



**GRAND
GUÉRET**

Communauté
d'Agglomération

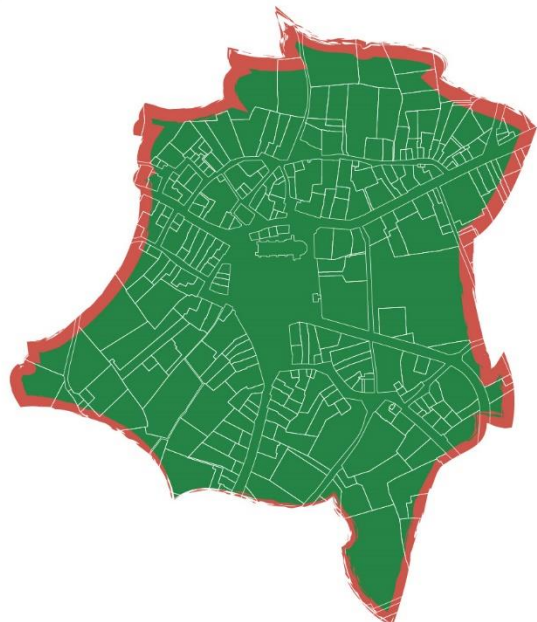


CAMPUS

DÉVELOPPEMENT

tél. : 04 44 05 27 08

mail : urbanisme@campus63.fr



ELABORATION DU PLAN LOCAL D'URBANISME

Commune de Saint-Vaury

5

ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION (OAP)

PRESCRIPTION

Délibération du Conseil Municipal du 14 décembre 2015

ARRET DU PROJET

Délibération du Conseil Municipal du

APPROBATION DU PROJET

Délibération du Conseil Municipal du

SOMMAIRE

1. Préambule	2
2. OAP « La Buvette »	5
3. OAP « La Jarrige »	8

1. PREAMBULE

⇒ Contexte réglementaire

Conformément à l'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 [...]** ».

Les Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP) par quartier ou secteur définissent les conditions d'aménagement garantissant la prise en compte des qualités architecturales, urbaines et paysagères des espaces dans la continuité desquels s'inscrit la zone, notamment en entrée de ville. Le périmètre des quartiers ou secteurs auxquels ces orientations sont applicables est délimité dans le règlement graphique prévu à l'article R.151-10.

Au titre de l'article L.151-7 du Code de l'Urbanisme, les OAP 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, 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.

⇒ Opposabilité des OAP

Aux termes de l'article L. 152-1 du Code de l'Urbanisme, **les travaux, les constructions, les aménagements, les plantations doivent être compatibles avec les orientations d'aménagement et de programmation, lorsqu'elles existent et qu'elles soient exprimées de manière graphique ou rédigée.**

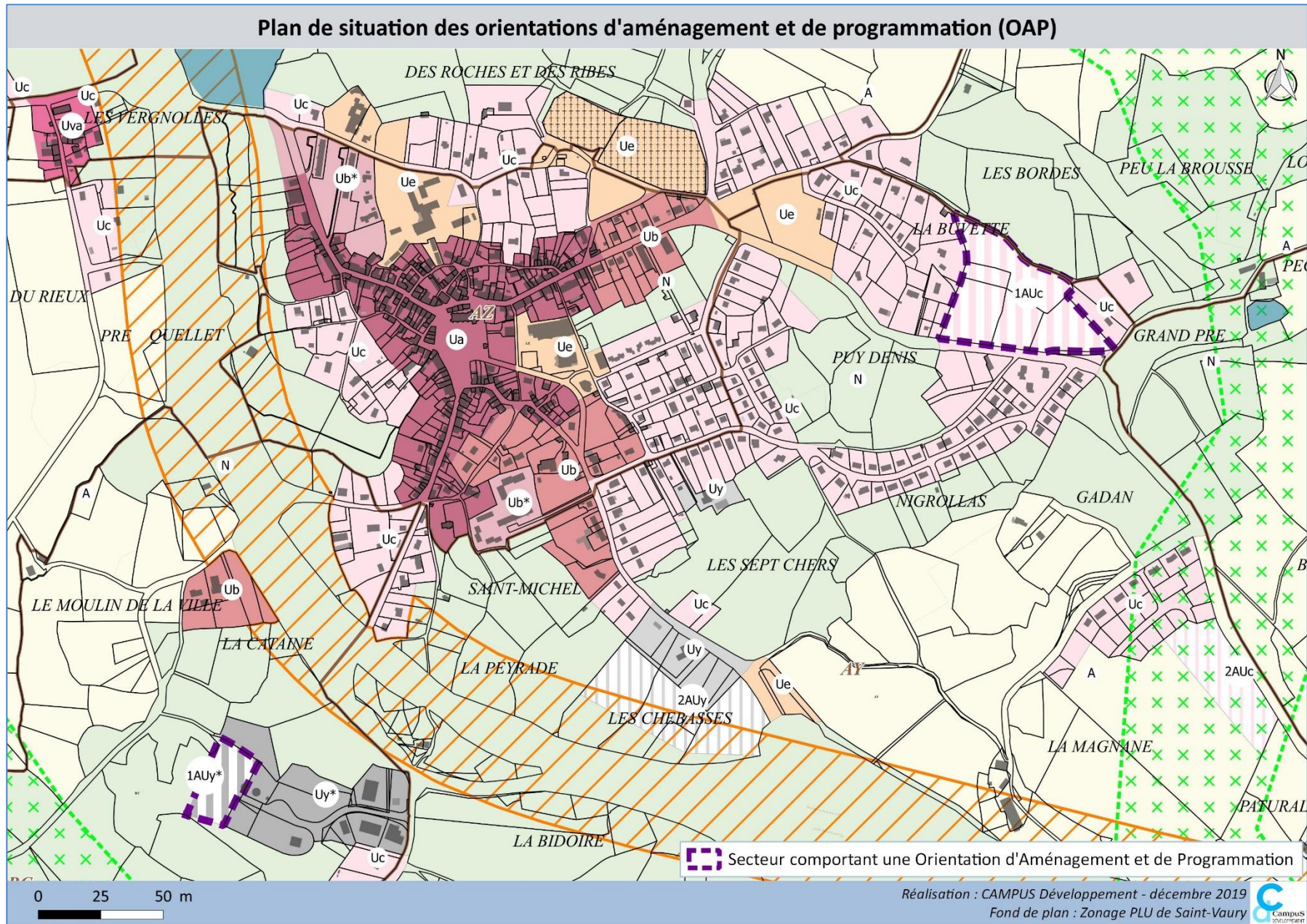
En ce sens, les travaux et opérations réalisés dans les secteurs concernés ne pourront être contraires aux principes d'aménagement prévus par les OAP, mais ils doivent contribuer à leur mise en œuvre.

⇒ Les secteurs comportant une OAP

Le PLU de la commune de **Saint-Vaury compte 2 Orientations d'Aménagement et de Programmation**. L'un porte sur le secteur « *La Buvette* » à vocation principale d'habitat et le second concerne le secteur d'extension de la Zone d'Activités Economique de « *La Jarrige* ».

Chaque OAP comporte un volet rédactionnel et un schéma d'aménagement :

- Le volet rédactionnel expose les grands principes d'aménagement au sein de l'OAP, la vocation des espaces ainsi que les principes de déplacements et d'intégration paysagère.
- Le schéma d'aménagement complète et/ou précise spatialement les principes posés par le volet rédactionnel. Leurs implantations sur le schéma ne sont qu'indicatives et destinées à illustrer des principes de desserte, d'organisation ou d'aménagement de la zone concernée. Des adaptations pourront donc être admises lors de l'aménagement de la zone, dès lors que ces ajustements ne remettent pas en cause les principes d'aménagement de l'OAP.



2. OAP « LA BUVETTE »

⇒ Contexte et enjeux

Le secteur « *La Buvette* » est situé en limite de l'enveloppe urbaine Est de la ville de Saint-Vaury. Il est classé au PLU en zone à urbaniser à court terme à vocation principale résidentielle (1AUc).

Le site s'étend sur environ 2,8 ha et est desservi au Sud par la D 63 et au Nord par le Chemin de la Buvette.



Vue sur le site depuis l'extrémité Nord-Est de la zone

Son environnement est caractérisé par :

- Au Nord, des prairies séparées de la zone par un chemin rural bordé d'arbres et envahi par des broussailles ;
- A l'Ouest, le secteur pavillonnaire du chemin et l'Allée de la Buvette dont le présent secteur soumis à OAP constitue le prolongement « naturel » d'un point de vue physique ;
- Au Sud, la D 63 qui sépare la zone du Puy Denis et du secteur pavillonnaire de l'Allée de la Montcheny ;
- A l'Est, deux pavillons contemporains bâtis sur de vastes parcelles le long de la route de Lorcivaud.



Vue sur le site depuis la D 63

Le secteur « *La Buvette* » constitue une surface de développement importante pour la commune, il convient donc de réfléchir à un **aménagement qualitatif** et à une **rationalisation de la consommation du foncier constructible**.

⇒ Vocation des espaces

Le site « La Buvette » est un secteur à vocation d'habitat. Il s'agit d'aménager un espace à vocation résidentielle qui s'intègre au tissu urbain pavillonnaire mitoyen.

Les établissements d'intérêts collectifs destinés à héberger ou accueillir un public spécifique (crèche, maison de retraite ...) sont également autorisés au sein de ce secteur.

L'aménagement de cette zone pourra se faire soit lors de la réalisation d'une opération d'aménagement d'ensemble, soit au coup par coup au fur et à mesure de la réalisation des équipements internes à la zone (voie, réseaux, découpage en lots ...).

Le parti d'aménagement du secteur reposera sur les principes suivants :

- **Privilégier la diversification des formes d'habitat**, en proposant de l'habitat individuel pur ou groupé, et de l'habitat intermédiaire ;
- **Prévoir la création d'environ 22 logements individuels purs ou groupés, avec une densité moyenne d'environ 12 logements par hectare (soit 800 m² en moyenne par logement) ;**
- **Prévoir la création d'environ 12 logements intermédiaires, avec une densité moyenne d'environ 25 logements par hectare (soit 400 m² en moyenne par logement) ;**
- **Aménager le site en respectant 2 phases opérationnelles d'urbanisation.** La phase n°2 pourra être ouverte à l'urbanisation une fois la voie principale de desserte interne à la zone réalisée sur l'emprise de la phase 1 (Nota : la délimitation des phases pourra légèrement évoluer par rapport au schéma de principe ci-après en fonction des contraintes techniques et/ou financières) ;
- **Créer un espace public structurant le nouveau quartier.** Cet espace devra également s'ouvrir sur le reste de la ville et notamment sur les secteurs résidentiels alentour par le biais de liaisons douces.

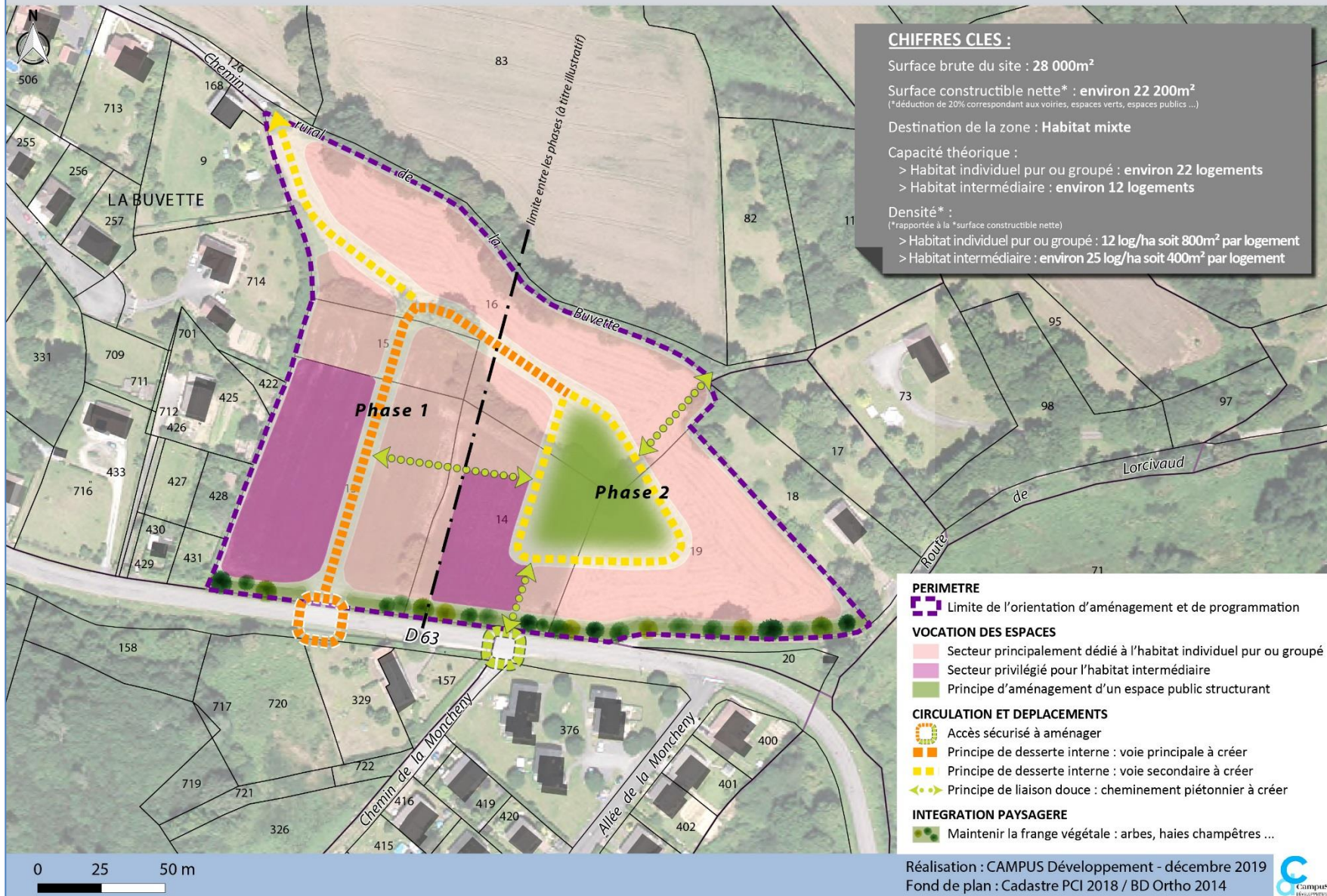
⇒ Principes de déplacements

- **Définir un seul accès principal à la zone pour les véhicules** se connectant à la D 63 de manière sécurisée ;
- **Créer une voie interne principale** assurant une desserte cohérente de l'ensemble de la zone. Des voies secondaires pourront desservir des secteurs à bâtir de taille restreinte ou créer une connexion avec le chemin de la Buvette, à condition qu'elles soient connectées à la voie interne principale ;
- **Mettre en place un cheminement piétonnier** en accompagnement de la voirie principale créée ;
- **Mettre en place un maillage de cheminements doux** convergeant vers l'espace public à créer et se connectant aux cheminements existants alentour.

⇒ Principes d'intégration paysagère

- **Maintenir la frange végétale aux abords de la D 63** pour maintenir la perspective visuelle sur le paysage depuis la route départementale et pour réduire les nuisances sonores et visuelles depuis le futur secteur résidentiel ;
- **Prendre en compte les lignes directrices de la topographie** avec une implantation dominante des constructions, parallèles aux courbes de niveau.
- **Assurer une cohérence entre les constructions de la zone et celles du tissu urbain contigu.**

Schéma de principe d'aménagement - OAP « La Buvette »



CHIFFRES CLES :

- Surface brute du site : 28 000m²
- Surface constructible nette* : environ 22 200m²
(* déduction de 20% correspondant aux voiries, espaces verts, espaces publics ...)
- Destination de la zone : **Habitat mixte**
- Capacité théorique :
 - > Habitat individuel pur ou groupé : environ 22 logements
 - > Habitat intermédiaire : environ 12 logements
- Densité* :
(* rapportée à la *surface constructible nette)
 - > Habitat individuel pur ou groupé : 12 log/ha soit 800m² par logement
 - > Habitat intermédiaire : environ 25 log/ha soit 400m² par logement

- PERIMETRE**
- Limite de l'orientation d'aménagement et de programmation
- VOCATION DES ESPACES**
- Secteur principalement dédié à l'habitat individuel pur ou groupé
 - Secteur privilégié pour l'habitat intermédiaire
 - Principe d'aménagement d'un espace public structurant
- CIRCULATION ET DEPLACEMENTS**
- Accès sécurisé à aménager
 - Principe de desserte interne : voie principale à créer
 - Principe de desserte interne : voie secondaire à créer
 - Principe de liaison douce : cheminement piétonnier à créer
- INTEGRATION PAYSAGERE**
- Maintenir la frange végétale : arbres, haies champêtres ...

Réalisation : CAMPUS Développement - décembre 2019
Fond de plan : Cadastre PCI 2018 / BD Ortho 2014



3. OAP « LA JARRIGE »

⇒ Contexte et enjeux

Le secteur « *La Jarrige* » est situé en continuité de l'enveloppe urbaine de la zone d'activités intercommunale de la Jarrige. Ce site constitue une extension de la zone artisanale et industrielle existante. Il est classé au PLU en zone à urbaniser à court terme à vocation principale d'accueil des activités artisanales et industrielles (1AUy*).

Le site s'étend sur environ 0,7 ha et est directement desservi à la zone d'activités existante par une voie communautaire.



Vue sur le site depuis le Sud de la zone

Son environnement est caractérisé par :

- Au Nord et au Nord-Est, les installations de la station d'épuration de la commune ;
- A l'Ouest et au Sud, une prairie ceinturée de boisements ;
- A l'Est, la zone d'activités de la Jarrige composée de constructions à vocation artisanale et industrielle, et une amorce de voirie desservant le présent secteur soumis à OAP.



Vue sur le site et sur l'amorce de voirie existante (à gauche) depuis l'aire de retournement interne à la zone d'activité de la Jarrige

⇒ Vocation des espaces

Le site « La Jarrige » est un secteur à vocation d'accueil des activités artisanales et industrielles.

L'aménagement de cette zone pourra se faire soit lors de la réalisation d'une opération d'aménagement d'ensemble, soit au coup par coup au fur et à mesure de la réalisation des équipements internes à la zone (voie, réseaux, découpage en lots ...).

Le parti d'aménagement du secteur permettra l'accueil de 2 entreprises.

⇒ Principes de déplacements

- **Créer un accès principal pour les véhicules** en se connectant à l'amorce de voirie existante de la zone d'activités ;
- **Définir des accès sécurisés propres à chaque lot créé**, depuis la voie principale ;
- **Prolonger les trottoirs en continuité de ceux existants**, de part et d'autre de la voie principale d'accès à créer ;
- **Anticiper une future extension de la zone vers l'Ouest** en prévoyant une possibilité de connexion depuis la voie principale.

⇒ Principes d'intégration paysagère

- S'inspirer des typologies bâties existantes au sein de la zone Uy* contigüe (composition simple et soignée des volumes) afin d'assurer une bonne intégration des constructions nouvelles au paysage environnant.

