

Orientations d'Aménagement et de Programmation



Vu pour être annexé à la délibération du conseil municipal d'approbation de la révision du POS - Elaboration du PLU.
En date du
Le Maire,

Sylvie VALLET, Urbaniste, mandataire

Michèle PRAX, Architecte

Caroline GIORGETTI, Sites & Paysages

Evinerude, Environnement

Les orientations d'aménagement et de programmation (OAP) : rappel de l'art L151-6 et 7 du code de l'urbanisme

Elles comprennent :

- Des dispositions portant sur l'aménagement, l'habitat (PLUi), les transports et les déplacements (PLUi).

Les OAP «Aménagement» peuvent :

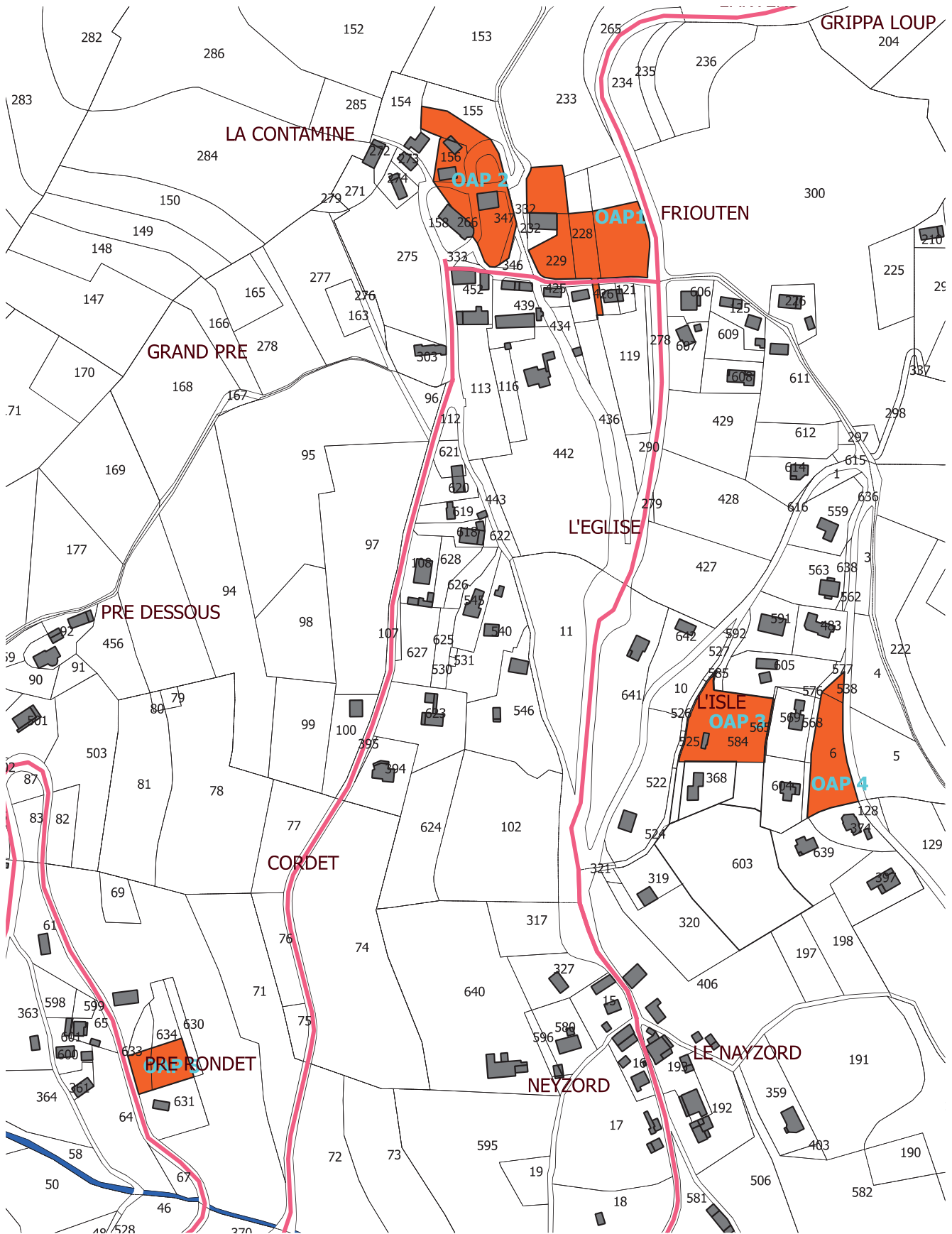
Définir les actions et opérations nécessaires pour mettre en valeur :

- L'environnement
- Les paysages
- Les entrées de villes et le patrimoine
- Lutter contre l'insalubrité
- Permettre le renouvellement urbain et assurer le développement de la commune

Elles peuvent :

- Comporter un échéancier prévisionnel de l'ouverture à l'urbanisation des zones à urbaniser et de la réalisation des équipements correspondants
- Porter sur des quartiers ou des secteurs à mettre en valeur, réhabiliter, restructurer ou aménager
- Prendre la forme de schémas d'aménagement et préciser les principales caractéristiques des voies et espaces publics

Plan de localisation des OAP 1 à 5



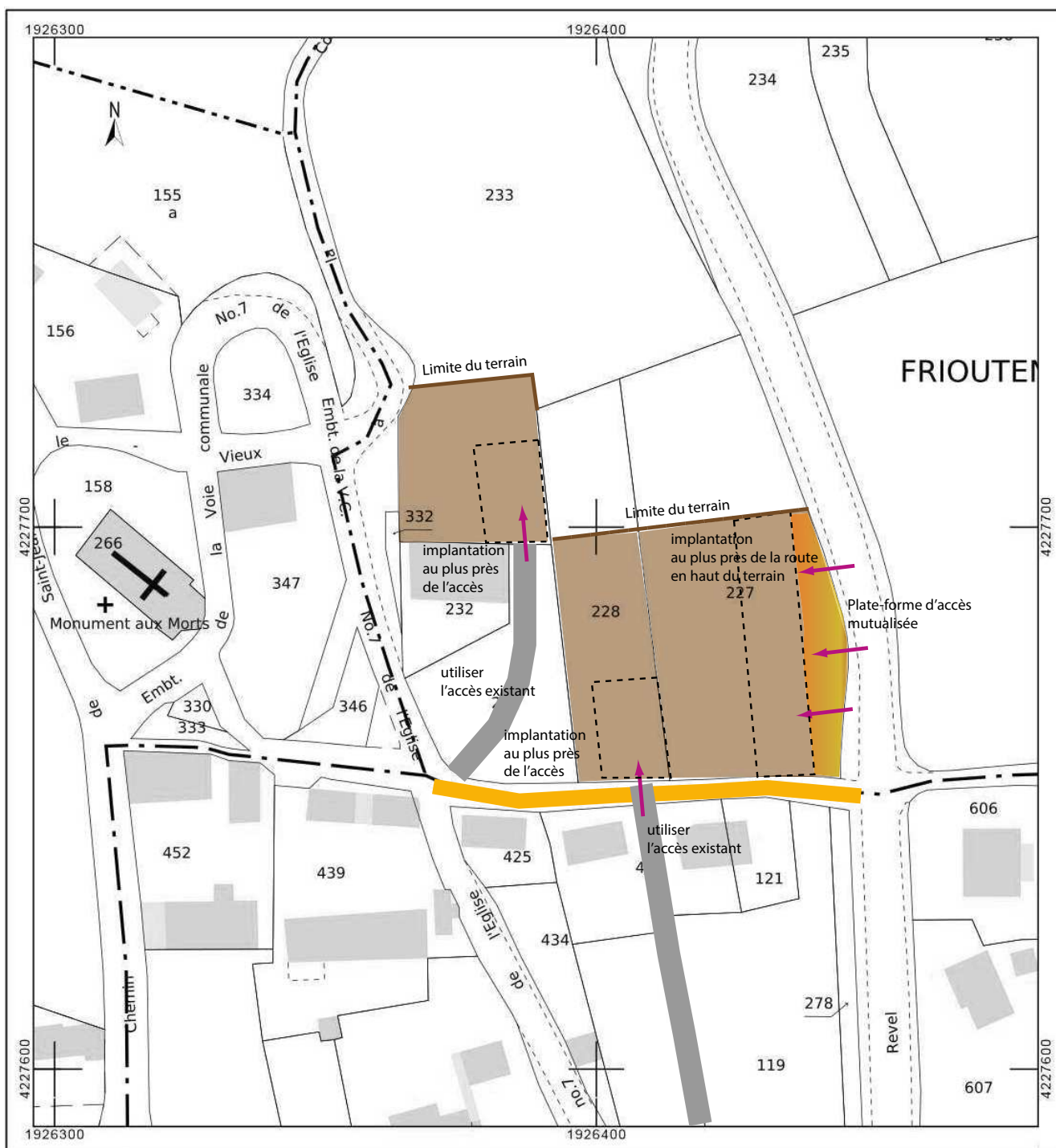
SAINT JEAN LE VIEUX - OAP n°1

LEGENDE

- parcelles concernées
- accès véhicules à prévoir
- chemin ou passage piéton à conserver
- secteur d'implantation des constructions



Echelle 1/1 000e sur A4 10 m



1- Parcelles concernées :

- a) parcelle n°233 (en partie)
- b) parcelle n°228
- c) parcelle n°227

Ces trois terrains, tous privés, sont situés à proximité du cœur du village (l'Eglise).
Ils sont en pente.

2- Objectifs de l'aménagement :

Dans un contexte de constructibilité limitée par le SCOT, privilégier la construction sur des terrains situés au plus près du cœur du village.

Retrouver les logiques d'organisation du bâti traditionnel :

- Se développer en étant plus économe en espace :
- Exiger sur la grande parcelle (n°227) une densité plus importante et une alternative à la maison individuelle isolée.
- Exiger pour les deux autres parcelles l'utilisation des accès existants

Conditions d'ouverture à l'urbanisation à respecter :

a) Parcelle n°233 (en partie)

Utilisation de l'accès existant, situé sur la parcelle 229

Implantation :

- Au plus près de l'accès à la parcelle (6 mètres maxi)
- Au plus haut de la pente (à l'est du terrain)

Au moins 1 logement (possibilité d'une maison double, ou de deux maisons jumelées)

Façtage perpendiculaire à la pente

b) Parcelle n°228

Utilisation de l'accès existant, situé sur la parcelle 426

Implantation préférable au plus près de l'accès à la parcelle (6m maxi). Possibilité de garage dissocié s'il est situé juste à l'entrée

Au moins 1 logement (possibilité d'une maison double, ou de deux maisons jumelées)

Façtage perpendiculaire à la pente

c) Parcelle n°227

Accès par la route, plate forme d'accès et stationnement ouvert mutualisée

Implantation des constructions en haut du terrain, au plus près de la route (6m maximum)

Au moins 3 logements, et pas de constructions strictement individuelles.

Possibilités :

- Un bâtiment unique de 3 logements, ou 2 + 1
- 3 maisons individuelles regroupées et/ ou jumelées partageant la plate-forme d'accès
- Façtage perpendiculaire à la pente

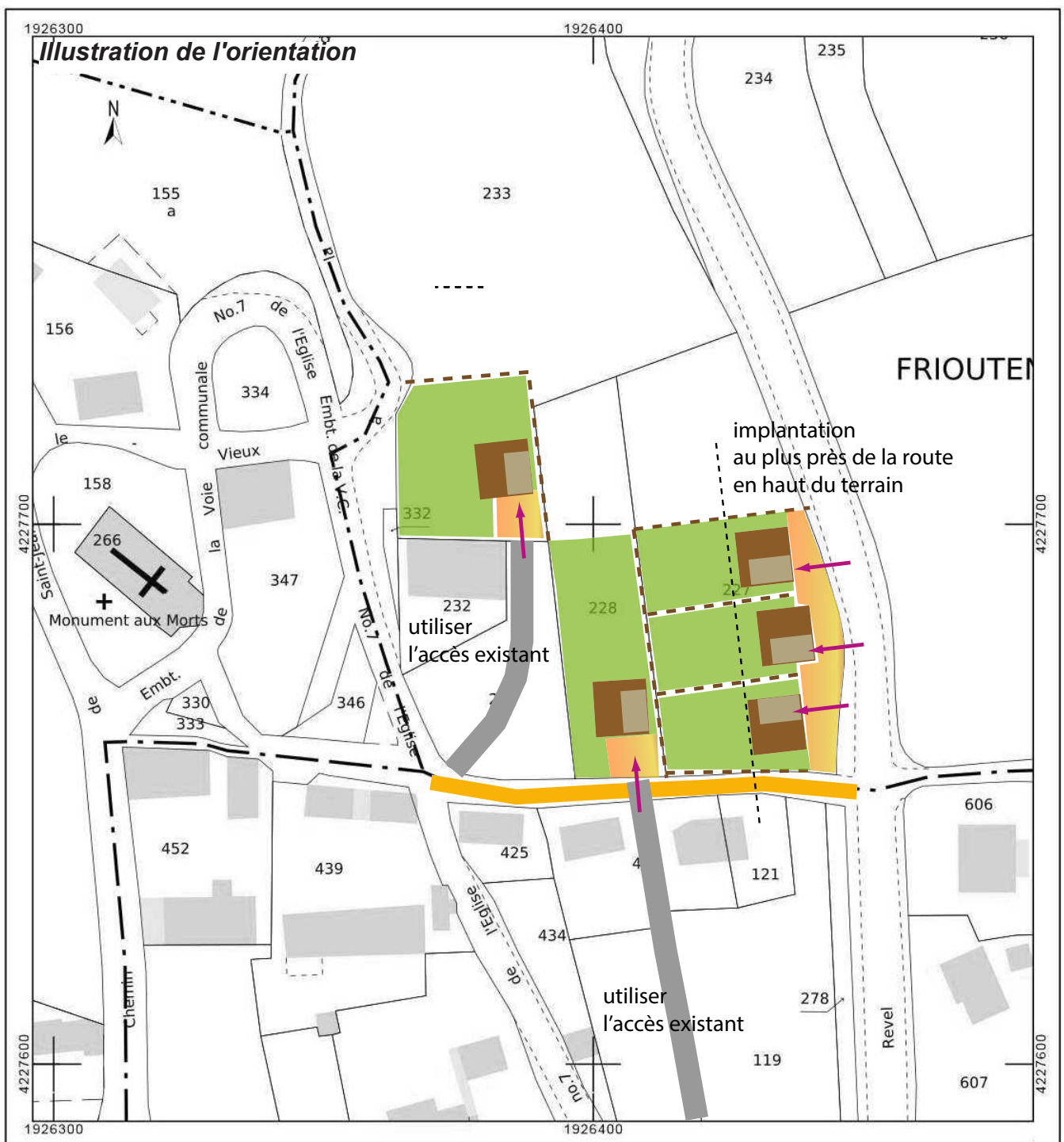
SAINT JEAN LE VIEUX - OAP n°1

LEGENDE OAP

- logements
- garage couvert
- jardin privé
- espace privé véhicules
- voirie
- accès véhicules
- chemin ou passage piéton



Echelle 1/1 000e sur A4 10 m



1- Parcelles concernées :

- a) parcelles n°155 et n°156 (en partie), grange et ancienne scierie - privées
- b) parcelles n°334 et n°347(salle des fêtes) – propriété de la commune

Il s'agit du cœur du village, où se trouvent l'église, la salle des fêtes et le parking.

2- Objectifs de l'aménagement :

Recréer un espace de centralité au cœur du village.

3- Conditions d'ouverture à l'urbanisation :

Réserver les terrains de la grange et de l'ancienne scierie à de nouveaux équipements publics, par exemple : un bâtiment technique communal, voire une école maternelle, un centre multi accueil intercommunal pour les jeunes...





- La grange, bâtiment patrimonial, doit être conservée, et réhabilitée avec les matériaux et techniques appropriés (fiche patrimoine « Grange du PLU)
- L'ancienne scierie n'a pas de caractère patrimonial, elle peut être démolie
- L'accès se fera uniquement par l'espace situé devant l'église. Aucun accès par la départementale ne sera admis.

Sur le tènement de la salle des fêtes actuelle, étudier le déplacement de la mairie dans ce cœur du village pour un accès plus aisé et recentré.

Les locaux actuels de la mairie peuvent être réaffectés à un équipement public ou d'intérêt collectif (salles associatives, bibliothèque...) ou à une activité commerciale de café - restaurant.

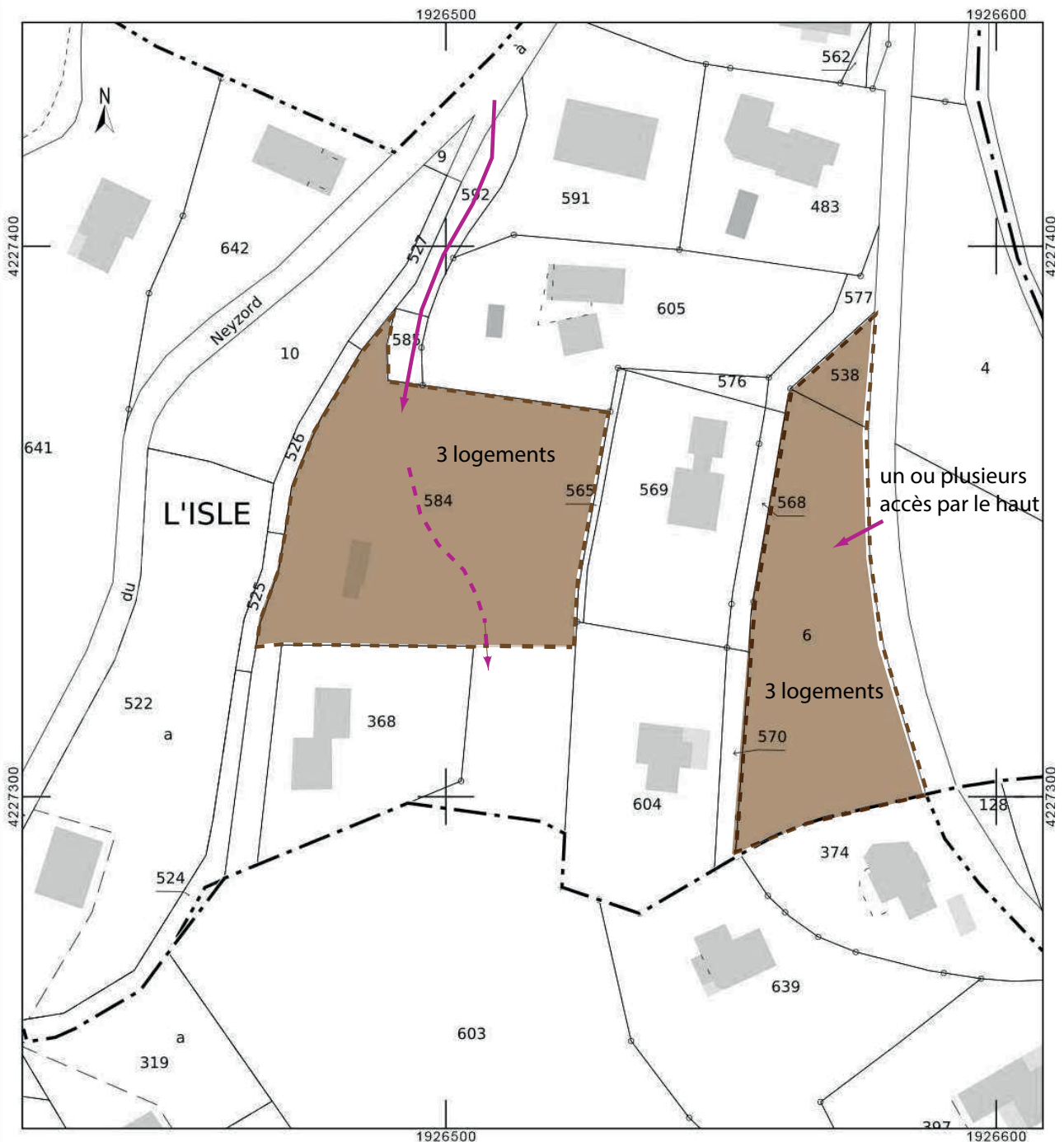
SAINT JEAN LE VIEUX - OAP n°3 et n°4

LEGENDE

-  parcelles concernées
-  accès véhicules
-  accès véhicules à prévoir
-  secteur d'implantation des constructions



Echelle 1/1 000e sur A4 **10 m**



1- Parcelles concernées :

OAP n°3 : parcelle n°584 (pour partie) - privée

OAP n°4 : parcelles n°538 et n°6- privées

Les terrains sont en pente

2- Objectifs de l'aménagement :

- Dans un contexte de constructibilité limitée par le SCOT, privilégier la construction sur deux parcelles privées situées dans un secteur pavillonnaire récent près du cœur du village.
- Se développer en étant plus économe en espace : densifier raisonnablement ce tissu pavillonnaire aux grandes parcelles.
- Prévoir l'avenir en évitant de bloquer l'accès haut de la parcelle voisine qui pourrait être urbanisée à long terme.
- Retrouver les logiques d'organisation du bâti traditionnel :
 - Constructions rapprochées, et situées au plus près du bâti existant
 - Implantation de la construction au plus près du chemin pour minimiser les voiries
 - Accès à niveau pour le véhicule
 - Adaptation du plan à la pente

3- Conditions d'ouverture à l'urbanisation :**OAP n°3 :**

- Utilisation de l'accès existant, situé sur les parcelles n°592 et 585
- Implantation au plus près de l'accès à la parcelle (6 mètres maxi)
- Au moins 3 logements (individuels ou maisons doubles, ou maisons jumelées...)

OAP n°4 :

- Implantation au plus près de l'accès à la parcelle (6 mètres maxi)
- Au moins 3 logements (individuels ou maisons doubles, ou maisons jumelées...)

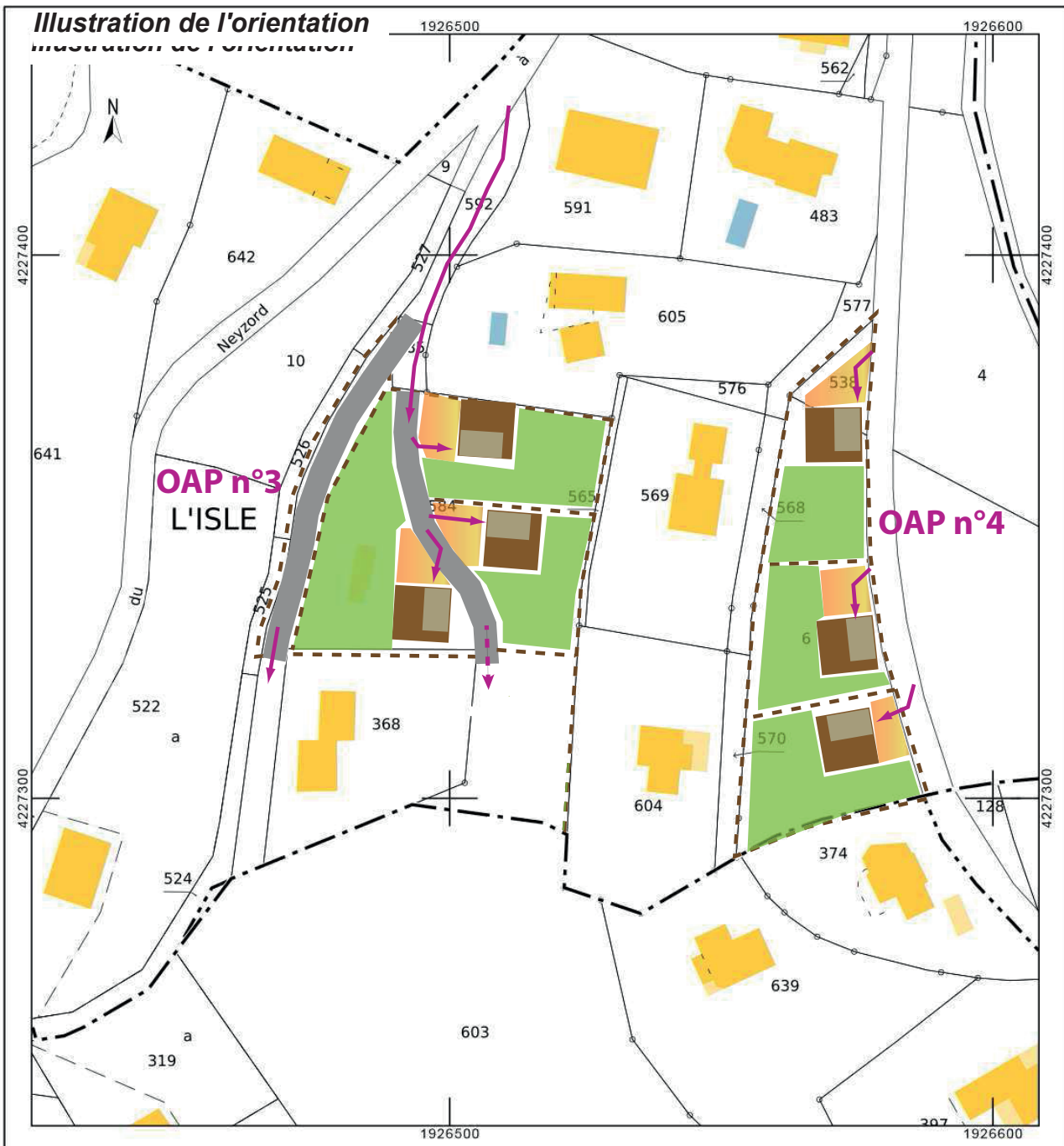
SAINT JEAN LE VIEUX - OAP n°3 et n°4

LEGENDE OAP

- logements
- garage couvert
- jardin privé
- espace privé véhicules
- voirie
- accès véhicules
- accès véhicules à prévoir pour l'avenir



Echelle 1/1 000e sur A4 10 m



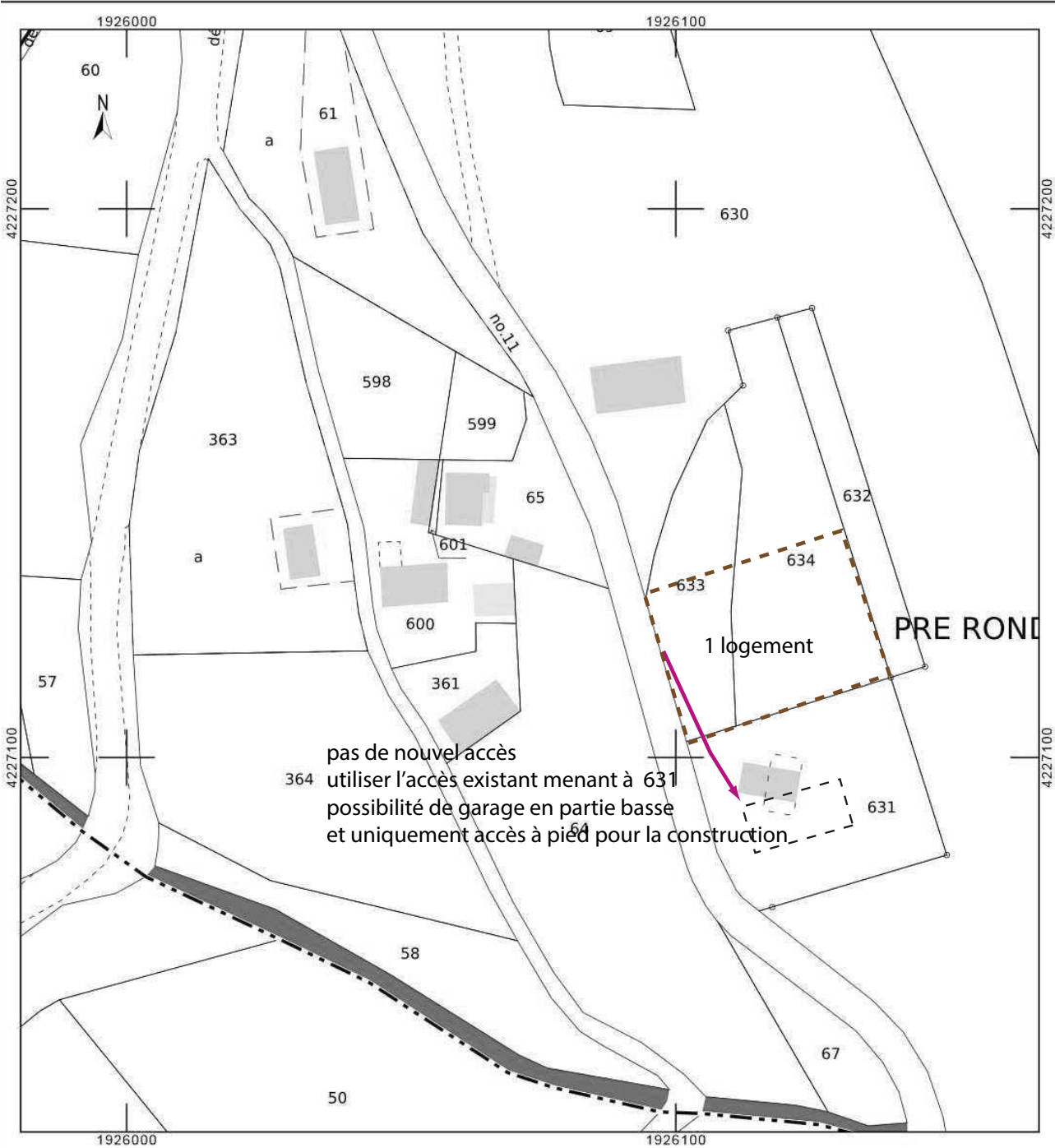
SAINT JEAN LE VIEUX - OAP Pré Rondet

LEGENDE

- secteur concerné
- accès véhicules existant



Echelle 1/1 000e sur A4 10 m



1- Parcelles concernées :

Parcelles n°634 et n°633- privées
Le terrain est en pente

2- Objectifs de l'aménagement :

Dans un souci de bonne insertion paysagère dans ce terrain en pente, il est demandé d'utiliser la voirie d'accès existante pour éviter de créer un nouvel accès. L'impact des remblais déblais et du confortement du décaissement de l'accès devra être évité.

3- Conditions d'ouverture à l'urbanisation :

Utilisation de l'accès existant, qui a été fait pour desservir la parcelle 631
Implantation de la construction au plus près de cet accès à la parcelle (6m maxi) sinon seul le garage est construit en partie basse et uniquement accès à pied à la construction située plus haut ; le chemin sera conçu en conséquence (étroit et dans la pente)
Au moins 1 logement (possibilité de maisons double)