

P.L.U.

Plan Local d'Urbanisme

Commune de SAINT-PRIM

3. Orientations d'Aménagement et de Programmation

Vu pour être annexé
à la délibération d'approbation
de la révision du PLU
en date du 26 juillet 2021.

La Présidente,
Sylvie DEZARNAUD

Le code de l'urbanisme précise en particulier que :

« 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, les déplacements et, en zone de montagne, ... ».

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, favoriser la densification 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. ... »**

Outre ces dispositions, dans les zones d'aménagement concerté, les orientations d'aménagement et de programmation peuvent :

- 1° Définir la localisation et les caractéristiques des espaces publics à conserver, à modifier ou à créer ;**
- 2° Définir la localisation prévue pour les principaux ouvrages publics, les installations d'intérêt général et les espaces verts.**

La Municipalité a souhaité, dans le cadre de son projet, **conserver son caractère de Village** et la qualité du cadre de vie, avec la maîtrise du développement urbain, adapté aux capacités des équipements publics et une préservation de l'activité agricole et des sites naturels remarquables rencontrés sur le territoire, c'est-à-dire trouver un équilibre entre le développement urbain (habitat et activités) et la protection des milieux agricoles et naturels. Le projet vise également à **favoriser une diversité de l'offre de logements**.

Les dispositions fixées pour les secteurs à enjeux portent sur l'Aménagement avec au préalable une partie générale.

Le parti d'aménagement des secteurs potentiellement urbanisables s'adapte à leur localisation. Il retient principalement une diversification des typologies d'habitat en adéquation avec, la proximité des différents équipements, services et commerce, l'environnement (le site et le paysage au sens large), et les formes urbaines existantes sur les parcelles proches et/ou l'importance des opérations.

Les orientations d'aménagement et de programmation présentées dans les pages suivantes pour les secteurs à enjeux visent à :

- répondre aux différents besoins en logements par des typologies d'habitat définies par rapport à la situation du secteur et à ses caractéristiques, dans l'objectif de favoriser une mixité sociale et intergénérationnelle,
- développer des formes d'habitat économes en espaces (habitat groupé et petit collectif),
- valoriser la qualité urbaine, architecturale et paysagère par rapport aux enjeux paysagers liés au patrimoine bâti et naturel,
- promouvoir un urbanisme de projet, attaché, en interne des futures opérations, à une réflexion globale de type approche environnementale, concourant à une qualité soucieuse de la vie des habitants (usage et perception, en particulier).

Plus généralement, les projets devront assurer une cohérence avec les aménagements environnants existants, programmés ou identifiés par la Commune comme référent, en particulier par rapport à des aménagements publics récents par exemple tel que le modèle de mobilier urbain, y compris éclairage public.

Orientations générales applicables

au secteur d'Orientations d'Aménagement et de Programmation pour le développement urbain

Gestion de l'eau

Assainissement des eaux pluviales :

Pour la gestion des eaux pluviales, l'infiltration à la parcelle après rétention est préconisée si la nature des sols le permet, sinon le rejet, après rétention, au milieu superficiel si sa capacité le permet, ou le cas échéant, au réseau collecteur « eaux pluviales » existant avec un débit de fuite limité conforme à celui fixé dans le règlement pluvial de la Commune et compatible avec la capacité du système. La limitation de l'imperméabilisation des terrains est requise ; les matériaux perméables ou semi-perméables seront privilégiés, les toitures végétalisées le cas échéant, etc.

Une gestion alternative des eaux pluviales sera recherchée, c'est à dire notamment en aérien (noues et bassin d'infiltration paysager plutôt que canalisations et réservoir).

Assainissement des eaux usées :

Les eaux usées doivent être obligatoirement rejetées dans le réseau d'assainissement collectif.

Eau potable

L'ensemble des secteurs à construire, urbaniser, ou renouveler, est desservi par le réseau d'alimentation en eau potable.

Réseaux et télécommunications

Les **communications numériques et électroniques** seront prévues par chaque projet en prenant en compte la desserte actuelle et future pour anticiper d'éventuelles évolutions à terme.

Gestion de l'énergie

Les projets doivent favoriser un habitat bioclimatique, peu consommateur en énergie privilégiant les apports solaires.

L'objectif de réaliser des bâtiments basse consommation, voire énergie positive, induit des implantations bâties et des dispositifs architecturaux facilitant les économies d'énergie en hiver (chauffage) et en été (climatisation). Ainsi, il est préconisé :

- de réaliser des bâtiments les plus compacts possibles (moins de surface de déperdition),
- d'implanter les bâtiments en veillant à ce qu'ils ne produisent pas d'ombre portée les uns sur les autres,
- de favoriser des implantations de constructions avec des orientations Nord-Sud lorsque l'ordonnancement urbain le permet,
- d'organiser la distribution des logements avec un maximum d'exposition au Sud pour les pièces de jour,

- de concevoir des bâtiments économes en énergie (norme BBC Bâtiment Basse Consommation, isolation, consommation énergétique, ...),
- de recourir aux énergies renouvelables et aux énergies propres (géothermie, éolien, solaire, ...).

Performances environnementales générales

La prise en compte des aspects environnementaux doit être intégrée de façon globale et générale dans les projets avec pour objectifs de :

- réduire les pollutions, la combustion d'énergie fossile et les GES Gaz à Effet de Serre (diminution des consommations liées aux bâtiments, des besoins de déplacements en voiture particulière),
- réduire la consommation d'eau, notamment d'eau potable pour les habitants et la collectivité (alternative à l'utilisation de l'eau potable pour l'arrosage et le nettoyage grâce à des récupérateurs d'eau de pluie, plantations privilégiant une végétation adaptée au site, ...),
- limiter, trier et recycler les déchets de chantier et valoriser leur réutilisation,
- réduire à la source le volume des déchets ménagers (collecte sélective, tri...),
- valoriser les déchets organiques,
- intégrer et préserver la faune et la flore (espaces de nature, jardins collectifs, végétalisation...).

OAP1 : Secteur de développement du « Centre-village » (AUa_{OA})

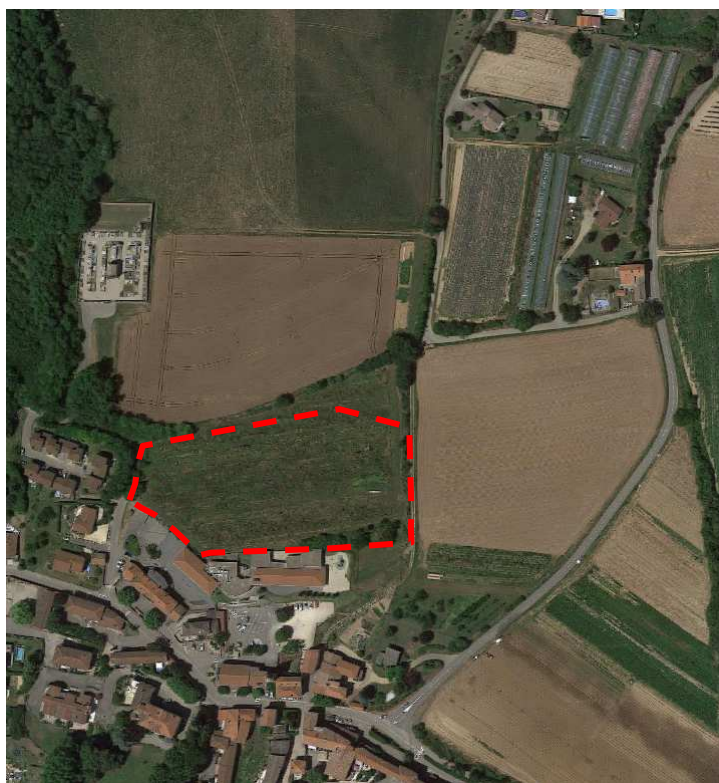
Surface totale et aménageable du site : 1,1 hectare dont 0,9 hectare pour l'habitat

Densité moyenne attendue : 30 logements par hectare minimum

Nombre de logements totaux attendus : 30 à 35 logements dont 8 logements locatifs sociaux minimum

Eléments de contexte

Le secteur constitue la frange Nord du centre-bourg et du groupe scolaire, entre le chemin des Valottes et le chemin de la Fontaine. Il est situé à proximité immédiate d'équipements communaux structurants dont l'école, la mairie, mais aussi le commerce et autres services du centre-village.



Les rares possibilités de conforter le centre-bourg et de diversifier l'offre de logements justifient le choix d'inscrire, pour le développement de l'habitat principalement, ce secteur d'une superficie totale d'environ 1,1 hectare et bénéficiant d'une situation stratégique. Au vu de cet enjeu fort, une Orientation d'Aménagement et de Programmation sectorielle précise les grands principes d'aménagement et de programmation, en particulier l'objectif de qualité globale à atteindre.

Développer un projet de quartier bien inséré nécessite la prise en compte des spécificités du site (pente douce, exposition Sud, limites arborées, talus...), notamment les transitions, d'une part avec l'école et d'autre part avec l'espace agricole au Nord (champ de céréales).

Le site est situé à l'écart des zones de risques naturels et technologiques connus, ainsi que de nuisances particulières.

Programme et Principes d'aménagement

L'urbanisation de ce secteur est conditionnée à la mise en œuvre d'une opération d'aménagement d'ensemble. La réalisation des différentes constructions peut toutefois être échelonnée dans le temps, pour une meilleure intégration de l'opération et une adéquation avec le degré d'équipement du territoire.

VOCATION DOMINANTE ET FORMES URBAINES

L'aménagement du secteur respectera un recul de 5 mètres en partie Sud, en limite avec le groupe scolaire notamment pour permettre un accès sécurité incendie et l'entretien des abords du site.

Au total, environ 30 nouveaux logements pourraient être réalisés au minimum et jusqu'à 40-45 logements.

Typologie des logements : petit collectif principalement et éventuellement de l'habitat intermédiaire.

Hauteur : rez-de-chaussée avec deux étages (R+2) soit 9 mètres

La position en cœur de bourg contigüe au groupe scolaire permet d'envisager une part de logements en locatif social parmi les logements à produire.

Un secteur pour l'extension et/ou la création d'un équipement public sera à préserver sur le site.

ORIENTATIONS RELATIVES AUX DEPLACEMENTS, A LA CIRCULATION ET AU STATIONNEMENT

Au-delà du confortement du centre-bourg, cette opération intègre une réflexion plus globale concernant les déplacements et son articulation et cohérence avec le centre-bourg.

S'agissant des déplacements et de la desserte par les voies, l'accès véhicules se fera uniquement à partir du chemin des Ecoliers (à l'Est) et le chemin des Valottes (à l'Ouest).

La desserte de l'opération s'effectuera par une voirie interne à créer avec des antennes pour desservir les programmes de logements des parties Nord et Sud, qui seront mixtes (véhicules et piétons) intégrant autant que possible des places de stationnement banalisées (visiteurs). L'élargissement du chemin des Valottes et de l'accès implique de respecter un sens unique en partie Ouest de la voirie à créer.

ORIENTATIONS RELATIVES AU PAYSAGE ET A L'ENVIRONNEMENT

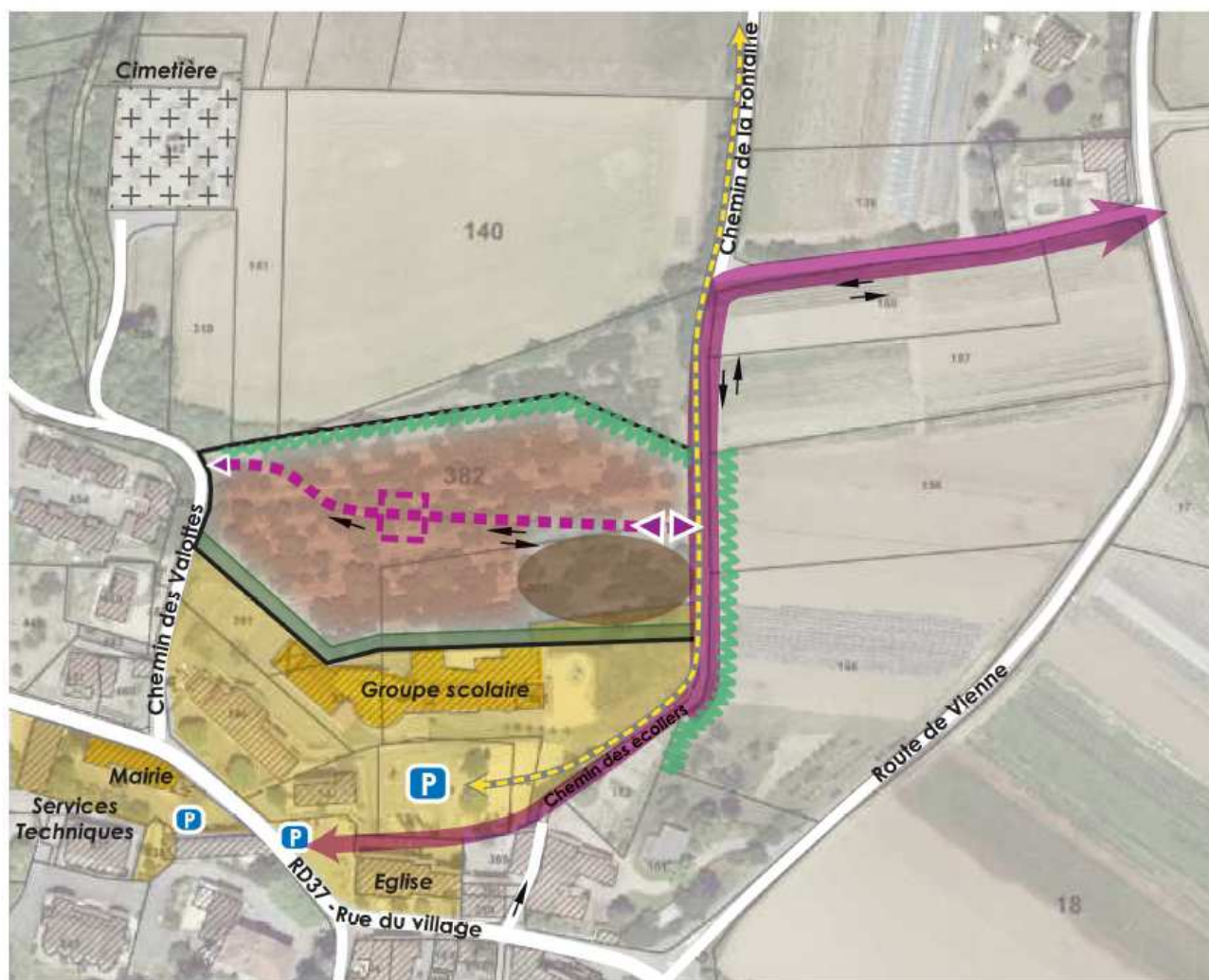
L'insertion paysagère devra être réalisée notamment pour assurer la transition avec le groupe scolaire existant en limite Sud, mais aussi avec l'espace agricole ouvert pour lequel une frange paysagère est à prévoir de type haie bocagère (vive et mixte) qui participera également à délimiter et préserver la fonctionnalité du corridor écologique.

Concernant les aires de stationnement bénéficieront d'un traitement paysager comprenant au moins la plantation d'arbres pour créer de l'ombre. La mise en œuvre de matériaux perméables ou semi-perméables sera privilégiée.

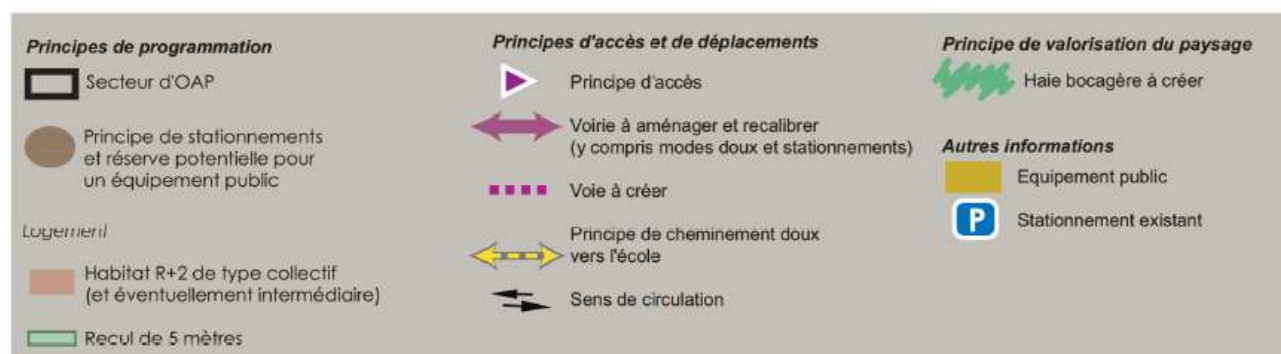
Outils règlementaires mobilisés

Une servitude de mixité sociale est inscrite sur la zone AUa pour la réalisation de 8 logements sociaux minimum.

A noter que l'aménagement et le recalibrage du chemin des écoliers et la création de la haie bocagère devront se faire en concertation avec la profession agricole et notamment l'exploitant concerné, tout en veillant au maintien de l'intégrité parcellaire des surfaces exploitées ainsi qu'à la prise en compte des questions de circulation agricole et de maintien des accès aux parcelles.

SAINT-PRIM Centre-Village (AUaOA)

50 mètres



Orientation d'Aménagement et de Programmation thématique

« Déplacements et mobilité »

Les principaux enjeux d'amélioration de la mobilité sur le territoire de Saint-Prim portent sur les modes doux et plus particulièrement au sein du village, entre les différents équipements publics / services et les secteurs d'habitat. A l'échelle des déplacements intercommunaux, la voiture particulière restera encore le mode de déplacement dominant.

Le véritable enjeu est donc de développer l'usage des modes doux sur les déplacements de courte portée, donc internes à la commune. La Commune et les opérations à développer devront donc œuvrer sur la création de cheminements ou la sécurisation d'espaces dédiés reliant les diverses entités urbaines du territoire, sur la connexion et le prolongement de trottoirs ou de bandes cyclables, en bordure des chemins ruraux notamment, sur l'instauration de lignes « pédibus » (ramassage scolaire à pied, organisé par des parents d'élèves bénévoles, suivant un itinéraire précis - le pédibus est une alternative à la dépose des enfants en voiture à l'école), mais également, sur l'aménagement d'abris ou locaux pour les vélos (la topographie du territoire étant plutôt favorable à ce mode de déplacements actifs)...

Ainsi, les modes doux devront être pris en compte dans chaque opération d'urbanisation lors de la création d'aménagements de voirie ; une continuité devra être trouvée avec les aménagements existants ou à réaliser par la commune (créations de trottoirs, aménagement des emplacements réservés...). Cette prise en compte se déclinera aussi dans les bâtiments avec des locaux ou espaces de stationnement abrités et sécurisés des cycles.

Articulation de l'OAP « Centre-village » avec le centre-bourg et le secteur d'habitation du Chanet au Nord

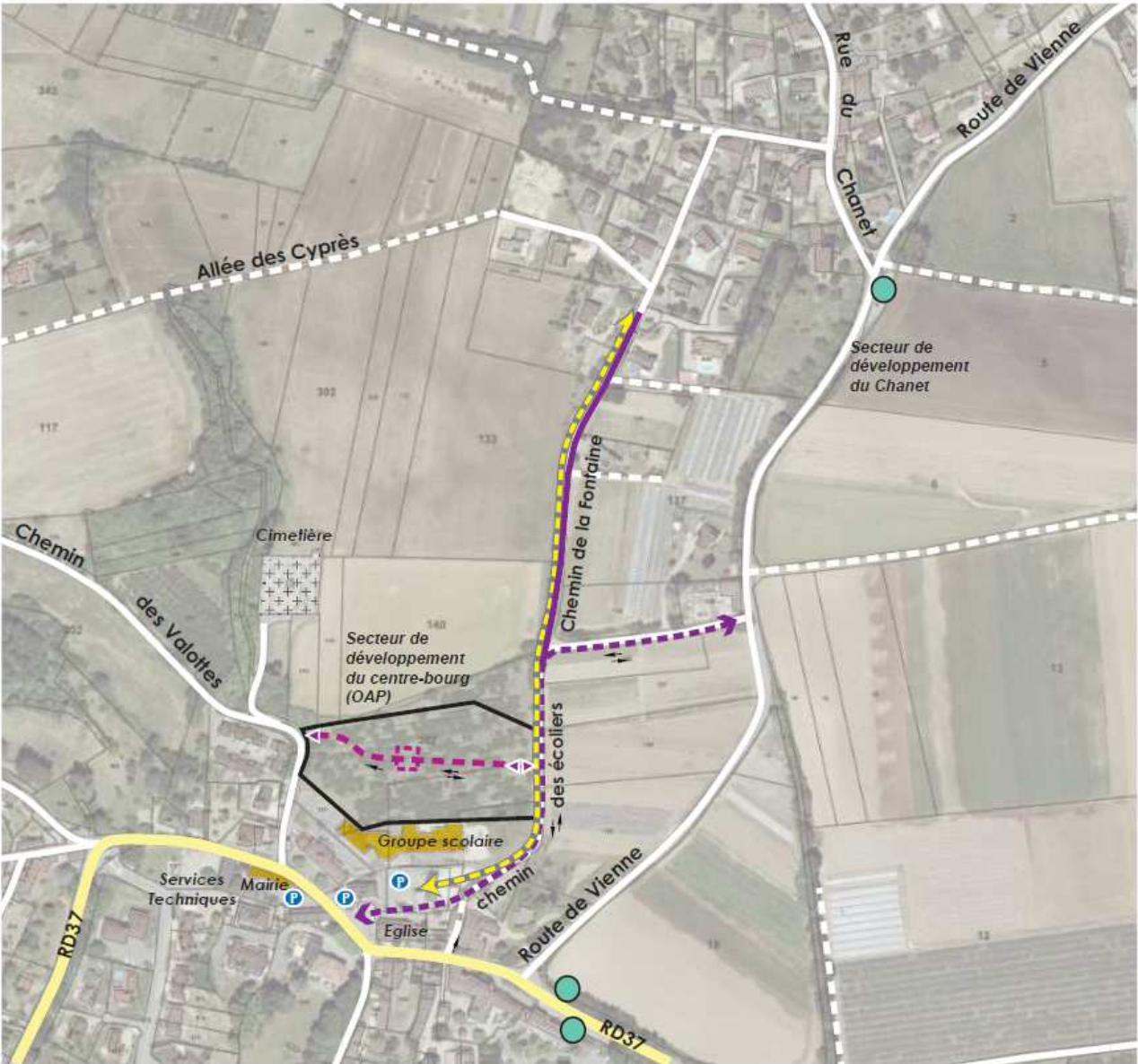
L'urbanisation du secteur est conditionnée à l'aménagement et au recalibrage du chemin de la Fontaine (pour partie) et du chemin des écoliers et ainsi permettre une desserte depuis la route de Vienne.

Les aménagements comprennent l'élargissement pour une circulation à double sens, l'intégration d'une liaison piétonne (trottoirs) et la création de places de stationnement longitudinales en limite Est du secteur d'OAP jusqu'au parking du groupe scolaire.

Cette requalification du chemin des écoliers sera poursuivie jusqu'au parking du groupe scolaire en vue de faciliter la liaison avec les secteurs d'habitations.

Un cheminement modes doux sera à aménager le long du chemin de la Fontaine et du chemin des écoliers pour desservir à terme les secteurs d'habitations du Chanet notamment afin d'encourager les déplacements doux pour de petits trajets, en particulier en direction de l'école et autres équipements publics.

Principes de déplacements



Principes d'aménagement		Autres informations
Voie existante	Sens de circulation	Arrêt de bus
Voie existante à requalifier	Principe d'accès	Parking
Voie à créer		
Principe de cheminement doux		

Orientation d'aménagement et de programmation thématique « Mise en valeur du paysage »

L'objectif est de permettre la réalisation d'aménagements, sur les espaces identifiés sur le schéma ci-après, correspondant à des parties de terrains appartenant à la commune et bien répartis aux entrées du village.

Ces espaces (ilots arborés) pouvant être des aires de détente pour promeneurs et personnes âgées, d'une emprise d'environ 500 m² maximum, nécessitent un traitement paysager identique, composé d'éléments végétaux (tel qu'un tilleul, un érable, deux/trois cyprès et un magnolia à fleurs) notamment et de mobilier extérieur (banc, aire de pique-nique).

Emplacements envisagés

