

COMMUNE DE SAINT-MARTIN D'HEUILLE

ELABORATION DU PLAN LOCAL D'URBANISME



PIECE N° 3 : ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION (OAP)

ÉLABORATION	ÉVOLUTIONS
<p>Prescription Délibération du conseil municipal du 09.04.2015</p>	1-
<p>Arrêt du projet Délibération du conseil municipal du 11.03.2020</p>	2- 3-
<p>Approbation Délibération du conseil municipal du 07.01.2021</p>	4- 5-

SOMMAIRE

Rappel introductif	4
OAP du Crot Mornay	6
Contexte	6
Objectifs	7
Principes d'aménagement.....	7
OAP du Stade	10
Contexte	10
Objectifs	11
Principes d'aménagement.....	11
OAP du Champ Mormont	14
Contexte	14
Objectifs	15
Principes d'aménagement.....	15
OAP du Champ de la Vigne.....	17
Contexte	17
Objectifs	18
Principes d'aménagement.....	18

Rappel introductif

L'article L.151-2 du Code de l'Urbanisme prévoit que le PLU « *comporte [...] des orientations d'aménagement et de programmation* ».

Les articles L.151-6 et L.151-7 précisent :

« 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 [...] »

Le document des Orientations d'Aménagement et de Programmation identifie des secteurs stratégiques à l'échelle de la commune et décline des principes d'aménagement, complétés par des schémas d'aménagement et éventuellement des illustrations.

Les orientations d'aménagement et de programmation sont opposables, au stade du projet de construction (et non de la vente du ou des terrains des secteurs concernés).

Elles sont opposables aux constructions prévues dans les secteurs, dans un rapport de «compatibilité», et non, comme le règlement, dans un rapport de conformité : ceci signifie que les projets ne pourront être contraires à ce qui est prévu, mais pourront prévoir quelques ajustements par rapport aux orientations suivantes, qu'elles soient exprimées de manière graphique ou rédigée, en particulier pour répondre à des contraintes techniques liées à la mise en œuvre concrète du projet.



OAP du Crot Mornay

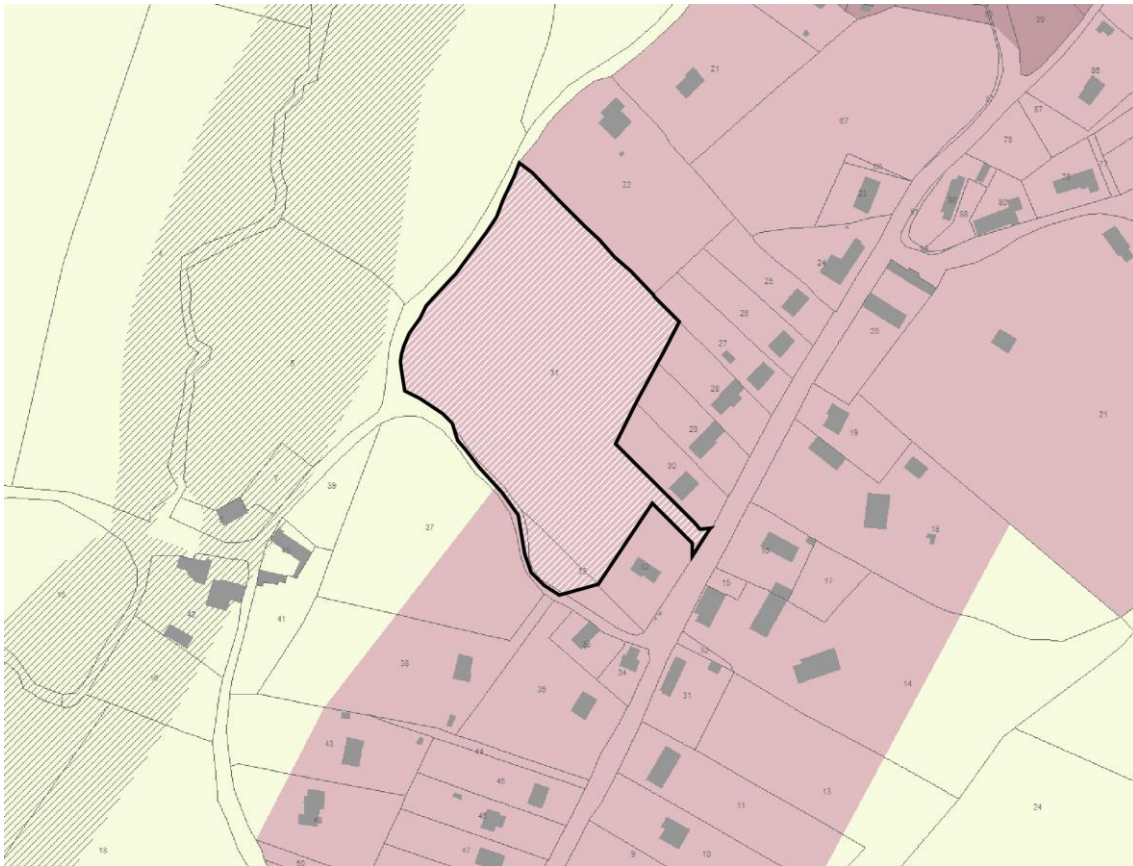
Contexte

Situé en second rideau du développement de l'urbanisation du centre-bourg, le secteur s'inscrit dans la poursuite du développement pavillonnaire de celui-ci en venant épaissir cette centralité qui s'organise autour de la Mairie et de l'Eglise. Le développement de ce secteur s'inscrit dans le prolongement du développement résidentiel qui est engagé à proximité de l'église et de la Mairie par un programme d'aménagement d'ensemble sur la parcelle AH 67.

Ce secteur présente un potentiel de développement intéressant puisque les 1,70 hectares de la zone 1AU vont pouvoir s'intégrer dans un aménagement d'ensemble cohérent et en continuité du tissu urbain existant. En effet, cette OAP permettra de poursuivre le développement de ce secteur situé à proximité de l'école communale et dont l'urbanisation avait déjà été anticipée puisque le découpage cadastrale permet des accès directs sur la RD 148 afin de desservir le cœur des parcelles.

Le secteur considéré est une prairie enherbée, inutilisée par l'activité agricole et en retrait de la RD 148. Il constitue une opportunité pour le développement d'une offre d'habitat individuel dans un cadre naturel de qualité. En effet, le site présente de nombreuses haies et arbustes qui forment un écran végétal et assureront une meilleure intégration paysagère des constructions.





Objectifs

Permettre la poursuite du développement du centre-bourg et des secteurs à proximité des équipements communaux en assurant la cohérence de cette trame urbaine mixte marquant la transition d'un habitat traditionnel vers des formes pavillonnaires plus récentes.

Préserver la qualité paysagère et le cadre naturel du secteur en maintenant les éléments arborés (haies, arbustes...) du secteur.

Principes d'aménagement

Déplacements et accessibilité

Création d'une voirie de desserte se raccordant directement à la RD 148 par l'emprise cadastrale laissée disponible et débouchant au croisement de la rue du Crot Mornay et de la rue du Champ des Pierres dont la portion jusqu'au Crot Mornay n'est pas carrossable et devra être aménagée. Cette voirie sera en sens unique et permettre une desserte complète de la parcelle AH 31.

Cette voie sera dimensionnée pour limiter un flux trop important de véhicules. Le profil de la voie sera conçu dans une vision de partage de l'espace public.

Création d'un cheminement doux continu reliant d'abord le secteur de l'OAP au nouveau quartier de l'église en cours d'urbanisation et ce, dans un souci d'organiser un développement urbain intégré par un maillage continu entre les différents secteurs d'urbanisation. Le prolongement de ce cheminement doux permettra l'interconnexion entre les chemins longeant les secteurs d'urbanisation de cette OAP. Ce cheminement se fera donc dans une double logique :

- de desserte fonctionnelle du quartier et de maillage à l'échelle de la commune en faisant le lien avec les secteurs bâtis limitrophes (prolongement vers le cœur de bourg et accessibilité à l'école communal par la RD 148);
- de mise en valeur du patrimoine naturel du secteur en jouant le rôle de transition douce et de trait d'union entre l'espace agricole ou naturel et les nouvelles habitations.

Paysages et environnement

Préservation et valorisation des ensembles végétaux remarquables. Le site est entouré et est parcouru par un réseau de haies. L'urbanisation du site veillera à préserver ces haies et garantira la qualité d'insertion des nouvelles constructions par rapport à cette végétation. Cette lisière arbustive participera à la mise en valeur de cette transition douce entre secteur bâti et espace naturel et sur laquelle le cheminement doux à créer pourra s'appuyer.


Urbanisation

Permettre une densité des constructions en cohérence avec le contexte pavillonnaire des alentours.


Le secteur pourra accueillir entre 10 et 16 logements. Les tailles des parcelles à bâtir devront donc varier entre 850 et 1300 m² pour une moyenne sur l'ensemble de la zone de 1000 m².


Garantir une réflexion d'ensemble et la cohérence de l'urbanisation sur ce site. L'aménagement de cette zone pourra se faire au coup par coup ou en s'intégrant dans un aménagement d'ensemble. Cependant, ces projets ou ces opérations successives ne devront pas compromettre l'urbanisation du reste de la zone.



 Voirie de desserte
à sens unique à créer

 Accès à créer

 Cheminements doux (vélo, piéton) à créer

 Haie et ensemble végétal à préserver

 Espace public végétalisé (jardin...) à créer

 Emplacement réservé

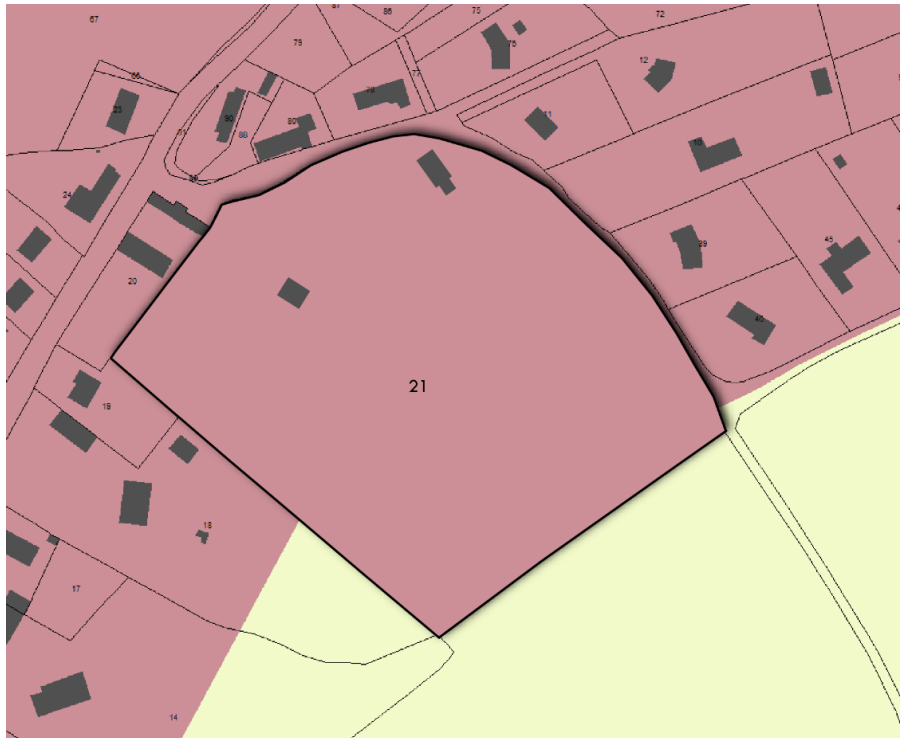
OAP du Stade

Contexte

En plein cœur du centre-bourg, le périmètre de la présente OAP s'inscrit dans la poursuite du développement urbain et de la valorisation du secteur du stade qui accueille de nouveaux équipements sportifs qui viennent compléter l'offre d'équipements communaux à proximité (école...). Il s'agit en effet du principal atout du site puisqu'il se situe en plein cœur de bourg et à proximité immédiate de tous ces équipements communaux. Le développement résidentiel de ce secteur permettra de créer un quartier multifonctionnel offrant aux futurs habitants un accès immédiat aux à ces équipements et notamment à l'école et ceci dans une optique d'accueillir des familles et d'assurer la pérennité de l'école.

Le secteur considéré est une espace enherbée sans réelle fonction urbaine précise. Située en zone UB, son urbanisation serait donc immédiatement possible et a déjà fait l'objet de réflexions. Cependant aucune d'entre-elles n'a été arrêtée et aucun document ne permet de garantir la réalisation d'un aménagement cohérente et valorisant au maximum ce secteur de cœur de bourg. Cela justifie la réalisation d'une OAP sur ce secteur.





Objectifs

Renforcer la centralité du centre-bourg en assurant la valorisation des équipements publics et leur pérennité par la construction de nouveaux logements à proximité.

Poursuivre le développement résidentiel du secteur en prenant en compte à la fois le tissu pavillonnaire existant et le contexte de frange urbaine de cet espace afin d'assurer son intégration urbaine et paysagère.

Principes d'aménagement

Déplacements et accessibilité

Création d'une voirie de desserte à sens unique, se raccrochant à la rue du Champ du Crot qui serait alors transformée en sens unique sur une large partie de son linéaire afin de permettre une boucle de circulation à l'intérieur de ce secteur et de renforcer la sécurité routière sur cette voirie étroite. La desserte de la zone se fera par un accès au nord à proximité de l'école pour être ensuite prolongé par une voirie traversante en sens unique qui longera le terrain de football. La sortie s'effectuera par la création d'une voirie au sud du secteur longeant le terrain de football et aboutissant en face du chemin des écoliers.

Desservir les logements nouvellement créés par des cheminements de desserte en impasse. L'accès automobile sera limité aux riverains et ces cheminements seront dimensionnés pour permettre le partage de la voirie entre l'ensemble des modes de déplacement.

Création d'espaces de stationnements mutualisés à proximité de l'école au nord et le long de la future voirie de desserte qui serviront pour plusieurs usages :

- Pour rendre accessible les équipements publics (école) et les équipements sportifs du quartier ;
- Pour permettre le stationnement résidentiel et de visiteurs des futurs logements.

Paysages et environnement

Préservation et valorisation des ensembles végétaux remarquables. Le site est bordé par un linéaire de haies en particulier sur ses limites sud du périmètre. L'urbanisation du site veillera à préserver ces haies et garantira la qualité d'insertion des nouvelles constructions par rapport à cette végétation. Cette lisière arbustive participera à la mise en valeur de cette transition douce entre secteur bâti et espace naturel

Création d'un espace arboré paysager le long de la future voie de desserte et du stationnement mutualisé, pour créer une coupure verte servant d'espace tampon et garantissant la tranquillité entre les futurs logements et les équipements sportifs limitrophes.

Urbanisation

Construction de 8 à 14 logements individuels isolés ou mitoyens, sur la partie ouest/sud-ouest de la parcelle, intégrés dans un aménagement d'ensemble composé éventuellement de plusieurs opérations successives. Ces opérations ne devront pas compromettre l'urbanisation du reste de la zone.

Planter les volumes principaux des constructions d'une hauteur maximale R+1+Combles, de manière à créer un front bâti parallèle à l'axe des cheminements de desserte des logements (et perpendiculaire à la voirie de desserte principale et au terrain de football).



- | | |
|--|---|
| <p>➤➤➤➤ Voirie de desserte à sens unique à créer/à requalifier</p> <p>⋯➤ Chemin/voirie de desserte des îlots résidentiels</p> <p>➔ Accès à créer</p> <p>■ Stationnement mutualisé</p> <p>↔ Front bâti à créer et sens d'implantation du volume principal des constructions</p> | <p>⋯ Cheminements doux (vélo, piéton) à créer</p> <p>▨ Haie et ensemble végétal à préserver</p> <p>■ Espace public végétalisé (jardin...) à créer</p> <p>■ Espace d'équipements publics, sportifs ou de loisirs</p> |
|--|---|

OAP du Champ Mormont

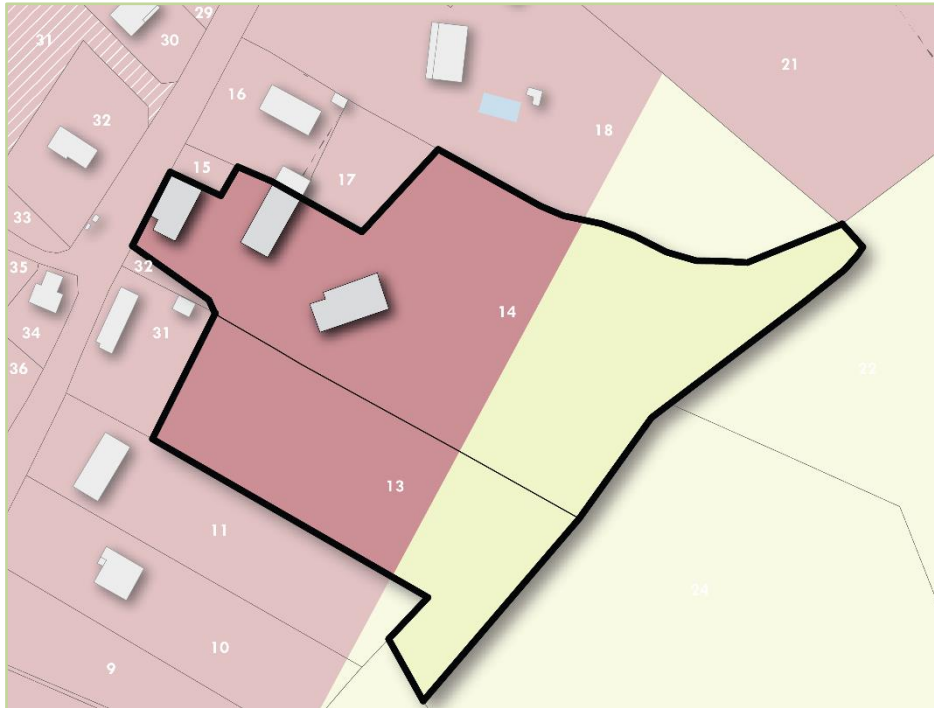
Contexte

Le Champ Mormont se situe sur deux parcelles (AE 13 et AE 14) relativement proches du centre-bourg. Le secteur est organisé en 3 parties :

- La première le long de la rue, qui est composée d'une cour agricole articulée par 3 bâtiments (deux hangars en structure légère et une ancienne écurie en pierre).
- Les deux autres parties sont des champs entrecoupés d'une haie composée d'arbres de hautes tiges.

Ces parcelles constituent un espace stratégique au regard des enjeux du centre-bourg. La proximité de celui-ci, l'accès aux équipements et une surface de terrain confortable permettent ainsi de réaliser une opération d'une dizaine de logements.





Objectifs

L'objectif de cette OAP est de valoriser des terrains constructibles afin d'optimiser le développement résidentiel du secteur. Elle propose un aménagement cohérent face aux enjeux de densité, de contexte, et d'environnement, pour assurer son intégration urbaine et paysagère.

Principes d'aménagement

Déplacements et accessibilité

Accès. Un seul accès sera autorisé depuis la RD 148.

Paysages et environnement

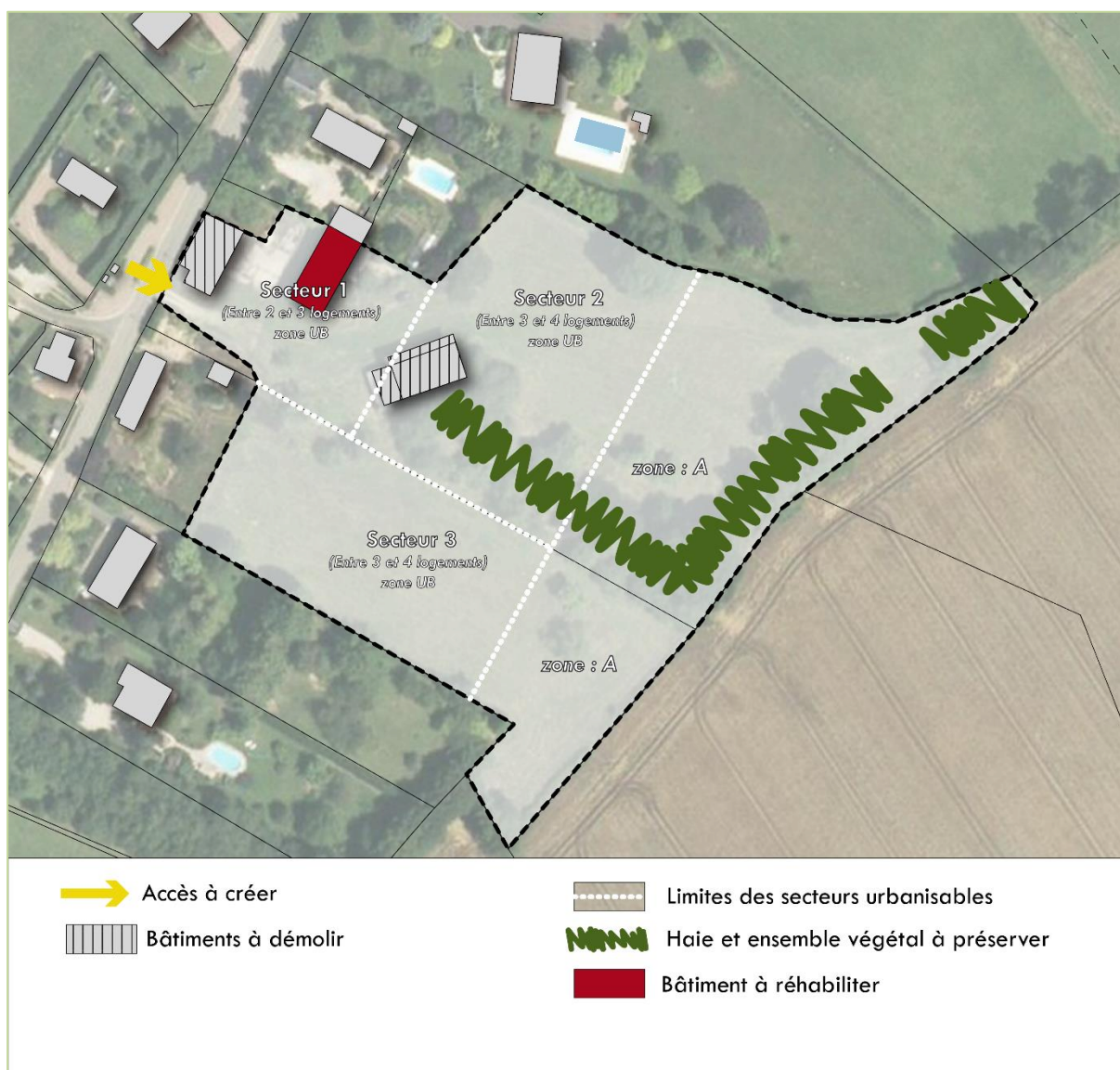
Préservation et valorisation des ensembles végétaux remarquables. Le site est bordé par un linéaire de haies, en particulier sur les limites sud et est de la parcelle AE 14. L'urbanisation du site veillera à préserver ces haies et garantira la qualité d'insertion des nouvelles constructions par rapport à ces éléments végétaux. Cette lisière arbustive participera à la mise en valeur de cette transition douce entre secteur bâti et espace agricole.

Urbanisation

Démolition des deux hangars agricoles. Sur le secteur 1, le hangar le long de la rue sera démoli afin de permettre une meilleure intégration visuelle du bâti en second rideau. Sur le secteur 2, le hangar agricole proche de la haie bocagère sera démoli afin de permettre un accès optimal aux secteurs 2 et secteur 3 de l'OAP.

Réhabilitation des anciennes écuries. Les anciennes écuries qui se trouvent dans le secteur 1 seront réhabilitées pour être transformées en logement(s).

Construction de 8 à 11 logements. Sur l'ensemble de l'OAP il sera réalisé 10 logements répartis de la manière suivante : 2 à 3 logements en secteur 1 (le nombre de logements réalisés lors de la réhabilitation inclus), 3 à 4 logements en secteur 2, 3 à 4 logements en secteur 3. L'aménagement de cette zone pourra se faire en plusieurs opérations successives, étant entendu que chaque opération ne compromette pas l'urbanisation du reste de la zone et comporte au minimum 2 logements.



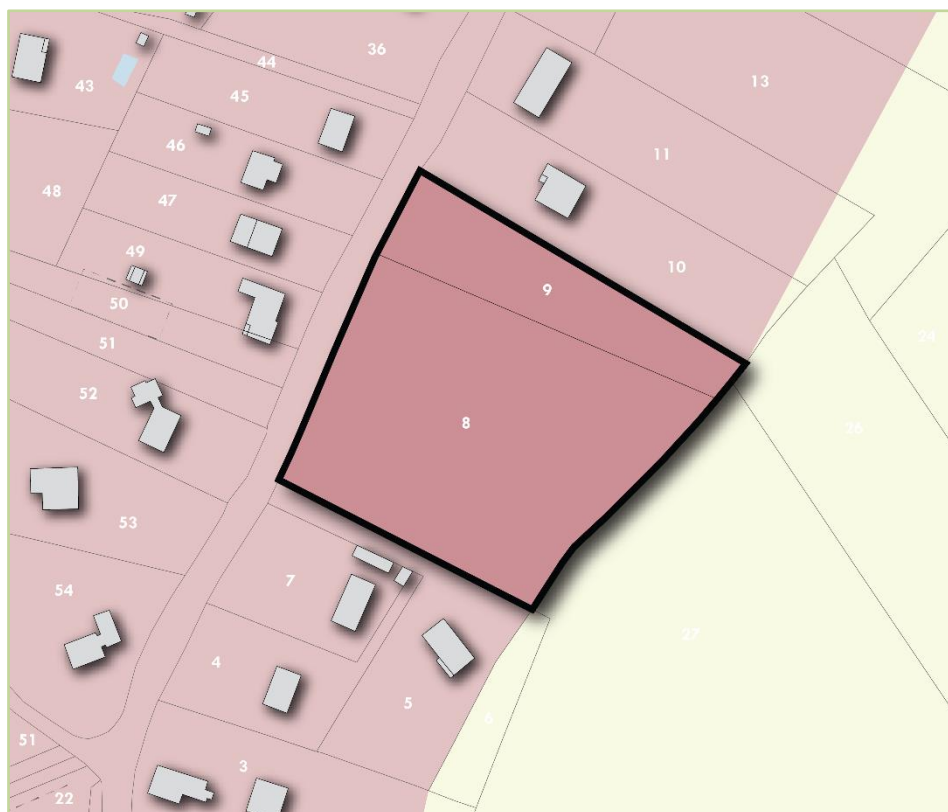
OAP du Champ de la Vigne

Contexte

Cette OAP concerne les parcelles AE 8 et AE 9 situées le long de la route de Nevers au sud du centre-bourg de la commune. Ces deux parcelles sont classées en zone UB. Par leur position et par leur superficie, elles représentent un potentiel foncier stratégique. Il semble donc cohérent d'imposer une densité minimum grâce à l'outil OAP sectorielle.

Cela permettra par la même occasion de circonscrire l'urbanisation de la parcelle AE 9 au plus près de la route pour réaliser un espace tampon et créer une transition douce vers les espaces agricoles, tout en protégeant les haies bocagères.





Objectifs

L'objectif souhaité sur ce secteur est de poursuivre le développement résidentiel du bourg en prenant en compte à la fois le tissu pavillonnaire existant et le contexte de frange urbaine de cet espace afin d'assurer son intégration urbaine et paysagère. Au regard de sa superficie, cette OAP a aussi pour but de proposer une certaine densité, afin de ne pas avoir des maisons isolées qui bloqueraient tout projet d'aménagement futur. L'aménagement devra prendre en compte le caractère rural de la commune en maintenant les marqueurs végétaux forts du territoire, notamment les haies bocagères et les bosquets qui forment des filtres entre les espaces agricoles et urbanisés.

Principes d'aménagement

Déplacements et accessibilité

Accès au tènement. Pour des raisons de sécurité, l'aménagement devra minimiser le nombre d'accès depuis la RD 148. C'est pourquoi il sera demandé un maximum de deux accès depuis la route.

Paysages et environnement


Préservation et valorisation des ensembles végétaux remarquables. Le site est bordé par un linéaire de haies, en particulier sur ses limites sud et est. L'urbanisation du site veillera à préserver ces haies et garantira la qualité d'insertion des nouvelles constructions par rapport à cette végétation. Cette lisière arbustive participera à la mise en valeur de cette transition douce entre secteur bâti et espace agricole.

Préservation et valorisation du bosquet au nord de la parcelle AE 9. La parcelle AE 9 est aujourd'hui en friche et participe à former un filtre végétal à l'entrée du bourg. Il est demandé de concentrer l'aménagement sur la moitié ouest de la parcelle, la plus proche de la route, et de maintenir la seconde moitié de la parcelle (est) libre de tout aménagement.

Urbanisation

Construction d'un minimum de 5 logements individuels isolés ou mitoyens. Dans le cadre de cette OAP il sera réalisé un minimum de 5 logements individuels isolés ou mitoyens répartis sur les deux parcelles et intégrés dans un aménagement d'ensemble composé éventuellement de plusieurs opérations successives (d'au minimum 2 logements). Ces opérations ne devront pas compromettre l'urbanisation du reste de la zone.



 Bosquet à préserver

 Haie et ensemble végétal à préserver

 Accès à créer