



PLAN LOCAL D'URBANISME

Orientations d'Aménagement et de Programmation - OAP

Vu pour être annexé
à la délibération du _____
approuvant
le Plan Local d'Urbanisme

Cachet et signature :

Prescription du PLU le 16 Février 2015

Révision du POS le 24 Janvier 1997, modifié en 1999, 2007, 2010 et 2012

POS approuvé le 20 Novembre 1980

Dossier du PLU réalisé par :

PERSPECTIVES
2, rue de la Gare
10 150 CHARMONT s/B.
Tél : 03.25.40.05.90.
Mail : perspectives@perspectives-urba.com

SOMMAIRE

1 - Préambule 1

A/ Objectifs et définition des Orientations d'Aménagement et de Programmation

B/ Les orientations

2 - Les Orientations d'Aménagement et de Programmation 4

A / OAP 1 - Les Ardilles
(Préconisations pour le secteur d'urbanisation future 1AUa) 5

B / OAP 2 - Rue de la Grappe
(Préconisations pour le secteur d'urbanisation future 1AUa) 8

C / OAP 3 - La Coulemine
(Préconisations pour le secteur d'urbanisation future 1AUb) 11

D / OAP 4 - Grande Rue
(Préconisations pour le secteur d'urbanisation future 1AUa) 13

1 - PREAMBULE

La loi Urbanisme et Habitat du 02 juillet 2003 a institué un nouveau document d'urbanisme dans les Plans Locaux d'Urbanisme : les Orientations d'Aménagement. Cette partie existait avant l'instauration de la loi Urbanisme et Habitat dans le Projet d'Aménagement et de Développement Durable. Désormais, ces parties forment deux documents distincts.

Depuis la loi Grenelle II du 12 juillet 2010, celles-ci sont désormais obligatoires et leur terminologie a évolué : il s'agit désormais des Orientations d'Aménagement et de Programmation.

A / Objectifs et définition des Orientations d'Aménagement et de Programmation

Le contenu des Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP) est défini dans les articles suivants :

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.

Article L151-7 du Code de l'Urbanisme

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

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.

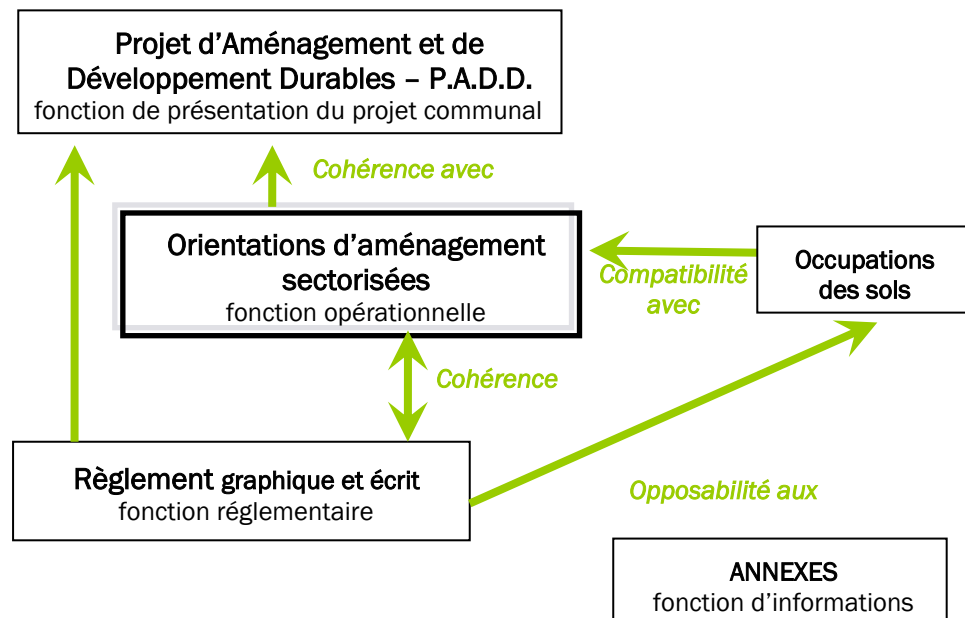
B / Les orientations

Ces orientations sont un élément important des P.L.U. Elles permettent une concrétisation et une matérialisation des enjeux de la commune sur des quartiers précis de celle-ci.

Les Orientations d'Aménagement et de Programmation permettent à la commune de préciser les conditions d'aménagement de certains secteurs qui vont connaître un développement ou une restructuration particulière.

Elles sont un élément commun à l'ensemble des pièces du P.L.U. comme le montre le schéma suivant.

Schéma d'organisation des pièces constitutives du Plan Local d'Urbanisme (excepté le rapport de présentation)



2 - LES ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION

Les zones d'urbanisation future ont été définies dans le but de renforcer le tissu urbain en place et de réfléchir à l'urbanisation de différents secteurs stratégiques pour le développement de la commune, dans un souci de cohérence d'ensemble et de poursuite de l'existant.

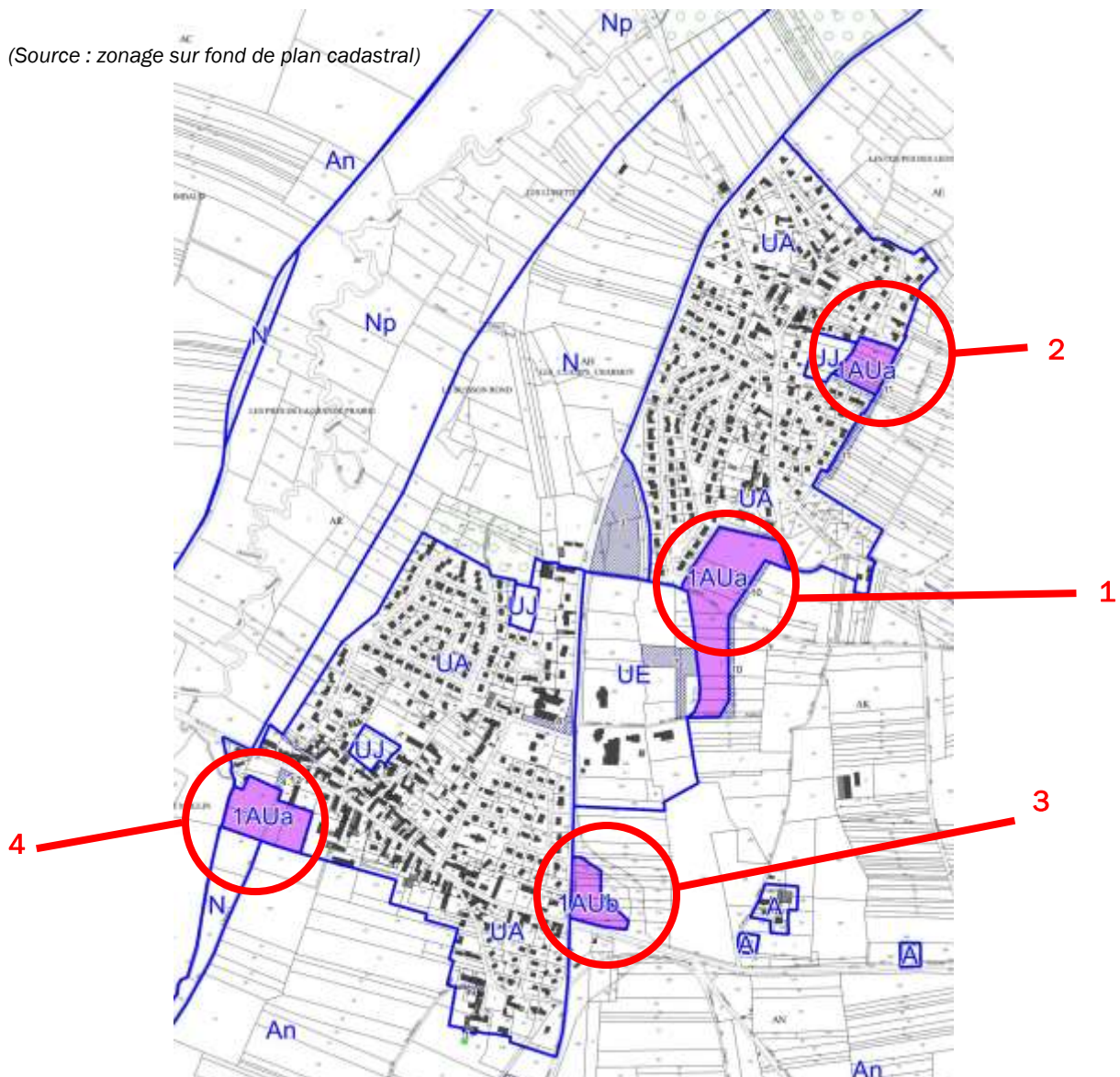
Compte tenu de sa forme divisée en deux entités bâties proches, la commune de Perrigny a identifié plusieurs parcelles de l'activité agricole se situant en extension du tissu urbain et qui présentent les meilleures opportunités pour le développement communal. Il s'agit globalement de renforcer chacune des entités urbaines de la commune mais également d'affirmer le lien entre ces dernières. De ce fait, le développement de la commune se structure en continuité du tissu. Toutes les constructions qui permettront d'atteindre des niveaux de performances énergétiques supérieures à la réglementation en vigueur seront favorisées.

Les objectifs du PLH sont de 16 logements par hectare, **cette densité de 16 logements par hectare sera respectée en moyenne sur l'ensemble des zones car en effet la configuration de chacune ne permet pas à l'intérieur de chacune d'elle d'avoir 16 logements/ha.**

Enfin, pour toute création de voirie (publique ou privée), il conviendra de prendre en compte les normes en termes d'accessibilité.

Carte de localisation des secteurs 1AU étudiés

(Source : zonage sur fond de plan cadastral)



A / OAP 1 - Les Ardilles (Préconisations pour le secteur d'urbanisation future 1AUa)

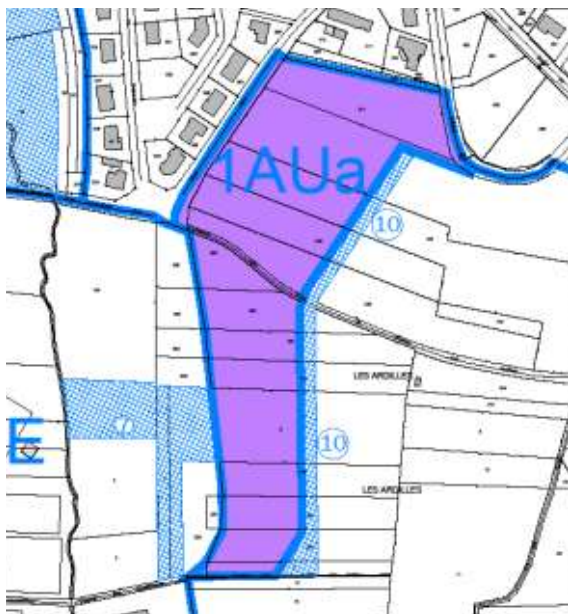
Ce secteur se situe le long de l'emprise urbaine de la commune, au niveau de la jonction entre l'entité urbaine Nord et l'entité urbaine Sud. Il s'agit d'un continuum agricole qui s'étend le long d'une partie du tissu résidentiel local et le long de la zone UE, dédiée aux équipements.

Cette situation tend donc à constituer une opportunité de prolongement et de mise en cohérence des deux entités urbaines de la commune. Ce groupement de parcelles permet à la commune de lier ces deux entités tout en prenant comme élément charnière la zone d'équipements. Ce secteur permet donc de poursuivre l'articulation des deux entités afin d'affirmer l'enveloppe urbaine et de la structurer tout en profitant du centre de la commune.

L'objectif de ce secteur serait donc de permettre de développer le tissu résidentiel de la commune de manière à rompre avec la densité de logements sur le territoire.

Il s'agit principalement de montrer la volonté à plus long terme de la commune à poursuivre les continuités urbaines existantes mais également à prendre en compte le développement futur de la commune.

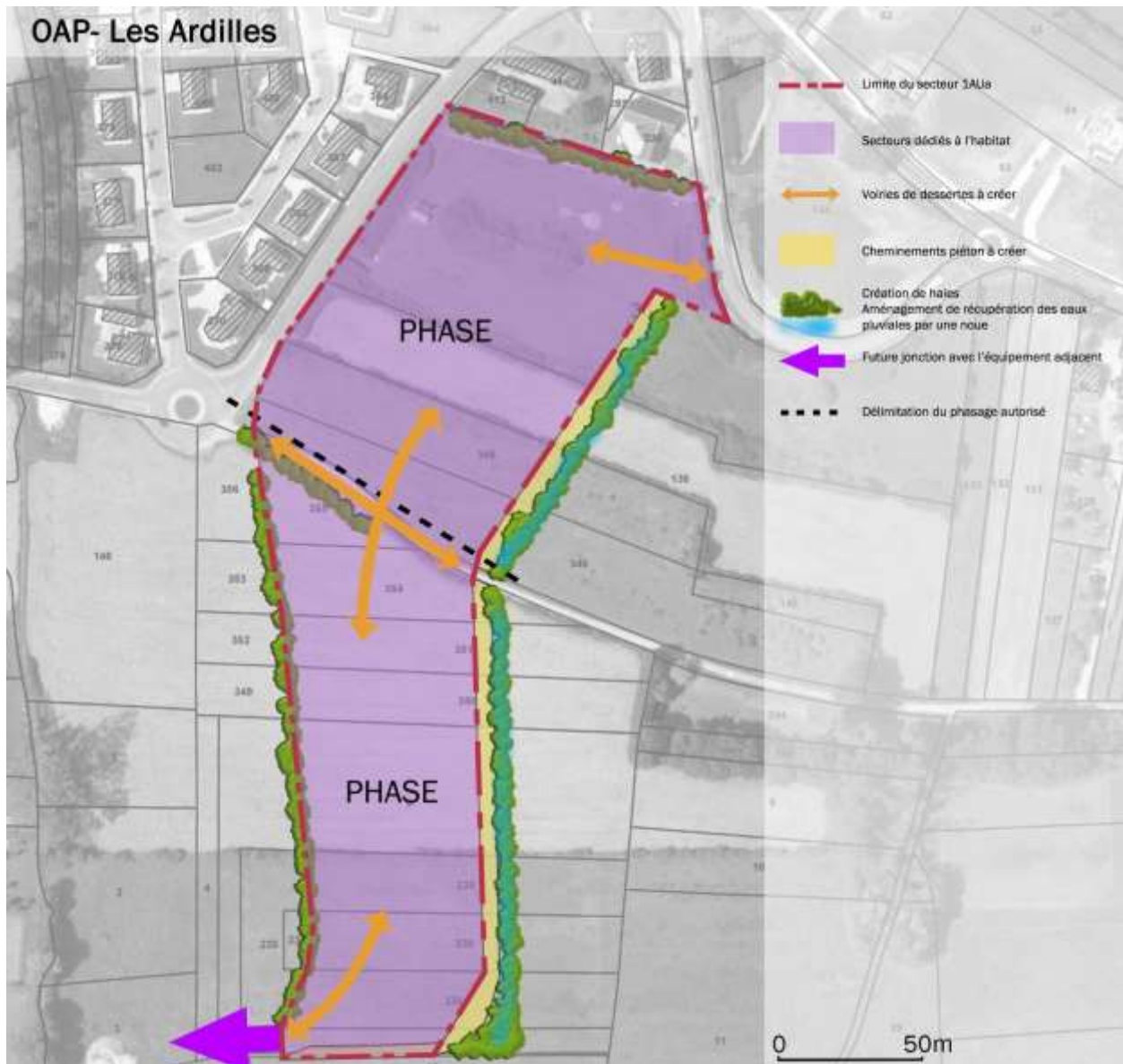
L'opération d'aménagement d'ensemble pourra être réalisée en une ou deux phases. La densité de logements de cette zone sera de l'ordre de 16 logements à l'hectare.



1 / Le renforcement de l'habitat, affirmer le lien entre les différentes entités communales

Le secteur de par sa taille représente un fort potentiel de développement pour les objectifs démographiques et urbains de la commune. La commune souhaite réguler son développement urbain de manière à ne pas présenter le développement d'une image de « ville dortoir ».

Le secteur permettra d'accueillir des parcelles de tailles et de formes diverses permettant de ce fait la création de différents types d'habitat sur l'ensemble de la commune.



2 / Un maillage en poursuite de l'existant

Afin de garantir une bonne intégration du projet avec le tissu urbain actuel, les opérations devront faire l'objet d'une **trame venant poursuivre le développement d'un réseau viaire en cohérence avec les rues existantes (rue des Vignerons, rue des Ardilles et rue des Fréaux).**

La voirie la plus au Sud devra **anticiper le développement des équipements de la zone UE** afin de garantir une continuité dans la trame viaire communale. Il s'agira de ne pas développer de voirie en impasse et donc de planifier le développement des lots plus au Sud en lien avec le développement des équipements.

Le chemin des Ardilles fera l'objet d'une amorce de voirie qui pourra, à des échéances dépassant le cadre d'application de ce PLU, présenter le premier maillon et le support au développement communal.

3 / La mise en place d'une frange paysagère

De manière générale, la commune souhaite intégrer l'opération au sein de son paysage communal. La bande de 10 m de largeur constitue l'emplacement réservé n°10, a été identifié afin de **venir établir un cheminement et un espace dédié à la récupération des eaux pluviales et à la prévention des risques naturels liés à l'eau**. Cet espace à vocation particulière permettra également de mettre en place une frange paysagère qui viendra définir la limite entre espace urbain et espace agricole.

Cette frange végétale pourra être constituée d'essences arborées et arbustives locales de manière à s'intégrer dans le paysage. Il s'agira de ménager un espace permettant la circulation des habitants par divers modes doux. Cet ourlet végétal permettra également pour les habitants de **limiter les désagréments liés à l'activité agricole des parcelles attenantes** (nuisances sonores, olfactives et/ou visuelles).

Le projet devra également constituer une frange paysagère sur la partie Ouest de la zone. Il s'agira de **venir marquer la différence entre les différentes vocations des tissus urbains (habitats, équipements, etc...)** tout en participant à la **préservation des continuités écologiques**. Il s'agira également d'anticiper le développement progressif de la zone UE, de manière à intégrer les différents aménagements, les uns par rapport aux autres.

B / OAP 2 – Rue de la Grappe (Préconisations pour la zone d'urbanisation future 1AUa)

Ce secteur se situe le plus au Nord du tissu d'habitat de la commune de Perrigny, à proximité directe de la rue de la Grappe. Il s'agit à l'heure actuelle de parcelles agricoles (158, 159, 165, 166 et 167) et de couverts de bois et taillis (160 à 162).

La situation de ces parcelles crée à l'heure actuelle une discontinuité du tissu urbain et présente donc l'opportunité pour la commune de définir plus clairement son enveloppe urbaine.

Actuellement, la rue de la Grappe se poursuit et permet de desservir les lotissements existants. Il s'agit donc pour la commune de réfléchir à la desserte en impasse de ce secteur.

Une réflexion sera apportée sur la trame végétale du secteur en lien avec la récupération et la gestion des eaux pluviales.

Il s'agit, à terme, de développer l'habitat en lien avec l'existant et d'anticiper les projets communaux par la prise en compte des enjeux paysagers et environnementaux de ce secteur. C'est pourquoi, cette zone permettra d'accueillir environ 6 constructions, en cohérence avec la densité moyenne alentour.



1 / Le renforcement de l'habitat en continuité de la forme urbaine

La vocation d'habitat de ce secteur répond aux attentes du PADD en matière de développement urbain. En effet, il s'agit pour la commune de proposer de nouvelles opportunités et formes d'habitat pour les nouveaux arrivants.

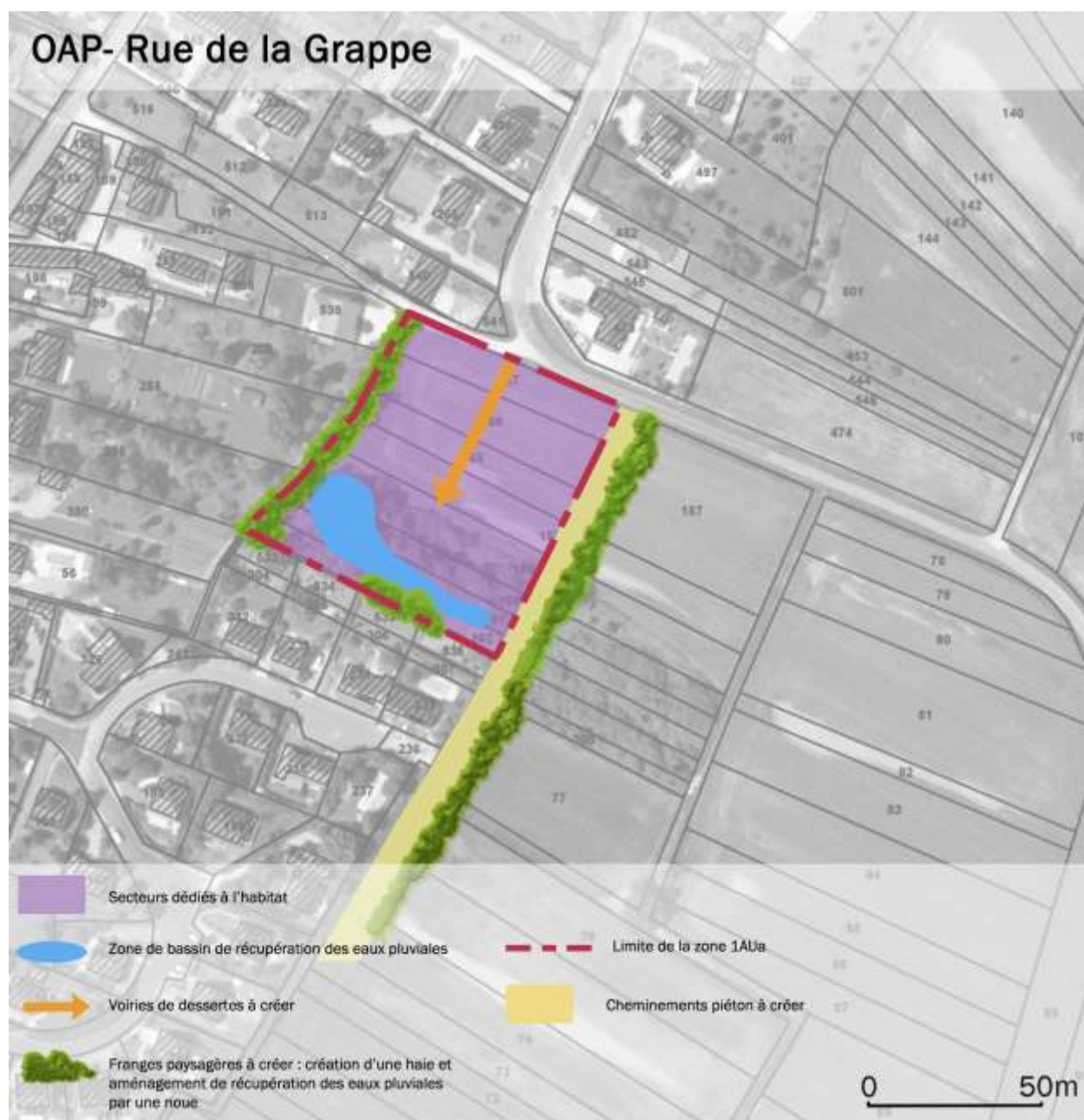
Toutefois, 1/3 de la surface sera nécessaire pour la création de voiries, d'espaces publics et de la zone de bassin de rétention.

2 / Un raccordement sur le réseau viaire actuel

L'insertion de ces nouvelles habitations nécessite le développement d'une nouvelle trame viaire qui vient prendre ces amorces sur la trame existante en se raccordant à la rue de la Grappe et ainsi de pouvoir disposer directement des réseaux et d'une bonne desserte.

La voirie qui doit être en impasse au vu de la configuration de cet espace devra néanmoins permettre d'assurer la circulation et l'accès aisé des différents usagers (privés et publics) de ce petit lotissement.

Les piétons et autres usages non motorisés devront pouvoir se déplacer librement et en toute sécurité.



3 / Une frange végétale à développer

L'urbanisation de ces zones devra s'accompagner **d'un maintien ou de la création d'une trame paysagère** venant s'appuyer sur la trame végétale actuelle.

La commune souhaite développer sur ce secteur la **création d'un espace de rétention des eaux pluviales**. Ce dernier permettra de compléter la gestion des ressources naturelles mais également d'anticiper les risques liés aux inondations qui ont pu être relevés sur le territoire communal.

De manière générale, la commune souhaite intégrer l'opération au sein de son paysage communal. La bande de 10 m de largeur a été identifiée afin de **venir établir un cheminement et un espace dédié à la récupération des eaux pluviales et à la prévention des risques naturels liés à l'eau**. Cet espace à vocation particulière permettra également de mettre en place une frange paysagère qui viendra définir la limite entre espace urbain et espace agricole.

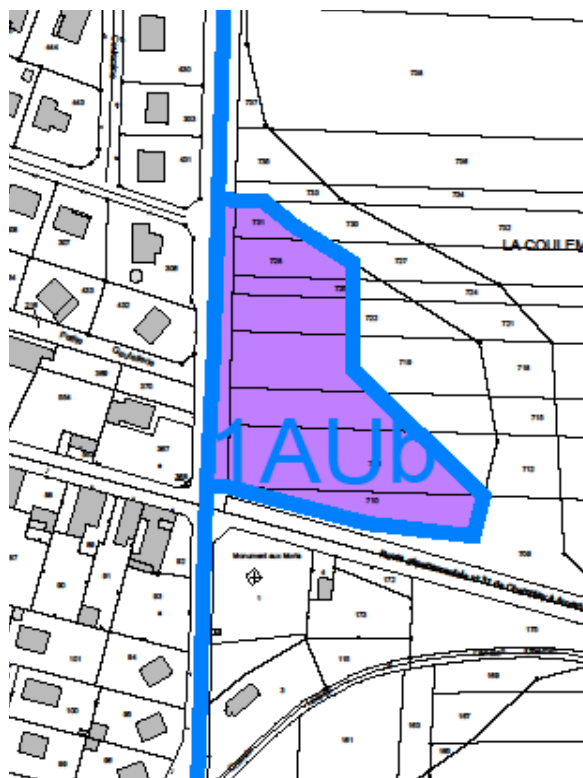
Cette frange végétale pourra être constituée d'essences arborées et arbustives locales de manière à s'intégrer dans le paysage. Il s'agira de ménager un espace permettant la circulation des habitants par divers modes doux. Cet ourlet végétal permettra également pour les habitants de **limiter les désagréments liés à l'activité agricole des parcelles attenantes** (nuisances sonores, olfactives et/ou visuelles).

Le projet devra également constituer une frange paysagère sur la partie Ouest de la zone. Il s'agira de **venir marquer la différence entre les différentes vocations des tissus urbains (habitats, équipements, etc...)**. Il s'agira d'anticiper le développement progressif de la zone UE, de manière à intégrer les différents aménagements, les uns par rapport aux autres.

C / OAP 3 – La Coulemine (Préconisations pour la zone d'urbanisation future 1AUb)

Ce secteur se situe au Sud-Est de l'emprise urbaine de la commune, à proximité directe de la RD31 et de la RD158. Il s'agit d'un secteur stratégique pour la commune puisqu'il s'agit de l'entrée du bourg.

De par son positionnement, l'objectif est de développer une mixité de fonction afin de constituer une réelle entrée de ville. Cette zone permettra une densité supérieure à 16 logements à l'hectare.



1 / La mise en place d'une mixité urbaine en entrée de ville

L'objectif est de donner à ce secteur une dimension urbaine qui ne soit pas simplement guidé par le développement de l'habitat.

Il s'agira de profiter de cette position de vitrine sur la RD31 et la RD158, afin de **favoriser l'installation de différents petits commerces et services de proximité.**



2 / Une frange végétale à développer

L'urbanisation de ce secteur devra prendre en compte la présence des routes départementales 31 et 158, axes à forte circulation qui induisent des nuisances sonores et visuelles importantes.

De cette manière, le projet devra veiller à **développer une frange paysagère sur l'ensemble des limites de l'opération afin d'intégrer l'opération de façon cohérente avec les tissus qu'elle jouxte**. Le projet devra anticiper la nécessité de préserver une perméabilité visuelle sur les bâtiments.

Le projet mettra en place un **aménagement paysager permettant à la fois d'intégrer l'opération à son environnement, de permettre la mise en valeur des commerces et également de mettre en place un principe de récupération des eaux et de leur traitement sur le site** (bassin de rétention et noue paysagère).

Il s'agira de **ménager une entrée de ville apportant un agrément paysager à ce milieu à forte présence minérale**.

D / OAP 4 – Grande Rue (Préconisations pour la zone d'urbanisation future 1AUa)

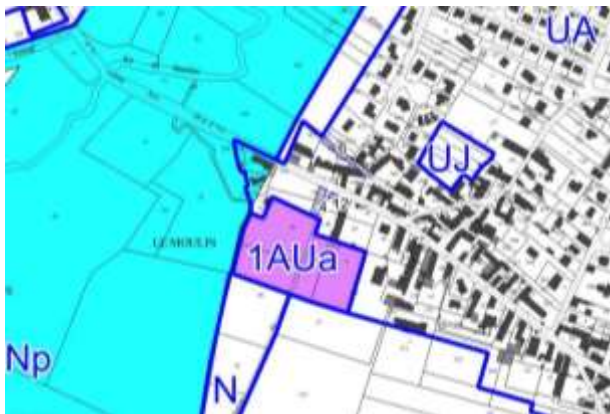
Ce secteur se situe à l'Ouest du territoire communal, à proximité de la Grande Rue. Il s'agit à l'heure actuelle de parcelles agricoles faisant l'objet d'un gel ou qui n'ont pas fait l'objet d'une identification au titre du registre parcellaire agricole de 2012, mais par observation, il s'avère que ces parcelles semblent être des parcelles laissées en friches ou en prairie permanente.

De par leur position en continuité du tissu urbain, ces parcelles présentent l'opportunité pour la commune de poursuivre sa réflexion afin de définir une enveloppe urbaine clairement définie. Il s'agit également de répondre aux objectifs démographiques que cette dernière s'est fixée et de permettre le développement d'un tissu d'habitat diversifié à l'échelle communale, en vue de proposer un parcours résidentiel cohérent sur son territoire. Cette zone permettra l'accueil d'environ 16 logements à l'hectare soit une densité proche du tissu traditionnel de certaines parties de bourg.

L'objectif de ce secteur sera donc de pouvoir développer son offre et sa diversité en termes de taille et de forme de bâti. Il s'agit principalement de montrer la volonté à plus long terme de la commune à poursuivre les continuités urbaines existantes mais également à développer une diversité en termes de logements.

Actuellement, le secteur n'est desservi par aucune voirie, si ce n'est le chemin du Moulin qui ne présente pas le profil suffisant pour garantir un tissu d'habitat. Ce cheminement est en lien direct avec la zone. Il s'agit donc pour la commune de réfléchir à la desserte de ce secteur, tout en limitant la création d'un tissu urbain en impasse.

A ce titre, ce secteur est en continuité de l'emplacement réservé n°4 qui a pour but de venir développer le profil de voirie du chemin du Moulin. De plus l'emplacement réservé n°12 permettra de créer un pan coupé pour garantir la sécurité d'accès sur la RD.



1 / Le renforcement de l'habitat en continuité de la forme urbaine

La vocation d'habitat de ce secteur répond aux attentes du PADD en matière de développement urbain. En effet, il s'agit pour la commune de proposer de nouvelles opportunités et formes d'habitat pour les nouveaux arrivants.

En ouvrant à l'urbanisation ces parcelles, la commune affirme donc sa volonté d'intégrer une réelle mixité et un parcours résidentiel cohérent sur son territoire.

