



ROSEL

3 – Orientations d'Aménagement et de Programmation



ARRETE LE : 2 juin 2016

**ENQUETE PUBLIQUE : du 19 septembre 2016
au 20 octobre 2016**

APPROUVE LE :

SOMMAIRE

1 - L'OBJET ET LA PORTEE DES « ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION »	3
1.1 - L'objet des orientations d'aménagement et de programmation	3
1.2 - La portée des orientations d'aménagement et de programmation.....	3
1.3 - L'articulation des orientations d'aménagement avec les autres pièces du PLU	4
1.4 - La mise en œuvre des dispositions du PLU dans les secteurs d'orientation	4
1.5 - Les secteurs concernés.....	4
2 - LES OAP POUR LE SECTEUR NORD.....	6
2.1 - Contexte et objectif	6
2.2 - Les orientations « opposables »	6
3 - LES OAP POUR LE SECTEUR SUD	8
3.1 - Contexte et objectif	8
3.2 - Les orientations "opposables"	8

1 - L'OBJET ET LA PORTEE DES « ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION »

1.1 - L'OBJET DES ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION

Le contenu et la portée des orientations d'aménagement et de programmation (OAP) sont définis aux articles L151-6 et L151-7 du code de l'urbanisme, recodifié par l'ordonnance du 23 septembre 2015.

◆ Article L151-6

« 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 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 ».

En outre, le décret du 28 décembre 2015 relatif à la partie réglementaire du code de l'urbanisme (partie relative au PLU) et à la modernisation du contenu du PLU a précisé ce contenu des OAP :

◆ 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 ».

1.2 - LA PORTEE DES ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION

L'article L.152-1 du code de l'urbanisme instaure un lien de compatibilité entre les travaux et les opérations et les orientations d'aménagement et de programmation.

Cette compatibilité signifie que les travaux et opérations réalisés dans les secteurs concernés ne peuvent être contraires aux orientations d'aménagement retenues mais doivent contribuer à leur mise en oeuvre, ou tout au moins ne pas les remettre en cause.

1.3 - L'ARTICULATION DES ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT AVEC LES AUTRES PIECES DU PLU

◆ Articulation avec le PADD

Ces orientations d'aménagement et de programmation sont établies dans le respect des orientations définies par le projet d'aménagement et de développement durables (PADD), qui définit les orientations générales pour l'aménagement et le développement de Rosel.

◆ Articulation avec la règle d'urbanisme

Les orientations d'aménagement et de programmation sont complémentaires des dispositions d'urbanisme contenues dans le règlement écrit et graphique, qui s'appliquent cumulativement.

Cette complémentarité s'exprime également par leur portée réciproque. En effet, les opérations d'aménagement et de construction seront instruites en terme de compatibilité avec les orientations d'aménagement et de programmation et en terme de conformité avec les dispositions réglementaires.

La règle d'urbanisme est établie en cohérence avec les orientations par secteur. Cette cohérence s'exprime au travers du zonage et de la règle écrite.

1.4 - LA MISE EN ŒUVRE DES DISPOSITIONS DU PLU DANS LES SECTEURS D'ORIENTATION

Pour chacun des secteurs concernés, les orientations définissent les principes du parti d'aménagement ainsi que l'organisation urbaine retenue. Ces orientations organisent également l'aménagement et le développement par phase entre ces deux secteurs de façon à développer très progressivement le village et éviter un apport su bit d'habitants:

- Le « secteur Nord » sera aménagé en premier, son urbanisation étant prévue à court terme,
- Le « secteur Sud » sera aménagé en second lieu, après que l'urbanisation du secteur Nord aura été réalisée.

La règle d'urbanisme définit, quant à elle, le cadre dans lequel les constructions doivent s'inscrire et être conçues.

Ainsi, les occupations et utilisations du sol doivent être conformes avec le règlement du PLU et respecter les orientations d'aménagement et de programmation prévues dans le présent document.

Une demande d'autorisation d'occuper ou d'utiliser le sol pourrait être rejetée au motif que le projet n'est pas compatible avec les orientations d'aménagement et de programmation définies dans le présent document.

1.5 - LES SECTEURS CONCERNES

Les orientations d'aménagement et de programmation (O.A.P) concernent deux espaces du village de Rosel :

- **le « secteur nord »**, délimité entre la D170 à l'Est et le chemin du Clos Joli à l'Ouest, qui s'étend au nord du village jusqu'à quelques mètres de Cairon ;
- **le « secteur sud »** délimité entre la D170 à l'Est et la rue de l'église à l'Ouest, enserré dans des espaces urbanisés du village.

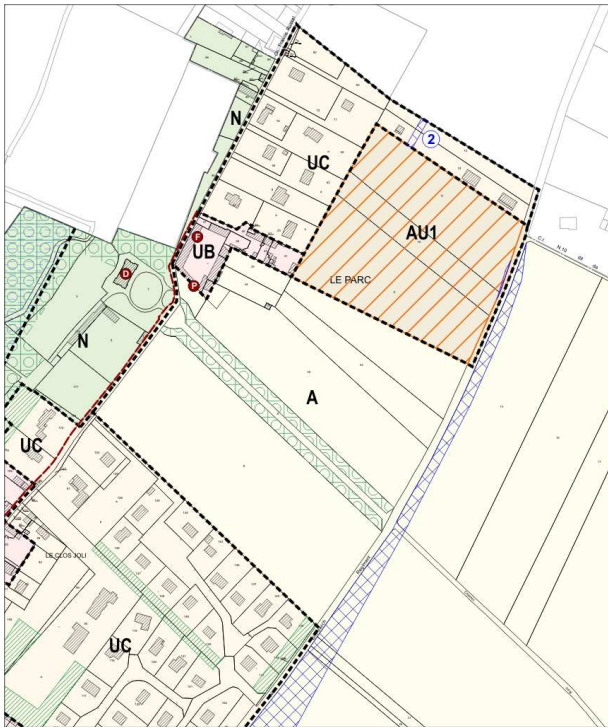
◆ **Le zonage du PLU**

Ces deux secteurs d'O.A.P représentent une superficie de 4,3 hectares. Ils sont classés en zone à urbaniser (AU1) au PLU.

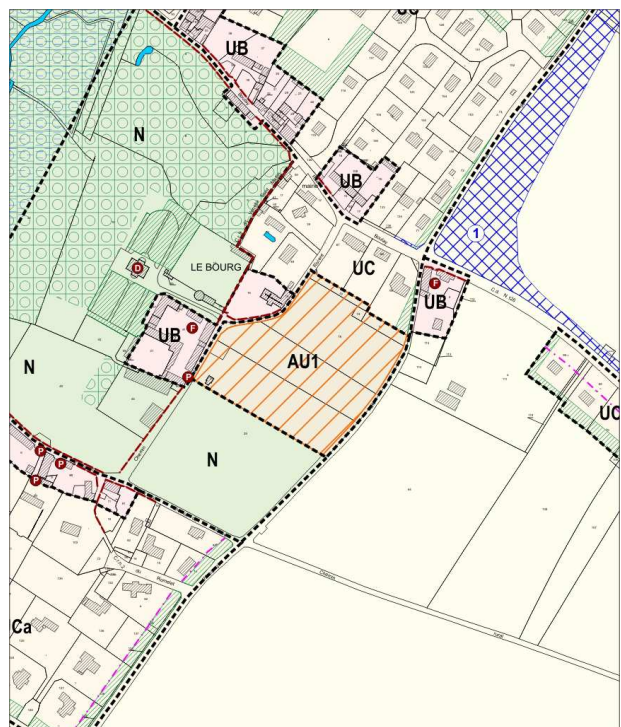
Cependant, pour plus de lisibilité, les schémas des OAP de ce document présentent les secteurs dans leur environnement pour en présenter l'articulation et l'insertion dans leur environnement.


Extrait du projet de PLU

Secteur AU1 d'OAP Nord



Secteur AU1 d'OAP Sud



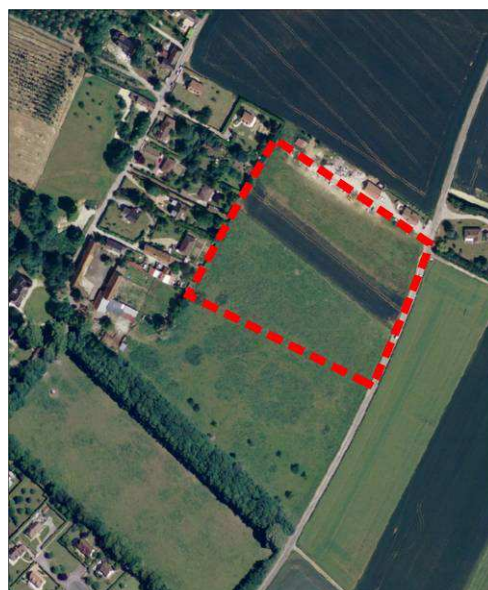
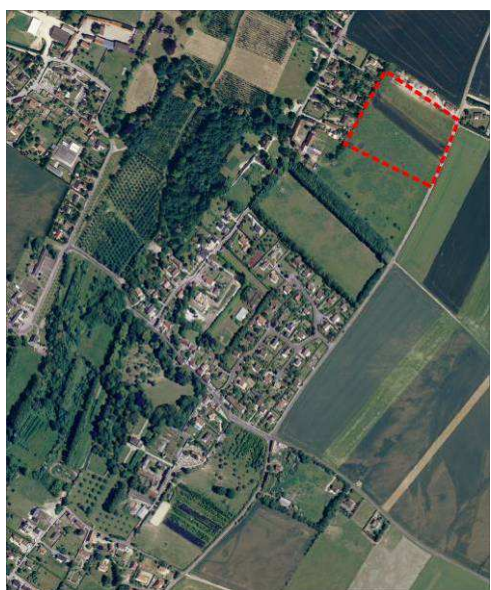
 Secteurs d'orientations d'aménagement

2 - LES OAP POUR LE SECTEUR NORD

2.1 - CONTEXTE ET OBJECTIF

L'aménagement de ce secteur répond à plusieurs préoccupations :

- développer un nouvel espace d'accueil pour des logements en continuité avec le village ;
- organiser et garantir le maintien durable d'une zone agricole à proximité et par là même favoriser la sauvegarde et la réhabilitation des bâtiments remarquables de la ferme ancienne ;
- organiser les accès, la desserte et les parcours en connectant au mieux ce secteur à la trame viaire existante du village.



2.2 - LES ORIENTATIONS « OPPOSABLES »

◆ La destination et le programme du secteur

Ce secteur qui est classée en zone AU1, ouverte à l'urbanisation au projet de PLU est destiné au développement de l'offre d'habitat à court terme.

D'une superficie de 2,5 hectares environ, ce secteur doit permettre d'accueillir environ 35 logements, soit une moyenne de près de 14 logements par hectare.

Ce programme devrait être composé :

- pour 1/3 au moins d'un ensemble de maisons groupées destinées à l'accueil de jeunes, jeunes ménages, ou autres personnes à revenus modestes ou moyens, en locatif ou en accession (primo-accédants par exemple) ;
- Pour 2/3 au plus de maisons individuelles, soit livrées dans le cadre d'une opération d'aménagement d'ensemble, soit dans le cadre d'un lotissement constitué de lots vendus à bâtir.

Ces deux composantes sont indiquées au document graphique, l'ensemble des maisons étant localisé au plus proche du village et à l'écart de la route.

Cette localisation est indicative et n'est pas opposable, les principes à respecter étant de grouper au mieux le programme de maisons pour créer un petit pôle de centralité.

◆ L'organisation viaire, les déplacements

La desserte automobile se fera depuis la D170 par un seul accès en débouché de voirie de desserte interne, sans aucun accès direct à un terrain depuis la route ;

Un maillage de circulations douces en cheminements piétons devra être prévu entre le chemin du Clos Joli et la D170 permettant de rejoindre le chemin à l'Est en direction de Cairon et de son école dans des conditions de sécurité optimisées.

Ce parcours de circulation douce se fera par un chemin aménagé le long de la route sur l'espace du secteur de l'OAP puis au Sud par ce chemin prolongé permettant de relier l'allée boisée ; celle-ci ouverte à la circulation générale des piétons, permettra de rejoindre le chemin du Clos Joli en traversée d'ilot.

◆ La trame verte et la paysage

Des espaces verts devront être maintenus et aménagés en espace tampon aux abords de la D170 et en franges avec les espaces pavillonnaires voisins à l'Ouest et au Nord du secteur.

La zone agricole maintenue au Sud servira de coupure verte et de corridor écologique entre les espaces naturels de la vallée de la Mue et le plateau agricole.

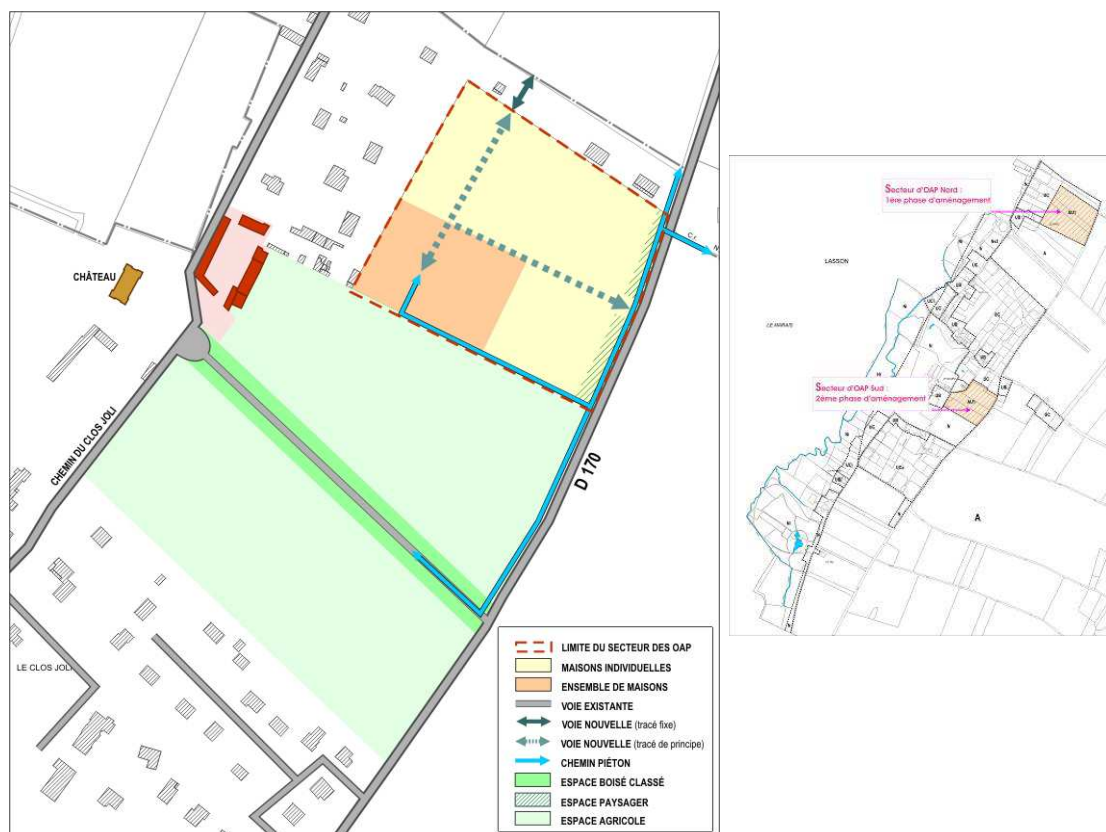
La grande allée de platanes, classée en EBC au PLU, restera un des éléments forts du paysage de ce secteur du bourg.

◆ Le phasage

Ce secteur sera aménagé en priorité ; ce n'est qu'après sa réalisation que le secteur Sud (voir le chapitre 3 suivant) pourra être aménagé.

Toutefois, dans le cas où ce secteur ne serait pas aménagé dans les trois ans qui suivent l'approbation du PLU, le secteur Sud pourra être aménagé en priorité. Dans cette hypothèse l'aménagement du présent secteur ne pourra être réalisé qu'après achèvement de celui du secteur Sud.

Schéma – synthèse des orientations – secteur Nord

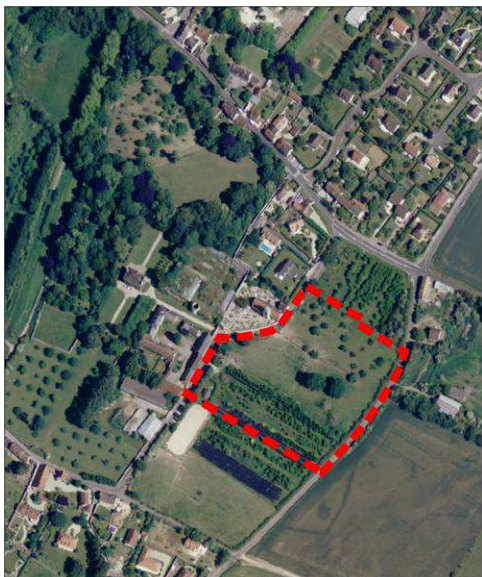


3 - LES OAP POUR LE SECTEUR SUD

3.1 - CONTEXTE ET OBJECTIF

L'aménagement du secteur répond aux mêmes objectifs de développement du village que celui du secteur nord :

- développer un espace d'accueil pour des logements ;
- organiser ce développement selon un phasage progressif entre les deux secteurs;
- créer une diversité de l'habitat en mixant des maisons individuelles groupées, de type maisons de village et des maisons isolées.
- organiser les accès, la desserte et les parcours en connectant au mieux ce secteur à la trame viaire existante du village



3.2 - LES ORIENTATIONS "OPPOSABLES"

◆ La destination du secteur et le programme

Ce secteur qui est classée en zone AU1, ouverte à l'urbanisation au projet de PLU est destiné au développement de l'offre d'habitat à moyen terme.

D'une superficie de 1,7 hectares environ, cet espace doit permettre la réalisation d'une vingtaine de maisons, soit une densité de 12 logements/Ha, y compris en comptant le terrain des espaces publics (voir paragraphe suivant : "des espaces publics à aménager").

Ce programme prévisionnel sera composé pour moitié environ d'un ensemble de maisons groupées et pour l'autre moitié de maisons isolées ou de lots à bâtir. Les maisons groupées seront situées de préférence du côté ouest, face à la rue de l'église, les espaces proches de la D170 devront être moins denses et plus aérés.

La localisation de ces espaces d'accueil pour les deux types de construction portée au schéma général des OAP est cependant indicative sans être opposable ; le principe à respecter étant la contenance et la répartition du programme global de construction.

◆ L'organisation viaire, les déplacements

Ce secteur cerné à l'est par la D170 et par la rue de l'église à l'ouest devra être irrigué par des voies traversantes entre ces deux axes pour fluidifier la circulation.

Une de ces voies traversantes est située en limite du secteur, au Sud, marquant ainsi une séparation franche avec la zone agricole. Elle est cependant indiquée en « tracé indicatif » et pourrait être décalée pour tenir compte des conditions de dangerosité, ou non, de son débouché sur la RD.

Une autre voie d'orientation Nord-Sud, devra être créée en traversée du secteur. Elle permettra d'éviter et d'apaiser la circulation dans la chicane de la rue de l'église à côté du cimetière.

En outre, aucun accès direct à une construction ne pourra être réalisé depuis la RD170.

◆ Les espaces publics, abords de l'église

L'aménagement du secteur doit permettre d'améliorer le fonctionnement des abords de l'église qui manquent actuellement de dégagements et de possibilités de stationnement.

A cette fin, un espace public (ou privé mais commun) devra être prévu à proximité de l'église, face au cimetière. Cet espace de 700 m² environ sera aménagé et paysagé. Il pourra servir d'aire de stationnement ou à tout autre usage collectif.

◆ Le verdoisement et le paysage

Des espaces paysagés indiqués au document graphique doivent être prévus :

- Lorsqu'il s'agit d'espaces internes à des propriétés (lots à bâtir par exemple) aucune emprise de construction ou aménagement d'une aire de stationnement n'y sera possible ;
- Lorsqu'il s'agit des abords d'une voie, ces abords devront être paysagés, entretenus et plantés.

◆ Le phasage

Ce secteur sera aménagé en second lieu ; ce n'est qu'après sa réalisation du secteur Nord (voir le chapitre 2 précédent) qu'il pourra être aménagé.

Toutefois, dans le cas où le secteur Nord ne serait pas aménagé dans les trois ans qui suivent l'approbation du PLU, l'aménagement de ce secteur Sud pourra être réalisé en premier.

Schéma – synthèse des orientations - Secteur Sud

