

Le Vernet



COMMUNE DU VERNET (03)



Plan Local d'Urbanisme (P.L.U.)

Pièce n°3 : Orientation d'Aménagement et de Programmation

Arrêté par délibération du conseil municipal en date du :	Approuvé par délibération du conseil municipal en date du :	Modifications / mises en compatibilité :
Au Vernet le :	Au Vernet le :	
Le Maire	Le Maire	



Siège social :
11, rue Pargeas
10000 TROYES
Tél. : 03 25 73 39 10
Fax : 03 25 73 37 53

Agence Yonne :
9 Bld Vaubelle
89000 AUXERRE
Tél. : 03 86 51 79 31
Fax : 03 86 46 62 71

Agence Nièvre :
5, Bld Saint-Exupéry
58000 NEVERS
Tél. : 03 86 36 01 51

SOMMAIRE

INTRODUCTION : Contexte réglementaire	4
1. O.A.P DES PETITS PRES	6
1.1 Localisation du secteur de projet	6
1.1.1 Situation	7
1.1.2 Enjeux et objectifs	8
1.2 Principes et conditions d'aménagement de la zone	9
1.2.1 Orientations programmatiques	9
1.2.2 Patrimoine paysager et environnemental	10
1.2.3 Déplacements	11
1.2.4 Stationnement	13
1.2.5 Habitat	13
1.3 Carte de synthèse	17
2. O.A.P DES CHAMPS LONGS	18
2.1 Localisation du secteur de projet	18
2.1.1 Situation	19
2.1.2 Enjeux et objectifs	20
2.2 Principes et conditions d'aménagement de la zone	20
2.2.1 Orientations programmatiques	20
2.2.2 Patrimoine paysager et environnemental	20
2.2.3 Stationnement	21
2.2.4 Déplacements	21

INTRODUCTION : Contexte réglementaire

Le Code de l'urbanisme prévoit à l'article L. 151-2 que le Plan Local d'Urbanisme (P.L.U.) « comporte des Orientations d'Aménagement et de Programmation » ou OAP.

Article L. 151-6 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.

Article L. 151-7 du Code de l'urbanisme

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.

Le document des Orientations d'Aménagement et de Programmation (O.A.P.) identifie des secteurs stratégiques d'urbanisation sur le territoire communal, qu'il s'agisse de zones à urbaniser ou déjà urbanisées.

Cette pièce distincte du P.A.D.D. décline des principes d'aménagement, complétés par des schémas et éventuellement d'autres illustrations.

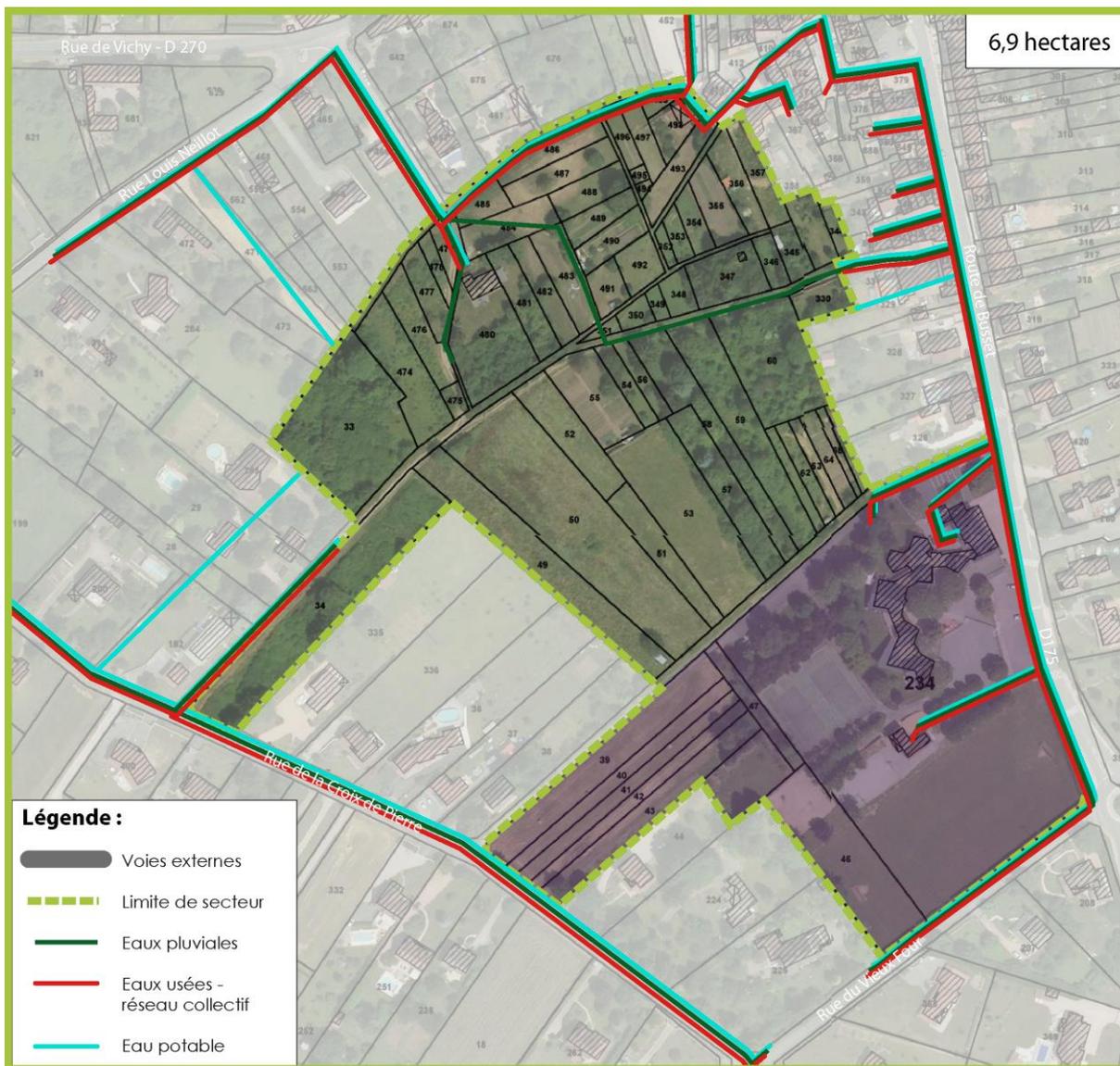
Les conditions d'aménagement de l'O.A.P. n°1 sont précisées dans le présent document et visent à garantir la cohérence des projets d'aménagement et de construction qui seront réalisés dans ce secteur avec le Projet d'Aménagement et de Développement Durables (P.A.D.D.). Elles ne sont pas complétées par des dispositions dans le règlement écrit (article R.151-8 du Code de l'Urbanisme). Les autorisations d'urbanismes qui seront déposées sur ce secteur s'inscriront à ce titre dans un rapport de compatibilité avec les orientations définies. L'objectif ainsi poursuivi est de favoriser une flexibilité encadrée de la règle intégrant pleinement la démarche de projet.

Les conditions d'aménagement de l'O.A.P. n°2 précisées dans le présent document sont complétées par les dispositions du règlement écrit portant sur la zone UB. Les autorisations d'urbanismes déposées sur ce secteur s'inscriront à ce titre dans un rapport de compatibilité avec les principes précisés dans le présent document et dans un rapport de conformité avec les dispositions de la zone UB développés dans le règlement écrit.

1. O.A.P DES PETITS PRES

1.1 Localisation du secteur de projet





1.1.1 Situation

Les parcelles concernées sont au sud-ouest du centre-bourg, dans le secteur compris entre la route de Vichy (RD 270) et la route de Busset (RD 175).

Parcelles cadastrales		
En totalité		En partie
ZE 33	ZD 330	ZE 44
ZE 34	ZD 344 à 357	ZD 358
ZE 39 à 43	ZD 474 à ZD 499	
ZE 46	ZD 553	
ZE 47	ZD 563	
ZE 49 à 66	ZD 566	
ZE 234		

Elles sont situées en secteur « 1AU » du Plan Local d'Urbanisme, dans un secteur qui marque la transition entre le bâti dense du centre bourg (zone UA) et celui plus lâche des faubourgs (zone UB).

1.1.2 Enjeux et objectifs

Différents enjeux ont été identifiés :

- ✓ Densifier l'habitat dans un secteur de transition entre le cœur de bourg et les faubourgs tout en hiérarchisant l'espace pour assurer une cohérence du bâti ;
- ✓ Assurer des connexions douces (piéton, vélo) entre le bourg et l'école ;
- ✓ Limiter l'usage de la voiture et faciliter le stationnement ;
- ✓ Revoir les liaisons viaires ;
- ✓ Favoriser la mixité sociale et intergénérationnelle;
- ✓ Favoriser le vivre-ensemble par la préservation d'espaces de rencontres et le maintien d'un cadre de vie agréable ;
- ✓ Faciliter la transition énergétique ;
- ✓ Conserver le caractère naturel de la zone ;
- ✓ Préparer l'avenir en lien avec la capacité des équipements publics (scolaires, sportifs).

Objectif principal

Réaliser une zone d'urbanisation dans le secteur des Petits Prés selon les principes du développement durable et en respectant la qualité paysagère et la qualité de vie.

Les initiatives « d'habitat participatif » seront encouragées au sein de la zone, notamment pour favoriser la construction d'équipements collectifs (type salle de rencontre, terrain d'activités sportives, piscine...).

1.2 Principes et conditions d'aménagement de la zone

1.2.1 Orientations programmatiques

La zone sera divisée en 4 secteurs qui seront progressivement ouverts à l'urbanisation.



Ces 4 secteurs présenteront :

- ✓ Des lots de différentes tailles pour assurer une mixité sociale et intergénérationnelle ;
- ✓ Des objectifs de production de logement distincts afin de favoriser une cohérence du bâti avec le cœur de bourg et une transition vers les faubourgs.

Secteur	Nombre de logements
Secteur 1	11 à 15 logements
Secteur 2	8 à 10 logements
Secteur 3	8 à 10 logements
Secteur 4	15 à 20 logements

Dans chacun des 4 secteurs, la première opération doit porter sur un nombre minimum de logements, selon la répartition suivante :

Secteur	Nombre de logements
Secteur 1	6 logements
Secteur 2	4 logements
Secteur 3	4 logements
Secteur 4	6 logements

Les opérations ultérieures ne doivent pas se traduire par l'impossibilité d'aménager les délaissés.

1.2.2 Patrimoine paysager et environnemental

La noue située au nord de la zone devra être étendue vers le sud afin de répondre aux besoins en matière d'écoulement des eaux de pluie résultant des nouvelles constructions. Cette traversée devra conserver un aspect « champêtre et arboré ».



Illustration sans caractère réglementaire

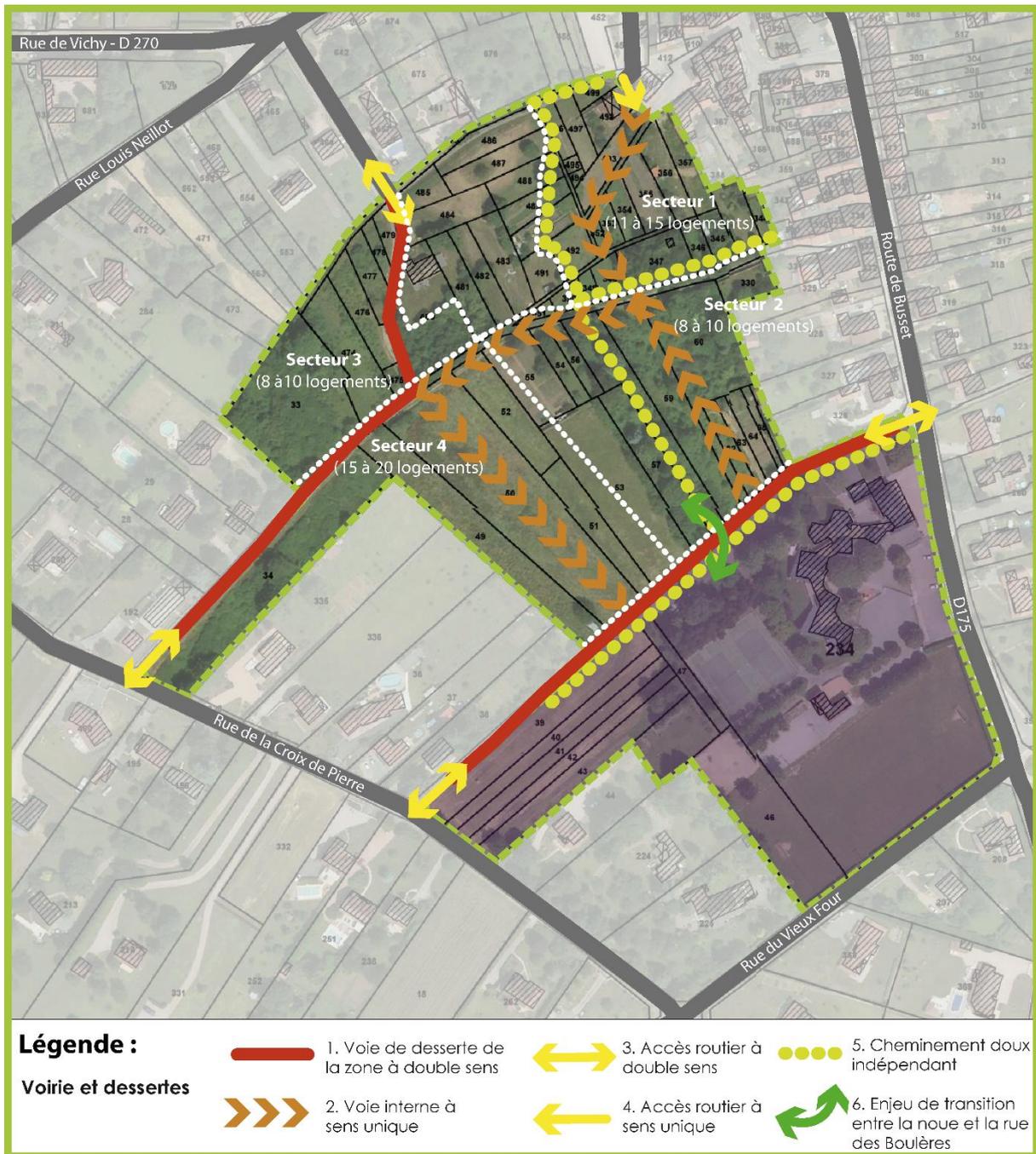
Entre 1 000 et 1 500 m² devront être consacrés à l'aménagement de jardins communs d'un seul tenant, à cheval sur les secteurs 1 et 2 et à proximité de la noue.



1.2.3 Déplacements

L'accès direct à la route de Busset (RD 175) ne sera pas autorisé depuis la zone, à l'exception de la rue des Bouloüères.

Un cheminement doux (non imperméabilisé) permettra de rejoindre le cœur de bourg depuis l'école à travers le secteur de l'OAP.



Les voiries de desserte (d'une emprise de 10 mètres) de la zone seront à double sens.

La rue des Boulières fera l'objet d'un aménagement particulier permettant la prise en compte :

- ✓ des stationnements et arrêts minutes ;
- ✓ de l'insertion architecturale, urbaine et paysagère des accès aux équipements et de la traversée permettant la jonction entre la noue et les équipements scolaires et sportifs.

Les voiries internes (d'une emprise de 8 mètres) seront à sens unique. Elles prendront la forme de voies partagées. Dans le secteur 1 ce type de voirie pourrait être entièrement piéton.

Les aménagements de voiries devront impérativement prendre en compte la limitation de la vitesse, la sécurité des usagers et l'éclairage des voies. Afin de garantir l'aspect champêtre de la zone, les abords des voies devront être végétalisés (ex : pelouse, arbres, arbustes, haie...).

Enfin, une attention particulière devra être portée à la gestion des eaux pluviales le long des voiries avec la réalisation d'équipements de rétention d'eau (en priorité végétalisé et relié à la noue principale).

Le secteur n'est pas directement desservi par les transports en commun. Les cheminements doux permettant de rejoindre le cœur de bourg favoriseront cependant la connexion avec l'arrêt situé Place Marcel Guillaumin (ligne Mobival Le Vernet – Vichy, service de transport à la demande de Vichy Val d'Allier).

1.2.4 Stationnement

Le stationnement ne sera pas autorisé le long des voies, à l'exception de la rue des Boulouères en raison des équipements scolaires.

Pour chaque logement, 2 places de stationnement devront être prévues. La répartition suivante constituera une exigence minimale : 1 place sur le terrain de chaque logement à proximité immédiate de la voie desserte, 1 place sur un parking collectif.

Sur chaque secteur, un parking collectif avec un nombre de places au moins égal au seuil minimal de production de logements devra être prévu. Dans le secteur 1, la réalisation d'un parking collectif n'est pas obligatoire en raison de la proximité immédiate du parking Saint-Georges.

1.2.5 Habitat

Le secteur 1

Le **secteur 1** correspond à une zone de transition entre le tissu bâti dense du centre-bourg et le tissu bâti plus lâche des secteurs d'extensions plus récents.

Afin de répondre aux objectifs de promotion du « vivre ensemble » et des relations intergénérationnelles, le secteur 1 comprendra des **jardins communs**.

Pour favoriser une **démarche de développement durable**, les bâtiments pourront être dotés d'équipements collectifs.

La **noue** contribuera à entretenir l'ambiance champêtre qui fait l'identité de ce secteur.



Espace de transition, le développement du secteur 1 veillera à assurer d'une part une cohérence avec le bâti environnant du cœur de bourg (densité, gabarit) et d'autre part une transition harmonieuse présentant une densité moindre. A ce titre, et afin de préserver la silhouette du bourg il pourrait être composé de logements semi-collectifs et de logements individuels groupés denses.

En lien avec l'objectif d'accueil de ménages de personnes âgées mais également de jeunes familles avec enfants (pour favoriser le maintien des effectifs scolaires), les logements du secteur 1 seront de petite taille (T1/T2) et de taille moyenne (T3/T4), en RDC et/ou en R+1.



Illustrations sans caractère réglementaire



Illustrations sans caractère réglementaire



Illustrations sans caractère réglementaire



Illustrations sans caractère réglementaire

Le secteur 2

Le **secteur 2** est un secteur d'urbanisation plus aéré qui permettra une transition douce entre le pôle éducatif et le secteur 1.

Afin de répondre aux objectifs de promotion du « vivre ensemble » et des relations intergénérationnelles, le secteur 2 comprendra des **jardins communs**.

Pour favoriser une **démarche de développement durable**, les bâtiments pourront être dotés d'équipements collectifs.

La **noüe** contribuera à entretenir l'ambiance champêtre qui fait l'identité de ce secteur.



Le **secteur 2** sera composé principalement de logements individuels (de préférence groupés).

Les logements seront majoritairement de taille moyenne (T3/T4) et seront en RDC et/ou en R+1.

A l'arrière du bâtiment (côté jardin), l'implantation du bâti devra assurer le maintien d'espaces d'intimité. Les limites séparatives devront être réalisées en haies végétalisées et pourront être doublées d'une clôture bois ou grillagée d'une hauteur maximale de 1,50 mètre.

Illustration sans caractère réglementaire



Illustration sans caractère réglementaire



Illustration sans caractère réglementaire

Les secteurs 3 et 4

Les **secteurs 3 et 4** correspondent également à un bâti plus aéré afin de favoriser la transition avec l'identité paysagère des secteurs d'extensions.

Pour favoriser une **démarche de développement durable**, les bâtiments pourront être dotés d'équipements collectifs. La **noue** contribuera à entretenir l'ambiance champêtre qui fait l'identité de la zone.



Les **secteurs 3 et 4** seront composés de logements individuels ou groupés.

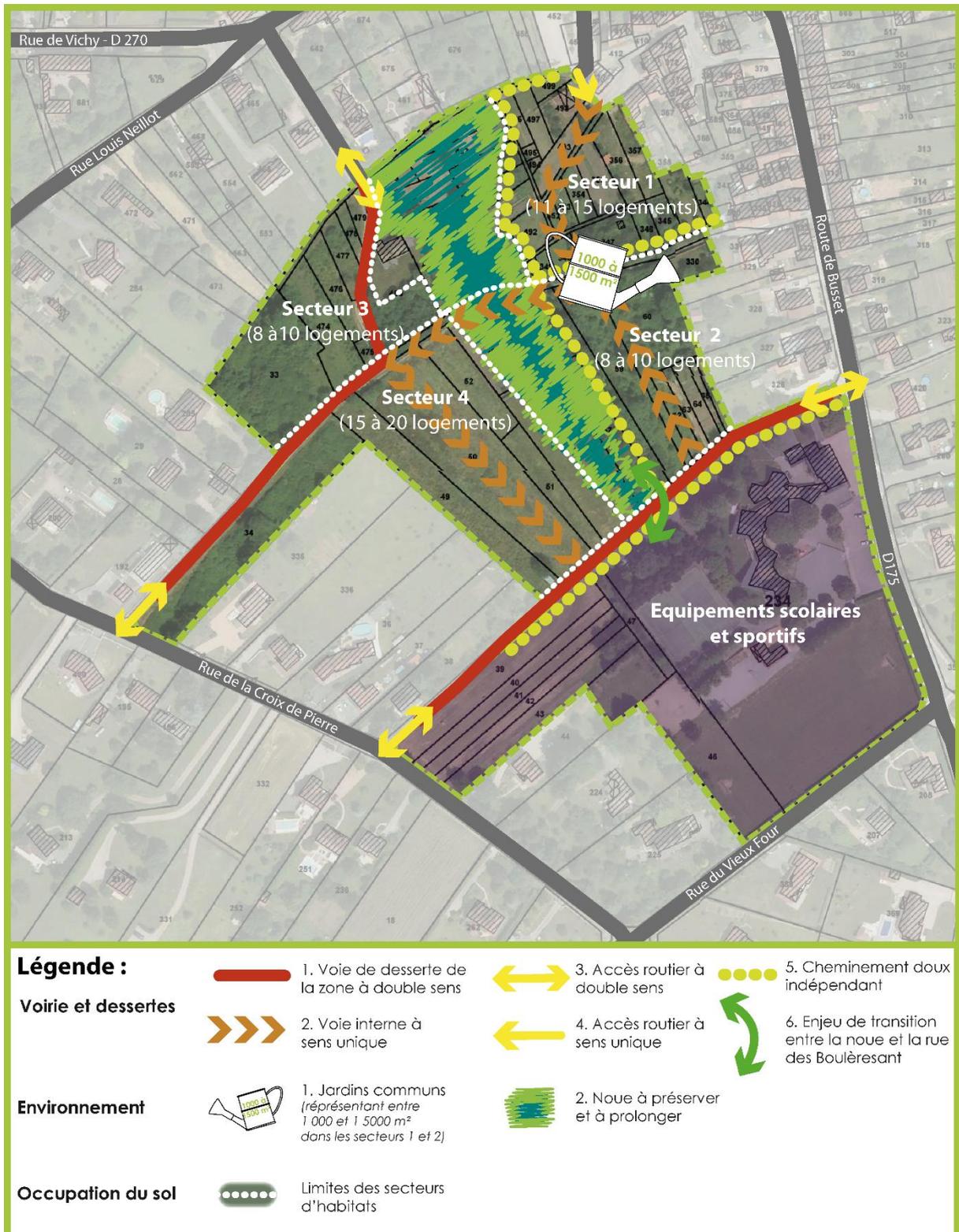
Les logements seront majoritairement de taille moyenne (T3/T4) et seront en RDC et/ou en R+1.

Les bâtiments devront respecter un recul minimum de 5 mètres par rapport aux voies et emprises publiques.

A l'arrière du bâtiment (côté jardin), l'implantation du bâti devra assurer le maintien d'espaces d'intimité. Les limites séparatives devront être réalisées en haies végétalisées et pourront être doublées d'une clôture bois ou grillagée d'une hauteur maximale de 1,50 mètre.

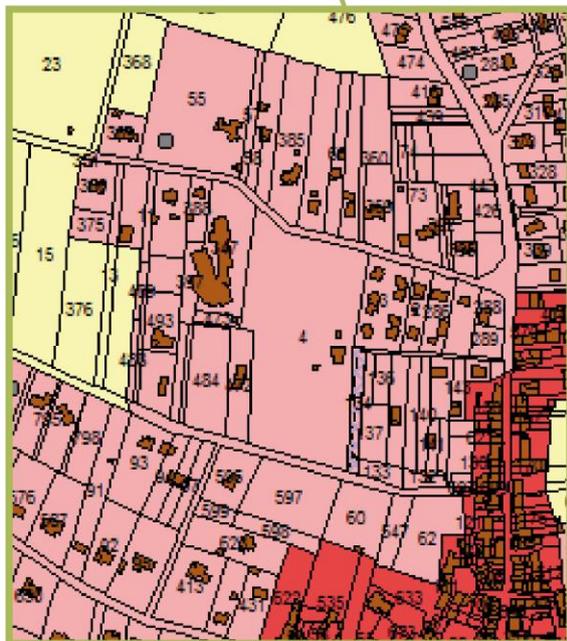


1.3 Carte de synthèse



2. O.A.P DES CHAMPS LONGS

2.1 Localisation du secteur de projet





2.1.1 Situation

L'unique parcelle concernée (ZC4) est au nord-ouest du centre-bourg, à l'ouest de la route de Busset (RD 175) et dans le voisinage immédiat de la maison de retraite. Elle est située en zone « Ub » du Plan Local d'Urbanisme où le bâti est plus lâche que dans le centre-bourg.

2.1.2 Enjeux et objectifs

Différents enjeux ont été identifiés :

- ✓ Densifier l'habitat à proximité du centre-bourg;
- ✓ Assurer des connexions douces (piéton, vélo) au sein de ce nouvel espace;
- ✓ Conserver le caractère naturel de la zone;
- ✓ Assurer une cohérence urbaine par l'urbanisation de cette dent creuse.

Objectif principal

Réaliser une zone d'urbanisation dans le secteur des Champs Longs selon les principes du développement durable afin de permettre une densification du bâti tout en respectant la qualité paysagère et la qualité de vie.

Les initiatives « d'habitat participatif » seront encouragées au sein de la zone, notamment pour favoriser la construction d'équipements collectifs (type salle de rencontre, terrain d'activités sportives, piscine...).

2.2 Principes et conditions d'aménagement de la zone

2.2.1 Orientations programmatiques

Un aménagement d'ensemble de la zone est possible, ce qui n'interdit pas les constructions au coup par coup. Le cas échéant, les opérations réalisées ne doivent pas se traduire par l'impossibilité d'aménager les délaissés.

L'aménagement de la zone devra permettre la réalisation de 12 à 16 logements en conservant le cadre champêtre du secteur.

2.2.2 Patrimoine paysager et environnemental

Un secteur végétalisé d'environ 1 200 m² devra être aménagé sur la partie ouest de la zone. Ce secteur devra permettre l'aménagement d'un équipement de rétention des eaux pluviales (type noue).

Au-delà, il contribuera également à préserver l'ambiance champêtre de la zone et à structurer un espace de promenade partagé. Celui-ci pourra bénéficier aux habitants du secteur ainsi qu'aux pensionnaires de la maison de retraite située sur la parcelle voisine.

2.2.3 Stationnement

Un ou plusieurs secteurs, d'un total minimum de 300 m², devront être consacrés à l'aménagement d'environ 20 places de parking.

2.2.4 Déplacements

L'accès direct au secteur se fait par la rue de Terrain ainsi que par la rue des Doyates. La voirie de desserte de la zone sera traversante et devra permettre de connecter ces deux axes.

Un cheminement doux permettra de connecter la rue des Doyates et la rue du Terrain. Il pourra traverser le secteur végétalisé et son aménagement devra garantir l'aspect champêtre de la zone.

