1.1 LE CONTEXTE LEGISLATIF ET RÉGLEMENTAIRE DES ORIENTATIONS D'AMÉNAGEMENT ET DE PROGRAMMATION

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.123-1-4 et R123-3 du Code de l'Urbanisme.

Ar cle L.123-1-4 : « *Dans le respect des orientations définies par le projet d'aménagement et de développement durables, les orientations d'aménagement et de programmation comprennent des dispositions portant sur l'aménagement, l'habitat, les transports et les déplacements.*»

«*En ce qui concerne l'aménagement, les orientations peuvent 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. Elles peuvent 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.*

Elles peuvent comporter un échéancier prévisionnel de l'ouverture à l'urbanisation des zones à urbaniser et de la réalisation des équipements correspondants.

Elles peuvent porter sur des quartiers ou des secteurs à mettre en valeur, réhabiliter, restructurer ou aménager.

Elles peuvent prendre la forme de schémas d'aménagement et préciser les principales caractéristiques des voies et espaces publics.

Elles peuvent adapter la délimitation des périmètres, en fonction de la qualité de la desserte, où s'applique le plafonnement à proximité des transports prévu à l'arti cle L. 123-1-13.»

Ar cle R.123-3-1 : « *Les orientations d'aménagement et de programmation mentionnées au 1 de l'article L. 123-1-4 peuvent, le cas échéant par quartier ou par secteur, prévoir les actions et opérations d'aménagement prévues par ces dispositions.*»

Le scénario d'aménagement défini par le PLU pour le territoire de Préfailles repose sur une utilisation qualitative et mesurée des potentiels fonciers pour la création des logements et équipements nécessaires au développement du territoire. Dans ce cadre, le PLU a identifié les secteurs de projet susceptibles d'accueillir ce développement qu'in encadre à travers le règlement écrit et graphique mais aussi à travers les Orientations d'Aménagement et de Programmation.

Ces OAP ont pour vocation de définir des actions permettant une intégration paysagère et environnementale des nouvelles constructions et assurer la mise en oeuvre des objectifs inscrits dans le PADD notamment en termes d'habitat. Des logiques d'organisation et les principales caractéristiques des voies et espaces publics sont ainsi présentées.

1.2 LES SECTEURS COMPORTANT DES OAP

N° OAP	SITE CONCERNÉ	SURF%CE
1	La Croix Mar n	5,16 hectares
2	Chemin des agneaux	2 hectares
3	Rue de la CLA	1,19 hectares
4	Coeur de bourg	1,61 hectares
5	Entre la vallée et la source	1,32 hectares

- Localisation des secteurs comportant des Orientations d'Aménagement et de Programmation -

2. LES OAP

2.5 ENTRE LA VALLÉE ET LA SOURCE

2.5.1 Caractéristiques du site

- Périmètre du site -

Le site de projet couvre une surface de 1,39 hectares.

Le secteur comportant des orientations d'aménagement et de programmation correspond à des terrains inclus au sein du tissu urbain existant, classé en zone UH, immédiatement constructibles.

- Secteur comportant des Orientations d'Aménagement et de Programmation
- UH - Extensions urbaines réalisées «au coup par caoup» à dominante résidentielle
- UB - Extensions urbaines souvent réalisées sous forme d'opérations d'ensemble
- 1AUB - Zone à urbaniser destinée à accueillir de l'habitat et des activités compatibles avec l'habitat

- Secteur comportant des OAP et zones du PLU -

Le site est accessible depuis la rue de la source et la rue de la vallée.

- Le réseau viaire -

Les terrains concernés par les présentes orientations d'aménagement et de programmation sont actuellement des friches, des terrains enherbés dont certains sont u lisés pour le loisir (terrain de camping privé).

<u>Partie haute du site:</u>

Maison en construc on

- Vue depuis la rue de la Vallée -

- Vue depuis la rue de la Source -

<u>Partie basse du site:</u>

- Vue depuis la rue de la Vallée -

- Vue depuis la rue de la Source -

Le site, dans sa par e centrale, est caractérisé par la présence d'un espace arboré.

2.5.2 Les Orientations d'Aménagement et de Programmation

1 - VOCATION DU SITE DE PROJET

Le site a vocation à accueillir des nouvelles habitations.

L'aménagement du site n'est pas soumis à une opération d'aménagement d'ensemble, cependant, les constructions et aménagements doivent être compatibles avec les orientations définies ci-dessous.

2 - DENSITE MINIMALE DES CONSTRUCTIONS RECOMMANDEE

En cohérence avec le tissu bâti existant, une densité minimale de 15 logements/hectare devra être respectée. Le site ne formant pas une seule unité foncière, chaque partie devra accueillir un nombre de logements compatible avec le respect de l'objectif à terme à l'échelle du secteur de projet (par défaut une répartition proportionnelle à la surface de chaque par e).

3 - PRINCIPES D'ORGANISATION, D'IMPLANTATION ET DE VOLUMETRIE

L'aménagement du secteur de projet, à travers les éventuelles divisions parcellaires et les nouvelles constructions, sera conçu en s'appuyant sur la trame bâtie existante proche.

Les construc ons nouvelles seront implantées dans le respect:

- de la structure parcellaire tradi onnelle,

- de la topographie: le projet ne doit pas conduire ni à un boulversement du relief naturel ni à la création d'un relief ar ficiel,

- de la végétation existante, de manière à favoriser le maintien des éléments les plus intéressants et les plus structurants pour le paysage,

- du rapport qu'entretiennent les constructions environnantes avec l'espace public et le paysage, notamment en termes d'alignement ou de retrait, de filtres végétaux, d'orientation, etc.

- des objectifs de performances bio-climatiques, notamment en termes d'ensoleillement et de protection contre les vents dominantes.

Les divisions parcellaires réalisées à des fins de construction qui comprome! ent manifestement la possibilité pour les projets futurs de respecter ces objec fs pourront être refusées.

Lorsqu'un ou plusieurs aspects ci-dessus paraissent en contradiction, ou lorsque les éléments existants du contexte sont en contradiction avec les enjeux patrimoniaux et paysagers du tissu, des adaptations pourront être permises pour favoriser la cohérence du projet.

4 - ACCÈS ET STATIONNEMENT

Le stationnement sera assuré individuellement sur les parcelles ou sur des espaces mutualisés à l'échelle du secteur.

5 - GESTION DE L'EAU ET DES DÉCHETS

L'aménagement devra rechercher à limiter le ruissellement des eaux pluviales, par exemple à travers la limitation des surfaces imperméabilisés, le maintien ou la création de noues paysagères, etc.

L'aménagement devra intégrer la question de la gestion des déchets, par exemple en prévoyant un emplacement adapté en bordure de voie.

6 - ORIENTATIONS SPATIALISEES

Légende

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

VOCATION DOMINANTE DES ESPACES

Espace destiné à la création de petits logements

Espace naturel ou jardiné à préserver (jardins, espace vert, transition végétale, etc.)

ORIENTATIONS LIEES A L'IMPLANTATION ET A LA FORME URBAINE

Assurer une transition harmonieuse avec les parcelles riveraines, en préservant voir en favorisant leur potentiel d'évolution (accès, position des constructions, etc.)

*** Maintenir le mur en pierre

ORIENTATIONS PAYSAGERES ET ENVIRONNEMENTALES

Maintenir un espace arboré

Maintenir les haies ou arbres remarquables

① Afin d'éviter la mul" plica" on des percées et d'assurer la sécurité sur les voies de desserte (rue de la source et rue de la vallée), les accès seront mutualisés lorsque la configura" on du terrain le permet.

② Préserver l'espace arboré existant au coeur du site.

③ Privilégier les espaces jardinés au contact de cet espace arboré. Les limites entre les jardins priva" fs et l'espace vert seront traitées de maniè e végétale et perméable.

④ Préserver le mur ancien en perme# ant une seule percée pour perme# re l'accès aux construc" ons (accès mutualisés).