

PLAN LOCAL D'URBANISME  
BAISSEY (52)  
3. Orientations  
d'Aménagement et de  
Programmation





Rappels réglementaires..... 4

Les orientations thématiques pour les nouvelles opérations d'aménagement ..... 5

Orientations sectorielles ..... 8

## RAPPELS REGLEMENTAIRES

---

### Article L151-6 du Code de l'Urbanisme

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 L151-7 du code de l'urbanisme

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 échancier 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.

# LES ORIENTATIONS THEMATIQUES POUR LES NOUVELLES OPERATIONS D'AMENAGEMENT

## Principes généraux applicables aux nouvelles opérations

### Thématique densité et diversité des formes bâties

L'aménagement des zones à urbaniser se fera dans le respect des formes urbaines existantes afin d'assurer des transitions harmonieuses avec les nouvelles opérations.

Pour autant, la diversité des formes architecturales sera recherchée et la densité brute moyenne visée dans les zones de développement ne pourra être inférieure à 10 logements à l'hectare.

Pour atteindre cette densité, il pourra être recouru à des formes d'habitat individuel ou collectif mais également à des formes d'habitat intermédiaire. L'habitat collectif ne pourra être envisagé que sous la forme de bâtiment comportant un maximum de 4 logements.

L'habitat intermédiaire est entendu ici comme l'agrégation, horizontale ou verticale, de logements ayant chacun une entrée privative et disposant chacun d'un espace extérieur privatif (terrasse ou jardin) pouvant être considéré comme un espace à vivre en prolongement du logement (suffisamment dimensionné

pour se faire). La disposition des logements doit permettre de contrôler les vis-à-vis de façon à minimiser la gêne entre les occupants.



Exemple de formes urbaines possibles pour des projets d'habitat collectif, d'habitat intermédiaire et d'habitat individuel groupé.

Dans un souci de développement durable et de confort des résidents, une attention particulière devra être portée lors de la conception et la réalisation des logements à :

- l'optimisation des apports solaires ;
- La préservation des nuisances sonores ;
- La préservation de l'intimité des résidents ;
- Le rapport à l'espace public.

### **Thématique accessibilité et desserte interne**

L'accès et la desserte interne des nouvelles zones d'aménagement devront être conçus de façon à intégrer les principes suivants :

- hiérarchisation des voies ouvertes à la circulation automobile. Si la dimension de l'opération le justifie, l'aménageur procède à une hiérarchisation des voies internes afin de faciliter les conditions de circulation et l'orientation des usagers à l'intérieur du quartier ;
- intégration de cheminements piétons-vélos et connexion au réseau communal de déplacements doux lorsque celui-ci existe ou est projeté à l'intérieur ou en périphérie du site. Ces liaisons internes sont établies notamment en vue de faciliter l'accès aux équipements, aux services de proximité et aux espaces naturels environnants ;
- aménagement de places de stationnement sur l'espace commun facilement accessibles depuis les dessertes ;
- prise en compte de l'accessibilité des Personnes à Mobilité Réduite.

### **Thématique qualité environnementale et paysagère**

La qualité environnementale et le confort thermique des logements seront recherchés. Les moyens à mettre en œuvre sont laissés à l'appréciation du pétitionnaire : économies d'énergie (habitat économe en énergie, habitat adaptable à l'utilisation des énergies renouvelables, toitures végétalisées...), gestion des eaux pluviales dans le respect des normes en vigueur, etc. Une attention particulière devra être portée à la qualité paysagère et environnementale des sites après aménagement.

Les espaces libres de construction seront aménagés de manière à favoriser le maintien, voire la restauration de la diversité biologique du site. Ils pourront participer à la préservation ou à la création de continuums écologiques au sein du terrain d'assiette de l'opération, en relation avec les espaces naturels environnants. Pour les plantations, les essences locales seront privilégiées. Les haies seront constituées d'essences variées comportant au minimum trois espèces distinctes.

En cas d'aménagement de bassins de rétention des eaux pluviales, ceux-ci seront végétalisés et intégrés dans un aménagement paysager. Des noues pourront également être aménagées pour la gestion des eaux pluviales.

Aucun aménagement ne pourra être mis en place si celui-ci compromet le respect des dispositions de l'orientation lors de la réalisation des aménagements ultérieurs ou s'il contribue à créer des délaissés de zone inconstructible.

Les bâtiments à usage d'habitation pourront être orientés de telle sorte qu'ils permettent aux futurs occupants d'optimiser les apports solaires et de disposer d'une bonne régulation de la température à l'intérieur.

## ORIENTATIONS SECTORIELLES

### Principes particuliers en fonction des zones à urbaniser

L'Orientation d'Aménagement et de Programmation (OAP) vise à organiser le développement du bourg au Nord. La superficie de réflexion porte sur un espace d'environ 10 ha (cf. périmètre sur le plan suivant) au sein duquel un développement résidentiel de 1,5 ha pourrait être déployé lors des prochaines années.

L'OAP a pour objectifs de :

- permettre la greffe urbaine d'un tissu bâti existant déconnecté mais proche du bourg,
- penser aux circulations motorisées et piétonnes,
- proposer un espace public pour maintenir les liens sociétaux entre les populations.

### Cadre paysager

 Élément végétal

Haie

 A conserver

 A créer

Le végétal restera un élément contribuant au cadre de vie des habitants. Le développement urbain de la façade Nord du bourg comprendra le maintien d'arbres, de bouquets d'arbres et de haies repérés sur le plan.

Des haies seront créées en fond de parcelles (cf. plan) en continuité du maillage végétal existant.

### Mobilités

 Accès

Voirie

 Sens unique

L'opération de logements se réalisera sur la base d'une voirie de desserte organisée en sens unique ou en restant limitée à 6 mètres de largeur.

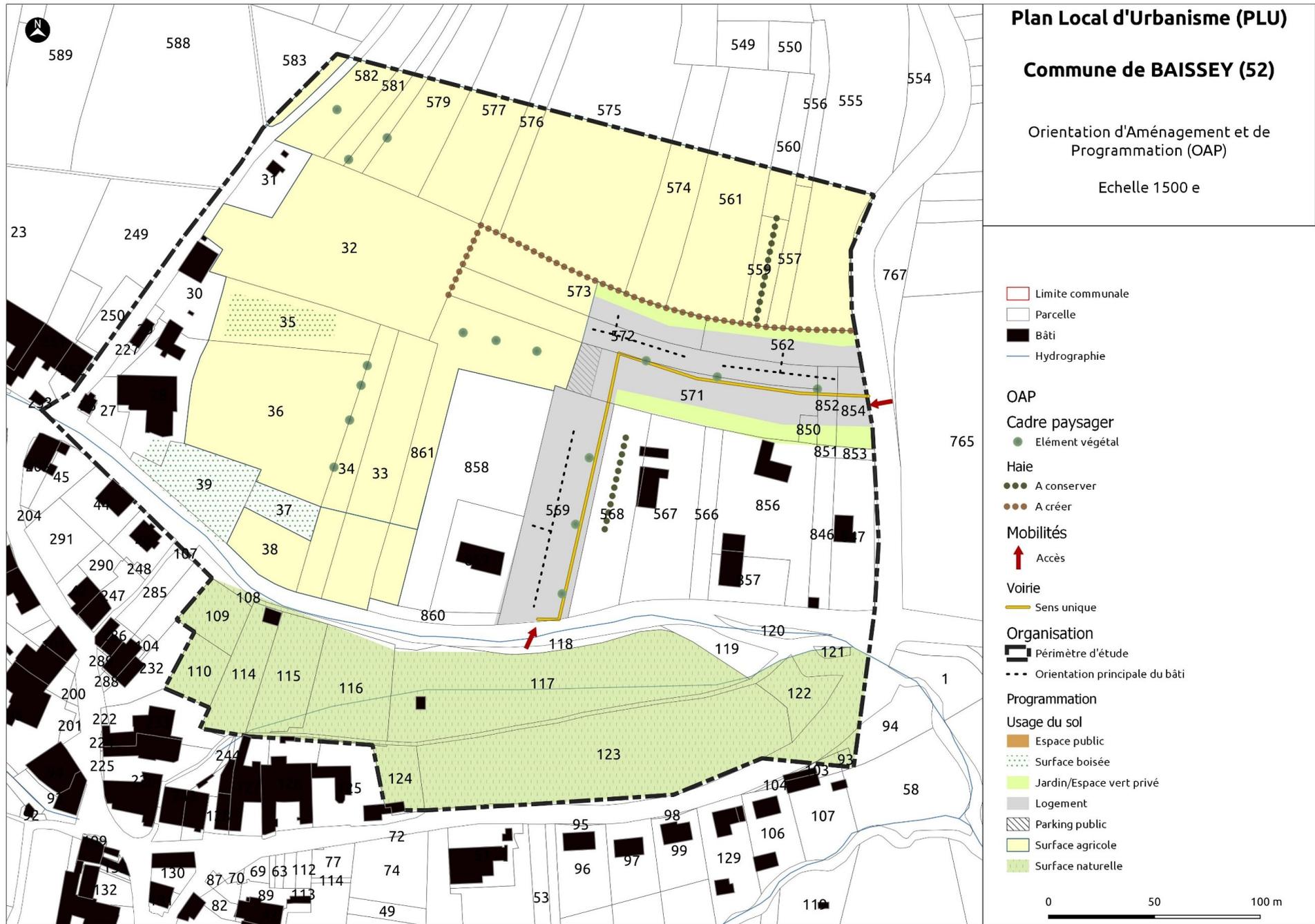
## Organisation du quartier résidentiel



L'opération de logements est en mesure d'accueillir une quinzaine de logements, soit une densité de 10 logements à l'hectare.

La vocation des espaces est définie de mesure à maintenir des terres agricoles et naturelles en périphérie du site, mais aussi assurer une transition agri-urbaine en imposant des jardins sur une bande d'environ 5 mètres à minima, cf. plan.

Du stationnement public sera proposé en continuité d'un espace public à créer.



Orientation d'Aménagement et de Programmation (OAP)  
 PLU de Baissey

