

ÉLABORATION DU PLAN LOCAL D'URBANISME

COMMUNE DE
SAINT LÉRY

3 - ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION



Cabinet NATHALIE DECAMPS, Géomètre-Expert, Urbanisme et Paysage

35130 LA GUERCHE DE BRETAGNE – 21, rue du Mal de Lattre de Tassigny

TEL : 02.99.96.22.15 – FAX : 02.99.96.11.06

35410 CHATEAUGIRON – Mail de la Manufacture – TEL / FAX : 02.99.37.67.04

E-mail : metreurs-geometres@orange.fr

SOMMAIRE

INTRODUCTION..... 3

QU'EST-CE QUE LES ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT ET DE
PROGRAMMATION (OAP) ?..... 4

1.1 - Cadre législatif et réglementaire..... 4

1.2 - La portée juridique des OAP 5

LES ORIENTATIONS DE SAINT LÉRY..... 6

1- SECTEUR DU LOU..... 7

2- SECTEUR DES COURTIEUX DE LA PORTE 8

3- SECTEUR PORTE DAVY..... 9

4- SECTEUR DES PERRIERES 10

5- SECTEUR DES PIERRES BLANCHES 11



INTRODUCTION



QU'EST-CE QUE LES ORIENTATIONS D'AMÉNAGEMENT ET DE PROGRAMMATION (OAP) ?

1.1 - CADRE LEGISLATIF ET REGLEMENTAIRE

Article L.123-1-4 du Code de l'Urbanisme :

« Dans le respect des orientations définies par le projet d'aménagement et de développement durables, les orientations d'aménagement et de programmation comprennent des dispositions portant sur l'aménagement, l'habitat, les transports et les déplacements.

- 1) En ce qui concerne **l'aménagement**, les orientations 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.

Elles peuvent porter sur des quartiers ou des secteurs à mettre en valeur, réhabiliter, restructurer ou aménager.

Elles peuvent prendre la forme de schémas d'aménagement et préciser les principales caractéristiques des voies et espaces publics.

- 2) En ce qui concerne **l'habitat**, elles définissent les objectifs et les principes d'une politique visant à répondre aux besoins en logements et en hébergements, à favoriser le renouvellement urbain et la mixité sociale et à améliorer l'accessibilité du cadre bâti aux personnes handicapées en assurant entre les communes et entre les quartiers d'une même commune une répartition équilibrée et diversifiée de l'offre de logements.

Elles tiennent lieu du programme local de l'habitat défini par les articles L. 302-1 à L. 302-4 du code de la construction et de l'habitation.

- 3) En ce qui concerne **les transports et les déplacements**, elles définissent l'organisation des transports de personnes et de marchandises, de la circulation et du stationnement.

Elles tiennent lieu du plan de déplacements urbains défini par les articles 28 à 28-4 de la loi n° 82-1153 du 30 décembre 1982 d'orientation des transports intérieurs.

1.2 - LA PORTEE JURIDIQUE DES OAP

Article L.123-5 du Code de l'Urbanisme :

« Le règlement et ses documents graphiques sont opposables à toute personne publique ou privée pour l'exécution de tous travaux, constructions, plantations, affouillements ou exhaussements des sols, pour la création de lotissements et l'ouverture des installations classées appartenant aux catégories déterminées dans le plan.

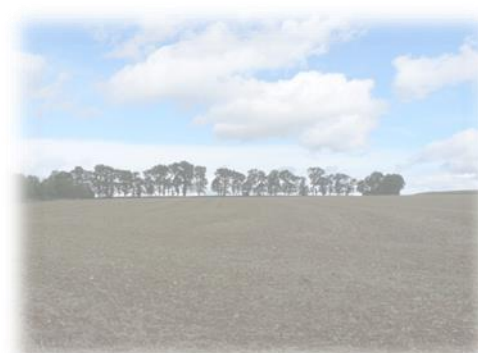
Ces travaux ou opérations doivent en outre être compatibles, lorsqu'elles existent, avec les orientations d'aménagement mentionnées à l'article L.123-1-4 et avec leurs documents graphiques. »

- Les orientations d'aménagement et de programmation sont opposables lors de la délivrance des autorisations d'urbanisme : permis de construire, d'aménager, de démolir et déclarations préalables. Toutefois, cette opposabilité ne se manifeste qu'en termes de compatibilité.
- Les futures opérations de construction ou d'aménagement prévues dans ces secteurs devront être compatibles avec les orientations d'aménagement et de programmation, c'est à dire qu'elles devront les **respecter dans l'esprit et non au pied de la lettre**. Des ajustements et des adaptations, en phase opérationnelle, pourront être admis s'il n'y a pas de contrariétés majeures avec ce qui est expressément prévue par les OAP.

- En revanche, **les OAP doivent être établies dans le respect du PADD**. L'obligation de cohérence (plus exigeante que la notion de compatibilité) avec le PADD sous-entend que les OAP doivent contribuer à la mise en œuvre des orientations générales et des objectifs du PLU fixés par le PADD.
- L'objectif des OAP est de rendre cohérent les choix de développement de la commune fixés lors de l'élaboration du projet de PLU et la réalisation des aménagements futurs.



LES ORIENTATIONS DE SAINT LÉRY



1- SECTEUR DU LOU

Surface approximative de la zone : 1 ha.

Densité et mixité sociale :

Le secteur devra recevoir un **minimum de 12 logements dont un minimum de 8 logements sur le sous-secteur n°1 et un minimum de 4 logements sur le sous-secteur n°2.**

Aménagement :

Préserver les talus et les haies bocagères identifiées au titre de la Loi Paysage en dehors de l'accès à la zone (accès et cône de visibilité).

Le sous-secteur n°1 devra faire l'objet d'une étude préalable d'ensemble.

Cette sous-zone pourra faire l'objet d'une opération d'aménagement d'ensemble ou d'aménagements partiels d'au minimum 4 terrains à bâtir.

Déplacements :

Pour le sous-secteur n°1, création d'une desserte routière entre la rue du Loû et la rue du Fresno. Un seul accès à la zone est autorisé depuis la rue du Fresno (contraintes topographiques et respect du talus et de la haie). Aucun nouveau terrain ne pourra être desservi directement depuis les voies existantes (rue du Loû et rue du Fresno).

Pour le sous-secteur n°2, privilégier les accès groupés sur la rue du Loû pour des questions de sécurité et d'orientation optimale des futurs terrains à bâtir.

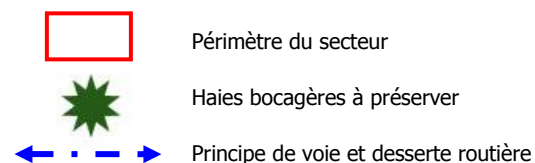
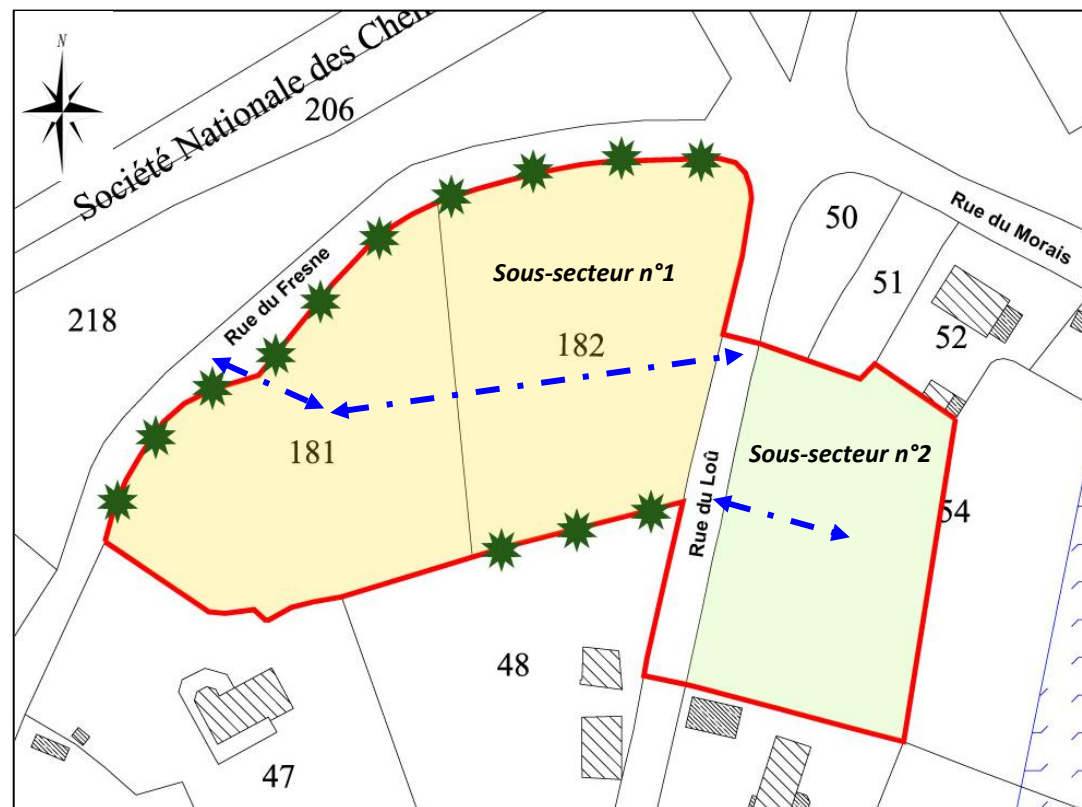


Schéma d'aménagement du secteur,
sans échelle

2- SECTEUR DES COURTIEUX DE LA PORTE

Surface approximative de la zone : 0,8 ha.

Densité et mixité sociale :

Le secteur devra recevoir un **minimum de 10 logements**.

Aménagement :

Préserver la haie bocagère identifiée au titre de la Loi Paysage.

Déplacements :

Réalisation d'une desserte routière entre la rue des Courtieux de la Porte et le lotissement existant à l'Ouest.

Au Sud-Est du site, un accès piéton devra être prévu pour relier le site au secteur d'équipement public futur (emplacement réservé n°2).

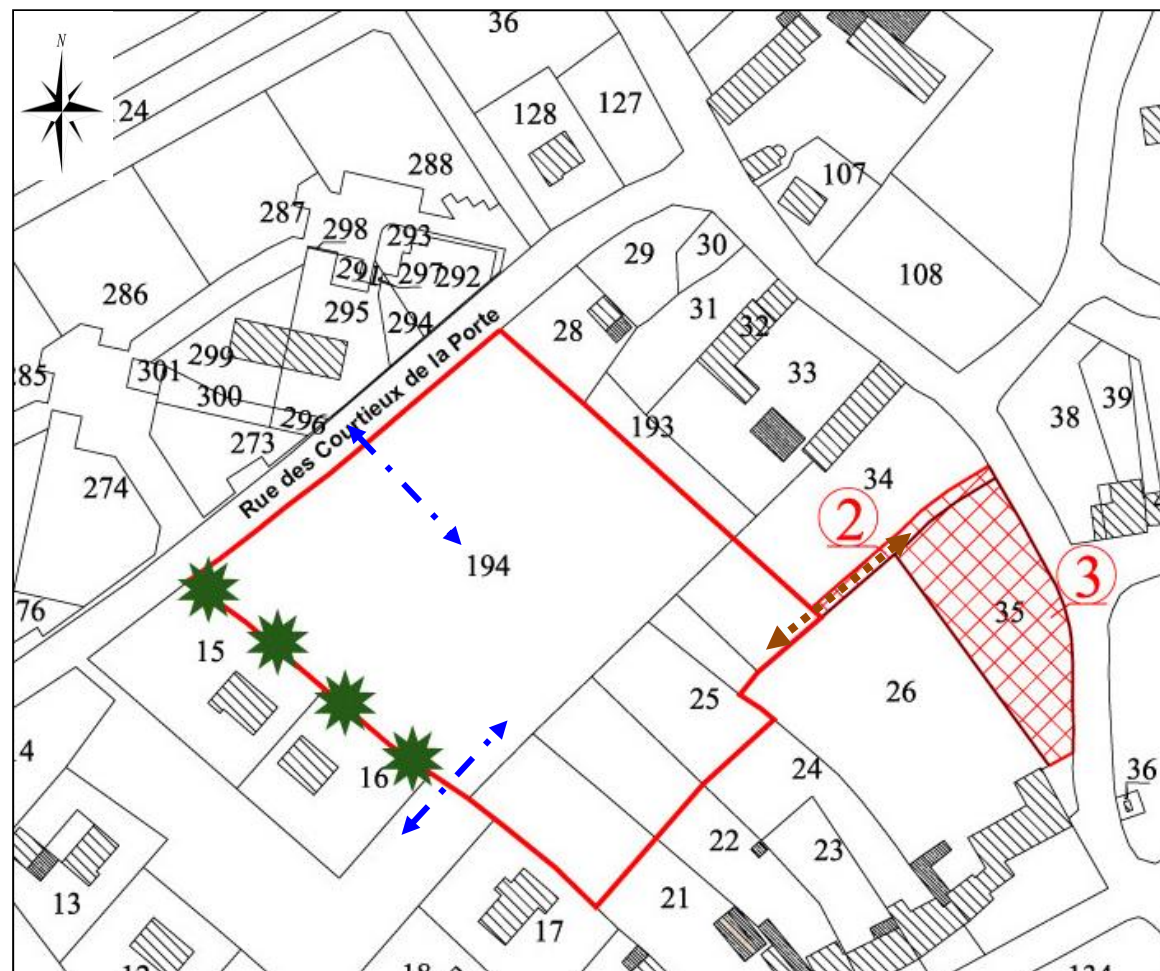
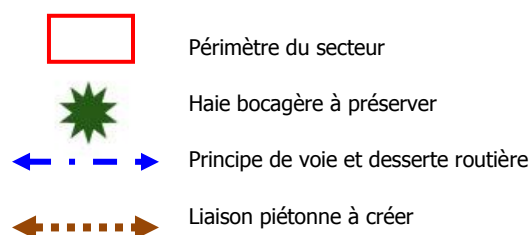


Schéma d'aménagement du secteur,
sans échelle

3- SECTEUR PORTE DAVY

Surface approximative de la zone : 0,3 ha.

Densité et mixité sociale :

Le secteur devra recevoir un **minimum de 4 logements**.

Aménagement :

Préserver la haie bocagère identifiée au titre de la Loi Paysage.



Périmètre du secteur



Haie bocagère à préserver

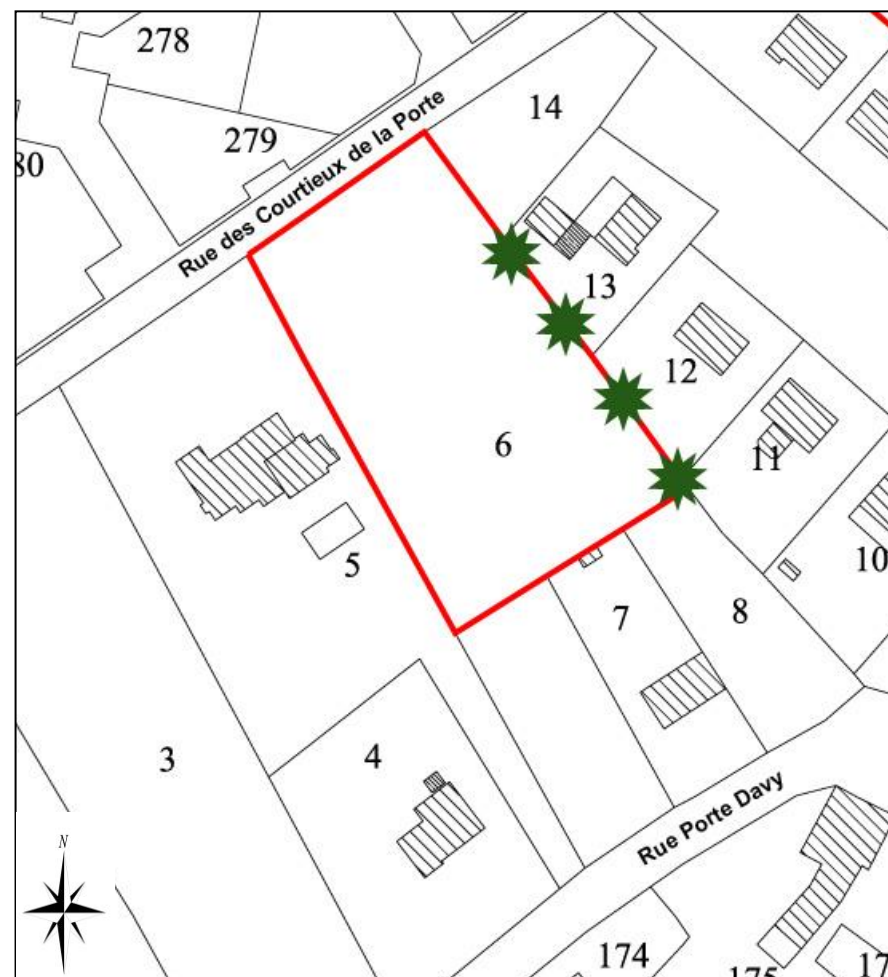


Schéma d'aménagement du secteur,
sans échelle

4- SECTEUR DES PERRIÈRES

Surface approximative de la zone : 0,5 ha.

Densité et mixité sociale :

Le secteur devra recevoir un **minimum de 8 logements dont un minimum de 4 logements sur le sous-secteur n°1 et un minimum de 4 logements sur le sous-secteur n°2.**

Aménagement :

Préserver l'arbre isolé identifié au titre de la Loi Paysage.

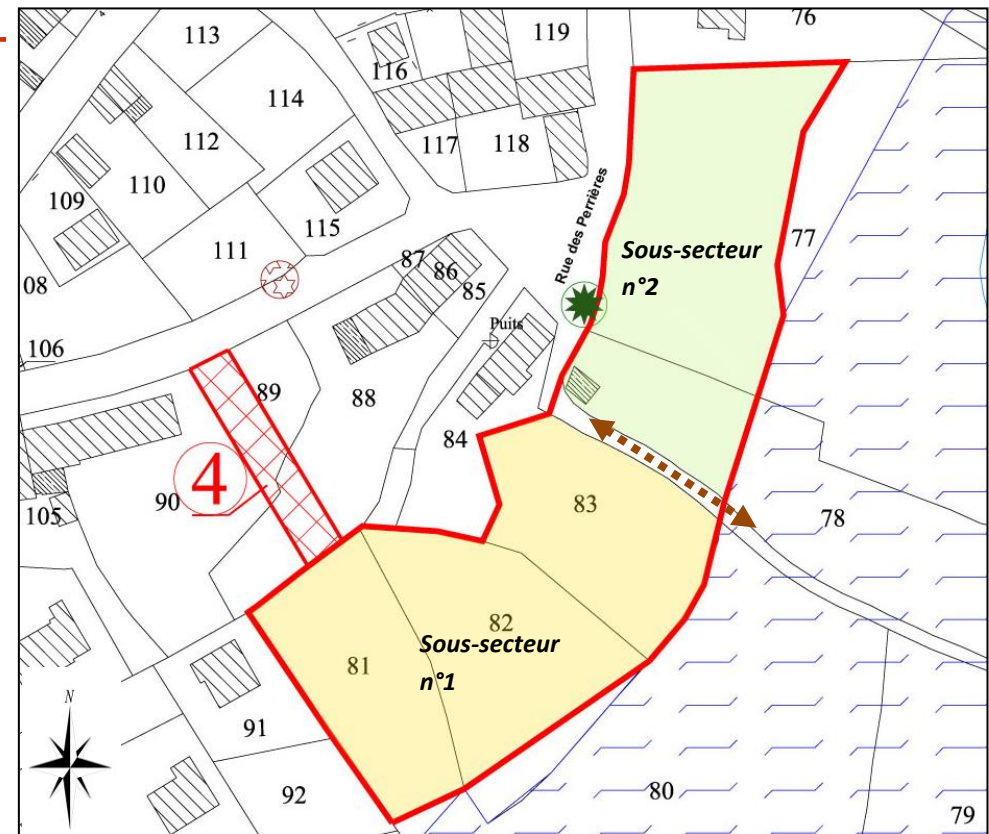
L'aménagement du sous-secteur n°1 devra faire l'objet d'une étude globale d'aménagement avant toute cession afin de ne pas compromettre l'aménagement global de la zone.

Un soin particulier sera porté à l'étude quant à l'accès à la zone (nouvel accès à créer, utilisation des impasses existantes à relier ?).

Les futurs terrains du sous-secteur n°2 pourront être desservis directement depuis la rue des Perrières.

Déplacements :

Le cheminement piéton existant devra être maintenu.



Périamètre du secteur



Arbre isolé à préserver



Cheminement piéton à maintenir

Schéma d'aménagement du secteur,
sans échelle

5- SECTEUR DES PIERRES BLANCHES

Surface approximative de la zone : 5,6 ha.

Ci-contre, le schéma d'aménagement retenu dans l'étude Loi Barnier réalisée par *L'Atelier Courchinoux*, présentant les grandes orientations, à savoir :

- réduire la marge de recul vis-à-vis de la RD 766 à 35m afin de créer un cordon vert conséquent, permettant de minimiser les vues depuis la RD ;
- conserver la haie bocagère existante et la compléter en partie basse en y introduisant des variétés arbustives afin d'enrichir sa biodiversité ;
- créer une zone boisée et un bassin de stockage des eaux pluviales arboré en partie Sud, difficilement commercialisable ;
- développer un accès majeur en Nord/Sud positionné entre le tracé de la RD 766 et le ruisseau et son vallon. Cet axe étant l'arrêt structurante du lieu, les entreprises s'installant sur le site devront tourner leur façade vers l'intérieur du parc et non chercher l'effet vitrine sur la RD 766. Cela positionnera certainement les zones de stockages en arrière du côté de la RD 766, c'est

pourquoi la marge de recul doit être boisée d'une manière dense afin d'offrir un bon écran visuel. Les arbres doivent être de forme ramifiée depuis la base et comporter 1/3 de marcescents.

La strate basse sera renforcée par une végétation arbustive de 'bourrage' fait de variétés à caractère rustiques avec une proportion d'1/3 de persistants.

