

Commune de

SAINTE-OPPORTUNE-LA-MARE

Plan Local d'Urbanisme



Orientations d'Aménagement et de Programmation

Vu pour être annexé à la délibération du
Arrêtant les dispositions du Plan Local d'Urbanisme.

Fait à Bourg-Achard,
Le Président,

ARRÊTÉ LE :

Dossier 16072701
05/03/2019

réalisé par



Auddicé Urbanisme
Zone du Long Buisson
380 rue Clément Ader
27930 Le Vieil-Evreux
02 32 32 99 12

Commune de

Sainte-Opportune-La-Mare

Plan Local d'Urbanisme



Orientations d'Aménagement et de Programmation

Version	Date	Description
Orientations d'Aménagement et de Programmation	05/03/2019	Plan Local d'Urbanisme

	Nom - Fonction	Date	Signature
Rédaction	Anne-Laure BRISSARD	05/03/2019	

TABLE DES MATIERES

OAP – SECTEUR DE LA ROUTE DE QUILLEBEUF	7
1. Une localisation en densification de la RD 810	8
2. Les objectifs d'aménagement	9

PREAMBULE

Par délibération en date du **20 novembre 2015**, la commune de **Sainte-Opportune-La-Mare** a décidé de prescrire l'élaboration de son Plan Local d'Urbanisme (PLU).

Il s'agit d'un document d'urbanisme adapté aux projets de développement de la commune. Le **Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD)** exprime les objectifs et le **projet politique** de la collectivité locale en matière de développement économique et social, d'environnement et d'urbanisme à l'horizon de **2030**. C'est la clé de voute du **PLU**.

Le **Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD)** est accompagné des Orientations d'Aménagement et de Programmation (**OAP**) relatives à des quartiers ou à des secteurs à mettre en valeur, réhabiliter, restructurer ou aménager. Il s'agit d'**actions** et d'**opérations d'aménagement** à mettre en œuvre. Le **PLU de Sainte-Opportune-La-Mare** comporte une **Orientation d'Aménagement et de Programmation**.



Carte 1. Localisation de l'OAP sur la commune

- **Rappel des textes :**

Article L. 151-6 du Code de l'Urbanisme créé par ORDONNANCE n°2015-1174 du 23 septembre 2015

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.

En l'absence de schéma de cohérence territoriale, les orientations d'aménagement et de programmation d'un plan local d'urbanisme élaboré par un établissement public de coopération intercommunale comprennent les dispositions relatives à l'équipement commercial et artisanal mentionnées aux articles L. 141-16 et L. 141-17.

Article L. 151-7 du Code de l'Urbanisme créé par ORDONNANCE n°2015-1174 du 23 septembre 2015

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.

Envoyé en préfecture le 03/02/2020

Reçu en préfecture le 03/02/2020

Affiché le

ID : 027-200066405-20200129-CC_DD_07_2020-DE

OAP – SECTEUR DE LA ROUTE DE QUILLEBEUF

1. Une localisation en densification de la RD 810

Le second **site retenu par les élus pour la réalisation d'une Orientation d'Aménagement et de Programmation** se situe au dans le bourg, sur la route de Quillebeuf, en proximité directe de la boulangerie.



Carte 2. Localisation du site de l'OAP.

Le site est à vocation principale d'habitat avec une surface de 0,33 ha. **La parcelle, libre de bâti, a été identifiée comme terrain stratégique.** En effet, **compte-tenu de sa situation particulière au sein du tissu urbanisé du bourg, en épaissement des habitations existantes, il était important pour la municipalité de cadrer l'urbanisation de celle-ci.** Ce secteur détient les caractéristiques suivantes :

- **Desserte/Accès** : Accès présent depuis la route de Quillebeuf ;
- **Occupation actuelle** de prairie, quelques arbres et une haie de conifères ont été plantés ;
- **Environnement proche** : Ce site est bordé sur ses flancs Nord, Sud et Ouest par l'urbanisation existante du bourg. Cette dent creuse est localisée au sein d'un secteur résidentiel récent ;
- **Risque** : absence de risque.



Photo 1. Vue depuis la route de Quillebeuf

2. Les objectifs d'aménagement

Pour l'aménagement de cette parcelle, les élus ont retenu les **objectifs d'aménagements** suivants :

- **Assurer la diversité des typologies bâties et appliquer une densité.** La commune souhaite enrichir son offre de logements et répondre aux besoins de la population et des ménages souhaitant s'implanter ou rester sur le sol communal. Une densité minimale de 8 logements par hectare est à respecter dans l'ensemble de l'opération. Cette densité se traduira par un habitat individuel et peut se traduire par des formes d'habitat varié dans la taille parcellaire ainsi que dans l'implantation des constructions ;
- **Créer une voirie d'accès principal et autoriser une poursuite éventuelle de l'urbanisation.**
 - Afin de ne pas générer d'accès multiples sur la route de Quillebeuf, l'opération est desservie par une **voie de desserte commune à l'ensemble de l'opération avec une aire de retournement**. La desserte des habitations se définit par un principe de gabarit réduit et adapté au nombre de constructions projetées.
 - L'opération prévoit sur le flanc sud de la voirie la **réalisation d'une continuité douce** destinée à mailler le réseau de connexions piétonnes sur le territoire. Cette liaison permet ainsi de créer des itinéraires continus et sécurisés vers le cœur de bourg.
 - Le projet doit par ailleurs permettre de maintenir un accès permettant la mise en place d'un maillage cohérent dans le cadre d'une éventuelle opération future. Il s'agit ainsi de **maintenir un accès vers l'arrière de la parcelle** afin d'envisager la création d'une liaison viaire en cas d'une urbanisation à long terme. L'objectif est également d'accompagner la réalisation de cette liaison future par un aménagement paysager type bas-côtés enherbés ou composé d'arbustes. Pour ce faire, un emplacement réservé a été défini au Plan Local d'Urbanisme.
- **Garantir un traitement paysager des limites séparatives avec l'existant.** Ce secteur s'inscrit en proximité directe avec des habitations existantes sur ces franges. L'objectif est de garantir la présence d'une séparation végétale avec ces habitations afin de permettre à chacun de conserver ses espaces d'intimité. En l'absence de toute séparation préexistante, il devra être planté une haie végétale composée d'arbustes et/ou d'arbres de hautes tiges d'essences locales.
- L'opération doit prévoir l'installation d'une **aire de collecte de tri des déchets** en entrée d'opération afin de faciliter leur ramassage par les véhicules spécialisés. Ce dispositif de collecte des déchets doit être intégré dans son environnement afin d'éviter les nuisances visuelles ;

Envoyé en préfecture le 03/02/2020

Reçu en préfecture le 03/02/2020

Affiché le

ID : 027-200066405-20200129-CC_DD_07_2020-DE

Commune de Sainte-Opportune-la-Mare

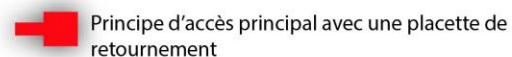
Plan Local d'Urbanisme

OAP - Route de Quillebeuf



Périmètre de l'OAP

Principes d'organisation :



Principe d'accès principal avec une placette de retournement



Principe d'accès futur



Principe de liaison douce à créer

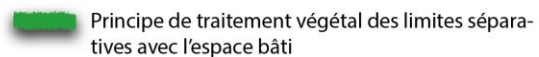


Principe d'habitat groupé mixte - densité minimale de 8 logts/ha



Principe de gestion des déchets

Principes de paysagement :



Principe de traitement végétal des limites séparatives avec l'espace bâti

0 12,5 25 50
Mètres



1:1 000

(Pour une impression sur format A4 sans réduction de taille)

Réalisation : auddice urbanisme, 2018
Source de fond de carte : cadastre.gouv
Sources de données : auddice urbanisme, 2018

