

COMMUNE DE VERANNE

DEPARTEMENT DE LA LOIRE

PLAN LOCAL D'URBANISME

PIECE N°3

ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION

Vu pour être annexé à la délibération d'approbation du PLU du 30 juillet 2019

Monsieur le Maire, Gabriel Roudon

Le

MAIRIE DE VERANNE

Le Bourg

42 520 Véraune

Tel : 04 74 87 37 52

Fax : 04 74 87 42 15

Mail : mairie.veranne@wanadoo.fr



INTERSTICE SARL

Urbanisme et conseil en qualité environnementale

Valérie BERNARD • Urbaniste

Espace Saint Germain - Bâtiment Orion

30 avenue Général Leclerc - 38 200 VIENNE

TEL : 04.74.29.95.60

contact@interstice-urba.com

SOMMAIRE

Préambule	5
Orientation d'aménagement et de programmation n°1 - « Les Terrasses du Jeu de boules »	9
Orientation d'aménagement et de programmation n°2 - « Les Terrasses du Drevet »	19
Orientation d'aménagement et de programmation n°3 - « Les Clos de Véranne »	29
Orientation d'aménagement et de programmation n°4 - « La zone d'activités économiques des Camiers »	35

▪ LES ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION

Le **Projet d'Aménagement et de Développement Durables** (PADD) constitue le cadre de référence du PLU et indique les orientations générales de développement pour la commune.

Il est complété par des **Orientations d'Aménagement et de Programmation** (OAP) qui traduisent les intentions communales pour les secteurs qui vont connaître un développement ou une restructuration particulière.

Article L.151-6 et 7 du Code de l'Urbanisme

« 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. (...) »

« 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. »

▪ LES MODALITES DE PRISE EN COMPTE DES ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION DANS LES PROJETS FUTURS

Les orientations d'aménagement et de programmation s'inscrivent en **complémentarité du règlement**. Elles permettent de préciser les conditions dans lesquelles l'aménagement futur devra être réalisé. Elles définissent un parti d'aménagement et un programme. Elles cadrent les opérations futures sans figer leur contenu définitif.

Les opérations de construction ou d'aménagement décidées dans ces secteurs devront être **compatibles** avec les orientations d'aménagement et de programmation. La notion de compatibilité sous-entend que les aménagements futurs doivent respecter l'esprit de l'OAP (et non le pied de la lettre) contrairement au règlement auquel tout pétitionnaire est tenu de se conformer.

Les schémas de principe des OAP sont donc volontairement sans échelle afin d'offrir la souplesse nécessaire pour le projet opérationnel. Les tracés de voies, les implantations des constructions et des espaces verts, sont eux aussi schématiques et illustratifs. Les projets peuvent ne pas correspondre strictement aux tracés définis dans les OAP.

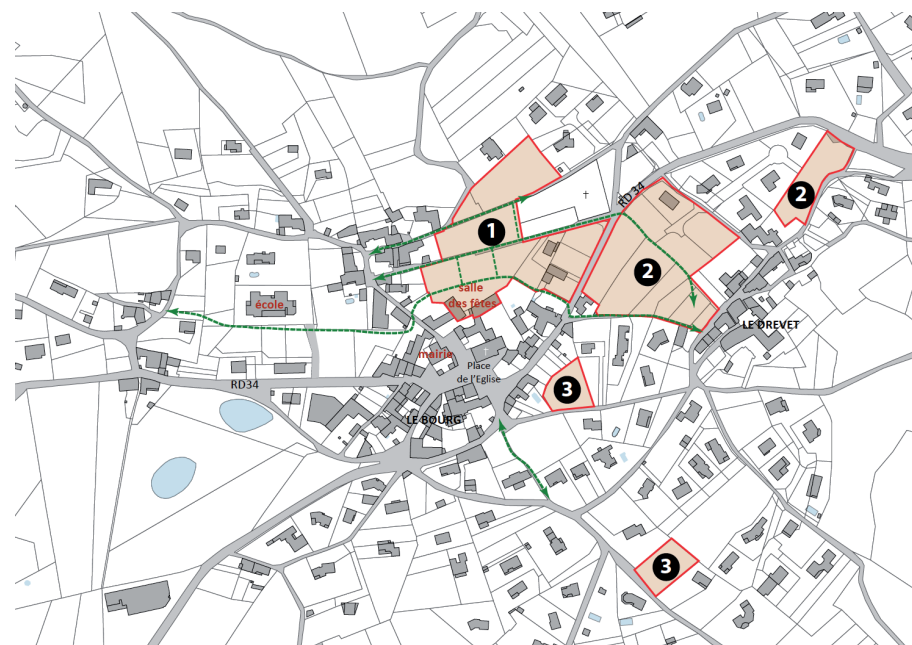
▪ **LES SECTEURS COUVERTS PAR UNE ORIENTATION D'AMÉNAGEMENT ET DE PROGRAMMATION**

Les secteurs de développement de l'habitat couverts par des orientations d'aménagement et de programmation, se situent tous dans le tissu urbain du centre village entre le bourg ancien aggloméré et le hameau du Drevet. L'urbanisation de ces secteurs répond à l'objectif de renforcement du centre village.

Une autre orientation d'aménagement et de programmation a été définie pour encadrer le développement d'une activité économique existante dans le secteur des Camiers. Cette orientation répond à l'objectif de soutien aux activités économiques existantes inscrit dans le PADD.

Quatre secteurs de développement futur font l'objet d'une orientation d'aménagement et de programmation :

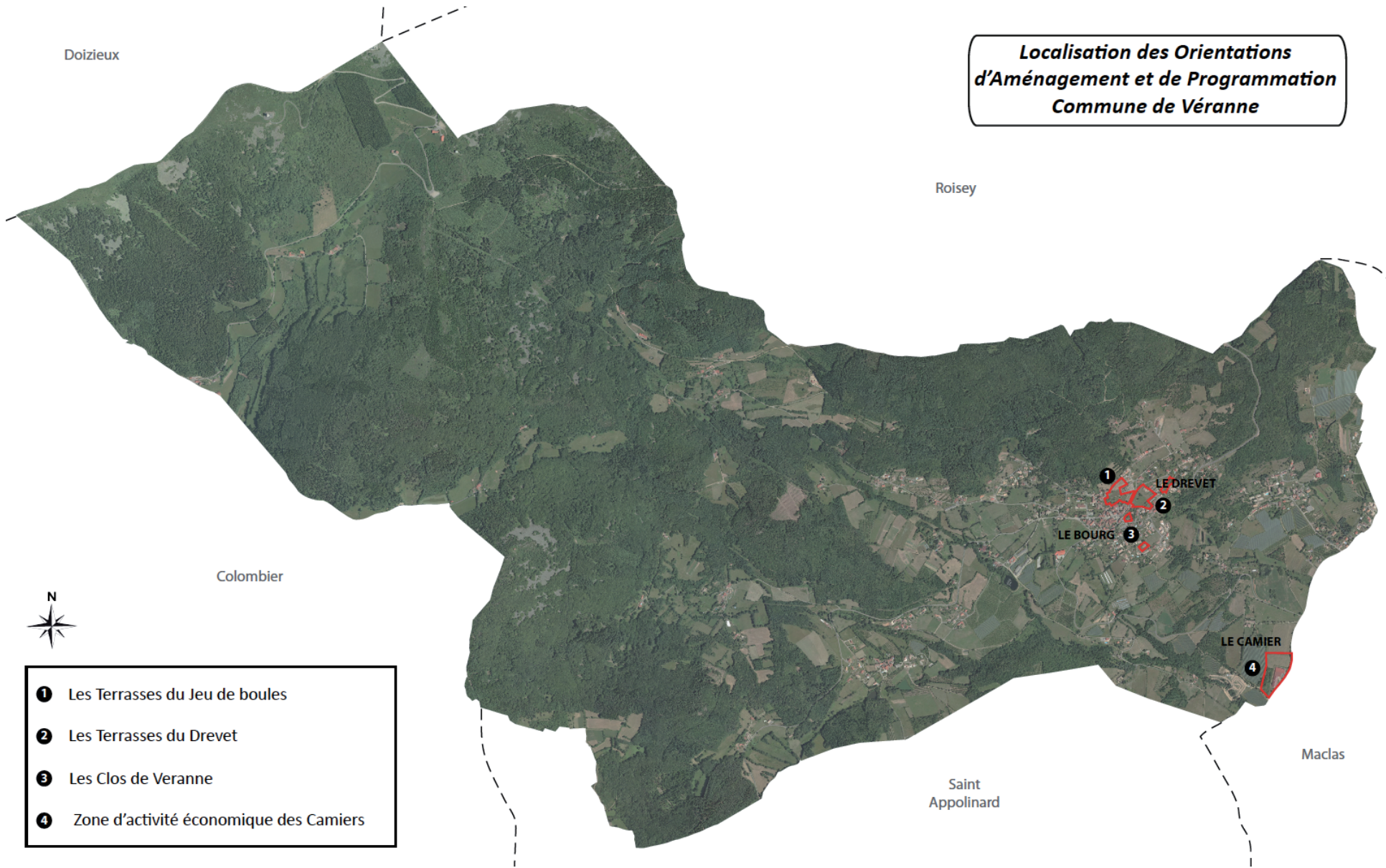
- « **Les Terrasses du Jeu de boules** » : zone à vocation principale d'habitat
- « **Les Terrasses du Drevet** » : zone à vocation principale d'habitat
- « **Les Clos de Véranne** » : zone à vocation principale d'habitat
- « **Zone d'activité économique des Camiers** » : zone à vocation économique



Orientations d'Aménagement et de Programmation – Bourg de Véranne

- Secteurs à urbaniser encadrés par une OAP
- 1** Les Terrasses du Jeu de boules
- 2** Les Terrasses du Drevet
- 3** Les Clos de Véranne
- ↔ Liaisons piétonnes

**Localisation des Orientations
d'Aménagement et de Programmation
Commune de Véranne**



- ❶ Les Terrasses du Jeu de boules
- ❷ Les Terrasses du Drevet
- ❸ Les Clos de Veranne
- ❹ Zone d'activité économique des Camiers

▪ LEXIQUE DES FORMES URBAINES

- **Logements individuels** : constructions individuelles (sans mur mitoyen).
- **Logements accolés** : constructions individuelles accolées par 2(un mur mitoyen).
- **Logements groupés** : groupe de 3 logements ou plu accolés. Les maisons ont un ou deux murs mitoyens (mitoyenneté possible par le garage), formant souvent un front bâti.
- **Logements intermédiaires** : logements superposés mais qui bénéficient d'une entrée individualisée et d'un espace extérieur privé (pas de partie commune).
- **Logements collectifs** : un seul bâtiment comprenant plusieurs logements desservis par des parties communes.

ORIENTATION D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION N°1

« LES TERRASSES DU JEU DE BOULES »

CARACTERISTIQUES GENERALES DU SITE ET OBJECTIFS



Localisation de l'OAP « Les Terrasses du Jeu de boules »

■ SITUATION

Le secteur concerné par l'orientation d'aménagement et de programmation est situé au Nord-Est du bourg ancien de Véranne, entre le bourg, le cimetière et la RD34.

Le secteur présente une déclivité Nord-Sud. Il est composé d'une succession de terrains constituant 4 terrasses bien distinctes.

■ SURFACE ET OCCUPATION DU SOL

L'orientation d'aménagement et de programmation couvre une surface d'environ 1,27 ha.

Les terrains sont enherbés et ne présentent pas d'intérêt agricole. La terrasse en bordure de la RD 34 est en cours d'urbanisation.

■ CARACTERISTIQUES GENERALES

Le site présente une situation stratégique, connecté au bourg par deux chemins ruraux, le chemin du Repos et le chemin du Jeu de boules sur lesquels reposera la desserte du quartier.

Le site présente un enjeu paysager fort car il marque l'entrée du bourg et offre des vues dégagées vers le Sud et sur la silhouette du bourg avec le clocher de l'église. La succession de terrasses bordées de murs de soutènement en pierre lui confère un intérêt patrimonial.

Le sens de la pente est optimal pour l'orientation du bâti.

Le site n'est concerné par aucun risque naturel prévisible mais sa topographie en pente nécessite une attention particulière à la gestion des eaux pluviales et de ruissellement.



Une organisation du site en terrasses soutenues par des murs en pierre sèche



Un réseau de chemins piétonniers sur lesquels s'appuyer (ici, chemin du Jeu de boules)

Le bâti traditionnel s'insère harmonieusement dans la pente



Un site en entrée de bourg à fort enjeu paysager offrant des vues sur la silhouette du bourg

■ OBJECTIFS POURSUIVIES

- Renforcer la centralité du Bourg de Véranne en organisant le développement urbain au plus près des équipements et espaces publics
- Renforcer la mixité fonctionnelle du centre-bourg en proposant une urbanisation associant de l'habitat organisé autour d'un espace public cœur de quartier. Un projet de salle des fêtes est prévu en lien avec ce nouvel espace.
- Connecter le quartier avec le tissu urbain environnant en renforçant les liaisons piétonnes inter-quartiers
- Favoriser une mixité sociale et générationnelle en proposant des typologies de logements diversifiées associant de l'habitat groupé, intermédiaire, individuel sur des terrains de tailles variées et notamment de l'habitat adapté au vieillissement de la population (petits terrains, accessibilité renforcée...)
- Respecter l'identité rurale du village, ses qualités paysagères et sa morphologie (implantation des constructions adaptées au relief, formes bâties respectant le tissu ancien environnant...)

PROGRAMMATION ET PRINCIPES D'AMENAGEMENT

PROGRAMME

Sont attendus dans l'orientation d'aménagement et de programmation :

- la **construction d'une quinzaine de logements** répartis sur les 4 terrasses (au minimum : 2 logements Terrasse n°1 ; 6 logements Terrasse n°2 ; 4 logements Terrasse n°3 ; 4 logements Terrasse n°4)
- Sur la terrasse 2, au minimum **2 logements locatifs abordables**
- la **création d'un espace public** autour d'un nouvel équipement public (salle des fêtes)
- **l'aménagement de modes doux** afin de mettre en réseau le quartier avec les équipements de la commune et les autres secteurs urbains

CONDITIONS D'URBANISATION

- L'aménagement des terrasses n°2, 3 et 4 est conditionné à la réalisation d'une ou plusieurs opérations d'aménagement d'ensemble correspondant à chaque terrasse.
- L'ouverture à l'urbanisation des terrasses n°2, 3 et 4 est conditionnée à la mise aux normes préalable de l'unité de traitement d'assainissement collectif des eaux usées du bourg.
- Le raccordement au réseau d'assainissement collectif est obligatoire pour l'ensemble des constructions.

PRINCIPES DE DESSERTE ET D'INSERTION URBAINE

→ Connecter le quartier au reste du village

- Les terrasses n°1, 2 et 3 seront desservies par une voie nouvelle qui empruntera l'amorce du chemin de Jeu de boules. Cette voie sera prolongée entre les deux terrasses n°1 et 2 et débouchera sur le nouvel espace public puis sur la rue de la Fontaine. Le chemin volontairement étroit sera traité comme une ruelle de village facilitant le partage de la voie (piétons et véhicules).
- L'aménagement nécessitera une mise en sécurité du carrefour entre la RD34 et le chemin du Jeu de boules.
- La terrasse n°4 sera accessible depuis le chemin du Repos qui devra être amélioré (élargissement et débouché sur la rue du Combeau).

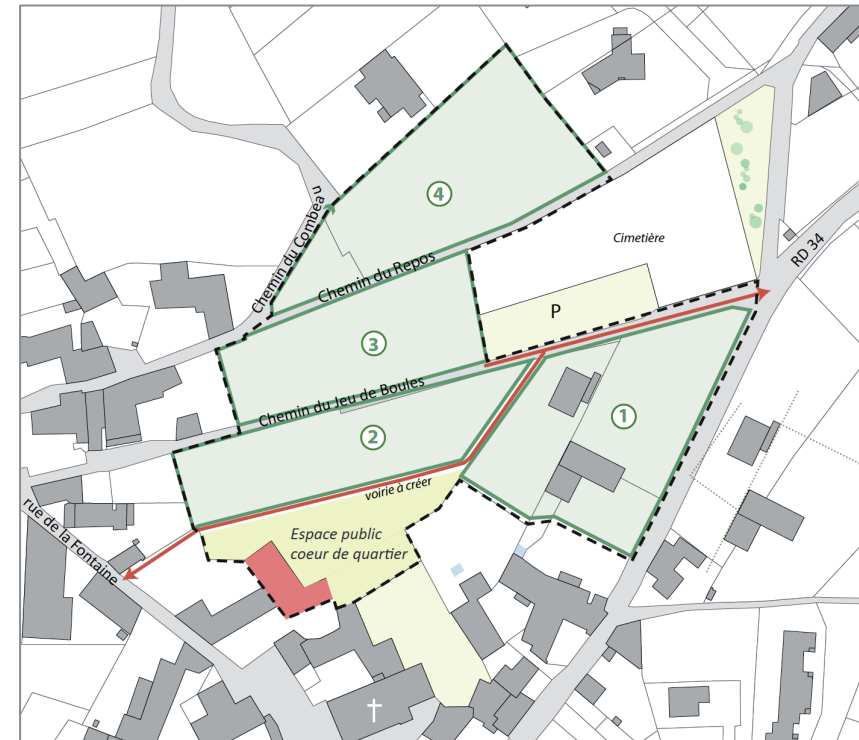


Illustration : présentation des 4 terrasses de l'OAP

→ Assurer une transparence piétonne

- Le chemin du Jeu de boules, principale irrigation transversale du quartier, restera accessible uniquement aux modes doux entre le parking du cimetière et la rue de la Fontaine tel qu'il l'est actuellement.
- Les terrasses seront reliées entre elles par des liaisons piétonnes Nord-Sud.
- Une liaison piétonne reliera l'espace public central au quartier des « Terrasses du Drevet » au Sud

→ **Offrir un nouvel espace et équipement fédérateur au centre village**

- Au centre sera aménagé un espace public qui viendra compléter le projet de nouvelle salle des fêtes que la commune prévoit d'aménager.
- Le nouvel espace devra être conçu de façon simple, en limitant l'imperméabilisation des sols et en favorisant des usages variés, modulables. Il devra prévoir des espaces de pleine terre enherbés, arborés et permettant de gérer les eaux pluviales.

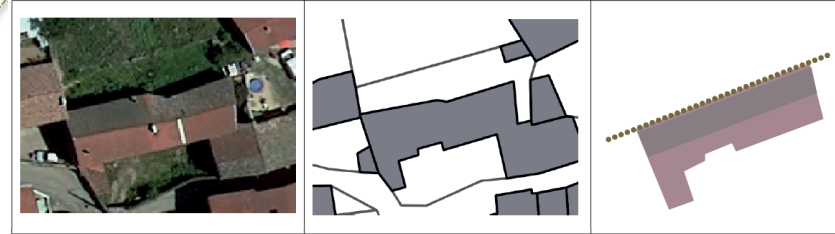
→ **Proposer des formes bâties diversifiées favorisant la mixité sociale et générationnelle**

- **La terrasse n°2** accessible sans dénivelé depuis le centre-bourg, accueillera un habitat dense de type logement individuel, accolé ou groupé sur de petits terrains.

L'implantation des constructions devra rechercher à favoriser les apports solaires passifs, à préserver des vues dégagées et des espaces d'intimité entre logements. Pour cela, les maisons seront implantées de préférence au Nord du terrain en limite du chemin du Jeu de boules ou en léger retrait, et s'ouvriront côté Sud vers l'espace public central. L'accès aux parcelles se réalisera à partir de la nouvelle voie. Des accès piétons pourront être aménagés au Nord des parcelles pour accéder directement au chemin piétonnier du Jeu de boules.

- **La terrasse n°3** bordant le tissu ancien dense proposera des logements intermédiaires, groupés ou accolés (au minimum 4 logements). Les bâtiments pourront s'accoler au talus du chemin du Repos et servir d'assise à la reconstitution du mur de soutènement. La morphologie des constructions s'inspirera du bâti traditionnel, type corps de ferme présent dans le village. Le bâti sera en R+1 minimum et R+2 au maximum.

- **La terrasse n°4** plus éloignée du tissu bâti aggloméré, est située en hauteur sur le coteau pentu fortement perceptible depuis le village. Elle accueillera une densité de logement plus faible (4 logements minimum), correspondant au tissu bâti environnant diffus. Des logements individuels y seront implantés, orientés de façon à présenter leur pignon vers le Sud pour une meilleure intégration paysagère. En effet, ce tènement en.



Exemples de forme de bâti traditionnel de référence pouvant inspirer la morphologie des logements intermédiaires/groupés



- **La terrasse n°1**, en cours d'urbanisation, pourra poursuivre son développement avec l'accueil de logements individuels supplémentaires (2 logements restant à produire).

Ils seront plutôt implantés en fond de parcelle et de préférence sur la limite séparative afin d'optimiser le foncier et aménager des jardins au Sud.

Aucun nouvel accès ne pourra être aménagé sur la RD34 afin de préserver le mur de soutènement en pierre bordant la RD34 et marquant fortement l'entrée du village de Véranne. La parcelle restant à aménager en bordure du chemin du Jeu de boules sera desservie par le chemin du Jeu de boules.

▪ PRINCIPES D'AMENAGEMENT PAYSAGER ET ENVIRONNEMENTAL

→ Intégrer le projet dans son environnement patrimonial et rural

- Les murs en pierre existants sur le site seront restaurés et préservés.
- Les formes urbaines seront simples s'inspirant de l'architecture locale traditionnelle.
- Les enduits seront de couleur terre/pierre et de finition talochée.

→ Assurer une gestion des eaux pluviales efficaces

- Les cheminements piétons, les accès aux logements et les stationnements seront de préférence en revêtement perméable.
- La voirie sera parallèle aux courbes de niveau avec une bande roulante imperméable limitée. Elle pourra être accompagnée d'une noue ou fossé enherbé permettant de collecter les eaux pluviales.
- L'espace public maximisera les espaces perméables et sera végétalisé.
- L'infiltration des eaux doit être réalisée à la parcelle.

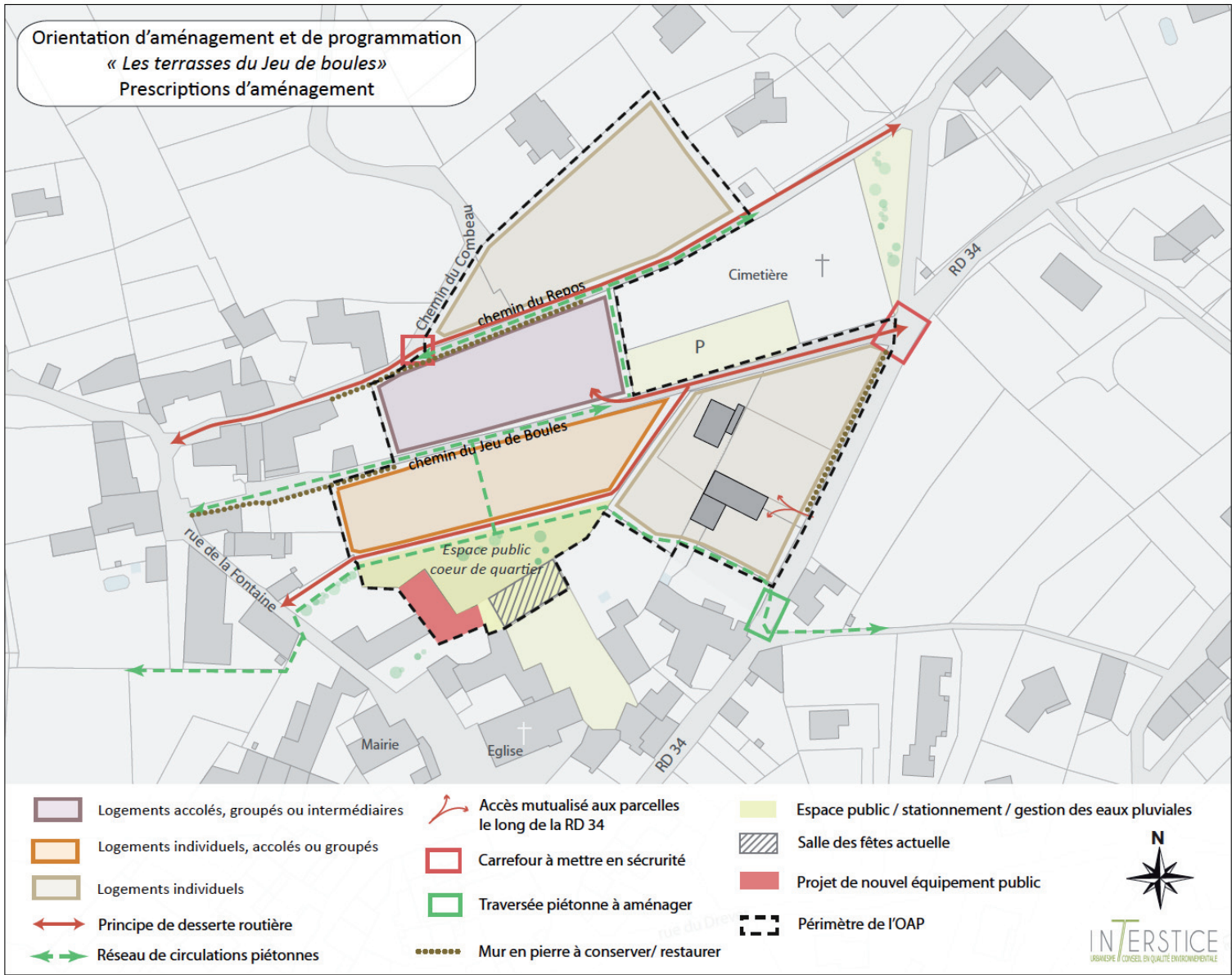
→ Performance énergétique des logements

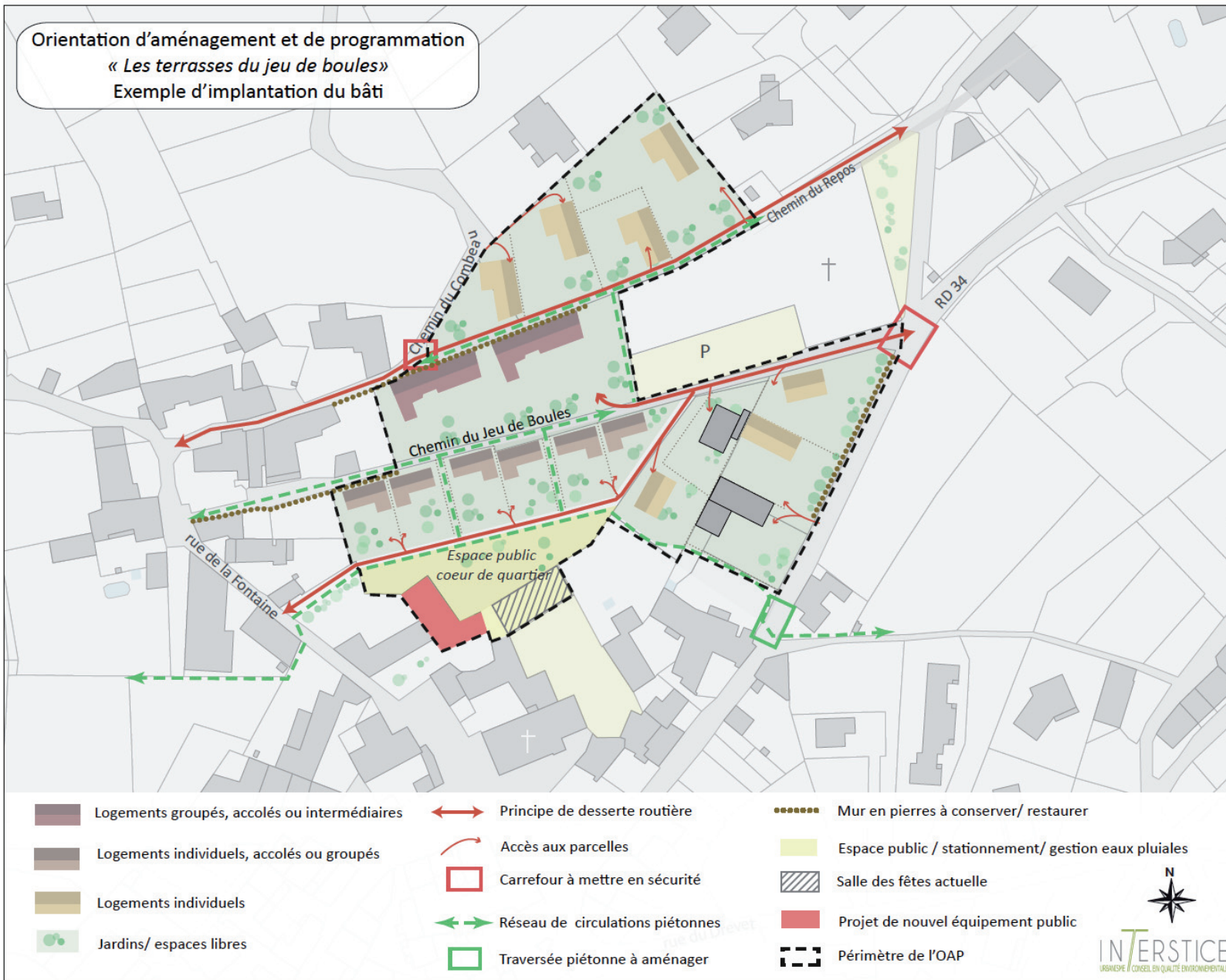
- Les logements seront implantés de préférence au Nord des parcelles avec une orientation principale optimisant les apports solaires passifs.
- La production d'énergie renouvelable pour les besoins en chauffage ou électricité est fortement encouragée (pose de panneaux photovoltaïques en toiture par exemple)

→ Favoriser la biodiversité

- Les clôtures seront basses afin de préserver les vues : en bois ou végétales (essences locales feuillues mélangées), grillage métallique, d'une hauteur maximale de 1,20m.
- Sur la bordure Sud du tènement le long de la RD 34, si les fruitiers ne peuvent être conservés, devra être implantée une haie arbustive et arborée constituée d'essences locales feuillues.

Orientation d'aménagement et de programmation
 « Les terrasses du Jeu de boules »
 Prescriptions d'aménagement

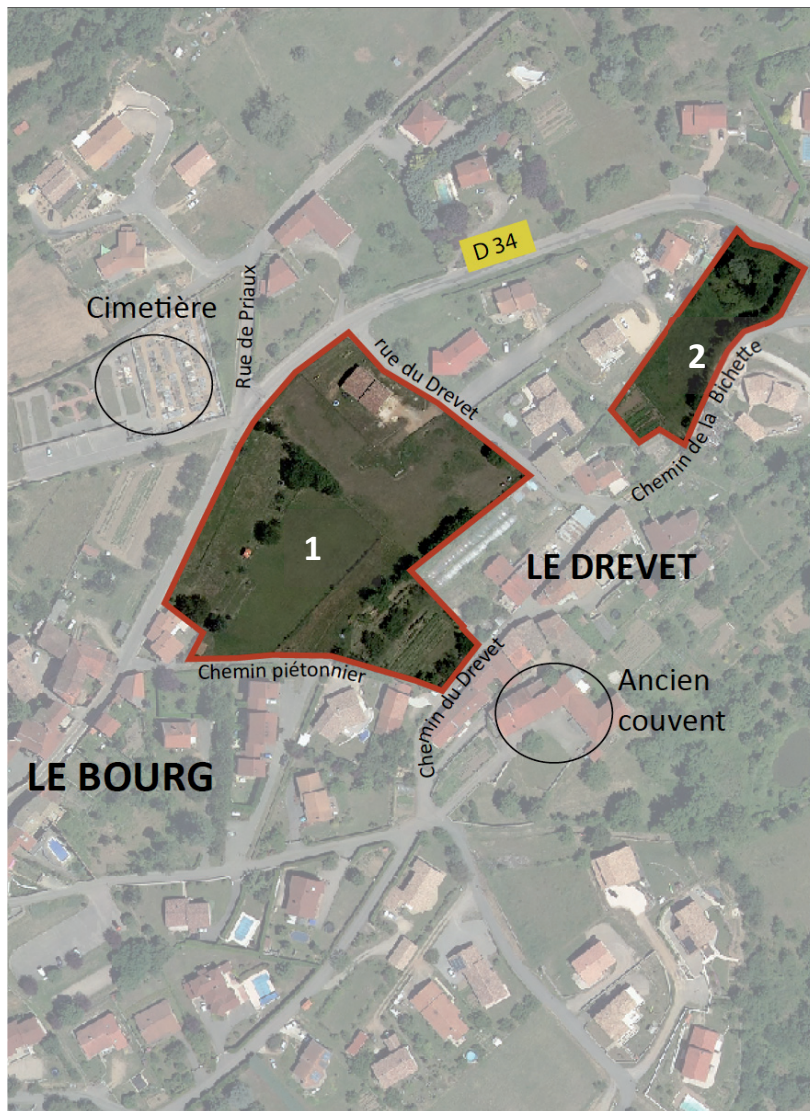




ORIENTATION D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION N°2

« LES TERRASSES DU DREVET »

CARACTERISTIQUES GENERALES DU SITE ET OBJECTIFS



Localisation de l'OAP « Les Terrasses du Drevet »

■ SITUATION

Le secteur concerné par l'orientation d'aménagement et de programmation est situé à l'Est du bourg de Véranne, entre le hameau du Drevet et la RD34.

Le site est composé de deux secteurs :

- Le secteur n°1 borde la RD34 et s'étend jusqu'au hameau du Drevet selon une pente Nord-Ouest / Sud-Est s'étagant en terrasses. Il est utilisé en jardins et prés (pas d'usage agricole professionnel). La partie Nord-Est est aménagée pour un lotissement de 4 lots dont 3 sont encore inoccupés.
- Le secteur n°2 est situé à l'Est en bordure du chemin de la Bichette et de la RD34. Il s'agit d'un tènement libre sans usage agricole (« dent creuse ») au sein d'un lotissement aménagé.

■ SURFACE

Au total, l'orientation d'aménagement et de programmation couvre une surface de 1,29 ha environ dont :

- 1,07 ha pour le secteur n°1
- 0,22 ha pour le secteur n°2

■ CARACTERISTIQUES GENERALES

Le site n'est concerné par aucun risque naturel prévisible mais sa topographie en pente nécessite une attention particulière pour la gestion des eaux pluviales et de ruissellement.

Le secteur n°1 présente un enjeu paysager fort. Situé en contrebas de la RD34 en entrée de village, il est fortement perceptible en arrivant dans le bourg. Le site est bien exposé et offre des vues dégagées sur le bas du village, le hameau du Drevet.

Sa localisation est stratégique pour le renforcement du centre bourg : il prolonge le tissu urbain du centre village et se connecte à l'autre opération structurante « Les Terrasses du Jeu de boules » par un projet de cheminement piéton. Les différents équipements et espaces publics du village sont ainsi facilement accessibles.

Actuellement peu accessible, ce secteur dispose d'amorces de voirie à proximité sur lesquelles pourra s'appuyer son aménagement. Sa topographie en pente et son orientation est optimale pour une implantation du bâti profitant des vues et des apports solaires passifs.



En pente et en contrebas de la RD34, le site est fortement perceptible depuis l'entrée du village et directement connecté au bourg centre (ici vue depuis la rue de Priaux)

Terrains s'étagant dans la pente



Cadre rural (vues, ambiance végétale, murs en pierre (ici bas du tènement depuis le chemin du Drevet)



Desserte des logements locatifs sociaux actuels donnant sur le site



Localisation du débouché du chemin piétonnier au Drevet, actuellement non ouvert

Le secteur n°2 présente moins d'enjeux tant d'un point de vue localisation que paysager.

En effet, la parcelle est moins visible, plus éloignée du centre village et située dans un tissu urbain très lâche.

Cependant, les difficultés d'accès à cette parcelle nécessitent d'orienter son aménagement. En effet, un accès depuis la départementale n°34 est impossible et un accès par le chemin piétonnier de la Bichette est peu souhaitable pour préserver le cadre rural du hameau du Drevet.



*Secteur n°2 en contrebas d'un espace urbanisé
(vue depuis le chemin de la Bichette)*

■ OBJECTIFS POURSUIVIS

- Renforcer la centralité du bourg de Véranne en organisant le développement urbain au centre au plus près des équipements et espaces publics
- Renforcer la connexion entre les différents quartiers en développant un maillage piéton
- Favoriser une mixité sociale en centre village en proposant des typologies de logement diversifiées associant habitat groupé, petit collectif, individuel sur des terrains de tailles variées et en proposant des logements locatifs abordables au plus près du centre.
- Améliorer la gestion des eaux pluviales et la concilier avec l'aménagement d'espace vert collectif.
- Respecter l'identité rurale du village, ses qualités paysagères et sa morphologie (implantation des constructions adaptées au relief, formes bâties respectant le tissu ancien environnant...)

PROGRAMMATION ET PRINCIPES D'AMENAGEMENT

PROGRAMME

Sur l'ensemble du périmètre de l'OAP est attendu un minimum de 15 logements et un espace vert d'agrément et de gestion des eaux pluviales.

L'OAP est composée de deux secteurs (1 et 2) :

- **Le secteur 1** est organisé en cinq terrasses (1a, 1b, 1c, 1d, 1e) regroupant des typologies bâties spécifiques :

- Terrasse 1a : 3 logements individuels au minimum
- Terrasse 1b : 3 logements accolés ou individuels au minimum (1 logement individuel au maximum)
- Terrasse 1c : 4 logements groupés ou intermédiaires au minimum
- Terrasse 1e : 3 logements individuels au minimum
- Terrasse 1d : espace vert d'agrément et de gestion des eaux pluviales

- **Le secteur 2** est une « dent creuse » où 2 logements individuels (ou accolés) sont attendus.

CONDITIONS D'URBANISATION

- Les terrasses 1a, 1b, 1c et 1d doivent faire l'objet d'une seule opération d'aménagement d'ensemble et leur ouverture à l'urbanisation est conditionnée à la mise aux normes préalable de l'unité de traitement d'assainissement collectif des eaux usées du bourg.

- Sur les terrasses 1a, 1b et 1c sont attendus un minimum de 4 logements locatifs abordables pouvant être situés sur la même terrasse ou non.

- La terrasse 1e et le secteur 2 peuvent être urbanisés au fur et à mesure de l'arrivée des réseaux sans attendre la mise aux normes de la station d'épuration.

- Le raccordement à l'assainissement collectif est obligatoire pour l'ensemble des constructions.



■ PRINCIPES DE DESSERTE ET D'INSERTION URBAINE

→ Assurer un maillage respectant l'organisation du site en terrasses

- Le maillage routier est volontairement non traversant pour limiter un trafic de transit. Il est conçu par la prolongation des voies existantes toutes parallèles aux courbes de niveau pour assurer une bonne intégration paysagère.
- Aucun nouveau débouché sur la RD34 ne sera créé.
- Les terrasses 1a, 1b seront desservies par une voirie aménagée en prolongation de l'amorce de la voie existante dans le lotissement (terrasse 1e). Cette voie sera prolongée par un cheminement piéton qui rejoindra le chemin piétonnier existant au Sud du tènement.
- La terrasse 1c sera desservie par la voirie des logements groupés (logements locatifs sociaux) situés juste au Sud et qui sera prolongée. Un stationnement collectif peut être aménagé à l'entrée de la terrasse 1c de façon à limiter la circulation des véhicules à proximité des logements.
- Le secteur 2 sera desservi par prolongation de la voie existante. Les deux parcelles bénéficieront du même accès.

→ Assurer une transparence piétonne

- Ce nouveau quartier sera relié au tissu urbain environnant via le cheminement piéton existant au Sud. Ce chemin constituera le lien principal vers le village et renforcera la connexion entre le hameau du Drevet et le bourg.
- Au débouché de ce chemin sur la RD34, les piétons pourront rejoindre le chemin aménagé dans le projet des « Terrasses du Jeu de boules » qui permettra d'accéder au nouvel espace public cœur de village.

→ Gérer les eaux pluviales en offrant un espace vert de qualité

- Au Sud du tènement sera aménagé un espace vert (terrasse 1d) qui servira de support à la gestion des eaux pluviales.
- Un système de rétention et d'infiltration paysager sera aménagé et pourra être accessible en dehors des périodes d'immersion.
- Les secteurs non submersibles pourront être utilisés en jardin, espace vert enherbé et/ou aire de jeux.

→ Proposer sur chaque terrasse des formes bâties diversifiées favorisant la mixité sociale et tirant partie du relief du site

Une cohérence architecturale et urbaine sera recherchée pour chaque unité bâtie correspondant à chaque terrasse.

- **La terrasse 1a** accueillera des logements individuels s'inspirant des formes traditionnelles environnantes. Les logements devront être implantés en haut des parcelles soit en léger retrait de la départementale ou alors en s'accolant au mur de soutènement de la RD34 de façon à prolonger l'ambiance de rue du bourg ancien de Véranne (à l'instar la construction voisine). Côté rue, la hauteur maximale sera R+1. D'un point de vue routier, l'accès se réalisera par la voie nouvelle et les zones de stationnement devront être au plus près de la voie.
- **La terrasse 1b** accueillera du bâti accolé ou individuel permettant d'optimiser la surface disponible tout en maintenant les vues. Les logements seront de préférence implantés en bordure de la voie ou en léger retrait de façon à laisser libre les espaces de jardins au Sud.
- **La terrasse 1c** accueillera une petite opération de logements intermédiaires ou groupés venant compléter celle existante au Sud du tènement. Ils seront de préférence implantés en bordure du chemin d'accès de façon à bénéficier au maximum des vues vers le Sud-Est. Ils ne disposeront pas d'espaces extérieurs privatifs mais bénéficieront de la proximité et de la vue directe sur l'espace vert. Ils devront être d'une hauteur maximale R+1 côté rue de façon à maintenir les vues pour les logements implantés au dessus.
- **La terrasse 1e** pourra poursuivre son développement avec l'accueil de logements individuels supplémentaires (3 lots restants).
- **Le secteur 2** pourra accueillir des logements individuels accolés ou non. Les logements seront situés en partie haute des terrains pour maximiser les espaces de jardin et optimiser l'orientation du bâti. Des accès piétons pourront être ouverts du côté du chemin de la Bichette au Sud afin d'accéder facilement à pied au hameau du Drevet et au nouvel espace vert aménagé.

▪ PRINCIPES D'AMENAGEMENT PAYSAGER ET ENVIRONNEMENTAL

→ Adapter le bâti à la pente

- Le bâti devra être implanté de façon à s'intégrer dans la pente (sens du faitage perpendiculaire ou parallèle aux courbes de niveau).
- Les bâtiments s'étageront dans la pente en s'inspirant des maisons traditionnelles.



Forme bâtie de référence pour les logements de la terrasse 1a à implanter en bordure de voie

→ Intégrer le projet dans son environnement patrimonial et rural

- Les murs en pierre soutenant la route départementale et délimitant le futur espace vert seront préservés.
- Les formes urbaines seront simples s'inspirant de l'architecture ancienne.
- Les enduits seront de couleur terre/pierre et de finition talochée.
- Le traitement des voies sera le plus rural possible (pas de trottoirs, chemins enherbés...).
- Les clôtures seront basses afin de préserver les vues : en bois ou végétale (essences locales feuillues mélangées), grillage métallique, d'une hauteur maximale de 1,20m.

→ Principes de gestion des eaux pluviales

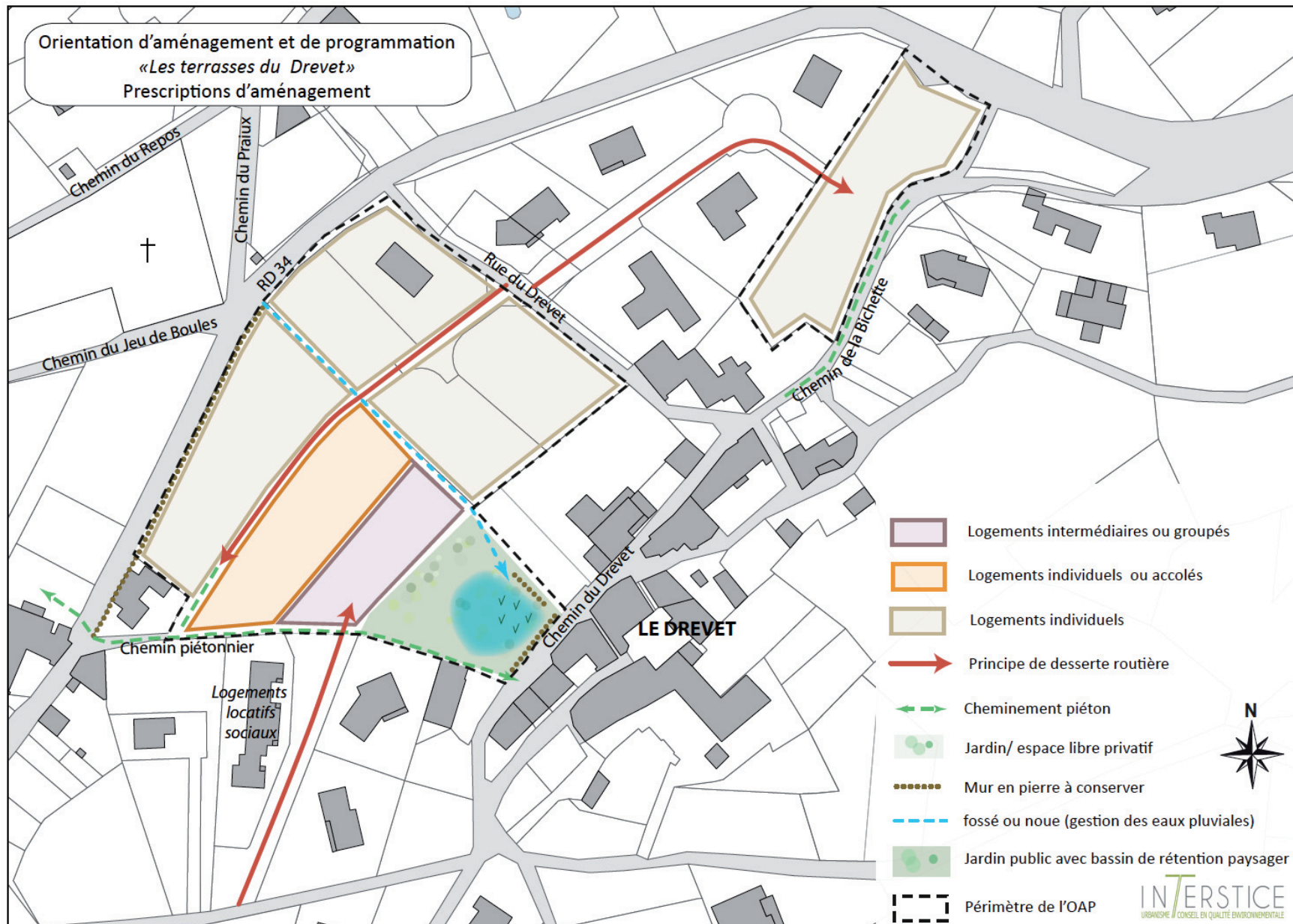
- L'infiltration des eaux pluviales doit être réalisée à la parcelle.
- Un ouvrage de gestion des eaux pluviales sera aménagé en point bas: il devra être paysager et de préférence accessible au public
- Une noue ou un fossé acheminera les eaux pluviales provenant des quartiers environnants.
- La bande roulante imperméable des voies doit être réduite. Les voies seront accompagnées si possible d'une noue ou fossé enherbé collectant les eaux pluviales.
- Les revêtements perméables doivent être privilégiés pour l'accès aux maisons et aux stationnements/garages. Les cheminements piétons doivent être perméables.

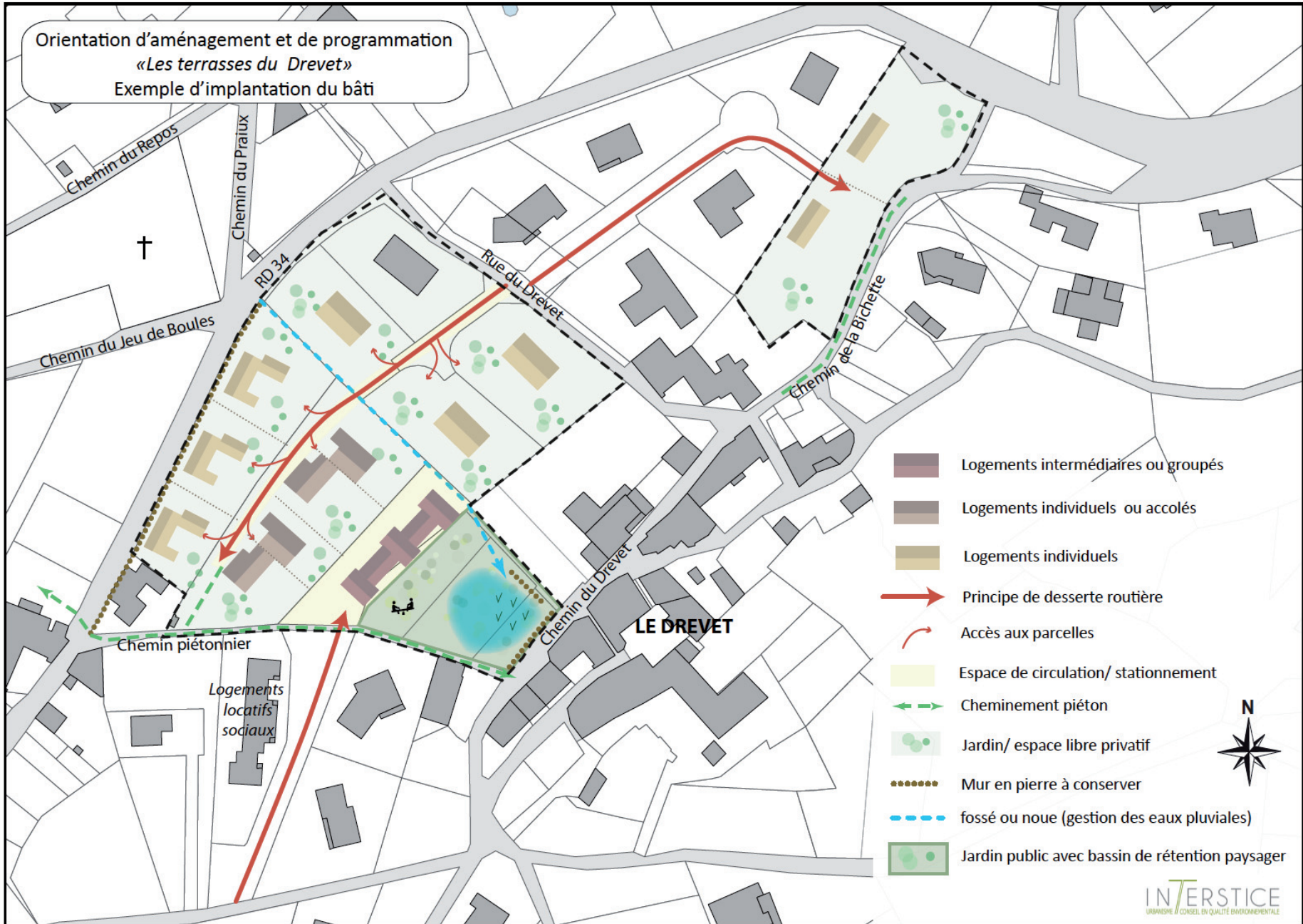
→ Performance énergétique des logements

- Les logements seront de préférence implantés au Nord-Ouest des parcelles avec une orientation optimisant les apports solaires passifs.
- La production d'énergie renouvelable pour les besoins en chauffage ou électricité sont fortement encouragées (pose de panneaux photovoltaïques en toiture par exemple).

→ Favoriser la biodiversité

L'espace de rétention des eaux pluviales pourra être aménagé sous forme de petits bassins écologiques plantés (faible profondeur). Les cuvettes seront propices au développement d'une végétation hygrophile support de biodiversité animale et végétale.





ORIENTATION D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION N°3

« LES CLOS DE VERANNE »

CARACTERISTIQUES GENERALES DU SITE ET OBJECTIFS



Localisation de l'OAP « Les Clos de Véranne »

■ SITUATION

Le secteur concerné par l'orientation d'aménagement et de programmation est composé de deux clos situés au Sud-Est du bourg ancien.

■ SURFACE

L'orientation d'aménagement et de programmation couvre une surface de 0,27 ha environ dont 0,13 ha (clos 1) et 0,14 ha (clos 2).

■ CARACTERISTIQUES GENERALES

Ces deux clos présentent un intérêt patrimonial car ils constituent des espaces traditionnels caractéristiques des villages du Pilat.

- Le clos 1 est un jardin proche du bourg situé à l'arrière du bâti ancien longeant la RD34.
- Le clos 2 est un autre jardin entouré de murs sur trois côtés et accessible depuis le chemin du Moura.

Ces secteurs ne sont concernés par aucun risque naturel prévisible.



Clos 2 : un clos en pierre d'intérêt patrimonial

■ OBJECTIFS POURSUIVIS

- Renforcer le centre village en optimisant le foncier disponible (« dents creuses »)
- Permettre une urbanisation dans ces clos mais en les protégeant
- Encourager des projets préservant le patrimoine et s'inspirant du tissu bâti traditionnel

PROGRAMMATION ET PRINCIPES D'AMENAGEMENT

■ PROGRAMME

Sont attendus au minimum 1 logement par clos.

■ CONDITIONS D'URBANISATION :

- Le clos 1 devra être raccordé à l'assainissement collectif
- Le clos 2 devra prévoir un système d'assainissement non collectif

■ PRINCIPES D'AMENAGEMENT

→ Préserver une organisation bâtie sous forme de clos

Les clos existants devront être conservés et reconstitués. L'implantation du bâti à l'intérieur des clos est libre.

→ Organisation des accès

- **Clos 1** : accès unique depuis la rue du Drevet
- **Clos 2** : utilisation de l'entrée existante (ouverture dans le mur en pierre)

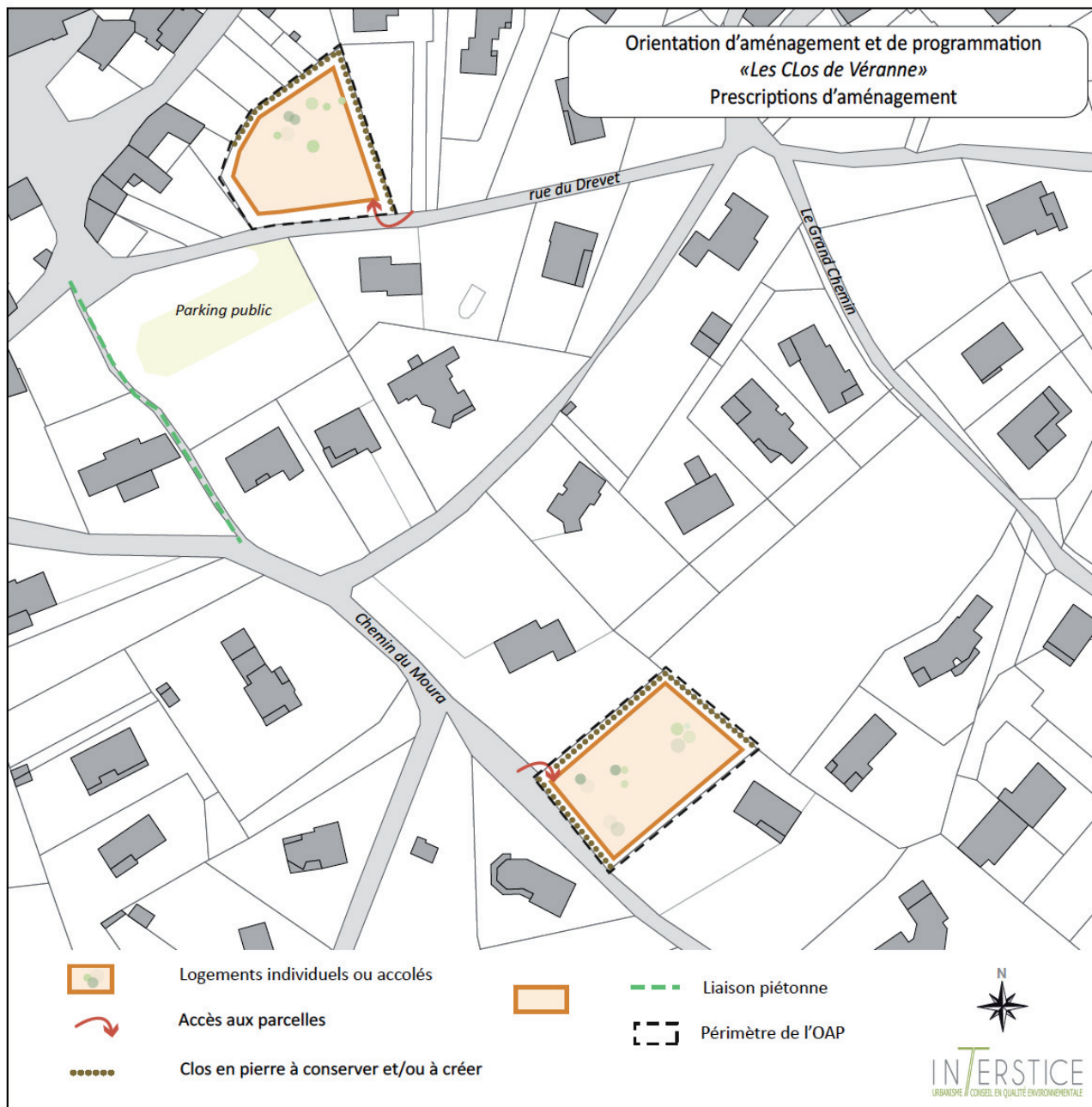
■ PRINCIPES D'AMENAGEMENT PAYSAGERS ET ENVIRONNEMENTAUX

→ Intégrer le projet dans son environnement rural :

- Préserver, restaurer et compléter les murs en pierre existants formant les structures en clos
- Construire des logements aux volumes simples s'inspirant de l'architecture traditionnelle locale
- Les enduits seront de couleur terre/pierre et de finition talochée, l'utilisation du bois est possible.
- Les accès et espaces libres devront être aménagés de façon simple pour conserver l'ambiance rurale des sites : espaces de pleines terres, revêtements perméables, végétation locale...

→ Gestion de l'eau

- Minimiser le linéaire des voies et accès pour véhicules à l'intérieur des parcelles
- Infiltration obligatoire des eaux pluviales dans la parcelle



ORIENTATION D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION N°5

« LA ZONE D'ACTIVITES ECONOMIQUES DES CAMIERS »

CARACTERISTIQUES GENERALES DU SITE ET OBJECTIFS



Localisation du site : « La zone d'activités économiques des Camiers »

■ SITUATION

Situé en limite de Maclas au Sud-Ouest de Véranne, le site jouxte le secteur des Barges situé sur la commune de Maclas.

Il est desservi depuis la RD 503 par la voie bordant le secteur des Barges.

Le site est sensible d'un point de vue paysager car visible depuis la route de Maclas à Véranne et proche de l'ensemble bâti patrimonial « le Camier » accueillant du public.

■ SURFACE ET OCCUPATION DU SOL

L'orientation d'aménagement et de programmation couvre une surface de 2,6 ha dont environ 1 ha est occupé par une entreprise d'archivage.

Il est bordé sur ses limites Sud et Ouest par deux chemins ruraux.

La partie au Nord de l'entreprise est une terre agricole, tandis qu'à l'Ouest le terrain est en friche.



■ OBJECTIFS

- Soutenir une activité économique en place en permettant les conditions de son extension nécessaire à sa pérennisation
- Assurer l'intégration paysagère de l'aménagement
- Optimiser l'organisation interne du site pour concilier économie d'espace et contraintes techniques liées à l'activité

PRINCIPES D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION

■ PROGRAMME

Extension de l'entreprise existante par l'aménagement de 5 ou 6 bâtiments en unités d'environ 800 m².

■ PRINCIPES D'AMENAGEMENT

→ Une desserte viaire s'appuyant sur l'existant

- La desserte sera réalisée à partir d'une nouvelle entrée à créer sur le chemin rural et une sortie au niveau du carrefour des chemins vers le secteur des Barges, à Maclas. Une voirie interne desservira l'ensemble des bâtiments.

- Le carrefour devra être aménagé de manière sobre afin de préserver l'ambiance rurale du secteur en maintenant au maximum la végétation naturelle.

→ Une implantation ordonnancée des constructions respectant les contraintes techniques de l'activité

- Cinq à six bâtiments doivent être implantés en respectant un les alignements indiqués sur le schéma de l'OAP.

- Ils devront être parallèles ou perpendiculaires au bâtiment principal de l'entreprise de manière à constituer une compacité et éviter la sensation d'éparpillement.

- Pour des raisons de sécurité liées aux contraintes de l'activité (incendie notamment) et d'accès des véhicules de secours, les bâtiments devront être distants de 20 m minimum entre eux.

■ INSERTION ARCHITECTURALE, URBAINE ET PAYSAGERE

→ Un soin apporté aux lisières avec l'espace agro-naturel

Situé en milieu agricole très ouvert, visible depuis le domaine du Camier et depuis la route reliant Maclas à Véranne, un soin particulier doit être apporté à la transition du site avec l'espace agricole.

- En limite Est avec le verger, la végétation buissonnante existante sera maintenue de façon à conserver un espace tampon suffisant avec le verger exploité.

- Les haies arborées présentes en limite Sud et Est, le long des chemins piétonniers doivent être maintenues.

- Le chemin piétonnier à l'Est ainsi que le mur de soutènement en pierre bordant la parcelle agricole doivent être préservés.

- En limite Nord, secteur à fort enjeu paysager, une haie champêtre devra être plantée. Elle sera composée d'une strate arborée et arbustive et constituée d'essences locales feuillues et mélangées.

→ Insertion des bâtiments dans le paysage rural

- La couleur des bâtiments devra s'inspirer de l'ambiance chromatique du paysage rural : couleur pierre, terre...,

- Les volumes doivent être simples, de couleur sombre avec une toiture de préférence de même couleur que la façade ou végétalisée.

■ QUALITE ENVIRONNEMENTALE

→ Gestion des eaux pluviales à la parcelle

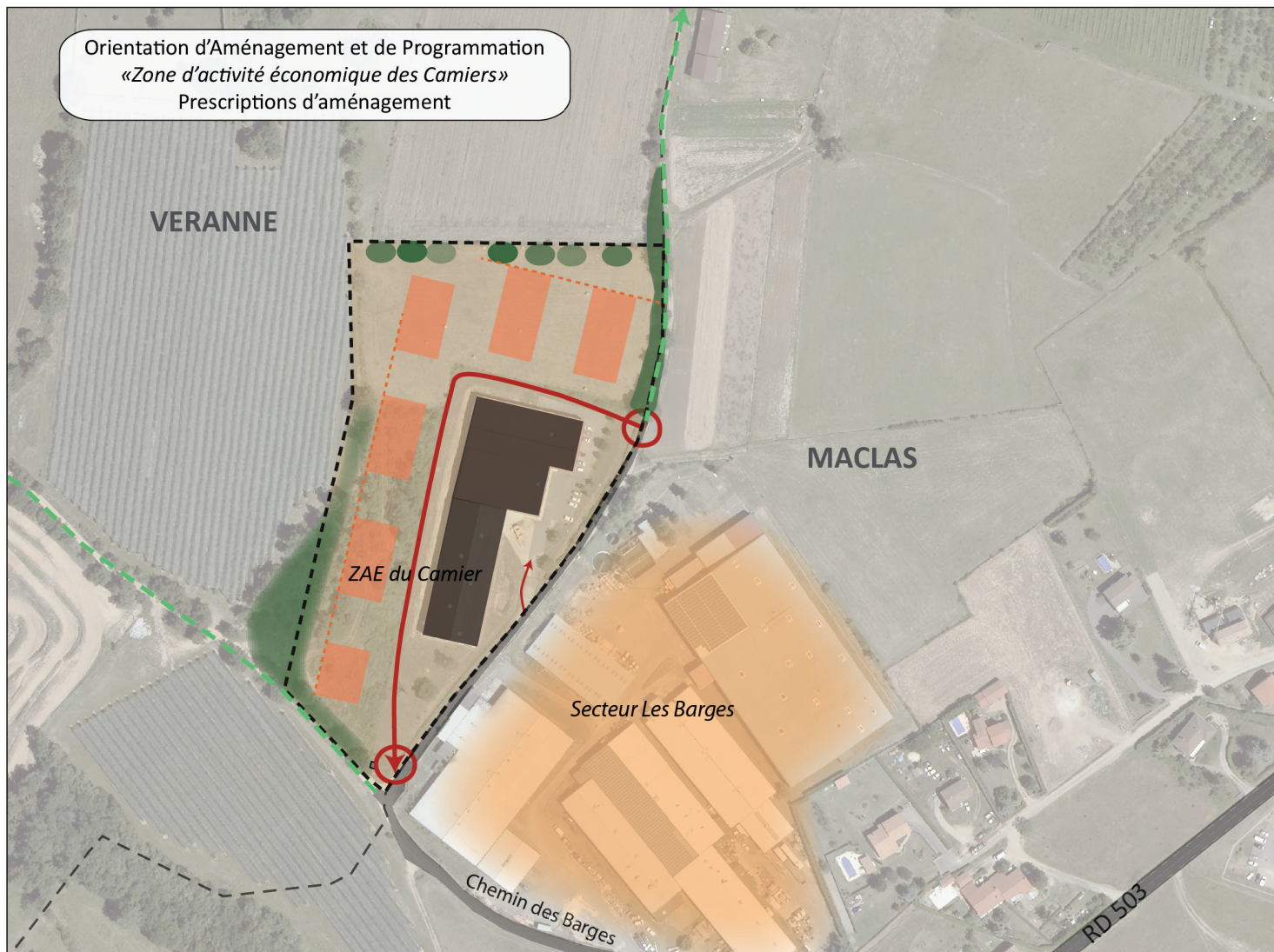
L'infiltration des eaux pluviales doit être assurée sur le terrain support du projet. L'aménagement ne devra pas entraîner de débit de ruissellement supplémentaire.

→ Favoriser la biodiversité et préserver les continuités écologiques

- Préserver les haies et la végétation en place

- Planter une nouvelle haie champêtre fonctionnelle en limite Nord

Orientation d'Aménagement et de Programmation
 «Zone d'activité économique des Camiers»
 Prescriptions d'aménagement



- Voie à créer
- Accès existant à maintenir
- Chemin piéton à préserver
- Entrée/sortie à aménager
- Bâti à implanter en respectant un alignement
- Franges végétales/ haies existantes à maintenir
- Haie arborée et arbustive à créer (essences locales feuillues et mélangées)
- Périmètre de l'OAP

