PLAN LOCAL D'URBANISME DE SERMIERS

5 – Orientation d'aménagement et de programmation

ARRÊT DE PROJET

Elaboration :
Arrêté par délibération
du conseil communautaire : ……

Pour la Présidente,
Le Vice-Président

Pierre GEORGIN

TABLE DES MATIERES

LA PORTÉE DES ORIENTATIONS 3
Les articles du Code de l'Urbanisme relatifs aux orientations d'aménagement 3
Les effets juridiques des OAP 5
La lecture des présentes OAP 5

LES OBJECTIFS ET LES RÉSULTATS RECHERCHÉS 6
Le contenu des orientations par secteur 7

LES ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION DES SECTEURS URBAINS 9

PREAMBULE

LA PORTÉE DES ORIENTATIONS

La loi Solidarité et Renouvellement Urbains (SRU), modifiée par la loi Urbanisme et Habitat puis la Loi Engagement National pour l'Environnement (ENE) prévoit que le PLU soit assorti d'orientations d'aménagement relatives à des quartiers ou secteurs en vue de prévoir des actions spécifiques et cohérentes avec le PADD. Elles peuvent prendre la forme de schémas d'aménagement et préciser les principales caractéristiques des voies et espaces publics.
Ces orientations d'aménagement et de programmation et les schémas doivent être établis en cohérence avec le PADD, ce qui signifie qu'ils ne doivent pas comprendre de dispositions qui lui seraient contraires.
De plus, les orientations d'aménagement et de programmation s'inscrivent en complémentarité du règlement en proposant un parti d'aménagement pour un secteur, un site, un quartier. Cette complémentarité interdit toute confusion. Ce qui relève du domaine réglementaire figure dans le règlement.
En revanche, les orientations d'aménagement et de programmation peuvent donner un sens ou une précision au règlement, sans constituer, en elles-mêmes, des prescriptions. Les orientations d'aménagement et de programmation traduisent les intentions locales et précisent par voie graphique les principes d'aménagement retenus sur chacun des sites de projet. Il s'agit bien de rechercher un rapport de compatibilité avec tous les travaux ou autorisations du droit des sols car ces orientations générales ont une portée juridique renforcée.

Les articles du Code de l'Urbanisme relatifs aux orientations d'aménagement

Article L151-2 : « Le plan local d'urbanisme (...) comprend un rapport de présentation, un projet d'aménagement et de développement durables, des orientations d'aménagement et de programmation, un règlement et des annexes. Chacun de ces éléments peut comprendre un ou plusieurs documents graphiques... »

Article L151-6 : « Dans le respect des orientations définies par le projet d'aménagement et de développement durables, les orientations d'aménagement et de programmation comprennent des dispositions portant sur l'aménagement, l'habitat, les transports et les déplacements.

Article L151-7 :
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 R151-6 « 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 R151-7 « 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. »

Les effets juridiques des OAP

Article L151-2 :
« L'exécution par toute personne publique ou privée de tous travaux, constructions, aménagements, plantations, affouillements ou exhaussements des sols, et ouverture d'installations classées appartenant aux catégories déterminées dans le plan sont conformes au règlement et à ses documents graphiques. **Ces travaux ou opérations sont, en outre, compatibles, lorsqu'elles existent, avec les orientations d'aménagement et de programmation »**. La compatibilité avec les OAP signifie que les travaux et opérations réalisés dans les secteurs concernés sont opposables aux tiers, qu'ils ne peuvent pas être contraires aux OAP retenues mais doivent contribuer à leur mise en œuvre ou tout du moins ne pas les remettre en cause. La compatibilité s'apprécie lors de l'instruction des demandes d'autorisations.

L'articulation avec les autres pièces du PLU

❖ Avec le PADD

Ces OAP sont établies en cohérence avec le PADD.

❖ Avec les dispositions réglementaires

Les OAP sont complémentaires des dispositions d'urbanisme contenues dans le règlement écrit et graphique. Cette complémentarité s'exprime selon une valeur juridique de :

- Compatibilité dans le cadre des OAP
- Et de conformité dans le cadre des dispositions réglementaires

La cohérence entre les OAP et les règles d'urbanisme s'exprime ainsi à travers un zonage ou des règles écrites.

La lecture des présentes OAP

Les OAP sont opposables aux autorisations d'aménager et d'occuper le sol, dans un rapport de compatibilité, uniquement à l'intérieur des périmètres identifiés aux schémas ci-joint. Pour des raisons de lisibilité, des principes de liaisons sont parfois représentés en dehors des périmètres des OAP, ces principes n'ont pas de valeur juridique et ne sont données qu'à titre strictement illustratif.

LES OBJECTIFS ET LES RÉSULTATS RECHERCHÉS

La commune de SERMIERS affirme au travers son projet d'aménagement et de développement durable :

- Sa **volonté** de permettre une croissance démographique raisonnable du village,
- La **nécessité** de prévoir un développement urbain organisé, maîtrisé, de prévoir des potentialités d'accueil de population et d'activités économiques, mais en veillant à modérer la consommation des espaces agricoles et naturels,
- **L'ambition** de préserver le cadre de vie, le patrimoine naturel, la qualité paysagère de la commune et d'améliorer les déplacements.

Dans le cadre des orientations arrêtées dans le PADD.

Qui sont :

1. **Orientations générales des politiques d'aménagement, d'équipement, de paysage et d'urbanisme,**
2. **Orientations générales de protection des espaces naturels, agricoles et forestiers et de préservation ou de remise en état des continuités écologiques,**
3. **Les orientations générales concernant l'habitat,**
4. **Les orientations générales concernant les transports et les déplacements,**
5. **Les orientations générales concernant le développement des communications numériques,**
6. **Les orientations générales concernant l'équipement commercial, le développement économique et les loisirs,**
7. **Les objectifs de modération de la consommation de l'espace et de lutte contre l'étalement urbain.**

Un seul secteur est identifié par la commune et fait l'objet d'Orientations d'Aménagement et de Programmation.

Le contenu des orientations par secteur

Les orientations d'aménagement sur les secteurs et sites sont ici présentées suivant les orientations choisies par la commune pour le développement futur de son territoire.

Les orientations d'aménagement se présentent selon trois volets :

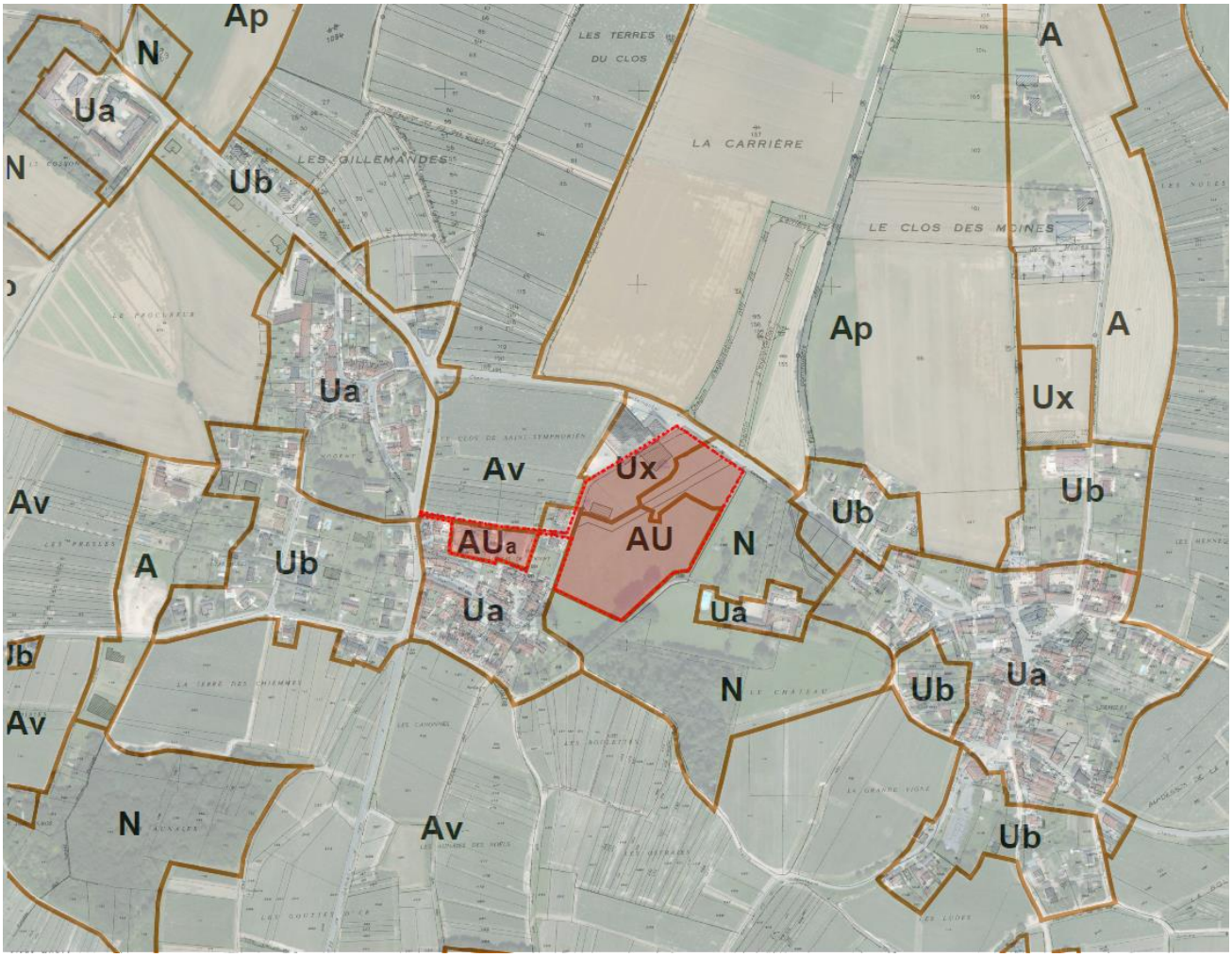
1. Une partie écrite présentant les enjeux pour l'aménagement du secteur, du quartier ou du site.
2. Une partie écrite indiquant les dispositions qualitatives relatives au schéma d'orientations d'aménagement.
3. Une partie graphique exprimée sous forme de schéma, dont les informations indiquées établissent des principes d'aménagement à respecter sans toutefois définir précisément les tracés et implantations.

Pour chaque grand secteur, la collectivité publique a déterminé un schéma d'aménagement global destiné à assurer la cohérence d'ensemble des futurs développements.

Le choix de localisation des secteurs correspond aux orientations générales du PADD qui prévoit une articulation entre les secteurs bâtis et les éventuelles mutations des espaces dans un objectif de valorisation des espaces et de gestion économe du foncier.

IDENTIFICATION DES SECTEURS D'OAP

Localisation des divers secteurs concernés par une Orientation d'Aménagement et de Programmation.



La commune a défini un secteur destiné à être aménagé, utilisant une OAP sectorielle complétant le règlement :

SECTEUR LE BAS DE NOGENT

Le secteur du « Bas de Nogent » est localisé entre les villages de Nogent et de Sermiers et se décompose en deux parties :

- La zone AU est une grande parcelle faisant l'objet d'un projet de lotissement et d'un projet d'extension de la coopérative vinicole. Une déviation de la rue du Tratt a été réalisée afin de permettre ces deux projets. Le secteur comprend une friche agricole entre le parc du château de Sermiers et la coopérative vinicole située sur Nogent. La parcelle est desservie par les réseaux et voirie depuis la nouvelle rue du Tratt.

1 : *Vue sur la zone AU (Google Maps, septembre 2013)*

- Le secteur AUa est un ensemble d'arrière-jardins en limite de vignoble, accessibles par le chemin dit de la ruelle de Saint-Symphorien, où les réseaux et voiries sont à réaliser.

2 : *Vue sur le secteur AUa (Google Maps, mai 2012)*

Les enjeux pour l'aménagement du secteur

La commune souhaite permettre la constructibilité des terrains tout en gardant une cohérence urbaine. Ainsi les Orientations d'Aménagement et de Programmation permettent d'encadrer la constructibilité avec pour objectif :

- Prévoir un tracé cohérent des réseaux et d'une liaison piétonne sécurisée entre les deux villages.
- créer une offre nouvelle de logements pour l'accueil de familles et de répondre aux besoins ainsi qu'aux objectifs de mixité sociale (logements aidés comprenant le logement social public ou privé) de l'ordre de 5% minimum.
- limiter les nuisances induites par la coopérative vinicole sur les futures habitations voisines,
- préserver le caractère des lieux,
- Prendre en compte la zone humide présente dans les choix d'aménagement.

Zones du PLU

Les orientations d'aménagement et de programmation concernent deux secteurs :

- La zone **AU** et **UX** et **N**
- Le secteur **AUa** en limite de secteur **Ua et Av**

Les dispositions relatives au schéma

La zone **AU** sera urbanisé dans une seule opération d'aménagement d'ensemble et suivant un plan d'aménagement d'ensemble.

Le secteur **AUa** sera urbanisé au coup par coup. Les constructions ne seront possibles que lorsque les réseaux publics seront réalisés (voirie, énergies, eau potable, assainissement collectif).

En matière d'habitat

La zone **AU** (hors secteur **AUa**) : Création d'une zone résidentielle de logements présentant un programme de logements neufs comprenant une offre diversifiée en matière d'habitat, en prévoyant des logements de type individuel ou groupé, selon un plan d'aménagement d'ensemble.

Sur le secteur **AUa** : Création d'une zone résidentielle de logements construites au coup par coup.

Objectifs de densité et de mixité sociale

La part de logements aidés (comprenant le logement social public ou privé) devra être de 5% parmi les nouvelles constructions d'habitation dans les opérations d'aménagements d'ensemble.

Sur la zone AU (hors secteur **AUa**) :

Il sera demandé une densité de 16 logements/hectare soit environ 16 logements.

Sur la zone **AUa** :

Il est recommandé, lors de la division en lots destinés à la vente, de respecter une densité de 16 logements/hectare soit environ 4 logements.

En matière de transports, déplacements et réseaux

Le profil de voirie devra présenter une emprise pour une bande plantée.

Une liaison piétonne sera créée entre Sermiers et Nogent afin de raccorder les deux secteurs.

L'accès sera suffisamment dimensionné et aménagé de manière à répondre aux exigences de sécurité routière en laissant des vues suffisamment dégagées de part et d'autre de l'accès.

Il est particulièrement recommandé de mettre en place des zones de rencontre (zone 20).

Il est recommandé qu'au moins un des trottoirs soit séparé de la chaussée par :
- des espaces verts plantés d'arbustes ou d'arbres d'alignement ;
- des places de stationnement public.

Sur la zone **AU** (hors secteur **AUa**) :

La voie desservant le futur lotissement devra assurer un point d'entrée et un point de sortie, en sens unique, afin d'assurer une liaison d'ensemble des secteurs et une bonne circulation de l'ensemble du site (voir schéma d'intention).

Une voie principale en sens unique desservira les parcelles internes.

Les accès privés aux futures habitations se feront obligatoirement depuis la voirie interne au lotissement.

Le secteur devra être raccordé aux réseaux collectifs d'assainissement, d'eau potable et d'électricité par un bouclage des réseaux entre la route de Damery et la rue du Tratt.

Sur la zone **AUa** :

Une seule voie d'accès principale sera créée sur la ruelle de Saint-Symphorien, qui sera renforcé afin d'en assurer la carrossabilité.

L'accès sera suffisamment dimensionné et aménagé de manière à répondre aux exigences de sécurité routière en laissant des vues suffisamment dégagées de part et d'autre de l'accès.

Les réseaux d'énergies et d'assainissement seront réalisés sur le Chemin dit de la Ruelle de Saint-Symphorien et raccordés d'un bout à l'autre aux réseaux existants rue du Tratt et Route de Damery.

En matière d'aménagement et de paysagement

Le végétal devra être structurant dans l'aménagement. Il sera présent en accompagnement du domaine public.

Les plantations seront denses, constituées d'espèces variées et locales, résistantes au climat.

Le cheminement piéton sera aménagé et paysagé pour conserver un caractère de promenade.

Une qualité architecturale devra être recherchée au sein du programme d'urbanisation ainsi qu'une intégration architecturale et urbaine avec l'habitat limitrophe sans créer de rupture avec celle-ci.

Les toitures des nouvelles constructions devront être de couleur terre cuite ou terre cuite flammée, rouge brun ou aspect similaire.
Il est demandé à ce que les fonds de parcelles constructibles soient traités en espaces verts, espaces de jardin, permettant une meilleure insertion des constructions et de limiter les éventuelles nuisances en limite de la coopérative vinicole.

La plantation de haies/arbustes devra être réalisée en limite entre les zones AU et UX et la limite de parcelle du bassin de collecte des eaux pluviales voisin.

En matière de prise en compte des zones humides

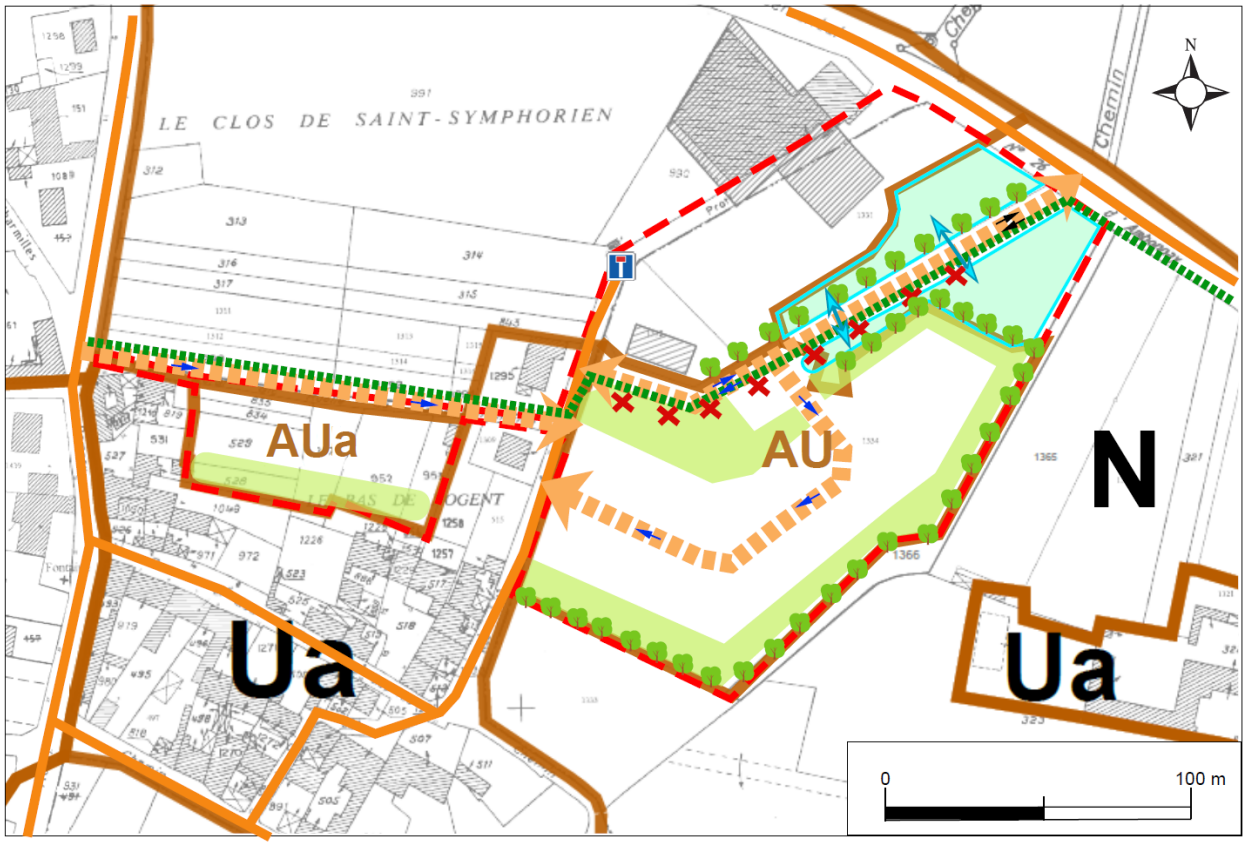
Sur la zone **AU** (hors secteur **AUa**) :

L'ouverture à l'urbanisation de la zone est conditionnée au respect de la procédure Eviter-Réduire-Compenser, prévue par la loi sur l'Eau et définies dans la « Convention de partenariat pour la mise en œuvre des mesures compensatoires écologiques dans le cadre du dévoiement de la rue du Tratt et des aménagements connexes qui lui sont liés à Sermiers » (en annexe du PLU).

SCHEMA D'INTENTIONS

OAP n°1 : Ruelle de Saint-Symphorien & Ancien Parc du Château **SCHEMA D'INTENTIONS***

* Cette carte est une représentation schématique des orientations de l'OAP. Elle ne représente ni une superficie, ni une géométrie



Légende

Limite de zone
Limite de l'OAP
Voirie existante
Principe de voirie à créer Sens de circulation
Liaison douce à développer
Privilégier les jardins en fond de parcelle
Préserver et renaturer des espaces prairiaux humides
Assurer l'écoulement en profondeur entre les différents milieux humides
Assurer l'insertion paysagère et environnementale du site par l'implantation et la préservation de haies/arbustes
Interdire les accès privés