



Commune de SAINT-GEORGES DE BAROILLE

PLAN LOCAL D'URBANISME (P.L.U)



III- ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION

O.A.P

P.L.U arrêté le : **16 juin 2014**

P.L.U approuvé le : **23 février 2015**



Bureau d'études OXYRIA
Le Plat Coupy
42 470 FOURNEAUX
04 -77- 62- 48- 57
oxyria.fourneaux@oxyria.fr

INTRODUCTIONp. 4

PLAN DE LOCALISATION GENERALEp. 6

OAP n°1 secteur «Sud-Eglise».....p. 7





ORIENTATION D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION

INTRODUCTION



L'article L123-1-4 du Code de l'urbanisme définit les orientations d'aménagement et de programmation comme suit :

« Dans le respect des orientations définies par le projet d'aménagement et de développement durables, les orientations d'aménagement et de programmation comprennent des dispositions portant sur l'aménagement, l'habitat, les transports et les déplacements.

1. En ce qui concerne l'aménagement, les orientations peuvent définir les actions et opérations nécessaires pour mettre en valeur l'environnement, les paysages, les entrées de villes et le patrimoine, lutter contre l'insalubrité, permettre le renouvellement urbain et assurer le développement de la commune.

Elles peuvent comporter un échéancier prévisionnel de l'ouverture à l'urbanisation des zones à urbaniser et de la réalisation des équipements correspondants.

Elles peuvent porter sur des quartiers ou des secteurs à mettre en valeur, réhabiliter, restructurer ou aménager.

Elles peuvent prendre la forme de schémas d'aménagement et préciser les principales caractéristiques des voies et espaces publics.

2. En ce qui concerne l'habitat, elles définissent les objectifs et les principes d'une politique visant à répondre aux besoins en logements et en hébergements, à favoriser le renouvellement urbain et la mixité sociale et à améliorer l'accessibilité du cadre bâti aux personnes handicapées en assurant entre les communes et entre les quartiers d'une même commune une répartition équilibrée et diversifiée de l'offre de logements.

Elles tiennent lieu du programme local de l'habitat défini par les articles L. 302-1 à L. 302-4 du code de la construction et de l'habitation.

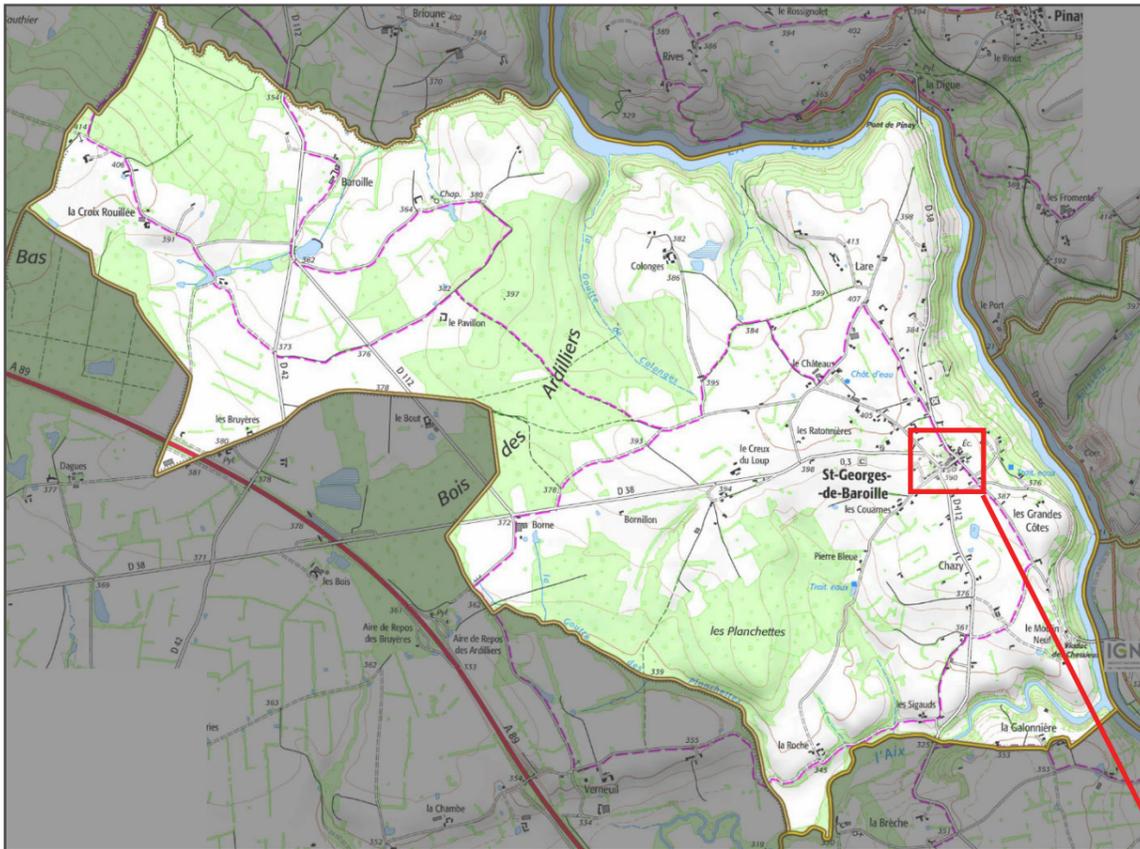
3. En ce qui concerne les transports et les déplacements, elles définissent l'organisation des transports de personnes et de marchandises, de la circulation et du stationnement.

Elles tiennent lieu du plan de déplacements urbains défini par les articles 28 à 28-4 de la loi n° 82-1153 du 30 décembre 1982 d'orientation des transports intérieurs. »

Afin d'encadrer l'aménagement des zones qu'elle souhaite, en cohérence avec son PADD, ouvrir à l'urbanisation, **la commune a décidé la mise en place d'une orientation d'aménagement et de programmation sur un secteur stratégique du centre bourg** (cf. localisation page suivante). Cette orientation d'aménagement et de programmation porte sur le secteur situé au Sud de l'Eglise, classée en zone AUb au plan de zonage (cf. partie réglementaire/ zonage). Elle vise à encadrer la forme urbaine que devra prendre le futur secteur urbanisé, en positionnant les enveloppes bâties, les espaces publics et de cheminement, les espaces de stationnement...

- OAP n°1 : secteur « Sud-Eglise » : parcelles n°1531 et 1532 section OB

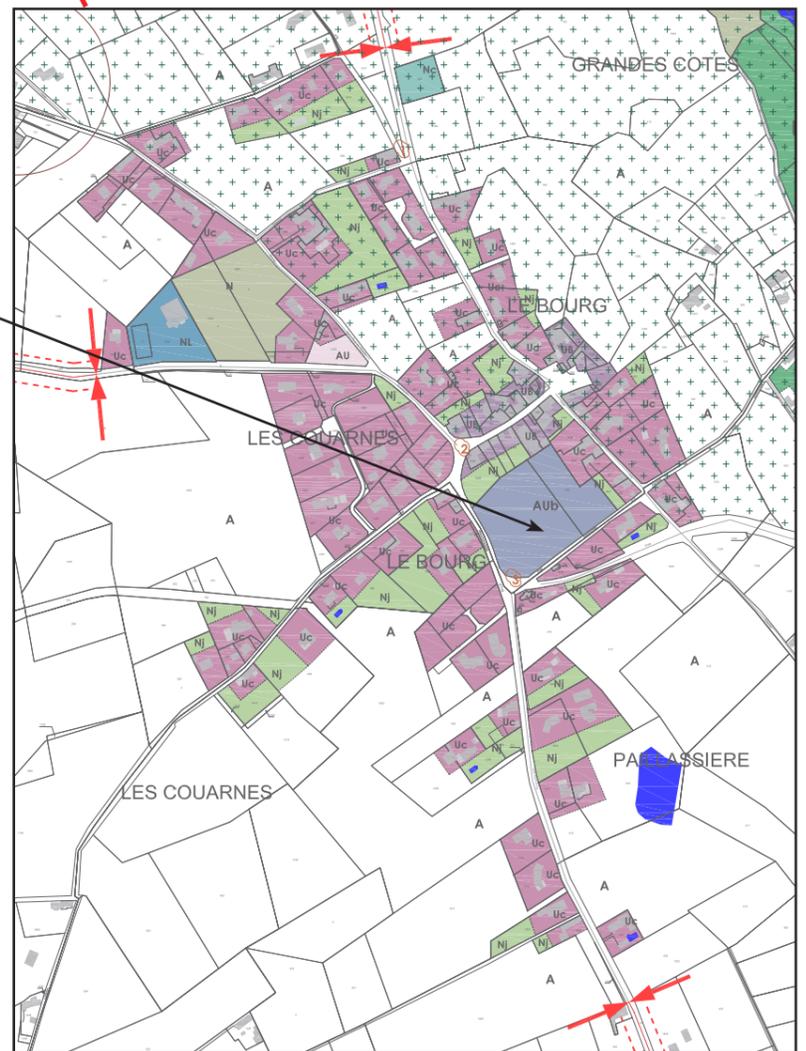
PLAN DE LOCALISATION GENERALE DES ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION



Carte IGN - commune de Saint Georges de Baroille

Extrait du Plan de zonage secteur BOURG

Zone concernée par une Orientation d'Aménagement et de Programmation (OAP) :
- zone AUB.



Photographie aérienne - centre bourg



Parcelles concernées par une OAP :
- parcelles n°1531 et 1532 sectin OB - OAP n°1

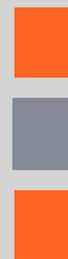


ORIENTATION D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION

ORIENTATION D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION (OAP) N°1 :
secteur « Sud-Eglise»

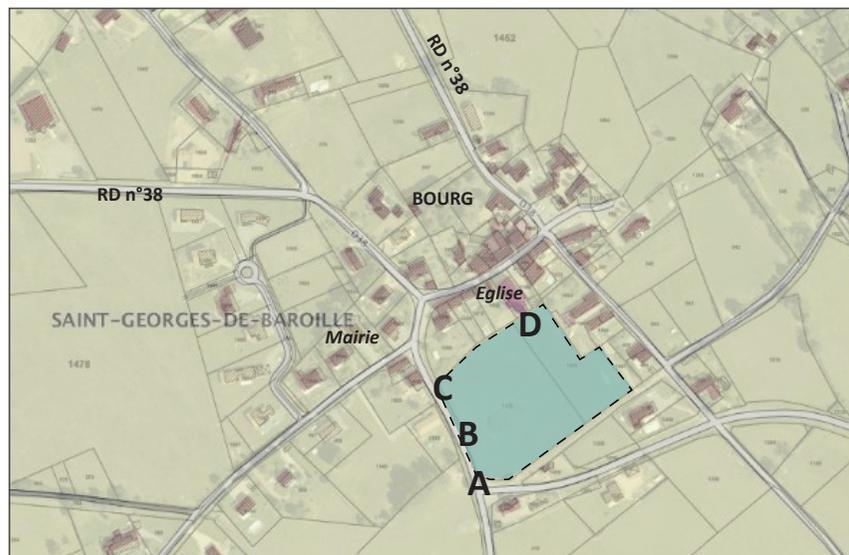
(zone concernée : AUB)

Parcelles n°1531 et 1532 section OB



• **LE SITE DANS SON CONTEXTE**

D'une emprise d'1 ha (10 017 m²), les parcelles n°1531 et 1532 section OB bénéficient d'une localisation stratégique, en plein centre-bourg à proximité de l'école publique et de la «superette». Elle couvre des terrains non bâtis que la commune souhaite voir, dans la logique de la réglementation, construits et densifiés.



• **FONDEMENTS ET OBJECTIFS DE L'OAP n°1**

L'aménagement de ces parcelles doit venir **renforcer la centralité du bourg** par une plus forte densité et des formes urbaines diversifiées (habitat intermédiaire, petit collectif...).

Il s'agit notamment :

- d'assurer le maintien des équipements publics (école) et commerce de proximité ;
- de créer une continuité du bâti en «épaississant» le bourg (respect d'une densité minimale) et en prévoyant l'aménagement d'espaces publics de qualité et des connexions piétonnes



• **PROGRAMMATION**

Les parcelles OB n°1531 et 1532 doivent accueillir au minimum **14 logements, afin de respecter une densité minimale de 14 logements/ha.** Secteur situé au coeur du bourg, l'urbanisation des parcelles doit conduire à une densification du secteur ; aussi la densité doit-elle être plus élevée que dans le secteur «Nord-Bourg».

• **TRAME URBAINE, DESSERTE DU SECTEUR**

La desserte du secteur devra être assurée par une voie à sens unique d'une emprise minimale de 5 mètres venant se connecter à la voirie communale n° 4 située au Sud des parcelles n°OB 1531 et 1532 (cf. schéma de principe ci-dessous).

Aucun accès depuis la route départementale n°112 ne saura être autorisé (cf. Règlement du P.L.U - article AUB 03 «Accès et Voirie»). Il s'agit d'assurer la sécurité des usagers des voiries existantes et des futures constructions.

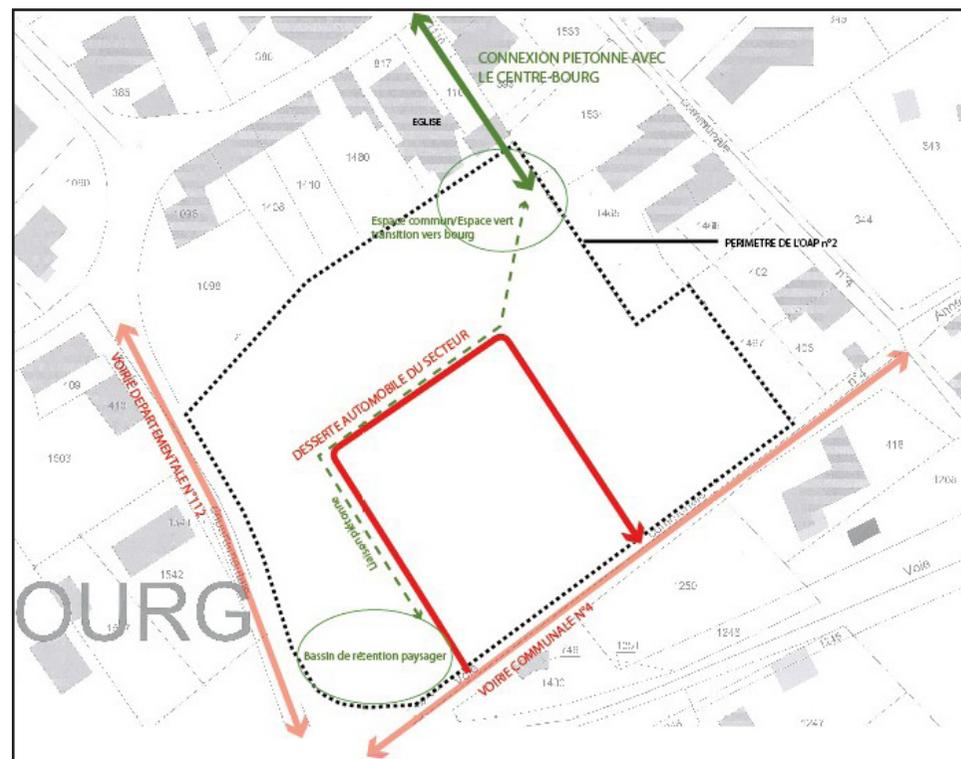
L'urbanisation du secteur ayant pour but de renforcer la centralité du bourg, l'aménagement réalisé doit favoriser «l'urbanité» du secteur. Aussi, la trame urbaine doit-elle participer à créer des espaces publics, lieu de rencontre et de détente mais également des connexions piétonnes vers les équipements publics et commerce de proximité.

Pour se faire, la voie de desserte du secteur devra prévoir l'aménagement d'un cheminement piéton d'une emprise de 1,50 mètres de large sur au moins un côté de la voie.

Par ailleurs, le projet devra prévoir une liaison piétonne entre les futures

constructions et le bourg via la parcelle n°1109 section OB, propriété communale (cf. schéma de principe ci-dessous)

Principe de trame urbaine pour l'aménagement des parcelles n°1531 et 1532 OB



• **STATIONNEMENT**

L'urbanisation du secteur devra prévoir :

- des zones de stationnements privés, à raison d'une place de stationnement minimum pour les logements en individuels purs et deux places de stationnement minimum pour les logements intermédiaires ou collectifs ainsi qu'une place de stationnement minimum pour deux logements créés destinée aux visiteurs pour l'habitat intermédiaire ou groupé (cf. Règlement du PLU - article AUB 12).

- une zone de stationnement mutualisé destinée à desservir l'ensemble du secteur. Le projet devra prévoir au minimum 8 places de stationnement réparti en une ou plusieurs zones.

• **HABITAT ET FORMES URBAINES**

Les parcelles n°1531 et 1532 OB devront compter 14 logements répartis de la manière suivante :

- **50 % maximum de logements en individuels purs ou habitat groupé (maisons jumelées) ;**

- **50 % minimum de logements intermédiaires ou petits collectifs.**

Il s'agit d'accroître la possibilité pour les habitants de la commune d'effectuer un parcours résidentiel sur Saint-Georges de Baroille. Ces logements ont pour but de compléter l'offre en logements locatifs sociaux et logements locatifs intermédiaires existants sur la commune. Destinés à combler le déficit d'offre en logements de petites et moyennes tailles, les logements

de type intermédiaire ou petits collectifs compteront 2, 3 ou 4 pièces, avec une majorité de 3 et 4 pièces sur ces ensembles bâtis.

Concernant l'implantation du bâti :

- l'habitat intermédiaire/petit collectif devra de préférence se situer sur les franges Nord et Est du tènement de manière à créer une continuité bâti avec l'implantation des constructions du centre-bourg (cf. schéma de principe ci-joint) ;

- les logements en individuel pur devront quant à elles se situer en priorité sur les franges Sud et Ouest de manière à créer une transition avec l'habitat pavillonnaire (zones UC du P.L.U).

Une attention toute particulière sera portée aux espaces extérieurs privés, dans la logique de l'habitat collectif/intermédiaire : **les balcons, terrasses et jardinets devront proposer une surface généreuse, être conçus dans la continuité de l'espace intérieur du logement.** Les constructeurs devront veiller à limiter les vis-à-vis entre ces espaces extérieurs privés.

Chaque ensemble bâti s'implantera sur un espace extérieur privatif proposant des essences végétales adaptées au contexte climatique local et nécessitant peu d'entretien et de ressource en eau (cf. annexe du Règlement du P.L.U).

• **ESPACE COMMUN/QUALITE DE VIE**

Amené à être densifié, ce secteur doit veiller à proposer des espaces communs ; ces derniers ayant pour but d'offrir des lieux de vie/d'échanges (ex : espaces de jeux pour les enfants) mais également des espaces de respiration (espace vert).

Commune de SAINT GEORGES DE BAROILLE - Elaboration du Plan Local d'Urbanisme Orientations d'Aménagement et de Programmation

Le projet d'urbanisation du secteur devra obligatoirement prévoir l'aménagement d'un espace commun/espace vert

• PRISE EN COMPTE DE L'ENVIRONNEMENT

Le projet d'urbanisation du secteur devra prendre en compte les données environnementales et notamment la gestion des eaux pluviales.

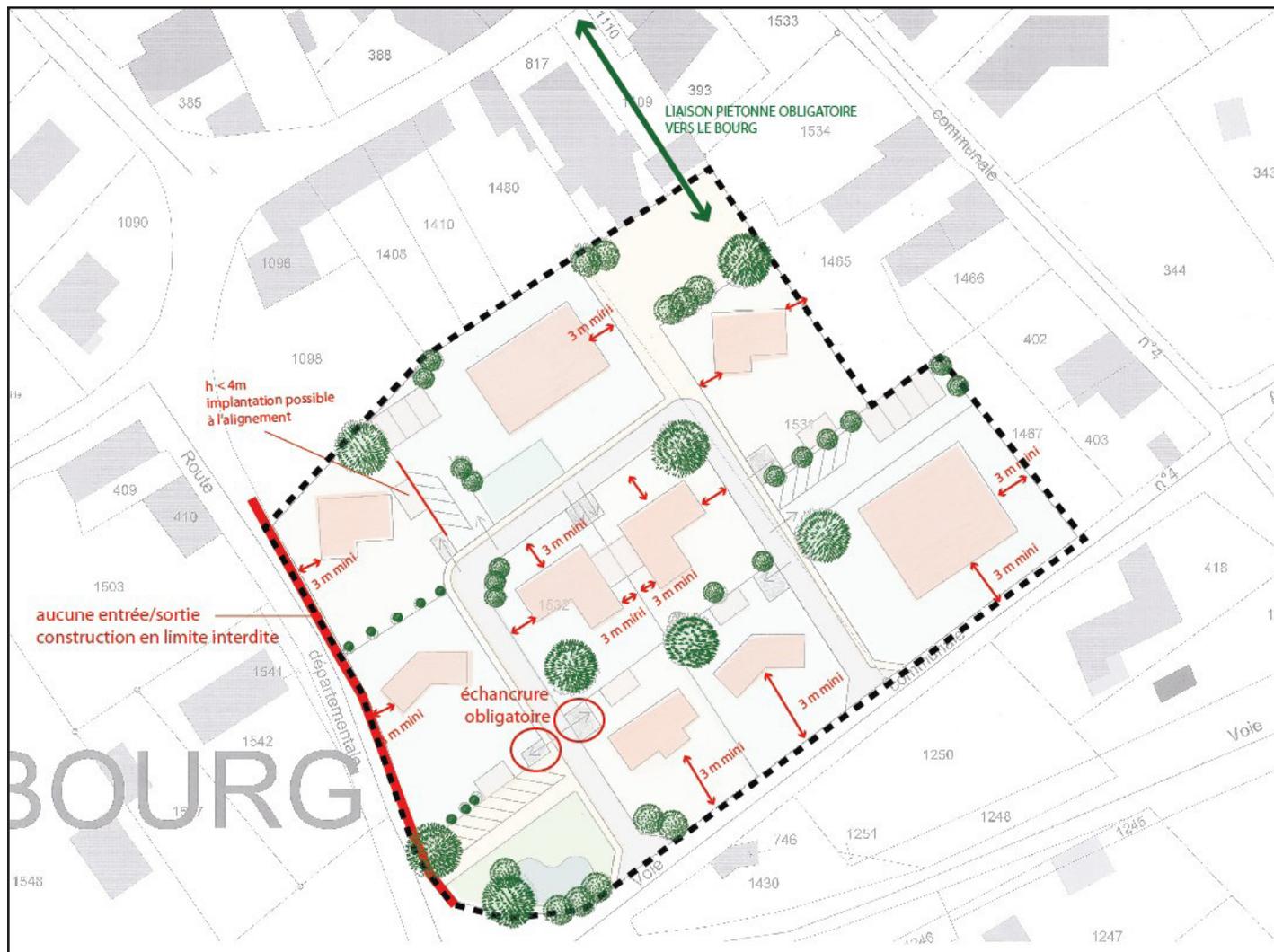
Il devra gérer la totalité des surfaces imperméabilisées engendrer par le projet (voirie, parking, habitations...). Cette gestion devra être traitée de manière collective via la création d'un bassin de rétention localisé sur l'extrémité Sud-Ouest du tènement (point bas). Ce bassin devra être paysager de manière à matérialiser l'entrée du quartier et créer un second espace de respiration.

Schéma de principe de l'urbanisation du secteur



Les surfaces de parcelles mentionnées sur le plan ci-dessus ainsi que le positionnement des différents logements sont données à titre indicatif. Seul le nombre de logements (14 au total) et le respect de la diversité des formes urbaines sont des prescriptions obligatoires.

Commune de SAINT GEORGES DE BAROILLE - Elaboration du Plan Local d'Urbanisme
Orientations d'Aménagement et de Programmation



Cf. Règlement du P.L.U - dispositions relatives à la zone AUB

Commune de SAINT GEORGES DE BAROILLE - Elaboration du Plan Local d'Urbanisme Orientations d'Aménagement et de Programmation



Exemple d'habitat groupé ou collectif : formes urbaines s'apparentant à une grosse bâtisse mais permettant l'accueil de plusieurs logements



Aménagement d'un bassin de rétention paysager : gestion des eaux pluviales + rôle paysager : entrée du lotissement ; entrée du bourg



Les références ci-dessus sont données à titre indicatif ; il s'agit de montrer «l'esprit» du projet recherché par la Commune.