



TOME 3

ORIENTATIONS D'AMÉNAGEMENT ET DE PROGRAMMATION

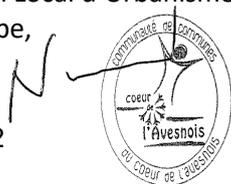
ORIENTATIONS D'AMÉNAGEMENT ET DE PROGRAMMATION SECTORIELLES

HABITAT ET ECONOMIE

Vu pour être annexé à la délibération approuvant
les dispositions du Plan Local d'Urbanisme intercommunal,
Fait à Avesnes-sur-Helpe,
Le président

ARRETE LE 20/12/2022

APPROUVE LE 18/12/2023



I- DEFINITION ET ROLE DES ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION SECTORIELLES

Les Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP) **complètent les autres documents règlementaires à consulter, soit le règlement écrit, le règlement graphique et les Programmes d'Orientations et d'Actions Habitat.**

En effet, d'après l'article L.152-1 du code de l'urbanisme, l'exécution par toute personne publique ou privée de tous travaux, constructions, aménagements, plantations, affouillements ou exhaussements des sols, et ouverture d'installations classées appartenant aux catégories déterminées dans le plan doit être conforme au règlement et à ses documents graphiques et **compatibles, lorsqu'elles existent, avec les Orientations d'Aménagement et de Programmation.**

Les secteurs soumis à des Orientations d'Aménagement et de Programmation sectorielles sont **identifiés sur le plan de zonage par des périmètres bleus**, conformément à l'article R151-7 du code de l'urbanisme.



Extrait du plan de zonage de la commune de Solre-le-Château – valeur non prescriptive

Conformément à l'article L.151-6 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, les déplacements. Elles définissent les conditions d'aménagement garantissant la prise en compte des qualités architecturales, urbaines et paysagères des espaces dans la continuité desquels s'inscrivent les zones identifiées.

L'article L. 151-7 du Code de l'urbanisme précise que les OAP 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- NOMBRE ET TYPES D'ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION SECTORIELLES SUR LE TERRITOIRE DE LA 3CA

Sur le territoire de la 3CA, et conformément à l'objectif de l'intercommunalité d'encadrer qualitativement les nouvelles opérations de constructions, une centaine de gisements est réglementée via une OAP habitat.

Celles-ci peuvent se situer en zone urbaine ou en zone à urbaniser.

Elles concernent donc à la fois des secteurs en extension ou en renouvellement urbain, voire en densification de fonds de jardins.

Des OAP « économie » sont par ailleurs présentes également dans ce dossier.

III- ORGANISATION DU DOSSIER

Chacun de ces sites fait l'objet d'au moins deux planches :

- Le contexte
- Le schéma d'aménagement

1- Le contexte

Les planches « contexte » ont des **vocations informatives et non prescriptives**. Elles ont pour but de :

- localiser le site concerné par l'OAP dans son environnement direct
- et de rappeler certaines prescriptions réglementaires issues d'autres pièces du PLUi (règlement écrit et graphique)

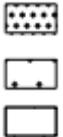
Est noté sur les planches contexte si le site fait l'objet d'un diagnostic paysager dans le cadre de l'évaluation environnementale, à retrouver en annexe du dossier OAP.

Symboles	Légende	Informations complémentaires
	Secteurs concernés par une Orientation d'Aménagement et de Programmation	Chaque secteur est identifié par un numéro indiqué sur la planche. La surface en mètres carrés du gisement est indiquée pour information dans un tableau en entête de chaque planche.
	Autres gisements à vocation habitat	Autres gisements à vocation habitat, non concernés par une OAP.
Contour blanc	Limites cadastrales	Apparaissent sur la planche les sections et les numéros cadastraux.
Éléments de contexte		
	Courbes de niveaux (2,5 mètres)	
Éléments texte	Commerces et services existants	

	Arrêt de transports en commun	
	Régime sanitaire des sites agricoles identifiés	Installations Classées pour la Protection de l'Environnement (rouge) Régime Sanitaire Départemental (orange)
Eléments techniques		
	Câbles à basse tension	
	Câbles à haute tension	
	Autres éléments techniques	Pylônes et transformateurs électriques
Patrimoine		
	Périmètre de protection des Monuments historiques	
	Site Patrimonial Remarquable	ZPPAUP de Liessies
	Sites inscrits et classés	
	Immeubles inscrits ou classés	
	Chemins identifiés au titre de l'article	Pour cet élément, les dispositions de nature à les préserver figurent dans le règlement écrit.

	L.151-19 du code de l'urbanisme	
	Patrimoines bâtis identifiés au titre de l'article L.151-19 du code de l'urbanisme	Il s'agit d'édifices du petit patrimoine bâti (oratoires, chapelles, calvaires, kiosques, fontaines, épis de faîtage, patrimoine militaire...) et d'édifices remarquables caractéristiques du patrimoine bâti du territoire. Ces édifices sont repérés sur le plan de zonage, ils font l'objet de fiches méthodologiques générales et de fiches descriptives individuelles dans les annexes réglementaires.
Paysage > pour ces éléments, les dispositions de nature à les préserver figurent dans le règlement écrit.		
	Talwegs	Cf. règlement écrit
	Cônes de vue identifiés au titre de l'article L.151-23 du code de l'urbanisme	<p>Il s'agit à la fois de points de vue le long d'axes paysagers structurants et des fenêtres paysagères identifiées par les communes au sein des espaces urbanisés. Ces points de vue permettent d'embrasser du regard des paysages, qui constituent le cadre de vie des habitants, leurs lieux de loisirs... Ils sont aussi un atout pour les activités touristiques.</p> <p>Ces vues sont repérées sur le plan de zonage et font l'objet d'une fiche descriptive. Les mesures assurant leur protection et leur compensation sont énoncées dans le règlement écrit.</p> <p>La protection de ces points de vue est un outil à la disposition du territoire facilitant la requalification de ces espaces à enjeux. Dans un premier temps, elle permet de maîtriser sur leur évolution. Elle a aussi pour vocation d'être le point de départ de tout projet de valorisation.</p>
	Espaces boisés classés au titre de l'article L.113-1 du code de l'urbanisme	Cf. règlement écrit

	Objets paysagers à préserver au titre de l'article L.151-23 du code de l'urbanisme	<p>Des éléments paysagers qui participent aux qualités paysagères, au cadre de vie, à la nature en ville et à l'attractivité du territoire ont été identifiés sur le plan de zonage et font l'objet d'une fiche descriptive. Les mesures assurant leur protection et leur compensation sont énoncées dans le règlement écrit.</p> <p>Il s'agit des arbres remarquables repérés sur le territoire, d'arbres isolés, de parcs de châteaux ou de grandes propriétés (comme les maisons de maîtres), de jardins, de vergers, d'espaces publics (comme les usoirs), de certains boisements ...</p>
	Linéaires de haies identifiés au titre de l'article L.151-23 du code de l'urbanisme	<p>Il s'agit du maillage bocager préservé à l'issue de la démarche de Protection Concertée du Bocage, menée avec le PNR Avesnois et en concertation avec les exploitants agricoles.</p> <p>Ces haies sont repérées sur le plan de zonage et les mesures assurant leur protection et leur compensation sont énoncées dans le règlement écrit.</p>
Eau		
	Cours d'eau	
	Surface en eau	
	Secteur inondable pour lequel un PPRI est approuvé	<p>Aléa faible / moyen / fort/ très fort, ces éléments sont également reportés au plan de zonage. Cf. règlement écrit.</p>
	Zones potentiellement inondables (étude de caractérisation des risques naturels de l'arrondissement d'Avesnes-sur-Helpe)	<p>Ces éléments sont également reportés au plan de zonage. Cf. règlement écrit.</p>

	Zones d'accumulation	Ces éléments sont également reportés au plan de zonage. Cf. règlement écrit.
	Axes de ruissellement pouvant entraîner des inondations	Ces éléments sont également reportés au plan de zonage. Cf. règlement écrit.
	Zones à dominante humide du SDAGE Artois-Picardie	Ces éléments sont également reportés au plan de zonage. Cf. règlement écrit.
	Zones humides du SAGE de la Sambre	Ces éléments sont également reportés au plan de zonage. Cf. règlement écrit.
	Périmètres de protection de captage	Immédiat, rapproché ou éloigné Ces éléments sont également reportés au plan de zonage. Cf. règlement écrit.
Autres risques naturels		
	Secteurs d'aléa minier	Tassement aléa faible Ces éléments sont également reportés au plan de zonage. Cf. règlement écrit.
Espaces à haute valeur patrimoniale (issus du Plan de Parc)		
	Cœurs de nature - Milieux bocagers	Leur délimitation repose avant tout sur la densité du linéaire de haies tout en tenant compte également de la fragmentation des espaces naturels. Les secteurs caractérisés par une bonne fonctionnalité (linéaire moyen de haies supérieur ou égal à 180 m/ha) ont été retenus. Dans ces secteurs, la démarche de Protection Concertée du Bocage doit être menée.
	Cœurs de nature - Milieux forestiers	Tous les massifs forestiers abritant des Sites d'Intérêt Communautaire (Natura 2000) et définis comme cœurs de nature pour la Trame Verte et Bleue régionale sont considérés dans leur ensemble, leur haute valeur patrimoniale étant déjà établie. Dans certains cas,

		certains îlots composés de parcelles non boisées et isolées au sein d'un massif forestier sont inclus dans ces Cœurs de Nature de façon à considérer les massifs dans leur ensemble. Ces secteurs ont été classés en zone naturelle dans le PLUi.
	Cœurs de nature - Milieux humides/aquatiques	Il s'agit des secteurs pour lesquels l'appréciation de la fonctionnalité des zones humides est bonne (exploitation de données relatives à la reproduction du brochet - FPPMA) et pour lesquels la valeur patrimoniale des espèces et/ou des habitats est élevée (utilisation de données spatialisées sur la faune, la flore et les habitats prairiaux, inventaires menés sur le territoire). Ces secteurs ont été classés en zone naturelle dans le PLUi.
	Espaces de biodiversité à étudier	Ce zonage concerne tous les secteurs d'intérêt écologique non qualifiés en tant que Cœurs de Nature, à savoir tous les cœurs de nature de la Trame Verte et Bleue régionale pour lesquels le Parc ne dispose d'aucune donnée d'inventaire, ce qui empêche une appréciation de leur fonctionnalité. Ils couvrent notamment toutes les lisières des massifs forestiers classés en Cœurs de Nature de façon à matérialiser une zone tampon. De la même façon, tous les espaces boisés hors Cœurs de Nature – milieux forestiers sont qualifiés en tant qu'espaces de biodiversité à confirmer.
Autres enjeux environnementaux		
	ZNIEFF de type 1	Il s'agit d'espaces homogènes écologiquement, définis par la présence d'espèces, d'associations d'espèces ou d'habitats rares, remarquables ou caractéristiques du patrimoine naturel régional. Leur identification et leur description ont pour objectifs de créer un socle de connaissance mais aussi d'être un outil d'aide à la décision (protection de l'espace, aménagement du territoire).
Autres outils réglementaires		
	Linéaires commerciaux soumis à interdiction de changements de destination	Ces éléments sont également reportés au plan de zonage. Cf. règlement écrit.

	Emplacements réservés au titre de l'article L.151-41 du code de l'urbanisme	Ces éléments sont également reportés au plan de zonage. Cf. règlement écrit.
	Servitude de mixité sociale	Ces éléments sont également reportés au plan de zonage. Cf. règlement écrit.
	Servitude d'attente d'un projet d'aménagement global	Ces éléments sont également reportés au plan de zonage. Cf. règlement écrit.
	Accès à préserver au titre de l'article L.151-19 du code de l'urbanisme	Ces éléments sont également reportés au plan de zonage. Cf. règlement écrit.
	Bâtiments pouvant faire l'objet d'un changement de destination au titre de l'article L.151-11 du code de l'urbanisme	Ces éléments sont également reportés au plan de zonage. Cf. règlement écrit.
Bandes d'inconstructibilité		
	Bande de 75 mètres de part et d'autre des axes des routes classées à grande circulation (articles L.111-6 et suivants)	

	du code de l'urbanisme)	
	Bande de 100 mètres de part et d'autre des axes des routes classées à grande circulation (articles L.111-6 et suivants du code de l'urbanisme)	

2- Le schéma d'aménagement

Les planches "schéma d'aménagement" ont des **vocations prescriptives** : elles sont composées de légendes graphiques.

L'ensemble des éléments présents dans la légende sont prescriptifs, **sauf mention contraire dans l'encart texte éventuellement présent sur la page suivante**. Cet encart texte peut également recenser des prescriptions ou recommandations qui ne sont pas représentées graphiquement.

Est également présent sur les planches de chaque zone le **nombre minimum de logements à produire à terme sur chaque zone** (objectifs de densité).

Les légendes des schémas d'aménagement sont organisées en 4 thèmes qui correspondent aux 4 orientations du PADD :

- Renouvellement
- Connexion
- Aménagement
- Services

Le tableau présent sur les pages suivantes précise pour chaque élément de légende les prescriptions qui s'appliquent.

A noter par ailleurs que pour l'ensemble des OAP, les principes suivants s'appliquent :

- **L'urbanisation de l'ensemble de ces zones devra faire l'objet d'une réflexion globale. Toutefois, et sauf mention contraire, l'aménagement de la zone pourra être réalisé en plusieurs opérations à condition qu'aucune d'entre-elles ne vienne compromettre la faisabilité des autres.**
- **En cas d'accès à la voirie départementale, l'arrondissement routier d'Avesnes devra être associé à la conception du projet d'aménagement.**

Afin de prendre en compte la charte « agriculture et urbanisme » signée en septembre 2022, l'ensemble des OAP habitat en contact avec la plaine agricole (prairies et terres labourables) doivent prévoir un traitement entre la frange urbaine et agricole.

Cette « bande tampon » doit être intégrée dans la zone à urbaniser afin de limiter l'impact sur l'activité agricole.

Les OAP concernées doivent, en limite de mitoyenneté agricole, implanter une haie ou un écran végétalisé pour les nouvelles constructions.

La « bande tampon » doit se concevoir comme une transition qualitative entre l'espace à aménager et l'espace agricole. Elle peut être l'opportunité de créer un dispositif paysager ou un aménagement hydraulique (fossé, noue, route ou autre élément de coupure ...).

Cette mise en œuvre a l'intérêt de limiter les nuisances et de prévenir les conflits de voisinage lors des interventions et travaux dans les champs (bruits, poussières lors des récoltes ou travail du sol, épandages d'engrais, de fumier, de produits phytosanitaires ...).

Les planches prescriptives des Orientations d'Aménagement et de Programmation font par ailleurs apparaître des mentions de « phasage » à respecter (avant 2026 / après 2026).

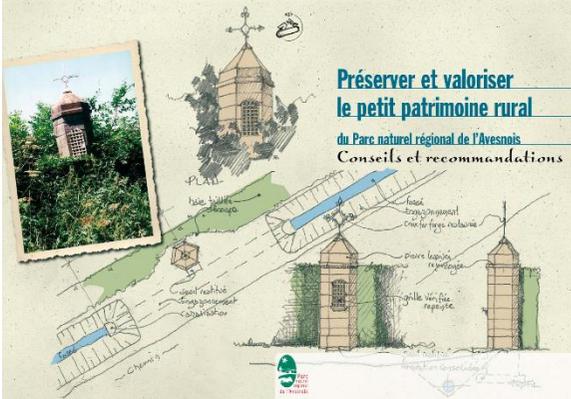
Certaines OAP doivent faire l'objet d'une programmation en logements locatifs sociaux. Cette prescription est également présente sur les planches prescriptives.

N° DU GISEMENT CONCERNE PAR L'OAP*	SURFACE EN M ²	NOMBRE DE LOGEMENTS MINIMUM A PRODUIRE A TERME	PHASAGE	LLS**
13	10647	37	AVANT 2026	O

Par exemple, sur ce gisement (extrait d'une OAP),

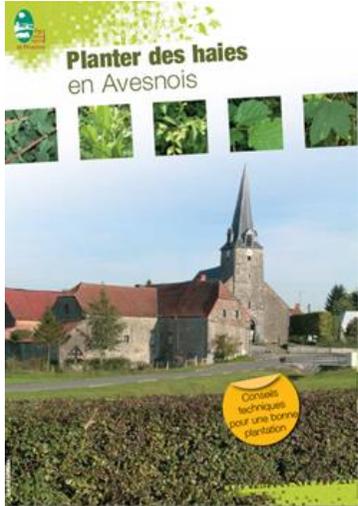
- 37 logements doivent au minimum être produits,
- Cette opération peut sortir avant 2026 (colonne phasage)
- Elle est soumise à une obligation de programmation en logements locatifs sociaux (colonne LLS)

RENOUVELLEMENT

Symboles	Éléments de légende	Signification
★	Élément bâti à préserver et valoriser	<p>La réalisation d'opérations d'habitat à proximité de ces édifices doit participer à leur mise en valeur (distance d'éloignement du bâti, aménagements simples et soignés des abords de l'édifice, accompagnement végétal, restauration...). Cf. règlement écrit.</p> <p>Il est également conseillé de consulter le guide « Préserver et valoriser le petit patrimoine rural du Parc naturel régional de l'Avesnois - Conseils et recommandations » édité par le PNR Avesnois et figurant dans les appuis réglementaires.</p> <div style="text-align: right;">  </div>
///	Cœur vert ou cœur d'îlot à préserver	Espace de respiration à conserver dans le projet d'aménagement. Ces secteurs peuvent être classés en zone U ou N dans le plan de zonage voire correspondre à des espaces publics. Ces lieux qui participent à la qualité du cadre de vie, offrent également des perspectives visuelles, s'inscrivent dans l'organisation traditionnelle des villes et villages, préservent des continuités écologiques au sein de l'enveloppe bâtie.
● ●	Alignement d'arbres à préserver	Alignement d'arbres existants composés d'essences locales qu'il est important de maintenir car il : <ul style="list-style-type: none"> - Participe à l'intégration paysagère du futur projet,

		<ul style="list-style-type: none"> - Et/ou assure une transition entre l'espace bâti et l'espace agricole/naturel, - Et/ou préserve l'intimité des riverains en limitant les vis-à-vis avec les constructions existantes, - Et/ou favorise les continuités paysagères et écologiques, - Peut être le support, s'intégrer dans le projet d'aménagement (limites séparatives, espace public à créer...).
	<p>Alignement d'arbres à créer</p>	<p>Alignement d'arbres à créer avec des essences locales (cf. listes annexées au règlement écrit) en privilégiant l'utilisation de plusieurs essences afin de :</p> <ul style="list-style-type: none"> - favoriser l'intégration paysagère du futur projet, - assurer une transition douce entre l'espace bâti et l'espace agricole/naturel, - préserver l'intimité des riverains en limitant les vis-à-vis avec les constructions existantes, - renforcer la trame verte et les continuités écologiques au sein de l'enveloppe bâtie. <p>Ces alignements peuvent prendre plusieurs formes (arbres de hautes-tiges, haies hautes boisées, doublés d'une haie...)</p> <p><i>Par exemple : La haie haute brise-vent composée de nombreuses espèces apporte une protection des vents dominants et est un véritable écran de verdure. Elle est aussi un refuge et d'alimentation pour de nombreux oiseaux.</i></p> 
	<p>Linéaire de haies à préserver et à conforter</p>	<p>Haies d'arbres et arbustes existants composées d'essences locales qu'il est important de maintenir car elles :</p> <ul style="list-style-type: none"> - Participent à l'intégration paysagère du futur projet, - Et/ou assurent une transition entre l'espace bâti et l'espace agricole/naturel,

		<ul style="list-style-type: none"> - Et/ou préservent l'intimité des riverains en limitant les vis-à-vis avec les constructions existantes, - Et/ou favorisent les continuités paysagères et écologiques, - Peuvent être le support, s'intégrer dans le projet d'aménagement (limites séparatives, espace public à créer...). <p><i>NB : ces linéaires peuvent différer des linéaires identifiés au titre de la Protection Concertée du Bocage</i></p>
	<p>Linéaire de haies à créer</p>	<p>Linéaire de haies à créer avec des essences locales (cf. listes annexées au règlement écrit) en privilégiant l'utilisation de plusieurs essences afin de :</p> <ul style="list-style-type: none"> - s'inscrire dans la continuité et renforcer les ambiances bocagères existantes, - favoriser l'intégration paysagère du futur projet depuis la rue, - préserver l'intimité des riverains en limitant les vis-à-vis avec les constructions existantes, - renforcer la trame verte et favoriser l'accueil de la biodiversité au sein du tissu bâti. <p>Elle peut prendre différents aspects : haie libre fleurie, haie à petits fruits, haie champêtre, haie bocagère, haie basse taillée (charme ou hêtre) ... L'observation de la composition des haies aux alentours doit permettre d'aider au choix.</p> <p>Pour voir des exemples de composition, des conseils pour la plantation... voir la plaquette « Planter des haies en Avesnois » éditée par le PNR Avesnois.</p>

		 <p>NB : il peut également s'agir de haies à créer en remplacement de haies existantes mais qui ne sont pas d'essences locales (ex : Béréelles Gisement 9)</p>
	Arbre à préserver, existant à prendre en compte dans le projet	Arbres existants d'essences locales repérés lors des diagnostics réalisés sur les sites. Il peut s'agir d'arbres isolés, de bosquets ou de fruitiers. Ces arbres méritent d'être conservés lors du projet d'aménagement car ils constituent un environnement végétal pré-existant bénéfique au cadre de vie. Ils peuvent servir de support à la réalisation d'espaces publics ou être maintenus dans les jardins.
	Élément végétal à supprimer	Arbre ou alignement d'arbres d'essences non locales à supprimer lors du projet d'aménagement (pour les arbres ponctuels) ou à remplacer à terme par une plantation d'essences locales (pour les alignements ou les haies).
	Zone humide à préserver	Présence d'un secteur humide identifié lors des passages terrains : zone à éviter par rapport à la gestion de la ressource en eau, à la préservation des milieux naturels et à l'implantation traditionnelle des ensembles bâtis. Une distanciation (bande tampon) doit être maintenue.
	Sens de la pente à prendre en compte	Respecter la pente naturelle du terrain dans l'implantation des constructions et dans la mise en place des systèmes de gestion des eaux pluviales.

	pour la gestion des eaux pluviales	
	Principe de gestion des eaux pluviales à créer (bassins)	<p>En cas de nécessité, des solutions alternatives de gestion des eaux pluviales du type bassin sera privilégiée afin d'apporter une dimension végétale à la zone.</p> <p>Si la création d'un bassin de tamponnement est rendue nécessaire, son positionnement sera fait préférentiellement en point bas du site, avec un traitement paysager qualitatif.</p>
	Réseau hydrographique à préserver et valoriser	<p>Le fossé existant entre la rue et la parcelle accueillant la construction doit être maintenu ouverts (excepté au niveau des accès dans la limite de 3 mètres s'il s'agit d'un accès individuel ou plus selon les préconisations ci-après sur les accès)</p>
	Principe de perméabilité visuelle à maintenir	<p>Dans le cadre d'un principe de perméabilité visuelle à maintenir, les aménagements conduisant à une réduction de la visibilité depuis et vers la zone devront être limités, notamment afin d'éviter une privatisation des paysagers bocagers.</p>
	Principe de gestion des eaux pluviales à créer (noues)	<p>En cas de nécessité, des solutions alternatives de gestion des eaux pluviales du type noue sera préférée afin d'apporter une dimension végétale à la zone et de traiter les eaux à l'échelle de l'opération. Le principe des noues participera idéalement au paysagement et à la structuration des espaces publics à l'échelle de l'opération.</p>
	Mares à préserver	<p>Mare repérée lors des passages terrains et protégée au titre du L151-23 du code de l'urbanisme comme élément paysager et naturel. Une bande tampon inconstructible et gérée de manière naturelle doit également être maintenue aux abords de la mare.</p> <p>Voir aussi les dispositions permettant d'assurer leur protection qui sont énoncées dans le règlement écrit.</p>
	Muret à préserver	<p>Muret à préserver car il est réalisé en matériaux locaux traditionnels (brique, pierre bleue) et qu'il participe aux ambiances bâties du territoire.</p> <p>En cas d'accès à créer pour desservir la zone (s'il est impossible d'accéder à la parcelle par ailleurs), il est préférable de les regrouper en un point afin de préserver l'élément de patrimoine identifié. Dans ce cas, l'ouverture dans le mur doit se limiter à 4 mètres de large pour un accès automobile et 1,5 mètre pour un accès piéton.</p>

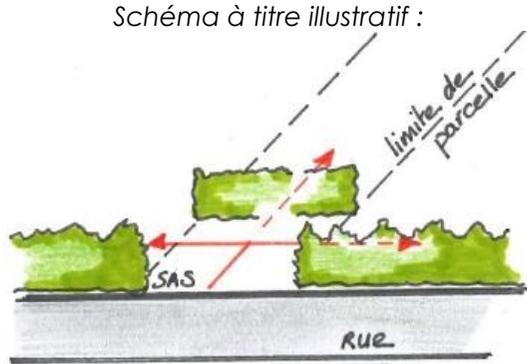
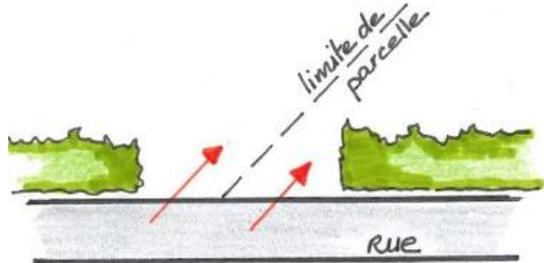
		Leur restauration doit se faire dans le respect des techniques traditionnelles : nettoyage, rejointoiement, matériaux.
	Talus à maintenir	Talus identifié à maintenir en évitant de démultiplier les accès sur la route (cf. dispositions sur les accès). Un travail sur les hauteurs des logements et leurs intégrations à la topographie devra être réalisé afin de diminuer l'impact visuel des nouvelles opérations.
	Cône de vue à maintenir	Des cônes de vue doivent être préservés afin de conserver et valoriser les vues remarquables (proche et lointaine) sur les éléments caractéristiques du territoire et/ou du paysage local (édifices repères, bâti remarquable, ferme anciennes, arbre remarquable...) <ul style="list-style-type: none"> - Conserver les perceptions lointaines en évitant leur fermeture par l'implantation des nouvelles constructions - Accompagner les limites par le végétal (dans le cas d'une maison individuelle) - Maintenir un lien avec ce paysage depuis les espaces publics créés (dans le cas d'une opération groupée)
	Franges paysagères à préserver et à renforcer	Alignement d'arbres ou arbustes d'essences locales (de types haies hautes boisées) à planter pour l'intégration paysagère du futur projet, notamment quand la zone de projet se situe en haut de versant, en limite du plateau agricole pour renforcer l'écrin végétal de la commune. <i>Par exemple : La haie basse accompagnée d'arbres de haut-jet crée une bonne transition entre le jardin et l'espace rural. Par ailleurs, arbres taillés en têtards et fruitiers fournissent bois de chauffage et récolte.</i>
	Espace agricole à maintenir	



CONNEXION

Symboles	Éléments de légende	Signification
	Principe de bouclage de la voirie principale à double sens	<p>Cet élément décrit les principes de circulation de la zone aménagée. Il implique que lors de l'achèvement de l'aménagement de la zone de projet, la voirie principale ne pourra pas être en impasse.</p> <p>L'OAP décrit un principe de bouclage et non une localisation précise de la future voirie.</p> <p>La voirie devra être carrossable et permettre le croisement de deux voitures.</p>
	Principe de bouclage de la voirie principale à sens unique	<p>Cet élément décrit les principes de circulation de la zone aménagée. Il implique que lors de l'achèvement de l'aménagement de la zone de projet, la voirie principale ne pourra pas être en impasse.</p> <p>L'OAP décrit un principe de bouclage et non une localisation précise de la future voirie.</p> <p>La voirie devra être carrossable et sera en sens unique.</p>
	Principe de desserte secondaire à double sens	<p>Cet élément décrit les principes de circulation de la zone aménagée, il s'agit de voirie secondaire de la zone de projet.</p> <p>L'OAP décrit un principe de desserte et non une localisation précise de la future voirie.</p> <p>La voirie devra être carrossable et permettre le croisement de deux voitures.</p>
	Principe de desserte secondaire à sens unique	<p>Cet élément décrit les principes de circulation de la zone aménagée, il s'agit de voirie secondaire de la zone de projet.</p> <p>L'OAP décrit un principe de desserte et non une localisation précise de la future voirie.</p> <p>La voirie devra être carrossable et sera en sens unique.</p>

	Principe de continuité à long terme	<p>L'aménagement de la zone devra permettre une future éventuelle extension en laissant disponible une bande non construite permettant un futur accès.</p> <p>L'OAP décrit un principe de continuité et non une localisation précise de la future voirie.</p>
	Principe de continuité des modes doux à développer	<p>Schéma de principe de localisation des voiries de mode doux (et autres modes alternatifs à la voiture) devant notamment permettre une attache et une continuité de la zone avec le réseau existant.</p> <p>L'OAP décrit un principe de continuité et non une localisation précise du chemin réservé aux modes doux.</p>
	Accès existant à utiliser	<p>Accès existant (interruption dans la haie et franchissement du fossé ou talus lorsqu'il existe) à utiliser pour desservir la ou les nouvelles constructions.</p> <p><i>A noter : en cas de densification de la zone, au-delà des objectifs de densité inscrits dans l'OAP, la création d'autres accès est possible sous réserve de garder les principes généraux d'aménagement concernant les accès</i></p>
	Accès à créer	<p>Accès à créer pour desservir la ou les nouvelles constructions.</p> <p>L'ouverture dans une haie existante doit se limiter à 5 mètres de large.</p> <p><i>NB : lorsque la haie est identifiée au L151-23 du code de l'urbanisme des mesures compensatoires sont énoncées dans le règlement écrit.</i></p> <p><i>A noter : en cas de densification de la zone, au-delà des objectifs de densité inscrits dans l'OAP, la création d'autres accès est possible sous réserve de garder les principes généraux d'aménagement concernant les accès</i></p>
	Carrefour à sécuriser	<p>Afin de prendre en compte la création d'une nouvelle voirie sur le réseau existant, une attention particulière devra être apportée à la sécurisation des accès.</p>

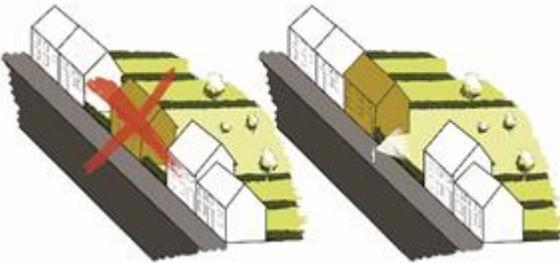
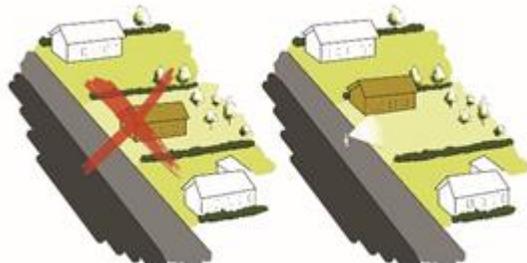
	<p>Accès mutualisé à créer</p>	<p>Accès commun à créer pour desservir 3 parcelles afin de réduire les percements dans la haie existante, de limiter le busage du fossé (quand il existe) et de sécuriser les sorties sur la voie en créant un sas.</p> <p>Schéma à titre illustratif :</p>  <p>Dans ce cas, l'ouverture dans une haie existante doit se limiter à 8 mètres de large.</p> <p><i>A noter : en cas de densification de la zone, au-delà des objectifs de densité inscrits dans l'OAP, la création d'autres accès est possible sous réserve de garder les principes généraux d'aménagement concernant les accès</i></p>
	<p>Accès regroupé à créer</p>	<p>Obligation de regrouper les accès aux parcelles privatives par 2 afin de réduire les percements dans la haie existante et de limiter le busage du fossé (quand il existe).</p> <p>Schéma à titre illustratif :</p>  <p>Dans ce cas, l'ouverture dans une haie existante doit se limiter à 8 mètres de large.</p>

		<i>A noter : en cas de densification de la zone, au-delà des objectifs de densité inscrits dans l'OAP, la création d'autres accès est possible sous réserve de garder les principes généraux d'aménagement concernant les accès</i>
	Bande à préserver pour accès	Les bandes à préserver pour accès sont des zones qui ne devront pas être aménagées pour permettre autre chose que la réalisation d'accès.
	Principe de stationnement à créer	L'OAP indique une localisation préférentielle des lieux de stationnement dans le secteur de projet, afin notamment de limiter les stationnements à l'extérieur de la zone. Les cheminements piétons seront obligatoires entre les espaces de stationnement mutualisés et les logements afin de sécuriser les parcours.
	Poche de stationnement à créer	Une poche de stationnement est à prévoir de manière à organiser et mutualiser le stationnement sur un secteur, notamment afin de limiter la présence de la voiture et la circulation à l'intérieur de la zone. Elle devra être dimensionnée de manière à répondre aux besoins de la zone. Les cheminements piétons seront obligatoires entre les espaces de stationnement mutualisés et les logements afin de sécuriser les parcours.

AMÉNAGEMENT

Symboles	Éléments de légende	Signification
	Nombre de logements à réaliser	Certains secteurs contraints ne peuvent accueillir un nombre supplémentaire de logements – ces éléments sont inscrits textuellement sur le schéma d'implantation.
 Phase 1  Phase 2  Phase 3  Phase A  Phase B	Éléments de phasage	<p>En dehors des secteurs où cela est spécifié, l'aménagement de la zone pourra être réalisée en plusieurs fois.</p> <p>Des principes de phasage sont identifiés sur le schéma d'aménagement.</p> <p>Phases 1 / 2 / 3 : L'aménagement du sous-secteur devra être achevé avant d'entamer la phase suivante. Toutefois, il est possible d'aménager plusieurs sous-secteurs en même temps tant que l'ordre est respecté (ex : s'il y a trois phases indiquées dans l'OAP, il est possible de faire la phase 1 et 2 en même temps, mais il n'est pas possible de faire la phase 1 et 3 en même temps).</p> <p>Phases A et B : des propositions de phasage de la zone sont réalisées, sans pour autant lier temporellement les deux phases.</p>
	Principes de mixité sociale	Indique un nombre minimal de logements sociaux à réaliser lors de l'aménagement de la zone.
	Principe d'espace public ou d'espace vert à créer	Ceci correspond à une localisation préférentielle d'un espace public ou d'un espace vert à créer sur le site.
	Friche	La présence d'une friche sur le site devra être prise en compte dans l'aménagement de la zone.

	Édifice bâti à restaurer	La restauration du bâti devra être prise en compte dans l'aménagement de la zone.
	Hauteur du bâti à conserver	La hauteur des nouveaux bâtiments devra être similaire à la hauteur des bâtis présents à proximité du site afin d'en limiter les impacts visuels et s'intégrer dans les formes bâties existantes.
	Orientation de l'espace de vie	Indication concernant l'orientation des espaces de vie (séjour, cuisine) des nouvelles constructions qu'il est préférable de respecter afin de limiter les vis-à-vis avec les constructions existantes et pour une insertion bioclimatique. Les ouvertures et percements sur les façades indiquées devront être supérieurs à ceux sur les autres façades afin d'assurer la tranquillité de tous et la qualité du cadre de vie.
	Orientation du faîtage	Cet élément indique une direction préférentielle d'orientation du faîtage des nouvelles constructions afin de les intégrer aux formes urbaines existantes présentes sur la commune, ou de prendre en compte la topographie du site.
	Principe d'alignement du bâti à maintenir	L'implantation des nouvelles constructions doit renforcer l'alignement sur rue existant ou respecter l'alignement par rapport aux constructions voisines. Cet alignement peut également se traduire par la continuité de murets, de clôtures ou de haies. 
	Implantation sur une limite séparative	L'implantation sur une limite séparative (au choix à droite ou à gauche) permet de maintenir des fenêtres paysagères sur le paysage environnant depuis la rue. Elle offre aussi une opportunité pour une évolution future de l'habitation ou de la parcelle.

		<p>Exemple dans le cas d'une maison mitoyenne</p>  <p>Exemple dans le cas d'une maison non mitoyenne</p> 
	<p>Formes urbaines existantes à prendre en compte</p>	<p>Lorsque le projet vient s'insérer parmi d'autres constructions, il doit s'inspirer des habitudes constructives existantes : marge de recul, volume, orientation...</p> <p>Il convient de :</p> <ul style="list-style-type: none"> - marquer l'alignement à la rue, soit par le bâti lui-même, soit par le maintien ou la création d'une clôture, - rechercher une continuité d'implantation avec l'existant.

	Principe de retrait du bâti, paysagement qualitatif de la bande à réaliser	Espace de jardin (pas nécessairement clôturé) devant les constructions créant une transition végétale harmonieuse entre espace public et espace privé.
	Potentiel de valorisation des fonds de jardin	Possibilité d'emprise dédiée au logement selon les opportunités d'ouvertures à l'urbanisation des fonds de jardins A noter que l'opération de logements peut se réaliser sans valoriser obligatoirement ces fonds de jardins : il s'agit d'une possibilité laissée par l'OAP.
	Emprise constructible	Emprise dans laquelle doivent s'implanter les nouvelles constructions à vocation d'habitat et leurs extensions (les annexes peuvent se situer en dehors sous réserve du respect des dispositions du règlement écrit).

SERVICES

Symboles	Éléments de légende	Signification
	Principes de mixité (fonctionnelle, équipement, ...)	Principes de mixité fonctionnelle à respecter à l'instar des types d'habitations (individuel, intermédiaire...) ou encore les équipements publics.