



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 :  Au Vernet le :  Le Maire	Approuvé par délibération du conseil communautaire en date du :  A Vichy le :  Le Président	Modifications / mises en compatibilité :
-------------------------------------------------------------------------------------------------	---------------------------------------------------------------------------------------------------------	------------------------------------------



**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

<b>INTRODUCTION : Contexte réglementaire</b>	<b>3</b>
<b>1. O.A.P DES PETITS PRES</b>	<b>4</b>
<b>1.1 Contexte</b>	<b>4</b>
<b>1.2 Orientations</b>	<b>5</b>
Préserver et valoriser les aménités paysagères et environnementales	5
Composer un habitat durable favorisant la mixité sociale et intergénérationnelle	5
Améliorer les déplacements	8
<b>2. O.A.P DES CHAMPS LONGS</b>	<b>10</b>
<b>2.1 Contexte</b>	<b>10</b>
<b>2.2 Orientations</b>	<b>10</b>
Organiser un bâti durable	10
Assurer la connexion avec la trame viaire existante	11
Valoriser le patrimoine paysager et naturel	11

## 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 des O.A.P. n°1 et 2 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 Contexte

Classé en zone 1AU du Plan Local d'Urbanisme (PLU), le secteur des Petits Près est situé à proximité immédiate du cœur de bourg et de ses commerces de proximité : en-cela, il s'inscrit en cohérence avec la volonté des élus de renforcer le bourg comme centralité d'habitat à l'échelle de la commune.

Il est ceinturé l'est et au nord-est par le tissu bâti dense du bourg historique qui est implanté à l'alignement des voies sous forme d'habitat individuel groupé (maisons mitoyennes, etc.). Au nord-ouest et à l'ouest, il est bordé par un tissu pavillonnaire plus lâche où les constructions sont majoritairement implantées en milieu de parcelle et en retrait de la voie. Enfin, au sud le secteur est limitrophe de terrains sur lesquels une réflexion est menée pour accueillir des équipements publics additionnels au-delà de l'école qui y est déjà implantée à ce jour.

Dans un cadre naturel préservé qui contribue à l'identité champêtre de la commune, il constitue une opportunité pour développer une offre de logements diversifiée favorisant l'accueil de tous types de ménages (ménages de petite ou grande taille, jeunes ménages ou personnes âgées), contribuant ainsi à l'objectif de mixité sociale et générationnelle poursuivi par le projet communal.

Au-delà, une urbanisation contrôlée de ce secteur permettra de faire émerger un espace de transition entre le tissu dense du bâti historique et des zones d'extension pavillonnaire plus récentes, afin de préserver la silhouette bâtie du Bourg.

Enfin, de par sa situation entre le cœur de Bourg et un pôle d'équipements publics générateur de flux et appelé à se renforcer, le secteur des Petits Près a vocation à permettre le renforcement de liaisons douces sécurisées.

## 1.2 Orientations

### Préserver et valoriser les aménités paysagères et environnementales

---

- **Intégrer la gestion des eaux pluviales à l'échelle du secteur au service de la qualité paysagère en étendant la noue** située au nord de la zone vers le sud jusqu'à la rue des Boulouères.



Illustration sans caractère réglementaire

- **Organiser un traitement végétal des espaces libres** qui préserve l'ambiance champêtre et arborée existante. Favoriser dans ce cadre le traitement des clôtures mitoyennes par le végétal.
- Prévoir le **développement de jardins communs articulés avec la noue**, dans la zone limitrophe des secteurs n°1 et 2, pensés comme un espace de rencontre au service des relations intergénérationnelles et de la promotion du vivre ensemble. Ces jardins représenteront environ 10 % de la surface cumulée des secteurs n°1 et 2.

### Composer un habitat durable favorisant la mixité sociale et intergénérationnelle

---

- **Proposer une mixité des formes urbaines**, par des typologies et une densité adaptées au contexte de chaque secteur :

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 les secteurs 2, 3 et 4, **l'implantation du bâti** sur l'unité foncière devra assurer le **maintien d'espaces d'intimité à l'arrière des constructions**.

- **Privilégier le développement d'un bâti groupé dans les secteurs n° 1 et 2, s'inscrivant en cohérence avec le tissu existant du cœur de Bourg en termes de densité et de gabarit.**

Secteur n°1 : réfléchir le développement d'une offre de logements individuels groupés ou semi-collectifs de petite taille et de taille moyenne, adaptée au public ciblé (ménages de personnes âgées et jeunes familles avec enfants).



Illustrations sans caractère réglementaire



Illustrations sans caractère réglementaire



Illustrations sans caractère réglementaire



Illustrations sans caractère réglementaire

Secteur n°2 : réfléchir le développement d'une offre de logements individuels, majoritairement de taille moyenne.

Illustration sans caractère réglementaire



Illustration sans caractère réglementaire

- Organiser un **bâti plus lâche** dans les secteurs n° 3 et 4 permettant d'assurer une transition avec la forme urbaine des secteurs d'extension pavillonnaire. Réfléchir dans ce cadre le développement d'une offre composée majoritairement de logements individuels de taille moyenne.



Illustration sans caractère réglementaire



Illustration sans caractère réglementaire

## Améliorer les déplacements

---

- **Créer une liaison douce végétalisée** cheminant à proximité de la noue et permettant de rejoindre le cœur de Bourg depuis l'école.
- Dimensionner les **voies de desserte** afin de permettre une **circulation à double sens**.
- **Traiter la rue des Boulouères** en tenant compte des enjeux spécifiques en matière :
  - de besoin de stationnement et d'arrêts minutes, compte tenu de la présence de l'école ;
  - de qualité paysagère de l'accès depuis/vers le cheminement doux qui borde la noue.
- **Appréhender les voies internes comme des espaces partagés** permettant une circulation apaisée et la cohabitation de différents modes de déplacement. Privilégier dans ce cadre un **dimensionnement des chaussées au plus juste** afin de limiter la vitesse et un **sens de circulation unique**. Assurer la **liaison paysagère** entre les espaces privés (jardins, clôtures végétales...) et l'espace public par un traitement végétal des abords des voies (pelouse, arbres, arbustes, haies, etc.).
- Porter une attention particulière à la **gestion des eaux pluviales** : dans ce cadre, les **dispositifs de gestion intégrée** (noue d'infiltration, tranchée drainante, etc.) seront privilégiés. Le cas échéant, **l'articulation avec la noue principale** devra être pensée.



## 2. O.A.P DES CHAMPS LONGS

### 2.1 Contexte

Situé au nord-ouest du cœur de bourg et composé d'une parcelle classée en zone UB et représentant environ 1,8 hectare d'un seul tenant, le secteur des Champs Longs présente un potentiel constructible répondant pleinement aux objectifs du PADD qui vise à recentrer l'urbanisation future sur le bourg et ses environs immédiats.

Dans un secteur d'extension pavillonnaire présentant un tissu bâti plus lâche que dans le cœur de bourg, ce terrain contribue à l'ambiance champêtre du quartier. A cet égard, le traitement paysager des aménagements futurs (liaisons douces, dispositif de gestion des eaux pluviales) constitue un enjeu spécifique pour préserver le caractère naturel du site et offrir un espace de promenade bénéficiant à la fois aux habitants du secteur et aux résidents de la maison de retraite située sur le terrain limitrophe.

Le secteur des Champs Longs est enfin ceinturé par deux axes routiers au nord (rue des Doyates) et au sud (rue du Terrain) qui assurent des connexions locales et rejoignent la rue de Cusset (RD 175) à l'est.

### 2.2 Orientations

#### **Organiser un bâti durable**

---

- Réfléchir un **aménagement d'ensemble** de la zone en préservant la **possibilité de constructions au coup par coup**. Veiller dans ce cadre à ce que les opérations réalisées ne se traduisent pas par **l'impossibilité d'aménager les délaissés**.
- Organiser un aménagement de la zone permettant la réalisation de **12 à 16 logements** en conservant le cadre champêtre du secteur.

## Assurer la connexion avec la trame viaire existante

---

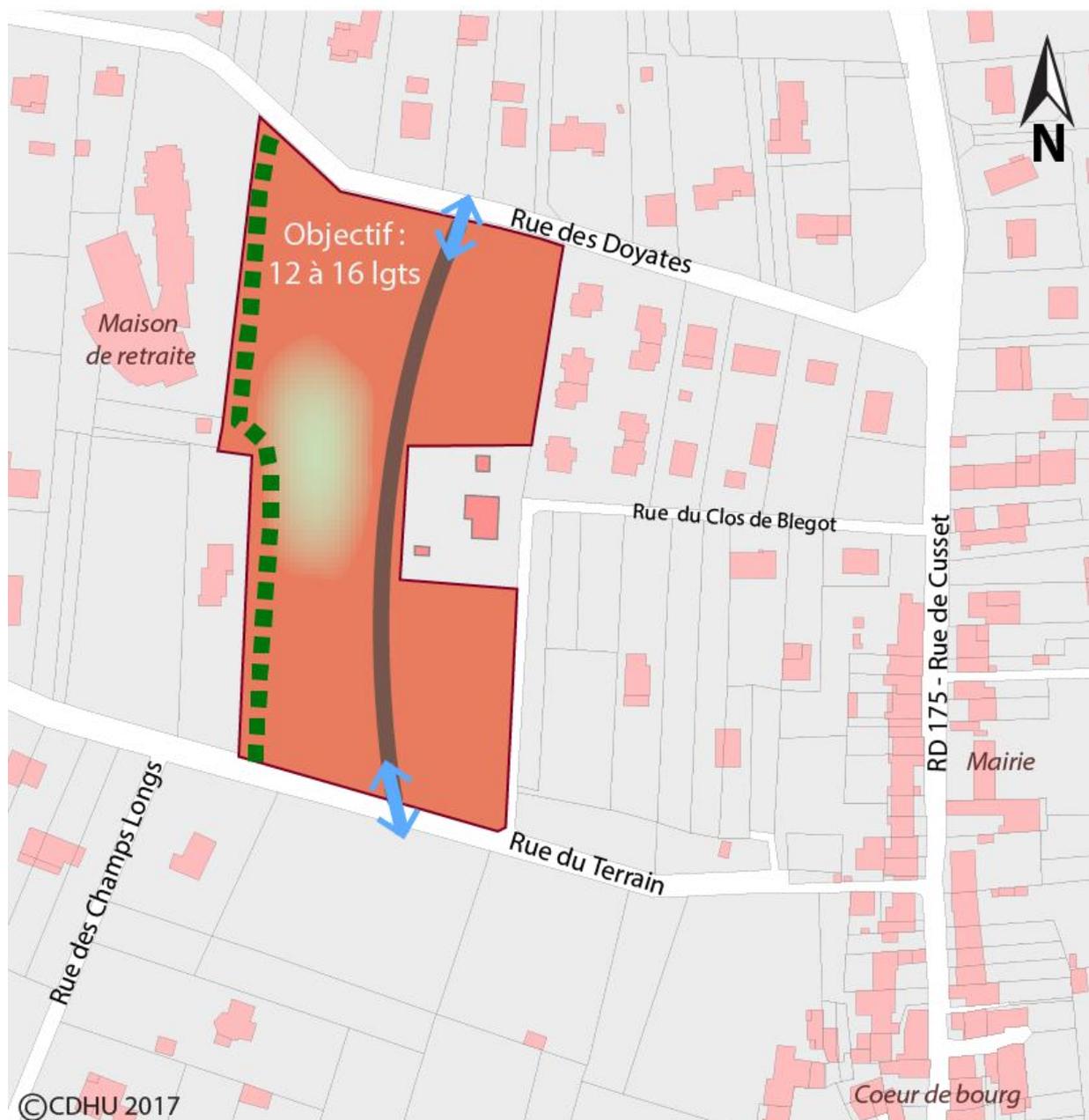
- **Créer deux accès**, respectivement depuis la rue des Doyates et depuis celle du Terrain.
- Aménager une **voie de desserte traversante** permettant de connecter ces deux axes.
- **Créer une liaison douce** permettant de relier la rue des Doyates à la rue du Terrain. Celle-ci pourra traverser le secteur végétalisé, son traitement devra contribuer au maintien de l'ambiance champêtre de la zone.
- Prévoir un ou plusieurs secteurs, d'un total minimum de 300 m<sup>2</sup> pour **l'aménagement d'environ 20 places de parking**.

## Valoriser le patrimoine paysager et naturel

---

- Consacrer environ **1 200 m<sup>2</sup> de la surface totale** à l'aménagement d'un équipement de rétention des eaux pluviales (noue végétalisée).
- Organiser cet équipement **en articulation avec l'espace de promenade** qui pourra bénéficier aux habitants du secteur ainsi qu'aux pensionnaires de la maison de retraite située sur la parcelle voisine.

## SCHÉMA DE PRINCIPE



## ORIENTATIONS

### Accès et desserte interne



organiser un accès depuis la rue des Doyates et celle du Terrain



assurer la desserte du secteur par une voie traversante



créer une liaison douce traversante en articulation avec l'aménagement d'une noue et à proximité de la maison de retraite

### Valoriser le patrimoine naturel et paysager



consacrer environ 1 200m<sup>2</sup> à l'aménagement d'un équipement de rétention des eaux pluviales de type noue



périmètre du secteur