

Région Hauts-de-France
Département de l'Oise
**Commune de Saint-Léger-
Aux-Bois**

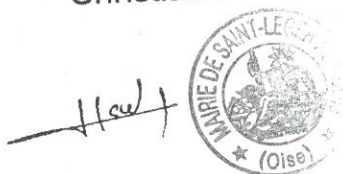
Plan Local d'Urbanisme

**Pièce n°3 : Orientation d'aménagement et de
programmation**

Vu pour être annexé à la délibération du conseil municipal

Le Maire,

**Le Maire
Christian HAVEZ**



POS approuvé le.....

PLU approuvé le..... **23 MAI 2017**

Droit de Préemption Urbain établi sur l'ensemble des
zones urbaines U et à urbaniser AU par délibération
du **23 MAI 2017**



Cabinet de conseil en urbanisme, formations et projets

9, rue du Château Mouzin

51420 Cernay-les-Reims

OAP après modification n°1

**Dossier annexé à la délibération
municipale du 24 février 2020**

Table des matières

Le contenu d'un PLU	3
Les orientations d'aménagement et de programmation	3
Le rôle des orientations d'aménagement et de programmation.....	3
Le parti retenu dans les orientations d'aménagement et de programmation	4
Continuités écologiques	4
Paysage	4
Développement communal.....	4
Mixité fonctionnelle.....	4
Echéancier d'ouverture à l'urbanisation.....	4
Caractéristiques des voiries	4
Orientation d'aménagement et de programmation de la zone 1AU, 1AUe, 1AUL.....	5
Principe d'aménagement de la zone 1AU	7
Une liaison cohérente avec la forme urbaine.....	7
Un maillage viaire à créer	7
La prise en compte de l'environnement.....	7
Une occupation du sol optimisée pour les besoins futurs	7
Principe d'aménagement de la zone 1AUE	8
Une liaison cohérente avec la forme urbaine.....	8
Un maillage viaire s'appuyant sur le réseau existant	8
La prise en compte de l'environnement.....	8
Une occupation du sol optimisée pour les besoins futurs	8
Principe d'aménagement de la zone 1AUL	8
Une liaison cohérente avec la forme urbaine.....	8
Un maillage viaire s'appuyant sur le réseau existant	8
Une occupation du sol optimisée pour les besoins futurs	8

Le contenu d'un PLU

- **Le rapport de présentation** comprend le diagnostic et les justifications du projet et des règles.
- **Le projet d'aménagement et de développement durables (PADD)** énonce les orientations générales du développement communal pour les 10 à 15 prochaines années.
- **Les orientations d'aménagement et de programmation** sont des focus des secteurs de projet et à enjeux.
- **Le plan de zonage (règlement graphique)** détermine les différents types de zones.
- **Les règlements** précisent ce qui est autorisé ou interdit dans chacune des zones et la manière dont les constructions et aménagements doivent être réalisés ;
- **Les annexes** comprennent notamment les servitudes d'utilité publique, le périmètre de préemption, etc.

Les orientations d'aménagement et de programmation

Ces orientations prévoient, en cohérence avec le PADD, les actions et opérations d'aménagement à mettre en œuvre, notamment 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 ».

Ces orientations concernent le territoire de projet dans lequel sont menées des actions et opérations d'aménagement, déjà engagées ou à venir.

Les orientations d'aménagement et de programmation du PLU se présentent 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.

Le rôle des orientations d'aménagement et de programmation

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 définies dans les fiches ci-jointes et d'autre part, conformes aux dispositions réglementaires du PLU.

Le parti retenu dans les orientations d'aménagement et de programmation

Continuités écologiques

Les continuités écologiques sont renforcées grâce à la création de zone de jardin. Celles-ci sont imposés par le règlement (classement en zone NJ - naturelle jardin). Cela permettra un meilleur passage de la petite faune et contribuera à la perméabilité du sol.

Dans les autres zones de projet, les surfaces prévisionnelles des parcelles laissent prévoir une perméabilité satisfaisante.

Paysage

L'intégration paysagère des constructions est assurée par des plantations en fonds de jardins par exemple. Celles-ci servent également de transition avec l'espace agricole et permettent de retenir les poussières lors des moissons par exemple.

Développement communal

Les projets sont répartis sur le territoire de Saint-Léger-aux-Bois. Le choix a été fait de privilégier une seule localisation car le projet est porté par des investisseurs privés. Le projet est à proximité immédiate de l'église et de la forêt classée en zone Natura 2000. Le projet a fait l'objet d'une évaluation environnementale montrant que ce projet ne comporte pas d'impact pour l'environnement. De plus, ce projet évite d'urbaniser dans d'autres directions qui seront nécessairement considéré comme de l'étalement urbain notamment le long de la rue des Etangs.

Le développement communal repose également sur des choix forts que la commune a dû faire au regard de la compatibilité nécessaire avec les documents supra-communaux (SCOT, PLH, et contexte législatif notamment) et a supprimé plusieurs secteurs d'urbanisation du Plan d'Occupation des Sols en entrée de village.

Enfin, la densification du centre bourg repose également sur le projet dit « Village » qui vient combler un espace de culture en cœur de village, répondant aux objectifs de densification posés par le Code de l'Urbanisme.

Une orientation d'aménagement et de programmation a été réalisée pour la zone 1AUe et 1AUL. Ces deux projets ne prévoient pas de nouveaux réseaux viaires. Il s'agit d'une zone de projet pour un équipement d'intérêt général et une zone de loisir (centre hippique).

Mixité fonctionnelle

Le règlement ne fait pas obstacle à la création d'activités compatibles avec les habitations environnantes. Cette mixité se retrouve très souvent en milieu rural où les artisans installent leurs bâtiments d'activités dans le tissu urbain.

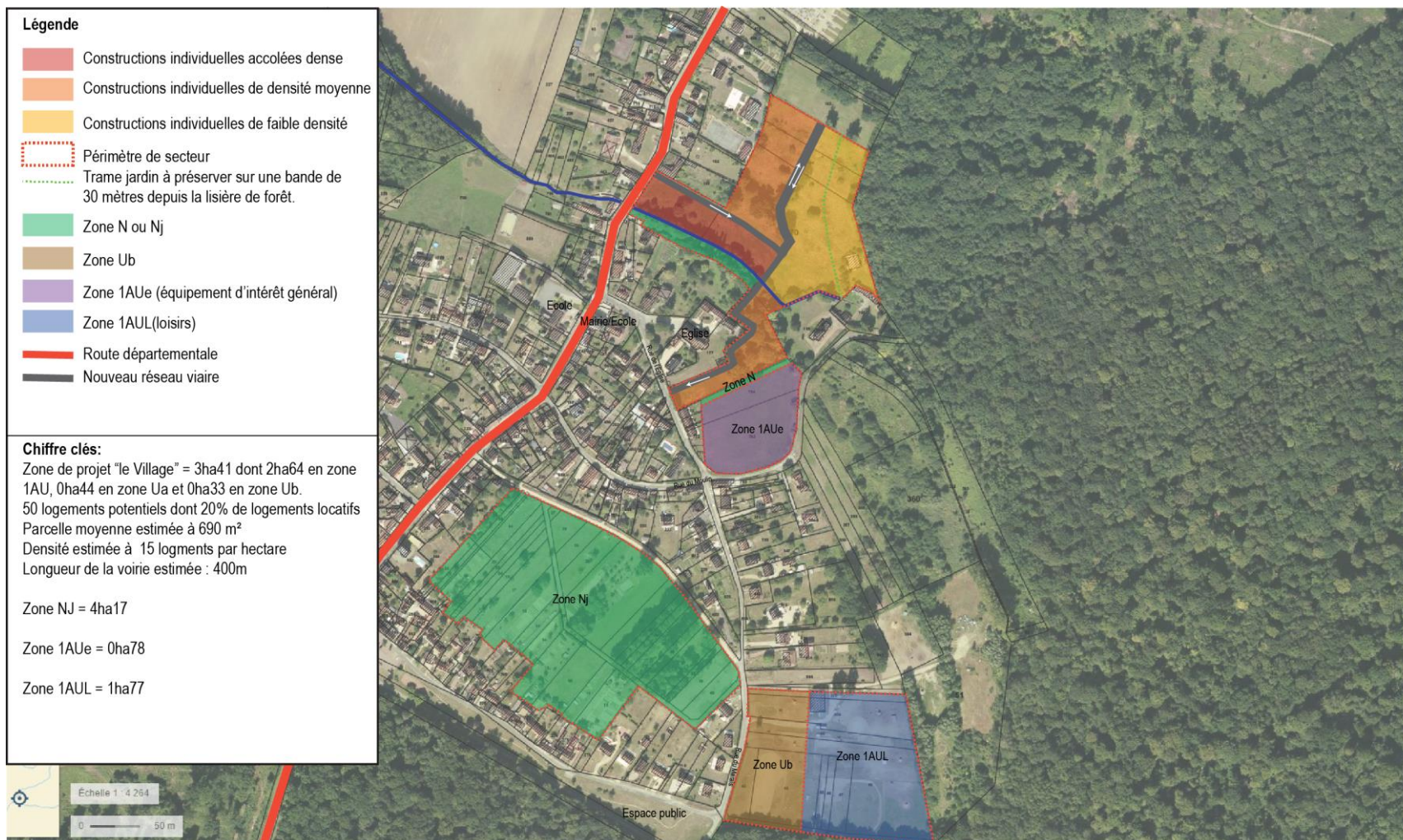
Echéancier d'ouverture à l'urbanisation

La commune n'a pas établi d'échéancier prévisionnel d'ouverture à l'urbanisation.

Caractéristiques des voiries

Le projet du village s'appuie sur des rues existantes comme la rue de Compiègne la reliant à la rue de l'Eglise. Le maillage viaire est à sens unique sauf pour la rue parallèle à la rue de Compiègne. La longueur du réseau viaire est estimée à 400m.

Orientation d'aménagement et de programmation de la zone 1AU, 1AUe, 1AUL



Description du site actuel

- Classement de la zone au POS : **Classement de la zone en NC (zone agricole) et UB (zone urbaine)**
- Situation géographique : **Ouest de l'espace bâti**
- Occupation actuelle : **Terrain vacant**
- Contraintes d'urbanisation : **Les réseaux sont présents et suffisants à proximité**

Dispositions relatives au schéma d'orientations d'aménagement

- Le projet permettra de réaliser un épaississement du tissu urbain notamment du centre bourg
- Il permettra à terme de faire la liaison entre la rue de Compiègne et la rue de l'Eglise par le biais d'un axe structurant nouveau
- La zone d'habitat sera en cohérence avec la morphologie de la commune.
- La zone de projet sera ouverte sur le reste de la commune avec un réseau viaire cohérent et structurant.
- La réalisation de la zone de projet permettra d'assurer la densification de l'espace bâti

Enjeux

- Cohérence urbaine : **Cohérence avec la forme du village, densification du centre bourg**
- Liaison viaire : **Création d'une voirie structurante et d'une voirie secondaire parallèle à la rue de Compiègne.**
- Liaison bâtie : **Epaississement et prolongement de l'espace bâti existant**
- Prévision à moyen/long terme : **Possibilité d'extension de la zone en direction du cimetière.**
- **Ce projet est un projet privé**
- L'espace forestier à proximité sera préservé

Chiffres clés

- Surface totale : **3ha41 dont 0ha33 en zone Ub, 0ha44 en zone Ua et 2ha64 en zone 1AU.**
- Nombre d'habitation : **50 logements potentiels dont 20% de logements locatifs**
- Superficie moyenne des parcelles : **690m² VRD compris (15%)**
- Potentiel démographique total : **environ 120 habitants**
- Réseaux : **présent à proximité et suffisants**
- Nouvelle voirie : **longueur estimée à 400 mètres**

Principe d'aménagement de la zone 1AU

Une liaison cohérente avec la forme urbaine

La zone de projet est située à l'ouest de l'espace bâti. La commune affiche sa volonté d'accueillir de nouveaux habitants par une opération privée de qualité.

Afin de garantir une cohérente globale à l'échelle de la zone aménagée, il est demandé que le projet d'aménagement envisagé fasse l'objet d'une opération d'ensemble qui pourra cependant être réalisée en plusieurs tranches. En outre, afin d'assurer le lien avec le reste de la trame urbaine, il est demandé à ce que le revêtement au sol qui sera réalisé soit en cohérence avec celui observé sur les principaux espaces publics du village.

Un maillage viaire à créer

- Le projet s'appuie sur des rues existantes comme la rue de Compiègne la reliant à la rue de l'Eglise. Le maillage viaire est à sens unique sauf pour la rue parallèle à la rue de Compiègne.
- Les stationnements latéraux aux voiries nouvelles sont souhaitables.

La prise en compte de l'environnement

- Un cheminement piéton est déconseillé le long du ru car selon les études environnementales présentes dans le dossier de PLU, il ne faut pas aménager les abords du ru pour limiter l'impact de l'aménagement sur l'environnement. Par contre, des cheminements piétonniers sont autorisés dans la zone, au bon vouloir des aménageurs.

Une occupation du sol optimisée pour les besoins futurs

- Les terrains urbanisables à destination principale de l'habitat se diviseront en trois densités :
 - Des constructions individuelles accolées denses
 - Des constructions individuelles de densité moyenne
 - Des constructions individuelles de faible densité
- Des logements locatifs doivent être prévus pour être compatible avec le SCOT de la communauté de communes.
- Une distance de 30 mètre de large doit être mise en place pour respecter la lisière de forêt.
- Une réflexion sur les économies d'énergies devra être menée sur les logements. En effet, la mutualisation des dispositifs d'économie d'énergie doit permettre d'améliorer la rentabilité de leurs installations.
- **Des activités possibles** dans le tissu urbain à condition de ne pas créer de nuisances pour le voisinage (activités tertiaires par exemple).

Principe d'aménagement de la zone 1AUE

Une liaison cohérente avec la forme urbaine

La zone de projet est située à proximité de l'église et à proximité de la zone de projet « le Village ».

Un maillage viaire s'appuyant sur le réseau existant

- Le projet s'appuie sur la rue du Moulin et la rue de l'Eglise. La zone en elle-même ne comporte pas de nouveaux réseaux viaires.
- Les stationnements doivent être prévus en rapport avec l'importance de l'équipement.

La prise en compte de l'environnement

- L'évaluation environnementale réalisée par le cabinet OGE nous conseille de mettre une bande inconstructible (N) de 10 mètres de large entre la zone 1AUE et la zone 1AU. La zone N est reportée au zonage graphique

Une occupation du sol optimisée pour les besoins futurs

- La surface fait 0ha78.
- Le terrain permettra d'accueillir un équipement communal ou intercommunal comme défini dans le règlement
- Le terrain est à l'écart de la route départementale, il présente une meilleure sécurité pour les utilisateurs contrairement aux deux écoles et aux équipements situés à proximité de la route départementale.

Principe d'aménagement de la zone 1AUL

Une liaison cohérente avec la forme urbaine

La zone de projet est située à proximité du centre équestre déjà existant.

Un maillage viaire s'appuyant sur le réseau existant

- Le projet s'appuie sur la rue du Marais par le biais du centre équestre. La zone en elle-même ne comporte pas de nouveaux réseaux viaires.
- Les stationnements doivent être prévus en rapport avec l'importance de l'équipement.

Une occupation du sol optimisée pour les besoins futurs

- La surface fait 1ha77.
- Le terrain permettra d'accueillir des bâtiments destinés à l'activité équestre de loisir.
- La zone 1AUL permet de prévoir le développement de la seule activité agricole de la commune.