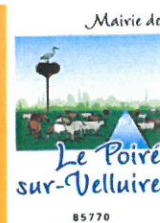


COMMUNE DU POIRE SUR VELLUIRE (85)

## Plan Local d'Urbanisme

Elaboration du PLU prescrite le 13 février 2015, arrêtée le 13 février 2018



### Orientations d'Aménagement et de Programmation



DOSSIER APPROUVÉ LE : 20/11/2018

SOUS-PRÉFECTURE  
FONTENAY-LE-COMTE

29 NOV. 2018

COURRIER ARRIVÉ

Vu pour être annexé à la délibération,  
Monsieur le Maire, A. REMAUD



atelierurbanova  
urbanisme & architecture



Eric ENON  
Paysagiste concepteur

Sauf indications contraires exprimées dans le présent chapitre, les orientations d’aménagement suivantes, prises en application des articles L 151-6 et R151-6 et suivants du code de l’urbanisme, s’appliquent soit à l’ensemble du territoire communal lorsqu’elles sont thématiques, soit à l’ensemble des secteurs d’aménagement repérés au présent document si elles sont sectorielles.

Conformément à l’article L152-1 du code de l’urbanisme, les travaux et opérations soumis à autorisation droit des sols sont compatibles avec les OAP. L’obligation de comptabilité implique qu’il n’y ait pas de contrariété majeure entre la norme et la mesure d’exécution.

Les orientations d’aménagement et de programmation thématiques concernent l’ensemble du territoire communal. Conformément à l’article L 151-7 du code de l’urbanisme, elles ont pour objectifs de définir, en cohérence avec le PADD, les actions et opérations nécessaires à la réalisation du projet communal.

Les orientations d’aménagement et de programmation sectorielles concernent l’**ensemble des zones à urbaniser** (AU) du PLU. Elles concernent aussi la zone urbaine (U) qui se situe en limite des zones AU.

Les orientations d’aménagement et de programmation sectorielles se décomposent en deux types d’orientations :

- des **orientations « écrites »** qui concernent l’ensemble des secteurs;
- des **orientations « graphiques »** qui précisent les principes d’aménagements sur chacune de ces zones à urbaniser.

Conformément au règlement du PLU, rappelons que chacun des secteurs à urbaniser à vocation principale d’habitat devra faire l’objet d’une **opération d’aménagement d’ensemble** (permis d’aménager, permis dit « groupé », ZAC....), laquelle devant permettre, si elle ne couvre pas l’intégralité de la zone, une urbanisation qui ne compromette pas le respect des OAP dans la poursuite de la réalisation du reste de la zone.



## 1- ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION ECRITES COMMUNES A TOUS LES SECTEURS

### A- Trame viaire, stationnement et espaces publics

La trame viaire figurant aux schémas doit être considérée comme le **minimum à réaliser**. Elle n'interdit pas la réalisation de voiries supplémentaires, à vocation automobile, cyclable ou piétonne. Les tracés figurant dans les schémas sont **des tracés de principe dont la localisation peut être adaptée**, dès lors que l'organisation de ces principes est respectée.

Les opérations d'urbanisation nouvelles poursuivent le **maillage entre les quartiers existants et le site d'aménagement** considéré. La trame viaire projetée représentée par les principes de voie est reliée systématiquement aux voies existantes en périphérie du site considéré, en prenant en compte les caractéristiques et les fonctions de ces voies préexistantes, avec pour objectif d'éviter de créer des distorsions ou des incohérences de fonction, d'usage ou d'aménagement.

**La trame viaire fait l'objet d'un traitement paysager végétalisé** pour assurer une ambiance paysagère agréable aux circulations piétonnes et cyclistes. Elle favorise l'intégration dans ses aménagements de la structure paysagère constituée par la trame des haies, boisements et fossés lorsqu'ils existent, pour en faire des éléments de morphologie urbaine et d'accompagnement des circulations douces. Elle veille à préserver les éventuelles continuités écologiques qui pourraient utiliser ces haies et fossés.

Les caractéristiques d'aménagement des **voies de desserte** sont adaptées au volume des constructions à desservir. Elles pourront avoir un usage mixte (partagé entre les véhicules automobiles, les cycles et les piétons), et **éviteront d'être en impasse**.

Le **stationnement des véhicules automobiles** au sein des nouvelles opérations sera géré à la parcelle ou sous forme d'aires de stationnement mutualisées. Celles-ci seront paysagées pour permettre leur intégration dans le site. Le stationnement longitudinal sur les voies de desserte secondaire sera évité.

L'ensemble des voies et espaces publics nouvellement créés devra être adapté autant que possible aux circulations des **personnes à mobilité réduite** (P.M.R.).

### B- Habitat, densité et formes urbaines

L'organisation, la surface et le nombre des parcelles réalisés dans les secteurs à vocation résidentielle mixte doivent permettre d'assurer une **mixité des types de logements et des formes de bâti**.

En outre, les opérations nouvelles à vocation essentiellement résidentielle concourent à satisfaire un **objectif minimum de réalisation de 15 logements à l'hectare**. Cette valeur est appréciée à l'échelle de chaque secteur d'urbanisation future et à l'échelle de chaque phase : toute phase, même incomplète, doit laisser intact le potentiel résiduel de l'opération (par exemple, si le potentiel d'une opération est de 25 maisons, la construction de 10 maisons ne doit pas compromettre la construction des 15 autres maisons potentielles).

Comme les secteurs à urbaniser sont au **contact direct des secteurs pavillonnaires périphériques existants**, est privilégié dans leur proximité immédiate des formes d'habitat permettant d'assurer la transition morphologique du bâti entre le futur quartier et l'existant.

### C- Intégration paysagère et traitement des franges urbaines

Les futures opérations s'inscrivent dans un souci de **cohérence paysagère** et de **respect de la trame préexistante**.

Les **limites entre zones d'extension urbaine et espaces agricoles** doivent faire l'objet d'un traitement particulier pour assurer la cohérence et la transition paysagère. On privilégiera dans cette zone de contact la réalisation de haies végétales vives d'essence locales.

**D- Intégration environnementale**

- **Dispositifs, matériaux et respect de l'environnement**

En général, il est demandé à tout porteur de projet sur les zones accueillant des opérations d'ensemble de choisir des matériaux de qualité, durables et respectueux de l'environnement. Il est aussi conseillé de prévoir des dispositions telles que : la récupération des eaux de pluie, des principes de gestion des eaux pluviales par techniques douces (noue), la limitation de l'imperméabilisation des sols l'utilisation d'énergie propre, l'optimisation de l'isolation et la gestion de la voiture en dehors des voies de desserte, l'organisation des points de collecte des ordures.

Les constructions nouvelles destinées à l'habitation auront une efficacité énergétique qui respecte la réglementation thermique en vigueur.

Les futures opérations doivent être conçues en concertation avec la collectivité compétente en matière de **gestion des déchets**. Des points d'apport volontaires pourront être créés à l'entrée de nouveaux quartiers.

- **Choix de végétaux**

Pour assurer des transitions de qualité entre espace bâti et milieu naturel, le recours aux plantations est exigé dans les haies existantes à renforcer ou à créer. Dans ce cas une liste de végétaux est donnée afin d'assurer une harmonie dans la linéarité. Il est également préconisé de planter les végétaux en les mélangeant de façon aléatoire.

Liste (non exhaustive) de végétaux recommandés :

**Arbres**

- Merisier
- Chêne pédonculé
- Charme commun
- Érable champêtre
- Poirier commun
- Tilleul
- Alisier torminal
- Fruitiers : noyer, pommiers,
- Frêne commun
- Saule argenté, saule marsault, saule des vanniers (sol frais à humide)

**Arbustes**

- Cornouiller sanguin et mâle
- Fusain d'Europe
- Noisetier
- Néflier
- Aubépine
- Sureau
- Viome obier et Lantane
- Nerprun cathartique
- Camerisier à Balais
- Eglantier
- Troène commun
- Prunellier
- ...

## Orientation d'aménagement et de programmation de la zone AU située rue de la Noraie

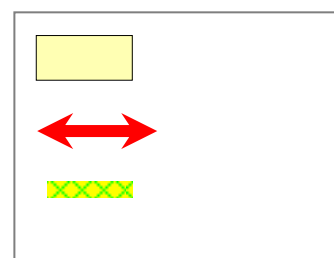
### A- Etat actuel du site



#### Contexte

La zone concernée par cette orientation d'aménagement et de programmation est située entre le cimetière et l'ancienne voie ferrée. Elle dispose d'une situation stratégique pour conforter l'urbanisation du bourg et est destinée à accueillir de l'habitat et des activités compatibles avec une vie de quartier.

Un délaissé de voirie situé le long de la RD65 est utilisé comme parking pour le cimetière.



Source photo aérienne : géoportail, 2016

Vue 1





## Orientation d'aménagement et de programmation de la zone AU située rue de la Noraie






### B- Principes d'aménagement



Superficie : environ 2 700 m<sup>2</sup>

Nombre de logements minimum :  
**4 logements**

Source photo aérienne : géoportail, 2016

	<p>Zone AU d'environ 2700 m<sup>2</sup> à construire et aménager sur le principe de 15 logements/ha minimum pour la réalisation d'une opération de maisons individuelles mitoyennes ou partiellement mitoyennes.</p>		<p>Principe de voie locale de distribution à créer</p>		<p>Traitement végétal des franges, principe de clôtures ou transitions végétales à créer avec l'urbanisation existante.</p>
					
					<p>Haies existantes à conserver</p> <p>Principe de création d'un front bâti (à l'alignement ou en retrait) sur la rue de la Noraie, permettant de border l'entrée du nouveau quartier.</p>

*Nota : Veiller à intégrer un système de gestion des eaux de ruissellement par techniques douces : noue, conservation des fossés... Par exemple : le long des voies ou des haies.*