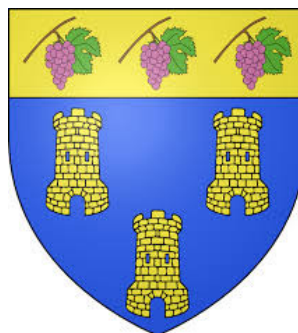


P.L.U. SAINT-VÉRAND

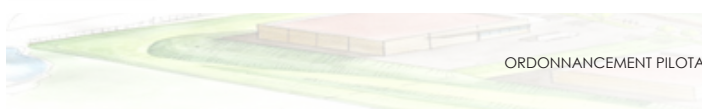
SAINT-VÉRAND

PLAN LOCAL D'URBANISME



PIÈCE N°3 **ORIENTATIONS D'AMÉNAGEMENT ET DE PROGRAMMATION**

P.L.U. arrêté le : 16 Octobre 2017
P.L.U. approuvé le : 23 Juillet 2018
Modification



+ PROPOSITION D'ORIENTATIONS D'AMÉNAGEMENT ET DE PROGRAMMATION (O.A.P)

Introduites par la loi Solidarité et Renouvellement Urbain (S.R.U.) du 13 décembre 2000, les Orientations d'Aménagement et de Programmation (O.A.P.) sont devenues, depuis la loi Urbanisme et Habitat, un élément spécifique du dossier de P.L.U. au même titre que le Rapport de présentation, le Projet d'Aménagement et de Développement Durables (P.A.D.D.) ou le règlement et les annexes.

Définies par le Code de l'Urbanisme, les OAP « **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** » et « **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 ».**

En lien avec les objectifs fixés par le P.A.D.D., la commune de Saint Vérand a décidé de mettre en place une orientation d'aménagement et de programmation. Cette dernière a pour but la mise en œuvre du projet communal.

+ LOCALISATION DU SECTEUR SOUMIS À ORIENTATION D'AMÉNAGEMENT ET DE PROGRAMMATION

OAP n° 1

SECTEUR : **BOURG NORD**
ZONAGE P.L.U. : **zone 1AUa et UB**
SUPERFICIE TOTALE : **2.6 ha**
SUPERFICIE CONSTRUCTIBLE : **1.5 ha**
NBRE DE LOGTS : **20 logements**



+ Localisation des secteurs soumis à O.A.P.

+ ÉCHÉANCIER PRÉVISIONNEL DE L'OUVERTURE DE LA ZONE À URBANISER À VOCATION D'HABITAT

PHASE 3

- Aménagement de la dernière zone de logement
- Finalisation du cheminement piéton

PHASE 2

- Aménagement de la seconde zone de logement plus au Nord (et à l'Est)
- Poursuite de la voirie interne (et liaison avec la voie de contournement)
- Création des équipements de la zone (bassin de rétention, espaces verts, zones de loisirs,...)

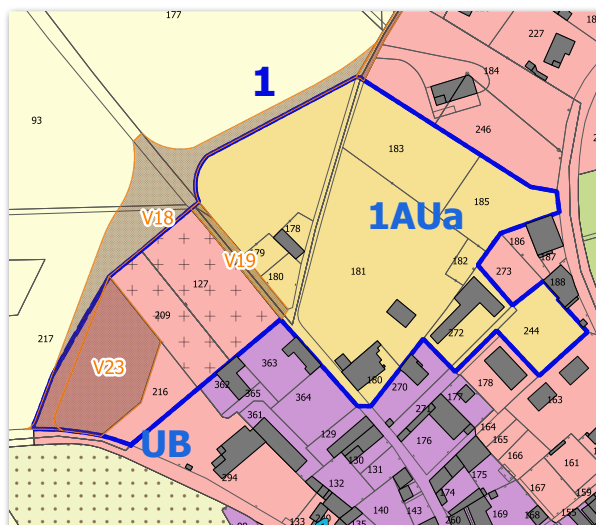
PHASE 1

- Aménagement de la première zone de logement
- Création de la voirie interne (sans issue) et amorce du cheminement piéton

+ Échéancier prévisionnel

+ Secteur BOURG NORD - OAP n°1

+ Localisation



Extrait du plan
de zonage



+ Le site dans son contexte

D'une emprise de environ 1,5 ha, les parcelles cadastrées 178, 179, 180, 181, 182, 183, 185, 244, 272 constituent une dent creuse située à proximité immédiate du bourg et des équipements publics, notamment l'école.

Jouissant d'une situation idéale, l'aménagement de ce secteur doit permettre d'une part de parachever l'urbanisation du secteur bourg Nord et d'autre part de créer des coutures urbaines avec le secteur pavillonnaire du Nord et l'espace agricole de l'Ouest.

C'est pourquoi le périmètre de l'O.A.P. s'étend sur 2.6 ha au total (secteur du cimetière compris).

Le secteur est occupé par la présence de trois emplacements réservés : V18 (contournement), V19 (création de parking) et V23 (parking cimetière)

+ Atouts

-Proximité immédiate du bourg et des équipements publics : école notamment

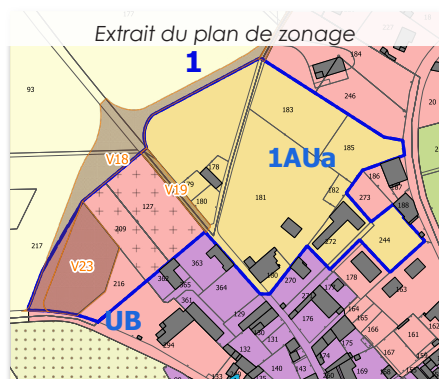
+ Contraintes

- Respect d'une densité minimale de 10 logt/ha (cf. PADD)
- Topographie : gestion de la pente
- Maintien d'une construction existante
- Prendre en compte plusieurs propriétaires fonciers (faisabilité de l'opération)

+ Programmation

Conformément aux objectifs fixés dans le Projet d'Aménagement et de Développement Durable (P.A.D.D), l'urbanisation du secteur devra permettre l'accueil de 20 logements minimum.

Compte-tenu de sa localisation et de ses enjeux urbains, ce secteur a été identifié comme prioritaire. Classé en zone 1AUa, il est constructible sous réserve de respecter les principes d'aménagement fixés dans la présente orientation.



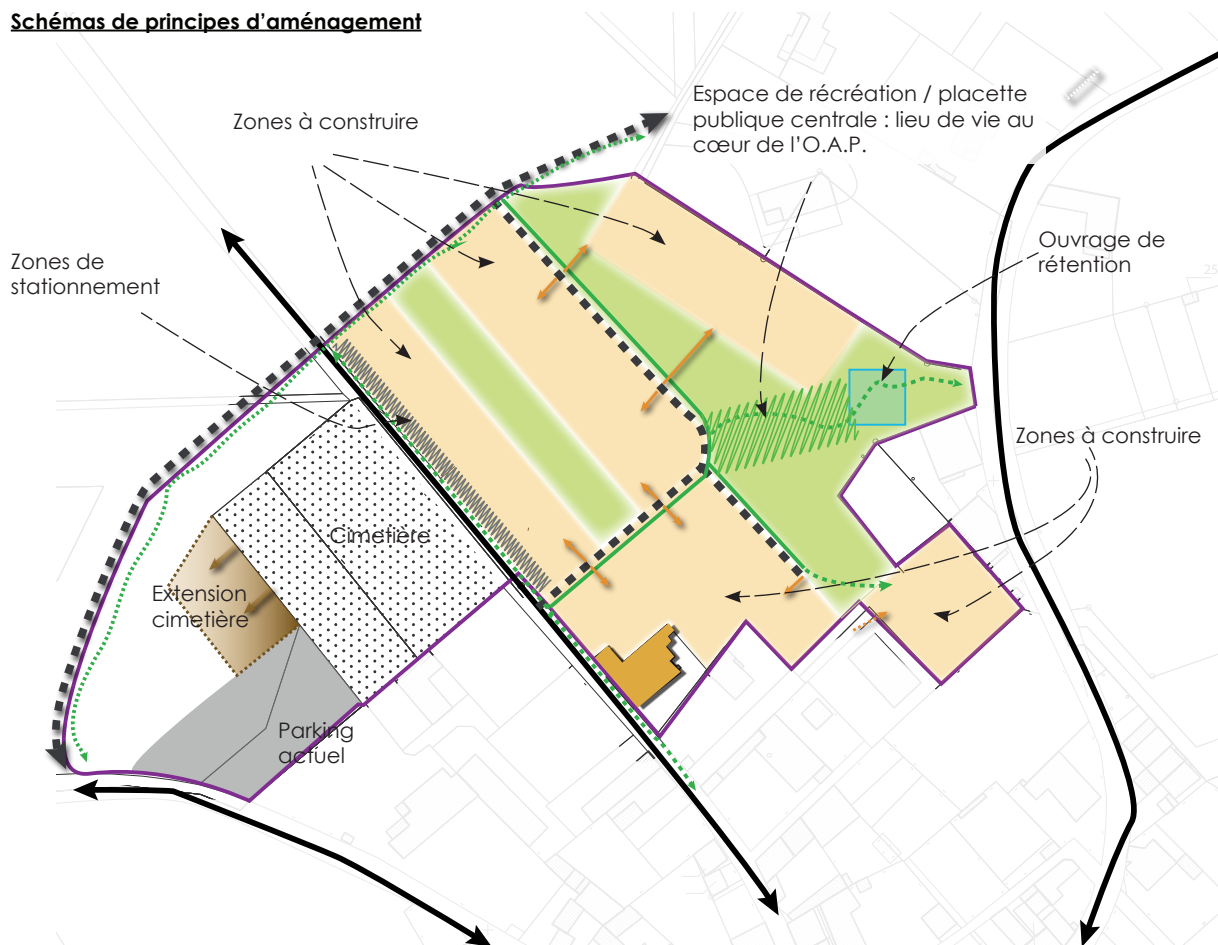
L'objectif de l'aménagement de ce secteur est de proposer un quartier qui s'intègre parfaitement au cœur du tissu urbain existant, entre le centre-bourg dense et historique au Sud-Est et le quartier plus pavillonnaire des Serves au Nord de l'O.A.P.

Le contournement du bourg, intégré aux réflexions depuis plusieurs années, limitera l'aménagement de ce secteur coté Ouest.

L'aménagement de ce secteur répond à plusieurs grandes orientations :

- des zones à construire, devant accueillir une diversité dans la typologie des logements (tant dans le type, que dans la forme : logements sociaux (20% de la surface de plancher pour 6 logements programmés)/aidés, maisons accolées, collectif et/ou intermédiaires)
- des zones de respiration entre les futures constructions, permettant de créer un cadre de vie agréable et attractif pour les futurs habitants
- un espace public central-espace de récréation au cœur de l'O.A.P. permettant de créer un lieu de vie utilisé par les habitants actuels et futurs habitants
- un ouvrage de rétention en bordure Nord de l'O.A.P. permettant de gérer au mieux les problématiques d'écoulement des eaux pluviales
- des zones de stationnement répondant aux besoins du futur secteur aménagé

Schémas de principes d'aménagement



+ Les principes d'aménagement

- **Desserte du site**

Le secteur sera desservi par 3 voiries :

- une voirie interne créée pour desservir le secteur, et débouchant sur la future voie de contournement située à l'Ouest
- une nouvelle voie en sens unique permettant de contourner le centre-bourg (entre la RD31 et le Chemin des Serves)

- **Cheminements piétons**

Situé à proximité immédiate du bourg et notamment de l'école privée, l'urbanisation du secteur devra obligatoirement prévoir des cheminements piétons permettant d'assurer des liaisons avec les équipements publics et commerces de proximité (tracés verts ci-contre).

- **Stationnement**

Les deux zones de stationnement prévues dans l'aménagement de ce secteur ont vocation à répondre aux besoins des futurs habitants de ce quartier dans un premier temps, mais également, à ceux qui habitent déjà proximité dans le centre-bourg. La zone linéaire prévue le long de la Rue du Cret Manus s'étendra sur environ 70 mètres et accueillera une quinzaine de places.

Quant à la zone située devant le cimetière, elle accueille déjà une cinquantaine de places. Or en fin de journée, ou les week-ends, l'ensemble des places est occupé. Il s'agit ainsi d'offrir quelques places supplémentaires, coté Ouest, pour répondre aux besoins et ainsi éviter le stationnement sauvage qui pourrait naître.

Toutefois, le stationnement sur la parcelle devra être privilégié pour éviter au maximum le stationnement sur la voie et les espaces publics au cœur du secteur (partie Nord).

Ce stationnement pourra être agrémenté d'espèces végétales afin de renforcer un cadre de vie agréable pour la population.

- **Qualité énergétique**

L'aménagement de ce secteur devra proposer une certaine qualité énergétique en ce qui concerne l'implantation, mais aussi les modalités mises en œuvre, des futures constructions.

Une implantation optimale en fonction du soleil pourrait en effet permettre un gain d'énergies considérable. Des matériaux de nouvelles générations pourraient être employés (panneaux photovoltaïques,...). Les dernières réglementations et normes (ex : BBC, RT2012-RT2020,...) pourraient renforcer l'aspect attractif de ce nouveau quartier dans le cas où elles seraient utilisées et mises en œuvre.



Schéma de principes de desserte



Schéma de principes de stationnement

+ Les principes d'aménagement

- Espace public/Environnement

Secteur amené à être densifié, il est important de prévoir des espaces de respiration mais aussi des espaces publics de proximité offrant une qualité paysagère et des lieux de rencontre/de récréation.

L'aménagement d'un espace public/espace vert peut être envisagé sur la parcelle longeant la RD n°31, point bas du site, il pourrait également permettre l'accueil d'un bassin de rétention pour les eaux pluviales (enjeu environnemental). Cet espace central servira à la fois de terrains de loisirs, à améliorer le cadre de vie du secteur aménagé et à aérer les nouvelles constructions pour que la densité ne paraissent pas trop importante pour cette partie du bourg.

Le bassin de rétention pourrait être la plupart du temps une zone de récréation-de loisirs, et servir uniquement lors d'événements pluvieux importants. (cf. références bassins à sec).

Enfin, des espaces verts pourraient être mis en place entre les futures constructions et créer une ambiance plus agréable et attirante pour les futures habitants.

- Nombre et typologie d'habitat

La densité minimum à respecter est de 10 log/ha selon les objectifs fixés par le P.A.D.D. Du fait de sa proximité au bourg et à l'environnement urbain proche, l'aménagement de la zone pourra viser une densité supérieure (environ 15 log/ha).

Représentant une superficie d'environ 15 000 m² constructibles, le secteur devra accueillir un minimum de 20 logements conformément à ces objectifs là.

Ainsi, la présente O.A.P. prévoit l'accueil de 20 logements dont :

- 30 % de logements individuels purs maximum ;
- 70 % de logements groupés (intermédiaires/accolés) ou petits collectifs

et dont 20% de la surface de plancher pour 6 logements programmés doit répondre au développement du logement social

- Taxe d'aménagement

Une taxe d'aménagement spécifique sera mise en place sur ce secteur. Il ne peut être mis à la charge des aménageurs ou constructeurs que le coût des équipements publics à réaliser pour répondre aux besoins des futurs habitants ou usagers des constructions à édifier dans ces secteurs ou, lorsque la capacité des équipements excède ces besoins, la fraction du coût proportionnelle à ceux-ci.

AR 178 - 246 m²

AR 179 - 223 m²

AR 180 - 283 m²

AB 244 - 1040 m²

AB 272 - 953 m²

AB 180 - 443 m²

AB 181 - 5430 m²

AB 182 - 219 m²

AB 183 - 2128 m²

AB 185 - 1427 m²

Parcelles pouvant
accueillir du logement

Parcelles aménagées
au cœur de l'O.A.P.

AB 127 - 2183 m²

AR 209 - 1385 m²

AR 216 - 765 m²

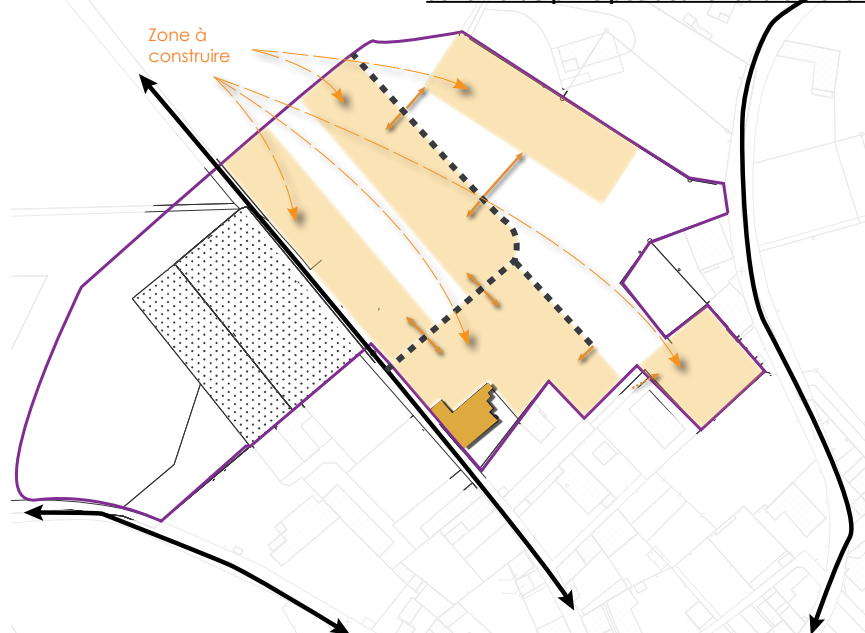
une partie de AR 217 - environ 4933 m²

une partie de AR 177 - environ 4391 m²

Schéma de principes des espaces publics



Schéma de principes des zones à construire



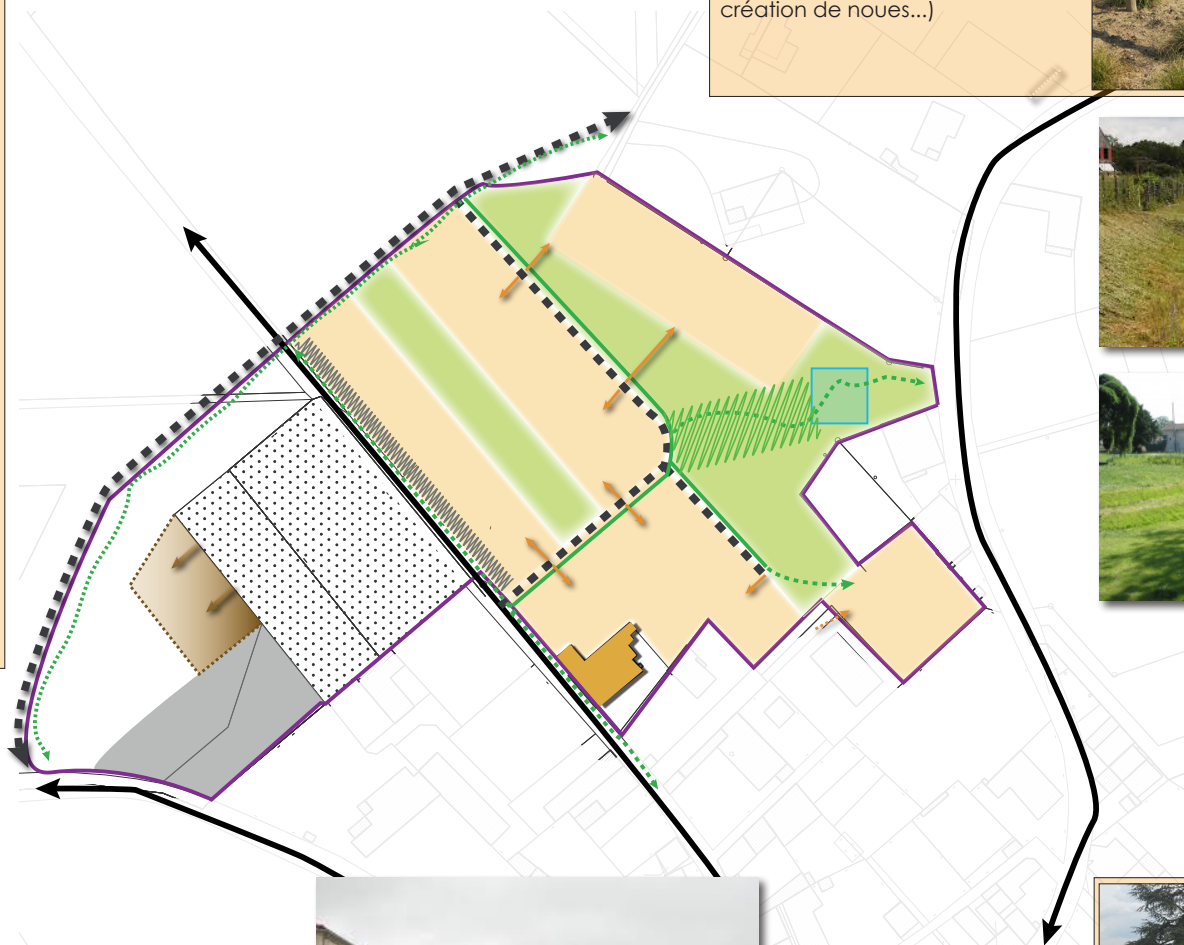
+ Exemple d'aménagement possible



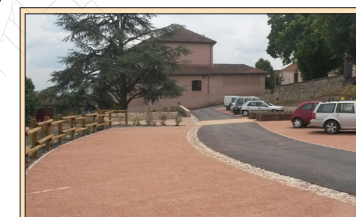
OBJECTIF: diversifier l'offre de logements en proposant des formes alternatives à la maison individuelle, dans la continuité du tissu bâti alentour.



OBJECTIF: veiller à assurer des connexions modes doux avec les quartiers alentours



OBJECTIF: Intégrer la gestion des eaux pluviales dans le plan d'aménagement (aménagement de bassin de rétention paysager, création de noues...)



OBJECTIF: Prévoir des espaces de stationnement collectif afin d'éviter le stationnement anarchique

+ Secteur BOURG NORD - OAP n°1

+ **SYNTHÈSE DU POTENTIEL CONSTRUCTIBLE A VOCATION D'HABITAT**

OAP	Zone	Potentiel constructible	Nombre théorique de logements	Densité	Formes urbaines théoriques
n°1	1AUa et UB	1.3-1.5 ha	20 logements	13-15 logements / ha	Individuelle et groupée/collective

* En moyenne, les terrains auraient une superficie de 600 m².

