



URBYCOM



Commune de Carency

Plan Local d'Urbanisme

*Orientations d'Aménagement et de
Programmation*

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.

Article 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 et artisanal mentionnées à l'article L. 141-16 et déterminent les conditions d'implantation des équipements commerciaux 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. 141-17.

Conformément aux dispositions du II de l'article 169 de la loi n° 2018-1021 du 23 novembre 2018, ces dispositions s'appliquent aux plans locaux d'urbanisme élaborés par des établissements publics de coopération intercommunale qui font l'objet, postérieurement à la publication de la présente loi, d'une délibération prescrivant leur révision en application de l'article L. 153-32 du code de l'urbanisme.

Article 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, notamment les continuités écologiques, 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° 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.

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.

Article 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.

Article 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'État.

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.

Orientation d'aménagement et de Programmation

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 de nouvelles plantations
- 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
- Maintenir les continuités écologiques
- ...

Le diagnostic urbain, socio-économique, paysager et environnemental a permis de :

- dresser un bilan de l'évolution de la population de Carency ;
- déterminer les caractéristiques de l'habitat sur la commune et le potentiel foncier ;
- définir les enjeux et projeter les besoins de la commune en termes de développement urbain.

Le diagnostic environnemental et paysager a fait état d'un certain nombre d'enjeux à relever pour les années à venir, ces derniers sont repris et traduits dans le Projet d'Aménagement et de Développement Durables comme autant d'objectifs à atteindre. En particulier, le PADD priorise le développement urbain au sein de la trame existante et met un terme à l'urbanisation linéaire. L'intérêt est notamment de réduire la consommation et la fragmentation du foncier agricole, et de préserver l'identité rurale de la commune.

Aussi, les orientations suivantes développent les prescriptions à appliquer sur les zones de développement, afin de respecter l'environnement et les paysages, et de valoriser le cadre de vie à Carency et sur les secteurs choisis.

Les orientations d'aménagement établies respectent les principes développés par le Projet d'Aménagement et de Développement Durables. Elles permettent de visualiser ces principes à une autre échelle de détail.

Sur la commune, le développement urbain se fera à l'Est, sur l'espace faisant lien entre la rue Pasteur (RD58) et la rue d'Ablain, afin de dessiner l'enveloppe urbaine autour du bourg ancien et stopper l'urbanisation linéaire.

Les notions de confort hygrothermique, acoustique, visuel et olfactif doivent être prises en compte dans la réalisation du projet.

Une conception bioclimatique des logements doit être étudiée. L'objectif est de récupérer au maximum les apports solaires en hiver et de réduire ces mêmes apports en été, dans un but de réduction de la consommation énergétique.



La composition urbaine, architecturale et paysagère devra être réfléchie de manière à s'intégrer au mieux au paysage environnant.

Lorsque le sol le permet, la gestion des eaux pluviales devra être effectuée à la parcelle.

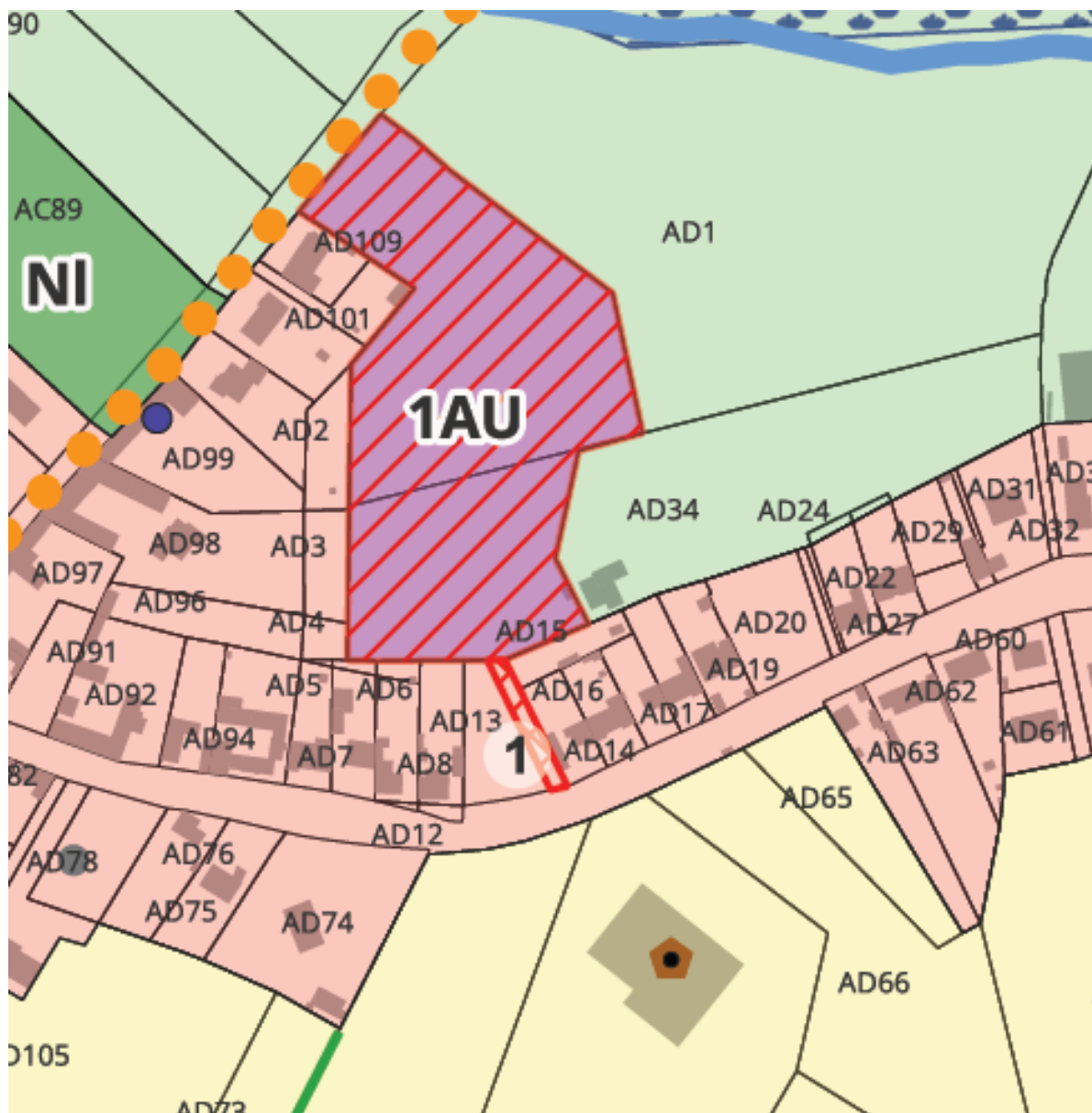
La localisation du secteur de développement

La commune de Carency ambitionne au projet de territoire de conforter et finaliser l'enveloppe urbaine. Cette volonté vise un développement stratégique de l'habitat en connexion entre la rue Pasteur (RD58) et la rue d'Ablain, à l'Est, permettant de fermer la frange Est de la commune.



OAP rue Pasteur – rue d'Ablain

Site d'aménagement



Le secteur d'OAP se situe en entrée de ville Est, entre la rue Pasteur (RD58) et la rue d'Ablain. Il reprend les parcelles non bâties en zone à urbaniser 1AU, pour une superficie totale d'environ 1,39 ha. L'ensemble du site est actuellement occupé par des friches. Les terrains appartiennent en quasi-totalité à la commune qui dispose donc de la maîtrise foncière. Seule la parcelle AD13 en front à rue est une propriété privée, laquelle sera concernée par un emplacement réservé au plan de zonage pour l'accès au site.

L'urbanisation de la zone se fera sous réserve de la réalisation des équipements de desserte et réseaux divers, et à la condition de ne pas porter atteinte à l'aménagement prévu par l'OAP.

Le secteur concerne une poche non bâtie entre la rue Pasteur et la rue d'Ablain, à l'arrière du linéaire bâti qui longe chacune d'elles et formant un creux. Les deux rues se rejoignent à l'entrée du bourg ancien, à environ 200 m de chacun des accès de la zone. Sa situation en bordure de bourg ancien et proche des équipements est un atout pour le secteur. Le terrain n'est concerné par aucun enjeu naturel.

Cette zone constitue **un secteur de développement stratégique** de la commune. L'objectif est de proposer une urbanisation en épaissement du tissu urbain, en connectant la rue Pasteur à la rue d'Ablain, et de mettre un terme à l'urbanisation linéaire en travaillant l'entrée de village.



Entrée du site depuis la rue Pasteur (source GoogleMaps)



Entrée du site depuis la rue d'Ablain (source GoogleMaps)

Principes d'aménagement

Les enjeux sont principalement :

- d'encadrer la densité de logements à l'hectare ;
- de réaliser un aménagement sécurisé des accès ;
- de s'appuyer sur les éléments de paysage existants ;
- de prévoir un traitement paysager des franges bâties avec les zones agricoles ;
- d'assurer la qualité paysagère des entrées de ville Est.

DESSERTE

Le principe de desserte du site pourra se faire selon deux variantes :

- Soit la création d'une voie de desserte depuis la rue d'Ablain desservant l'ensemble des terrains à l'intérieur de la zone d'OAP. Elle sera aménagée d'un espace public en sa partie terminale permettant le retournement aisé des véhicules. Les abords de la voie de desserte devront faire l'objet d'un traitement végétal.
- Soit la création d'une voie de desserte connectant la rue d'Ablain et la rue Pasteur, desservant l'ensemble des terrains à l'intérieur de la zone d'OAP. La voie passera par l'emplacement réservé à cet effet. Un espace public central pourra être aménagé dans le cadre du phasage de l'opération afin de permettre le retournement aisé des véhicules, il sera repris en espace public. Les abords de la voie de desserte devront faire l'objet d'un traitement végétal. L'embranchement de la voie sur la rue Pasteur devra être réalisé sous la forme d'un aménagement sécurisé pour l'ensemble des usagers des deux voies.

Toute implantation de construction nouvelle ne sera possible qu'après réalisation de l'ensemble des équipements de réseaux nécessaires.

ESPACES PUBLICS

L'aménagement de l'aire de retournement, s'il a lieu, devra permettre le retournement aisé des véhicules sans pour autant ternir la qualité paysagère du site. Il devra laisser la possibilité d'une mutation en espace public lors de la seconde phase d'urbanisation.

L'aménagement de l'embranchement de la nouvelle voie sur la rue Pasteur doit répondre à des exigences en termes de sécurité et de praticité, tout en favorisant la qualité paysagère de l'entrée de bourg.

Il doit permettre de matérialiser une véritable entrée pour les véhicules entrants. Cela permettra d'influer sur la circulation dans la commune et notamment la vitesse des véhicules entrants, régulant naturellement celle-ci. L'enjeu est de garantir une plus grande sécurité autant pour les véhicules entrants, que pour les riverains sortant leur véhicule privé, les cyclistes et piétons.

Différents dispositifs peuvent être envisagés :

- différenciation du carrefour par la couleur et/ou le matériau de revêtement de route ;
- création d'un ralentisseur ;
- rétrécissement de la chaussée ;
- travail végétal sur les abords de la route ;

- mise en place de panneaux d'informations ;
- etc.

INTEGRATION PAYSAGERE

L'intégration paysagère est un point important pour l'aménagement de ce secteur. L'objectif est de composer la zone en devenir par la fermeture de l'enveloppe urbaine et la valorisation de l'entrée de bourg. Il est important de s'appuyer sur les éléments de paysage existants, et de valoriser l'écrin bocager existant sur le pourtour de la trame urbaine.

Le végétal accompagnera la voie de desserte interne à aménager. Les abords de la voie seront enherbés et plantés d'arbres, d'arbustes ou de massifs de plantes vivaces. Il sera possible d'intégrer des noues paysagères en réponse à un besoin de tamponnement des eaux pluviales. L'aménagement paysager de la voie participera à la qualité paysagère de l'espace public de la rue et de l'ensemble de la zone résidentielle.

Des haies bocagères seront plantées en limite Est du secteur d'OAP. Elles permettront d'assurer la transition paysagère entre les espaces bâtis et les espaces agricoles, tout en maintenant le paysage bocager de la commune.

HABITAT

La programmation logement est libre, elle n'impose pas de mixité sociale. Toutefois, l'aménagement du site est ouvert à tout type d'opération de logement social (ex : béguinage), selon le souhait de l'aménageur ou de la municipalité.

La volonté est de compléter la trame urbaine de la commune par des constructions en cohérence avec celles existantes dans l'environnement proche.

La réalisation éventuelle d'une offre sociale de logements dépendra d'une initiative publique ou privée, sans aucune obligation. La commune de Carency n'est pas soumise aux dispositions de l'article 55 de la loi SRU.

PROGRAMMATION

Une densité minimale brute de 18 logements par hectare est imposée, ce qui équivaut à 24 nouveaux logements minimum théoriques à réaliser sur une surface de 1,33 ha. Seules les surfaces directement liées à l'aménagement de l'habitat sont soumises aux objectifs de densité.

La densité minimale imposée est compatible avec les objectifs fixés au SCoT en révision (20 logt/ha).

L'objectif est d'encadrer le nombre de logements afin d'optimiser le foncier tout en respectant l'identité résidentielle et la capacité d'absorption des équipements vis-à-vis de l'augmentation du parc de logements.

La réalisation des équipements de desserte et de réseaux devra précéder les constructions.

Conformément aux dispositions du SCoT en vigueur, en cas d'opération de 5000m² de surface hors œuvre nette à destination **Habitation**, la programmation doit comprendre au minimum 20% des logements en collectif ou individuel groupé (à minima une mitoyenneté).

Phasage de l'opération

Le site d'aménagement est soumis à un phasage. L'opération devra être réalisée en 2 tranches, de manière à procéder à une urbanisation progressive de la zone depuis la rue d'Ablain vers la rue Pasteur.

La phase n°1 démarre librement. La phase n°2 devra démarrer dès commercialisation des lots de la phase 1 à 100%, ne pouvant toutefois démarrer qu'à partir du 1^{er} janvier 2029.

Ne pourront être réalisés que 18 logements jusqu'à fin 2028. Le solde des logements restants à produire dans le cadre de l'opération ne pourra être réalisé qu'à partir du 1^{er} janvier 2029.

Schéma d'aménagement opposable

Le schéma présenté en page suivante est le schéma d'aménagement opposable. Il reprend l'ensemble des principes d'aménagement détaillés ci-dessus.

