

COMMUNE DE VARENNES-LÈS-MÂCON

Modification N° I du PLU



 **L'ATELIER**
DU TRIANGLE
Faire *vivre* les territoires

2b – ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION

extrait – Secteur I modifié.

Dossier pour Notification

PROCEDURE	DATE
PLU approuvé le	13 Mars 2020
Arrêté prescrivant la modification n° I, le	4 Mai 2022

LES ORIENTATIONS D'AMÉNAGEMENT ET DE PROGRAMMATION

Définition des OAP : La définition de l'objet des OAP se trouve dans **les articles L.151-6 et L151-7 du Code de l'Urbanisme** :

L'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 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. ».

L'article L151-7 :

« 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. »

Portée juridique Article L152-1 : « L'exécution par toute personne publique ou privée de tous travaux, constructions, aménagements, plantations, affouillements ou exhaussements des sols, et ouverture d'installations classées appartenant aux catégories déterminées dans le plan sont conformes au règlement et à ses documents graphiques. Ces travaux ou opérations sont, en outre, compatibles, lorsqu'elles existent, avec les orientations d'aménagement et de programmation. »

Les OAP sont donc opposables lors de la délivrance des autorisations d'urbanisme : permis de construire, d'aménager et de démolir ; et déclarations préalables. Les certificats d'urbanisme devraient les mentionner. Contrairement au règlement, il est expressément prévu que cette opposabilité ne se manifeste qu'en termes de compatibilité. Toutefois, le statut des orientations d'aménagement ne leur permet pas d'imposer des prescriptions aussi précises que le règlement.

Contenu : Pour « l'écriture » des orientations d'aménagement, aucune forme particulière n'est imposée par les textes. Il est constaté que les PLU ont recours à la forme graphique (schéma, coupe, croquis etc), cela n'enlève en rien à la valeur juridique du document. Cependant, pour en faciliter la compréhension, les documents graphiques doivent être accompagnés d'une description du projet en terme littéral. Comme les prescriptions du règlement, les orientations d'aménagement et de programmation doivent être motivées et, à cette occasion, il est souhaitable de montrer qu'elles respectent le PADD dont elles constituent un instrument de mise en œuvre.



SECTEUR I

Surface du secteur : 2,4 ha

Les principes d'organisation doivent permettre d'utiliser au mieux cet espace en tenant compte des principes résumés dans le schéma ci-contre et avec lesquels les aménagements à l'intérieur de la zone devront être compatibles.

En complément de ce schéma, qui a vocation à être une base d'inspiration pour les plans de masses projets des secteurs, sont définies les prescriptions suivantes en termes de qualité environnementale, architecturale et paysagère qui devront être respectées par les futurs aménageurs ou constructeurs.

CONDITIONS D'AMENAGEMENT

Permettre le renouvellement urbain et assurer le développement de la commune

Objectif 1 – Organiser un aménagement cohérent de la zone

Obligation : afin de permettre un aménagement du quartier garantissant une organisation cohérente, les constructions ~~peuvent être y sont~~ autorisées ~~si elles s'inscrivent dans un projet d'aménagement sur l'ensemble du secteur A et/ou sur l'ensemble du secteur B.~~ au fur et à mesure de la réalisation des équipements internes à la zone, à condition qu'elle respectent les principes de la présente OAP et quelles permettent l'aménagement du reste de la zone dans le respect des principes de la présente OAP.

HABITAT

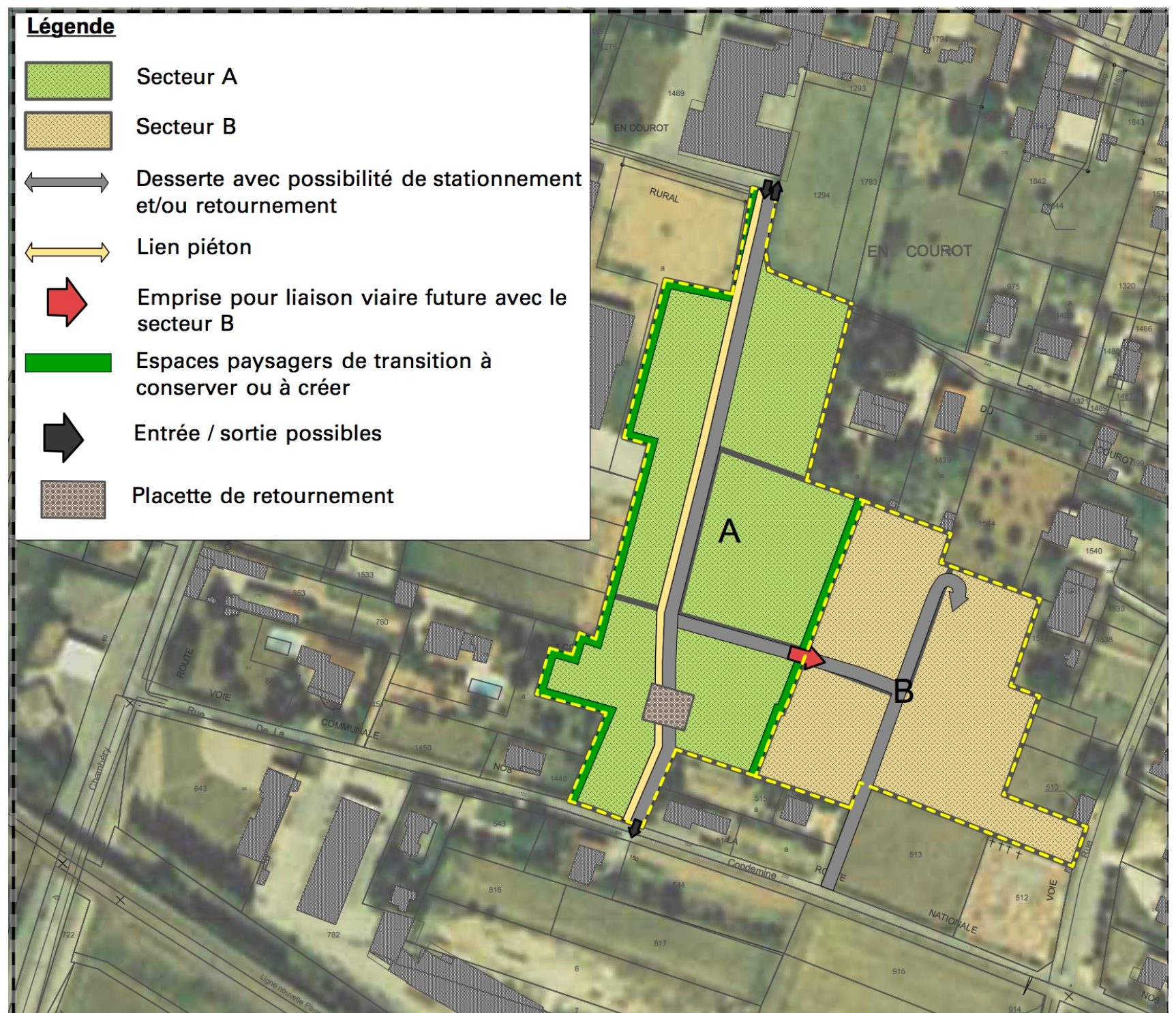
Favoriser le renouvellement urbain et la mixité sociale

Objectif 1 – Mixité de l'offre en logement

Obligation : L'opération devra accueillir une mixité de logements :

- le secteur A devra accueillir au moins :
 - 12 logements individuels groupés
 - 5 logements individuels
 - 10 logements collectifs
- le secteur B devra accueillir au moins :
 - 6 logements individuels
 - 8 logements collectifs

Schéma de principe



Objectif 2 – Densité minimale

Obligation : La densité nette minimale demandée est de 17 logements/hectare.

Objectif 3 – Respect des habitations existantes

Obligation : L'aménagement doit tenir compte des habitations existantes et des ouvertures de celles-ci vers les espaces extérieurs de façon à éviter de « boucher » complètement les cônes de vue à partir des façades des bâtiments existants.

ENVIRONNEMENT ET PAYSAGE

Mettre en valeur l'environnement, le paysage, les entrées de ville et le patrimoine

Objectif 1 – Rétention ou infiltration

Obligation : L'opération d'aménagement doit prévoir à son échelle des dispositifs de rétention collective ou d'infiltration pour limiter les débits de rejets des eaux pluviales ou être raccordé au réseau d'eaux pluviales le plus proche.

Obligation : Lorsque les dispositifs collectifs de rétention sont à ciel ouvert, ils doivent être traités de manière à permettre une insertion paysagère cohérente de ce dispositif dans l'aménagement global du site.

Objectif 2 – Prendre en compte le paysage

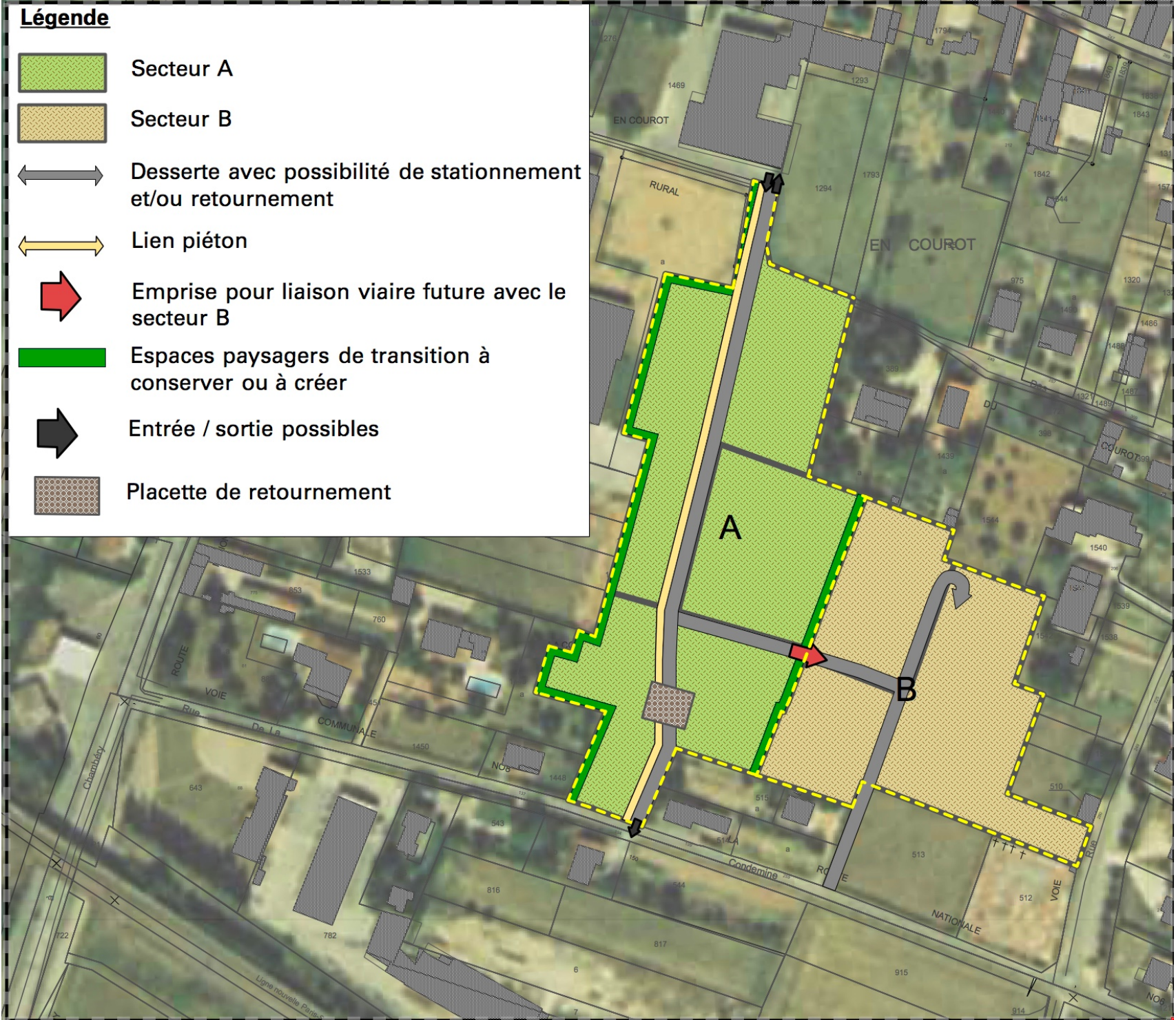
Obligation : Des espaces paysagers plantés de transition devront être conservés ou créés en limite du secteur aménagé comme indiqué dans le schéma de principe.

Lutter contre l'insalubrité

Objectif 1 – Organiser la collecte

Obligation : Le projet tiendra compte du fait que la collecte des ordures ménagères se fera en limite du secteur aménagé. Les éléments réalisés devront être traité qualitativement.

Schéma de principe



TRANSPORTS ET DÉPLACEMENTS

Organiser la circulation

Objectif 1 – Desserte

Obligation : Une entrée / sortie sera prévu en un seul point depuis la rue En Courot.

Obligation : Une sortie depuis le secteur A se fera sur la rue des Condemines.

Obligation : L'accès au secteur B se fera par la rue des Condemines.

Obligation : Dans le cas de la création d'impasse, celle-ci devra être traitée sous la forme d'une placette de retournement qualitative présentant un calibrage suffisant pour le retournement des véhicules

Obligation : Une liaison interne aux secteurs A et B sera prévue (comme indiqué sur le schéma ci-contre), permettant à terme la liaison entre les deux secteurs.

Objectif 2 – Déplacements doux

Obligation : Une liaison piétonne sera obligatoirement prévue au sud du secteur (comme indiqué sur le schéma ci-contre) permettant une sortie sur la rue des Condemines.

Objectif 3 – Organiser le stationnement

Recommandation : La voirie pourra intégrer une part de stationnement.

Obligation : Les sous-secteurs accueillant des logements collectifs devront proposer au moins 2 places de stationnement par logement.

Schéma de principe
Schéma de principe

