



ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION (OAP) SECTORIELLES

CONSTRUISONS ENSEMBLE
L'AVENIR DU PAYS DE FONTAINEBLEAU

PLUi

Plan Local d'Urbanisme intercommunal

Sommaire

DEFINITION ET CHAMP D'APPLICATION DES OAP	3
I. QU'EST-CE QU'UNE "OAP" ?	3
II. OPPOSABILITE AUX TIERS	4
III. ARTICULATION AVEC LE REGLEMENT ECRIT ET GRAPHIQUE	4
PRINCIPES COMMUNS AUX OAP SECTORIELLES	6
I. GESTION INTEGREE DES EAUX PLUVIALES	6
II. PERFORMANCES ENERGETIQUES	6
III. GESTION DES DECHETS.....	7
IV. PRISE EN COMPTE DE L'UTILISATION AGRICOLE DE PRODUITS PHYTOPHARMACEUTIQUES	7
V. DESSERTE PAR LES RESEAUX	7
LEGENDE DES OAP SECTORIELLES	9

Définition et champ d'application des OAP

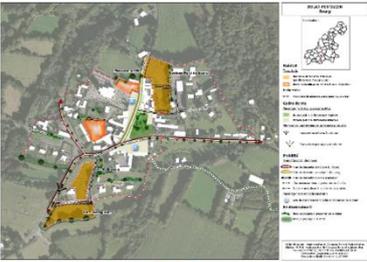
Le PLUi de la Communauté d'Agglomération du Pays de Fontainebleau (CAPF) comporte des Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP) établies en cohérence avec le Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD), afin de :

- Favoriser un urbanisme de projet ;
- Améliorer la qualité des projets.

Le PLUi de la Communauté d'agglomération du Pays de Fontainebleau inscrit des OAP sur de nombreux sites, qui correspondent aux zones urbaines (U), à urbaniser (AU), donc des potentiels de développement à court terme et dont la taille, l'inscription dans le tissu urbain ou la complexité nécessite un encadrement particulier.

I. Qu'est-ce qu'une "OAP" ?

Pièces consubstantielles du dispositif réglementaire du PLUi, les Orientations d'Aménagement et de Programmation permettent de préciser les grandes lignes directrices de l'aménagement de certains secteurs et concernant certaines thématiques. Il existe trois grands types d'OAP expliqué ci-dessous :

LES OAP SECTORIELLES	LES OAP « SANS REGLEMENT »	LES OAP THEMATIQUES
<p><i>Définition schématique des principes d'aménagement des futures opérations</i></p>  <p style="text-align: center; color: #0056b3; font-size: 24px; margin-top: 10px;">+</p> <p>Le point fort de l'OAP schématique sectorielle, c'est sa souplesse. L'OAP schématique peut présenter des niveaux de précision très variés (de la simple indication de densité à la pré-implantation des bâtis). Elle peut également traiter de thématiques diversifiées (gestion de l'eau, mobilités, aménagement paysagers...). Les objets de l'OAP schématique et le niveau de détail sont propres à chaque site. Elle permet de fixer un curseur adapté.</p>	<p><i>Schéma d'aménagement qui se substitue au règlement</i></p>  <p style="text-align: center; color: #4caf50; font-size: 24px; margin-top: 10px;">+</p> <p>L'OAP sans règlement permet d'exonérer un secteur de règlement, mais d'afficher au sein de l'OAP un contenu renforcé et plus précis. Ce type d'OAP est particulièrement indiqué dans les espaces stratégiques, présentant des enjeux forts d'aménagement (particularité architecturale, tension foncière...).</p>	<p><i>Traite d'une thématique spécifique et de sa déclinaison sur tout ou partie du territoire</i></p>  <p style="text-align: center; color: #e67e22; font-size: 24px; margin-top: 10px;">+</p> <p>Le point fort de l'OAP thématique c'est sa capacité à s'emparer d'un enjeu à une échelle globale. L'OAP thématique permet de décliner les ambitions affichées dans le PADD en fonction des thématiques ciblées par le territoire. La portée réglementaire de l'OAP (compatibilité) permet à l'OAP thématique d'être un réel appui aux politiques locales.</p>

Le PLUi du Pays de Fontainebleau comporte deux types d'OAP :

- **Des OAP sectorielles**, venant définir pour chaque commune les principes d'aménagement sur les secteurs à enjeux et futures zones à urbaniser. Le contenu des OAP est variable selon le site concerné, les objectifs poursuivis, le degré d'avancement du projet et est complémentaire avec le règlement de la zone concernée. Pour chacun des secteurs, les OAP définissent les principes du parti d'aménagement ainsi que l'organisation urbaine retenue. Le règlement définit quant à lui le cadre dans lequel les constructions doivent s'inscrire et être conçues. Ainsi les occupations du sol doivent être conformes avec le règlement du PLUi, et respecter les orientations d'aménagement et de programmation (OAP) définies dans le présent document ;
- **Des OAP thématiques**, s'appliquant sur l'ensemble du territoire, et venant préciser les grands principes d'aménagement sur certains thèmes : OAP Continuités écologiques, Biodiversité et Paysage, OAP Commerce et redynamisation des centre-bourgs, OAP Patrimoine et Formes urbaines, OAP Bioclimatique, Risques et Résilience, OAP mobilités actives.

II. Opposabilité aux tiers

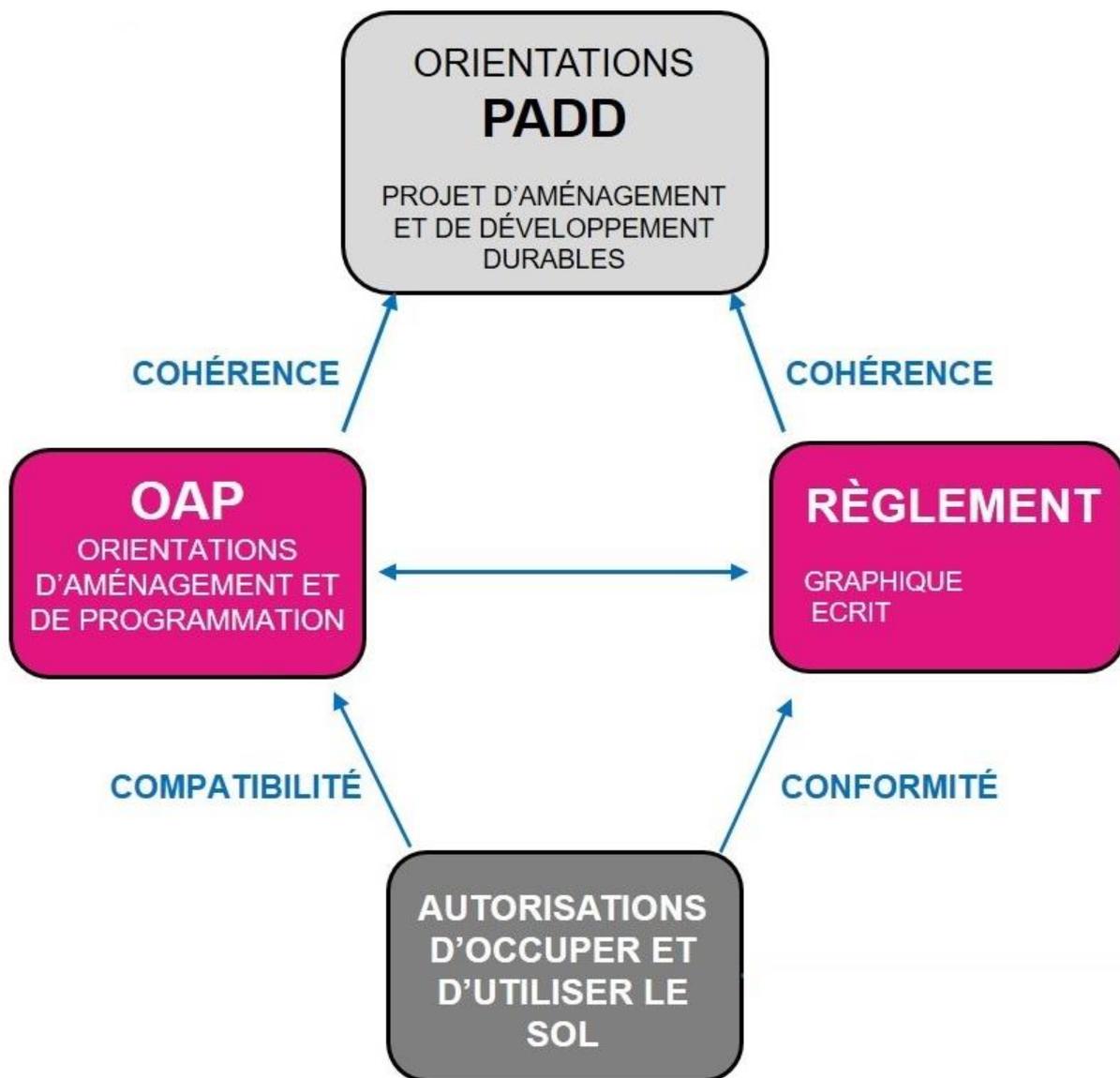
L'OAP se positionne en complémentarité des règlements écrits et graphiques pour leur donner du sens et de la force. Elle apporte une dimension qualitative et contextuelle des règles qui tendent à être communes à l'échelle du territoire.

L'OAP a une vertu pédagogique qui cherche à expliquer les orientations recherchées par le projet de PLUi, et elle invite le pétitionnaire à se projeter au-delà du « *déjà présent* ».

Les OAP s'appliquent sur des secteurs définis et s'opposent aux projets de construction et/ou d'aménagement dans un rapport de compatibilité. En ce sens, les travaux et opérations réalisés dans les secteurs concernés ne peuvent être contraires aux orientations d'aménagement retenues, mais bien contribuer à leur mise en œuvre, à minima, ne pas les remettre en cause. La compatibilité s'appréciera lors de l'instruction des demandes d'autorisation d'urbanisme.

III. Articulation avec le règlement écrit et graphique

Les orientations par secteur sont complémentaires des dispositions d'urbanisme contenues dans le règlement écrit et graphique. Cette complémentarité s'exprime également par leur portée réciproque. En effet, les opérations d'aménagement et de construction seront instruites en termes de compatibilité avec les orientations par secteur, et en termes de conformité avec les dispositions réglementaires contenues dans le règlement écrit et graphique.



Articulation des OAP et du règlement et rapports d'opposabilité

Principes communs aux OAP sectorielles

I. Gestion intégrée des eaux pluviales

La gestion des eaux pluviales des espaces communs des opérations doit s'effectuer à l'échelle de l'opération faisant l'objet d'un aménagement d'ensemble. Chaque terrain devra infiltrer ses eaux pluviales avec des dispositifs adaptés au sous-sol et comprenant un volume suffisant.

Des exemples visant à proposer des alternatives au réseau d'eaux pluviales peuvent être mis en avant, afin d'envisager la gestion des eaux pluviales comme élément paysager qui structure et embellit le quartier :

- Des caniveaux paysagers plantés de végétaux hydrophiles,
- Des noues paysagères successives afin d'éviter la création d'un bassin de rétention trop volumineux ;
- Des fossés enherbés à ciel ouverts.

Dans tous les cas, l'aménagement des secteurs devra permettre la conservation du bon écoulement des eaux pluviales et un système adapté devra être étudié et dimensionné à l'échelle de la zone faisant l'objet de l'OAP.

II. Performances énergétiques

Les nouveaux projets doivent répondre à un principe de sobriété énergétique tout en assurant un niveau qualitatif supérieur. Assurer une construction des bâtiments de manière à obtenir la meilleure performance énergétique tout au long de l'année passe notamment par les orientations suivantes :

- Proposer un aménagement et un bâti tirant partie d'une orientation bioclimatique : l'orientation des parcelles et des constructions devra permettre l'utilisation des apports solaires passifs et les plantations devront protéger les constructions contre les vents dominants ;
- La composition urbaine devra éviter autant que possible la création de masques du fait des ombres portées et permettre la ventilation naturelle via des logements traversants ;
- Tout éclairage public nouvellement installé devra être économe en énergie et orienter l'éclairage vers le sol afin de prendre en compte la trame noire ;
- Il est encouragé pour chaque aménagement ou projet, la mise en place d'installation productrices d'énergies renouvelables (solaire thermique et photovoltaïque, bois...), la réutilisation des eaux pluviales (pour les espaces verts). Toute installation devra être architecturalement intégrée à la construction et à son environnement.

L'OAP thématique Bioclimatique, risques et résiliences du PLUi comporte des préconisations complémentaires sur ce sujet.

III. Gestion des déchets

Favoriser l'économie circulaire des matériaux (réemploi, réutilisation, recyclage, etc.) pour la réalisation des futures constructions.

IV. Prise en compte de l'utilisation agricole de produits phytopharmaceutiques

En bordure des champs cultivés, afin de garantir une Distance de sécurité riverains (DSR) ou Zone de non-traitement (ZNT) riverains, un recul de 5m mesuré depuis la limite de l'OAP jouxtant les cultures, sera respecté pour l'implantation :

- de bâtiments destinés à être habités ou de locaux affectés à l'habitation (*logements d'étudiants, résidences universitaires, chambres d'hôtes, gîtes ruraux, meublés de tourisme, centres de vacances, etc.*), dès lors qu'ils sont régulièrement occupés ou fréquentés ainsi que les parties non bâties à usage d'agrément contigües à ces bâtiments ou locaux,
- de bâtiments fixes constituant un lieu de travail (*lieux comprenant des bâtiments fixes régulièrement occupés ou fréquentés par des travailleurs*)
- ou la réalisation de lieux accueillant des personnes sensibles :
 - *Les cours de récréation et espaces habituellement fréquentés par les élèves dans l'enceinte des établissements scolaires*
 - *Les espaces habituellement fréquentés par les enfants dans l'enceinte des crèches, des haltes-gardereries et des centres de loisirs*
 - *Les aires de jeux destinées aux enfants dans les parcs, jardins et espaces verts ouverts au public*
 - *Les centres hospitaliers et hôpitaux, établissements de santé privés*
 - *Les maisons de santé, maisons de réadaptation fonctionnelle*
 - *Les établissements qui accueillent ou hébergent des personnes âgées*
 - *Les établissements qui accueillent des personnes adultes handicapées ou des personnes atteintes de pathologies graves.*

V. Desserte par les réseaux

Les deux principales nappes du département sont en situation de tension quantitative structurelle impliquant la définition de certains secteurs classés « Zones de Répartition des Eaux (ZRE) ». Les futurs projets localisés aux droits de ces ZRE devront prendre en compte les arrêtés préfectoraux associés.

De manière générale, les futurs projets devront également :

- Prendre en compte les plans des réseaux afin d'assurer un bon raccordement sur les canalisations existantes en intégrant les prescriptions techniques des gestionnaires ;
- Limiter l'imperméabilisation des surfaces des projets, et favoriser l'infiltration des eaux pluviales à la parcelle par le maintien d'espaces de pleine terre et l'utilisation de matériaux perméables de qualité et durables.

VI. Programmation des logements

Pour les OAP qui n'indiquent pas de programmation en nombre de logements, c'est la densité minimale résultant de l'application des règles du SDRIF-E SDRIF qui s'impose.

Légende des OAP sectorielles

Programmation

Périmètre de l'OAP



Périmètre d'OAP adjacent

- Habitat
- Habitat collectif
- Habitat mixte (intermédiaire ou petit collectif)
- Habitat individuel groupé (maisons en bande, intermédiaire)
- Habitat individuel mixte (pavillonnaire et groupé)
- Habitat individuel
- Hébergement, habitat spécifique (EHPAD, logements étudiants...)
- Equipement
- Secteur d'activités mixtes
- Commerce et activité de service
- Activités tertiaires
- Exploitation agricole ou forestière
- Espace de loisirs
- Espace portuaire
- Espace militaire
- Secteur de mixité sociale
- Bâtiment à démolir
- Bâtiment/lot à reconverter
- Secteur de projet particulier
- Bâtiment/lot à requalifier
- Zone d'extension à aménager
- Emprise d'accueil de campings-cars à créer
- Emprise du parking en sous-sol à créer
- Linéaire commercial à préserver
- Liens inter-quartiers à articuler
- Portail à conserver
- Zone de jonction harmonieuse / zone tampon / interface à aménager
- Element végétal à préserver
- Aire de jeux
- Point de collecte des ordures ménagères à créer

Aménagements paysagers et environnement

- Espace vert existant
- Espace vert à créer
- Espace à végétaliser
- Espace naturel à préserver
- Jardins à aménager / conserver
- Vergers à préserver, renforcer ou à créer
- Espace de desserte paysagère à créer
- Ouvrage de gestion des eaux pluviales à créer
- Surface en eau à préserver
- Zone humide à préserver
- Zone non aedificandi
- Placette / espace public à aménager
- Espace public à requalifier
- Usoir à aménager ou à valoriser
- Espaces perméables à créer ou maintenir
- Espaces imperméables
- Arbre remarquable à conserver
- Gestion des eaux pluviales à organiser
- Risque de mouvement de terrain à prendre en compte
- Risque inondations à prendre en compte
- Exutoire du bassin de rétention
- Hauteur de construction
- Elément ou ensemble bâti patrimonial à préserver et valoriser
- Façade à conserver
- Volume bâti à conserver
- Element végétal à préserver
- Pont à créer
- Perspective paysagère à préserver et valoriser

- Ligne de transport en commun existante
- Voie ferrée existante
- Alignement d'arbres à préserver, renforcer ou à créer
- Haie paysagère à préserver, renforcer ou à créer
- Ceinture verte à préserver, renforcer ou à créer
- Continuité écologique à préserver ou renforcer
- Ripisylve à préserver ou reconstruire
- Frange paysagère à valoriser ou à créer
- Cours d'eau existant
- Sens d'écoulement des eaux de pluie
- Passage à faune à créer ou préserver
- Axe de faitage
- Mur à conserver
- Front bâti à harmoniser et valoriser
- Recul des constructions à respecter
- Alignement des constructions à respecter
- Perméabilité du bâti à préserver
- Limite de constructibilité
- Réseau enfoui à prendre en compte dans l'aménagement/azodur
- Orientation bioclimatique des constructions

Accessibilité, desserte et stationnement

- Accès principal
- Accès secondaire
- Carrefour sécurisé à aménager
- Place de retournement à aménager
- Aménagement à créer pour limiter la vitesse
- Aire de stationnement à aménager
- Aire de stationnement privée existante
- Aire de stationnement publique existante
- Accès aux parkings
- Aire de stationnement poids-lourds existante
- Mutualisation du stationnement à organiser
- Gare existante
- Pôle gare à constituer
- Arrêt de transport en commun existant
- Multimodalité à organiser
- Passage sous la voie ferrée à aménager
- Centralité à renforcer ou à créer
- Voirie structurante/primaire existante
- Voirie structurante/primaire à créer
- Voirie secondaire existante
- Voirie secondaire à créer
- Voirie de desserte existante
- Voirie de desserte à créer
- Voie à requalifier
- Voie à sens unique existante
- Futur bouclage à prévoir
- Voie calme / zone de rencontre existante
- Voie calme / zone de rencontre à créer
- Liaison douce (piétons, vélos) existante
- Liaison douce (piétons, vélos) à créer
- Itinéraire cyclable existant
- Itinéraire cyclable à créer
- Accès piéton à sécuriser
- Chemin existant à élargir