

SOMMAIRE

AVANT-PROPOS.....	2
Schéma général de l'OAP	3
Orientation d'aménagement du Centre-bourg.....	4

AVANT-PROPOS

La loi n°2000-1208 du 13 décembre 2000 Solidarité et au Renouvellement Urbain (SRU) a opéré une réforme d'ensemble des documents d'urbanisme en substituant notamment le Plan Local d'Urbanisme (PLU) au Plan d'Occupation des Sols (POS). Celle-ci a depuis été complétée par :

- ⇒ la loi n°2003-590 du 2 juillet 2003 urbanisme et habitat ;
- ⇒ la loi n°2006-872 du 13 juillet 2006 portant engagement national pour le logement (ENL) ;
- ⇒ la loi n°2010-788 du 12 juillet 2010 portant engagement national pour l'environnement (Grenelle 1 et 2) ;
- ⇒ la loi n°2010-874 du 27 juillet 2010 de modernisation de l'agriculture et de la pêche (MAP) ;
- ⇒ la loi n°2014-366 du 24 mars 2014 pour l'accès au logement et un urbanisme rénové (ALUR) ;
- ⇒ la loi n°2014-1170 du 13 octobre 2014 d'avenir pour l'agriculture, l'alimentation et la forêt (LAAAF) ;
- ⇒ la loi n°2014-1545 du 20 décembre 2014 relative à la simplification de la vie des entreprises et portant diverses dispositions de simplification et de clarification du droit et des procédures administratives ;
- ⇒ la loi n°2015-992 du 17 août 2015 relative à la transition énergétique pour la croissance verte ;
- ⇒ l'ordonnance n°2015-1174 du 23 septembre 2015 ;
- ⇒ le décret n°2015-1783 du 28 décembre 2015.

Rendues obligatoires par la loi MAP, les orientations d'aménagement et de programmation offrent la possibilité de définir de manière précise des dispositions en matière de préservation de l'environnement. Elles sont particulièrement utiles pour identifier des éléments de patrimoine naturel ou de paysage à conserver, restaurer ou créer. Elles peuvent aussi permettre de définir des principes en termes de liaisons douces, de gestion des eaux pluviales, d'aménagement des entrées de ville, d'urbanisation adaptée à proximité ou en covisibilité d'un monument ...

Les autorisations d'occupation du sol et les opérations d'aménagement doivent leurs êtres compatibles.

Cadre réglementaires :

Article L151-6 du Code de l'urbanisme,

Créé par ORDONNANCE n°2015-1174 du 23 septembre 2015 - art.

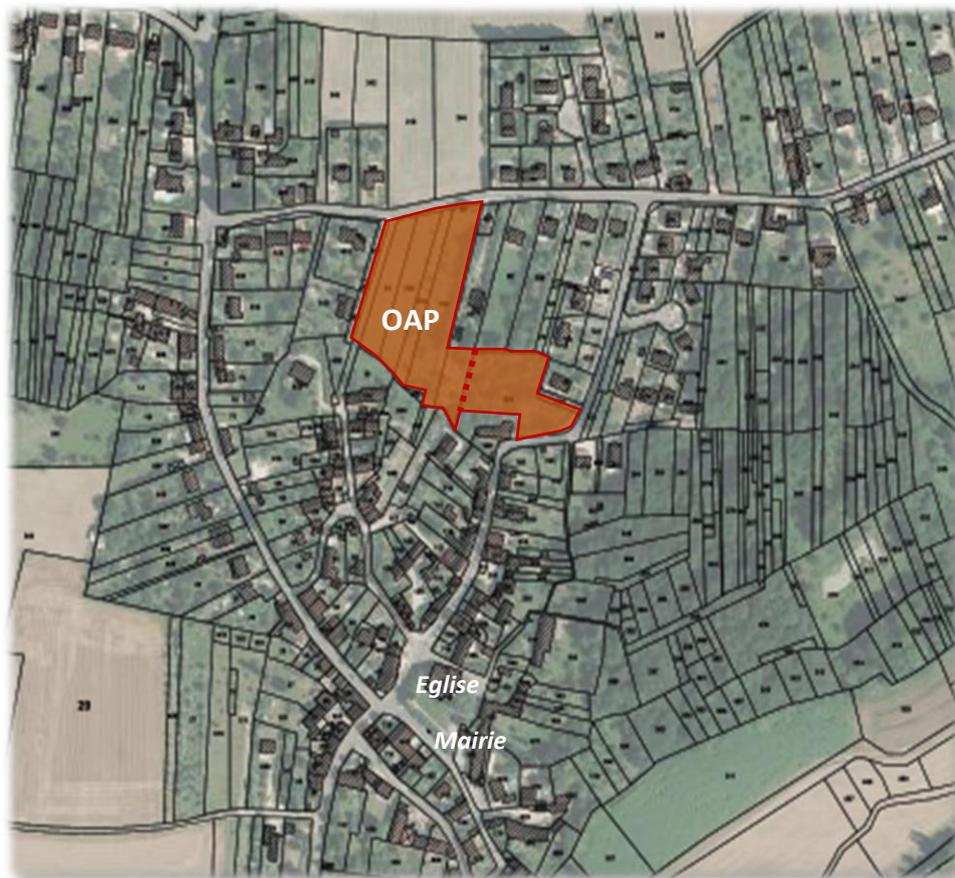
Les orientations d'aménagement et de programmation comprennent, en cohérence avec le projet d'aménagement et de développement durables, des dispositions portant sur l'aménagement, l'habitat, les transports et les déplacements.

En l'absence de schéma de cohérence territoriale, les orientations d'aménagement et de programmation d'un plan local d'urbanisme élaboré par un établissement public de coopération intercommunale comprennent les dispositions relatives à l'équipement commercial et artisanal mentionnées aux articles L. 141-16 et L. 141-17.

Schéma général de l'OAP

La commune de Courtomer a définie, en matière d'habitat, un secteur à enjeux afin d'y organiser un aménagement cohérent garant d'une bonne intégration dans l'environnement. Cet espace est constitué de deux zones pouvant être urbanisées indépendamment les unes des autres : elles doivent cependant former un ensemble cohérent et constituer une logique d'aménagement sans altération de la zone voisine.

L'orientations d'aménagement et de programmation est localisée au sein de la zone urbaine du bourg et a d'accueillir de l'habitat.



Orientation d'aménagement du Centre-bourg

↳ Etat initial



L'Opération d'Aménagement et de Programmation se décompose en deux secteurs distincts. La première partie (zone 1, en bleue) constitue essentiellement des fonds de jardin et fait l'objet d'une volonté d'aménagement de la part des propriétaires. La seconde partie (zone 2, en jaune) se compose de quelques fonds de jardin et de parcelles agricoles, potentiellement aménagée sur le plus ou moins long terme.

Deux accès sont identifiés comme étant à créer afin de permettre l'accessibilité de l'opération : la voie, à double sens, devra être réalisée depuis la rue du Vieux Château (accès n°1) et la rue des Michelettes (accès n°2). L'ensemble devra être connecté afin de former un axe de communication logique entre les deux rues et les deux zones d'aménagement.

Les zones étant cernées de constructions ou bien arborés, elles ne présentent pas de fenêtres visuelles particulières.

↳ Principe d'aménagement



- | | | | |
|---|--|---|---------------------------------------|
|  | Opération d'habitat zone bleue (1) |  | Accès véhicules à créer |
|  | Opération d'habitat zone jaune (2) |  | Cheminement doux à préserver ou créer |
|  | Espace public/vert à créer |  | Maintien des haies existantes |
|  | Places de stationnement public à créer | | |

Programmation

- ⇒ L'urbanisation de la zone bleue est conditionnée à un aménagement d'ensemble.
- ⇒ L'urbanisation de la zone jaune est conditionnée à un aménagement d'ensemble.

Les deux zones peuvent ainsi être urbanisées indépendamment les unes des autres mais elles doivent cependant former un ensemble cohérent et constituer une logique d'aménagement sans altération de la zone voisine.

Orientation d'aménagement

	Zone Bleue (1)	Zone jaune (2)
Situation et surface	<ul style="list-style-type: none"> • Superficie de 2 657 m². • Situation le long de la rue du Vieux Château dans la partie centrale du bourg de la commune. • La zone est impactée par le périmètre des monuments historiques de l'église. 	<ul style="list-style-type: none"> • Superficie de 7 108 m² • Situation en bordure Sud de la rue des Michelettes dans la partie Nord du bourg. • La zone n'est pas concernée par une servitude d'utilité publique.
	<ul style="list-style-type: none"> ⇒ Le projet d'aménagement consiste à concevoir un nouveau secteur d'habitation, relié aux espaces voisins. ⇒ Le projet doit aussi favoriser la réalisation de formes urbaines diversifiées (collectif, maisons jumelées, habitat individuel) tout en assurant l'intégration des futures constructions dans l'architecture traditionnelle du centre bourg. 	
Topographie et paysage	<ul style="list-style-type: none"> • Le site présente une légère pente descendante vers le Sud/Ouest. • La grande majorité de l'espace est composé de jardins. 	<ul style="list-style-type: none"> • Le site présente une légère pente descendante vers le Sud/Ouest. • L'espace est composé de parcelles enherbées et de quelques arbres fruitiers.
	<ul style="list-style-type: none"> ⇒ Le projet d'aménagement comporte des dispositions visant à préserver la qualité paysagère du site. Si possible le projet doit favoriser une orientation qui permet l'ensoleillement et qui limite les problèmes de vis-à-vis entre les constructions. ⇒ Les éléments paysagers significatifs, notamment les arbres les plus remarquables et la haie située en bordure de zone jaune (2) devront être préservés, dans la mesure du possible. Cette prescription vise à atténuer l'impact des futures constructions. 	
Structure viaire et caractéristiques urbaines	<ul style="list-style-type: none"> • La rue du Vieux Château qui longe la zone est un axe structurant du bourg. La rue est à sens unique jusqu'au croisement de l'allée des Petits Bois. Cette voie présente des problèmes de circulation due au stationnement anarchique de nombreux véhicules. • Les abords du site sont caractérisés par une typologie de bâti variée qui comprend habitat ancien (Sud) et habitat pavillonnaire (Nord). 	<ul style="list-style-type: none"> • La partie Est du site est longée par un cheminement doux permettant d'accéder au centre bourg via l'impasse du Vieux Puits. • La zone se situe à proximité d'un habitat pavillonnaire récent.

	<ul style="list-style-type: none"> ⇒ L'accès au site sera réalisé depuis les rues des Michelettes et du Vieux Château. La voie, à double sens, devra permettre la jonction entre les deux zones de l'opération afin de présenter une logique de continuité pour la circulation et la desserte des nouvelles constructions. ⇒ Les caractéristiques des voies publiques devront permettre de satisfaire aux règles minimales de passage des véhicules contre l'incendie et de protection civile. ⇒ En cas d'un projet réalisé sur une seule des deux zones, celui-ci doit prévoir un moyen de retournement adapté tout en préservant la continuité de l'OAP. ⇒ Chaque logement doit posséder un abri de jardin. ⇒ L'aménagement du site doit prévoir des places de stationnement public : 8 places pour la <u>zone bleue (1)</u> et 11 places pour la <u>zone jaune (2)</u>. Cela correspond à une place de stationnement public par logement construit. ⇒ Pour les déplacements doux, l'aménagement de la <u>zone jaune (2)</u> doit prévoir le maintien du cheminement existant en partie Ouest de la zone. De plus, une connexion devra être assurée avec la voie principale. ⇒ Dans la <u>zone jaune (2)</u>, au moins 10 % (710 m²) de la superficie devra être affectée à la création d'un espace public/vert. Ce dernier devra être relié avec le cheminement doux. ⇒ La <u>zone bleue (1)</u> doit anticiper la réglementation thermique de 2020 et ainsi appliquer le concept de bâtiment à énergie positive pour l'ensemble des constructions de la zone.
Propriétés foncières	<ul style="list-style-type: none"> • 2 parcelles composent la zone. • 5 parcelles composent la zone. <p>⇒ L'urbanisation d'une zone est conditionnée à un aménagement d'ensemble. Les deux zones peuvent être urbanisées en un seul ensemble.</p>
Réseaux	<ul style="list-style-type: none"> • Le site est desservi par l'assainissement collectif. • Les réseaux d'eau et d'électricité desservent déjà le secteur. <p>⇒ Les eaux pluviales devront être recueillies à la parcelle. De ce fait, les espaces non-imperméabilisés devront représenter aux moins 60 % de la surface de l'unité foncière (hors voirie).</p>
Densités urbaines et mixité sociale	<ul style="list-style-type: none"> • L'objectif du PLU en matière de densité brute pour la densification urbaine est de 15 logements à l'hectare sur les secteurs à enjeux de plus de 1 500 m². La densité attendue sur l'OAP est de 20 logements à l'hectare pour une surface total de 9 765 m². <p>⇒ <u>Zone bleue (1)</u> : le projet doit permettre la réalisation de 8 nouveaux logements.</p> <p>⇒ <u>Zone jaune (2)</u> : le projet doit permettre la réalisation de 11 nouveaux logements.</p>

L'aménagement du secteur est à réaliser en concertation avec la commune, des modifications seront possibles en cas de besoin ou de propositions d'aménagement pertinentes et sous réserve de l'autorisation de la commune.

↳ Exemple d'un aménagement en zone 1 (bleue)

