

COMMUNE DE FORGES LES EAUX

ELABORATION DU PLAN LOCAL D'URBANISME

ARRET DU PROJET CONSULTATION DES PERSONNES PUBLIQUES ASSOCIEES

Vu pour être annexé à la délibération du conseil municipal en date du 26 Septembre 2022 arrétant le projet de PLU.

5

Le Maire,

ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION

La loi SRU, qui a institué les Plans Locaux d'Urbanisme, a largement mis en avant la notion de projet qui se concrétise notamment par les Orientations d'Aménagement. La loi ENE renforce cette thématique avec un volet programmation.

Cet outil constitue un atout essentiel pour les communes qui n'ont pas de capacité à maîtriser le foncier. En effet, elles permettent de spatialiser et de rendre opérationnelles les intentions affichées par la collectivité dans le Projet d'Aménagement de Développement Durables du PLU. Sous forme de schémas, elles donnent les grands principes d'aménagement sans figer les possibilités d'évolution des futures réalisations.

Les Orientations d'Aménagement et de Programmation s'inscrivent ainsi dans les dispositions des articles L151-6 et L151-7 du Code de l'Urbanisme :

« 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 et les déplacements. »

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 prévu aux articles L. 151-35 et L. 151-36.

I. ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT RELATIVES A LA ZONE Ua

Constats et objectifs

Cette Orientation d'Aménagement et de Programmation est composée d'une grande propriété foncière identifiée comme potentiel foncier.

Un seul accès est présent, la parcelle se situe au cœur d'îlot résidentiel.

Ce secteur de 4 000 m² offre ainsi une véritable opportunité pour :

- densifier la trame urbaine proche des commerces et services,
- répondre en partie aux besoins en logements.

Principes de l'OAP

- permettre un aménagement du secteur dans son intégralité

La parcelle couverte par l'OAP devra faire l'objet d'un schéma d'aménagement d'ensemble.

- densifier la trame urbaine

Les aménagements doivent permettre une optimisation du foncier. Le secteur a pour vocation à accueillir du logement dense pour de jeunes couples et seniors.

Surface : 4 000 m²


Densité moyenne brute : 25
logements/hectare

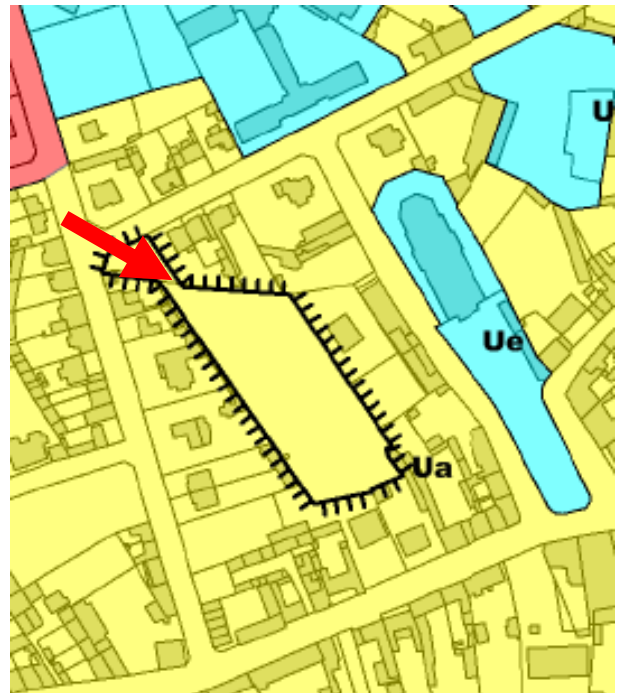
Typologie : Forme dense groupée, accession
et locatif

Nb de logements : 12 logements

Phasage : L'aménagement peut se faire en
priorité car la situation au cœur de ville
permet des déplacements doux et une
proximité avec les services et commerces.

Cette parcelle ne pourra pas être aménagée
sans une opération d'ensemble nécessitant une
réflexion sur les accès et la desserte des futurs
logements groupés.

 1 accès possible



Extrait du plan de zonage

La hauteur maximale ne dépassera par un rez-
de-chaussée + 2 étages et 1 niveau de combles
aménagés.

II. ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT RELATIVES A LA ZONE 1AU

Constats et objectifs

Cette Orientation d'Aménagement et de Programmation est composée de parcelles agricoles enclavées entre un tissu résidentiel, un camping et un secteur agricole soumis au ruissellement et zones humides.

Quatre accès permettent de desservir cet espace de développement.

Ce secteur de 4.20 hectares offre ainsi une véritable opportunité pour :

- densifier la trame urbaine proche des commerces et services,
- répondre aux besoins en logements.

Principes de l'OAP

- répondre majoritairement aux besoins en logements de la commune

Ce secteur doit permettre la création minimum de 80 logements sous la forme pavillonnaire.

- permettre un aménagement du secteur dans son intégralité

La parcelle couverte par l'OAP devra faire l'objet d'un schéma d'aménagement d'ensemble.

- favoriser la cohérence urbaine entre urbanité et espace agricole

Les aménagements doivent permettre une optimisation du foncier.


Les aménagements devront veiller particulièrement à la prise en compte de la gestion des eaux pluviales au regard des axes de ruissellement présents à proximité.


Les aménagements devront permettre la création de liaisons piétonnes sécurisées vers les équipements et commerces, services.

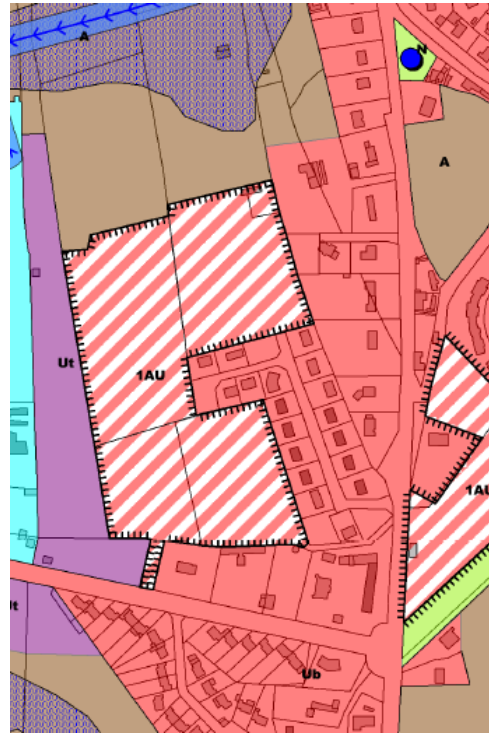
Les aménagements devront prendre en compte les risques et la gestion des eaux pluviales sur le secteur.

Surface : 4.20 hectares
Densité moyenne brute : 17 logements/hectare
Typologie : Forme pavillonnaire
Nb de logements : 80 logements

Ces parcelles ne pourront pas être aménagées sans une opération d'ensemble nécessitant une réflexion sur les accès et la desserte des futurs lots à bâtir.

 4 accès possibles en accroche à des opérations d'aménagement voisines

 Structure paysagée à créer en protection du camping (zone tampon).



Extrait du plan de zonage



Source Géoportail

III. ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT RELATIVES A LA ZONE 1AU

Constats et objectifs

Cette Orientation d'Aménagement et de Programmation est composée d'un espace vert et d'un terrain de rugby.

Deux accès permettent de desservir cet espace de développement.

Ce secteur de 1.33 hectare offre ainsi une véritable opportunité pour :

- densifier la trame urbaine proche des commerces et services,
- répondre aux besoins en logements pour les séniors.

Principes de l'OAP

- répondre aux besoins en logements des séniors

Ce secteur doit permettre la création minimum d'une trentaine de logements sous une forme dense.

- permettre un aménagement du secteur dans son intégralité

La parcelle couverte par l'OAP devra faire l'objet d'un schéma d'aménagement d'ensemble.

- favoriser la cohérence urbaine

Les aménagements doivent permettre une optimisation du foncier.

Les aménagements devront permettre la création de liaisons piétonnes sécurisées vers les équipements et commerces, services ainsi qu'une connexion avec l'allée de la Morte Mare.

Les aménagements devront prendre en compte les risques et la gestion des eaux pluviales sur le secteur.

Surface : 1.33 hectare


Densité moyenne brute : 25 logements/hectare


Typologie : Forme dense Habitat séniors


Nb de logements : 32 logements

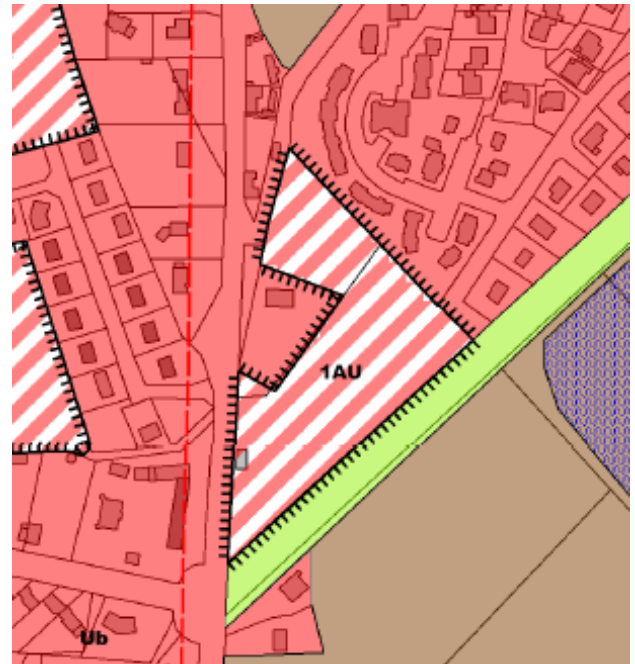
Phasage : L'aménagement peut se faire en parallèle de la zone 1AU précédente puisqu'il s'agit d'une offre complémentaire à la forme résidentielle.

Cette zone ne pourra pas être aménagée sans une opération d'ensemble nécessitant une réflexion sur les accès.

 2 accès possibles en accroche à des opérations d'aménagement voisines.

 Un espace partagé paysager pourra être maintenu sur le site et participer à un espace intergénérationnel, utilisable par tous.

 Des liaisons piétonnes seront à organiser vers les quartiers voisins, vers l'allée de Morte-Mare et en direction du centre-ville.



Extrait du plan de zonage



Source Géoportail

IV. ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT RELATIVES A LA ZONE 2AU

Constats et objectifs

Cette Orientation d'Aménagement et de Programmation est composée d'espaces cultivés. Un accès permet de desservir cet espace de développement.

Ce secteur de 4 hectares offre ainsi une véritable opportunité pour :

- développer l'outil économique et créer des emplois,
- répondre aux demandes d'implantation d'activités tertiaires et de services.

Principes de l'OAP

- répondre aux besoins des petites entreprises

Ce secteur doit permettre l'implantation d'entreprises isolées à vocation tertiaire et de services.

Afin de limiter les coûts pour chaque entreprise désireuse de s'installer et dans la volonté communale de gérer de manière économe l'espace, les stationnements devront être mutualisés.

- permettre un aménagement du secteur dans son intégralité

La parcelle couverte par l'OAP devra faire l'objet d'un schéma d'aménagement d'ensemble.

- favoriser la cohérence urbaine et le traitement de la frange agricole

Les aménagements doivent permettre une optimisation du foncier tout en organisant la vitrine sur cette entrée de la commune.

Le traitement paysager devra intégrer visuellement les futures constructions dans le paysage urbain et naturel.

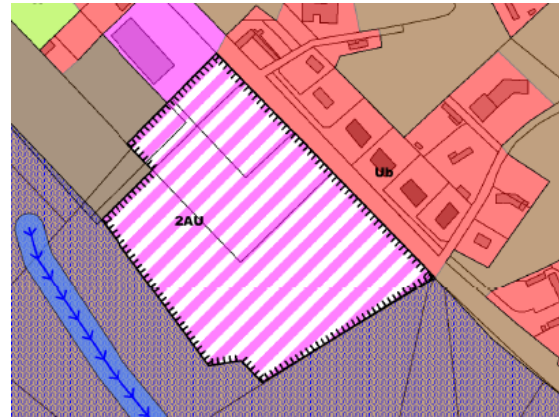
Les aménagements devront prendre en compte les risques et la gestion des eaux pluviales sur le secteur.

Surface : 4 hectares
Vocation économique : services et tertiaire

Ces parcelles ne pourront pas être aménagées sans une opération d'ensemble nécessitant une réflexion sur les accès et la desserte des futurs lots à bâtir.

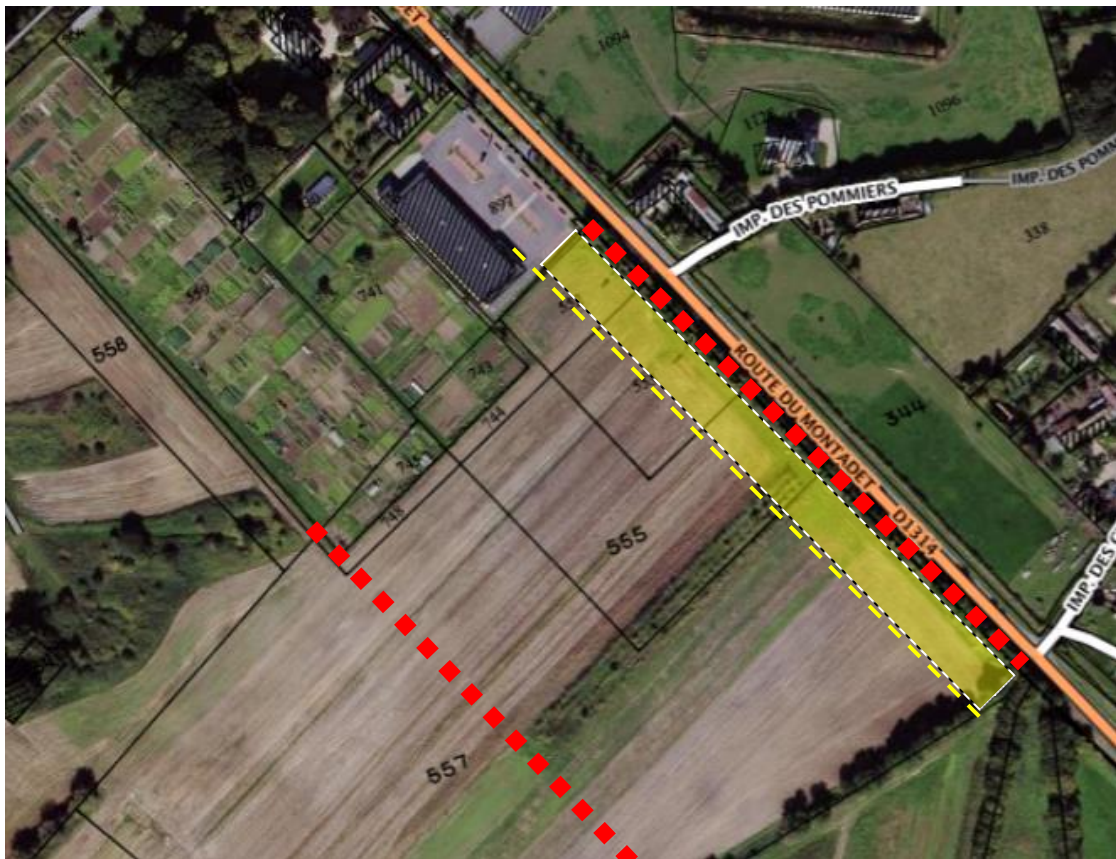
Afin d'accompagner l'insertion des futures constructions dans le paysage, des structures paysagées seront à créer :

- sur l'arrière de la parcelle, en limite avec la zone agricole,
- sur la RD 1314, en façade sur rue, dans le respect de véhiculer une image positive d'entrée d'agglomération



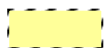
Extrait du plan de zonage

Une zone tampon paysagée devra être réservée en bordure de route, elle pourra accueillir des zones de stationnement.



■ ■ ■ ■ ■ Structure paysagée à créer

Source Géoportail



Zone tampon paysagée sur la route pouvant accueillir les stationnements

V. ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT RELATIVES A LA ZONE 4AU

Constats et objectifs

Cette Orientation d'Aménagement et de Programmation est composée d'espaces cultivés. Un accès permet de desservir cet espace de développement.

Ce secteur de 2.65 hectares offre ainsi une véritable opportunité pour :

- moderniser les structures sportives grâce à la création d'un stade de rugby aux normes et une piste d'athlétisme.
- répondre aux demandes des usagers avec la construction de vestiaires et tribunes.

Principes de l'OAP

- répondre aux besoins en équipements publics

Ce secteur doit permettre d'accueillir la délocalisation du terrain de rugby et la création d'une piste d'athlétisme.

Des constructions pourront accompagner ces structures : tribunes et vestiaires pour le confort des joueurs et dans le respect des normes de compétition.

- permettre un aménagement du secteur dans son intégralité

La parcelle couverte par l'OAP devra faire l'objet d'un schéma d'aménagement d'ensemble.

- favoriser la cohérence urbaine et le traitement de la frange agricole

Les aménagements doivent permettre une optimisation du foncier.





Un traitement paysager devra intégrer visuellement les futurs équipements et constructions dans le paysage naturel.

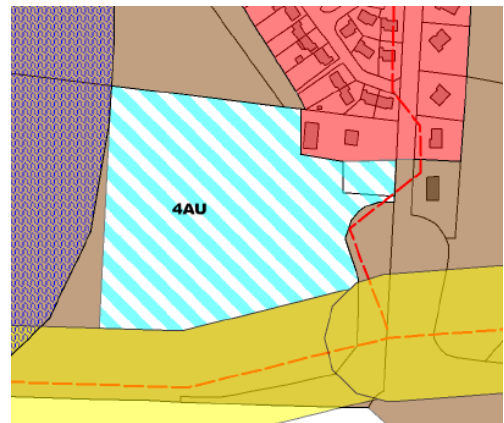
Les aménagements devront prendre en compte les risques et la gestion des eaux pluviales sur le secteur.

Surface : 2.65 hectares

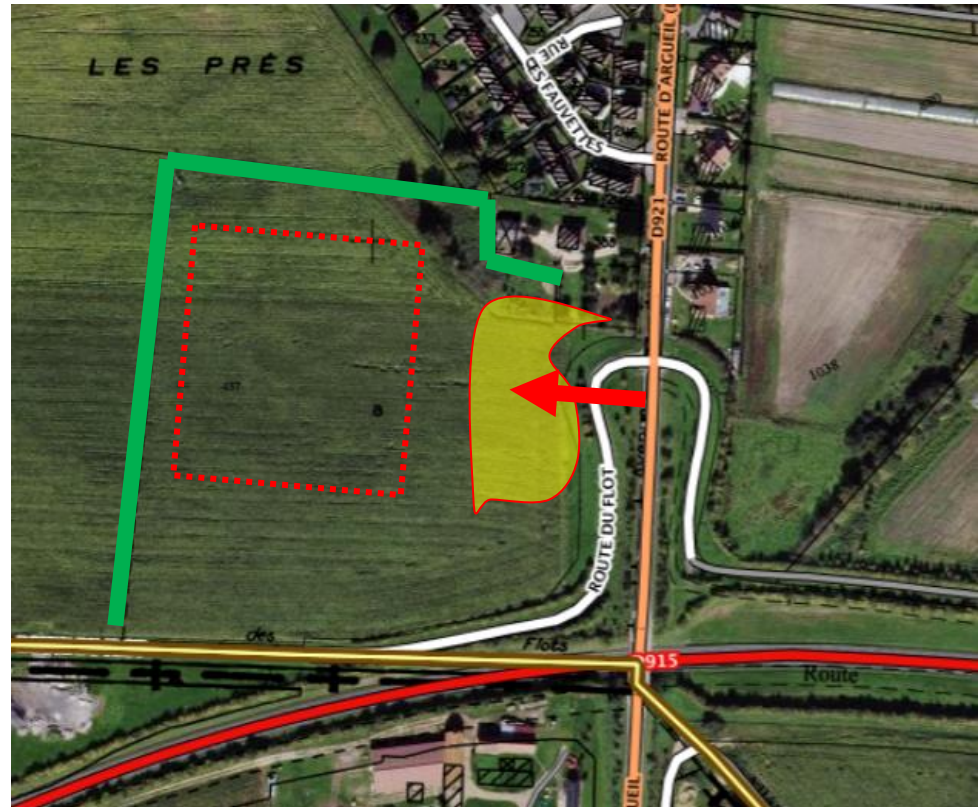
Vocation : Equipement public sportif
Terrain de rugby et piste d'athlétisme

Le projet consiste à délocaliser le terrain de rugby sur cet espace, déjà propriété communale, ainsi qu'une piste d'athlétisme.

-  Entrée de l'équipement sportif
-  Zone d'accueil et de stationnement
-  Zone paysagée de protection
-  Emprise des équipements sportifs à distance de la canalisation de transport de gaz



Extrait du plan de zonage



Source Géoportail