

5_ORIENTATIONS D'AMÉNAGEMENT ET DE PROGRAMMATION (OAP)

5.1_OAP SECTORIELLES

| **P**lan **L**ocal d'**U**rbanisme
| Boscarnant

ARRÊTÉ LE 24/06/2025

Vu pour être annexé à la délibération
du Conseil Municipal du 24/06/2025

PREAMBULE.....	5
OAP	
SECTEURS À VOCATION HABITAT.....	8
1- Propos introductifs.....	9
2- Les orientations communes à tous les secteurs.....	12
3- Les orientations applicables à chaque secteur.....	13
3.1 Bourg.....	14

PREAMBULE

QU'EST-CE QU'UNE OAP ?

Les OAP sont un outil d'urbanisme du PLU qui permet de décliner plus précisément les objectifs du PADD sur des secteurs stratégiques ou des sujets à enjeux du territoire. Elles permettent en particulier d'encadrer les futurs projets en définissant les grandes composantes des aménagements et les éléments à préserver ou à mettre en valeur à travers le projet.

CONTEXTE LÉGISLATIF

Le contenu des OAP est principalement défini par l'article L.151-6 et L.151-7 du code de l'urbanisme. L'article L.151-6 du Code de l'Urbanisme prévoit notamment que : *« 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. »*

L'article L.151-7 du Code de l'Urbanisme précise que : *« 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 prévus aux articles L. 151-35 et L. 151-36 ».

DES OAP ÉLABORÉES PROGRESSIVEMENT ET EN ASSOCIATION AVEC LES ÉLUS

Afin de construire un projet partagé avec les acteurs du territoire et d'affiner à la parcelle la phase de « construction de projet », le travail sur les secteurs d'OAP a fait l'objet de plusieurs temps d'échanges et de travail avec les élus.

La première phase a permis une approche globale des « possibles ». L'ensemble des secteurs de projet imaginés par les communes ont fait l'objet d'un premier recensement et d'une première étape de priorisation de ces secteurs au regard de critères urbains, environnementaux, de capacité, paysagers...

La seconde étape a, quant à elle, permis un temps d'échange privilégié sur la méthode de projet pour concevoir l'OAP. Une visite des sites en présence des élus, des techniciens et du bureau d'études, a permis de partager la méthode de conception de projet, de sensibiliser et former à l'outil OAP Secteur.

La troisième étape de conception a été réalisée par le bureau d'études en intégrant le projet initialement imaginé par les élus aux potentiels et contraintes du site.

Parallèlement, plusieurs phases d'échanges ont eu lieu à travers les documents, les équipes techniques, et les « acteurs réseaux »

PREAMBULE

Le cadre général des Orientations d'Aménagement et de Programmation du PLU a été déterminé et défini lors des différents échanges et sessions de travail.

2 grands types d'OAP ont pu voir le jour :

- les OAP Thématiques,
- les OAP Secteurs.

LES OAP THÉMATIQUES

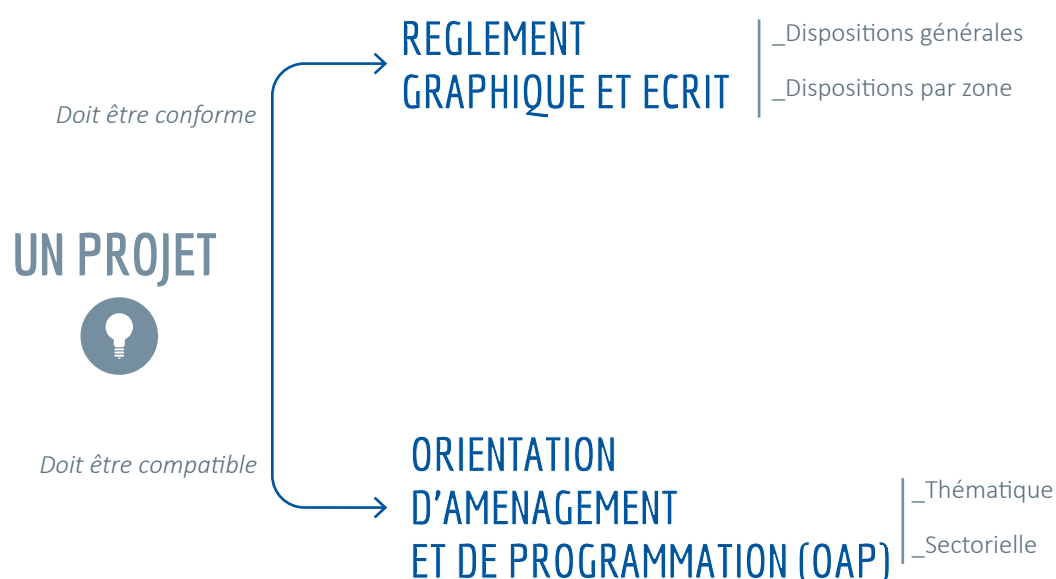
Les OAP dites « thématiques » concernent des principes d'aménagement et répondent à des problématiques globales du territoire de Boscarnant. Elles répondent aux enjeux paysagers, patrimoniaux et environnementaux particulièrement représentés sur l'intercommunalité et constituent une part engagée du projet d'aménagement et de développement durables. Elles concernent :

- la Trame Verte et Bleue.
- L'Habitat et la Densification.

LES OAP SECTEURS

Les OAP secteurs s'attachent à un périmètre bien défini et le projet répond en tous points aux enjeux de ladite zone. Elles concernent les secteurs de projet situés dans le prolongement immédiat de l'existant ou au sein du tissu existant et qui viennent compléter une offre en logements ou services présents. Elles utilisent la capacité d'accueil existante et ne modifient pas structurellement le quartier ou le groupement bâti qui accueille le projet.

L'ensemble des secteurs de projet présente un ou plusieurs enjeux particuliers. Les orientations communes déclinées par typologie sont complétées par des schémas d'aménagement précisant par site, les logiques d'organisation et les principales caractéristiques des voies et espaces publics.



LESOAPSÉCTEURS













À VOCATION HABITAT

1 - PROPOS INTRODUCTIFS






Afin de simplifier la lecture des secteurs de projet, une légende commune à tous les sites a été établie de la façon suivante :

 Secteur soumis à OAP










VOCATION DOMINANTE DES ESPACES

	Espace destiné prioritairement à la création de logements	Répartition des typologies de logements :
	Privé : Espace naturel ou jardiné à créer ou préserver (jardin privé)	 Logements individuels et/ou intermédiaires
	Espace naturel ou jardiné à créer ou préserver (espace vert, transition végétale, etc.)	 Logements intermédiaires et/ou collectifs.
	Espace dédié aux services, équipements et espaces publics - ou préciser dans le corps de l'OAP	 Logements type Tiny Houses
	Espace destiné à la création de bâtiments d'activités	 Espace dédié à la mise en place d'une offre en logements dédiés aux seniors
	Perimètre dédié aux logements de fonction - ou préciser dans le corps de l'OAP	 Espace destiné à un usage public ou mutualisé à l'échelle de l'opération (placette, terrain de jeux, etc.)
	Perimètre dédié à l'implantation d'installations solaires photovoltaïques	










ORIENTATIONS LIEES A L'IMPLANTATION ET A LA FORME URBAINE

	Assurer une transition harmonieuse avec les parcelles riveraines (jardin, haies, etc)
	Implantation spécifique orientation de la toiture / construction
	Positionnement préférentiel pour un espace public ou collectif à dominante jardiné (square, mail, etc.) autour duquel le bâti s'organise
	Bâtiment destiné à être réhabilité, rénové
	Bâtiment destiné à être détruit

ORIENTATIONS PAYSAGERES ET ENVIRONNEMENTALES

	Maintenir, voire renforcer, les haies et/ou motifs boisés (excepté pour les besoins en accès, si précisé dans le corps de texte de l'OAP)
	Arbre(s) remarquable(s) à conserver
	Créer un alignement d'arbres
	Arborer l'espace
	Assurer une transition paysagère
	Secteur à tendance humide ou récupérant les eaux de pluie par ruissellement
	Fossé à conserver / Noue à prévoir
	Cône de vue à préserver
	Elément spécifique à préserver (murets, talus, etc.)

ORIENTATIONS LIEES AUX ACCES, A LA DESERTE ET AU STATIONNEMENT

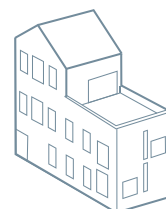
	Voie de desserte structurante à créer		Possibilité de desserte complémentaire (position indicative)
	Voirie secondaire / sens unique / Voirie partagée / Venelle		Possibilité de liaison douce complémentaire (position indicative)
	[précisions] Voie partagée entre véhicules motorisés et mobilités douces (type : zone de rencontre)		Accès à créer (position indicative)
	Liaison douce à créer [précisions] : (Voie mixte, piste cyclable, voie piétonne) si besoin		Positionnement préférentiel d'un espace de stationnement mutualisé
			Aire de retournement



L'habitat individuel correspond à un logement dans un même bâtiment.



L'habitat mitoyen : maisons ou immeubles accolés.



L'habitat intermédiaire et collectif est constitué de plusieurs logements au sein d'une même construction, partageant ou non certains espaces.

7. SAINT PRIVAT // site : Bourg sud

CONTEXTE

- Le site est situé au sein d'un tissu résidentiel composé de maisons individuelles, intégrant ainsi un environnement urbain diffus.
- Il est accessible depuis plusieurs voies locales reliant les différentes habitations du quartier.
- Le terrain est actuellement occupé par des prairies et des jardins résidentiels, avec quelques arbres isolés.
- L'environnement immédiat est principalement pavillonnaire, caractérisé par des parcelles de taille et de forme variable et une faible densité bâtie.
- Le site offre un potentiel de densification maîtrisée, tout en respectant le cadre bâti existant.

ENJEUX

- Préserver et intégrer les éléments végétaux existants, en particulier les arbres.
- Assurer une transition paysagère et urbaine entre les nouvelles constructions et le tissu pavillonnaire environnant.

DONNÉES CLÉS

- Surface du secteur comportant des OAP : **1.14 ha**
- Desserte par les réseaux eau potable et électricité : **oui/non**
- **Assainissement non collectif/collectif**



Traduction
réglementaire au
plan de zonage

Plan de zonage

Photographies du site

Photographie

Photographie

- Densité minimale attendue sur l'espace dédié à l'habitat et si aucune contrainte technique ou naturelle ne l'empêche : **15 logs/ha**
- Nombre de logements minimal attendus : **17 logements (estimation)**
- Vocation du site et programmation : **Logements**
- Secteur soumis à aménagement d'ensemble : **Oui/Non**

0/ Type d'opération

1/ L'opération sera structurée autour d'une voie de desserte en sens unique, reliant la rue X et Y. À travers son tracé, son profil, son aménagement, ses matériaux et son accompagnement végétal, cette desserte doit constituer un espace ouvert de qualité, à l'usage partagé où la circulation se fait à faible vitesse.

2/ L'opération favorisera l'implantation de logements individuels isolés et/ou groupés **et de logements intermédiaires et/ou petit collectif.**

3/ Des espaces tampons végétalisés à constituer le long des constructions existantes, afin de réduire l'impact paysager de l'opération projetée et de favoriser son insertion au sein du contexte bâti.

4/ Les motifs arborés existants, situés au sein des zones destinées à accueillir des espaces vert publics, communs ou privés, devront être préservés autant que possible.

5/ Des espaces de stationnement public ou collectif devront être envisagés. Ils devront être plantés et devront y être privilégiés un traitement perméable.

X/ L'opération devra comprendre XX% de logements sociaux.



2 - LES ORIENTATIONS COMMUNES À TOUS LES SECTEURS

Cette partie a vocation à donner les principes de base d'aménagement à respecter avant d'entrer plus à même dans la précision du projet. Ils sont à prendre au compte au même titre que les détails précisés site par site.

Présentation générale des secteurs

Il s'agit d'ensembles de terrains enclavés ou en extension sans destination propre et non bâtie (ou bâtis, mais destinés à faire l'objet d'une rénovation urbaine). Ils ont vocation à accueillir des opérations ponctuelles de logements et d'activités, empreintes des caractéristiques architecturales, paysagères de l'environnement immédiat. Il s'agit de venir «achever, compléter» la forme urbaine sans mettre en péril les capacités structurelles de l'existant. La notion de greffe prend ici tout son sens.

La composition urbaine

Ces secteurs de projet identifiés devront comprendre :

- Une offre de terrains à bâtir et de logements de tailles variées ou d'activités respectant la capacité d'accueil du site et se référer au tissu environnant en termes de gabarit et volumétrie,
- Un réseau viaire et doux, recherchant autant que possible à se connecter aux quartiers environnants. Ces projets n'ont pas vocation à recevoir des équipements complémentaires.

La densité minimale

En cohérence avec les orientations générales du PADD et les objectifs du SCoT, la densité minimale demandée par l'OAP doit être respectée.

Les principes d'organisation, d'implantation et de volumétrie

Le projet définit notamment un réseau de desserte cohérent et hiérarchisé, en minimisant la surface dédiée à la voirie pour ce simple usage. Il sera recherché une meilleure connexion du réseau viaire en termes de bouclage, ce dernier sera étudié sous toutes ses formes de façon prioritaire.

Les principes de voirie

La desserte interne automobile et piétonne, le découpage parcellaire et l'implantation des futures constructions doivent être envisagés de manière à prolonger les séquences existantes des rues de l'entité urbaine dans laquelle les opérations s'insèrent. Elles doivent également rechercher une constante connexion avec l'existant.

Les matériaux limitant l'imperméabilisation seront également recherchés et largement encouragés.

Les principes relatifs à l'espace public

Les espaces à usage public (stationnement, voies, cheminements...) doivent plutôt être pensés de manière à être mutualisés dès que possible et leur emprise limitée de manière à maximiser les surfaces dédiées aux espaces paysagers ou aux dynamiques naturelles du site (ruissellements, continuités plantées...)

L'éclairage public veillera à être énergétiquement performant et à minimiser les impacts sur la faune, les activités astronomiques et le paysage nocturne. Il devra être orienté vers le sol et être adapté en puissance et en luminosité selon les secteurs et les activités ou occupations présentes.

Le traitement des lisières urbaines

Lorsque le secteur de projet est en contact avec les espaces agricoles et naturels, une attention particulière doit être

portée au traitement de la lisière entre ces espaces et le site nouvellement urbanisé. La réalisation d'une clôture sur de telles limites est autorisée à condition de permettre les déplacements de la petite faune. De même, lorsque la lisière entre espace urbanisé et agricole s'établit dans un cône de vue privilégié et identifié, il s'agit de favoriser l'absence de clôture ou a minima d'autoriser une clôture végétalisée.

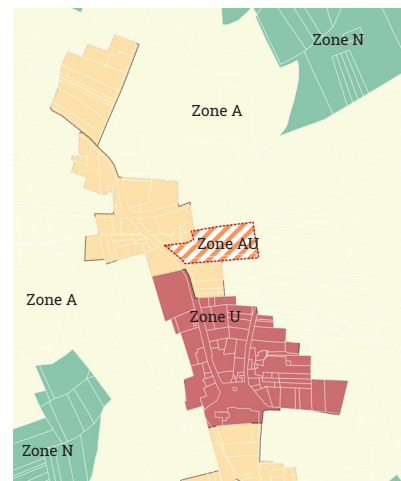
La gestion de l'eau

Le traitement du ruissellement à l'échelle de l'opération doit être pris en compte et démontré : sauf impossibilité technique avérée et justifiée (aptitude des sols défavorable) ou si cette solution apparaît inappropriée au regard des enjeux de préservation des risques, les eaux pluviales doivent être gérées sur le terrain par infiltration. Dans tous les cas, une attention particulière aux matériaux et palettes végétales utilisés doit être portée, et permettre l'absorption sur la parcelle. L'aménagement devra rechercher à limiter le ruissellement des eaux pluviales, par exemple à travers la limitation des surfaces imperméabilisées, le maintien ou la création de noues paysagères, la mise en place de dispositifs de stockage des eaux pluviales, etc. La gestion de l'eau peut être l'occasion de créer des parcours paysagers et des continuités de milieux jardinés ou naturels (trame verte urbaine) au sein de l'opération. Les cheminements et emplacements de parkings extérieurs devront être réalisés en matériaux perméables à l'eau. Hors agglomération, prévoir un système de récupération d'eau pluviale pour les constructions neuves.

1. BOSCAMNANT // site : Bourg

CONTEXTE

- Le site se situe dans le centre-bourg de la commune de Boscamnant à proximité de la mairie, au sein des tissus anciens de la commune.
- La desserte se fait par le sud-ouest depuis la route départementale D142 (Rue Bois Charmant) qui traverse le centre-bourg.
- Le terrain est actuellement constitué majoritairement de prairie herbacée exempt de motifs végétaux. La partie ouest en alignement avec la route est utilisée en tant que jardin privé clôturé.
- Les limites nord, sud et est en partie, sont marqués par des clôtures à moutons.
- La topographie est plutôt plane.



ENJEUX

- Intégration dans un tissu rural existant
- Transition paysagère entre le site et l'espace ouvert agricole

DONNÉES CLÉS

- Surface du secteur comportant des OAP : **0,64 ha**
- Desserte par les réseaux eau potable et électricité: **Non**
- Assainissement individuel
- Densité minimale attendue sur l'espace dédié à l'habitat et si aucune contrainte technique ou naturelle ne l'empêche: **10 logs/ha**
- Nombre de logements minimal attendus : **6 logements (estimation)**
- Vocation du site et programmation : **Logements**
- Secteur soumis à une opération d'aménagement d'ensemble : **Non**



1/ L'opération sera desservie par une voie secondaire en double sens avec aire de retournement, depuis la rue Bois Charmant.

Un accès à la maison existante à la limite nord-ouest du site est possible depuis la voie créée.

Une extension ou liaison douce vers l'est pour rejoindre la rue de la Distillerie est possible dans le futur.

2/ L'opération favorisera l'implantation de logements individuels isolés et/ou groupés avec des accès le long de la voie créée et des jardins privés à l'arrière.

3/ Des espaces tampons végétalisés à constituer le long des constructions existantes, afin de réduire l'impact paysager de l'opération projetée et de favoriser son insertion au sein du contexte bâti.

4/ Une attention particulière sera portée à la transition entre l'espace agricole au nord et à l'est et le site nouvellement urbanisé ; à ce titre, la plantation d'une haie arborée ou agricole est demandée. Les jardins d'agrément associés aux nouvelles constructions constitueront un espace tampon.

