

PLAN LOCAL D'URBANISME

COMMUNE DE CHOISEL

LES ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION

ARRETE LE

Le 28 juin 2016

APPROUVE LE

Le 16 septembre 2019

MODIFIE LE

Le 11 décembre 2020

PIECE DU PLU

3



Cittànova

Le contexte législatif et réglementaire des Orientations d'Aménagement et de Programmation

QUE SONT LES OAP ?

Les Orientations d'Aménagement et de Programmation sont un outil d'urbanisme du PLU qui permet de décliner plus précisément les objectifs du PADD sur des secteurs stratégiques du territoire. Elles permettent en particulier d'encadrer les futurs projets en définissant les grandes composantes des aménagements et les éléments à préserver ou à mettre en valeur à travers le projet.

Le contenu des OAP est principalement défini par l'article L.151-6 et L.151-7 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. »

Présentation générale des Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP) du PLU

Les Orientations d'Aménagement et de Programmation du PLU ont été catégorisées en deux typologies :

- * L'OAP Cadre s'appliquant aux zones urbaines UA, UC et aux secteurs de taille et de capacité limitée Nh1
- * Les OAP Secteur dédiées à certaines zones urbaines et Nh1 et aux zones à urbaniser 1AU. Ces secteurs sont soumis à une opération d'ensemble.

Orientations d'Aménagement et de Programmation Cadre «Division parcellaire»

1 - LES SECTEURS CONCERNÉS

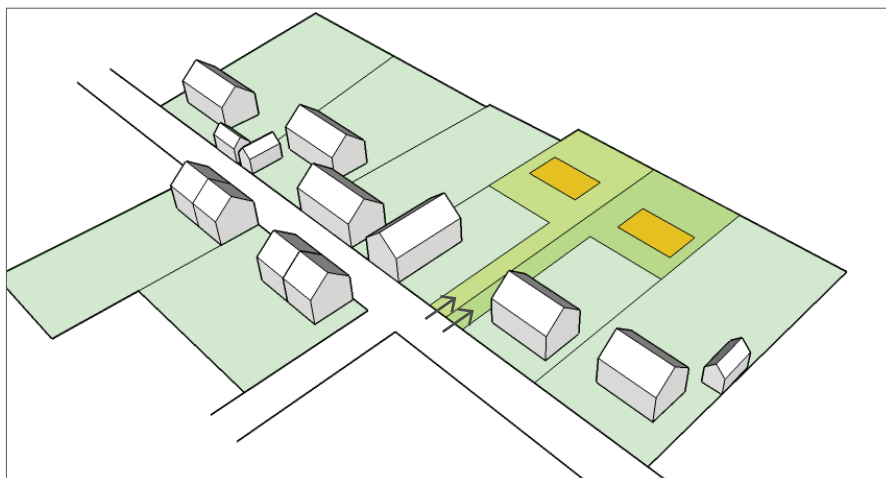
L'OAP Cadre «division parcellaire» concerne tous les secteurs inscrits en zone urbaine UA et UC ainsi que les secteurs de taille et de capacité limitées Nh1.

2 - PRINCIPES POURSUIVIS

L'OAP a pour objectif d'inciter à la mutualisation des accès en cas de divisions parcellaires en second rang sur les terrains voisins.

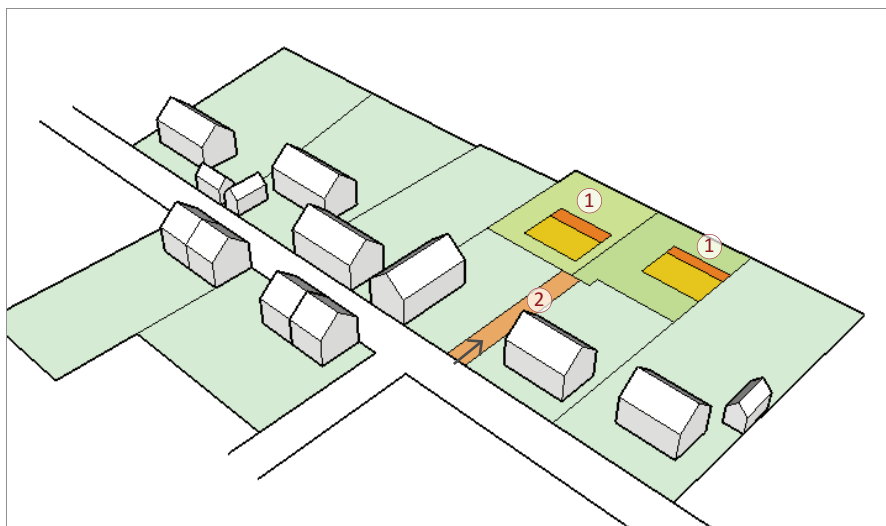
Une majoration d'emprise au sol sera accordée si en cas de division en second rang, l'accès ou la voie créée donne accès à la fois à la parcelle faisant l'objet d'un projet de construction lié à la division et à au moins un des fonds riverains. Cette possibilité d'accès peut prendre la forme d'une voie ouverte à la circulation, d'un accès aux copropriétés d'une servitude de passage, etc.

DIVISIONS EN DRAPEAU CLASSIQUE, SANS MUTUALISATION D'ACCÈS



Divisions parcellaires au coup par coup sur deux parcelles riveraines : engendre une multiplication des voies d'accès sur la rue et une consommation de foncier inutilisée.

DIVISIONS EN SECOND RANG SIMULTANÉES AVEC MUTUALISATION D'ACCÈS ET ACCORD DES DEUX PROPRIÉTAIRES

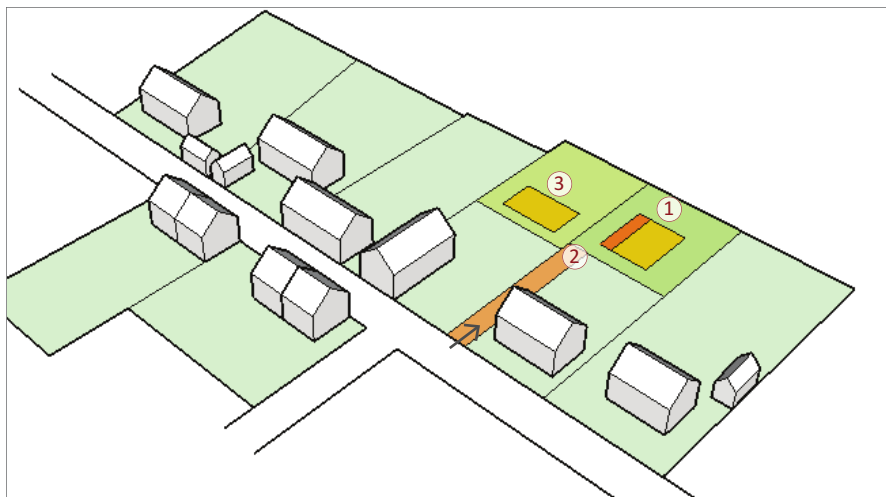


① Divisions parcellaires simultanées : les deux propriétaires des parcelles concomitantes s'accordent pour créer un accès mutualisé aux deux parcelles divisées.

② La voie d'accès commune s'inscrit sur les deux parcelles.

Le bonus d'emprise au sol s'applique aux deux parcelles détachées.

DIVISIONS EN SECOND RANG SUCCESSIVES AVEC MUTUALISATION D'ACCÈS



① Divisions parcellaires au coup par coup : le propriétaire divise sa parcelle et offre un droit de passage sur la voie d'accès créée. La voie d'accès commune s'inscrit sur la parcelle divisée.

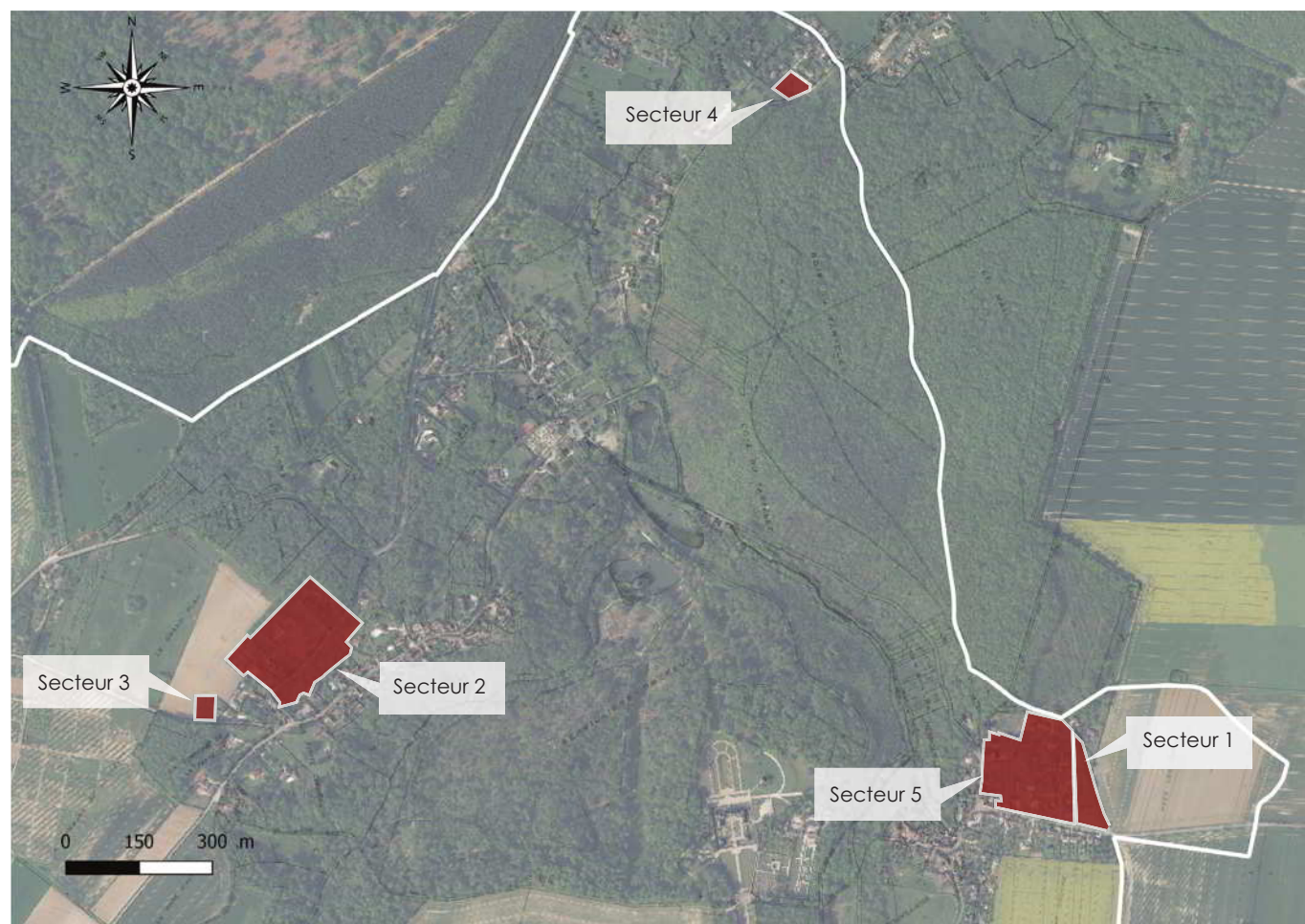
② Le bonus d'emprise au sol s'applique au propriétaire offrant un droit de passage.

③ Le second propriétaire utilisant ce droit de passage ne bénéficiera pas de bonus d'emprise au sol.

Orientations d'Aménagement et de Programmation Secteur

Cinq secteurs sont soumis à des Orientations d'Aménagement et de Programmation secteur :

- * Secteur 1 : Chemin de Bonnelles : situé à l'entrée est du hameau d'Herbouvilliers
- * Secteur 2 : Chemin des Ruettes : situé au coeur du hameau de La Ferté
- * Secteur 3 : Entrée ouest de La Ferté : situé le long de la route de Bel-Air
- * Secteur 4 : La Forge : situé le long de la route de la Rimorière
- * Secteur 5 : Coeur d'Herbouvilliers



LÉGENDE COMMUNE A TOUTES LES ORIENTATIONS D'AMÉNAGEMENT ET DE PROGRAMMATION PAR SECTEUR

① Orientation précisée dans le corps du texte de l'OAP secteur

VOCATION DOMINANTE DES ESPACES

-  Espace destiné à la création de logements majoritairement sous forme d'habitat individuel
-  Espace destiné à la création de logements majoritairement sous des formes plus denses (logements individuels jumelés ou groupé)
-  Espace naturel ou jardiné à préserver ou à créer (jardins, espace vert, transition végétale, etc.)
-  Espace destiné à un usage public ou mutualisé à l'échelle de l'opération (équipement, placette, terrain de jeux, etc.)

ORIENTATIONS PAYSAGERES ET ENVIRONNEMENTALES

Éléments paysagers existants à préserver

 Maintenir les haies ou arbres remarquables

 Traitement qualitatif de la limite avec la rue

Éléments paysagers à créer

 Assurer une transition végétale entre l'espace urbanisé et les espaces agricoles et naturels

 Créer un alignement d'arbres

 Arborer l'espace

 Espace dédié à la gestion des eaux pluviales

ORIENTATIONS LIEES A L'IMPLANTATION ET A LA FORME URBAINE

 Traiter les abords du site en contact avec la voie et cette dernière de manière à qualifier et marquer l'entrée dans le hameau

Assurer une transition harmonieuse avec les parcelles riveraines, en :

-  - limitant les vis-à-vis et les ombres portées les plus gênantes
-  - préservant voir en favorisant leur potentiel d'évolution (accès, position des constructions, etc.)

 Murs en pierres à meulière à préserver

 Positionnement préférentiel pour un espace public ou collectif (placette, cour commune, etc.)

 Positionnement préférentiel pour un espace public ou collectif à dominante jardiné (square, mail, etc.) autour duquel le bâti s'organise

 Exemple d'implantation des constructions à privilégier

 Alignement des constructions à respecter

ORIENTATIONS LIEES AUX ACCES, A LA DESERTE ET AU STATIONNEMENT

 Voie structurante

 Positionnement préférentiel d'un espace de stationnement mutualisé

 Accès aux constructions mutualisé ou individuel (position indicative)

Les implantations des habitations sur les OAP ci-après, ne sont que des exemples, elles ne substituent en aucune façon aux projets réels qui pourraient y être réalisés et qui restent du choix des propriétaires en respect des règles et des orientations qui y sont associées.

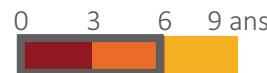
Secteur d'OAP 1 : Chemin de Bonnelles

Superficie du site : 5 700 m²

Densité : Environ 20 log/ha

Réceptivité du site : Entre 8 et 12 log.

Échéancier prévisionnel :



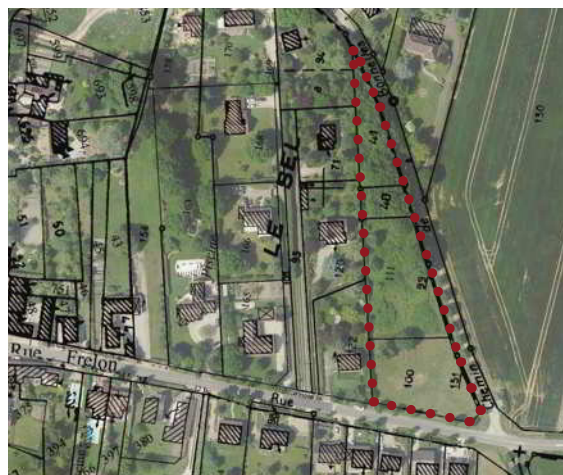
CARACTÉRISTIQUES ET ENJEUX DU SITE

Le site concerné est localisé à l'entrée est du hameau d'Herbouwilliers. Il est encadré au sud par la rue Robert Frelon, marquée par un développement pavillonnaire datant des années 70-80, et à l'est par le chemin de Bonnelles, voie publique carrossable en impasse. Il devra faire l'objet d'une opération d'ensemble

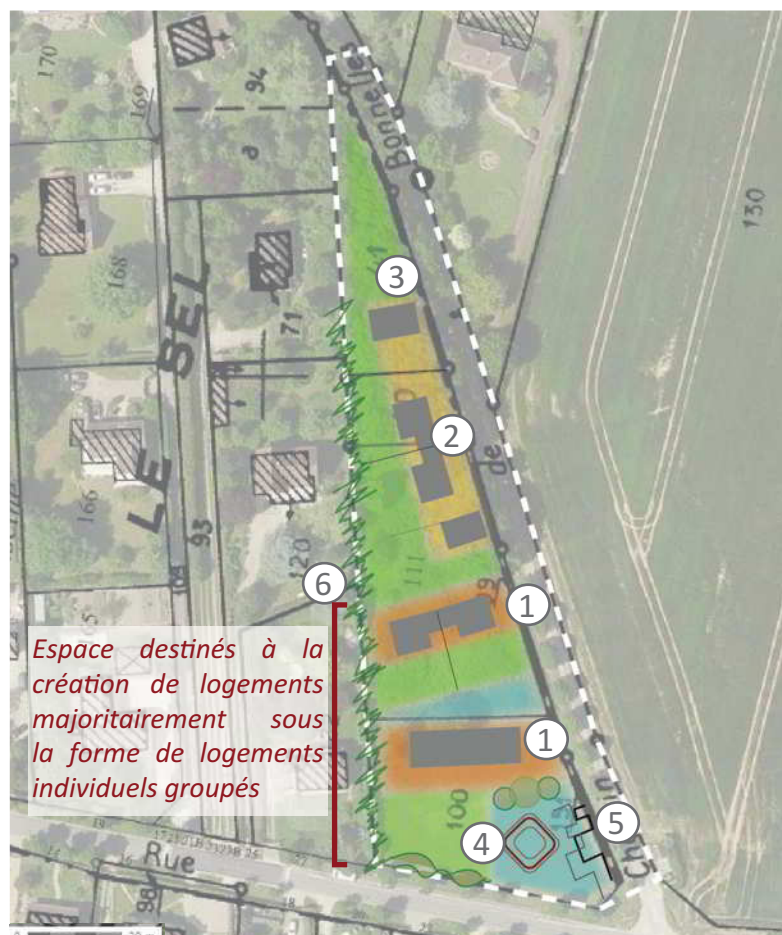
Le site occupe une situation stratégique en entrée de commune. Il s'inscrit en frange du plateau agricole. La qualification de cette entrée est un des enjeux de l'opération d'ensemble.

La partie nord du site est aujourd'hui boisée. La frange est bordée par un alignement d'arbres qu'il conviendra de préserver afin d'assurer l'intégration paysagère de l'opération.

Le secteur de projet est destinée à accueillir une dizaine de logements. Afin de répondre à des objectifs de diversification du parc de logements, 25% des logements devront être proposés en accession à la propriété.



VOCATION DOMINANTE DES ESPACES ET RÉCEPTIVITÉ



Espace destinés à la création de logements majoritairement sous la forme de logements individuels groupés

- > ① La partie sud de l'opération accueillera des opérations de logements denses composées de logements groupés (environ 4-5 logements).
- > ② La partie nord accueillera elle des logements moins denses et pourra se développer au coup par coup. Elle accueillera environ 3 logements. La pointe nord de l'opération, accueillant une habitation individuelle, devra être jardinée ③.
- > ④ L'entrée sud de l'opération devra être marquée par la création d'un espace public structurant l'entrée du hameau d'Herbouwilliers. Un traitement qualitatif le long de la rue Robert Frelon devra être effectué. La frange est de cet espace public devra qualifier l'entrée du hameau ⑤.
- > ⑥ Une transition paysagère devra être observée à l'ouest de l'opération afin de limiter les ombres portées et les nuisances avec les habitations riveraines.

- Orientations relatives à la vocation dominante des espaces -



- Orientations relatives à la vocation dominante des espaces -

FORMES URBAINES ET IMPLANTATIONS BÂTIES

- > ① Les logements groupés mitoyens seront orientés parallèlement à la rue Robert Frelon afin de limiter l'impact visuel depuis la plaine agricole et d'orienter les jardins au sud.
- > ② D'autres logements mitoyens seront prévus, également implantés perpendiculairement au chemin de Bonnelles afin de bénéficier d'une orientation nord/sud.
- > ③ Les constructions seront implantées parallèlement au chemin de Bonnelles, en retrait de la voie afin de permettre la création d'un jardin ou de places de stationnement devant les habitations. Une construction individuelle au sud bénéficiera d'une orientation nord-sud.
- > ④ L'habitation individuelle sera implantée de manière à bénéficier d'un meilleur ensoleillement et de dégager un espace de pleine terre au nord.
- > Les constructions observeront des variations de hauteurs afin de ne pas créer un front bâti face à la plaine agricole.



- Orientations relatives au paysage et à l'environnement -

ORIENTATIONS RELATIVES AU PAYSAGE ET À L'ENVIRONNEMENT

- > ① L'alignement d'arbre préexistant le long du chemin de Bonnelles devra être préservé et prolongé sur la partie nord ②.
- > ③ La pointe nord de l'opération sera traitée en pleine terre et intégrera un aménagement visant à favoriser l'infiltration des eaux pluviales et à limiter le ruissellement. Les boisements en frange de l'habitation riveraine seront préservés.
- > ④ Afin d'assurer une transition harmonieuse entre les différentes parties de l'opération, des plantations devront être créées. Pour séparer les habitations, des clôtures naturelles (haies) avec une possibilité de petits murets seraient adaptées.
- > ⑤ Située en entrée de ville, l'opération ne pourra présenter des clôtures de plus de 1,80m de haut et ces dernières seront préférentiellement constituées de haies vives.



- Orientations relatives au déplacement et au stationnement -

ORIENTATIONS RELATIVES AUX DÉPLACEMENTS, À LA CIRCULATION ET AU STATIONNEMENT

- > ① Le chemin de Bonnelles représente l'axe structurant de l'opération desservant les habitations. Un traitement simple perméable serait préférable.
- > ② Des voies seront créées afin d'assurer la desserte interne de l'opération. Les constructions s'implanteront en léger retrait de ces voies.
- > ③ Des places de stationnement au traitement paysager et non imperméabilisé devront être aménagées.

Secteur d'OAP 2 : Chemin des Ruettes

Superficie du site densifiable : 2 ha

Densité : 8 log/ha

Réceptivité du site : Env. 15 log.

Échéancier prévisionnel : 0 3 6 9 ans

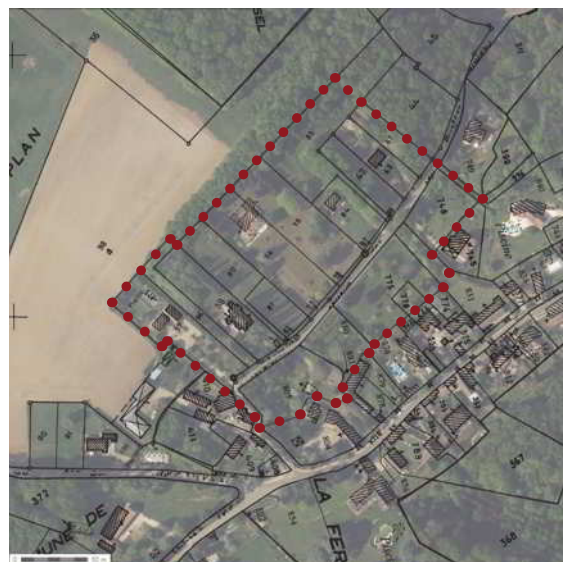
CARACTÉRISTIQUES ET ENJEUX DU SITE

Le site concerné est localisé en frange du hameau de La Ferté, dans un secteur situé entre le tissu historique dense de la route de la Grange aux Moines et l'habitat diffus du chemin des Ruettes. Le site est composé de fonds de jardins et de dents creuses.

C'est un secteur au potentiel en densification intéressant, du fait notamment de son inscription en zone urbaine.

Le secteur situé au nord du chemin des Ruettes n'est pas destiné à accueillir une importante densification puisqu'il est repéré par le PNR comme un espace urbain diffus ou sensible. Par ailleurs, La partie nord-est du site présentant un dénivelé, son potentiel de densification sera moindre.

Le secteur d'OAP 2 n'est pas soumis à la réalisation d'une opération d'ensemble. Le secteur de projet est destinée à accueillir une quinzaine de logements. Il devra dans la mesure du possible favoriser la mixité sociale.



VOCATION DOMINANTE DES ESPACES ET FORMES URBAINES



- Orientations relatives à la vocation dominante des espaces -

second rang, en s'alignant aux constructions existantes, permettant ainsi de préserver un potentiel de division parcellaire à l'avant, mobilisable en dehors du temps d'application du PLU. Une transition harmonieuse avec les habitations existantes devra être assurée ⑤.

> ⑥ Le mur ancien de la propriété faisant face à la ferme de La Ferté devra être maintenu.

> ① La partie sud-est de l'opération, inscrite en zone urbaine UA, est le secteur au potentiel de densification le plus important. Il est destiné à accueillir une opération de logements dense (environ 6 logements). Les logements seront préférentiellement implantés de manière à orienter les jardins au sud et s'organiseront autour d'une cour ouverte sur la rue, espace public qualifié et structurant à l'échelle du site de projet. ② Une réflexion autour de la gestion des eaux pluviales sera à mener.

> ③ La partie nord-est accueillera majoritairement des habitations de type individuel. Les futurs logements devront observer un recul vis-à-vis de la voie.

> ④ La partie au nord du chemin des Ruettes accueillera principalement des logements individuels de type villa. Ils seront implantés en

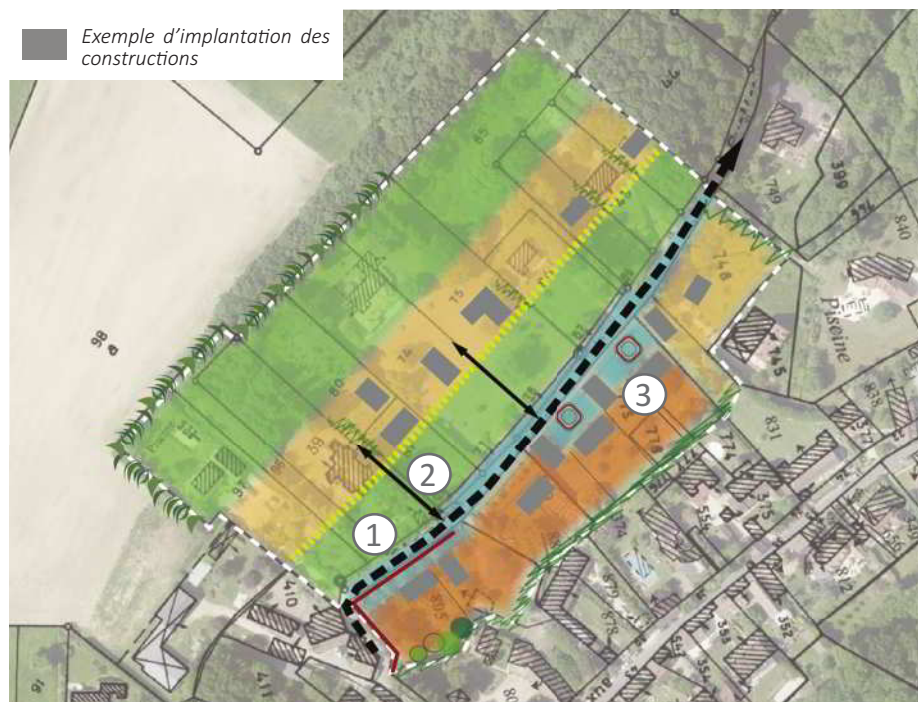
ORIENTATIONS RELATIVES AU PAYSAGE ET À L'ENVIRONNEMENT



- Orientations relatives au paysage et à l'environnement -

- > ① Afin d'assurer la transition paysagère entre les habitations historiques de La Ferté et la nouvelle opération, les boisements présents au sud du site de projet devront être préservés.
- > ② Conformément au règlement graphique et écrit, les fonds de jardins devront être préservés en tant qu'espace jardiné.
- > ③ Les boisements inscrits en frange parcellaire devront être maintenus car participant à la lisière avec le plateau agricole (frange paysagère du plateau).
- > ④ Les vis-à-vis avec les constructions existantes devront être limitées.

ORIENTATIONS RELATIVES AUX DÉPLACEMENTS, À LA CIRCULATION ET AU STATIONNEMENT



- Orientations relatives au déplacement et au stationnement -

- > ① Le chemin des Ruettes, voie en sens unique, représente la voie structurante de l'opération.
- > ② Les accès aux habitations existantes devront être maintenus et devront préférentiellement être mutualisés aux futures habitations. Les nouveaux accès créés devront également être mutualisés.
- > ③ Des places de stationnement devront être créées à l'avant des habitations mitoyennes.

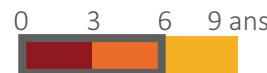
Secteur d'OAP 3 : Entrée ouest de La Ferté

Superficie du site : 2000 m²

Densité : 15 log/ha

Réceptivité du site : 2-3 log.

Échéancier prévisionnel :



CARACTÉRISTIQUES ET ENJEUX DU SITE

Le site concerné est localisé à l'entrée ouest de La Ferté, en frange du plateau agricole. Il est bordé au sud par la route de Bel Air. Il est attesté par le PNR que les deux parcelles ne présentent pas de caractère humide avéré mais qu'elles sont caractéristiques des prairies argileuses.

Le site est stratégique du fait de sa situation en entrée de hameau. Les traitements paysagers en frange de l'opération devront permettre une qualification de la lisière avec l'espace agricole.

Le secteur de projet est destiné à accueillir environ 3 logements. Il est inscrit dans l'enveloppe urbaine du plan de parc mais est identifié comme espace urbain diffus ou sensible. Il devra dans la mesure du possible privilégier la mixité sociale.



VOCATION DOMINANTE DES ESPACES ET FORMES URBAINES

Exemple d'implantation des constructions



- Orientations relatives à la vocation dominante des espaces -

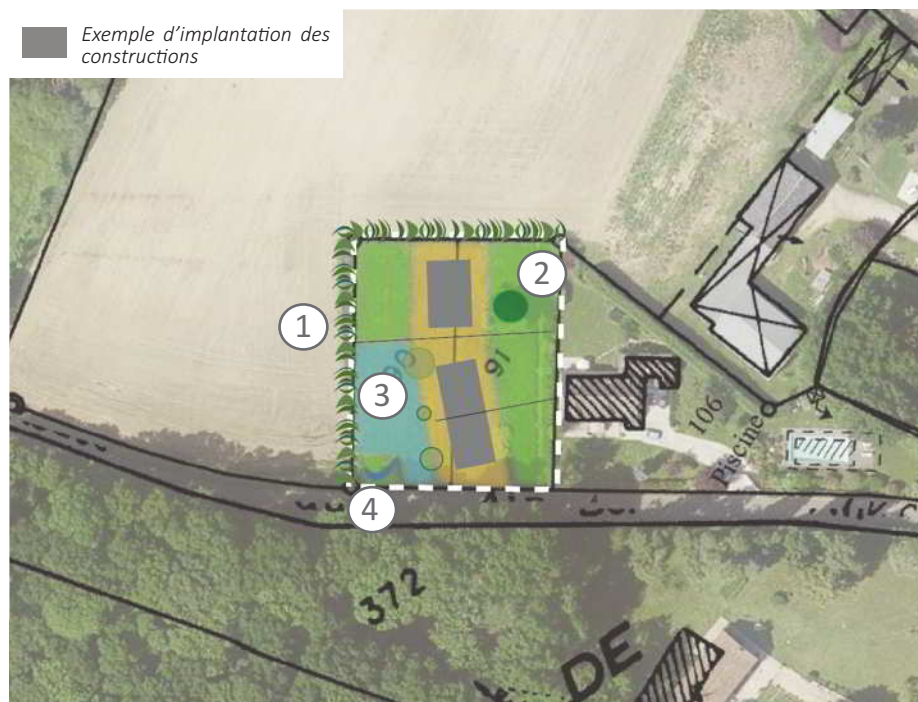
> Les habitations seront implantées perpendiculairement à la voie, de manière à limiter la visibilité des pignons des constructions depuis la route de Bel Air.

> ① Le sud de l'opération sera composé de deux maisons individuelles mitoyennes, prenant la forme d'une longère. La construction s'implantera en léger retrait vis-à-vis des espaces de desserte.

Si un troisième logement est réalisé, il se fera dans le prolongement de la première construction.

> ② La partie ouest de l'opération, située en lisière d'espace agricole, sera traitée en espace public et en espace jardiné afin de créer une transition paysagère avec les futures constructions. Pour se faire, la plantation de haies vives sera privilégiée. Devant les deux maisons mitoyennes sera créer un espace public.

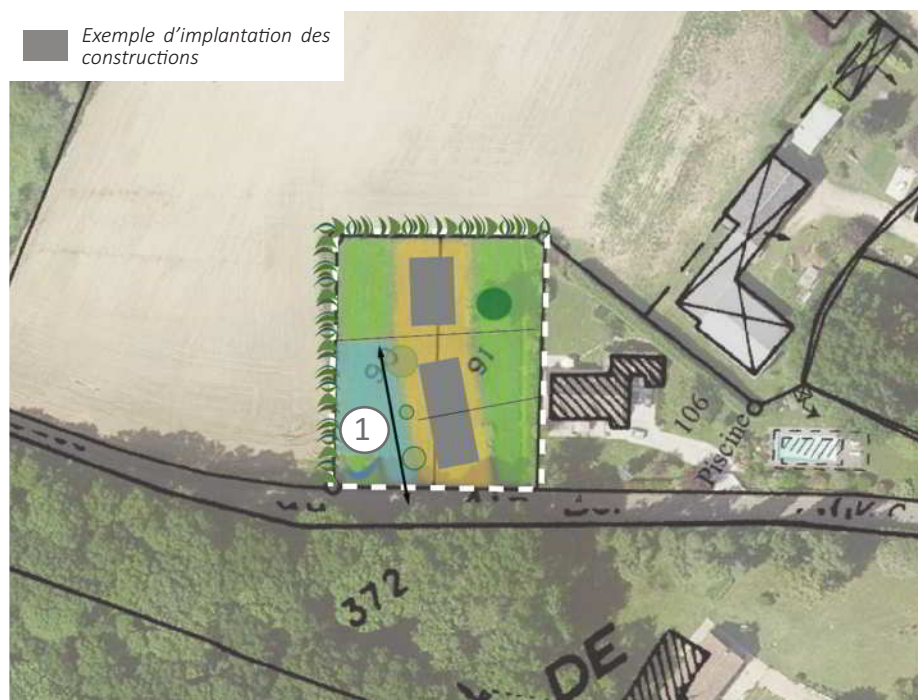
ORIENTATIONS RELATIVES AU PAYSAGE ET À L'ENVIRONNEMENT



- Orientations relatives au paysage et à l'environnement -

- > ① Une transition végétale devra être assurée entre l'opération et l'espace agricole. Ce traitement paysager ne devra néanmoins pas être opaque. Il prendra si possible la forme d'une haie vive.
- > ② Le poirier inscrit au nord-est du site de projet devra être préservé.
- > ③ Quelques arbres de hauts jets devront être plantés devant les habitations mitoyennes afin de créer des ruptures verticales depuis le plateau. Seront privilégiés les arbres fruitiers et les essences locales.
- > ④ L'espace public devra intégrer un espace paysager destiné à la rétention des eaux pluviales.

ORIENTATIONS RELATIVES AUX DÉPLACEMENTS, À LA CIRCULATION ET AU STATIONNEMENT



- Orientations relatives au déplacement et au stationnement -

- > ① L'espace public créé jouera le rôle d'espace de retournement. Il permettra de desservir les deux ou trois habitations.
- > Des places de stationnement devront être prévues devant les constructions, expliquant leur retrait vis-à-vis de l'espace de desserte.
- > Située en entrée de ville, l'opération ne pourra présenter des clôtures de plus de 1,80m de haut et ces dernières seront préférentiellement constituées de haies vives.

Secteur d'OAP 4 : La Forge

Superficie du site : 2400 m²

Densité : 13 log/ha

Réceptivité du site : 2-3 log.

Échéancier prévisionnel : 0 3 6 9 ans

CARACTÉRISTIQUES ET ENJEUX DU SITE

Le site est localisé à l'extrémité nord de la commune, dans l'écart de La Forge, dans le vallon de l'Ecosse Bouton.

Cette dent creuse, inconstructible selon les règles du POS en vigueur, est localisée en frange du domaine de Talou.

Le secteur de projet est destiné à accueillir environ 3 logements. Il est inscrit dans l'enveloppe urbaine du plan de parc mais est identifié comme espace urbain diffus ou sensible. Il devra dans la mesure du possible favoriser la mixité sociale.



VOCATION DOMINANTE DES ESPACES ET FORMES URBAINES



- Orientations relatives à la vocation dominante des espaces -

- > ① Les habitations seront implantées perpendiculairement à la route de la Rimorière, et face à l'accès créé pour l'habitation limitrophe, afin de bénéficier de jardins orientés au sud. La réceptivité du site est estimée à deux-trois logements pouvant encadrer une cour.
- > Les espaces jardinés occuperont la partie ouest du secteur de projet afin qu'ils soient posés ② en vis-à-vis du domaine de Talou.
- > Le traitement paysager le long de la route de la Rimorière devra être qualitatif et filtrant ③ afin de préserver les vues dans le vallon et sur le coteau.

ORIENTATIONS RELATIVES AU PAYSAGE ET À L'ENVIRONNEMENT



- Orientations relatives au paysage et à l'environnement -

- > ① Afin de limiter l'obstruction des vues paysagère, il est préconisé l'emploi de clôtures végétales filtrantes peu opaques.
- > ② La haie existante à l'ouest de la parcelle sera maintenue.
- > ③ Une réflexion sur la gestion des eaux pluviales devra être menée et le dispositif sera préférentiellement situé au sud de l'opération.

ORIENTATIONS RELATIVES AUX DÉPLACEMENTS, À LA CIRCULATION ET AU STATIONNEMENT



- Orientations relatives au déplacement et au stationnement -

- > ① La desserte des habitations se fera si possible en mutualisant l'accès existant (*engendrant une majoration d'emprise au sol en extension pour la construction sur la parcelle 701, conformément à l'OAP cadre «division parcellaire»*).
- > ② Si la mutualisation de l'accès n'est pas effectuée, la desserte se fera par une voie nouvelle desservant l'ensemble des habitations créées. Des places de stationnement devront être prévues devant ces habitations.

Secteur d'OAP 5 : Le coeur d'Herbouvilliers

Superficie du site : 3 ha

Phasage : 2 phases autonomes

Réceptivité : Env. 10 log.

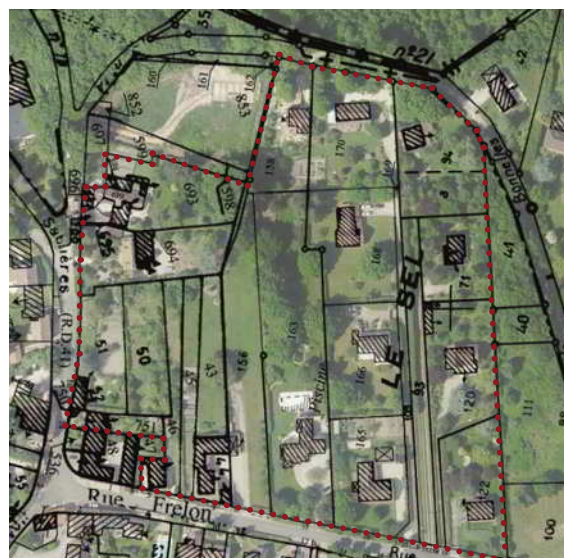
Échéancier prévisionnel : 0 3 6 9 ans

CARACTÉRISTIQUES ET ENJEUX DU SITE

Le site concerné s'inscrit au coeur du hameau d'Herbouvilliers. Il est composé de fonds de jardins, pour beaucoup enclavés, appartenant à de multiples propriétaires. L'objectif de ces orientations d'aménagement et de programmation est d'anticiper l'urbanisation future de ce secteur afin que la mise en oeuvre d'un projet individuel n'entrave pas l'aménagement et la densification du site dans son entier.

Ce site n'est pas soumis à la réalisation d'une opération d'ensemble. L'aménagement de ce secteur de projet est tributaire de l'initiative privée. Néanmoins, l'urbanisation de la zone et les constructions nouvelles sont autorisées au fur et à mesure de la réalisation des équipements nécessaires tels que la voie et les réseaux. Les constructions pourront être de type individuel, jumelées ou groupées. Il faudra privilégier dans la mesure du possible la mixité sociale.

Deux phases complémentaires présentant une autonomie fonctionnelle ont été définies.



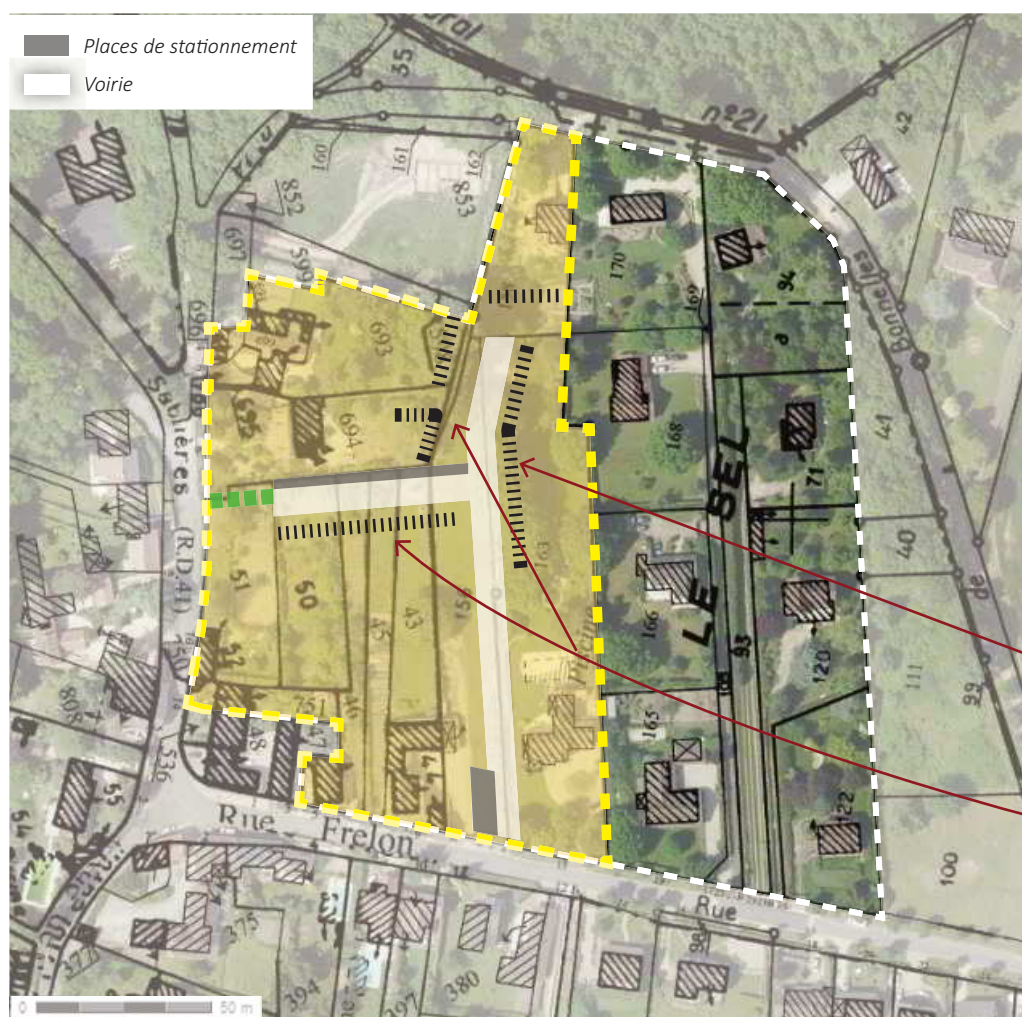
// Secteur 1 //



> Mutualisation engendrant un bonus d'emprise au sol de 10% conformément à l'OAP Cadre «Division parcellaire»

> Prolongement de la voie afin de désenclaver les parcelles au nord

> Constructions nouvelles issues de divisions parcellaires : réceptivité maximum estimée à 5 maisons.



// Secteur 2 //

> Désenclavement des parcelles grâce à la création d'un accès donnant sur la rue Robert Frelon

> Prolongement de la voie en direction de la route des Sablières et au nord afin de permettre la connexion aux voies prévues par l'autre phase

> Un désenclavement de la partie ouest par la création d'une voie douce donnant sur la route des Sablières

> Création d'un front bâti discontinu alternant des maisons sur pignon et sur façade le long de la voie est-ouest

> Création de logements individuels avec petit terrain au nord et à l'est de la voie transversale nord-sud

> Réceptivité du site estimée à 12 logements maximum

// Exemple d'aménagement possible de l'ensemble du secteur //



