



Plan Local d'Urbanisme (PLU)

Pièce n°5

Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP)

sdp.conseils / MTDA

Décembre 2017

PLU approuvé par DCM en date du 11 juillet 2016
Révision générale du PLU prescrite par DCM en date du 11 juillet 2016
Projet de PLU arrêté par DCM en date du 19 décembre 2017
PLU approuvé par DCM en date du ...

Rappels réglementaires

Conformément à l'article à l'article L. 151-2 du Code de l'Urbanisme, le Plan Local d'Urbanisme (PLU) comprend des Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP), qui font l'objet du présent document.

Leur contenu est défini aux articles L. 151-6, L. 151-7, R. 151-6 à R. 151-8 du Code de l'Urbanisme :

Article L. 151-6 du Code de l'Urbanisme

« 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, les déplacements** (...). »

Article L. 151-7 du Code de l'Urbanisme

« I. - 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 du Code de l'Urbanisme

« 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 du Code de l'Urbanisme

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 du Code de l'Urbanisme

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**.

Localisation des secteurs d'OAP

Le PLU de Venelles comprend 11 Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP) d'Aménagement et 3 OAP thématiques.



Sommaire

0. Orientations communes.....	5
1. OAP « Les Faurys »	6
2. OAP « Les Figueirasses »	9
3. OAP « Font Trompette ».....	13
4. OAP « La Brianne »	19
5. OAP « Les Michelons »	22
6. OAP « Madeleine Bonnaud »	25
7. OAP « Allée des Quatre Tours »	28
8. OAP « Les Tournesols »	30
9. OAP « Verdon ».....	32
10. OAP « Le Barry ».....	35
11. OAP « Zone d'Activités »	38
12. OAP « Pôle Gare »	41
13. OAP « Secteur Nord »	44
14. OAP « Modes doux »	46

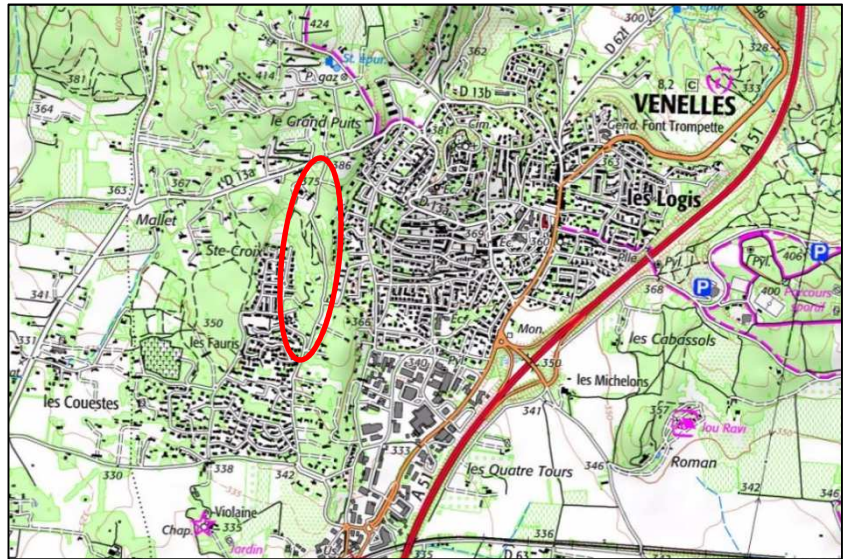
0. Orientations communes

Objectifs	Actions et opérations
<p><i>Prendre en compte le risque feux de forêt</i></p>	<p><u>Voiries :</u></p> <ul style="list-style-type: none"> - Adapter le gabarit et l'implantation des voiries de desserte interne : la zone devra être desservie par des voiries présentant des caractéristiques à même d'assurer un accès adapté aux moyens de lutte employés par les services d'incendie et de secours. Les voies à double sens de circulation devront avoir une largeur minimale utilisable de 6 mètres. Les voies à sens unique de circulation devront avoir une largeur minimale utilisable de 4 mètres (aires de stationnement et trottoirs exclus). - L'organisation des voies de desserte devra permettre aux secours une intervention rapide : <ul style="list-style-type: none"> - Privilégier des voies en bouclage ; en cas de voie sans issue, aménager des aires de retournement, - Lorsque la configuration et la taille du lotissement le permet, aménager deux accès opposés sur des voies publiques ouvertes à la circulation. <p><u>Forme urbaine :</u></p> <ul style="list-style-type: none"> - Dans les zones aménageables, l'urbanisation devra être dense et de forme compacte, non vulnérable. Une réflexion sera faite sur la réduction de la vulnérabilité du bâti au risque (matériaux utilisés, règles d'implantation). - Planter les espaces de loisir, parking, dépendances, piscines, ..., côté espace naturel pour générer le maximum de recul entre le bâti et la zone naturelle. <p><u>Bandes tampon :</u></p> <ul style="list-style-type: none"> - L'emprise du projet devra prendre en compte les assiettes foncières correspondant à la mise en œuvre des obligations légales débroussaillage (50 mètres). - Les constructions situées à proximité immédiate de l'espace boisé intégreront une bande tampon inconstructible et débroussaillée entre l'espace boisé et les premières constructions. <p><u>Hydrants :</u></p> <ul style="list-style-type: none"> - Prévoir des points d'eau d'incendie répondants aux caractéristiques précisés dans le règlement départemental de DECI. Le projet devra prévoir des « points d'eau d'incendie » (poteaux incendies, bornes, etc.) permettant d'assurer, en fonction des besoins résultant des risques à prendre en compte, l'alimentation en eau des moyens des services d'incendie et de secours. <p><u>Obligations Légales de Débroussaillage :</u></p> <ul style="list-style-type: none"> - Ces obligations devront être réalisées conformément à l'arrêté préfectoral en vigueur relatif au débroussaillage et au maintien en état débroussaillé dans le secteur d'OAP.

1. OAP « Les Faurys »

Le secteur des Faurys est un secteur de quelques 9 hectares situé à 900 mètres à l’Ouest du centre-ville de Venelles.

Il est desservi par la RD 13a (Route de Couteron) au Nord, et il est traversé par le chemin des Faurys.



L’OAP « Les Faurys » couvre la zone 1AUd du zonage. Elle a une vocation d’habitat et vise à mettre en œuvre, selon les objectifs qui lui sont assignés (cf. article L. 151-7 du Code de l’Urbanisme), les actions et opérations suivantes :

Objectifs		Actions et opérations
<i>Mettre en valeur l’environnement et notamment les continuités écologiques</i>		- Maintenir des continuités boisées afin de préserver un corridor écologique entre les réservoirs de biodiversité au Nord de la route de Couteron (Massif de la Trévaresse) et l’ensemble de la crête des Faurys.
<i>Mettre en valeur les paysages</i>		- Maintenir sur les périphéries Est et Ouest du périmètre de l’OAP « Les Faurys », les bandes boisées qui jouent aussi un rôle de marqueur paysager caractéristique de la crête des Faurys. - Adapter les hauteurs des constructions au regard de l’impact paysager lié à la topographie et des points de vue afin de préserver les caractéristiques vertes de ce marqueur du grand paysage.
<i>Mettre en valeur les entrées de villes</i>		- Donner un rôle de marqueur identitaire de l’entrée de ville au réaménagement du carrefour entre la Route de Couteron (RD13a) et le chemin des Faurys qui est aujourd’hui peu lisible (feu tricolore isolé dans un environnement semi-forestier). - Préserver le Nord du périmètre de l’OAP des Faurys, perceptibles depuis la route de Couteron, par une densité de constructions faible et respectueuse des continuités boisées identifiées.
<i>Permettre le renouvellement urbain</i>		-
<i>Mettre en valeur le patrimoine</i>		-
<i>Favoriser la mixité fonctionnelle</i>		-
<i>Assurer le développement de la commune</i> ...	<i>... en termes de logements</i>	- Les sous-périmètres identifiés doivent être prioritairement aménagés pour permettre des programmes de logements mixtes ou intermédiaires. - Concernant l’ensemble des sous-périmètres, il est rappelé que les

Objectifs		Actions et opérations																		
		<p>dispositions générales du règlement s'appliquent et notamment les dispositions en faveur de la mixité sociale (40% de logements sociaux minimum dans le cadre d'opérations collectives dont la définition est donnée dans ces mêmes dispositions générales).</p> <p>- Objectifs en termes de production de logement :</p> <table border="1"> <thead> <tr> <th></th> <th>Logements</th> <th>Logements sociaux</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>Sous-périmètre 1</td> <td>30</td> <td>12</td> </tr> <tr> <td>Sous-périmètre 2</td> <td>3</td> <td>0</td> </tr> <tr> <td>Sous-périmètre 3</td> <td>10</td> <td>4</td> </tr> <tr> <td>Sous-périmètre 4</td> <td>22</td> <td>9</td> </tr> <tr> <td>Total</td> <td>65</td> <td>25</td> </tr> </tbody> </table>		Logements	Logements sociaux	Sous-périmètre 1	30	12	Sous-périmètre 2	3	0	Sous-périmètre 3	10	4	Sous-périmètre 4	22	9	Total	65	25
	Logements	Logements sociaux																		
Sous-périmètre 1	30	12																		
Sous-périmètre 2	3	0																		
Sous-périmètre 3	10	4																		
Sous-périmètre 4	22	9																		
Total	65	25																		
Assurer le développement de la commune en termes d'équipements publics	<p><u>Voirie et circulations :</u></p> <ul style="list-style-type: none"> - Le carrefour entre la route de Couteron (RD13a) et le chemin des Faurys dont l'objectif est multiple : <ul style="list-style-type: none"> - Identifier l'entrée de ville dans le cadre d'un marqueur clair ; - Sécuriser la circulation et le carrefour, compte tenu des conditions existantes et futures. - Le carrefour entre l'avenue des Faurys et le chemin des Faurys dont l'objectif est de : <ul style="list-style-type: none"> - Réaménager ce carrefour pour l'adapter aux nouvelles conditions de circulation sur une partie du chemin des Faurys. - Le chemin des Faurys au droit des secteurs aménageables. Il doit être en capacité suffisante pour desservir l'ensemble des projets de développement urbains prévus. De plus, il doit permettre la mise en œuvre de la politique générale du PADD relative à la diminution de l'usage de la voiture particulière dans le cadre des transports. Ainsi il doit comprendre au travers des espaces non aménageables maintenus boisés, les caractéristiques nécessaires au développement des cheminements piétons et cyclables, notamment dans le cadre du réseau global modes doux (cf. OAP Modes doux) - L'allée des Chênes, qui sera maintenue à sens unique a pour vocation d'intégrer le nouveau quartier des Faurys au réseau modes doux de la commune (cf. OAP Modes doux). <p><u>Réseaux sanitaires :</u></p> <ul style="list-style-type: none"> - L'ensemble des constructions devra se raccorder aux réseaux publics d'assainissement des eaux usées et d'adduction en eau potable. 																		
Prendre en compte le risque feux de forêt		- Se reporter aux orientations communes.																		
Comporter un échéancier prévisionnel de l'ouverture à l'urbanisation		L'ouverture à l'urbanisation est conditionnée par l'aménagement des équipements de voirie publique nécessaires.																		

