

Commune de : **SAINT-PARRES-LES-VAUDES**

PLAN LOCAL D'URBANISME

Orientations d'Aménagement et de Programmation

Vu pour être annexé
à la délibération
du 05 Décembre 2016
approuvant le
Plan Local d'Urbanisme

Cachet de la Mairie et
signature du Maire :



POS approuvé le 14 juin 1999

Prescription du PLU le 20 juin 2014

Dossier du PLU réalisé par :

PERSPECTIVES
2, rue de la Gare
10 150 CHARMONT s/B.
Tél : 03.25.40.05.90.
Fax : 03.25.40.05.89.
Mail : perspectives@perspectives-urba.com



SOMMAIRE

PREAMBULE.....

A / Objectifs et définition des Orientations d’Aménagement et de Programmation..... 1

B / Les orientations..... 2

1/ Préconisations pour la zone 1AUa (rue des Violettes)..... 4

2/ Préconisations pour la zone 1AUa (rue Anne-Marie Jégou)..... 5

3/ Préconisations pour la zone 1AUb (impasse de la Garenne) 7

4/ Préconisations pour la zone AUY nord 8

5/ Étude entrée de ville Ouest - préconisations pour les zones AUY, 1AUa et 1AUc..... 9

PREAMBULE

Les Orientations d'Aménagement et de Programmation sont précisées à travers les articles R.151-6 à R.151-8 du Code de l'Urbanisme.

A / Objectifs et définition des Orientations d'Aménagement et de Programmation

Le contenu des Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP) est défini dans les articles suivants :

Article L151-6 du Code de l'Urbanisme

Créé par ORDONNANCE n°2015-1174 du 23 septembre 2015 - art.

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.

En l'absence de schéma de cohérence territoriale, les orientations d'aménagement et de programmation d'un plan local d'urbanisme élaboré par un établissement public de coopération intercommunale comprennent les dispositions relatives à l'équipement commercial et artisanal mentionnées aux articles L. 141-16 et L. 141-17.

Article L151-7 du Code de l'Urbanisme

Créé par ORDONNANCE n°2015-1174 du 23 septembre 2015 - art.

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.

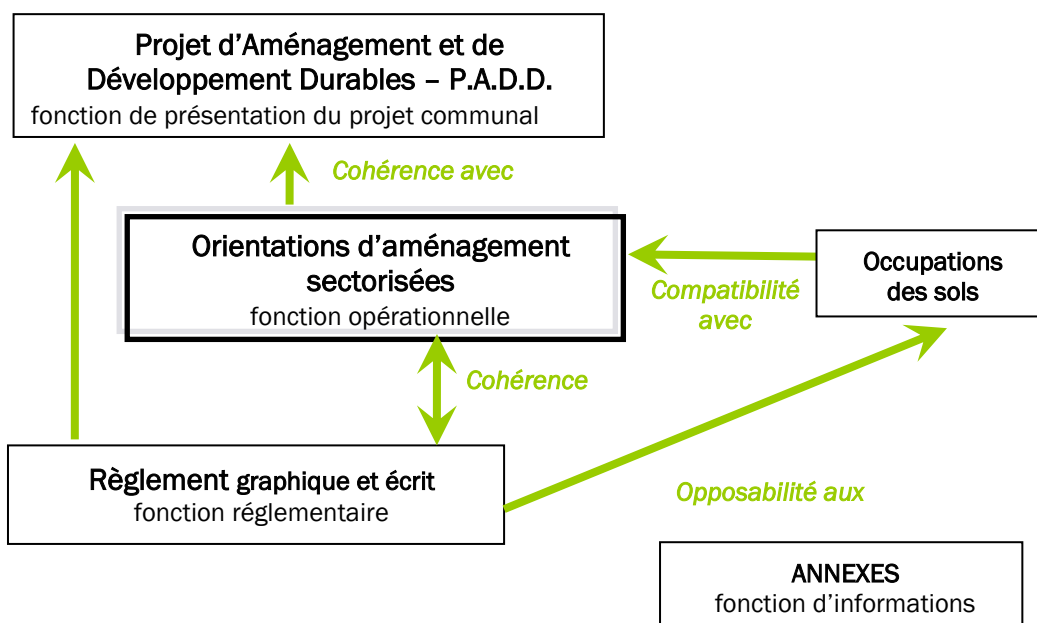
B / Les orientations

Ces orientations sont un élément important des P.L.U. Elles permettent une concrétisation et une matérialisation des enjeux de la commune sur des quartiers précis de celle-ci.

Les Orientations d'Aménagement et de Programmation permettent à la commune de préciser les conditions d'aménagement de certains secteurs qui vont connaître un développement ou une restructuration particulière.

Elles sont un élément commun à l'ensemble des pièces du P.L.U. comme le montre le schéma suivant.

Schéma d'organisation des pièces constitutives du Plan Local d'Urbanisme (excepté le rapport de présentation)



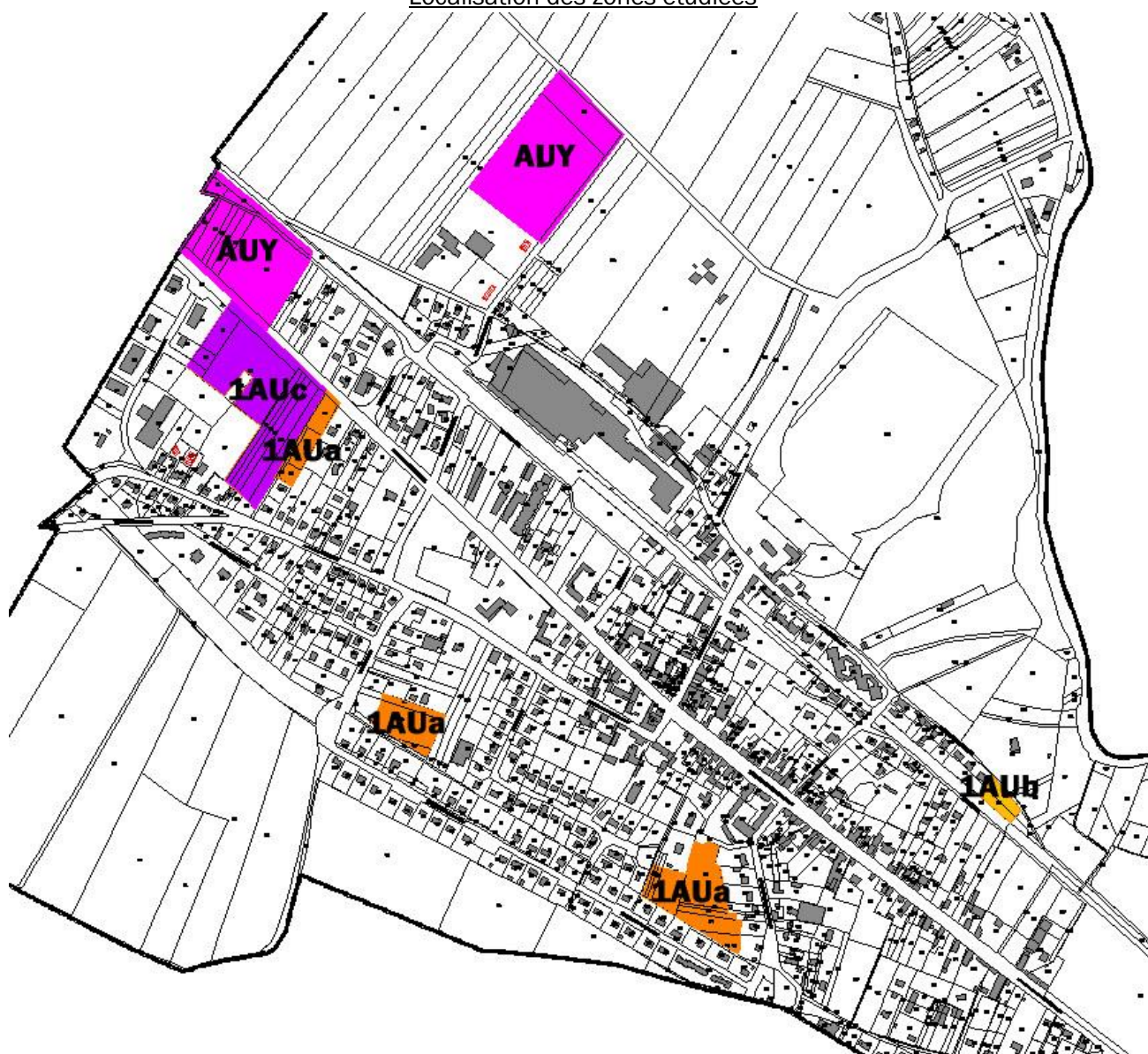
LES ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION

Sur le territoire de Saint-Parres-les-Vaudes, sept zones d'urbanisation future ont été identifiées :

- 3 zones 1AUa à vocation d'habitat (par opération d'aménagement d'ensemble)
- 1 zone 1AUb à vocation d'habitat (au fur et à mesure des réseaux)
- 1 zone 1AUc à vocation mixte habitat et activités
- 2 zones AUy à vocation économique

Le long de la RD671, les zones AUy, 1AUa et 1AUc font l'objet d'une étude entrée de ville.

Localisation des zones étudiées



Source : Perspectives

1/ Préconisations pour la zone 1AUa (rue des Violettes)

Caractéristiques :

Cette zone de 0,6 ha se situe près de la rue des Violettes. Cette zone vient combler une dent creuse dans l'enveloppe bâtie.

L'urbanisation de cette zone doit faire l'objet d'une opération d'aménagement d'ensemble.

Une fois aménagée la zone pourra accueillir entre 6 et 7 constructions, soit une densité minimale de 10 logements/hectare, voirie exclue.

Ce secteur est envisagé à moyen terme.

Schéma de principe



Principe d'aménagement :

La desserte de la zone 1AU s'effectuera depuis un chemin existant débouchant sur la rue des Violettes. Afin d'élargir ce chemin, un emplacement réservé est prévu.

La desserte du site se fait par une impasse, puisqu'il n'est pas possible de créer de continuité sans prévoir une voirie qui passerait dans l'espace de jardins et de vergers attenants que la commune a souhaité préserver.

L'impasse devra permettre de créer une placette, qui devra s'apparenter à un espace public pour cet îlot d'habitations et permettre également les demi-tours.

La circulation se fera à double sens. Un aménagement type voie partagée peut être envisagé.

Le bâti pourra se faire sous forme de maisons individuelles et/ou accolées. Une forme accolée serait plus intéressante pour bénéficier d'espaces de jardins plus affirmés en fond de parcelle.

Une frange paysagère devra être prévue en limite des jardins et vergers attenants coté Est.

Cette frange sera composée d'arbres et/ou d'arbustes plantés de façon continue sur une bande de 2 mètres minimum de large.

Prise en compte des réseaux :

Les eaux pluviales seront traitées en majorité au sein des parcelles bâties. Le cas échéant, l'excédent des eaux pluviales pourra être rejeté dans le réseau des eaux pluviales sous réserve d'acceptation par la commune.

Les réseaux d'eau potable et d'assainissement collectif devront être prolongés puisque ceux-ci passent dans la rue des Violettes, mais pas au droit du site.

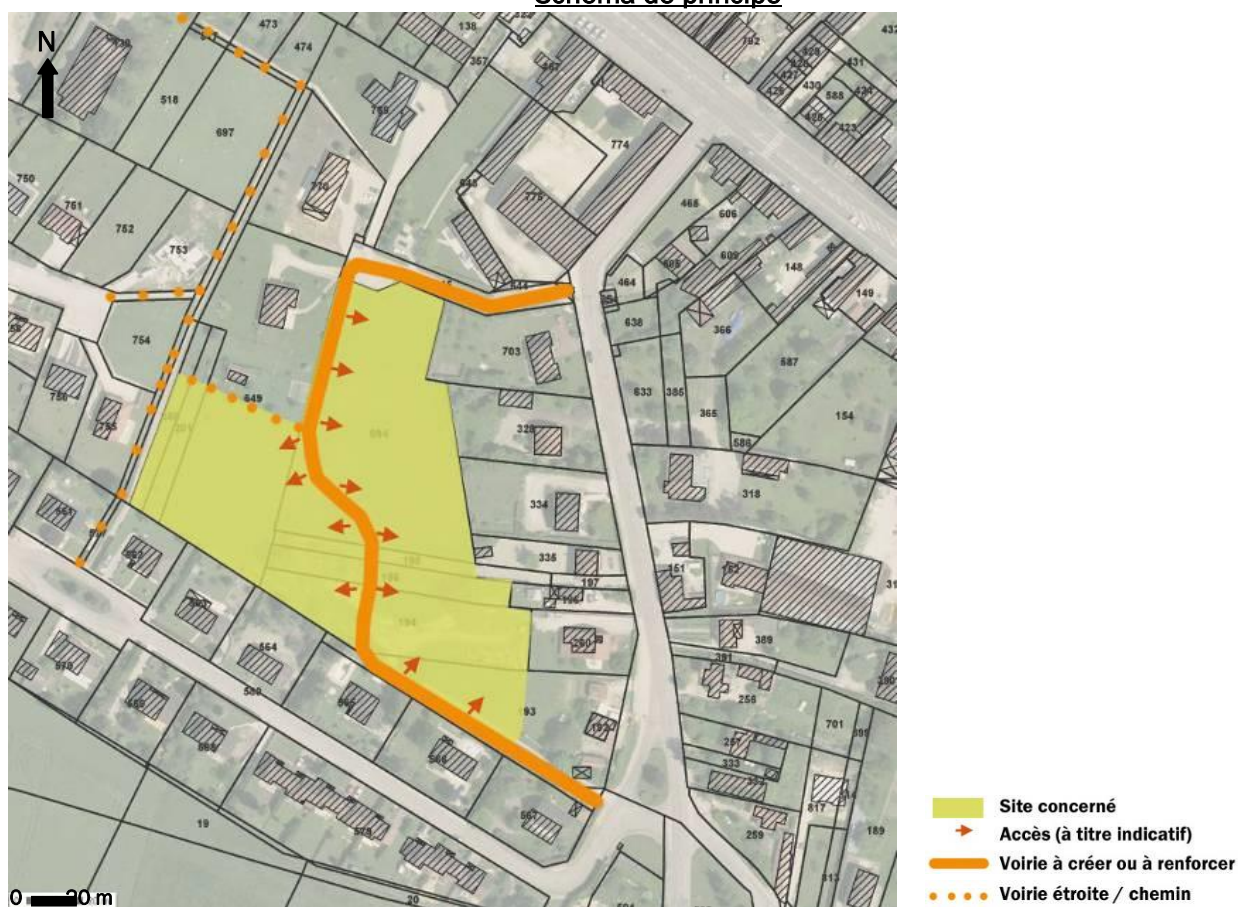
De même, le raccordement au réseau électrique devra être prévu.

2/ Préconisations pour la zone 1AUa (rue Anne-Marie Jégou)

Caractéristiques :

Cette zone de 1,2 ha se situe dans un cœur d'îlot à l'Ouest de la rue Anne-Marie-Jégou (RD28). La zone pourra accueillir entre 12 et 14 constructions (soit une densité moyenne minimale de 10 logements/hectare, voiries exclues). Cette urbanisation permet d'optimiser cet espace du bourg et de proposer une densification au sein de l'enveloppe urbaine.

L'urbanisation de cette zone doit faire l'objet d'une opération d'aménagement d'ensemble, pouvant être réalisée en plusieurs phases. Ce secteur est envisagé à moyen terme.

Schéma de principe

Principe d'aménagement :

Ce cœur d'îlot pourra être urbanisé en s'appuyant sur l'impasse existante au nord du site et sur un passage existant au sud du site. Ainsi deux emplacements réservés sont prévus pour acquérir ces passages actuellement privés.

Un sens unique devra être privilégié au regard de l'étroitesse du chemin au sud. Cette voirie centrale devra être continue.

Une liaison douce devra être prévue sur la partie Est fin de pouvoir rejoindre l'allée Anne-Marie Jégou, existante à l'Ouest du site. En effet, il convient de poursuivre le réseau de cheminement existant dans ce centre urbain, à proximité de la salle polyvalente.

Le bâti pourra se faire sous forme de maisons individuelles et/ou accolées. Il serait intéressant de travailler sur une diversité de la densité bâtie, en privilégiant par exemple de plus grand jardin au droit de l'allée Anne-Marie Jégou.

Les jardins individuels permettront d'avoir de la végétation au sein de cet îlot. C'est pourquoi aucune frange paysagère n'est nécessaire en plus au sien de cet îlot.

Prise en compte des réseaux :

La zone 1AUa devra se raccorder aux réseaux d'eau potable et d'assainissement collectif situés dans la rue Anne-Marie Jégou. De même le raccordement au réseau électrique devra être prévu.

La gestion des eaux pluviales se fera au sein de chaque parcelle. En cas d'impossibilité technique, l'excédent des eaux pluviales pourra être rejeté dans le réseau des eaux pluviales sous réserve d'acceptation par la commune.

4/ Préconisations pour la zone AUY nord

Caractéristiques :

Cette zone de 3 ha se situe au nord-ouest de la zone industrielle existante. Son classement en zone d'urbanisation future résulte du fait que les réseaux ne sont pas à proximité. Toutefois, ce site s'inscrit dans le périmètre de la zone industrielle prévue au POS et ressentie sur le terrain.

L'urbanisation de cette zone doit faire l'objet d'une opération d'aménagement d'ensemble, pouvant être réalisée en plusieurs phases. Elle est envisagée à court ou moyen terme.

Schéma de principe



Principe d'aménagement :

L'urbanisation de ces parcelles se fera depuis le chemin existant, qui devra être élargi et prévoir le cas échéant un espace de retournement. En effet, l'accès au site ne doit pas se faire depuis le chemin rural situé au nord de la zone industrielle.

Afin d'intégrer les bâtiments d'activités dans le paysage, une frange végétale continue devra être préservée ou recrée en limite nord et ouest du site.

Cette frange sera composée d'arbres et/ou d'arbustes plantés de façon continue sur une bande de 2 mètres minimum de large.

Prise en compte des réseaux :

La zone AUY n'étant desservie directement par aucun réseau, les raccordements au réseau d'eau potable et à l'électricité devront être prévus.

La gestion des eaux pluviales se fera sur le site.

5/ Étude entrée de ville Ouest - préconisations pour les zones AUY, 1AUa et 1AUc

Caractéristiques :

L'étude entrée de ville concerne 0,4 ha en 1AUa à vocation principale d'habitat (projet en cours), 2,8 ha en 1AUc à vocation mixte habitat et activité (grande dent creuse) et 2,5 ha à vocation économique (en extension urbaine). Ces sites sont traités ensemble afin d'avoir une cohérence de l'aménagement de part et d'autre de la RD671.

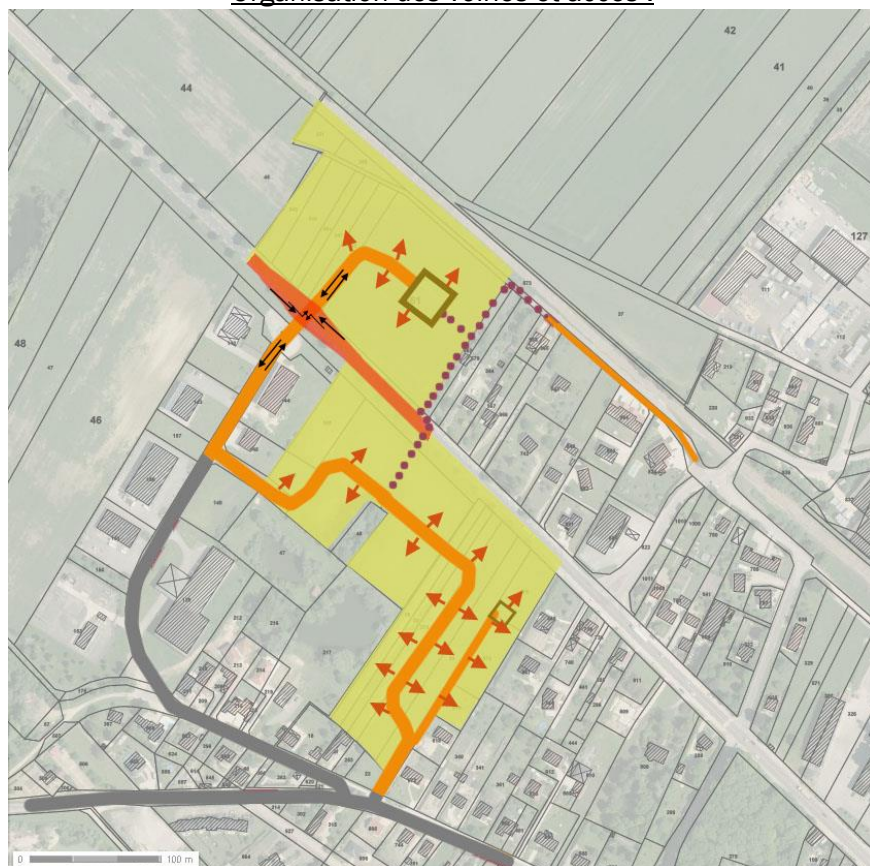
L'urbanisation de chaque zone doit faire l'objet d'une opération d'aménagement d'ensemble, pouvant être réalisée en plusieurs phases.

Ces zones d'urbanisation future sont envisagées par les élus à moyen et long terme au regard des aménagements importants à réaliser.

Schéma de principe



Source : géoportail, Perspectives

Accès et desserte – sécurité - nuisance :Organisation des voiries et accès :

- Site concerné
- RD671 à aménager
- Voirie à créer et à renforcer
- Placette de retournement à prévoir
- Voirie étroite / chemin
- Circulation douce à créer
- Sens de circulation
- Accès (à titre indicatif)

Source : géoportail, Perspectives

La desserte de ces sites repose sur la création d'un carrefour en croix, avec des « tourne-à-gauche » depuis la RD671. Un projet de giratoire semble excessif au regard du trafic attendu.

En dehors de ce croisement, aucun autre accès aux véhicules n'est créé sur la RD671. Ceci permet d'éviter de multiplier les accès, qui sont d'autant plus difficiles que la RD671 est en remblai et que le talus est marqué, surtout côté sud. Le secteur 1AUa est desservi par une impasse afin de prendre en compte ce « coup parti ». La zone 1AUc est quant-à elle desservie par une voirie continue.

La zone AUY est desservie par une voie en impasse puisqu'il ne peut y avoir qu'une continuité de circulations douces avec les chemins alentours.

Afin de pouvoir aisément traverser la RD671, en mode doux, une circulation douce continue est prévue pour connecter ces deux sites. Ceci permettra par exemple aux habitants qui travailleront sur ces sites de devoir passer par le croisement « routier ».

Un passage piéton est à matérialiser pour plus de sécurité.

En dehors de cette liaison douce, il est nécessaire de prévoir à minima une continuité piétonne sur un trottoir le long des voiries à créer.

Cet aménagement permet de prendre en compte la sécurité routière selon les modes de déplacement et de limiter les nuisances que pourraient générer de nombreux accès directs sur la RD671.

Les nuisances sonores générées par la RD671 font l'objet d'un arrêté préfectoral qui précise les préconisations à prendre pour les constructions situées dans une bande de 100 m depuis le bord de la chaussée. Ainsi les constructions devront veiller à prendre en compte ces nuisances.

Le projet ne viendra pas accentuer cette nuisance sonore sur la RD671, car le trafic sera peu augmenté sur cet axe.

Qualité de l'urbanisme et de l'architecture :

Organisation des reculs et orientations des bâtiments :



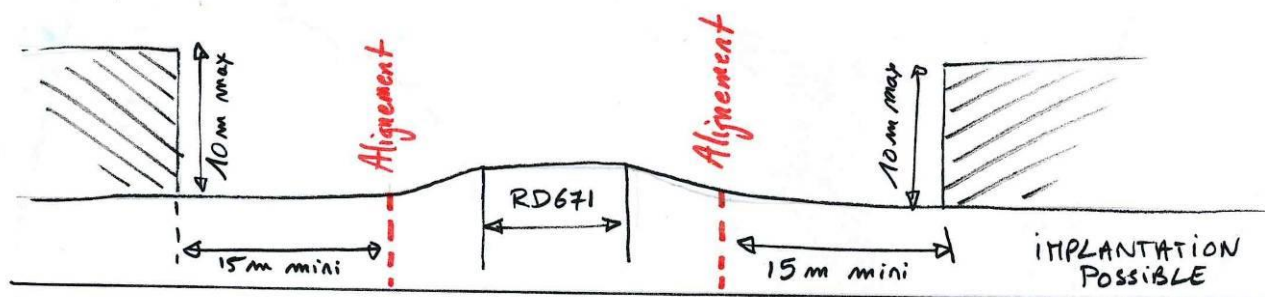
- Site concerné
- Alignement de référence (à titre indicatif)
- 10 m Recul imposé pour les constructions
- Orientation des bâtiments à privilégier
- Recul enherbé à maintenir

Source : géoportail, Perspectives

Afin d'intégrer les nouveaux bâtiments au droit de la RD671, un recul des constructions est imposé. Ce recul s'appuie sur ceux existants déjà et propose un recul dégressif, permettant une transition Ouest - Est depuis l'espace économique vers la zone habitée.

Ainsi un recul de 15 m de l'alignement est demandé sur le site AUY et en 1AUc face à la zone AUY, puis le recul est de 10 m en 1AUc et 1AUa face aux parcelles déjà bâties. L'alignement marquant un décroché vers l'Est et se rétrécissant, le recul de 10 m paraîtra plus restreint depuis l'axe de la chaussée.

Coupe de principe sur les reculs des bâtiments :



Source : Perspectives

Pour que les bâtiments participent à la composition d'ensemble, une orientation perpendiculaire à la RD671 est demandée. Ainsi les bâtiments profitent de l'effet vitrine tout en évitant de créer une continuité bâtie « imposante ».

Cette orientation reprend celle du bâti ancien et s'inscrit en continuité avec la structure bâtie de la zone d'activités des Barbes d'Or. Ainsi les ouvertures visuelles sont tantôt fermées, tantôt ouvertes selon la présence ou non de construction.

Pour les constructions qui ne seront pas au droit de la RD671, la reprise de l'orientation des bâtiments, perpendiculaire à la RD671, est recommandée également.

Au regard de la mixité des fonctions dans la zone 1AUc, il est recommandé dans la partie sud de prévoir un parcellaire hétérogène qui puisse ensuite être adapté selon la destination des constructions.

Pour les bâtiments à vocation économique en 1AUc ou AUY, la hauteur maximale des constructions est de 10 m au faîtage. Cette règle reprend celle prévue dans le POS, qui s'appliquait à la zone d'activités des Barbes d'Or.

Pour les constructions à usage d'habitations en 1AUc et 1AUa, la hauteur maximale est de 6 m à l'égout des toitures, comme dans l'ensemble des zones urbaines habitées. Il faut donc considérer une hauteur au faîtage pouvant être aux environs de 9 m, selon les toitures.

Ces règles de hauteur permettent d'avoir une certaine cohérence dans les volumes bâtis.

Prise en compte des réseaux :

Les zones ne sont actuellement pas desservies par les réseaux.

Sur la zone AUY, le réseau d'eau potable devra être prolongé depuis la RD671, tandis que l'assainissement collectif semble devoir être à raccorder au réseau existant le long de l'impasse qui longe la voie ferrée.

Sur la zone 1AUc, le raccordement au réseau d'eau potable et à l'assainissement collectif pourra se faire tout ou partie depuis la RD93b ou la rue des Barbes d'Or, les réseaux desservant ces deux axes. Sur la zone 1AUa le raccordement se fera depuis la RD93b.

Le raccordement au réseau électrique devra également être réalisé.

La gestion des eaux pluviales se fera au sein de chaque parcelle. En cas d'impossibilité technique, l'excédent des eaux pluviales pourra être rejeté dans le réseau des eaux pluviales sous réserve d'acceptation par la commune.

Le relief naturel présentant une « cuvette » vers le boisement situé au sud de la zone 1AUc devra être pris en compte pour la gestion des eaux pluviales sur les espaces publics, notamment au droit de la liaison douce à créer.

Insertion paysagère :**Organisation de la structure végétale :**

Afin de traiter cette nouvelle entrée de ville, il est important d'affirmer un « seuil » dans le paysage, lorsque l'on arrive de l'Ouest. Ainsi, une frange végétale doit être créée de part et d'autre de la RD671. Celle-ci permettra notamment une insertion plus qualitative de l'actuelle zone d'activités des Barbes d'Or.

Cette frange sera composée d'arbres et/ou d'arbustes plantés de façon continue sur une bande de 2 mètres minimum de large.

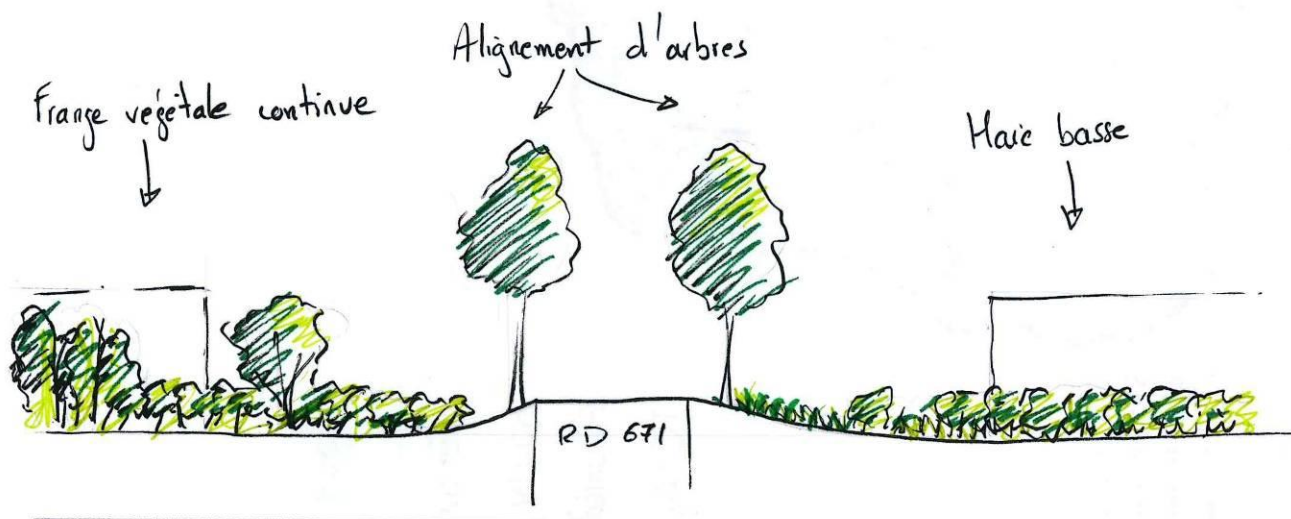
Au-delà du fait qu'il est nécessaire de traiter les franges du site, il est également important de structurer l'organisation interne.

Ainsi, l'aménagement paysager repose sur une organisation perpendiculaire à la RD671. L'entrée Ouest dans la zone urbaine est donc marquée par une frange végétale. Ensuite, des haies basses pourront s'inscrire perpendiculairement à la route et agrémenter le talus ponctuellement. Elles s'inscriront entre autre sur les limites séparatives. Elles seront constituées d'arbustes, de vivaces ou de graminée, dont la hauteur pourra être progressive depuis le talus jusqu'à l'intérieur des sites d'urbanisation future.

Un second axe végétal est à affirmer. Il s'agit de celui-ci qui s'appuie sur la liaison douce et vient se connecter aux boisements existants. Ce second « seuil » permet de marquer la transition entre la zone économique et la zone habitée.

Ces aménagements et plantations permettront de créer une trame paysagère simple et lisible.

Coupe de principe des différentes strates végétales :



Source : Perspectives

Perception de l'entrée de ville actuelle :



Perception de l'entrée de ville projetée - photomontage à titre indicatif :



Source : Perspectives