

---

# Plan Local d'Urbanisme GOUY-SERVINS

---

## *Orientation d'Aménagement et de Programmation*

|               |                |
|---------------|----------------|
| Arrêté le :   | 08 / 06 / 2018 |
| Approuvé le : |                |

# Sommaire

|   |          |
|---|----------|
| <b>AVANT PROPOS.....</b>  | <b>2</b> |
| LE PLAN LOCAL D'URBANISME ET LES ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION ..... | 2        |
| <b>ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION.....</b>                            | <b>4</b> |
| I.    SECTEUR SITUE ENTRE LA RD57 ET LE CHEMIN DE LA VIEVILLE .....                   | 4        |
| 1. <i>Contexte et enjeux</i> .....  | 4        |
| 2. <i>Orientations particulières</i> .....  | 4        |
| 3. <i>Schéma d'aménagement</i> .....  | 5        |
| II.    RECOMMANDATIONS POUR L'AMENAGEMENT DES ZONES D'ETUDES.....                     | 7        |

# AVANT PROPOS

## LE PLAN LOCAL D'URBANISME ET LES ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION

Dans le cadre de la concrétisation des orientations générales d'aménagement figurant au PADD, la commune a défini des secteurs sur lesquels sont envisagés une restructuration ou un aménagement particulier.

Il s'agit, dans le présent document, de préciser les conditions particulières d'aménagement et d'urbanisme de chacun de ces secteurs, en vue de garantir un minimum de qualité.

Ce document est établi conformément aux articles L.151-6 et L.151-7 et R.151-6, R.151-7 et R.151-8 du code de l'urbanisme :

Article L.151-6 :

*« 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.»*

Article L.151-7 :

*« 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.»*

Article R.151-6 :

*« Les orientations d'aménagement et de programmation par quartier ou secteur définissent les conditions d'aménagement garantissant la prise en compte des qualités architecturales, urbaines et paysagères des espaces dans la continuité desquels s'inscrit la zone, notamment en entrée de ville.*

*Le périmètre des quartiers ou secteurs auxquels ces orientations sont applicables est délimité dans le ou les documents graphiques prévus à l'article R. 151-10. »*

Article R.151-7 :

*« Les orientations d'aménagement et de programmation peuvent comprendre des dispositions portant sur la conservation, la mise en valeur ou la requalification des éléments de paysage, quartiers, îlots, immeubles, espaces publics, monuments, sites et secteurs qu'elles ont identifiés et localisés pour des motifs d'ordre culturel, historique, architectural ou écologique, notamment dans les zones urbaines réglementées en application de l'article R. 151-19. »*

Article R.151-8 :

*« Les orientations d'aménagement et de programmation des secteurs de zones urbaines ou de zones à urbaniser mentionnées au deuxième alinéa du R. 151-20 dont les conditions d'aménagement et d'équipement ne sont pas définies par des dispositions réglementaires garantissent la cohérence des projets d'aménagement et de construction avec le projet d'aménagement et de développement durables.*

*Elles portent au moins sur :*

- 1° La qualité de l'insertion architecturale, urbaine et paysagère ;*
- 2° La mixité fonctionnelle et sociale ;*
- 3° La qualité environnementale et la prévention des risques ;*
- 4° Les besoins en matière de stationnement ;*
- 5° La desserte par les transports en commun ;*
- 6° La desserte des terrains par les voies et réseaux.*

*Ces orientations d'aménagement et de programmation comportent un schéma d'aménagement qui précise les principales caractéristiques d'organisation spatiale du secteur. »*

Ces orientations sont opposables aux tiers : tout aménagement, installation, travaux, construction doit donc les respecter en terme de compatibilité, c'est-à-dire qu'elles doivent les respecter dans l'esprit et non à la lettre.

# ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION

## I. SECTEUR SITUE ENTRE LA RD57 ET LE CHEMIN DE LA VIEVILLE

### 1. *Contexte et enjeux*

Le site d'étude dédié principalement au logement se trouve à sein de la commune de Gouy-Servins et plus précisément au cœur du tissu urbain principal communal.

Le projet urbanise des espaces agricoles au sein de la centralité communale.

Le projet est bordé :

- au nord : par des espaces cultivés, ainsi que par le fond de jardin d'une habitation du chemin de Viéville.
- au sud : par la rue du Haut Chemin – RD57.
- à l'ouest : par un espace cultivé.
- à l'est : par le fond de jardin d'une habitation implantée le long de la RD57.

Le contexte urbain aux abords du projet présente des constructions pavillonnaires plutôt récentes ponctuées de quelques fermes et d'habitats traditionnels.

La zone d'étude d'une superficie de 0,46 Ha présente l'occasion de limiter en partie l'extension urbaine communale en urbanisant au sein des espaces libres situés dans la centralité communale.

Elle est accessible depuis la RD57 au sud.

L'intégration du projet dans un environnement résidentiel et agricole est l'enjeu principal de l'aménagement de la zone.

### 2. *Orientations particulières*

#### **Accès au site**

Les accès aux parcelles devront se faire depuis la RD57 au sud de la zone. Ils devront être sécurisés et adaptés à l'ensemble des usagers (véhicules et piétons). Le rapport à la RD57 devra être sécurisé.

#### **Organisation et implantation**

Il conviendra de respecter une densité de 15 logements par hectare minimum sur l'ensemble de la zone.

De plus, la conception, la volumétrie et l'aspect extérieur des constructions implantées le long des emprises publiques ou voies doivent concourir au confortement d'un front bâti structuré mais non linéaire, tout en tenant compte des spécificités des constructions existantes et des caractéristiques morphologiques du tissu dans lequel se situe le projet. Afin d'éviter une trop grande linéarité de l'aspect des constructions, des séquences de façades doivent être recherchées.

**Emplacement réservé**

Un emplacement réservé du PLU est identifié sur la frange ouest de la zone. Cet espace servira d'espace public entre le centre-bourg et le projet.

**Intégration paysagère**

Afin d'intégrer le projet dans son environnement et afin de tamponner et gérer les échanges visuels, il conviendra d'aménager une frange paysagère au nord et à l'est de la zone d'étude.

De plus, à l'interface avec l'emplacement réservé et plus précisément la place de la mairie, il conviendra d'implanter une haie paysagère permettant d'agrémenter les abords de la place.

**Gestion des risques**

Un risque très fort de remontées de nappes est présent au sein de la zone d'étude. Il conviendra de prendre en compte ce risque et d'adapter les constructions et les terrains en conséquence.

**Equipement en réseaux du site**

Le site sera raccordé au réseau public d'alimentation en eau potable et au réseau collectif d'assainissement.

### 3. Schéma d'aménagement

Le schéma qui suit retranscrit les grands principes des orientations particulières d'aménagement et d'urbanisme exposées ci-dessus.

CES ORIENTATIONS SONT SCHEMATIQUES ET REPRESENTENT DES GRANDS PRINCIPES D'AMENAGEMENT A RESPECTER.

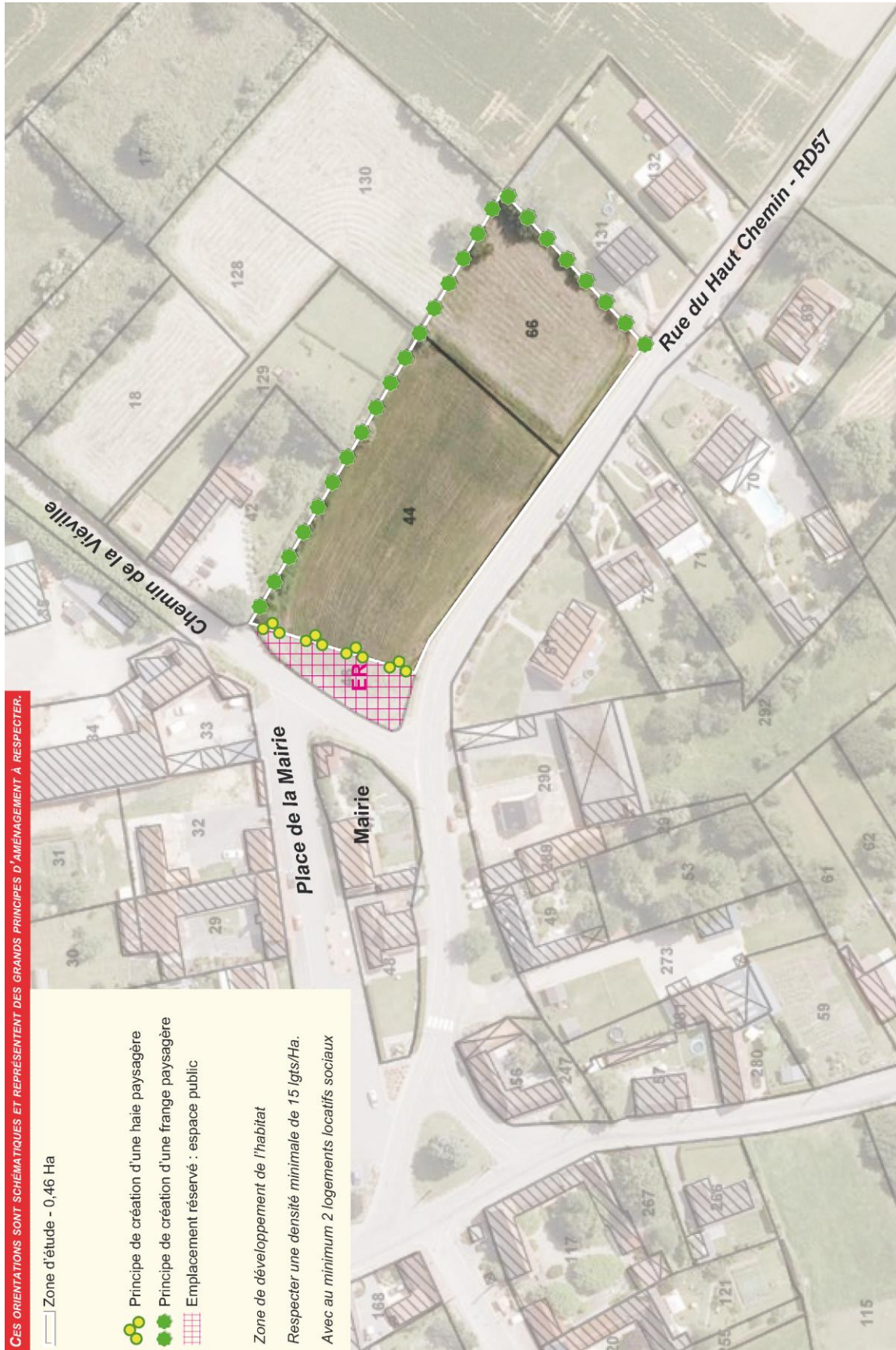
□ Zone d'étude - 0,46 Ha

- Principe de création d'une haie paysagère
- Principe de création d'une frange paysagère
- Emplacement réservé : espace public

Zone de développement de l'habitat

Respecter une densité minimale de 15 lgts/Ha.

Avec au minimum 2 logements locatifs sociaux



GOUY-SERVINS

20m



ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION - SECTEUR SITUÉ ENTRE LA RD57 ET LE CHEMIN DE LA VIEVILLE.





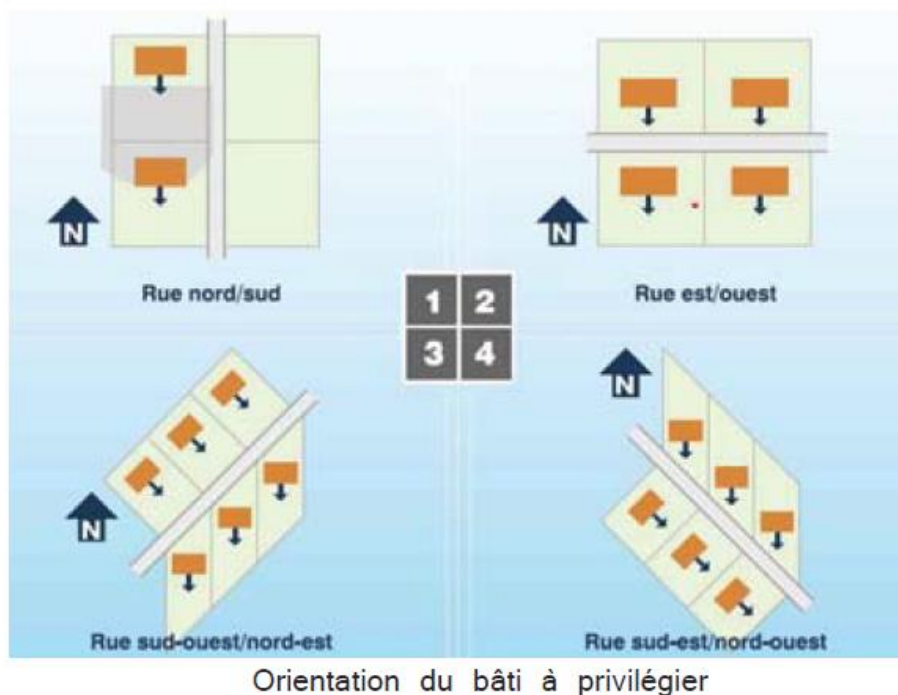
## II. RECOMMANDATIONS POUR L'AMENAGEMENT DES ZONES D'ETUDES

### **Aménagement bioclimatique**

L'urbanisation de la zone devra être basée sur des réflexions prenant en compte l'aménagement bioclimatique. L'opération devra s'adapter son environnement (et non l'inverse) et en tirer le plus de bénéfices possible en fonction de son usage, notamment en matière d'énergie.

Afin d'optimiser les avantages liés à l'aménagement bioclimatique, notamment en terme de confort de vie et de réduction des coûts, il conviendra de :

- Etudier la topographie de façon à optimiser l'implantation sur la parcelle.
- Etudier les ombres portées des bâtiments et éviter les nuisances liées à celles-ci.
- Implanter le jardin et les maisons de façon à ce qu'ils profitent au maximum des apports solaires (hiver= capter et retenir la chaleur ; été = capter et retenir la fraîcheur).
- Etudier les matières (eau, végétal...) et matériaux (enrobé, béton, bois...) existant à proximité et à mettre en place. Chaque élément possède des caractéristiques qui permettent de définir son efficacité selon l'environnement donné.
- Etudier les vents afin de ne pas créer de couloir de vent et de ne pas exposer les façades aux vents dominants.





## **Energie**

La production et l'utilisation raisonnée de l'énergie sont des enjeux majeurs de la gestion d'un territoire. Afin de tendre vers une bonne maîtrise de l'énergie, il conviendra de :

- Appliquer à minima la RT2012 pour les constructions.
- Etudier les possibilités de mise en place de systèmes de production d'énergies renouvelables adaptés au contexte, et si possible de penser une mutualisation du réseau : éolienne, solaire thermique, solaire photovoltaïque, géothermie, filière bois, aérothermie.
- Etudier la possibilité de se raccorder ou de créer un réseau de chaleur.
- Mettre en place un éclairage public adapté et efficace, notamment en terme de sécurité et de consommation, et surtout non intrusif : utilité, orientation, diffusion, puissance... sont de critères à étudier lors de la conception du projet.

## **Déplacements et accessibilité**

Les aménagements devront respecter les normes PMR en vigueur et intégrer dans la mesure du possible des stationnements et des liaisons pour les modes de déplacements doux.

## **Déchets**

La réduction et la réutilisation des déchets fait partie des enjeux majeurs de nos sociétés, ainsi il conviendra de :

- Favoriser le tri à domicile et au sein de l'espace public avec l'implantation de points d'apport volontaire. Bien sûr en les intégrant dans le paysage.
- Inciter les habitants à s'équiper de bacs de compostage.

## **Eau**

Afin d'appliquer une gestion maîtrisée de l'eau, il conviendra de mettre en place des moyens d'économie et de récupération de l'eau (exemple : bac de récupération des eaux de pluie).

## **Dispositifs Techniques**

Les dispositifs implantés à l'extérieur de la construction devront être bien intégrés, de manière à minimiser leur impact visuel. Plusieurs pistes pour cela :

- Les implanter sur des constructions annexes,
- Les implanter de manière à ce qu'ils ne soient pas visibles de la voie publique ou de l'espace public,
- Les regrouper,
- Les dissimuler, par exemple par le choix d'une végétation adaptée,
- Adapter l'implantation à la composition de la construction.