

PLAN LOCAL D'URBANISME

Commune de PORTES



3 - Orientations d'Aménagement et de Programmation

Arrêté le

Approuvé le

Cachet du Conseil Municipal

Signature

Envoyé en préfecture le 17/09/2025

Reçu en préfecture le 17/09/2025

Publié le 18/09/2025



ID : 027-242700276-20250915-C15092025_03A-DE

SOMMAIRE

SOMMAIRE	0
-----------------------	----------

PREAMBULE	2
------------------------	----------

LOCALISATION DU SECTEUR D'OAP.....	3
---	----------

OAP «ZONE AU1-LE VILLAGE».....	4
---------------------------------------	----------

1.1 PRINCIPES D'AMENAGEMENT	6
-----------------------------------	---

1.2 ACCESSIBILITE ET DEPLACEMENT	7
--	---

1.3 TRAITEMENT PAYSAGER ET ENVIRONNEMENTAL.....	7
---	---

Envoyé en préfecture le 17/09/2025

Reçu en préfecture le 17/09/2025

Publié le 18/09/2025



ID : 027-242700276-20250915-C15092025_03A-DE

PREAMBULE

Les Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP) constituent l'une des pièces constitutives du dossier de Plan Local d'Urbanisme (PLU) comme en dispose les articles L151-6 et 7 du code de l'urbanisme. Elles exposent la manière dont la collectivité souhaite mettre en valeur, réhabiliter, restructurer ou aménager des quartiers ou des secteurs de son territoire.

Ainsi, les orientations d'aménagement et de programmation prévoient les actions et les opérations d'aménagement à mettre en œuvre pour :

- Mettre en valeur l'environnement, les paysages, les entrées de ville, le patrimoine ;
- Lutter contre l'insalubrité ;
- Permettre le renouvellement urbain ;
- Assurer le développement de la commune ;
- Préciser les principales caractéristiques des voies et espaces publics.

Couvrant un ou plusieurs secteurs du territoire, les orientations édictées sont appliquées en complémentarité avec le règlement. Les opérations d'urbanisme et les constructions à venir devront être compatibles avec les présentes orientations, conformément aux dispositions du Code de l'Urbanisme. L'ensemble de ces orientations doit également être établie dans le respect des orientations définies par le Projet d'Aménagement et de Développement Durables.

En cohérence avec le PADD du PLU, la commune de Portes a défini des orientations d'aménagement et de programmation sur un secteur formant une continuité dans le tissu urbain et qui est destiné à accueillir un développement urbain futur. Ainsi, ces orientations mettront en avant :

- les principes d'aménagement et de construction (vocation, densité...),
- les conditions d'accès et de desserte,
- le traitement paysager et environnementale,
- les conditions d'ouverture à l'urbanisation de la zone.

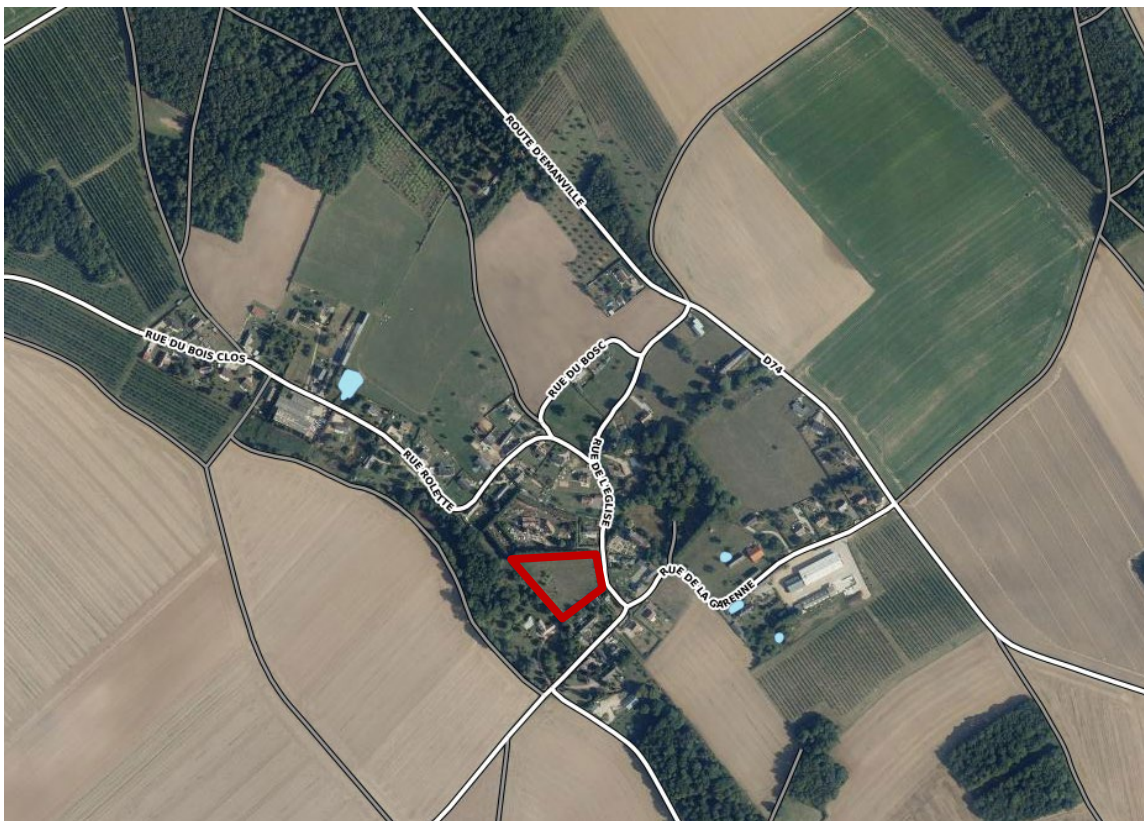
Ces orientations permettent d'organiser les développements à venir sans pour autant figer les aménagements. Les modes de représentation utilisés sont schématiques. **Leur finalité est de présenter le cadre d'organisation et d'armature urbaine dans lequel prendront place les projets d'aménagement.** En effet, le document s'impose aux autorisations d'urbanisme dans une relation de compatibilité.

L'objectif global de ces orientations est de privilégier l'aménagement du secteur concerné en respectant plusieurs principes :

- Finaliser la structure urbaine du centre-bourg en optimisant des parcelles au sein du tissu existant et dans la continuité du bâti
- Encourager des formes urbaines variées et adaptées aux spécificités de la commune et qui permettent de répondre aux besoins de la population
- Traiter les différentes circulations, en particulier l'intégration de cheminements doux permettant de faire le lien entre les équipements et bâtis existants et de sécuriser les déplacements

- Prendre en compte la qualité environnementale, les paysages qui caractérisent la commune comme les haies bocagères ou lisières plantées.

LOCALISATION DU SECTEUR D'OAP



Les principes d'aménagement généraux à retenir

La mise en œuvre se fait dans le cadre d'un projet d'ensemble. Le secteur retenu doit permettre de conforter la structure urbaine du bourg et de traiter les transitions avec les espaces bâtis et naturels environnants

Vocation et programme de construction

Le secteur soumis à OAP est tourné vers l'habitat. Le programme de construction défini à l'OAP devra être respecté.

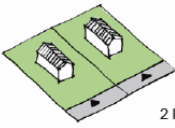
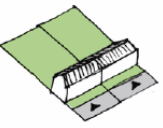
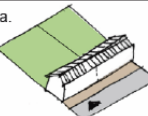
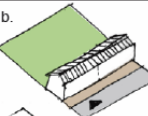
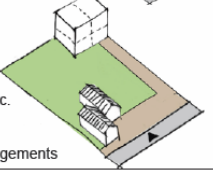
Densité minimum

Dans le cadre d'une opération d'habitat, une densité minimum est indiquée dans l'OAP. Il s'agit d'une densité prévisionnelle minimum attendue. Le programme de construction de la future opération devra respecter ce nombre minimum de logement à produire. Cependant, une certaine souplesse pourra être tolérée d'environ 10%.

Typologie de l'habitat

L'opération doit s'inscrire dans la continuité du tissu urbain existant dans le centre-bourg en encourageant une certaine mixité au niveau des formes : un habitat individuel et groupé (type maison de ville).

Exemples

FORMES URBAINES		
DENSITÉ TYPOLOGIE	Diffus	Groupé
Habitat individuel : 1 habitation = 1 parcelle = 1 accès	 2 logements	 2 logements
Habitat semi-collectif : a. bâtis et jardins individuels + accès collectif b. bâtis individuels + accès et jardins collectifs c. bâtis individuels + collectifs d. etc		 2 logements   6 logements

Les voies de desserte

Elles doivent favoriser la mixité d'usages et donner la priorité aux piétons. Il s'agira d'adapter l'aménagement au gabarit des voies tout en sécurisant et facilitant les modes de déplacements doux.

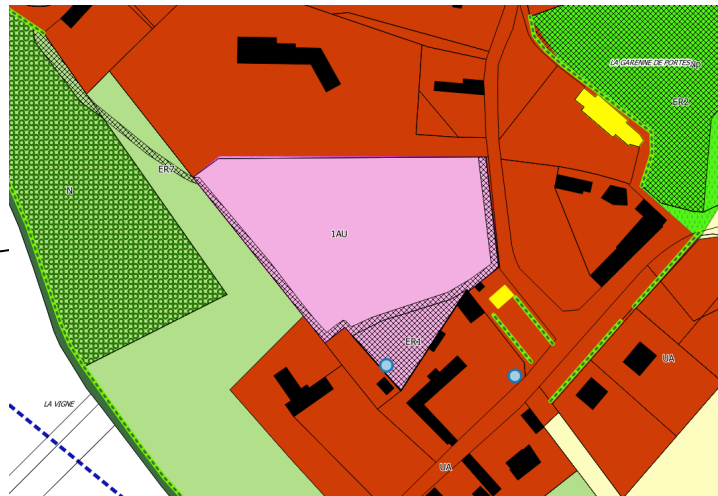
OAP «Zone AU1-le Village»

Il s'agit d'une parcelle de 7 121 m² avec 1285m² faisant l'objet d'emplacements réservés pour réaliser des aménagements liés aux mobilités douces et paysager située au sein du tissu urbain du centre-bourg, à proximité immédiate de la Mairie se trouvant en limite sud-est, de l'église à l'est et d'un des axes de dessertes du centre-bourg (rue de l'Eglise) et représentant un potentiel urbanisable car intégrée au secteur bâti existant.

Cependant, l'aménagement de cette parcelle doit prendre en compte plusieurs éléments essentiels :

- Une accessibilité qui s'appuie sur une route communale et qui représente une des dessertes principales de la commune ;
- Des équipements de proximité et un environnement patrimonial et résidentiel de qualité

- La présence d'un paysage naturel en limite ouest complétée au nord et à l'Est
- deux emplacements réservés qui permettront d'une part de mettre en œuvre des cheminements doux et d'autre part de réaliser un espace paysager



Rue de l'église desservant le secteur en limite Est

Vues d'ensemble du terrain





Limite Est du secteur où est prévu l'emplacement réservé pour créer un cheminement doux



Chemin d'accès vers du bâti existant en limite Nord du terrain

Aussi, l'OAP sectoriel sur cette zone se compose de principes d'aménagement et de construction, d'accessibilité et de traitement paysager et environnemental qui devront être respectés obligatoirement.

1.1 Principes d'aménagement

Vocation/densité

Ce secteur présentera une vocation principalement résidentielle, voué à l'accueil de nouveaux logements. La surconsommation foncière des constructions individuelles isolées au milieu des parcelles, et les densités trop faibles sont à limiter. Ainsi, il devra se développer avec une densité minimum de 10 logements par hectare soit potentiellement 5 à 6 logements.

Parmi ces nouveaux logements, et afin de participer à l'objectif de diversification de l'offre de logement, au moins 1 logement sera locatif.

Forme/implantation/éléments architecturaux

La forme urbaine et les typologies bâties seront adaptées et devront respecter une cohérence d'ensemble au niveau de l'orientation des faîtages Nord-est-Sud-Ouest.

Afin de favoriser une transition avec le contexte naturel une limite d'inconstructibilité s'applique sur une bande de 3 m de profondeur en limite ouest. Cet espace sera libre de toute construction (compris annexe).

Echéancier prévisionnel d'ouverture à l'urbanisation

Ce secteur pourra être urbanisé en une seule fois.

1.2 Accessibilité et déplacement

Organisation viaire

La zone sera desservie par une seule voie d'accès principal de type partagée et organisée avec un accès entrant/sortant depuis la rue de l'Eglise en tenant compte de l'arrêt de bus existant.

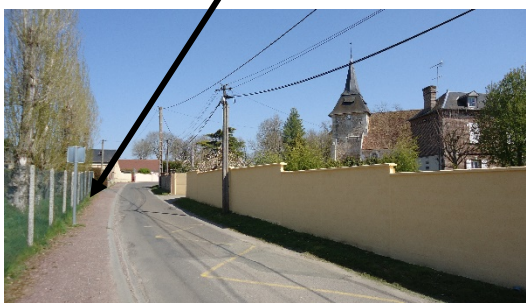
La voie partagée est une zone de rencontre voitures/piétons/cycliste où :

- les piétons sont prioritaires
- la vitesse des véhicules est limitée à 20 km/h
- piétons, cyclistes et voitures circulent sur le même espace.

La nouvelle voie intégrera le traitement des eaux pluviales.



Rue de l'église : un accès à créer et un arrêt de bus à intégrer



Accès existant rue de l'Eglise qui devra être déplacé

Stationnement

Le stationnement devra être organisé afin de minimiser au maximum son impact sur le paysage. Les stationnements de surface seront limités et ils seront en majorité intégrés aux constructions.

1.3 Traitement paysager et environnemental

Des éléments végétaux seront à créer pour constituer une transition paysagère avec l'environnement résidentiel et naturel. Ainsi, il s'agira de :

Créer une lisière plantée (ER n°1) de 3m en limite ouest et sud, ne formant pas un linéaire monospécifique, permettant de créer des cheminements doux et de relier l'emplacement réservé n°7.

Réalisation d'un espace paysager avec maintien d'une ancienne mare en limite sud

Créer au Nord Est un espace paysager de collecte des déchets pour l'ensemble des logements.



INSCRIRE LE SECTEUR DANS LA GEOGRAPHIE DU SITE

-  Créer un espace paysager partagé
-  Créer un espace destiné au point de collecte des déchets ménagers
-  Créer un cheminement doux en lien avec l'emplacement réservé n°1 intégrant un traitement paysager

SE GREFFER AU RESEAU VIAIRE EXISTANT

-  Créer une voie partagée voitures+piétons+cycles intégrant la gestion des eaux pluviales
-  Point d'accès viaire principal

ADAPTER LA PROGRAMMATION AU SITE

-  Zone d'implantation mixte à vocation principale d'habitat groupé et individuel
-  Orientation des faîtages Nord-Est/Sud-Ouest à respecter
-  Périmètre de l'OAP