

Saint-Vérand



Commune de SAINT-VÉRAND

Plan Local d'Urbanisme

3 // Orientations d'Aménagement et de Programmation

Modification simplifiée n°1

*Vu pour être annexé à la délibération d'approbation
de la modification n°1 du Plan Local d'Urbanisme en date du 24/01/2023*

- **GÉONOMIE**

309 rue Duguesclin
69007 LYON

Tél. : 04.72.04.93.83 - Fax : 04.72.04.93.88

E. mail : contact@geonomie.com

SOMMAIRE

<i>Préambule</i>	2
1. Secteur LA ROCHE	4
1.1/Analyse du site	4
1.2/Surfaces.....	4
1.3/Avantages.....	4
1.4/Contraintes	4
1.5/Projet d'aménagement	5
2. Secteur LES SAUNIERS	6
2.1/Analyse du site	6
2.2/Surfaces.....	6
2.3/Avantages.....	6
2.4/Contraintes	6
2.5/Projet d'aménagement	7
3. Secteur BOURG OUEST	9
3.1/Analyse du site	9
3.2/Surfaces.....	9
3.3/Avantages.....	9
3.4/Contraintes	9
3.5/Projet d'aménagement	10
3.6/Croquis et perspectives.....	12

PRÉAMBULE PORTÉE RÉGLEMENTAIRE

Extrait des articles L.151-6 et L.151-7 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 ville 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. »

Les demandes d'autorisation d'urbanisme, sur un des secteurs concernés par une OAP, devront être compatibles avec ces dernières et en respecter les principes. Ces orientations permettent d'organiser les développements à venir sans pour autant figer les aménagements.

Les orientations d'aménagement et de programmation du PLU de SAINT-VÉRAND portent sur l'aménagement des secteurs d'extension urbaine (zones U et AU).

DÉCLINAISON DES OAP DANS LE DOCUMENT DU PLU

Les Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP) précisent les conditions d'aménagement des secteurs qui vont connaître un développement ou une restructuration particulière.

Elles traduisent le projet de développement urbain de la commune exprimé au sein du PADD. Elles définissent :

- d'une part, les principes d'aménagement, c'est-à-dire le passage de la voirie, la localisation des espaces collectifs, l'implantation des constructions, les éléments paysagers à créer ou préserver, la gestion des eaux pluviales à mettre en place...
- d'autre part, une programmation logements, c'est-à-dire le nombre de logements et éventuellement la typologie de logements souhaitée (locatifs, accession, lots libres) mais également la densité et les formes urbaines à respecter.

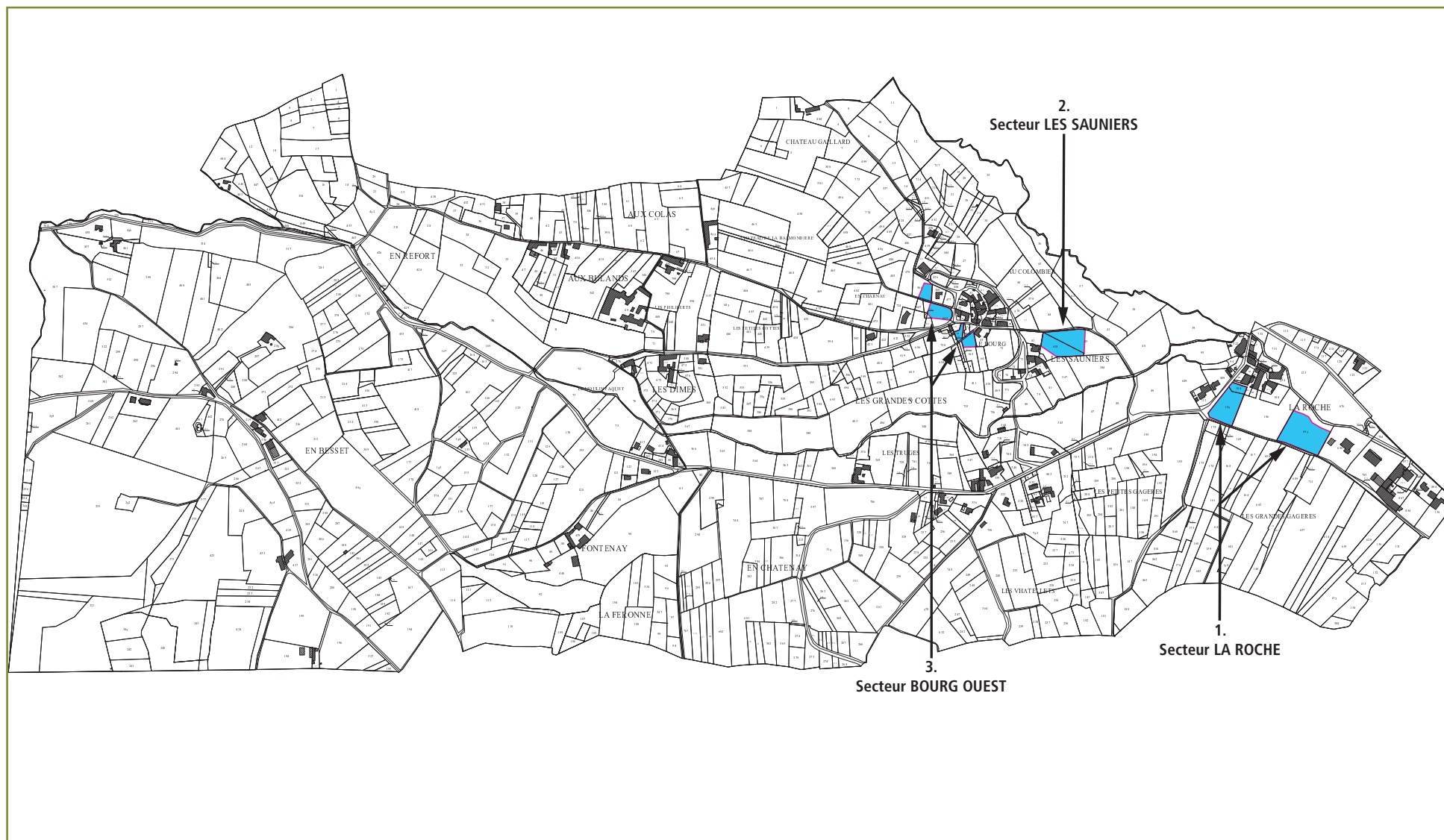
Les OAP concernent les secteurs d'extension urbaine.

Des esquisses ont été réalisées par zones de développement. Sous formes de schémas d'aménagement, elles établissent ainsi les conditions de réalisation et d'évolution des projets.

Elles fixent non seulement des objectifs minimaux de création de logements mais indiquent la manière d'urbaniser :

- organisation de la mobilité (accès, desserte, déplacements doux, etc.) ;
- programmation de l'habitat (nombre de logements, typologie, statut d'occupation, etc.) ;
- principe d'aménagement (implantation du bâti, hauteur, aménagement espaces publics, aménagement paysager, mesures environnementales, etc.) ;
- modalité d'urbanisation (phasage, opération d'ensemble, etc.).

Au sein du PLU de SAINT-VÉRAND ont été retenues 3 OAP.



Localisation des OAP

1. SECTEUR « LA ROCHE »

1.1/ANALYSE DU SITE (Paysage, architecture, accès, réseaux, servitudes...)

Secteur situé à l'extrémité est de la commune, à proximité du hameau et de la zone d'activités de la Roche.

Les deux tènements sont relativement plats et regroupent plusieurs parcelles. La partie ouest se situe en continuité sud du hameau de la Roche, secteur d'habitat relativement dense. La partie est, bordée au nord par le cours d'eau de l'Arlois et sa ripisylve, se situe en continuité ouest de la zone d'activités existante (brigade de Saint-Vérand et entrepôts d'artisans). Les tènements accueillent également des haies résiduelles ainsi que des arbres et arbustes épars.

Un accès direct est possible par un chemin communal carrossable bordant la limite sud des parcelles.

Le tènement est (zone 1AUx) est concerné par un aléa de ruissellement viticole avec un écoulement diffus tandis que le tènement ouest (zone 1AUt) est concerné par un aléa de ruissellement viticole avec des écoulements diffus et concentrés.

1.2/SURFACES

Surface à urbaniser :

- 1AUt : 0,36 ha
- 1AUx : 0,53 ha

1.3/AVANTAGES

- Sites en continuité de l'enveloppe urbaine du hameau et de la zone d'activités de la Roche
- Accès direct depuis les voies existantes
- Topographie peu difficile

1.4/CONTRAINTES

- Des voiries de desserte à créer

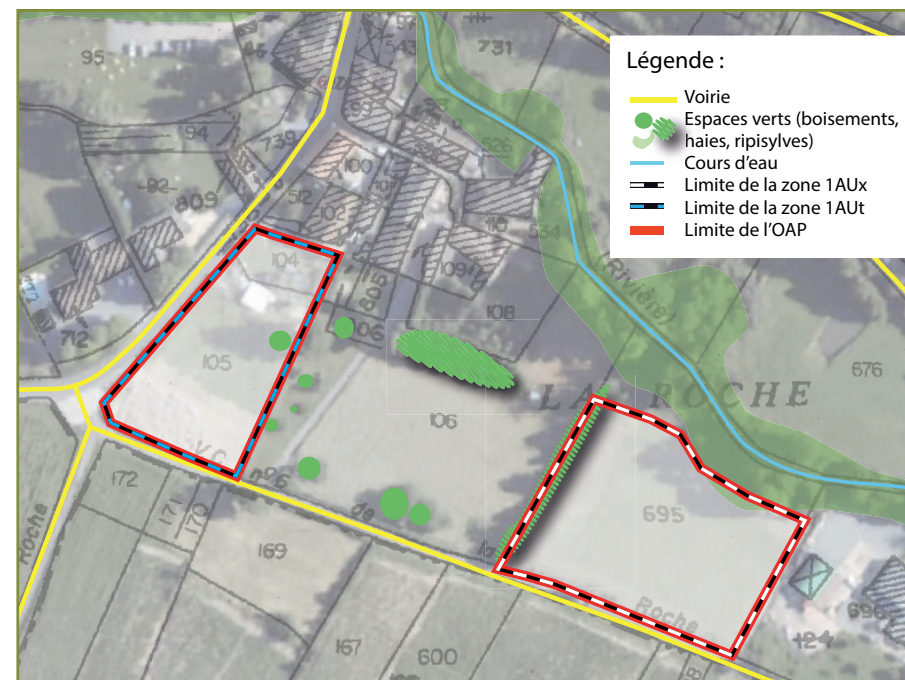


Photo aérienne (site internet Géoportail)



OAP secteur « LA ROCHE »

1.5/PROJET D'AMÉNAGEMENT

Cette orientation d'aménagement concerne le secteur de La Roche classé en zones 1AUt et 1AUx, d'une superficie d'environ 0,89 ha.

L'objectif est de réaliser des formes urbaines compatibles avec les contraintes naturelles du site et qui soient intégrées dans l'environnement bâti proche. Les nouvelles constructions devront tenir compte de l'exposition solaire.

L'aménagement de ces secteurs s'appuiera sur la voirie existante au sud ainsi que sur la réalisation de voiries internes mixtes, permettant le développement de cheminements piétons.

1.5.1/Zone 1AUt

Il s'agit d'un quartier destiné à accueillir des activités touristiques et des commerces, dans la continuité du hameau historique de la Roche.

Les constructions devront être implantées sur la partie est du tènement tandis que la partie ouest sera dédiée à des espaces de jardins et de potagers.

Une aire de stationnement devra être créée au sud de la zone, comme indiqué sur le schéma d'aménagement ci-contre.

L'accès aux constructions se fera uniquement à partir de la voie communale au sud.

1.5.2/Zone 1AUx

Il s'agit d'un quartier destiné à accueillir des activités économiques. Ce secteur constitue l'extension de la zone d'activités existante à l'est.

Il accueillera un espace de stockage localisé au sud, éloigné de l'Arlois, tandis que des bâtiments d'activités seront orientés au nord.

Les boisements existants précédemment identifiés seront conservés et notamment la haie végétale à l'ouest de la zone permettant une coupure entre la zone d'activités touristiques (zone 1AUt) et la zone d'activités.

Une haie arbustive de hauteur moyenne à basse et composée de quelques éléments hauts devra être créée entre la zone de stockage et la rue.

2. SECTEUR « LES SAUNIERS »

2.1/ANALYSE DU SITE (Paysage, trame verte et bleue, architecture, accès, réseaux, servitudes...)

Secteur situé à l'est en contrebas du centre-bourg, en continuité du hameau des Sauniers comprenant 6 constructions existantes.

Terrain en herbe regroupant 2 parcelles, relativement plat, bordé au nord par une voie communale menant au centre-bourg.

Proximité du ruisseau de Préty au sud.

En limite de boisements à l'est et l'ouest, considérés comme des réserves de biodiversité. Le boisement est fait aussi partie d'un corridor écologique.

Talus avec haie arbustive au nord du secteur de l'OAP considéré comme un corridor écologique local.

Un accès direct par le chemin communal bordant la limite nord des parcelles.

Terrains desservis par le réseau d'assainissement des eaux pluviales via la voie communale située au nord (Ø 400).

2.2/SURFACES

Surface à urbaniser :

- 1AUa : 0,43 ha

2.3/AVANTAGES

- Site en continuité de l'enveloppe urbaine des Sauniers, à proximité immédiate du centre-bourg
- Accès direct depuis la voie existante
- Topographie peu difficile
- Secteur desservi par les réseaux

2.4/CONTRAINTE

- Des voiries internes à créer

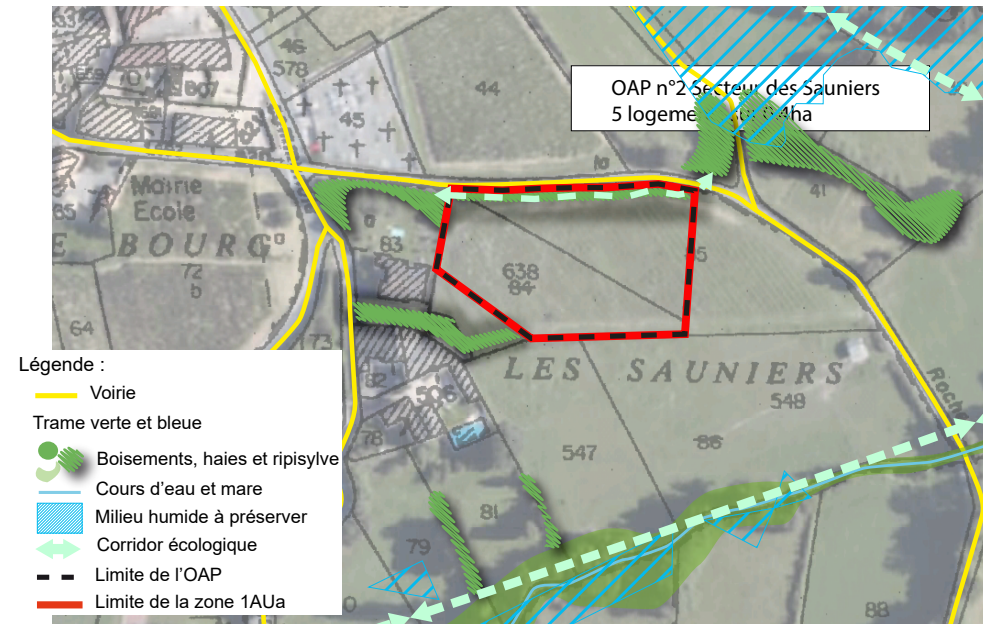
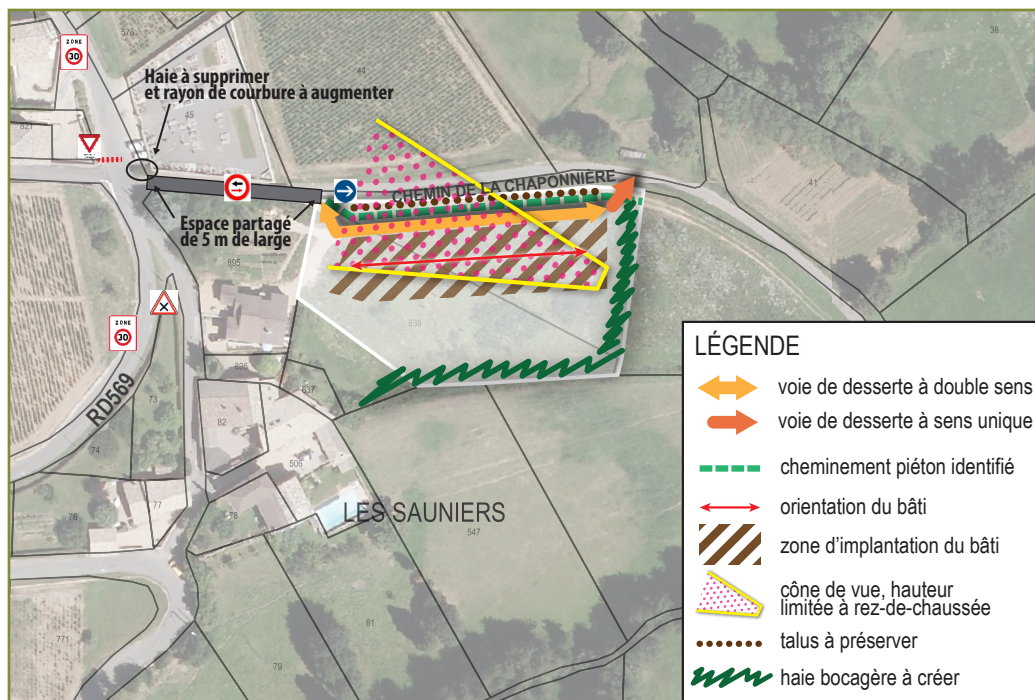


Photo aérienne (site internet Géoportail)



OAP secteur « LES SAUNIERES »

2.5/PROJET D'AMÉNAGEMENT

Cette orientation d'aménagement concerne le secteur « Les Sauniers », classé en zone 1AUa, d'une superficie d'environ 0,43 ha.

Il s'agit d'un quartier destiné à accueillir des logements.

L'objectif est de réaliser des formes urbaines compatibles avec les contraintes naturelles du site et qui soient intégrées dans l'environnement bâti proche. Les nouvelles constructions devront tenir compte de l'exposition solaire.

Afin de garantir l'intégration paysagère de cette nouvelle zone d'habitat, **et mettre en valeur les continuités écologiques de la trame verte et bleue, en particulier de la trame verte**, une haie bocagère sera créée sur les contours sud et est de la zone **et le talus en limite nord devra être préservé.**

La haie créée et le talus préservé permettront à la faune de se déplacer et d'un point de vue paysager, de marquer une limite claire à l'urbanisation.

La desserte des parcelles sera assurée par un accès à **double sens de circulation** à l'extrémité ouest de la parcelle. **La voie interne sera également à double sens de circulation, jusqu'à la sortie est qui sera à sens unique.** La desserte viaire s'accompagnera de cheminements piétons clairement identifiés.

Programmation :

L'aménagement du secteur devra correspondre à la réalisation de 4 logements minimum.

Les formes d'habitat sont laissées au libre choix de l'aménageur.

Caractéristique et implantation des nouvelles constructions :

Pour une meilleure inscription dans le paysage, la hauteur des constructions sera limitée au rez-de-chaussée.

L'implantation des constructions ne devra pas dénaturer le terrain et la pente naturelle du terrain.

Modalités d'urbanisation :

L'urbanisation de la zone 1AUa devra faire l'objet d'une opération d'aménagement d'ensemble en une seule tranche.

Échéancier prévisionnel :

L'ouverture à l'urbanisation de la zone 1AUa pourra se faire dès l'approbation de la première modification simplifiée du PLU et la réalisation des équipements correspondants se fera en fonction de l'avancement de l'opération.

Aménagement du réseau de voirie préalable à l'ouverture à l'urbanisation : L'aménagement de la zone sera conditionné par l'aménagement préalable par la commune de la voirie routière de la façon suivante :

Chemin de la Chaponnière :

- la circulation se fera en double sens sur environ 30 mètres, en intégrant l'accotement actuel gauche à la voirie (largeur 5,00 m) et en matérialisant un cheminement piéton partagé ;

- un sens prioritaire entre la sortie du lotissement et cette zone (environ 25 m) sera instauré, avec priorité à ceux qui sortent du lotissement, par panneaux B15-C18.

RD569:

Afin d'améliorer la visibilité à gauche aujourd'hui réduite par l'angle du mur seront posés : un miroir, un panneau de limitation de la vitesse à 30 km/h et un panneau d'annonce renforcée du régime de priorité.

Par ailleurs, un «Cédez le Passage» sera instauré sur la RD569 pour les usagers en provenance du centre bourg (sens descente) pour ralentir la vitesse de ces derniers, ce qui donnera la priorité en sortie de La Chaponnière.

Pour la visibilité à droite en sortie de la route de La Chaponnière, la haie appartenant à la commune sera supprimée pour dégager la visibilité.

3. SECTEUR « BOURG OUEST »

3.1/ANALYSE DU SITE (Paysage, architecture, accès, réseaux, servitudes...)

Terrains en pente d'orientation sud situés à l'ouest et au sud du centre-bourg, en continuité de l'enveloppe urbaine.

Terrains regroupant 4 parcelles actuellement en herbe ou bien accueillant de la vigne.

Secteur traversé par la route départementale et plusieurs voies communales, permettant l'accès aux terrains.

Secteur desservi par le réseau d'assainissement collectif des eaux pluviales (Ø 250 le long de la départementale et Ø 400 dans les chemins d'accès bordant la parcelle 561).

3.2/SURFACES

Surface à urbaniser :

- Zone Ua concernée par l'OAP : 0,11 ha
- Zone Ub concernée par l'OAP : 0,20 ha

3.3/AVANTAGES

- Site en continuité de l'enveloppe urbaine du centre-bourg
- Accès direct depuis les voies existantes
- Secteur desservi par les réseaux

3.4/CONTRAINTES

- Certaines parcelles accueillent de la vigne
- Topographie contraignante

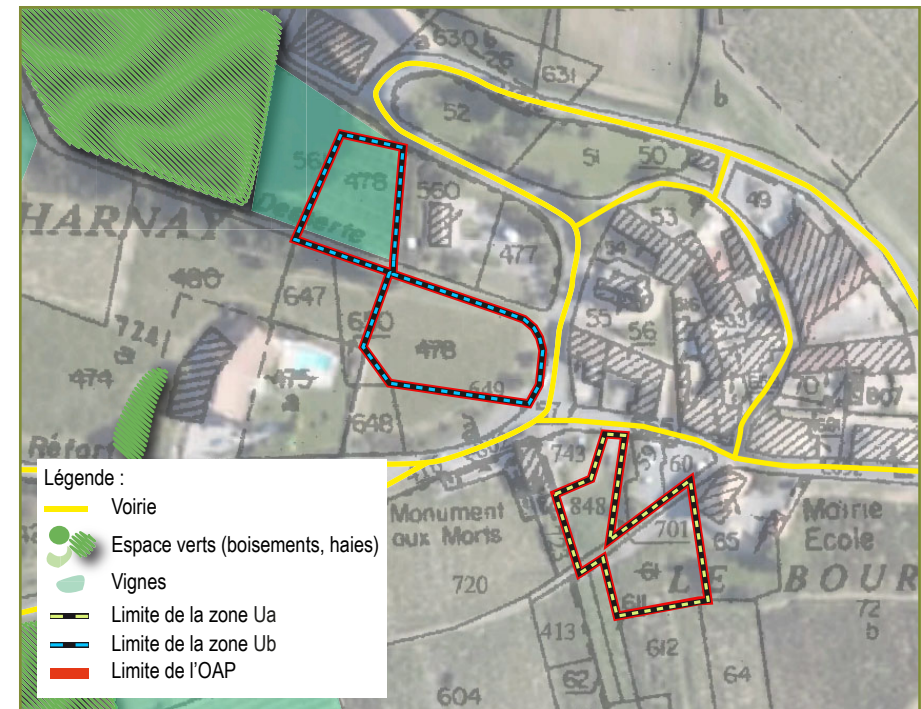
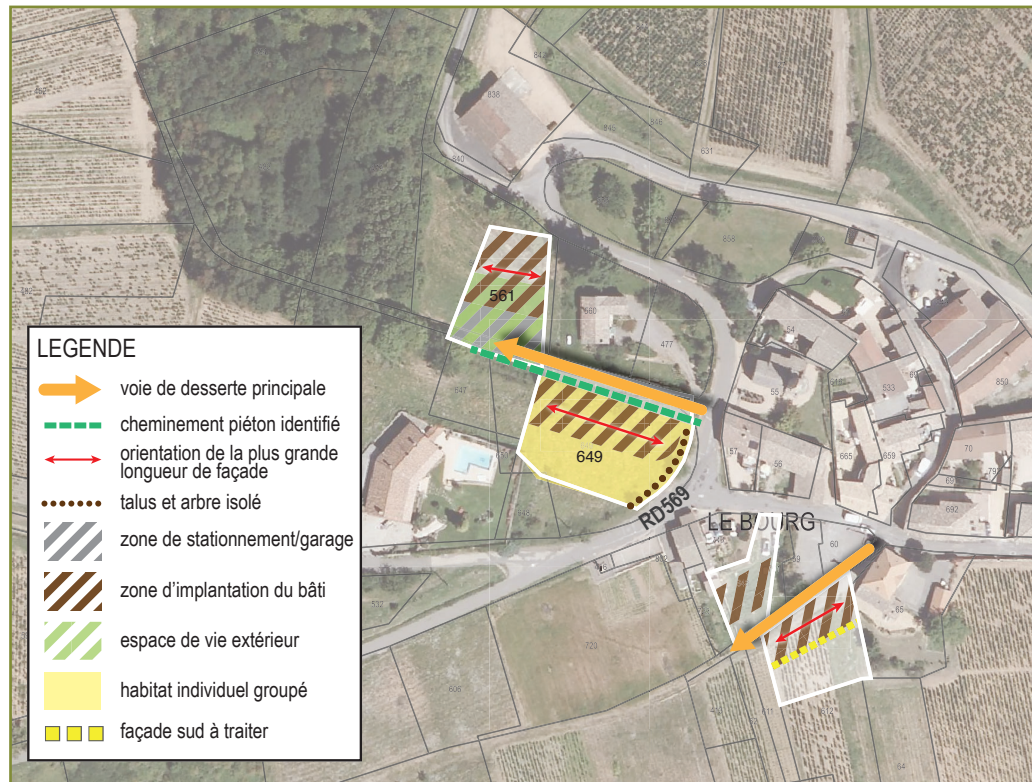


Photo aérienne (site internet Géoportail)



OAP secteur « BOURG OUEST »

3.5/PROJET D'AMÉNAGEMENT

Cette orientation d'aménagement concerne le secteur Bourg Ouest, classé en zones Ua et Ub, d'une superficie d'environ de 0,31 ha.

Il s'agit d'un quartier destiné à accueillir des logements.

L'objectif est de réaliser des formes urbaines compatibles avec les contraintes naturelles du site et qui soient intégrées dans l'environnement bâti proche. Les nouvelles constructions devront tenir compte de l'exposition solaire.

Desserte et accès :

Les constructions seront desservies par des voies de desserte principales repérées au plan. Celles-ci seront aménagées de telle sorte à supporter les flux automobiles nouveaux ainsi que des déplacements piétons sécurisés.

Les garages et stationnements extérieurs devront être au niveau de la voie.

Programmation :

L'aménagement du secteur devra correspondre à la réalisation d'au minimum 5 logements.

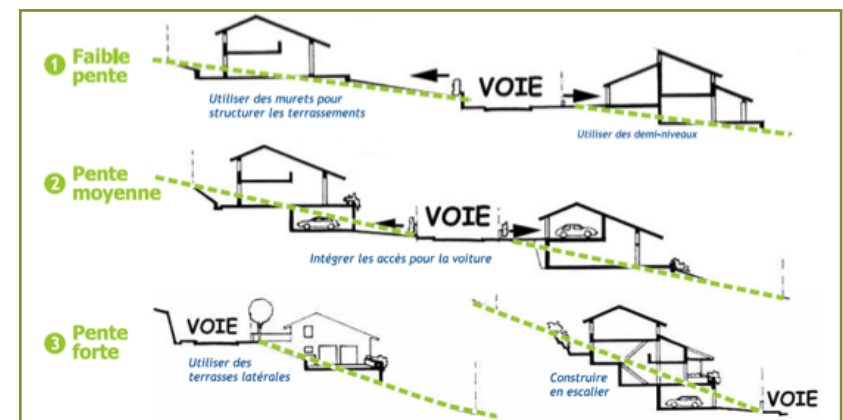
La parcelle n°649 accueillera des constructions sous forme d'habitat individuel-groupé (repéré au plan). Sur les autres parcelles, il n'est pas précisé de formes urbaines.

Caractéristique et implantation des nouvelles constructions :

La forte visibilité du secteur nécessite d'apporter une attention particulière à l'intégration paysagère des nouvelles constructions.

Les constructions seront localisées sur les zones d'implantation repérées au plan, afin de favoriser les espaces de vie extérieurs au sud.

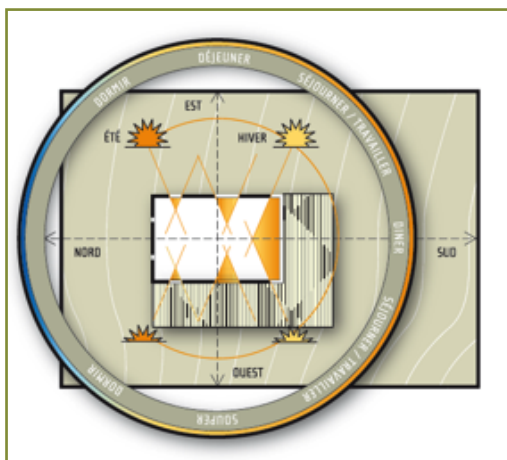
Elles seront construites selon les orientations (ou sens de faitage) indiquées au plan, perpendiculaires ou parallèles à la pente et devront limiter les remblais (max 60 cm). Les volumes et l'implantation des constructions seront adaptés à la pente. Les coupes ci-dessous exposent les principes de construction dans la pente.



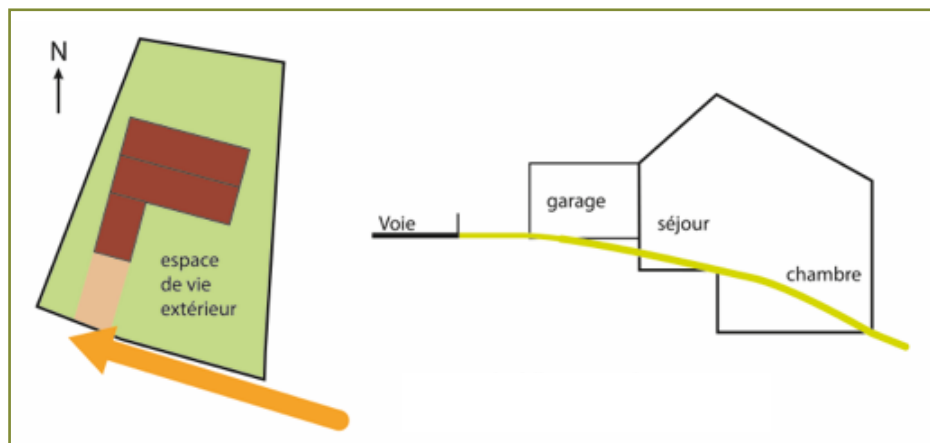
Quelques solutions adaptées aux différents types de pente

Caractéristique et implantation des nouvelles constructions (suite) :

Sur la parcelle n°561, le bâti s'implantera sur la partie nord de la parcelle et laissera sur la partie sud la place pour le stationnement et l'espace de vie extérieur. Le bâti s'inscrira dans la pente avec une orientation principale parallèle aux courbes de niveau, avec une construction en escalier là où la pente est plus forte. Spécialement sur cette parcelle, la construction devra respecter les principes d'organisation bioclimatique et l'ensoleillement.



source : Construire et aménager dans un PNR - Vercors-Chartreuse



Exemple d'illustration d'organisation de la parcelle n°561 et du bâti

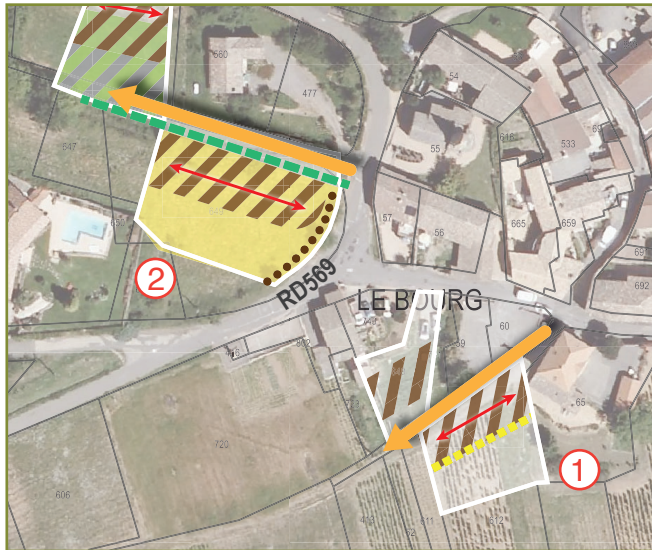
Intégration paysagère

Une attention particulière sera apportée à l'esthétique des nouveaux bâtiments afin de garantir leur intégration dans l'environnement bâti proche. Leur traitement devra être exemplaire afin de ne pas dénaturer le bourg. Une attention toute particulière devra être portée sur la façade sud indiquée au plan. Son traitement devra être exemplaire et en harmonie avec le reste des façades du bourg. De manière générale, il est rappelé que la hauteur des constructions sera limitée pour une meilleure inscription dans le paysage. Sur la parcelle n°649, la hauteur des nouveaux bâtiments ne devra pas dépasser la hauteur du clocher de l'église (à l'est du tènement). Sur la parcelle n°561, les constructions doivent n'avoir qu'un seul niveau maximum concernant la façade donnant sur le chemin existant (façade Sud), soit 3 mètres à l'égout de toiture (ou à l'acrotère en cas de toiture terrasse). Du côté de la façade Nord, la hauteur des constructions devra être limitée à R + 1, soit 6 mètres à l'égout de toiture (ou à l'acrotère en cas de toiture terrasse).

Sur la parcelle n°649, le volume et la qualité des bâtiments devront être équivalents aux constructions du centre-bourg situées en vis-à-vis. De même, le talus et les arbres isolés (repérés au plan) devront être préservés ainsi que le muret qui le compose.

Lorsqu'ils existent, les décaissements apparents devront être masqués par la végétation.

3.6/Croquis et perspectives



Secteur n°1
S'implanter dans la pente



Simulation d'implantation des nouvelles constructions

Secteur n°2
S'adapter au terrain naturel et limiter les hauteurs en rapport au clocher



Coupe de principe



Simulation d'implantation des nouvelles constructions

