



Commune de La BRESSE (88)

LA **D**ECLARATION DE **P**ROJET ET LA MISE EN COMPATIBILITE DU **PLU**

Orientation d'Aménagement et de Programmation-OAP

*Document conforme à celui annexé à la Délibération du Conseil Municipal du
15 février 2016 portant approbation de la déclaration de projet, de l'intérêt
général de l'opération et de la mise en compatibilité du PLU*

Espace &
TERRitoires

Etudes et conseils en urbanisme et aménagement

240, rue de Cumène
54230 NEUVES-MAISONS

Tél : 03 83 50 53 87
Fax: 03 83 50 53 78

Les **Orientations d'Aménagement et de Programmation** permettent d'affiner la réflexion et de prévoir des actions et opérations d'aménagement à réaliser, notamment pour mettre en valeur l'environnement, les paysages et le patrimoine, permettre le développement urbain et assurer le développement de la commune.

Les orientations d'aménagement et de programmation des PLU offrent la possibilité de définir de manière précise des dispositions en matière de préservation de l'environnement ainsi que des mesures de réduction voire de compensation des incidences. Elles sont particulièrement utiles pour identifier des éléments de patrimoine naturel ou de paysage à conserver, restaurer ou créer. Elles peuvent aussi permettre de définir des principes en termes de liaisons douces, de gestion des eaux pluviales, d'aménagement des entrées de ville, d'urbanisation adaptée à proximité ou en covisibilité d'un monument remarquable...

Les orientations d'aménagement sont opposables : les autorisations d'occupation du sol et les opérations d'aménagement doivent donc leurs êtres compatibles. L'urbanisation au coup par coup est cependant autorisée sous réserve du respect des orientations telles que définies ci-dessous.

La commune de LA BRESSE a souhaité mener une réflexion spécifique sur le site de l'ancien tissage Marion dans le cadre de la présente procédure de déclaration de projet.

La représentation graphique suivante fait apparaître l'état d'esprit d'aménagement ainsi que les principes de composition urbaine.

Présentation

Zone UA

Localisation : site de l'ancien tissage Marion, rue Mougel Bey, lieu-dit « Derrière l'Eglise »

Surface : **6810 m²**

Objectifs

Urbanisme

Densifier la trame urbaine existante pour limiter la consommation d'espaces.

Offrir une **mixité fonctionnelle** à un secteur situé en cœur de bourg à proximité des commerces et services du centre.

Intégrer la **problématique de stationnement** au niveau de la conception d'aménagement.

Sécuriser l'accès à la RD 486.

Habitat

Réserver les logements pour de la **résidence principale** en proscrivant les typologies des logements à vocation secondaire (studio, F1).

Favoriser la **mixité des typologies de logement** afin d'attirer une population jeune et permettre le maintien des personnes âgées sur la commune en diversifiant l'offre (locative et propriétaire) et la taille des logements.

Prévoir une typologie de logements variée et **assurer ainsi le cycle résidentiel** à l'intérieur même de la commune.

Paysage

Requalifier une friche industrielle située en cœur urbain.

Obtenir une **cohérence** du projet avec la zone urbaine existante.

Intégrer le bâti à la **topographie** du terrain.

Environnement

Préserver les **zones humides** et la **trame bleue**.

Habitat

Respecter la typologie des 3 zones :

- Réaliser des logements de type **F3 au minimum** sur l'ensemble de la zone afin de répondre aux caractéristiques des résidences principales. Toutefois un **maximum de 4 logements de type F2** sera autorisé pour les zones de typologie n°1 et 3 afin de tenir compte du marché.
- Zone de typologie n°1
 - Prévoir une **mixité fonctionnelle** : le bâtiment devra prévoir des cellules pour des commerces/activités/services ou bureaux en rez-de-chaussée en façade de la rue Mougel Bey.
 - Tous les logements devront être adaptés aux personnes à mobilités réduites.
 - Limiter la hauteur de la construction à 15m au faitage afin de garantir son insertion dans l'environnement bâti : cette hauteur correspond à RDC+ 3 étages dont combles aménageables.

La hauteur des constructions est mesurée, en tout point, verticalement par rapport au niveau du terrain naturel avant travaux éventuels d'affouillement ou d'exhaussement du sol nécessaires à la réalisation du projet. En cas de terrain en pente, la hauteur est mesurée par rapport au niveau moyen du terrain naturel au droit de l'assiette de la construction.

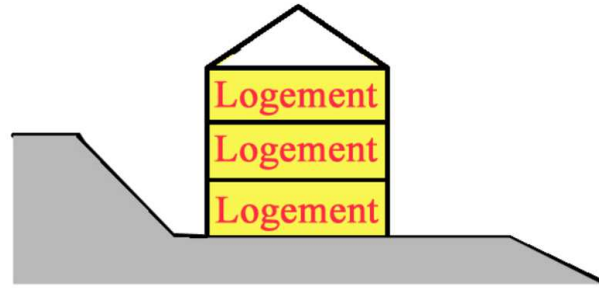


- Zone de typologie n°2
 - Prévoir des habitations individuelles de plain-pied avec jardins privatifs et avec possibilité de combles aménageables.
 - Prévoir des logements adaptés aux personnes à mobilités réduites.
 - Potentiel de 6 à 10 logements individuels.



- Zone de typologie n°3
 - Prévoir du logement collectif jusqu'à une douzaine de logements maximum
 - Les logements du rez-de-chaussée devront être adaptés aux personnes à mobilités réduites.
 - Limiter la hauteur de la construction à 12m au faitage afin de garantir son insertion dans l'environnement bâti : cette hauteur correspond à RDC+ 2 étages + combles aménageables

La hauteur des constructions est mesurée, en tout point, verticalement par rapport au niveau du terrain naturel avant travaux éventuels d'affouillement ou d'exhaussement du sol nécessaires à la réalisation du projet. En cas de terrain en pente, la hauteur est mesurée par rapport au niveau moyen du terrain naturel au droit de l'assiette de la construction



Zones humides

Préserver les zones humides.

Trame bleue

Préserver le cours d'eau.

Privilégier la remise à l'air libre du cours d'eau lors de l'aménagement. Dans ce cas le cours d'eau libre devra être sécurisé.

Gestion des eaux pluviales

Limiter l'imperméabilisation des sols.

Rejeter les eaux pluviales dans le réseau public.

Déplacements doux

Prévoir une/des possibilités de déplacements piétons pour rejoindre le centre.

Sécurité routière et accès à la RD

Interdire l'accès à la zone dans le sens descendant de la RD, le croisement de route est interdit.

Aucun stationnement y compris livraison ne sera autorisé le long de la rue Mougel Bey.

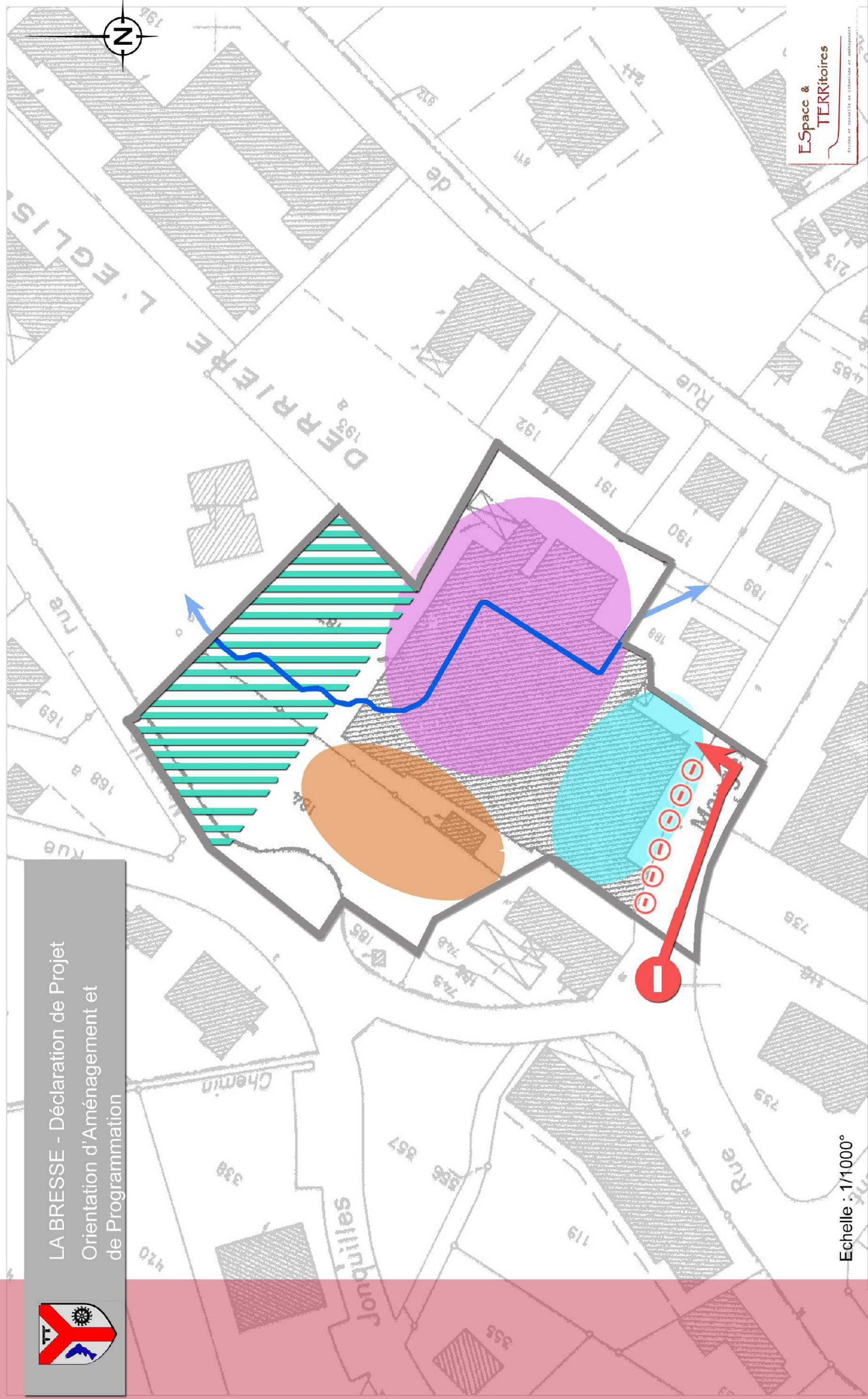
Un seul accès depuis la D486 sera autorisé en utilisant de préférence l'un des accès existants.

Stationnement

Prévoir le stationnement en suffisance à l'intérieur du projet pour répondre aux besoins des logements. A ce titre une signalisation pourra être mise en place.



LA BRESSE - Déclaration de Projet
Orientation d'Aménagement et
de Programmation



Espace & TERRITOIRES
BUREAU D'ARCHITECTURE D'URBANISME ET D'AMÉNAGEMENT

Echelle : 1/1000°

LEGENDE

- Limite du périmètre de l'OAP
- Sécuriser l'accès à la RD 486 :
 - tourne à gauche interdit dans le sens descendant
 - un seul accès possible

- Assurer une continuité hydrographique
- Préserver les zones humides
- Stationnement et livraison interdit depuis la RD486

- Zone typologie n°1
- Zone typologie n°2
- Zone typologie n°3