

COMMUNE DE WARLUIS

PLAN LOCAL D'URBANISME

5. ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION





Approbation

Arrêt Projet

Vu pour être annexé à la délibération du conseil municipal en date du 22/03/2019

Approbation

Vu pour être annexé à la délibération du conseil municipal en date du 02/12/2019



SOMMAIRE

A.	Les objectifs des Orientations d'Aménagement et de Programmation	. 5
B.	OAP n°1: « Centre-bourg »	. 7
C.	OAP n°2: « Rue des Bruyères »	10

A. Les objectifs des Orientations d'Aménagement et de Programmation

Les Orientations d'Aménagement et de Programmation sont règlementées par plusieurs articles du Code de l'Urbanisme :

Article L.151-6:

« 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. [...] »

Article L.151-7:

- « Les orientations d'aménagement et de programmation peuvent notamment :
- 1° Définir les actions et opérations nécessaires pour mettre en valeur l'environnement, notamment les continuités écologiques, les paysages, les entrées de villes et le patrimoine, lutter contre l'insalubrité, permettre le renouvellement urbain et assurer le développement de la Commune ;
- 2° Favoriser la mixité fonctionnelle en prévoyant qu'en cas de réalisation d'opérations d'aménagement, de construction ou de réhabilitation, un pourcentage de ces opérations est destiné à la réalisation de commerces ;
- 3° Comporter un échéancier prévisionnel de l'ouverture à l'urbanisation des zones à urbaniser et de la réalisation des équipements correspondants ;
- 4° Porter sur des quartiers ou des secteurs à mettre en valeur, réhabiliter, restructurer ou aménager;
- 5° Prendre la forme de schémas d'aménagement et préciser les principales caractéristiques des voies et espaces publics ;
- 6° Adapter la délimitation des périmètres, en fonction de la qualité de la desserte, où s'applique le plafonnement à proximité des transports prévu aux articles L. 151-35 et L. 151-36. »

Article R.151-6:

« Les orientations d'aménagement et de programmation par quartier ou secteur définissent les conditions d'aménagement garantissant la prise en compte des qualités architecturales, urbaines et paysagères des espaces, dans la continuité desquels s'inscrit la zone, notamment en entrée de ville. Le périmètre des quartiers ou secteurs auxquels ces orientations sont applicables est délimité dans le ou les documents graphiques prévus à l'article R. 151-10. »

Article R.151-7:

« Les orientations d'aménagement et de programmation peuvent comprendre des dispositions portant sur la conservation, la mise en valeur ou la requalification des éléments de paysage, quartiers, îlots, immeubles, espaces publics, monuments, sites et secteurs qu'elles ont identifiés et localisés pour des motifs d'ordre culturel, historique, architectural ou écologique, notamment dans les zones urbaines réglementées en application de l'article R. 151-19. »

Article R.151-8:

« Les orientations d'aménagement et de programmation des secteurs de zones urbaines ou de zones à urbaniser, mentionnées au deuxième alinéa du R. 151-20, dont les conditions d'aménagement et d'équipement ne sont pas définies par des dispositions réglementaires, garantissent la cohérence des projets d'aménagement et de construction avec le Projet d'Aménagement et de Développement Durables.

Elles portent au moins sur :

1° La qualité de l'insertion architecturale, urbaine et paysagère ;

2° La mixité fonctionnelle et sociale ;

3° La qualité environnementale et la prévention des risques ;

4° Les besoins en matière de stationnement ;

5° La desserte par les transports en commun ;

6° La desserte des terrains par les voies et réseaux.

Ces orientations d'aménagement et de programmation comportent un schéma d'aménagement qui précise les principales caractéristiques d'organisation spatiale du secteur. »

Les Orientations d'Aménagement et de Programmation doivent être comprises comme des intentions d'aménagement indiquant les principes de structuration et de requalification de secteurs à aménager ou à réhabiliter, et non comme la présentation d'un état fini.

Les travaux et opérations réalisés dans les secteurs concernés par une OAP sont opposables dans un rapport de **compatibilité**. Ils ne peuvent pas être contraires aux principes d'aménagement retenus mais doivent contribuer à leur mise en œuvre ou tout du moins ne pas les remettre en cause. Il faut en respecter l'esprit et non la règle. Seuls le règlement écrit et le règlement graphique sont opposables dans un rapport de **conformité** (application « à la règle ») aux autorisations d'urbanisme.

Au sein du PLU de Warluis, deux Orientations d'Aménagement et de Programmation ont été définies. Le principe qui a prévalu dans le choix de ces OAP a été l'importance de leur superficie. En effet, généralement, plus la superficie d'un secteur à urbaniser est grand, plus l'écart entre les densités affichées de différents projets s'expriment. Aussi, il est question d'encadrer les densités en cohérence avec le tissu bâti environnant. Il s'agit donc de choix au cas par cas.

La première OAP est vouée au développement du centre-bourg par le biais de l'urbanisation d'une parcelle enclavée.

La seconde OAP conditionne le développement d'une parcelle rue des Bruyères, en face de laquelle se sont établies des constructions.

B. OAP n°1: « Centre-bourg »

L'Orientation d'Aménagement et de Programmation n°1 couvre à la fois un espace en friche (site de l'ancienne scierie au Nord), un îlot agricole et un verger privé (au Sud). Les parcelles concernées sont les suivantes : AD 115, AD 122, AD 123, AD 134, AE 3, AE 4, AE 7 et AE 8 (partiellement).

Le périmètre de l'OAP est particulièrement bien situé. En effet, s'il s'agit d'une enclave intra-urbaine, les possibilités de désenclavement sont réelles. Aussi, le périmètre pourra s'ouvrir sur la RD1001 et son animation commerciale, comme sur les voies de desserte des lotissements (rue d'Elbée, rue Buquet).

Les réseaux sont présents à proximité et d'une capacité suffisante.

Superficie: 27 669 m²

Vocation / Construction

La vocation du secteur sera mixte : construction d'une maison médicale groupée avec quatre logements, huit logements en béguinages et trente-quatre lots à bâtir. La maison médicale, ses quatre logements et les béguinages prendront place au Nord du périmètre (plus forte densité à proximité de la RD1001). S'agissant des lots à bâtir, ceux-ci comporteront des constructions individuelles. Il conviendra de produire des implantations et des hauteurs comparables à la morphologie urbaine des constructions environnantes, en tenant compte du règlement écrit de la zone 1AUh.

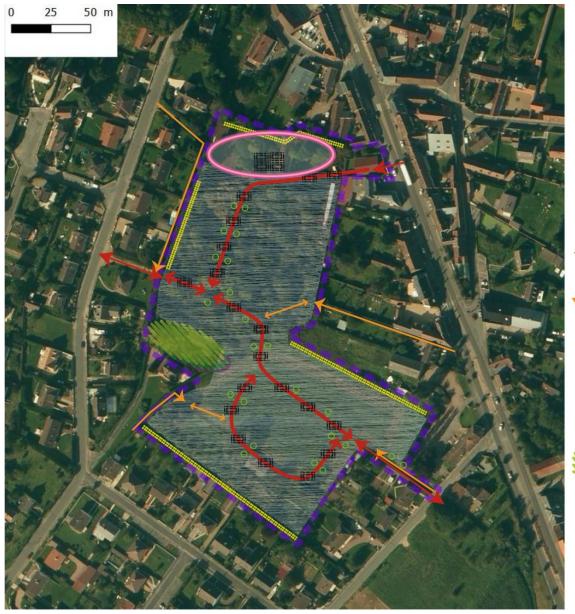
Voirie / Accès

Le secteur bénéficiera de cinq accès dont deux accès réservés strictement aux modes doux et trois accès pour les véhicules motorisés ou mixtes. Le maillage de desserte du secteur s'appuiera sur un ensemble de voiries internes. Le schéma ci-dessous indique un schéma viaire de principe. Des espaces de stationnement seront prévus à hauteur des besoins pour les visiteurs de la maison médicale et des logements, le long de la voie publique.

Environnement / Paysage

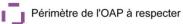
L'urbanisation du secteur sera guidée par la création d'une ambiance urbaine paysagère afin de garantir la qualité du cadre de vie. Trois composantes constitutives du paysage sont prévues : l'accompagnement paysager de la voirie (plantations d'arbres), la création de lisières végétales autour du projet (haies, alignements d'arbres, ...) et la création d'un espace de transition (au Sud-Ouest) avec une construction voisine (espace vert, rétrocession au propriétaire riverain, ...). Ces espaces permettront également la gestion des eaux pluviales, de façon à limiter les risques. L'infiltration s'effectuera également à la parcelle, les sous-sols sont interdits et les maisons seront surélevées, a minima au niveau des routes, afin d'éviter les inondations. Les clôtures seront également perméables et de préférence végétalisées. Au moins 50% du stationnement sera également perméable.

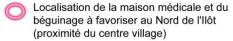
Une étude (hydraulique, géotechnique et faune flore) préalable à tout aménagement devra être effectuée sur ce site avant tout projet. Si les résultats de l'étude concluent à l'impossibilité de réaliser des aménagements sans aggraver les risques connus, aucun projet ne pourra voir le jour sur la zone. Si des préconisations techniques sont indiquées pour la bonne réalisation du projet, elles devront être prises en compte d'abord par l'aménageur puis par les habitants via un règlement de lotissement.



OAP n°1: 27 669 m2

46 logements : Maison médicale + 4 logements Béguinage (8 logements) 34 lots







Principe d'accès à créer pour les véhicules motorisés

Schéma viaire indicatif à mettre en oeuvre

Chemin d'accès pour les modes doux à prévoir

Principe de stationnement à créer pour la maison médicale, le béguinage ainsi que le long des voies

Principe d'accompagnement paysager de la voirie par des plantations d'arbres à créer

Principe de lisière végétale à créer (haies, alignements d'arbres) : espaces tampons

Espace de transition à prévoir en raison de la construction voisine en limite du secteur (espace vert, rétrocesssion au propriétaire riverain,)

C. OAP n°2: « Rue des Bruyères »

La deuxième Orientation d'Aménagement et de Programmation de Warluis porte sur l'intégralité d'une unique parcelle: AB 35. Elle s'insère dans un cadre déjà urbanisé avec des maisons qui font face, rue des Bruyères.

Les réseaux sont présents en façade.

Superficie: 6 100 m² (bande constructible des 25 m), environ 1,1 ha pour l'ensemble de la zone.

Vocation / Construction

La vocation de l'îlot sera uniquement liée à l'habitat, l'idée est d'urbaniser ce côté de la rue des Bruyères sur le même modèle qu'en face.

Aussi, étant donnée la configuration particulière de la parcelle, cette dernière pourra accueillir environ 4 à 5 constructions, à condition d'avoir un accès direct depuis la rue des Bruyères.

Voirie / Accès

Tous les accès des constructions s'effectueront depuis la rue des Bruyères.

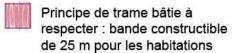
Le chemin privé au Sud ne pourra donner lieu à aucun accès.



OAP n°2: 6 013 m2

Périmètre de l'OAP

Vocation d'habitat : 4 à 5 constructions pavillonnaires



-- Chemin privé à conserver au Sud Interdiction de créer des accès