

PLAN LOCAL D'URBANISME

Commune de Bussy-Saint-Martin



Pièce n°3 : Orientation d'Aménagement et de Programmation (OAP)

Vu pour être annexé à la délibération

Le Maire :

*Du développement local
au développement durable*

CDHU

11, rue Pargeas 10000 TROYES

SOMMAIRE

Avant-propos.....	2
OAP n°1.....	3
1. <i>Principes d'aménagement</i>	4
2. <i>Schéma de principe</i>	5
OAP n°2.....	6
1. <i>Principes d'aménagement</i>	7
2. <i>Schéma de principe</i>	8
OAP n°3.....	9
1. <i>Principes d'aménagements</i>	10
2. <i>Schéma de principe</i>	11

Avant-propos

La loi n°2000-1208 du 13 décembre 2000 Solidarité et au Renouvellement Urbain (SRU) a opéré une réforme d'ensemble des documents d'urbanisme en substituant notamment le Plan Local d'Urbanisme (PLU) au Plan d'Occupation des Sols (POS). Celle-ci a depuis été complétée par :

- la loi n°2003-590 Urbanisme et Habitat du 2 juillet 2003 ;
- la loi n°2006-872 Engagement National pour le Logement du 13 juillet 2006 (ENL) ;
- la loi n°2010-788 Engagement National pour l'Environnement du 12 juillet 2010 (Grenelle 1 et 2) ;
- la loi n°2014-366 Accès au Logement et un Urbanisme Rénové du 24 mars 2014 (ALUR) ;
- la loi n°2014-1170 d'avenir pour l'agriculture, l'alimentation et la forêt (LAAAF) du 13 octobre 2014 ;
- la loi n°2014-1545 du 20 décembre 2014 relative à la simplification de la vie des entreprises et portant diverses dispositions de simplification et de clarification du droit et des procédures administratives ;
- la loi n°2015-992 du 17 août 2015 relative à la transition énergétique pour la croissance verte ;
- l'ordonnance n°2015-1174 du 23 septembre 2015 ;
- la loi n°2016-925 du 7 juillet 2016 relative à la liberté de la création, à l'architecture et au patrimoine ;
- la loi du 8 août 2016 pour la reconquête de la biodiversité, de la nature et de paysages.

Article L151-6 et L151-7

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 **L141-16 et L141-17**.

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**.

OAP n°1

Cette OAP a pour objectif d'organiser le cœur d'îlot du hameau de Rentilly délimité par la rue du Met et la rue de Champagne. D'une superficie de 2,5 hectares, elle se compose de fonds de jardins et d'une grande prairie (occupée aujourd'hui par des chevaux).

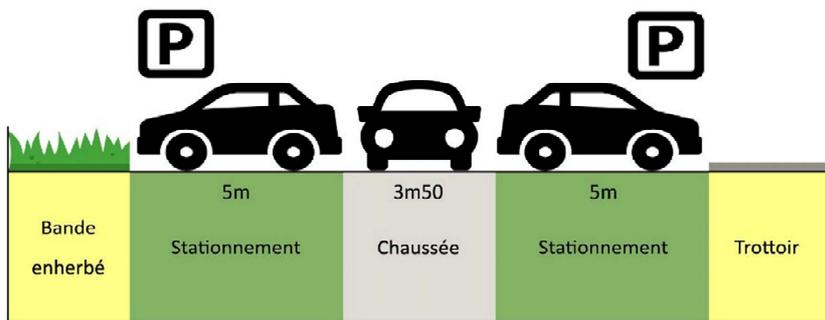


1. Principes d'aménagement

Surface et situation

Superficie de 23 955 m².

Dents creuses situés en cœur d'îlot du hameau de Rentilly.

Accès et voirie	<ol style="list-style-type: none">1. Deux accès véhicules doivent être créés au minimum.2. La voirie doit être en sens unique et continue.3. La voirie et le stationnement situés au sud du secteur pourront faire l'objet d'une rétrocession à la commune et doivent donc être aménagés en conséquence. L'objectif est d'élaborer un plan de déplacement sur le hameau de Rentilly pour désengorger la rue de Champagne et la rue du Met.
Stationnement	<ol style="list-style-type: none">4. Le programme doit comprendre 2 places de stationnement par logement sur l'unité foncière sur laquelle est implantée le logement.5. Le programme doit comporter des places de stationnement visiteurs (2 places supplémentaires par logement) à répartir le long de la voie, en alternance avec la végétation et sur chaque côté de la voie.6. Les zones de stationnement doivent présenter un sol perméable (béton alvéolé, ...).7. Les zones de stationnement (<i>hachuré rouge</i>) situées aux entrées doivent être aménagées de la façon suivante :  <p>Le diagramme illustre la configuration transversale d'une rue. De gauche à droite, on observe : une bande enherbée (jaune), une zone de stationnement (vert) de 5m avec un panneau 'P' au-dessus, la chaussée (gris) de 3m50, une autre zone de stationnement (vert) de 5m avec un panneau 'P' au-dessus, et enfin un trottoir (jaune). Des silhouettes de voitures sont représentées dans les zones de stationnement.</p>
Intégration paysagère	<ol style="list-style-type: none">8. La réalisation d'une étude de sol concernant les zones humides est impérative avant la réalisation du projet.9. L'ambiance paysagère de verger du cœur d'îlot doit être conservée de façon à garantir des espaces de respirations participant à la trame verte communale.10. La configuration topographique du terrain le long de la rue du Met doit être conservée à l'exception de la voirie.11. Une transition paysagère est à mettre en place en périphérie de l'OAP dans le but de créer une zone tampon entre les constructions existantes et futures.
Forme et densité	<ol style="list-style-type: none">12. La densité est fixée entre 15 et 18 logements par hectare, VRD inclus.

2. Schéma de principe



OAP n°2

Cette OAP vise à réhabiliter et conserver des anciens corps de ferme situés au cœur du hameau de Rentilly. Cette OAP comprend également des fonds de jardins et des dents creuses.



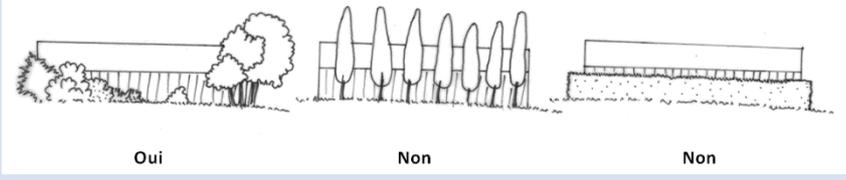
1. Principes d'aménagement

Surface et situation

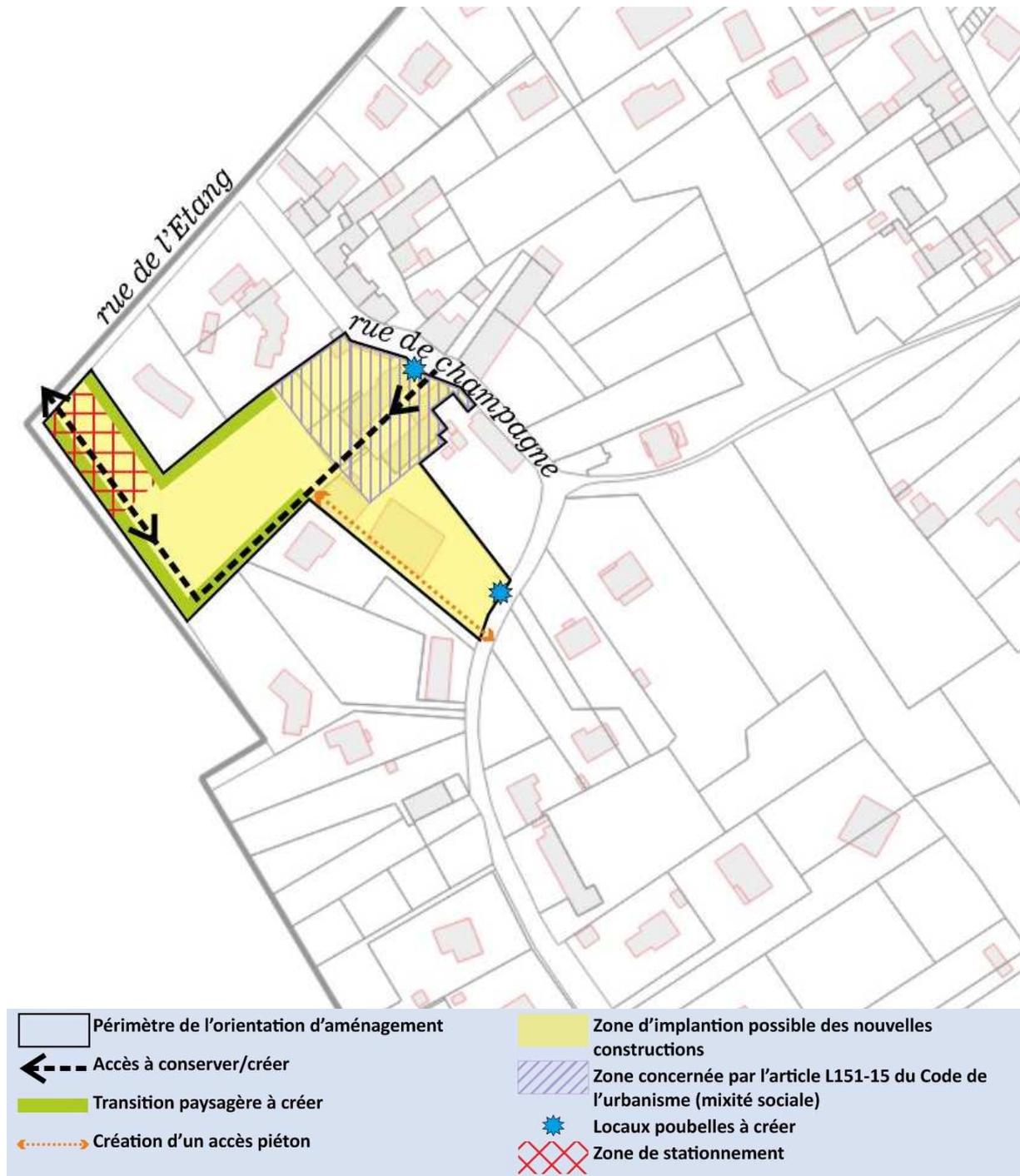
Superficie de 6 323 m².

Ancien corps de ferme situé rue de Champagne.

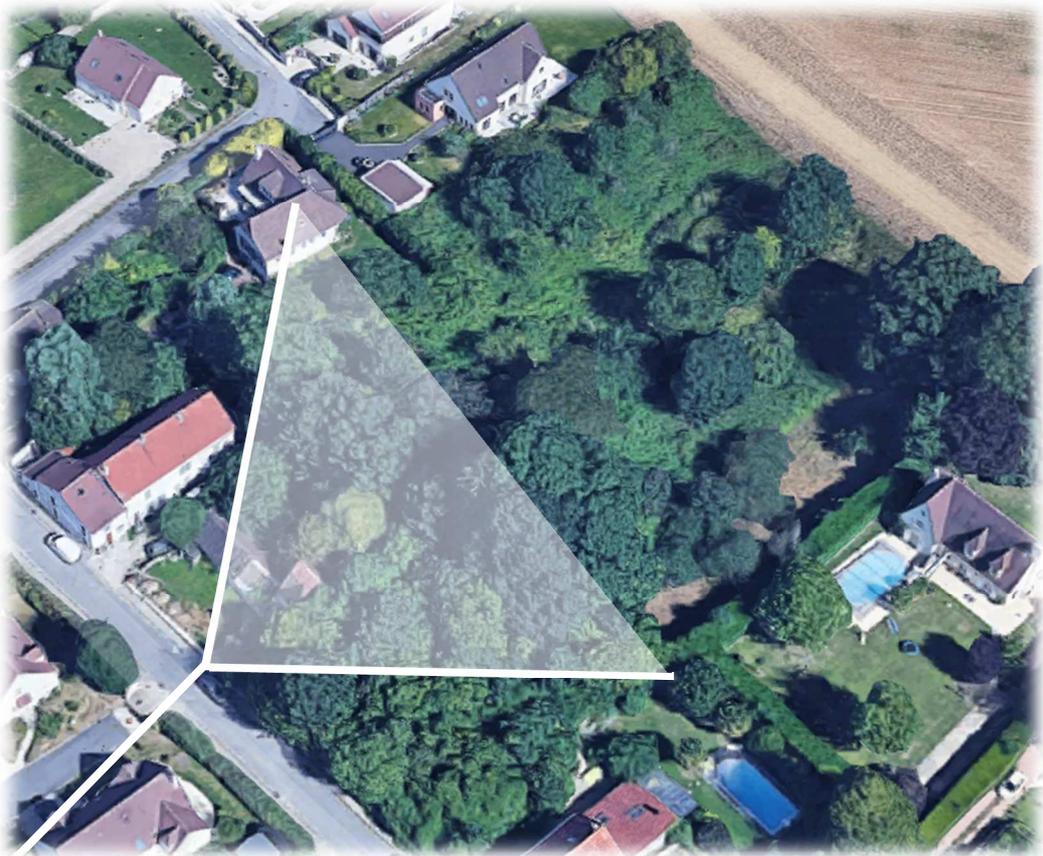
Fond de jardins et dents creuses situés rue de l'Etang.

Accès et voirie	<ol style="list-style-type: none">1. La voirie doit être en sens unique et continue.2. Favoriser les accès par la rue de l'Etang pour désengorger la rue de Champagne.3. Un accès piéton doit être créé sur la rue de Champagne.
Stationnement	<ol style="list-style-type: none">4. Le programme doit comprendre 2 places de stationnement par logement sur l'unité foncière sur laquelle est implantée le logement.5. Le programme doit comporter des places de stationnement visiteurs (2 places supplémentaires par logement).6. Les zones de stationnement doivent présenter un sol perméable (béton alvéolé, ...) et être paysagées.
Intégration paysagère	<ol style="list-style-type: none">7. La réalisation d'une étude de sol concernant les zones humides est impérative avant la réalisation du projet.8. Une transition paysagère est à mettre en place en périphérie de façon à assurer une zone tampon entre l'espace bâti et les espaces naturels.9. Les constructions doivent être accompagnées de plantations favorisant leur insertion dans le paysage au niveau de l'entrée de ville de la rue de l'Etang. Les constructions doivent avoir une hauteur limitée de manière à ce qu'elles soient le moins visible. Exemple d'insertion paysagère :  <p>Oui Non Non</p> <ol style="list-style-type: none">10. Sur le secteur violet, la cour commune doit être aménagée comme un jardin intérieur en végétalisant les pieds de mur.
Forme et densité	<ol style="list-style-type: none">11. Sur le secteur violet, le projet doit s'inscrire dans l'ambiance ancienne du tissu bâti existant.12. Les nouvelles constructions peuvent être accolées de façon à recréer un bâtiment de type longère faisant échos aux constructions voisines.13. Appliquer une part de 15 % minimum de logements sociaux sur le secteur violet.
Divers	<ol style="list-style-type: none">14. Des locaux poubelles doivent être créés rue de Champagne de façon à faciliter le ramassage des ordures ménagères.

2. Schéma de principe



OAP n°3



1. Principes d'aménagements

Surface et situation

Superficie de 4 394 m².

Fond de jardins situés rue du Met.

<i>Accès et voirie</i>	1. La voirie doit présenter une zone de retournement conforme à la réglementation en vigueur.
<i>Stationnement</i>	2. Le programme doit comprendre 2 places de stationnement par logement sur l'unité foncière sur laquelle est implantée le logement. 3. Le programme doit comporter des places de stationnement visiteurs (2 places supplémentaires par logement). 4. Les zones de stationnement doivent présenter un sol perméable (béton alvéolé, ...) .
<i>Intégration paysagère</i>	5. La réalisation d'une étude de sol concernant les zones humides est impérative avant la réalisation du projet. 6. L'ambiance verte/verger du secteur doit être conservée de façon à garantir des espaces de respirations participant à la trame verte communale. 7. Une transition paysagère est à mettre en place en périphérie de façon à assurer une zone tampon entre l'espace bâti et les espaces naturels.
<i>Forme et densité</i>	8. Les constructions existantes doivent être démolies pour pouvoir accueillir de nouveaux logements. 9. Un front bâti doit être recréer/conservé (clôture, mur, arche ...).

2. Schéma de principe

