

Plan Local d'Urbanisme Aubigny-Les Clouzeaux

Prescrit le 23/10/2019

Orientation d'Aménagement et de Programmation (OAP) Thématique Habitat « Intensification urbaine et mixité sociale »

DOSSIER ARRÊTÉ PAR LE BUREAU COMMUNAUTAIRE LE : 17/10/2024



Vu pour être annexé à la délibération du bureau communautaire du 17 octobre 2024, décidant d'arrêter le projet de Plan Local d'Urbanisme

Thierry GANACHAUD
5^{ème} Vice-Président

Orientation d'Aménagement et de Programmation (OAP)

Thématique Habitat « Intensification urbaine et mixité sociale »

SOMMAIRE

Sommaire	4
Préambule	5
Portée réglementaire de l'OAP thématique	5
A. INTENSIFICATION URBAINE	6
1. Rappel des orientations du PADD (extraits)	6
2. Objectifs à atteindre	6
3. Dispositions générales / orientations	8
Orientation 1 : Inscrire le projet dans son contexte	8
Orientation 2 : Appliquer des densités minimales à chaque opération de construction située dans un gisement foncier (« dent creuse ») identifié	9
Orientation 3 : Permettre les divisions parcellaires respectueuses d'une forme urbaine qualitative	20
Orientation 4 : Penser la trame viaire et le stationnement de manière globale	21
B. MIXITE SOCIALE	27
1. Rappel des orientations du PADD (extraits)	27
2. Objectifs à atteindre	27
3. Principes à respecter	27

PREAMBULE

Portée réglementaire de l'OAP thématique

Sauf indications contraires exprimées dans le présent chapitre, les orientations d'aménagement et de programmation suivantes, prises en application des articles L 151-6 et R151-6 et suivants du code de l'urbanisme, s'appliquent soit à l'ensemble du territoire communal lorsqu'elles sont thématiques, soit à l'ensemble des secteurs d'aménagement repérés au présent document si elles sont sectorielles.

Conformément à l'article L152-1 du code de l'urbanisme, les travaux et opérations soumis à autorisation droit des sols sont compatibles avec les OAP. L'obligation de comptabilité implique qu'il n'y ait pas de contrariété majeure entre la norme et la mesure d'exécution.

Les orientations d'aménagement et de programmation thématiques concernent l'ensemble du territoire communal. Conformément à l'article L 151-7 du code de l'urbanisme, elles ont pour objectifs de définir, en cohérence avec le PADD, les actions et opérations nécessaires à la réalisation du projet communal.

Les illustrations figurant dans ce document dont la légende indique qu'il s'agit d'un exemple n'ont pas de valeur prescriptive, elles permettent uniquement d'éclairer le propos.

A. INTENSIFICATION URBAINE

1. Rappel des orientations du PADD (extraits)

« AXE 2 : le socle du territoire :

Protéger les espaces naturels et agricoles, écrins paysagers et supports de biodiversité

1/ Mettre en œuvre un développement urbain maîtrisé :

- *Mobiliser les gisements fonciers présents dans les taches urbaines des entités les plus importantes ainsi que tous les autres potentiels (friches, bâtiments vacants, changements de destination) dans le respect des orientations du SCoT, afin de limiter la consommation des terres agricoles et naturelles »*

« AXE 3 : le cadre de vie du quotidien :

2/ Aménager de nouveaux quartiers plus denses, en harmonie avec l'environnement existant

Améliorer la structuration des nouveaux espaces de vie en hiérarchisant la voirie, en diversifiant la forme urbaine, en valorisant les espaces publics comme véritables lieux de vie partagés ;

Assurer une densité brute minimale respectant les objectifs du SCoT pour les opérations d'urbanisation à vocation d'habitat :

- *Hors enveloppes urbaines, 30 logements /ha en moyenne*
- *Au sein des enveloppes urbaines, 30 logements /ha en moyenne*

2. Objectifs à atteindre

Assurer un aménagement respectueux et cohérent des petits espaces mobilisables en dent creuse, relayer et assurer le respect des objectifs de densité dans les nouvelles opérations en densification de l'enveloppe urbaine.

Permettre les divisions parcellaires respectueuses d'une forme urbaine qualitative

La présente OAP permet de donner un cadre global pour les gisements fonciers identifiés comme mobilisables à vocation d'opérations d'habitat, elle permet également d'encadrer les divisions foncières.

Cette orientation s'applique à tous les gisements fonciers situés en zone urbaine où la logique de diminution de la consommation d'espace doit être privilégiée.

L'orientation qui suit est déclinée sous forme de prescriptions générales à suivre et à adapter selon les particularités de chaque site.

Un gisement foncier : autrement dit une dent creuse, est un tènement foncier localisé au sein de l'enveloppe urbaine, composée d'une ou plusieurs parcelles contiguës, non bâties ou occupées par des bâtiments vacants et/ou en friche.

- **Existence de plusieurs types de gisements fonciers sur le territoire**



Dent creuse / espaces résiduels



Parcelles de lotissements construites ou pouvant être divisées



Forêts de parcelles / cœur d'îlot

Cette OAP « intensification urbaine » permet de donner un cadre global pour tout type de gisement foncier mobilisable à vocation d'opérations d'habitat, elle permet également d'encadrer les divisions foncières.

L'orientation qui suit est déclinée sous forme de prescriptions générales à suivre et à adapter selon les particularités de chaque site.

Cette orientation s'applique à toutes les dents creuses situées en zone urbaine où la logique de diminution de la consommation d'espace doit être privilégiée dans tous les projets d'aménagements et notamment dans la création des lotissements.

3. Dispositions générales / orientations

Orientation 1 : Inscrire le projet dans son contexte

Pour tous les secteurs d'intensification urbaine en zone U repérés sur le document graphique avec les légendes suivantes :



Recommandation

Il est conseillé d'effectuer au préalable une analyse du site : Ces éléments d'analyse pourront être répercutés dans les pièces de demande d'autorisation (notice décrivant le terrain et présentant le projet).




Chaque élément de contexte à étudier est suivi d'une attente spécifique en matière d'aménagement :

- **La topographie du terrain, les études géotechniques** : exigences d'adaptation à la pente des bâtiments.
- **L'histoire du parcellaire, le foncier mobilisable** : intégrer au mieux les parcelles en cœur d'îlot pouvant faire partie de l'opération afin que tous puissent profiter de l'aménagement.
- **La forme urbaine environnante, bâtiments (échelle, rythme des façades...)** : prévoir une forme urbaine en lien avec l'existant sans toutefois empêcher la densification.
- **Les éléments de paysage et de patrimoine bâti à protéger** : rendre le projet attractif et respectueux de son environnement en conservant des éléments de patrimoine identitaires situés sur le foncier aménagé ou à proximité.
- **Les accès et circulation** : favoriser les flux en évitant les impasses, intégrer des liaisons douces.
- **Les aspects techniques** :
 - Concevoir le projet en anticipant la gestion du pluvial, en favorisant une gestion intégrée des eaux de pluie à la source
 - Consulter les annexes sanitaires et les servitudes d'utilité publiques qui peuvent contraindre le projet.

Orientation 2 : Appliquer des densités minimales à chaque opération de construction située dans un gisement foncier (« dent creuse ») identifié

Ci-dessous figure un atlas des gisements fonciers répartis sur les 3 zones urbaines « U » de la commune (bourg d'Aubigny, bourg des Clouzeaux, village de la Soulinière) accompagnés des objectifs en nombre de logement minimum à réaliser dans chacun d'eux.

Légende : **Chaque gisement foncier couvert par l'OAP « Intensification urbaine et mixité sociale » est représenté de la manière suivante :**

Légende	
	OAP « Intensification et mixité urbaine »
	Gisement mobilisable
	Gisement potentiellement mobilisable

Le nombre minimum de logements à créer sur l'ensemble du terrain identifié s'affiche en noir sur un fond blanc en forme de cercle, tel que l'illustre l'exemple ci-contre :



S'agissant d'un minimum, il est donc autorisé de construire un nombre plus important de logements sur chaque gisement foncier identifié.

L'atlas ci-dessous identifie 27 gisements, répartis de la manière suivante :

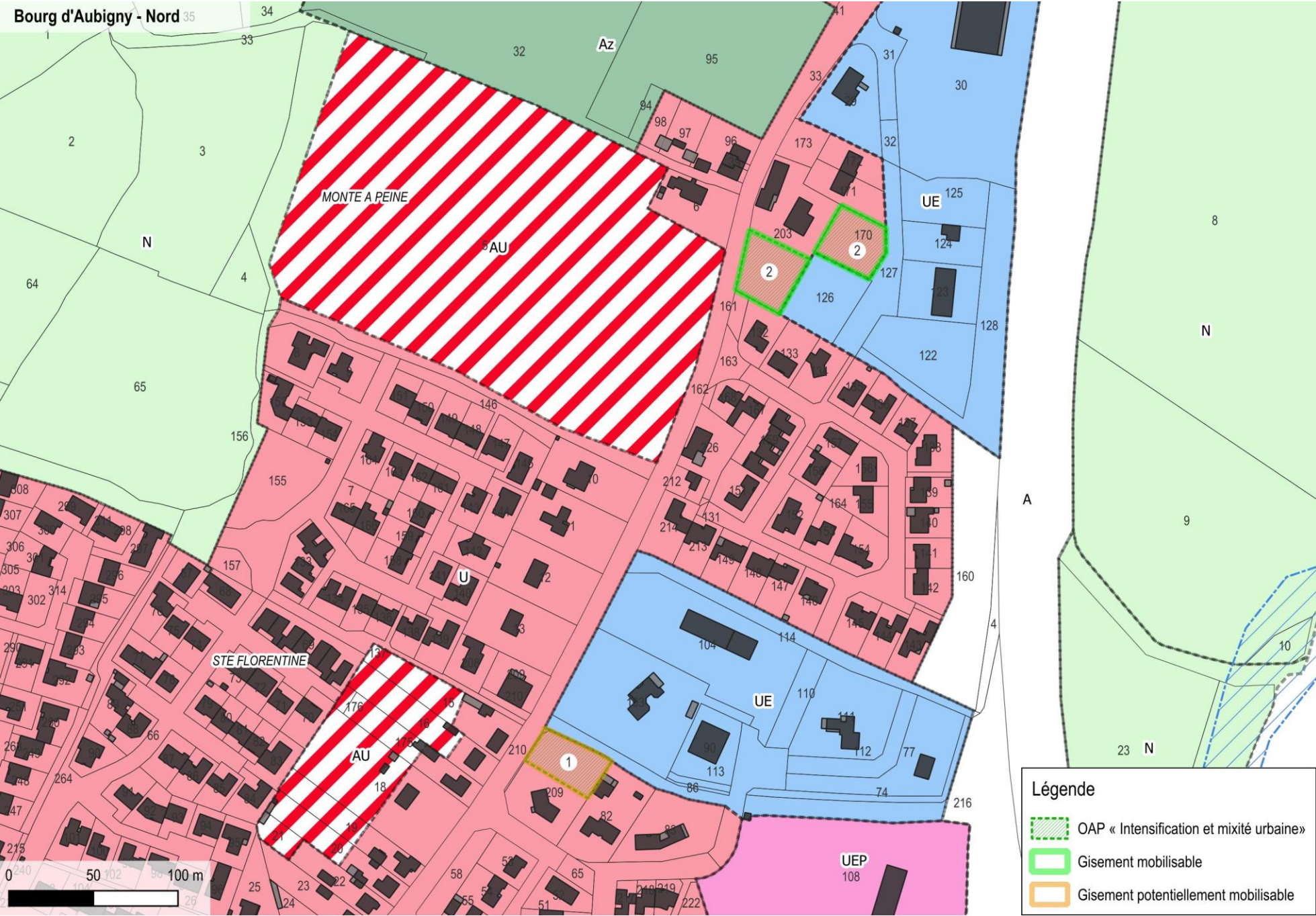


Les **gisements identifiés se voient tous attribuer un objectif minimal de création de logements adapté à leur contexte**, suite à une analyse au cas par cas. Néanmoins, ces objectifs ont été définis dans le respect de la densité globale minimale de 30 logements à l'hectare, telle que définie dans le PADD.

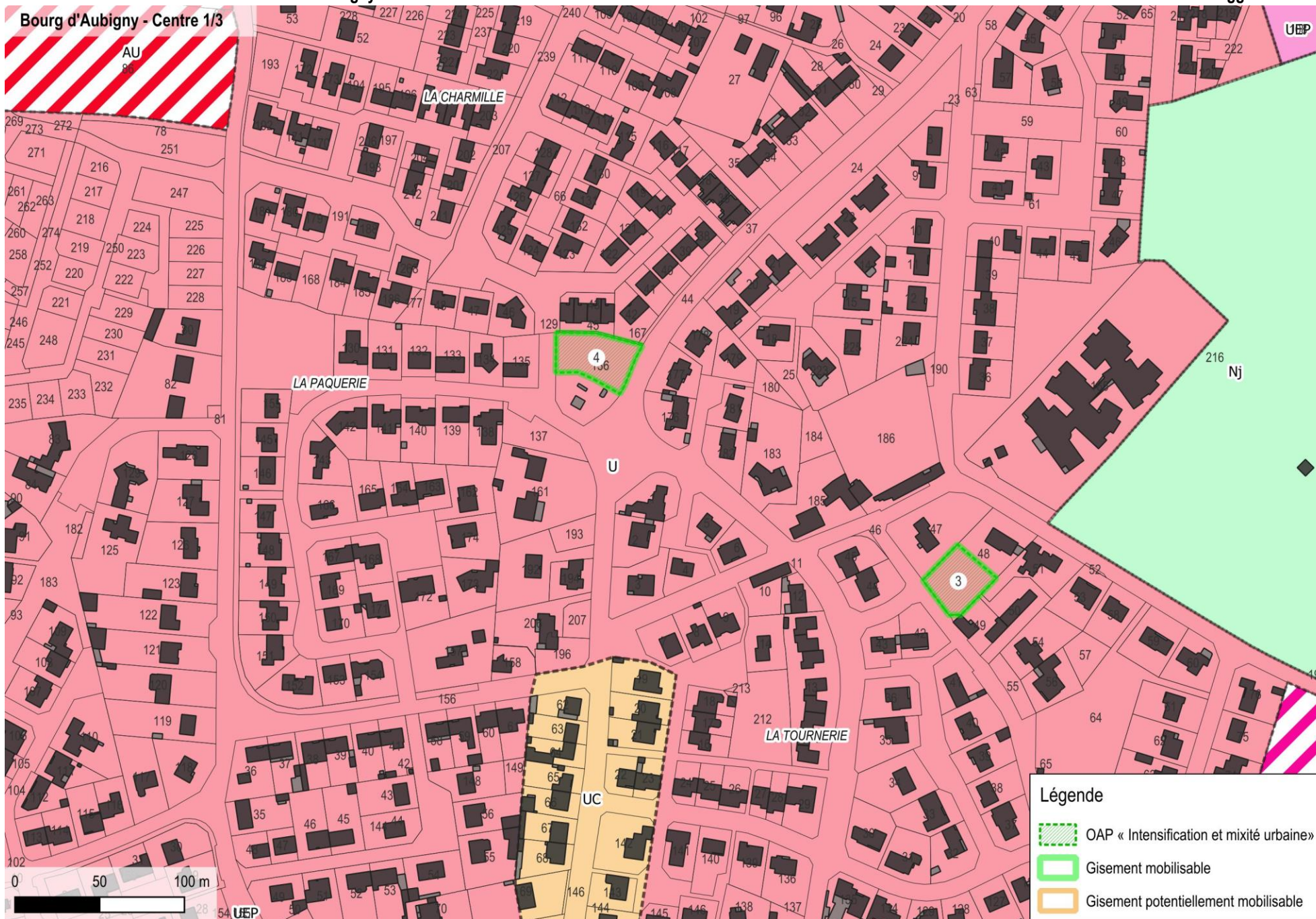
Certains de ces gisements ont été « considérés « potentiellement mobilisables ». Cela signifie que la création de logements durant la période du PLU (2025-2035) y paraît relativement peu probable car leur configuration particulière pose des difficultés d'urbanisation. Pour cette raison, seule une partie des objectifs de création de logements qui s'y rattachent a été prise en compte dans le cadre du scénario de production de logements du PLU : 109 sur 130 logements potentiels au sein des gisements identifiés.

	Nombre de gisements en intensification couverts par l'OAP	Nombre de logements à créer
BOURG D'AUBIGNY	13	60
MOBILISABLE	10	32
POTENTIELLEMENT MOBILISABLE	3	28
BOURG DES CLOUZEUX	6	33
MOBILISABLE	6	33
LA SOULINIÈRE	8	37
MOBILISABLE	7	29
POTENTIELLEMENT MOBILISABLE	1	8
Total général	27	130

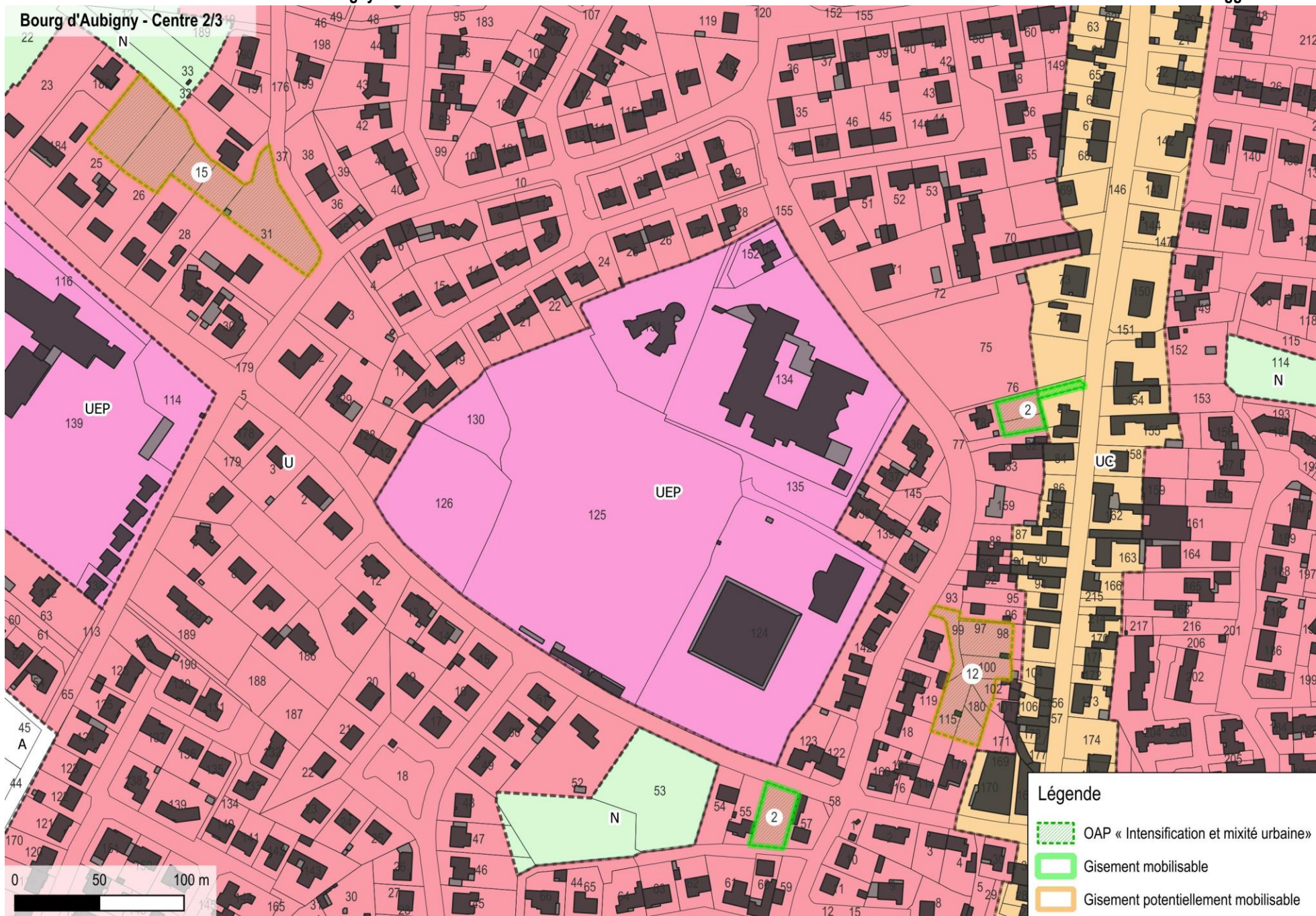
Bourg d'Aubigny - Nord

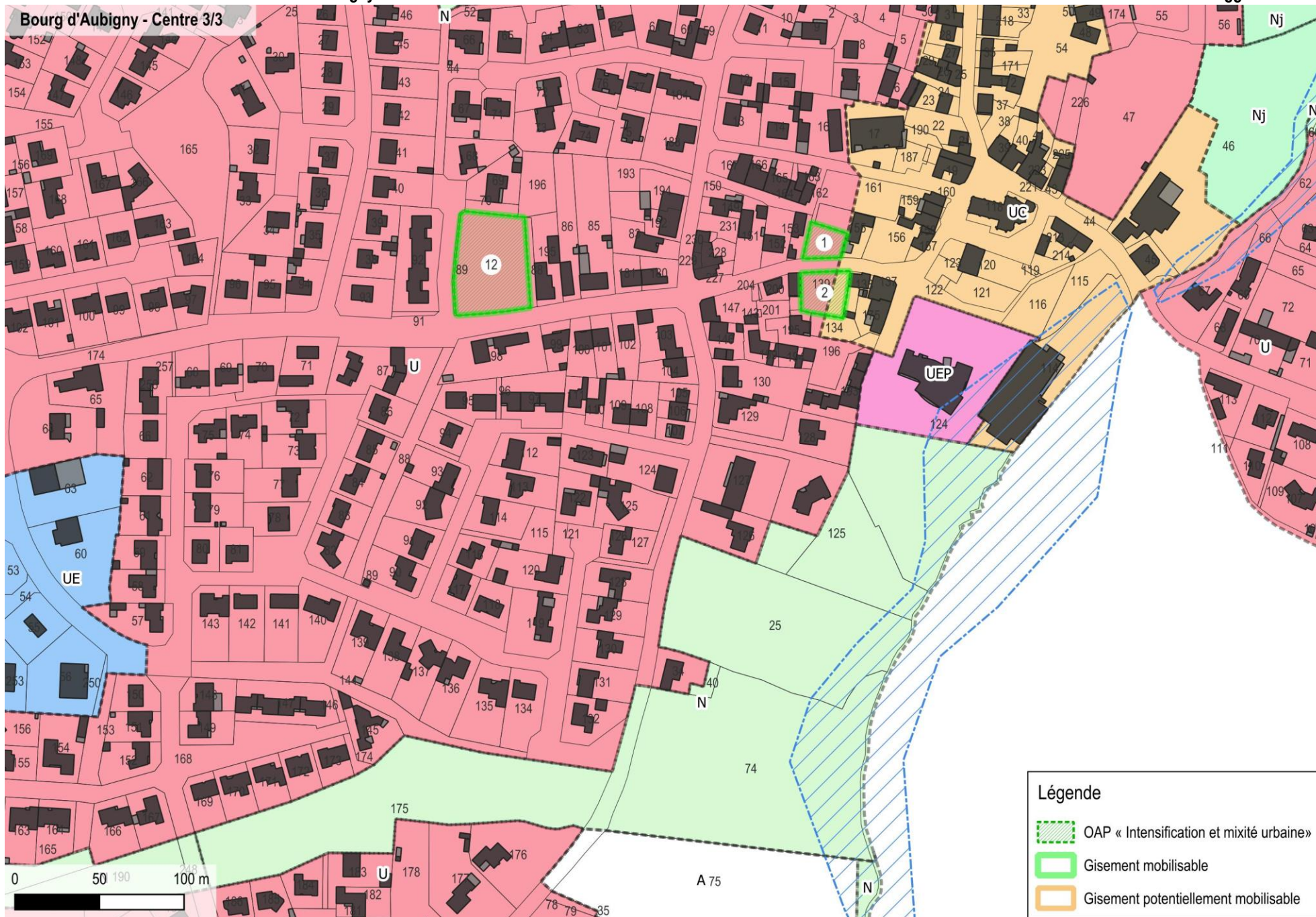


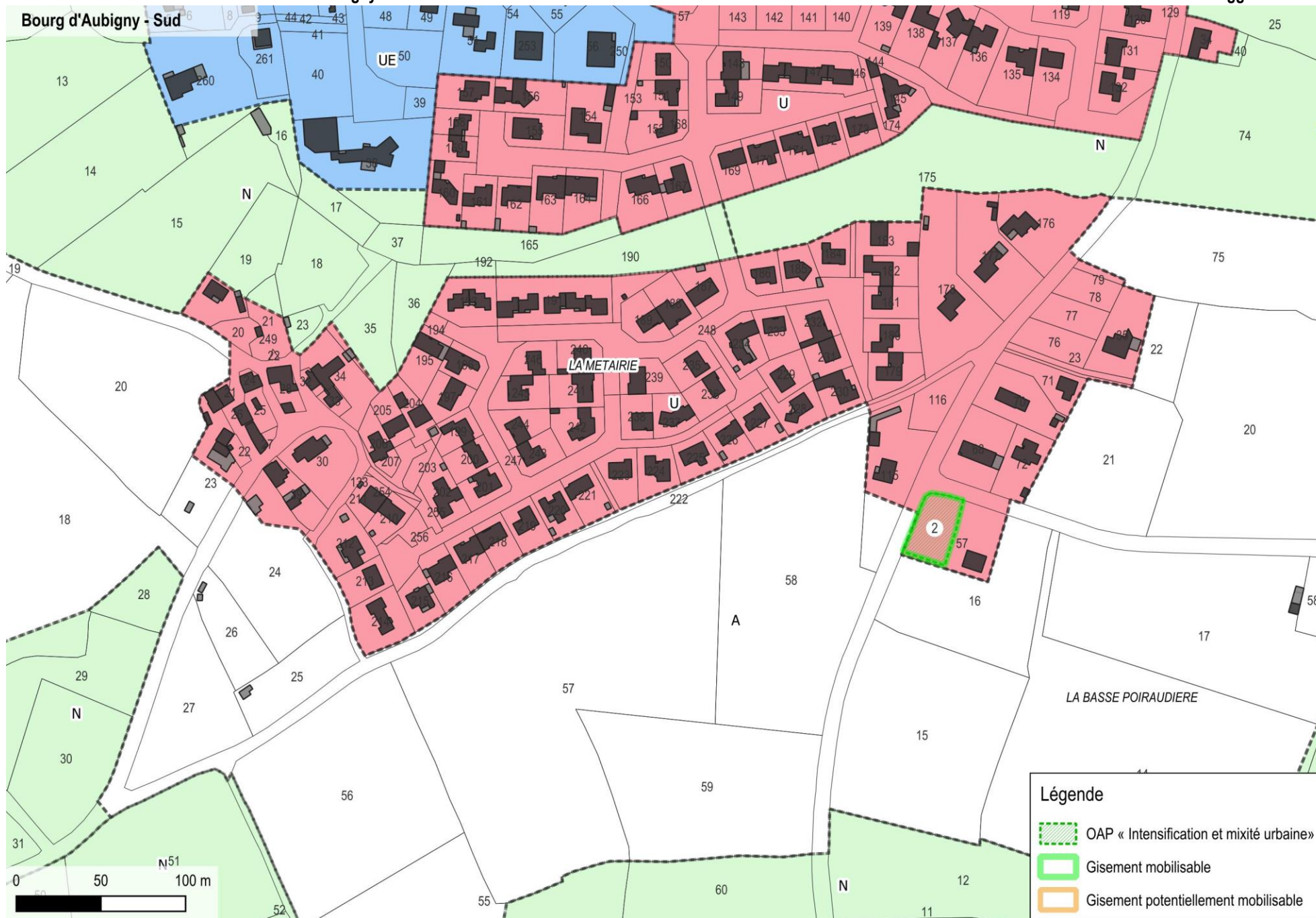
Bourg d'Aubigny - Centre 1/3

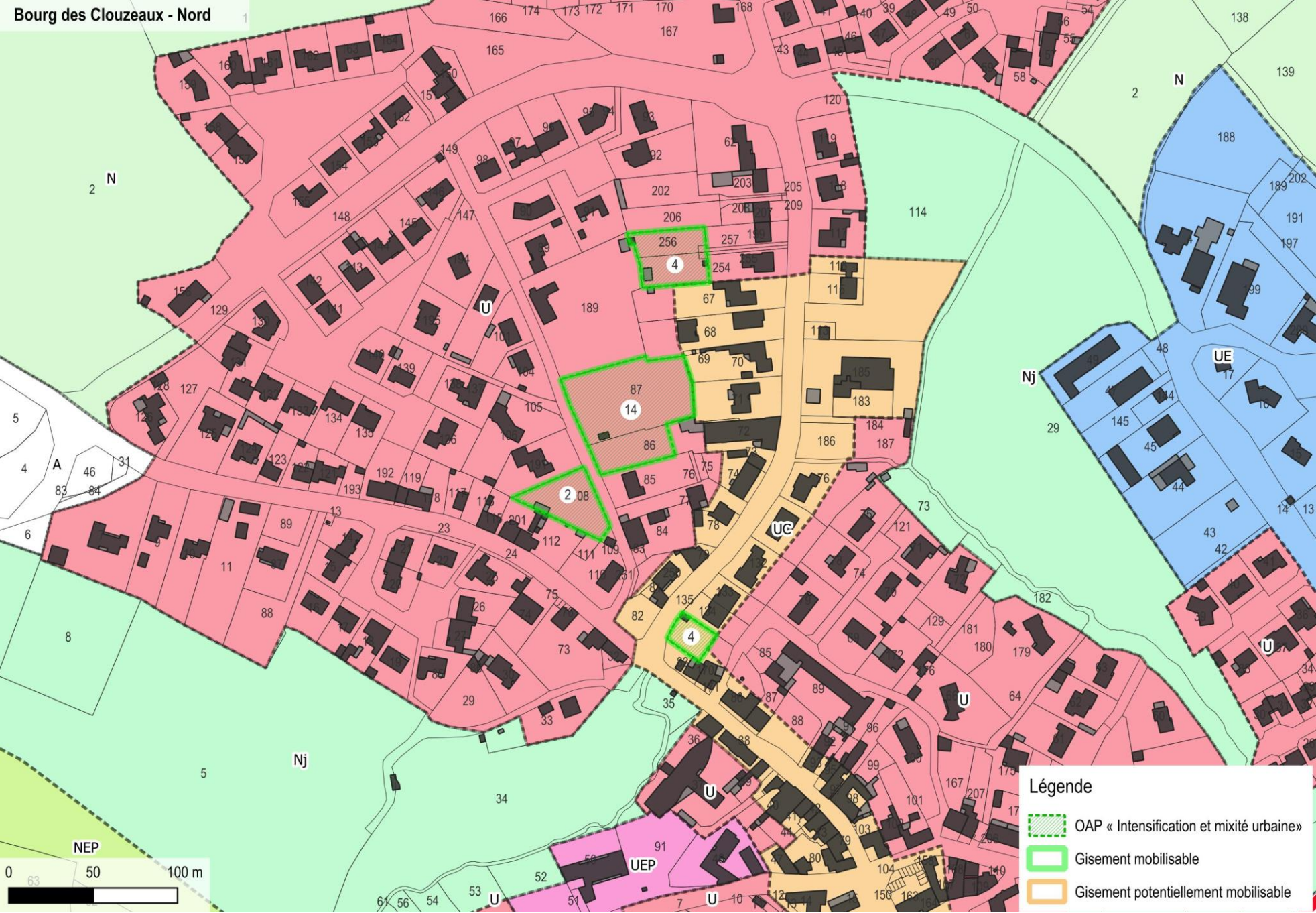


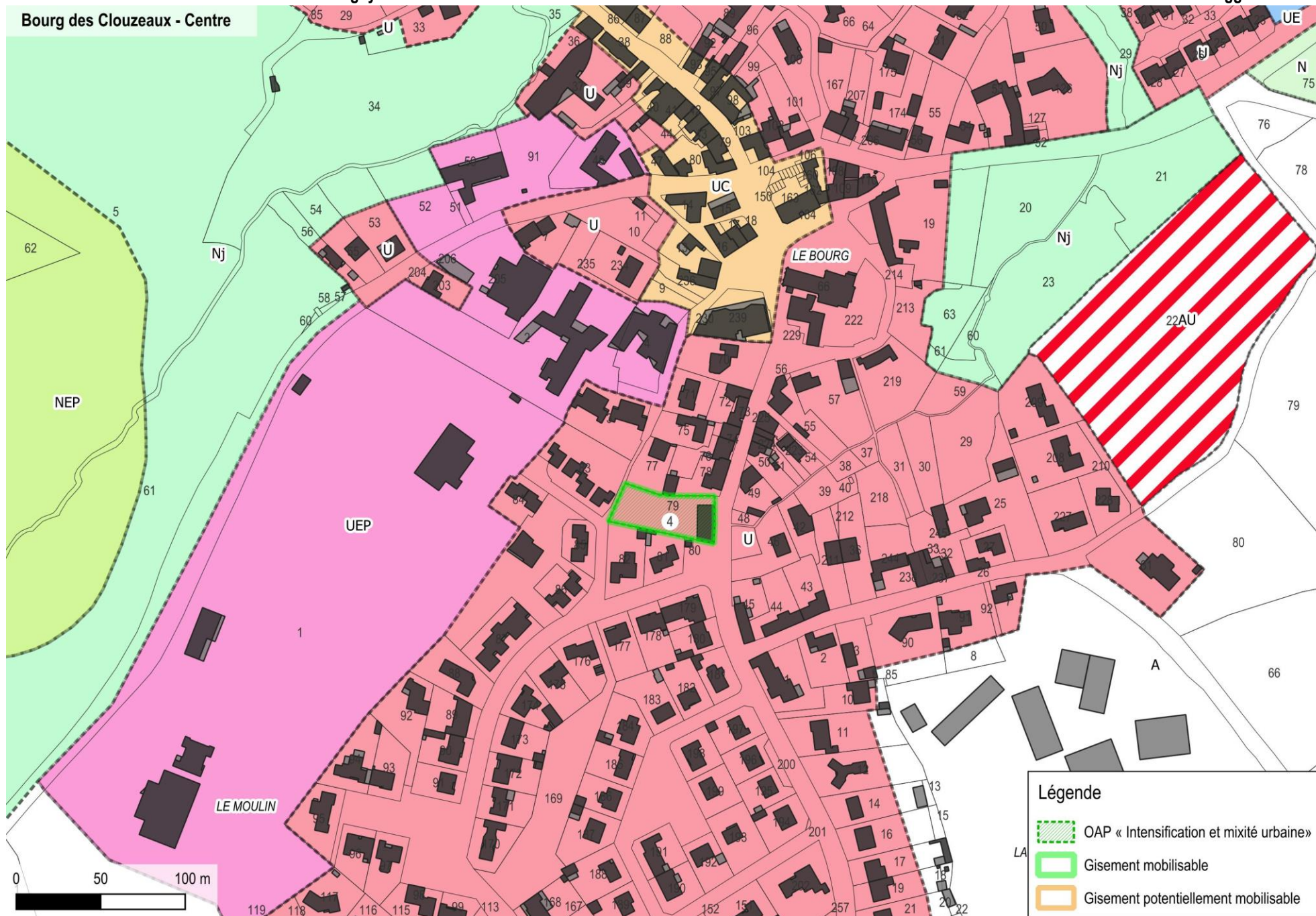
Bourg d'Aubigny - Centre 2/3

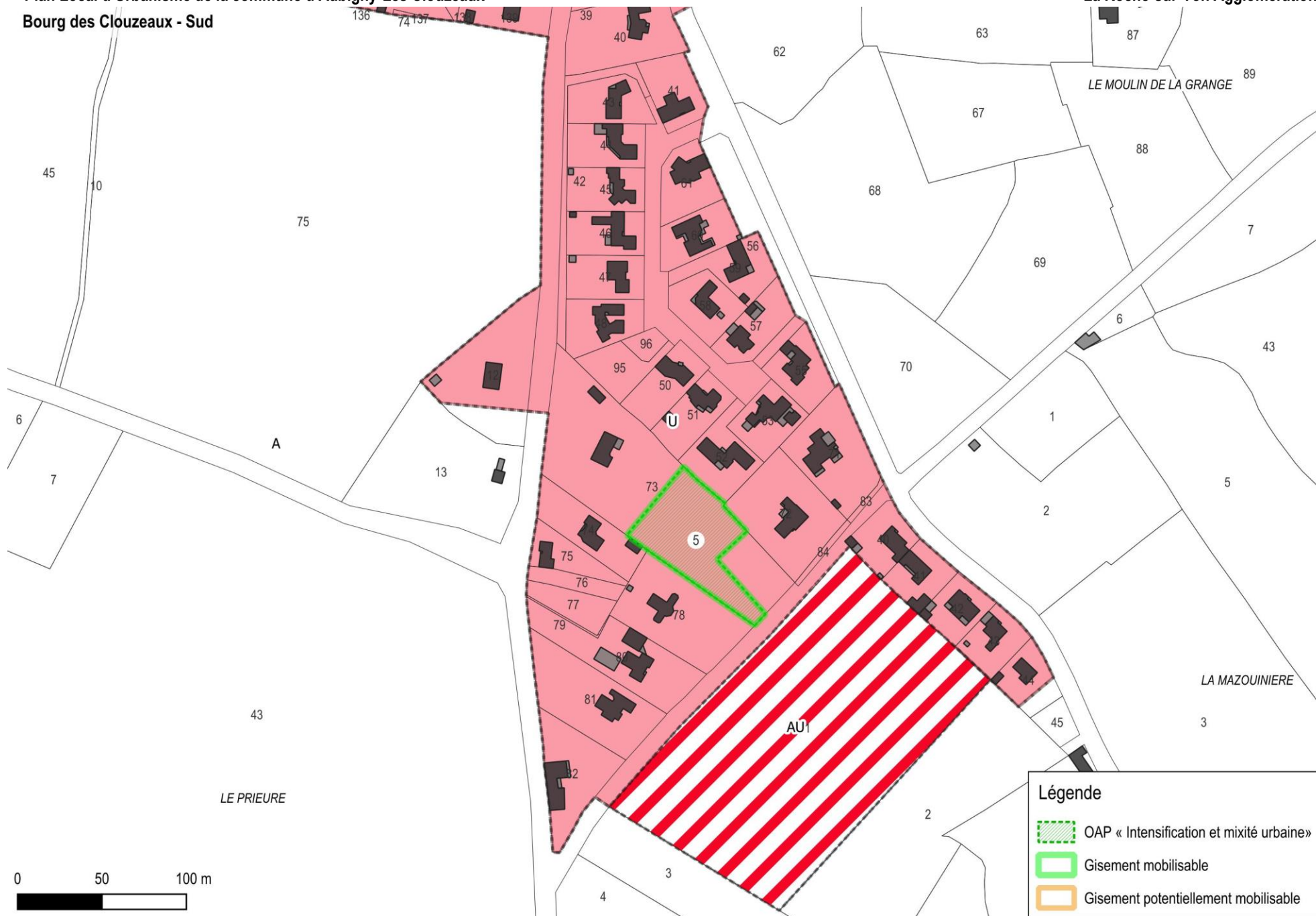






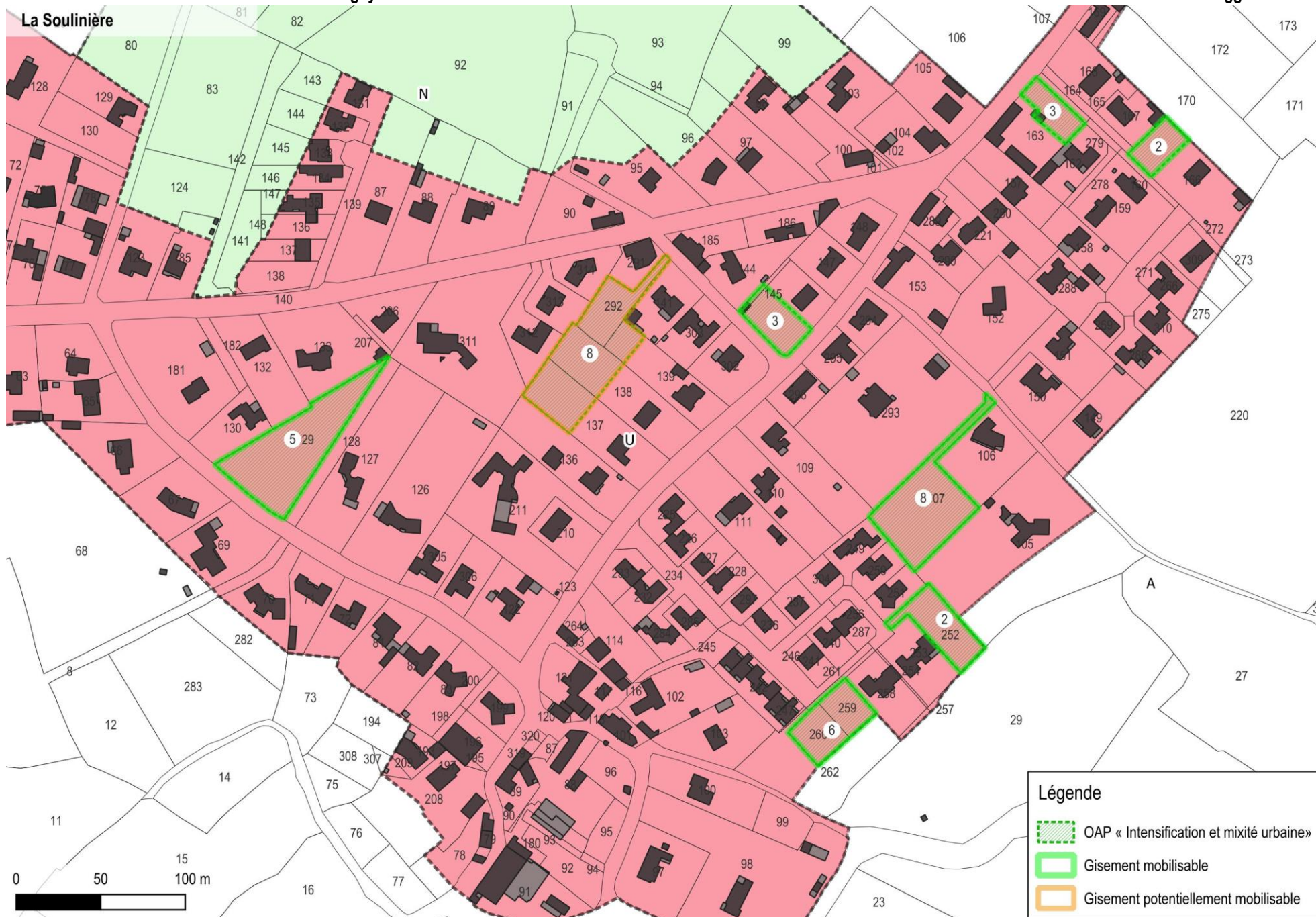






Légende

- OAP « Intensification et mixité urbaine »
- Gisement mobilisable
- Gisement potentiellement mobilisable



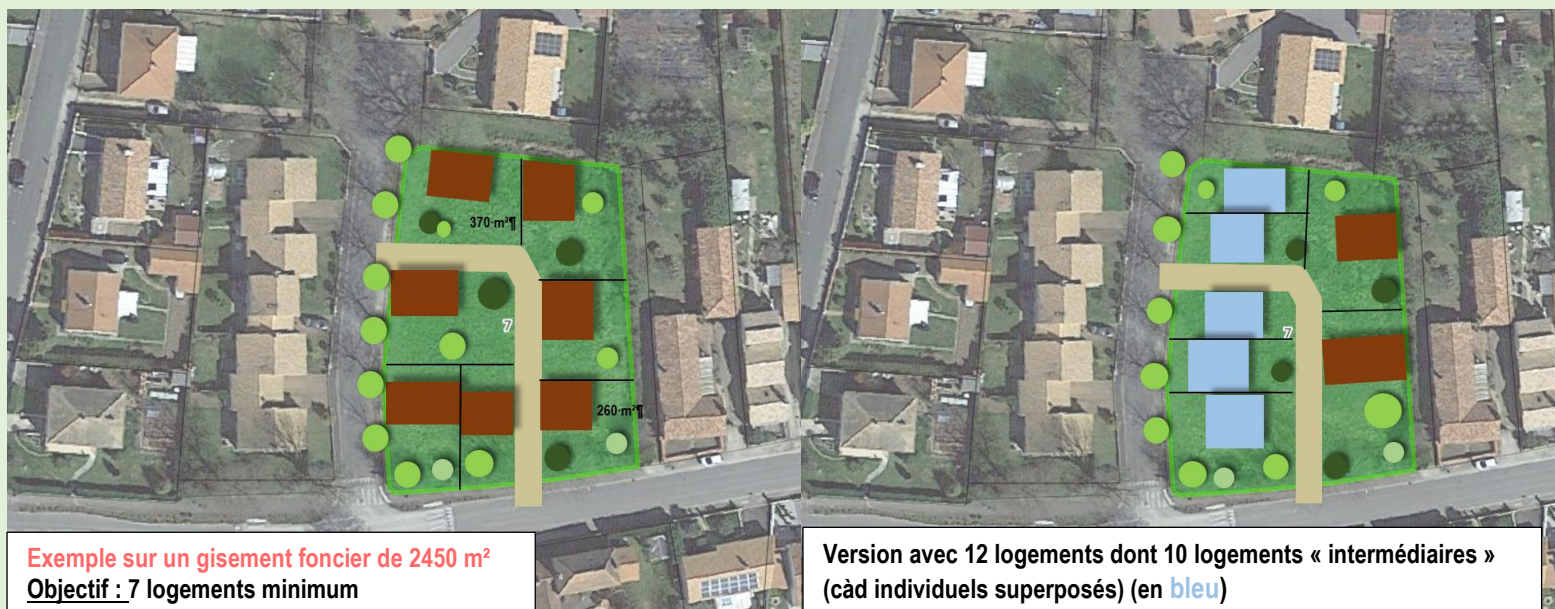
Légende

- OAP « Intensification et mixité urbaine »
- Gisement mobilisable
- Gisement potentiellement mobilisable

EXEMPLES

Les gisements fonciers peuvent être urbanisés, **en une ou plusieurs fois, à condition de respecter les objectifs minimum de création de logements prévus** par la présente Orientation d'Aménagement et de Programmation, tels qu'ils figurent dans l'atlas ci-dessus.

Dès lors que cette condition est remplie, l'aménagement général et la disposition des bâtiments sont libres. Il est possible de construire un nombre supérieur de logements par rapport à celui prévu. Dans l'**exemple** ci-dessous, l'objectif minimal de 7 logements est, dans un premier cas, strictement respecté ; dans le second cas, l'objectif est dépassé, en prévoyant l'implantation de logements dits « intermédiaires », c-à-d individuels superposés, qui permettent de créer plus de logements sur un foncier identique.



Orientation 3 : Permettre les divisions parcellaires respectueuses d'une forme urbaine qualitative

Pour tous les secteurs d'intensification urbaine en zone U représentant un potentiel à construire :

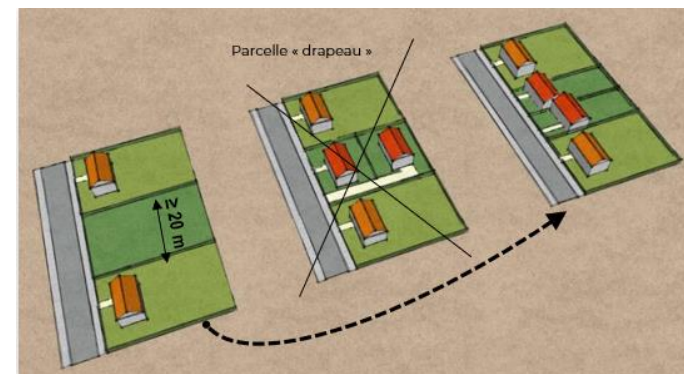
Recommandation

Cas n°1 : Cas d'un espace libre entre deux constructions d'une largeur de minimum 20mètres.

Conforter le front urbain et éviter les parcelles « drapeau » lorsque cela est possible. Ce type de découpage favorise des espaces extérieurs d'un seul tenant et donc mieux aménageables, ainsi que les apports solaires sur les façades sud.

Il permet également de préserver l'intimité des habitants en limitant les vis à vis.

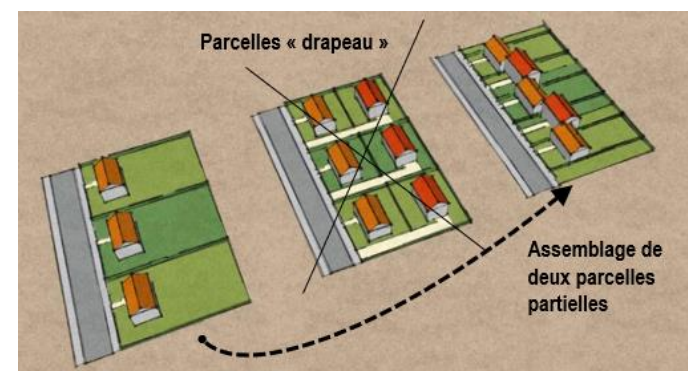
A noter : La parcelle drapeau doit être évitée car elle est consommatrice d'espace (accès à créer pour accéder à la parcelle de second rang), elle n'est pas valorisante pour la rue qui perd le marquage du front urbain.

**Recommandation**

Cas n°2 : Cas d'une parcelle déjà bâtie

Conforter le front urbain et éviter les parcelles « drapeau » lorsque cela est possible.

Cela nécessite un redécoupage parcellaire et parfois une opération menée grâce à la collaboration entre plusieurs propriétaires.

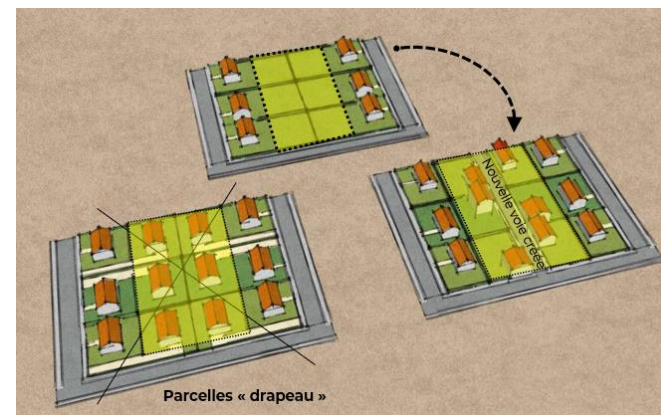


Recommandation

Cas n°3 : Densification d'un cœur d'îlot

Favoriser la création d'une opération d'ensemble pour constituer un véritable quartier en cœur d'îlot : création de voirie interne, implantation des bâtiments plus respectueuse du voisinage...

Ce type d'opération nécessite le portage par plusieurs propriétaires ou par un acquéreur unique de tous les fonds de parcelles.

**Orientation 4 : Penser la trame viaire et le stationnement de manière globale**

Pour tous les secteurs d'intensification urbaine en zone U de plus de 1500 m² :

Prescription

Les opérations d'urbanisation nouvelles doivent s'inscrire dans le **maillage (au moins pour les modes doux) entre les quartiers existants et le site d'aménagement** considéré. Les principes de voies ou d'accès doivent être systématiquement reliés aux voies existantes en périphérie du site considéré, en prenant en compte les caractéristiques et les fonctions de ces voies préexistantes, avec pour objectif d'éviter de créer des distorsions ou des incohérences de fonction, d'usage ou d'aménagement.

Prescription

Penser l'accès à un secteur d'intensification urbaine à l'échelle globale. Ainsi, la multiplication des accès individualisés sur la voie ou emprise publique principale de desserte du secteur d'intensification est à éviter sauf incapacité dûment justifiée.

Prescription

Les caractéristiques d'aménagement des voies de desserte sont **adaptées au volume des constructions à desservir**. Elles pourront avoir un **usage mixte** (partagé entre les véhicules automobiles, les cycles et les piétons), et **éviteront d'être en impasse**.

Prescription

Des **cheminements doux** seront prévus pour permettre la circulation sécurisée des piétons et/ou cyclistes. Ces cheminements peuvent compléter la trame viaire prévue ou être réalisés en voie propre.

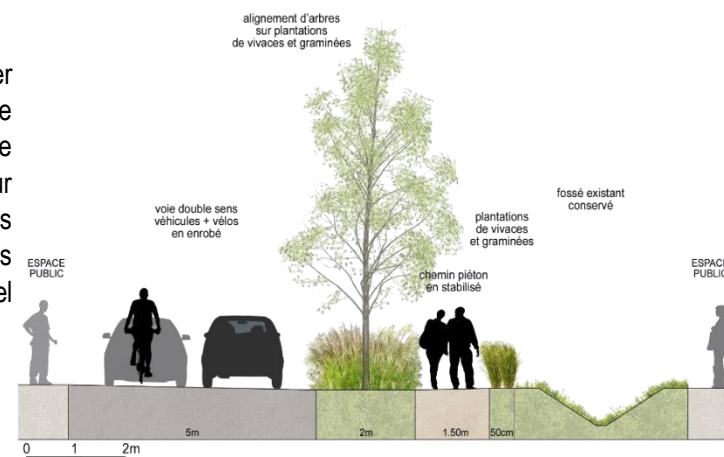
Prescription

L'ensemble des voies et espaces publics nouvellement créés devra être adapté autant que possible aux circulations des **personnes à mobilité réduite (P.M.R.)**.

Recommandation

La trame viaire fait l'objet d'un traitement paysager végétalisé pour assurer une ambiance paysagère agréable aux circulations piétonnes et cyclistes. Elle favorise l'intégration dans ses aménagements de la structure paysagère constituée par la trame des haies, boisements et fossés lorsqu'ils existent, pour en faire des éléments de morphologie urbaine et d'accompagnement des circulations douces. Elle veille à préserver les éventuelles continuités écologiques qui pourraient utiliser ces haies et fossés. Elle favorise un écoulement d'eau naturel vers les pieds d'arbre, les noues, les espaces verts.

Exemple de voie ayant fait l'objet d'un traitement paysager végétalisé



Prescription

Le stationnement des véhicules automobiles au sein des nouvelles opérations doit être géré à la parcelle ou sous forme d'aires de stationnement **mutualisées**.

Les aires de stationnement mutualisées doivent être, dans la mesure du possible, ombragées pour lutter contre les îlots de chaleur, et paysagées pour permettre leur intégration dans le site.

Sauf contrainte technique ou surcoût majeur, **les revêtements de sol seront perméables**. S'ils sont imperméables, les écoulements des eaux de pluie iront vers les pieds d'arbre, les noues, les espaces verts.



Orientation 5 : Respecter les principes de l'éco-habitat

Pour tous les secteurs d'intensification urbaine en zone U repérés sur le document graphique avec les légendes suivantes :

Prescription

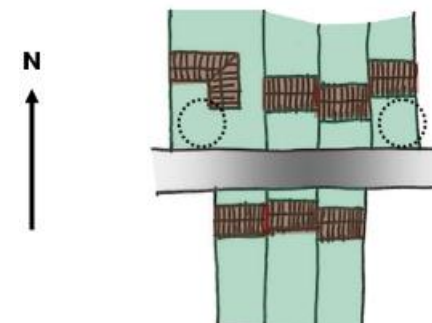
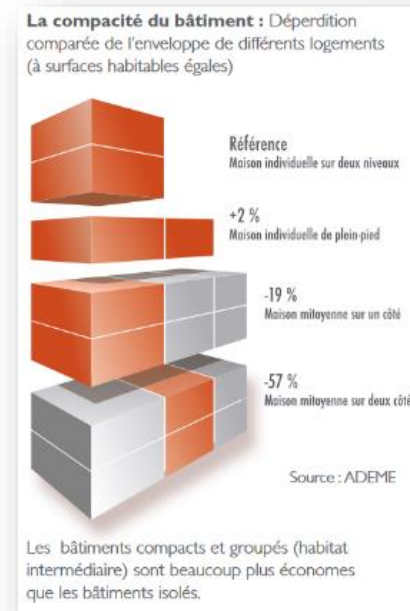
Les constructions et installations devront respecter, dans la mesure du possible, les **principes de l'éco-habitat** (orientation bioclimatique, compacité, luminosité, isolation, économies d'énergie, de ressources et de matière, ...), dans le respect des caractéristiques patrimoniales, architecturales et paysagères du lieu. Les constructions nouvelles auront une efficacité énergétique qui respecte à minima la réglementation thermique en vigueur. Une gestion de l'eau à la parcelle sera privilégiée pour réalimenter la ressource en eau souterraine.

Recommandation

Dans tous les cas, l'optimum est **d'exposer les habitations au sud** mais une exposition sud-est ou sud-ouest est tout à fait acceptable. Les exemples et croquis ci-dessous restent en effet schématiques.

Il convient **d'adapter l'implantation du bâti** par rapport aux difficultés rencontrées (topographie, maillage existant) et à la forme urbaine souhaitée : densifier le long de la voie pour concevoir une rue urbaine ou semi-urbaine ou au contraire répartir le bâti en retrait tout en conservant un espace public construit en implantant des haies ou murets à l'alignement.

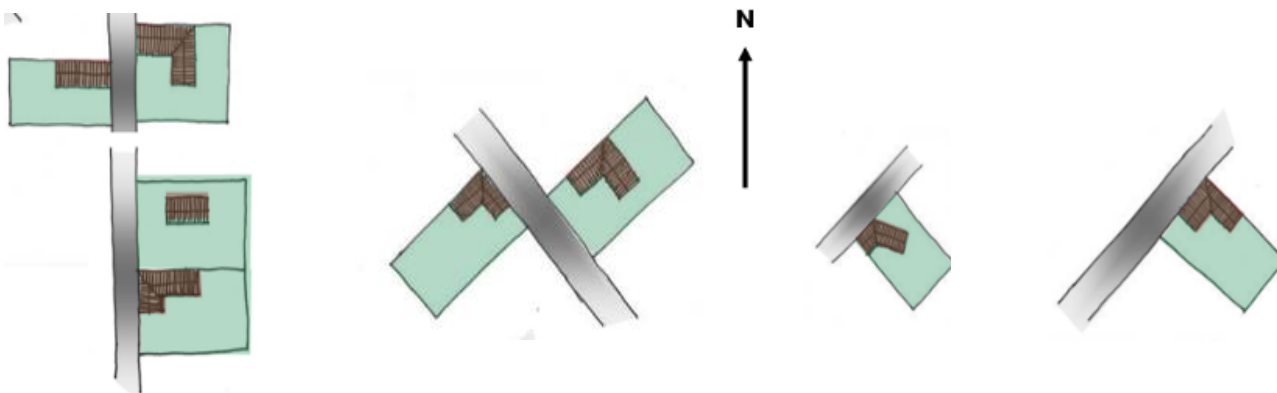
Par ailleurs **la forme de la construction** n'est pas forcément rectangulaire. Elle peut s'adapter à la forme de la parcelle et avoir une forme en L ou en T.



Recommandation

Exemples d'implantation dans le cas de voies orientées différemment.

Les maisons localisées sur les parcelles au nord devront s'implanter plus en recul par rapport à la rue pour dégager un espace de vie extérieur au sud.



Orientation 6 : Tendre vers des formes urbaines variées**Pour tous les secteurs d'intensification urbaine en zone U :****Prescription**Prévoir une **organisation parcellaire** qui propose une **diversité dans la taille et la forme des parcelles**.**Recommandation**Encourager la mise en œuvre de **formes urbaines variées** dans les opérations d'aménagement d'ensemble pour éviter toute forme d'uniformisation urbaine.**PAVILLON PEU DENSE (à éviter)****MAISON DE VILLE (à privilégier)**

La maison de ville en implantation dense (alignement et mitoyenneté) permet aussi de définir des espaces publics de type alignement de rue, place ou placettes. Ces espaces peuvent être traités de façon très simple, une zone intermédiaire ou de transition peut être conservée entre l'espace public et la maison, surtout si la façade donne sur une place.

**HABITAT INTERMÉDIAIRE ou HABITAT SUPERPOSE**

Cette typologie permet de créer un front urbain tout en gardant une proximité entre le logement et les espaces extérieurs (accès direct des logements de l'étage à l'espace public par le biais d'escaliers extérieurs).

**HABITAT COLLECTIF**

Cette typologie permet de proposer des logements plus denses.

Cet habitat propose une autre typologie d'habitation : l'appartement. Les appartements présentent des qualités recherchées (taille modérée, surface suffisante du logement et prolongement du logement par des terrasses,...) sans nécessiter l'entretien d'espaces extérieurs.



Orientation 7 : Penser l'intégration environnementale des projets**Pour tous les secteurs d'intensification urbaine en zone U :****Recommandation**

Il est demandé à tout porteur de projet sur les zones accueillant des opérations d'ensemble de choisir des **matériaux de qualité, durables et respectueux de l'environnement**. L'imperméabilisation des sols devra être limitée au strict nécessaire, l'utilisation d'énergie propre, l'optimisation de l'isolation des bâtiments et la gestion de la voiture en dehors des voies de desserte, devront être recherchées.



Exemples de traitement respectueux de l'environnement : pavés enherbés favorisant la perméabilité des sols

Recommandation

Les principes de **gestion des eaux pluviales par techniques douces** (noues, tranchées et voies drainantes ...) sont à privilégier dans les opérations d'ensemble.



Exemples de bassins de gestion des eaux pluviales paysagés et aménagés comme espaces de convivialité

B. MIXITE SOCIALE

1. Rappel des orientations du PADD (extraits)

« AXE 3 : le cadre de vie du quotidien :

4/ Répondre à la diversité des besoins de chacun

- (...)
 - Répondre aux exigences nationales en matière de logement aidé et favoriser une implantation à proximité des équipements et services ;
 - Favoriser les parcours résidentiels et notamment en matière de logement locatif de petite taille pour les jeunes et les personnes âgées ; »

2. Objectifs à atteindre

1. Assurer la bonne prise en compte des objectifs de mixité sociale définis dans le Programme Local de l'Habitat, en relai des obligations de la Loi Solidarité et Renouvellement Urbain.

2. Assurer une répartition harmonieuse de ces objectifs sur le territoire

3. Principes à respecter

Pour rappel, au sein des nouvelles zones à urbaniser (zones AU), les OAP sectorielles "Extension Urbaine" mettent en place les règles ci-dessous :

Sur Aubigny, un objectif de 40% de logements locatifs sociaux (LLS), soit un minimum de 125 logements sociaux sur les 315 logements prévus en zone AU

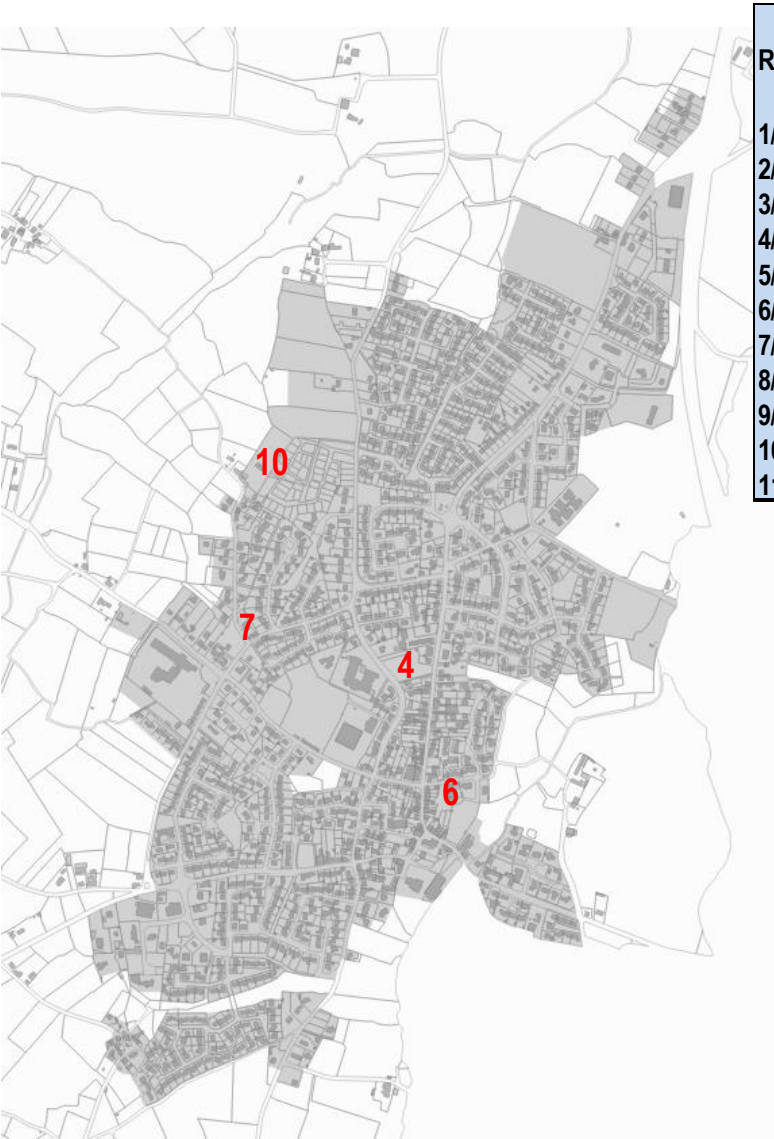
Sur Les Clouzeaux, un objectif de 35% de LLS, soit un minimum de 61 logements sociaux sur les 126 logements prévus en zone AU

A ces 186 logements sociaux prévus en zone AU s'ajoutent environ 103 logements sociaux déjà programmés ou en cours de programmation en zone U, dans les dents creuses notamment. Le nombre de logements locatifs sociaux minimal à réaliser sur la durée du PLU (2025-2035) est résumé dans le tableau suivant :

	Total logements	Zones AU Aubigny	Zones AU Les Clouzeaux	Reste à réaliser en zones U et UC (intensification)
Logements totaux	620	315	126	179
Part à réaliser en LLS	47%	40%	35%	57%
Equivalent LLS à réaliser pour le PLU	289	125	61	103

Une grande partie des créations de logements sociaux prévus dans le cadre du PLU sont d'ores et déjà connus et programmés. Ci-dessous figure la localisation des projets déjà programmés au sein des zones urbaines (U et UC) et qui seront réalisés sur la durée du PLU (2025-2035) :

Bourg d'Aubigny :



Repérage plan	Nombre de logements sociaux
1/ Les Grenouillères est	3
2/ Pôle Santé les Clouzeaux	11
3/ La Grenouillère	5
4/ Les Jardins de la Minoterie	27
5/ Les Chênes Verts	3
6/ Pôle Santé Aubigny	4
7/ La Garenne / Grand Moulin	2
8/ Trichet / Rue de l'Océan	23
9/ La Minée	6
10 / Grand Moulin	32
11/ Pondevie/Pré Vert	16

Bourg des Clouzeaux :

