

COMMUNE DE BAILLET EN FRANCE

PLAN LOCAL D'URBANISME

Pièce 5 : Orientations d'Aménagement et de Programmation



Dossier arrêt

Vu pour être annexé
à la délibération du 24 juillet 2019



Dossier approbation

Vu pour être annexé
à la délibération du

SOMMAIRE

A.	Les objectifs des Orientations d'Aménagement et de Programmation	4
B.	OAP n°1 : rue de la Gare	6
C.	OAP n°2 : Secteur parc	9

A. Les objectifs des Orientations d'Aménagement et de Programmation

Les Orientations d'Aménagement et de Programmation sont réglementées par plusieurs articles 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. »

Article R.151-6 :

« 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 R.151-7 :

« 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. »

Article R.151-8 :

« 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. »

Les Orientations d'Aménagement et de Programmation doivent être comprises comme des intentions d'aménagement indiquant les principes de structuration et de requalification de secteurs à aménager ou à réhabiliter, et non comme la présentation d'un état fini.

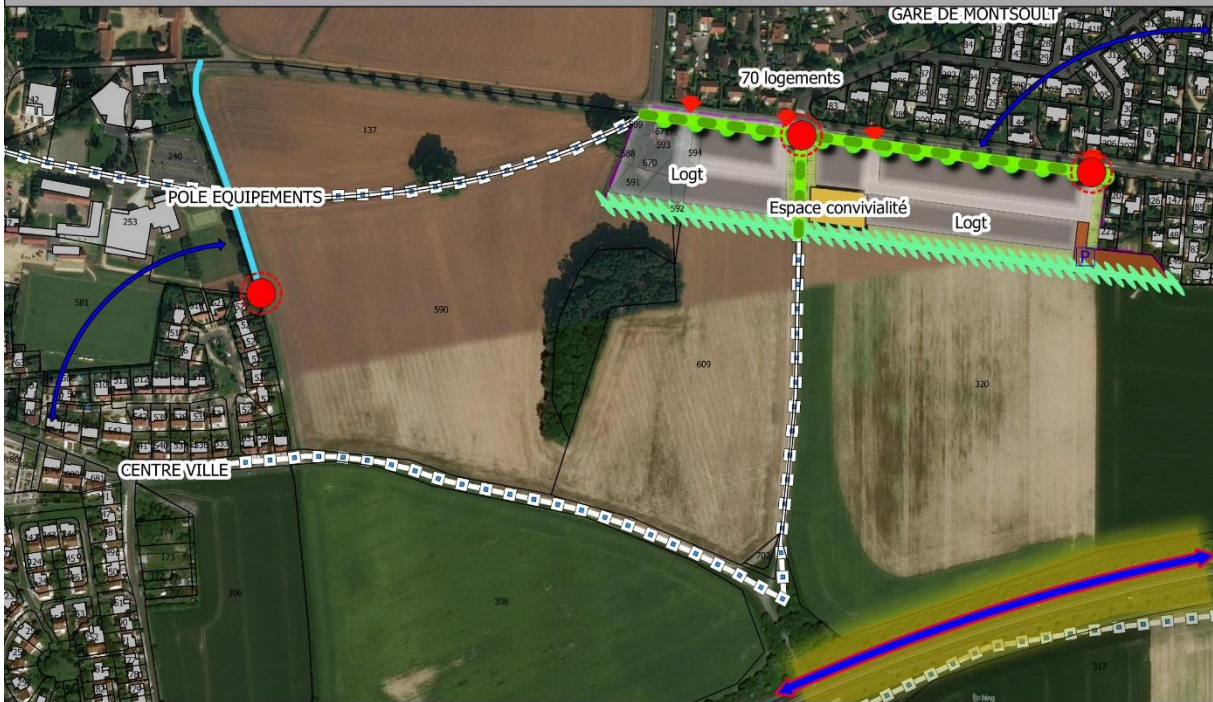
Les travaux et opérations réalisés dans les secteurs concernés par une OAP sont opposables dans un rapport de **compatibilité**. Ils ne peuvent pas être contraires aux principes d'aménagement retenus mais doivent contribuer à leur mise en œuvre ou tout du moins ne pas les remettre en cause. Il faut en respecter l'esprit et non la règle. Seuls le règlement écrit et le règlement graphique sont opposables dans un rapport de **conformité** (application « à la règle ») aux autorisations d'urbanisme.

Au sein du PLU de Baillet en France, deux Orientations d'Aménagement et de Programmation ont été définies : elles concernent :

- le long de la rue de la gare, à proximité de la gare de Montsault

B. OAP n°1 : rue de la Gare

PLU de Baillet en France : Orientation d'Aménagement et de Programmation
 OAP n°01 : Secteur d'extension
 Surface globale : 3,5 ha
 densité nette : 34 logts/ha
 Densité brute : 20 logts/ha
 Vocation dominante : Habitat
 Nombre de logements : 70 logements

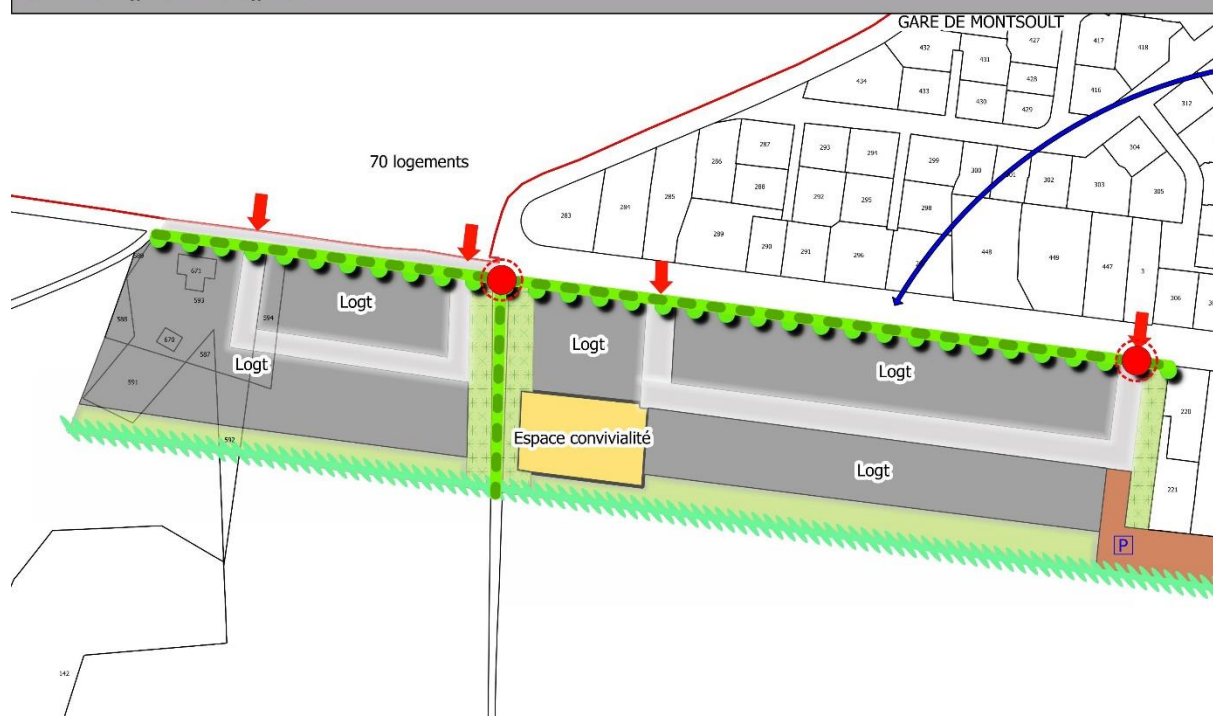


Legende :

- | | | | |
|--|--|--|---|
| | Stationnement | | Ru à préserver et à mettre en valeur |
| | Sécurisation des accès (aménagement de giratoires ou de carrefour) | | Liaison verte |
| | Sens de circulation | | Principe d'espaces verts paysagers |
| | Principe de voie douce | | Principe de voirie partagée |
| | Alignements d'arbres à préserver | | Espace de stationnement |
| | Accès | | Logements |
| | Passage francilienne | | Projet de réfection des merlons de la francilienne avec aménagements pour piétons et cycles |
| | Franges paysagères en tampon de l'espace agricole | | Liaison verte paysagée |
| | Proximité directe du centre ville et de la gare | | Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP) |



PLU de Baillet en France : Orientation d'Aménagement et de Programmation
 OAP n°01 : Secteur d'extension
 Surface globale : 3,5 ha
 densité nette : 34 logts/ha
 Densité brute : 20 logts/ha
 Vocation dominante : Habitat
 Nombre de logements : 70 logements



Stationnement	Proximité directe du centre ville et de la gare
Sécurisation des accès (aménagement de giratoires ou de carrefour)	Principe d'espaces verts paysagers
Principe de voie douce	Principe de voirie partagée
Alignements d'arbres à préserver	Espace de stationnement
Accès	Liaison verte paysagée
Franges paysagères en tampon de l'espace agricole	Espace commun de convivialité
	Logements



Ce secteur à enjeu est situé le long de la rue de la gare, à proximité de la gare de Montsoult. D'une superficie de 3,5 hectares, il prend place sur des terres agricoles.

La vocation de ce secteur est à destination d'habitation. Il est prévu d'y accueillir 70 logements. La hauteur sera limitée à R+1 maximum. Ce projet sera découpé en 2 secteurs, dont une extrémité ouest où le bâti existant pourra être conservé ou démoli pour faire place à de l'habitat pavillonnaire.

Une étude de circulation sera prévue afin de sécuriser les accès (prévus en sens unique, sauf pour les engins agricoles et les vélos) à la zone. L'implantation de la voirie, la définition des signalisations, les implantations des parkings seront définies pour intégrer les besoins des usagers et des riverains et répondront à cette étude de circulation préalable. Un garage à vélos sécurisé sera prévu à la jonction des voies douces. Un arrêt de bus supplémentaire est envisagé vers l'Est (pour l'accès à la gare et au collège). Un parking visiteur végétalisé sera prévu en périphérie est du projet, avec l'abandon des parkings centraux. Le stationnement sera réparti individuellement et géré dans le règlement écrit. Un accès agricole sera maintenu, en parallèle de la liaison piétonne prévue au cœur du projet. Une autre voie douce sera aménagée le long de la route et reliera les chemins existants. Une continuité entre le centre bourg et l'OAP sera instaurée et

permettra de favoriser l'utilisation des modes doux pour relier en toute sécurité ces deux parties de la commune. Les voiries feront l'objet d'un bouclage évitant ainsi les voies en impasse.

Des franges paysagères au sud de l'OAP créeront une transition entre le paysage agricole et le paysage urbain ainsi constitué.

Un espace commun de convivialité sera envisagé pour favoriser la rencontre entre les habitants. Des formes urbaines compactes seront privilégiées afin de lutter contre l'étalement urbain.

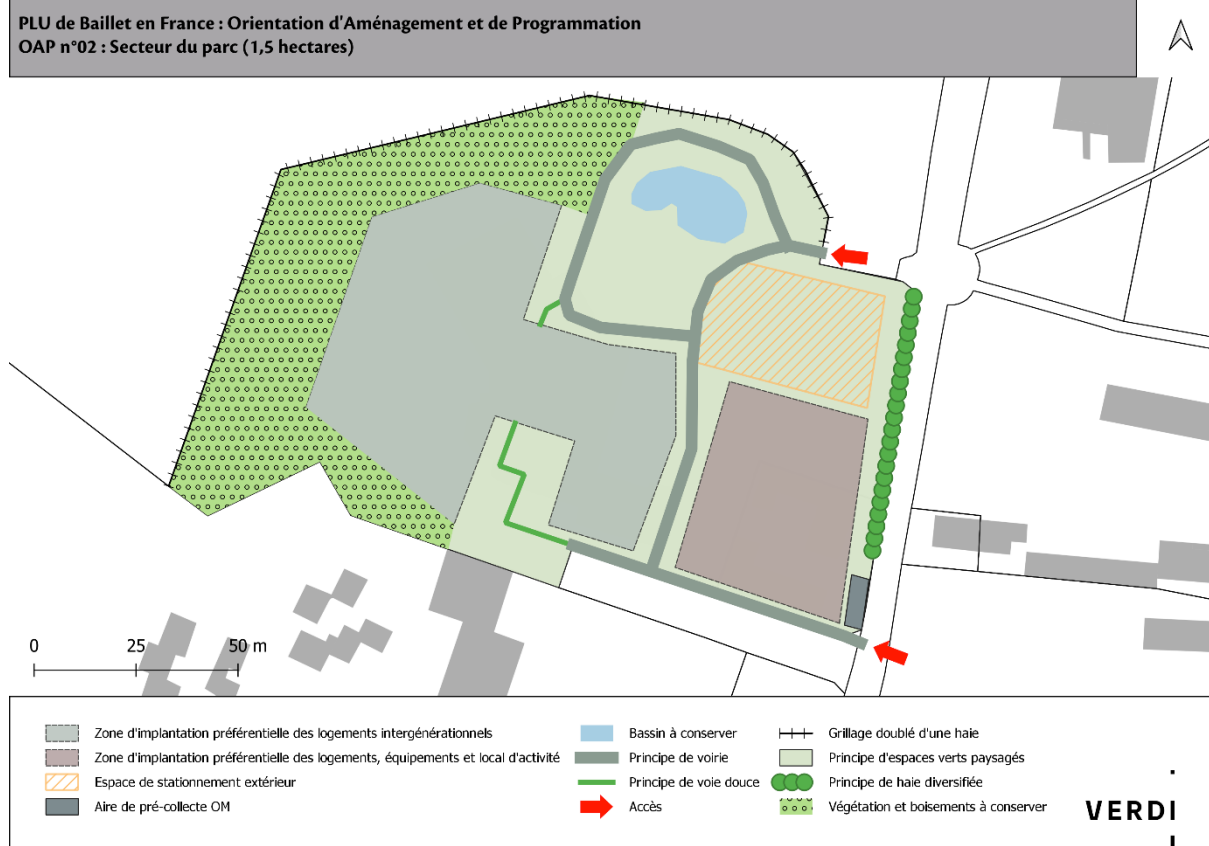
Les constructions seront orientées pour favoriser l'implantation de panneaux solaires. L'éclairage public se fera de façon à minimiser la consommation énergétique (en LED ou avec un système plus économe). Une zone de tri sera également envisagée pour la collecte du verre, du papier et du plastique.

Le projet sera raccordé à la fibre optique.

La préservation du ru traversant le secteur à l'ouest de l'OAP sera assurée.

C. OAP n°2 : Secteur parc

PLU de Baillet en France : Orientation d'Aménagement et de Programmation
OAP n°02 : Secteur du parc (1,5 hectares)



Ce secteur à enjeu est situé le long de la rue Jean Nicolas.

D'une superficie de 1,5 hectares, il prend place au sein du site classé de la vallée de Chauvry et aura pour objet l'aménagement d'une résidence intergénérationnelle de 70 à 90 logements sur la partie ouest de l'OAP + 20 logements destinés en priorité au personnel et/ou aux proches des résidents.

La cohérence urbaine, architecturale et paysagère a été recherchée à travers :

- la reconquête paysagère et naturelle des lieux par la mise en place des clôtures végétalisées sur l'ensemble de l'OAP ;
- la conservation des boisements existants.
- le souci de convivialité, un espace vert existant sera maintenu.
- l'intégration du projet dans son environnement par une végétalisation renforcée côté parc ;
- les clôtures en limites de voie publique qui seront renforcées par la pose de haies végétales pour limiter l'impact visuel des stationnements ;
- la limitation de l'artificialisation du sol grâce à la création des voies sur les chemins existants, et d'un parking en sous-terrain avec une rampe intégrée ;
- l'intégration architecturale et urbaine par le respect des volumes et des hauteurs des constructions avoisinantes : R+2 au maximum **et des pentes de toiture comprises entre 25° et 45° ;**
- la continuité entre les constructions afin de favoriser les déplacements doux internes.

Un partenariat avec la commune est envisagé pour une maison médicale avec stationnement à l'intérieur de la parcelle. Ces éléments permettront de renforcer les équipements et les services de la commune. **Une salle de loisirs pourrait être créée. Celle-ci pourrait accueillir des associations.** Aligné sur la rue Jean Nicolas, le bâtiment constituera un front urbain avec l'existant.