

PLAN LOCAL D'URBANISME COMMUNAL D'HAMEL

ORIENTATION D'AMÉNAGEMENT ET DE PROGRAMMATION

Arrêté le :	27 juin 2022
Approuvé le :	03 avril 2023

SOMMAIRE

SOMMAIRE	2
AVANT-PROPOS	3
ORIENTATIONS D'AMÉNAGEMENT ET DE PROGRAMMATION	4
OAP 1 - Entre Résidence Deauville et rue du Marais	5
• Contexte	6
• Diagnostic	7
• Plan	8
• Orientations particulières	9
RECOMMANDATIONS POUR L'AMÉNAGEMENT DES ZONES D'ÉTUDES	10

AVANT-PROPOS

Dans le cadre de la concrétisation des orientations générales d'aménagement figurant au P.A.D.D., 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.

L151-6

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, les déplacements et, en zone de montagne, sur les unités touristiques nouvelles.

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 comportent les orientations relatives à l'équipement commercial, artisanal et logistique mentionnées aux 1° et 2° de l'article L. 141-5 et déterminent les conditions d'implantation des équipements commerciaux, artisanaux et logistiques qui, du fait de leur importance, sont susceptibles d'avoir un impact significatif sur l'aménagement du territoire et le développement durable, conformément à l'article L. 141-6

L151-6-1

Les orientations d'aménagement et de programmation définissent, en cohérence avec le projet d'aménagement et de développement durables, un échéancier prévisionnel d'ouverture à l'urbanisation des zones à urbaniser et de réalisation des équipements correspondant à chacune d'elles, le cas échéant.

L151-6-2

Les orientations d'aménagement et de programmation définissent, en cohérence avec le projet d'aménagement et de développement durables, les actions et opérations nécessaires pour mettre en valeur les continuités écologiques.

L151-7

I. - Les orientations d'aménagement et de programmation peuvent notamment :

- 1° 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, favoriser la densification 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° (Abrogé) ;

4° Porter sur des quartiers ou des secteurs à mettre en valeur, réhabiliter, renaturer, 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 ;

7° Définir les actions et opérations nécessaires pour protéger les franges urbaines et rurales. Elles peuvent définir les conditions dans lesquelles les projets de construction et d'aménagement situés en limite d'un espace agricole intègrent un espace de transition végétalisé non artificialisé entre les espaces agricoles et les espaces urbanisés, ainsi que la localisation préférentielle de cet espace de transition.

II. - En zone de montagne, ces orientations définissent la localisation, la nature et la capacité globale d'accueil et d'équipement des unités touristiques nouvelles locales.

III.-Dans les zones exposées au recul du trait de côte, les orientations d'aménagement et de programmation peuvent définir les actions et les opérations, ainsi que leur échéancier prévisionnel, nécessaires pour réorganiser le territoire au regard de la disparition progressive des aménagements, des équipements, des constructions et des installations.

L151-7-1

Outre les dispositions prévues à l'article L. 151-7, dans les zones d'aménagement concerté, les orientations d'aménagement et de programmation peuvent :

- 1° Définir la localisation et les caractéristiques des espaces publics à conserver, à modifier ou à créer ;
- 2° Définir la localisation prévue pour les principaux ouvrages publics, les installations d'intérêt général et les espaces verts.

L151-7-2

Lorsque l'établissement public de coopération intercommunale à fiscalité propre ou la commune est compétent en matière de plan local d'urbanisme et pour approuver le dossier de création de la zone d'aménagement concerté, la délibération d'approbation du plan local d'urbanisme contenant des orientations d'aménagement et de programmation peut valoir acte de création de la zone d'aménagement concerté, selon des conditions définies par décret en Conseil d'Etat.

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, construction et tous travaux doivent donc les respecter selon un rapport de compatibilité, c'est-à-dire qu'ils doivent les respecter dans l'esprit et non à la lettre.

LES THÉMATIQUES



URBANISME ET ARCHITECTURE

- Phaser le futur projet urbain
- Etablir la densité minimale
- Identifier la mixité dans la programmation
 - Imposer des reculs d'implantation
 - Imposer des hauteurs de constructions
- Favoriser l'insertion architecturale et urbain (matériaux, teintes,...)
- Imposer des tailles et des typologies de logements (mini ou maxi)
- Favoriser l'aménagement bioclimatique valorisant le développement durable et les énergies renouvelables
 - Identifier les risques et nuisances
 - ...



DÉPLACEMENTS

- Aménager et sécuriser les carrefours et les accès
- Hiérarchiser les voies : primaire / secondaire / tertiaire
- Développer et sécuriser le réseau de déplacement doux (piétons, cycles,...)
- Prévoir et conserver des perméabilités permettant d'envisager de futurs développements
 - Adapter les réseaux viaires
 - Limiter l'enclavement
 - ...



PAYSAGE ET ENVIRONNEMENT

- Intégrer paysagèrement le projet en tenant compte des enjeux environnementaux
 - Protéger la végétation existante
- Compenser des espèces abattues par la plantation nouvelles
- Traiter les franges de projet et les limites entre les différents espaces (publics / privés / ...) = Valorisation esthétique et intégration paysagère
- Gérer les eaux pluviales (bassins, noues,...) : conservation et développement du réseau hydraulique
 - Créer ou préserver les perspectives visuelles qualitatives
 - ...

OAP 1 - ENTRE RÉS. DEAUVILLE ET RUE DU MARAIS

ENTRE RÉSIDENCE DEAUVILLE ET RUE DU MARAIS

CONTEXTE

LOCALISATION DU SITE

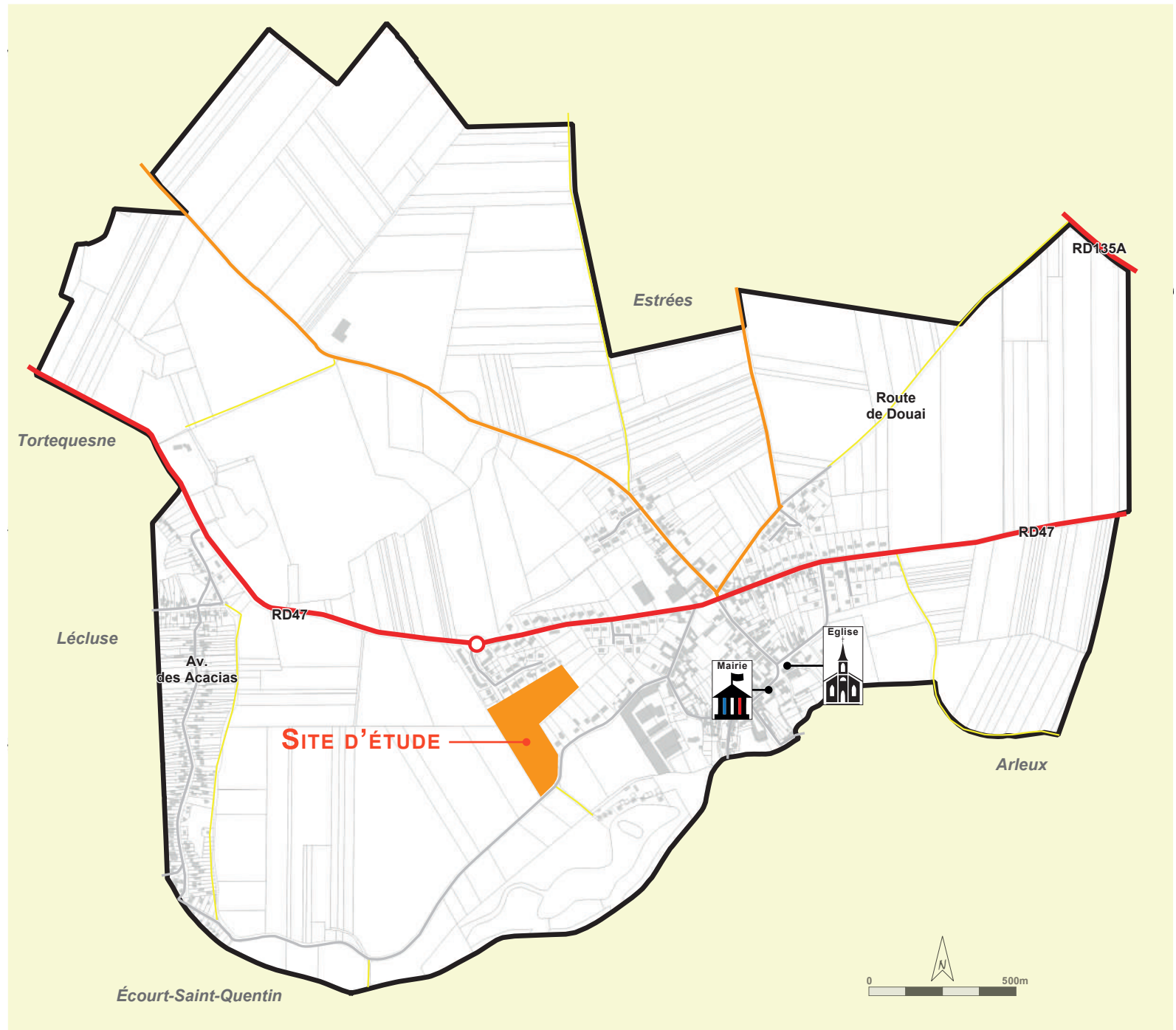
Entre la Résidence Deauville et la rue du Marais - à environ 800 mètres de la mairie et de l'église.

SUPERFICIE DU SITE

Environ 3 ha.

SPÉCIFICITÉS DU SITE

Site en extension urbaine.



URBANISME ET ARCHITECTURE



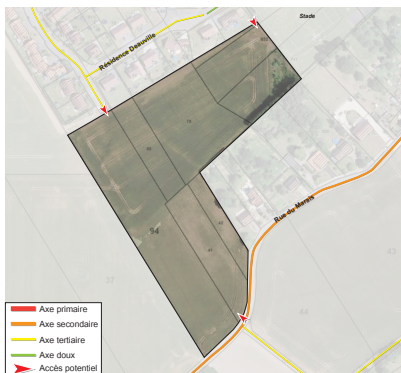
Exemples d'habitats présents aux alentours de la zone : époque récente, habitats pavillonnaires et groupés, la brique domine et les styles sont variés mais relativement homogènes, de hauteur égale à R ou R+C. Les maisons possèdent des jardinets et des jardins

L'espace d'équipement sportif à l'est

Le contexte urbain et architectural présente deux vocations majeures - résidentielle et d'équipement. Les constructions et les matériaux sont majoritairement récents et la brique domine.

Le respect du contexte urbain et architectural par l'emploi de matériaux qualitatifs et d'implantation adaptée et le respect des volumes (R+C) est indispensable pour conserver l'identité locale.

DÉPLACEMENTS



La rue du Marais est une voie secondaire peu large ne disposant pas de trottoirs ni d'éclairage public le long du projet, mais en dispose sur sa portion déjà bâtie

La rue de la Résidence Deauville est une voie tertiaire. Elle dispose d'un trottoir d'un côté et bénéficie d'un éclairage public

L'accès potentiel depuis la rue du Marais est dépourvu d'équipement

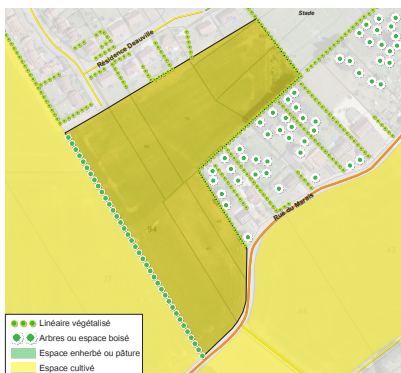
L'accès potentiel depuis la Résidence Deauville bénéficie d'éclairage public et d'un trottoir

L'accès doux potentiel depuis la Résidence Deauville permettant de rallier l'espace sportif

La zone est desservie par du réseau secondaire, tertiaire et doux. La liaison à l'ensemble du réseau proche est indispensable.

La sécurisation des accès, notamment au niveau du virage le long de la rue du Marais est l'enjeu principal.

PAYSAGE ET ENVIRONNEMENT



La végétation et les espaces cultivés occupant la zone et ses abords








Les espaces agricoles autour de la zone

La zone s'inscrit dans un contexte urbain et agricole agrémenté de poches boisées (dans les jardins) et de linéaires végétalisés. La végétation existante sur ses franges et à proximité induit la future ambiance paysagère à conserver, à valoriser et à développer. L'intégration dans la zone agricole et la prise en compte du réseau hydraulique sont les enjeux principaux.

ORIENTATIONS D'AMÉNAGEMENT ET DE PROGRAMMATION
« ENTRE RÉS. DEAUVILLE ET RUE DU MARAIS »

Site d'étude : env. 3 Ha

ARCHITECTURE, URBANISME, PAYSAGE ET RISQUES




-  Principe d'aménagement d'une haie dense d'intégration
-  Conserver et conforter le linéaire végétalisé
-  Principe d'implantation privilégiée des fonds de jardins le long des limites parcellaires
-  Principe d'implantation d'une noue paysagère
-  Principe de préservation de l'espace naturel
-  Secteur privilégié pour l'implantation d'un béguinage
-  Principe de mise en place d'un phasage des aménagements avec la réalisation de deux phases - limite de phase

Le site présentant une pente devra bien prendre en compte la gestion hydraulique

Les constructions devront respecter les principes du bioclimatisme en termes de matériaux, d'implantation, d'orientation du bâti, ...

La zone est concernée par un risque d'inondation de cave et un aléa fort de mouvement des argiles qu'il conviendra de prendre en compte lors de son aménagement

TRANSPORTS ET DÉPLACEMENTS

-  Principe d'aménagement d'un accès sécurisé à la zone
-  Principe d'aménagement d'une liaison douce
-  Principe de desserte de la zone par un axe routier accompagné d'un cheminement doux et d'un traitement végétalisé - bouclage viaire

Il conviendra de veiller à ce que l'accès de la rue du Marais soit sécurisé par rapport à son implantation à proximité du virage

PROGRAMMATION


La zone est dédiée à l'habitat

Densité minimale à respecter :
19 logements par hectare, en incluant les espaces publics et les voiries
25 logements par hectare hors espaces publics et voiries

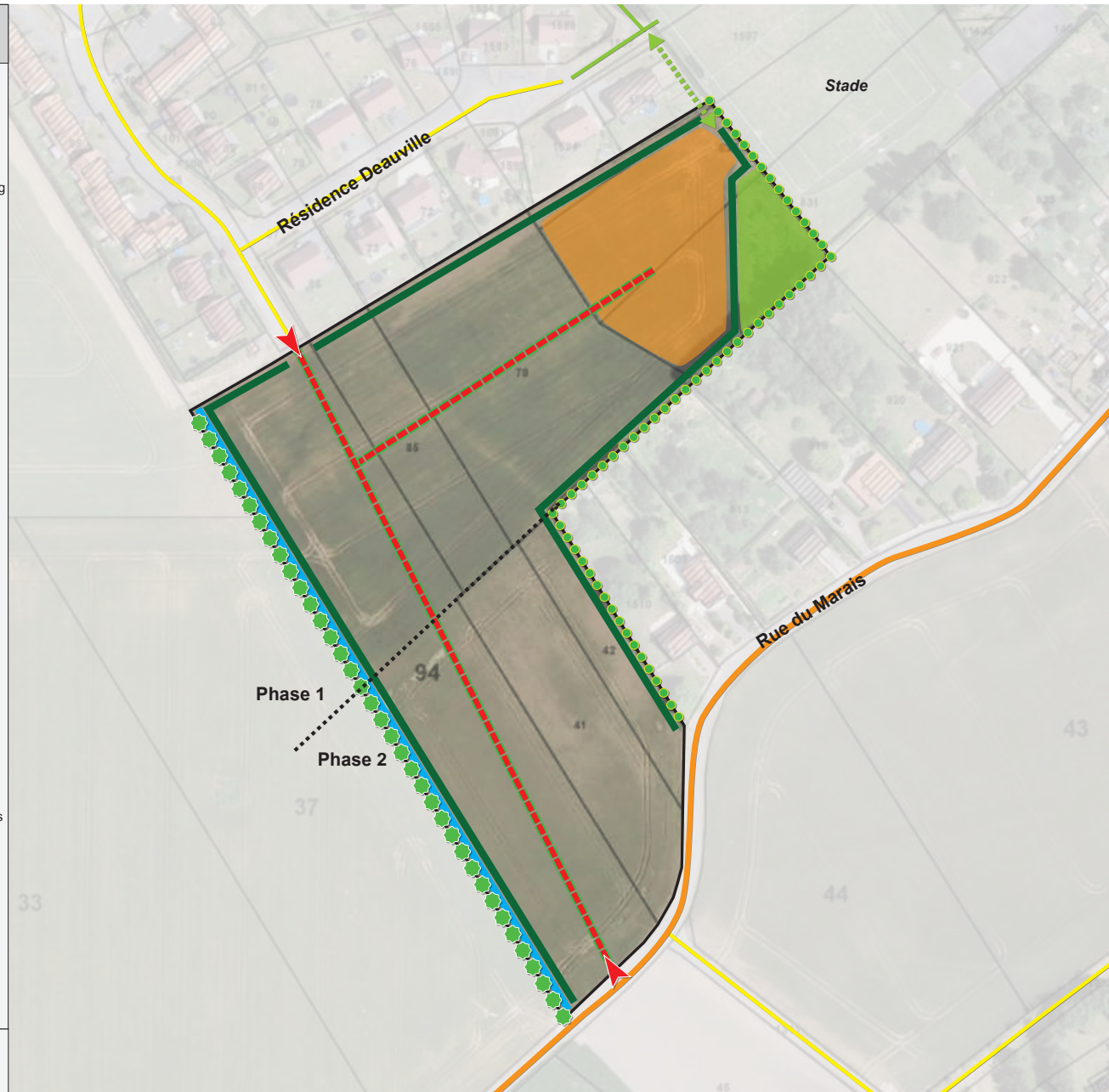
Mixité des typologies de logement : la zone est dédiée à l'implantation de logements de types T2, T3 et T4

Mixité sociale : la zone est dédiée à l'implantation de lots libres et d'un béguinage

Date de réalisation de la phase 1 : 2020-2026
Date de réalisation de la phase 2 : 2026-2040
La phase 2 ne pourra être aménagée que lorsque la phase 1 sera entièrement réalisée



HAMEL



Accès à la zone

Trois accès à la zone devront être aménagés afin de connecter le projet au réseau viaire existant. Un accès doux sera aménagé au nord-est depuis la voie douce existante entre la rue de la Résidence Deauville et le stade et la zone d'étude.

Deux autres accès devront être aménagés afin d'accéder à la zone. Le premier prendra appui sur l'accroche viaire de la Résidence Deauville au nord-ouest de la zone et le second s'appuiera sur la rue du Marais au sud-ouest de la zone. Ils devront être sécurisés pour l'ensemble des usagers, notamment celui de la rue du Marais qui sera implanté à proximité d'un virage.

Voiries

La zone devra être desservie par un axe viaire primaire accompagné d'un cheminement doux. Ce dernier prendra appui sur les deux accès précités et réalisera donc un bouclage viaire de la zone.

La desserte pourra être complétée par des axes secondaires également accompagnés de cheminements doux (ou voies partagées) afin de desservir l'intégralité de la zone.

Les voies créées pourront accueillir une circulation en double-sens.

Toutes les voiries et les carrefours créés devront être sécurisés pour l'ensemble des usagers.

Déplacement doux

Les déplacements pourront se faire le long des voies routières créées. De plus, la voie douce longeant l'est de la Résidence Deauville devra être raccordée à la zone de projet et à sa voirie.

Tous les cheminements doux devront être sécurisés pour l'ensemble des usagers.

Toute la zone sera connectée au réseau alentour et sera agréable à traverser.

Intégration paysagère et environnementale

Afin d'intégrer la zone dans son environnement et de limiter ses impacts et nuisances vers les espaces alentours existants, il conviendra de conserver et de conforter les linéaires végétalisés existants le long des franges sud et est. La limite de zone ouest en lien avec les espaces agricoles devra recevoir la création d'une haie dense d'intégration afin qu'elle soit la moins visible dans le paysage agricole.

Ces traitements végétalisés apporteront un écran vert autour de la zone et permettront de tamponner certaines nuisances, notamment les échanges visuels entre les secteurs.

L'espace naturel situé à l'est de la zone devra être préservé. Toujours dans le but de limiter les impacts du projet sur les secteurs existants, il conviendra d'implanter les fonds de jardins des nouvelles constructions le long des limites parcellaires afin de créer des zones tampons et d'agrémenter le cadre de vie.

En plus de ces traitements, un traitement végétalisé devra accompagner à minima les axes viaires

de desserte de la zone.

Les constructions devront respecter les principes du bioclimatisme en termes de matériaux, d'implantation, d'orientation du bâti, ...

Gestion hydraulique

La topographie marquée de la zone induit la bonne prise en compte de la gestion hydraulique. Pour ce faire, il conviendra à minima de réaliser une noue paysagère le long de la frange ouest de la zone de projet. Elle permettra la canalisation et le bon écoulement des eaux pluviales.

Programmation et organisation

La zone est dédiée à l'habitat. Afin de respecter le contexte local, la densité minimale à respecter au sein de la zone est de 25 logements par hectare hors espaces publics et voiries, soit 19 logements par hectare en incluant les espaces publics et les voiries.

Il conviendra de respecter une mixité des typologies d'habitat en implantant des logements de types T2, T3 et T4, ainsi qu'une mixité des statuts d'occupation en implantant des lots libres et un béguinage.

Afin de maîtriser l'urbanisation dans le temps et selon les besoins, un principe de phasage des aménagements devra être respecté. Ainsi, la phase 1 (nord de la zone) devra être aménagée entre 2020 et 2026 et la phase 2 (sud de la zone) devra être aménagée entre 2026 et 2040. La phase 2 ne pourra être aménagée que lorsque la phase 1 sera entièrement réalisée.

L'est de la zone sera privilégié pour l'implantation du béguinage.

Gestion des risques

La zone est concernée par un risque d'inondation de cave et un aléa fort de mouvement des argiles qu'il conviendra de prendre en compte lors de son aménagement.

Équipement en réseau du site

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

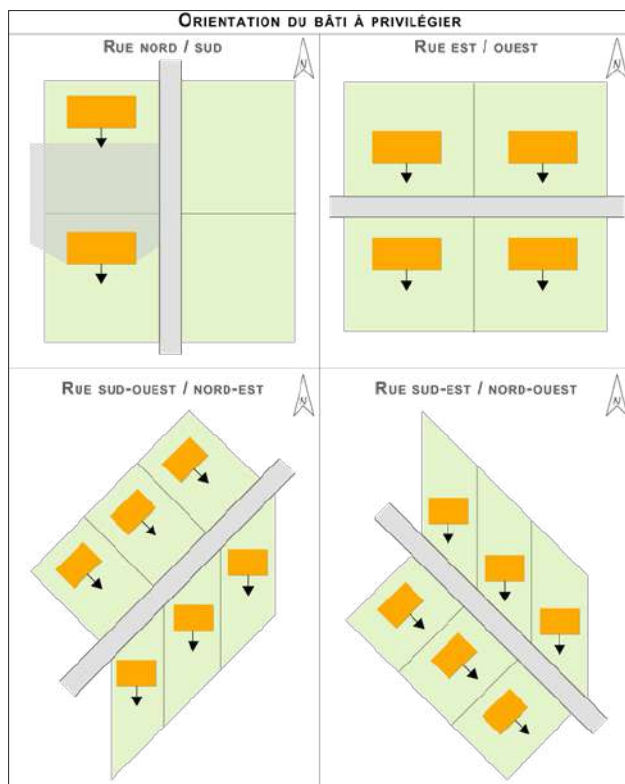
RECOMMANDATIONS POUR L'AMÉNAGEMENT DES ZONES D'ÉTUDES

Aménagement bioclimatique

L'urbanisation de la zone devra être basée sur des réflexions prenant en compte l'aménagement bioclimatique. L'opération devra s'adapter à 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 termes 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 RT en vigueur 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 termes de sécurité et de consommation, et surtout non intrusif : utilité, orientation, diffusion, puissance... sont des 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.