PLAN LOCAL D'URBANISME

COMMUNE DE BEAUREPAIRE

MODIFICATION N°2

Dossier d'enquête du public

Décembre 2017

Pièce n°5
Orientations d'Aménagement et de Programmation

Vu pour être annexé à la délibération du Conseil Communautaire en date du ……..……, approuvant la modification n°2 du PLU de la Commune de Beaure

Cadre règlementaire des Orientations d'Aménagement

La Loi S.R.U. du 13 Décembre 2000 remaniée et complétée par la loi U.H. du 2 Juillet 2003 instaurait deux nouvelles pièces dans le Plan Local d'Urbanisme : le P.A.D.D. et les Orientations d'Aménagement.

Ces orientations d'aménagement initialement facultatives revêtent désormais un caractère obligatoire par la Loi dite «Grenelle 2» ou «» du 12 juillet 2010, portant engagement national pour l'environnement. Elles peuvent également dorénavant comprendre un volet programmatique et des objectifs en matière d'habitat et de transports.

ENE Article 19 *«plan local d'urbanisme respecte les principes énoncés aux articles L. 110 et L. 121-1. Il comprend un rapport de présentation, un projet d'aménagement et de développement durables, des orientations d'aménagement et de programmation, un règlement et des annexes. Chacun de ces éléments peut comprendre un ou plusieurs documents graphiques. »*

Art.L. 123-1-4 du Code de l'Urbanisme.- *«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.*

***1**. En ce qui concerne l'aménagement, les orientations peuvent définir les actions et opérations nécessaires pour mettre en valeur l'environnement, 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 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.*

***2.** En ce qui concerne l'habitat, elles définissent les objectifs et les principes d'une politique visant à répondre aux besoins en logements et en hébergements, à favoriser le renouvellement urbain et la mixité sociale et à améliorer l'accessibilité du cadre bâti aux personnes handicapées en assurant entre les communes et entre les quartiers d'une même commune une répartition équilibrée et diversifiée de l'offre de logements. Elles tiennent lieu du programme local de l'habitat défini par les articles L. 302-1 à L. 302-4 du code de la construction et de l'habitation.*

***3.** En ce qui concerne les transports et les déplacements, elles définissent l'organisation des transports de personnes et de marchandises, de la circulation et du stationnement. Elles tiennent lieu du plan de déplacements urbains défini par les*

~~*articles 28 à 28-4 de la loi n° 82-1153 du 30 décembre 1982 d'orientation des transports intérieurs.*~~

~~*Lorsqu'un plan local d'urbanisme est établi et approuvé par une commune non membre d'un établissement public de coopération intercommunale, il ne comprend pas les règles, orientations et programmations prévues au 2 et au présent 3. Lorsqu'un plan local d'urbanisme est établi et approuvé par un établissement public de coopération intercommunale qui n'est pas autorité compétente pour l'organisation des transports urbains, il ne comprend pas les règles, orientations et programmations prévues au présent 3.»*~~

~~Les Orientations d'Aménagement et de Programmation qui portent sur des espaces ouverts à l'urbanisation sont opposables en terme de compatibilité. Toute opération d'aménagement ou projet de construction portant sur les secteurs faisant l'objet d'orientation d'aménagement se doivent d'être compatibles avec ces dernières.~~

~~Ainsi, doivent être respectés des principes d'aménagement qui permettront d'atteindre les objectifs communaux inscrits dans le document "politique" qu'est le P.A.D.D.~~

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, les déplacements et, en zone de montagne, sur les unités touristiques nouvelles. 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 L151-7

I. - 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.
II. - En zone de montagne, ces orientations définissent la localisation, la nature et la capacité globale d'accueil et d'équipement des unités touristiques nouvelles locales.

Créés par la loi SRU et complétées par la loi Grenelle 2, les OAP servent à définir des intentions d'aménagement sur un secteur donné, quelle qu'en soit l'échelle (ilot, quartier, commune, groupe de communes, territoire intercommunal…).
Le rôle des OAP a été conforté par la loi ALUR comme principal outil de projet d'aménagement au sein du PLU.

Les orientations d'aménagement du PLU peuvent se présenter sous la forme de schémas d'aménagement composés d'un texte explicatif et d'un document graphique qui fournissent les informations relatives à la compréhension des intentions d'aménagement. Elles peuvent être plus ou moins précises selon les degrés d'élaboration et d'encadrement du projet qu'il est souhaitable d'intégrer au PLU.

Ces orientations traduisent les principaux choix arrêtés par la commune. Elles définissent un cadre permettant de maîtriser l'évolution de ces secteurs. Les principes seront à affiner lors d'études de faisabilité plus détaillées.

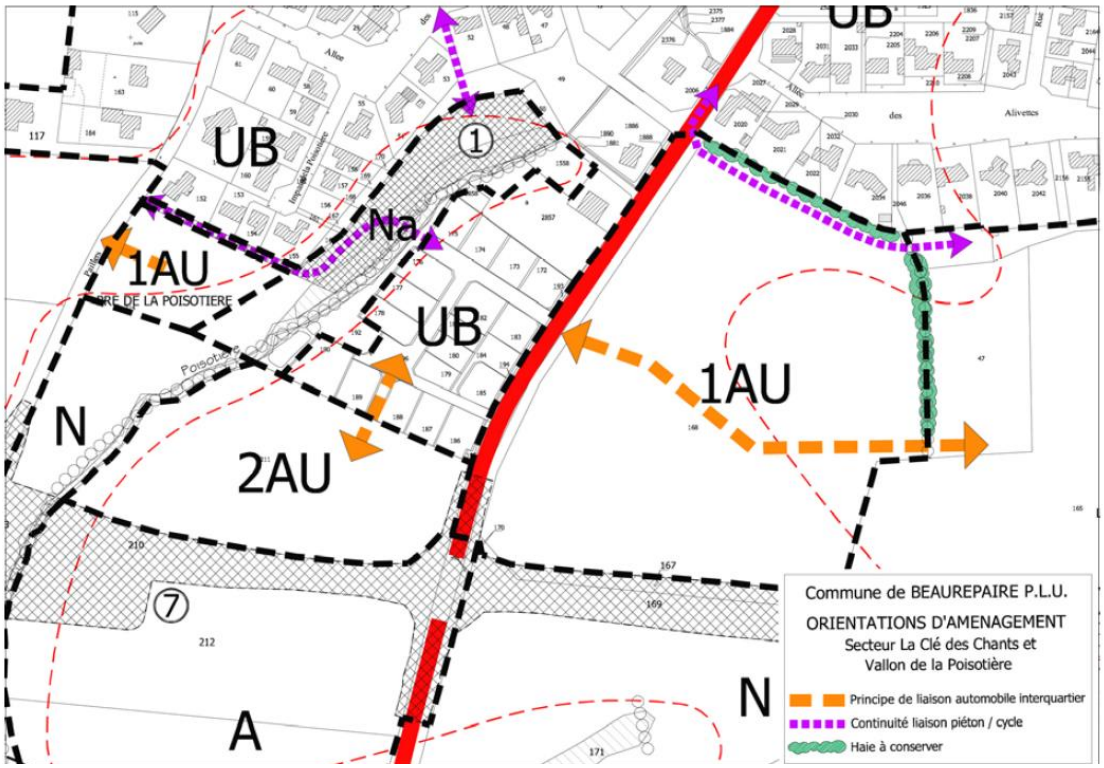
Tout projet de construction ou d'aménagement devra d'une part être compatible avec les orientations d'aménagement et de programmation et d'autre part, conforme aux dispositions réglementaires du PLU.

DANS LE PROJET DE DÉVELOPPEMENT DE LA COMMUNE DE BEAUREPAIRE, LES ORIENTATIONS D'AMÉNAGEMENT ET DE PROGRAMMATION SE DÉCLINENT EN 2 VOLETS :

- DES PRINCIPES D'AMÉNAGEMENT PORTANT SUR LES ZONES D'URBANISATION FUTURE
- DES ÉLÉMENTS DE PROGRAMMATION EN MATIÈRE DE DENSITÉ AU SEIN DES ZONES D'URBANISATION FUTURE

PRINCIPES D'AMÉNAGEMENT PORTANT SUR LES ZONES D'URBANISATION FUTURE

Secteur La Clé des Chants - Vallon de la Poisotière/Route de Pailliers - zones 1AU



Au Sud de l'agglomération du Bourg de Beaurepaire, le projet de développement de l'urbanisation vient s'adosser au tracé du contournement ; il se déploie en deux ensembles de part et d'autre de la RD , route de Mesnard La Barotière :

- Le Secteur de la Clé des Chants à L'Est
- Le Vallon de la Poisotière à l'Ouest

Afin d'assoir une articulation urbaine cohérente et fonctionnelle des quartiers d'habitation existants et à venir, des principes de circulation et d'intégration paysagère sont déclinés en une **orientation d'aménagement qui comprend trois volets :**

La desserte routière

- Le secteur de la Clé des Chants devra intégrer dans la hiérarchie des voies de desserte, une liaison automobile inter-quartier débouchant à l'Est en prévision de phases ultérieures du développement urbain,
- Une voie de circulation automobile reliera à terme le lotissement communal du Val Sainte Agnès au futur quartier aujourd'hui en zone 2AU
- Le secteur 1AU, route de Pailliers sera desservi par un unique accès sur la voie communale.

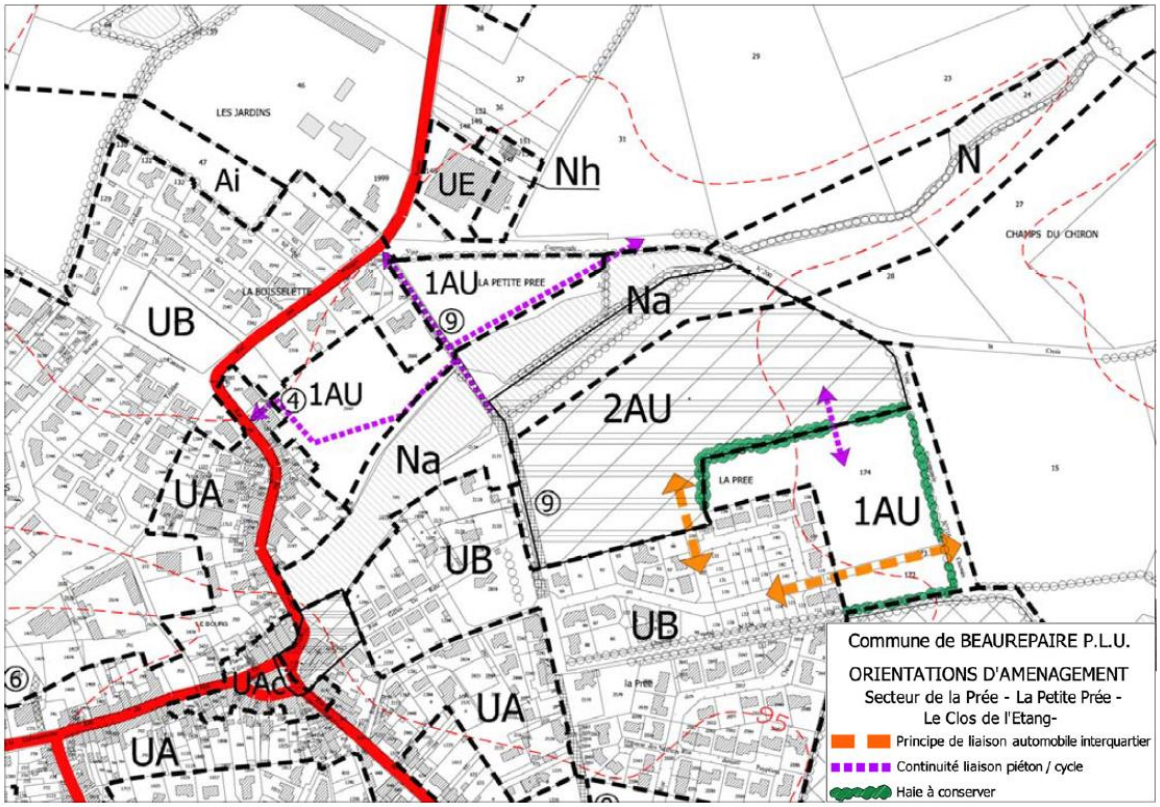
Deux nouvelles liaisons douces sont à mettre en œuvre pour assurer la continuité des parcours:

- Le franchissement du ruisseau de la Poisotière
- Le prolongement du sentier au Sud du quartier des Alivettes

La préservation de la maille bocagère présente en limite de la zone 1AU de la Clé des Chants, gage d'une intégration paysagère du quartier et participant à la qualité du cadre de vie des futurs habitants.

PRINCIPES D'AMÉNAGEMENT PORTANT SUR LES ZONES D'URBANISATION FUTURE

Secteur de la Prée - La Petite Prée - Le Clos de l'Etang- zones 1AU



En greffe avec le centre ancien de Beaurepaire, les quartiers de la Prée, la Petite Prée, le Clos de l 'Etang viennent s'articuler en matière de desserte routière, sur la voie communale 111, premier tronçon de la voie inter-quartier projetée, pour relier à terme, les quartiers Est et déboucher sur la route des Herbiers.
l'orientation d'aménagement établie les principes suivants :

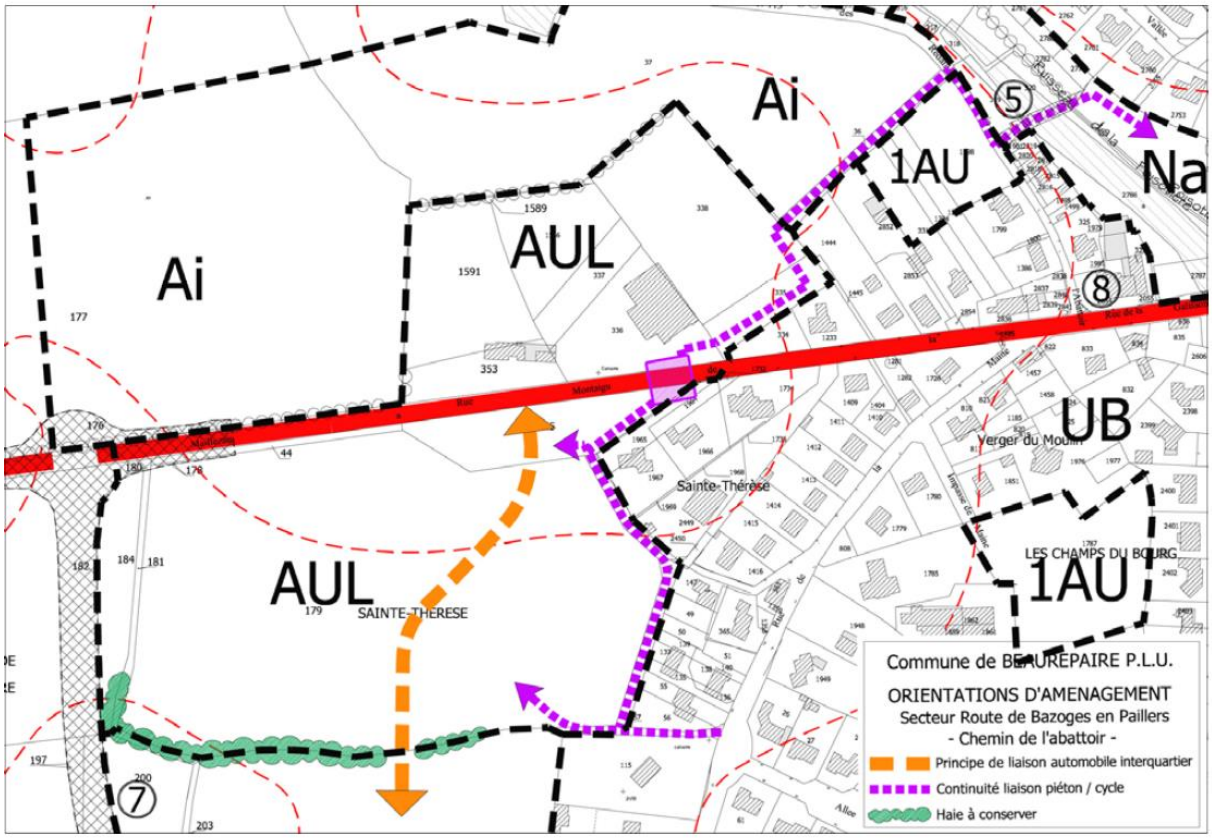
Deux articulations routières reliant le quartier des Jardins de la Prée
- à la voie communale en traversant la zone 1AU de la Prée
- à la zone 2AU au Nord

La préservation de la maille bocagère autour de la zone 1AU de la Prée

La création de liaisons douces dans le secteur de la Petite Prée, le Clos de l'Etang, en appui sur le vallon et dans la perspective d'un parcours sécurisé vers le centre bourg

PRINCIPES D'AMÉNAGEMENT PORTANT SUR LES ZONES D'URBANISATION FUTURE

Secteur Ste Thérèse - Route de Bazoges-En-Paillers - Chemin de l'Abattoir



En entrée Ouest de l'agglomération, de part et d'autre de la RD 23, le schéma de développement de l'urbanisation prévoit que se déploient des équipements collectifs à vocation sportive et de loisirs, dans le prolongement du pôle de sports existant. Le giratoire sur lequel s'articulera le contournement Sud du Bourg va marquer l'entrée dans l'agglomération et le caractère urbain de l'espace s'affirmera avec l'implantation de nouveaux équipements au Sud de la RD.

C'est dans ce contexte que s'inscrivent les orientations d'aménagement suivantes :

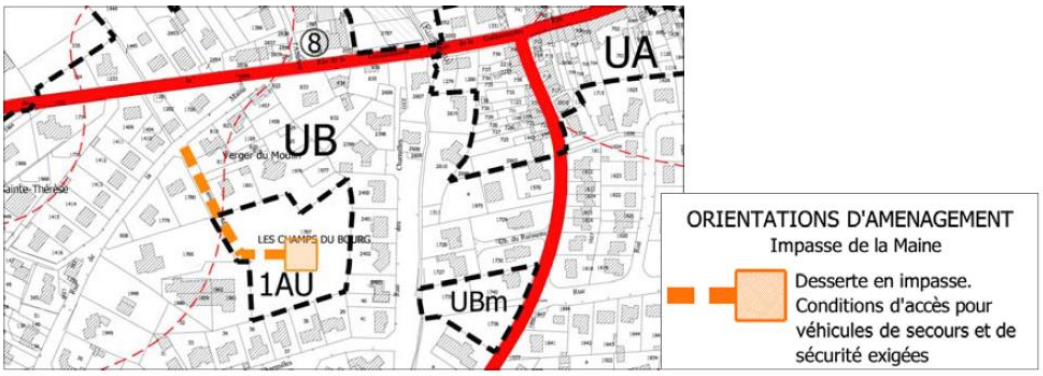
- **Une organisation de l'aménagement au sein de la zone AUL qui permette pour le moyen terme, une voie de liaison inter-quartier débouchant vers le Sud**

- **Le maintien de la haie qui matérialise la limite Sud de la zone AUL,**

- **L'établissement d'une continuité de liaisons douces en site propre reliant le secteur Sainte Thérèse au Sud (zone AUL), au chemin de l'Abattoir au Nord, et intégrant une traversée sécurisée de la route départementale.**

PRINCIPES D'AMÉNAGEMENT PORTANT SUR LES ZONES D'URBANISATION FUTURE

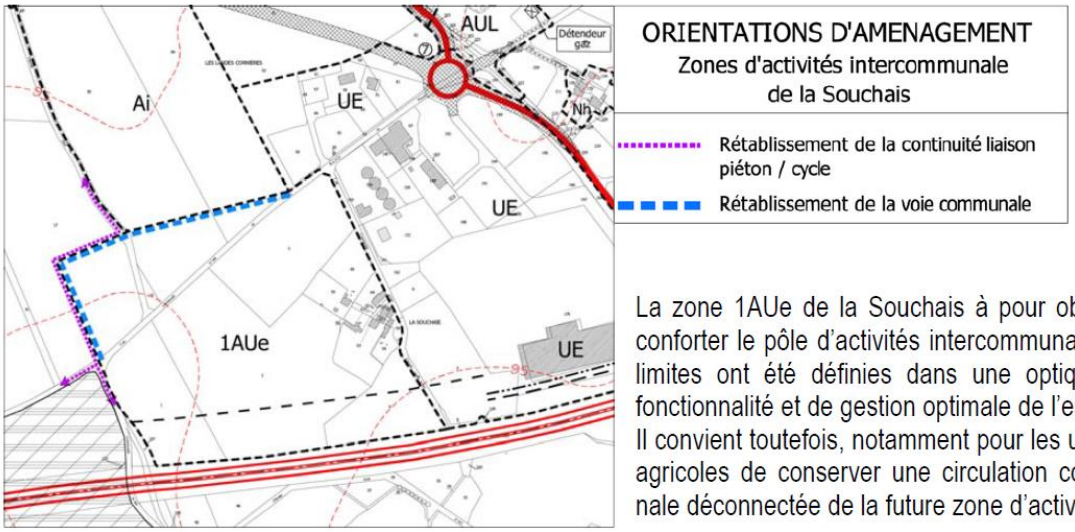
Secteur Impasse de la Maine - zone 1AU



La zone 1AU de l'impasse de la Maine constitue un reliquat d'urbanisation en plein cœur du bourg de Beaurepaire.
Orientation d'aménagement : la desserte en impasse devra satisfaire aux exigences en matière d'accès pour les véhicules de sécurité et de secours.

PRINCIPES D'AMÉNAGEMENT PORTANT SUR LA ZONE D'URBANISATION FUTURE

Secteur Zone d'Activités Intercommunale de la Souchais - zone 1AUe



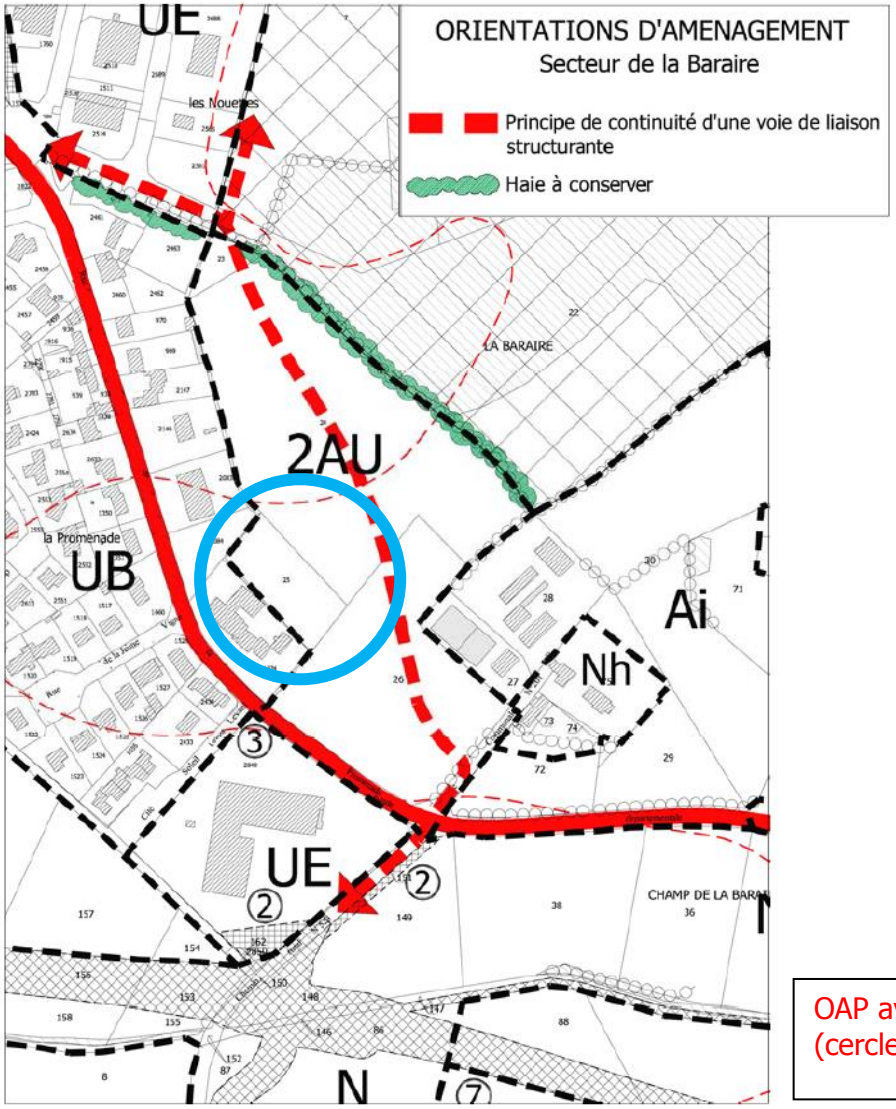
La zone 1AUe de la Souchais à pour objet de conforter le pôle d'activités intercommunal ; ses limites ont été définies dans une optique de fonctionnalité et de gestion optimale de l'espace. Il convient toutefois, notamment pour les usages agricoles de conserver une circulation communale déconnectée de la future zone d'activités.

C'est ce que traduit la présente orientation d'aménagement qui prévoit :

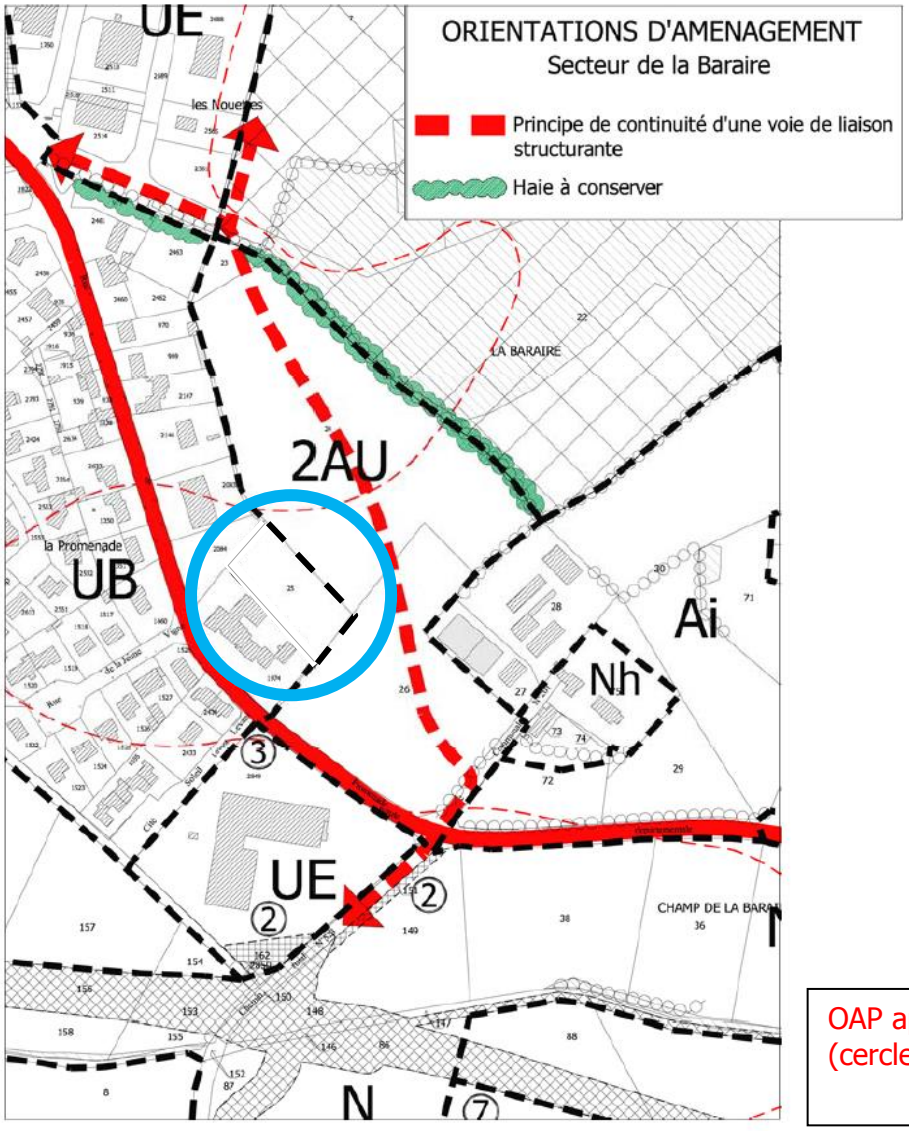
- **Le rétablissement de la voie communale au Nord de la zone 1AUe**
- **Le rétablissement du chemin piéton/vélo.**

PRINCIPES D'AMÉNAGEMENT PORTANT SUR LES ZONES D'URBANISATION FUTURE

Secteur de la Baraire



OAP avant modification (cercle bleue)



OAP après modification (cercle bleue)

A l'Est de l'agglomération du bourg de Beaurepaire, le projet de développement de l'urbanisation prévoit, dans l'optique d'un schéma de circulation à moyen terme, une liaison inter quartier qui à terme irriguera l'ensemble des quartiers Est du Bourg entre la route de la Gaubretière au Nord et la route des Herbiers au Sud.

La présente **orientation d'aménagement** à pour objet de garantir la faisabilité de cet objectif fort du PADD en inscrivant formellement les directions et débouchés que prendra cette future voie structurante.

ELÉMENTS DE PROGRAMMATION EN MATIÈRE DE DENSITÉ AU SEIN DES ZONES D'URBANISATION FUTURE

Dans son schéma de développement de l'urbanisation, la collectivité a défini, pour les zones 1AU, des objectifs de densité qui constituent un outil permettant de maîtriser la consommation d'espace. La configuration de chaque zone d'urbanisation, son positionnement géographique, sa taille, la densité des espaces construits voisins, sont autant de critères qui ont permis de fixer ces objectifs de densité.

Traduits en orientation d'aménagement, ils sont rendus opposables à tout aménageur à l'initiative des futurs quartiers d'habitation.

Le tableau ci-dessous expose ces objectifs ; les données qui figurent dans les trois colonnes sont les suivantes :
Surface (ha) : surface totale de la zone 1AU.

Nombre de logements par hectare : à l'échelle de chaque zone 1AU, un objectif de densité minimale est défini. Il s'agit de ***données opposables*** à tout aménageur intervenant sur chacune des zones 1AU.

Potentiel en nombre de logement : le potentiel affiché constitue le nombre minimum de logement à créer à l'échelle de chacune des zones.

Tableau avant modification

Zones 1AU	Surface (ha)	Nombre Logt / ha	Potentiel en nombre de logement
La Clé des Chants	5,50	13	89
La Petite Prée	0,84	14	12
Le Clos de l'Etang	1,02	8	8
La Prée	2,03	12	24
Chemin de l'Abattoir	0,49	12	6
Impasse de la Maine	0,74	11	8
Route de Pailliers	0,57	12	7
Total	**11,79**	**11,6 (moyenne)**	**136**

Tableau après modification

Zones 1AU	Surface (ha)	Nombre Logt / ha	Potentiel en nombre de logement
La Clé des Chants (opération en cours de réalisation)	5,5	19	105
La Petite Prée	0,84	21	18
Le Clos de l'Etang	1,02	21	21
La Prée	2,03	21	43
Chemin de l'Abattoir	0,49	21	10
Impasse de la Maine	0,74	21	16
Route de Paillers	0,57	12	7
Total	**11,19**	**19,6**	**220**