

ORIENTATIONS D'AMÉNAGEMENT ET DE PROGRAMMATION

Pièce n°5



PLAN LOCAL D'URBANISME COMMUNE DE FEROLLES

Vu pour être annexé à la délibération du 28 juin 2019

Le Maire

Prescription : 15 septembre 2017
Arrêt : 28 juin 2019
Approbation :

*Du développement local
au développement durable*
CDHU


biotope

AVANT-PROPOS

Dans le respect des orientations définies par le projet d'aménagement et de développement durables, les orientations d'aménagement et de programmation comprennent des dispositions portant sur l'aménagement, l'habitat, les transports et les déplacements.

En ce qui concerne l'aménagement, les orientations peuvent définir les actions et opérations nécessaires 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.

Elles peuvent comporter un échéancier prévisionnel de l'ouverture à l'urbanisation des zones à urbaniser et de la réalisation des équipements correspondants.

Elles peuvent porter sur des quartiers ou des secteurs à mettre en valeur, réhabiliter, restructurer ou aménager.

Elles peuvent prendre la forme de schéma d'aménagement et préciser les principes caractéristiques des voies et espaces publics.

En ce qui concerne l'habitat, elles définissent les objectifs et les principes d'une politique visant à répondre aux besoins en logements et en hébergements, à favoriser le renouvellement urbain et la mixité sociale et à améliorer l'accessibilité du cadre bâti aux personnes handicapées en assurant entre les communes et entre les quartiers d'une même commune une répartition équilibrée et diversifiée de l'offre de logements.

Elles tiennent lieu du programme local de l'habitat défini par les articles L302-1 à L302-4 du Code de la construction et de l'habitation.

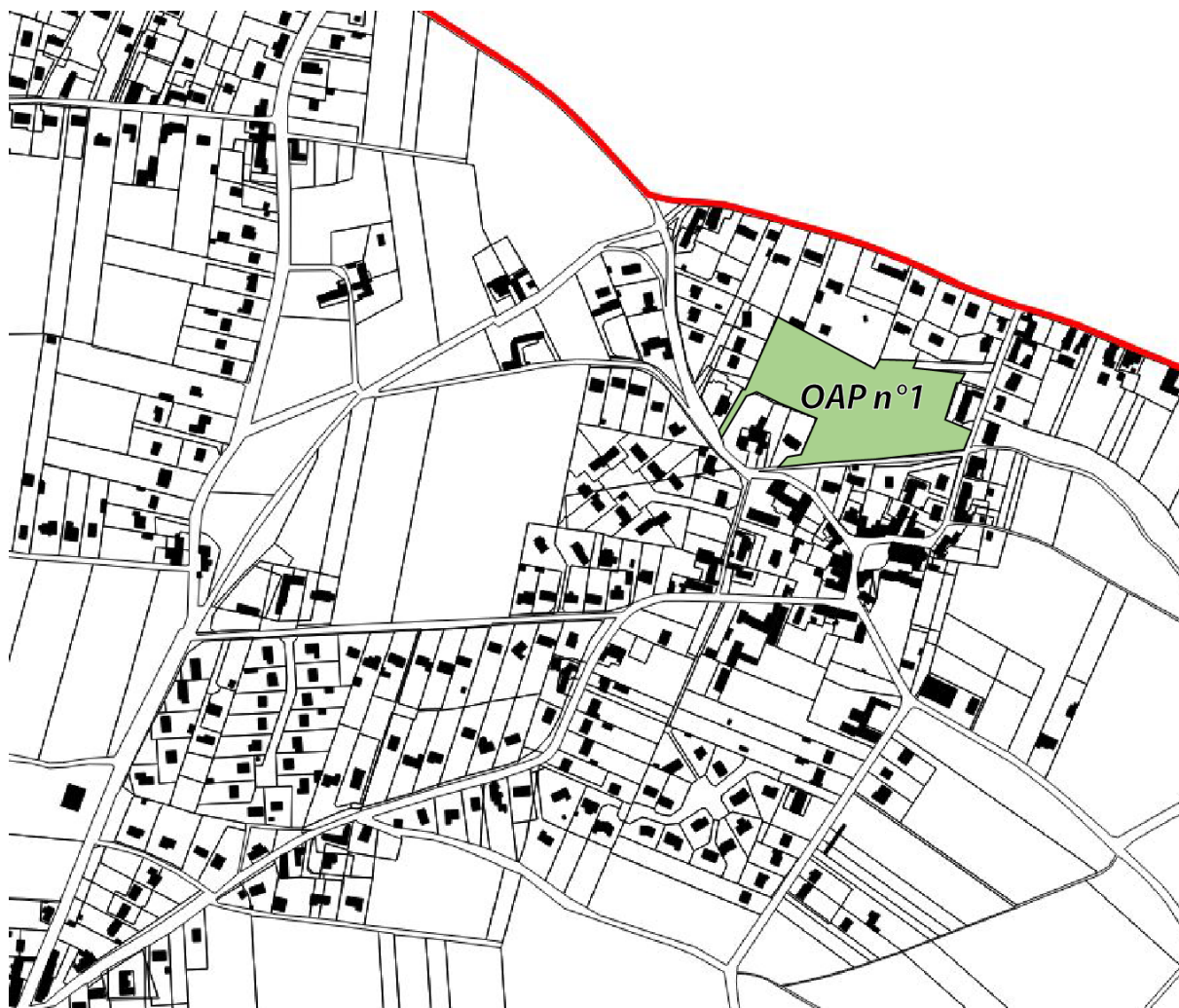
En ce qui concerne les transports et les déplacements, elles définissent l'organisation des transports de personnes et de marchandises, de la circulation et du stationnement.

Elles tiennent lieu du plan de déplacements urbains défini par les articles 28 à 28-4 de la loi n°82-1153 du 30 décembre 1982 d'orientation des transports intérieurs.

Un permis de construire pourra être refusé au motif qu'il n'est pas compatible avec les orientations d'aménagement définies dans le présent document.

OAP n°1 dit du « Clos Potin »

Localisation :



Le secteur occupe une superficie d'environ 16 900 m² et est composé des parcelles OE 493, OE 698, OE 864, OE 865, OE 879, OE 882, OE 883, OE 884, ZM 22 et ZM 144. Il est situé au nord du bourg.

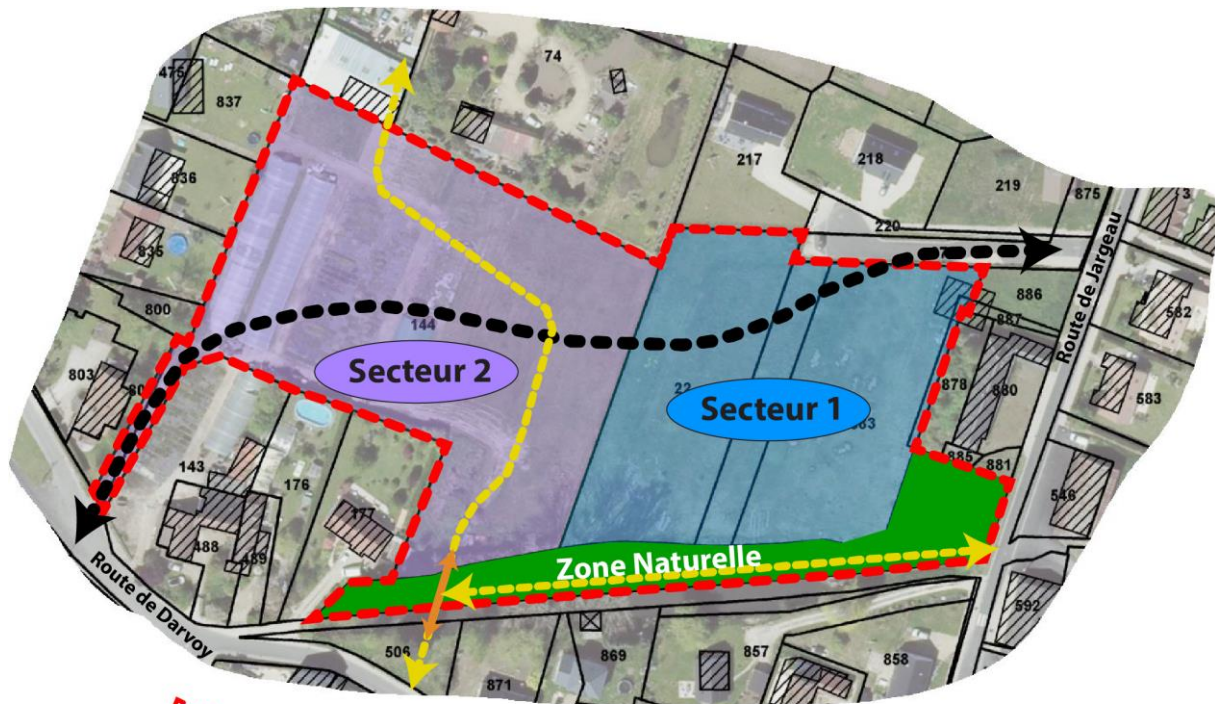
Ce secteur comprend un espace de 14 750 m² classé dans la zone 1AUb, l'aménagement sur ce secteur doit se faire conformément au règlement de la zone. Les 2 150 m² restant sont intégrés à la zone Naturelle.






Projet :

Création d'un secteur d'habitations.

Principes d'aménagement :

Schéma des principes d'aménagement (localisation indicative) :



-  Limite de l'OAP
-  Principe de voirie
(la localisation n'est qu'indicative)
-  Principe de liaison douce vers la route de Darvoy (au sud)
et vers la route du Clos Potin (au nord)
(la localisation n'est qu'indicative)
-  Prévoir un aménagement pour permettre le passage des piétons
au dessus du rû.
-  Principe de liaison douce au bord du rû.
(la localisation n'est qu'indicative)

Aménager la zone :

L'aménagement se réalisera par un projet d'ensemble ou en deux phases (le secteur 1 et le secteur 2 sont délimités sur le schéma des principes d'aménagement, ils correspondent aux deux phases sans ordre de priorité).

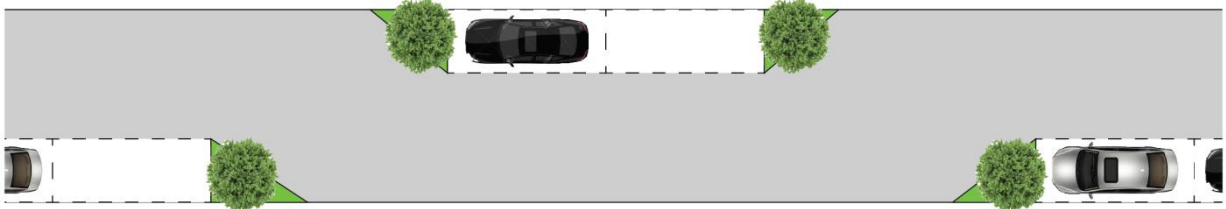
La zone comprend deux zones :

- Un espace constructible classé en zone 1AU. Cet espace devra comprendre entre 17 et 19 logements. En cas d'aménagement en deux phases, 10 à 11 logements doivent être réalisés sur le secteur 1 et 7 à 8 logements sur le secteur 2.
- Un espace classé en zone Naturelle. Cet espace est non constructible pour les bâtiments principaux comme pour les annexes.

Prévoir une desserte routière :

Une desserte routière est à créer à travers une voie principale reliant la route de Jargeau à la route de Darvoy. En cas de réalisation uniquement d'un des deux secteurs, elle pourra temporairement être en impasse (une plateforme de retournement répondant aux normes techniques devra alors être réalisée).

La voirie principale sera aménagée avec une alternance du stationnement visiteur sur chaque côté de la chaussée, comme matérialisé par le schéma ci-dessous :



Les chicanes devront être plantées.

Anticiper le stationnement des visiteurs :

En plus des règles de stationnement à réaliser sur les propriétés (fixées par le règlement de la zone 1AU), dans l'emprise de l'OAP n°1, au moins 1 place de stationnement pour véhicules motorisés par logement créé devra être réalisée sur le domaine public (places visiteurs).

Raccorder la zone au bourg en matière de déplacements doux :

La voirie principale, et plus directement l'ensemble de la zone, doit être raccordée à la route de Darvoy au sud via une liaison piétonne. Celle-ci ne suivra pas la voirie principale et traversera la zone Naturelle ainsi que le rû (un aménagement est à prévoir). L'aménagement de la zone permettra de prolonger cette liaison piétonne vers la route du Clos Potin (au nord).

Une liaison piétonne est également à prévoir le long du rû entre l'aménagement qui permettra de le franchir et la route de Jargeau.

Les liaisons piétonnes doivent être d'environ 2,5 mètres de largeur.

Eclairage public :

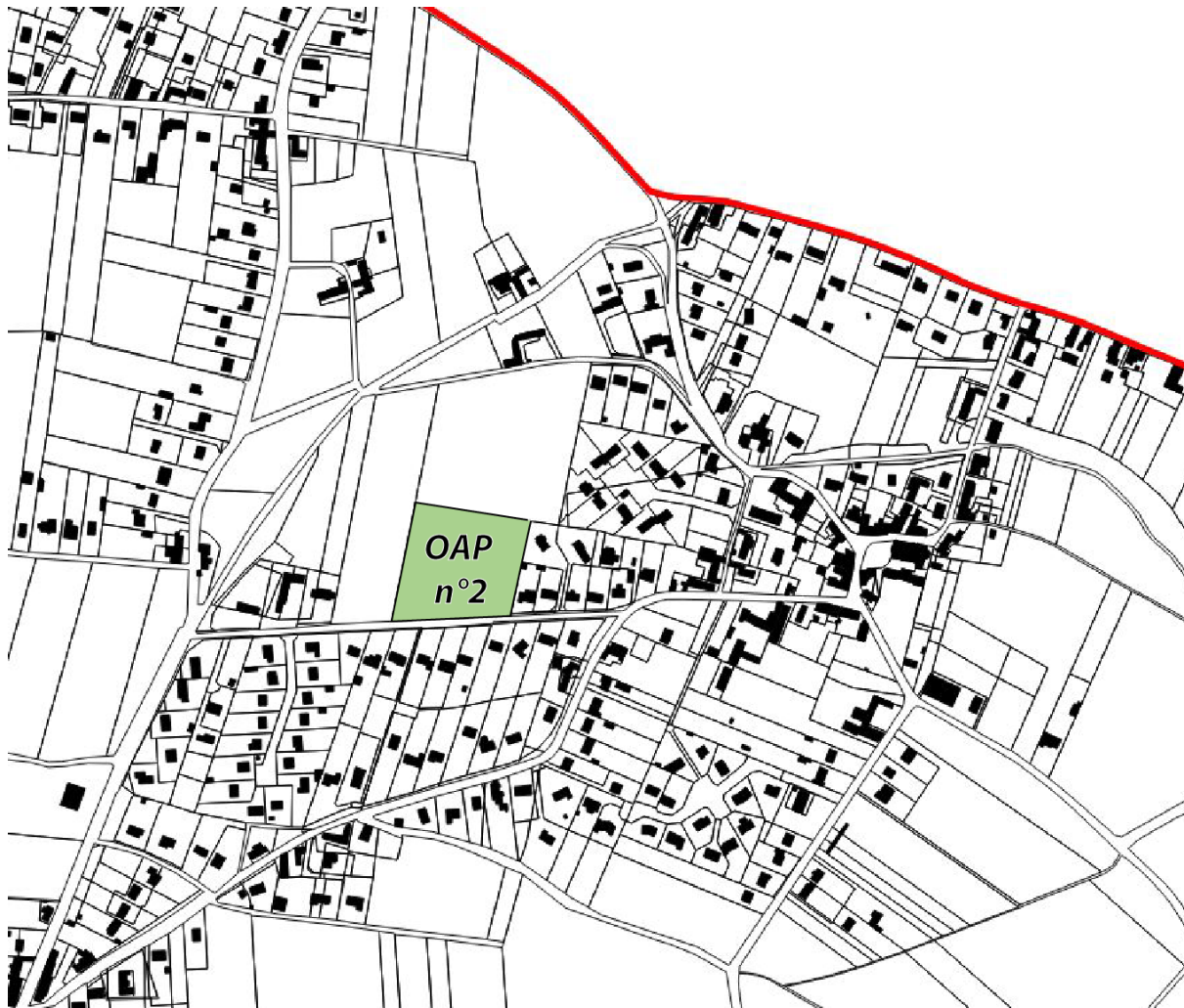
La chaussée et les trottoirs devront être éclairés. Cet éclairage doit être similaire à celui déjà déployé dans la commune et être efficace en n'ayant pas de perte.

Intégration paysagère :

L'alignement d'arbre le long du rû devra être préservé ou remplacé par d'autres essences.

OAP n°2 dit de « la Galtière »

Localisation :



Le secteur occupe une superficie d'environ 10 700 m² et est composé d'une partie de la parcelle ZM 41. Il est situé à l'est du bourg.

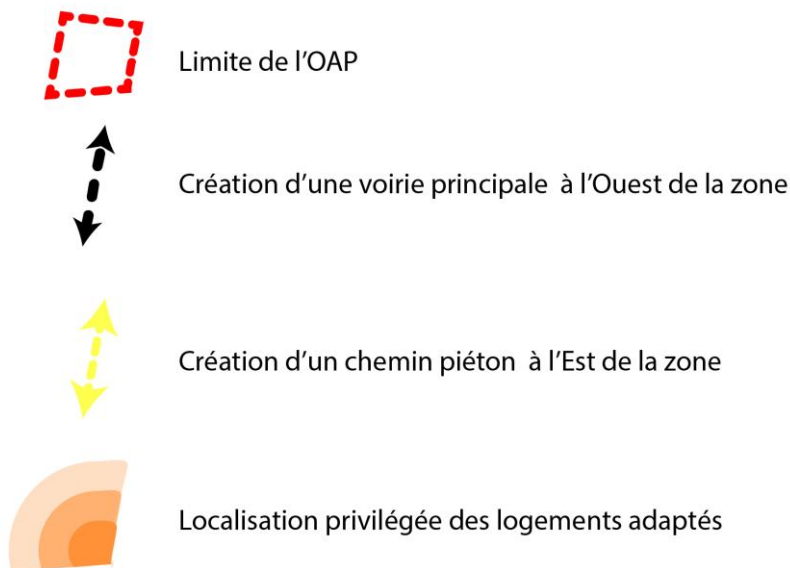
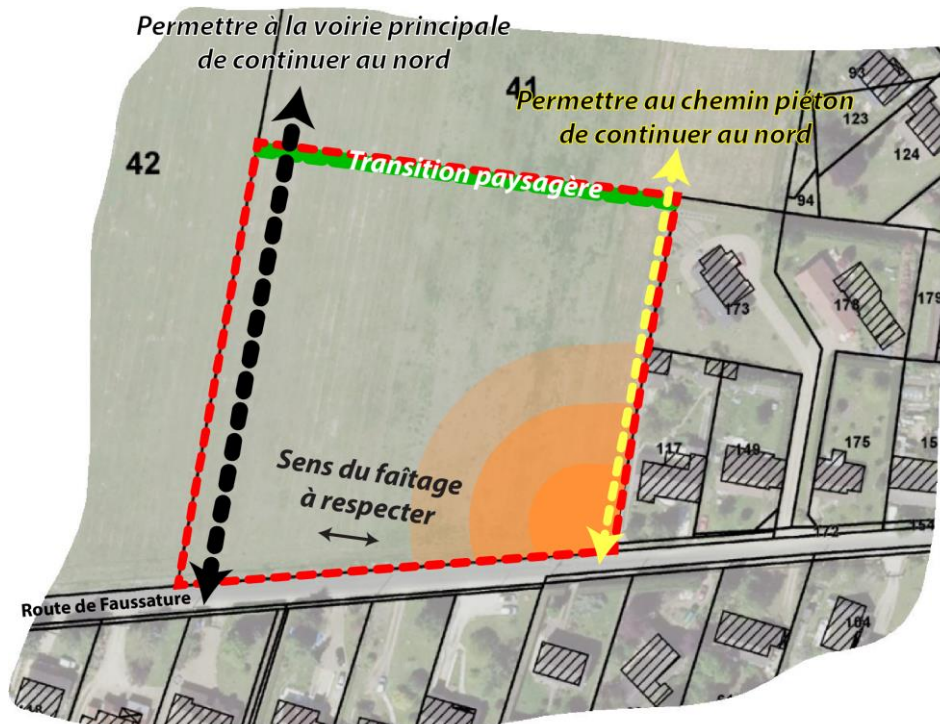
Ce secteur est classé dans la zone 1AUb, l'aménagement sur ce secteur doit se faire conformément au règlement de la zone.

Projet :

Création d'un secteur d'habitations.

Principes d'aménagement :

Schéma des principes d'aménagement (localisation indicative) :



Aménager la zone :

L'aménagement se réalisera par un projet d'ensemble afin de créer 12 à 15 logements.

Environ 20 % de ces logements devront avoir une surface de planche inférieure à 100 m² et être accessibles pour les personnes à mobilité réduite. La localisation à privilégier pour ces logements est au sud-est de la zone.

Prévoir une desserte routière :

Une desserte routière principale est à créer à partir de la rue de Faussature sur la limite Ouest de la zone. L'aménagement devra permettre de continuer cette voirie à l'avenir jusqu'à la rue de la Charbonnière.

Une ou plusieurs autres voies peuvent être créées. Elles pourront être aménagées en impasse routière à condition de comprendre une continuité piétonne jusqu'à la liaison piétonne qui sera à créer sur la limite est de la zone (voir ci-dessous).

Anticiper le stationnement des visiteurs :

En plus des règles de stationnement à réaliser sur les propriétés (fixées par le règlement de la zone 1AU), dans l'emprise de l'OAP n°2, au moins 1 place de stationnement pour véhicules motorisés par logement créé devra être réalisée sur le domaine public (places visiteurs).

Raccorder la zone au bourg en matière de déplacements doux :

Une liaison piétonne est à créer sur la limite Est de la zone, permettant de relier la rue de Faussature et le bourg. Au nord, l'aménagement devra permettre de continuer ce chemin piéton dans le futur au-delà des limites de la zone.

Les liaisons piétonnes doivent être d'environ 2,5 mètres de largeur.

Eclairage public :

La chaussée et les trottoirs devront être éclairés. Cet éclairage doit être similaire à celui déjà déployé dans la commune et être efficace en n'ayant pas de perte.

Intégration paysagère :

Au nord la zone devra faire l'objet d'une intégration paysagère végétalisée (haies, alignement d'arbres...).

Le premier rideau de construction par rapport à la route de Faussature devra respecter le sens du faîtage indiqué dans le schéma.

OAP n°3 dit de « la route du Martroi »

Localisation :



Le secteur occupe une superficie d'environ 9 200 m² et est composé de la parcelle ZM 205 et en partie des parcelles ZM 25, ZM 69 et OE 536. Il est situé au sud du bourg.

Ce secteur est classé dans la zone Ua, l'aménagement sur ce secteur doit se faire conformément au règlement de la zone.

Projet :

Régir les accès aux arrières de propriété permettant une densification du secteur.

Principes d'aménagement :

Schéma des principes d'aménagement (localisation indicative) :



Laisser un accès aux parcelles

En cas d'aménagement sur les parcelles ZM 205 et ZM 536, un accès devra être laissé pour desservir l'arrière de ces parcelles et les parcelles ZM 25 et ZM 69.