

# Commune de Saint Victor-Malescours



## Révision du Plan Local d'Urbanisme

### ORIENTATION D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION

## Document provisoire - Mai 2019

Réf : 44067

## PREAMBULE

### **Rappel sur les Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP)**

Les Orientations d'Aménagement et de Programmation sont définies en cohérence avec le Projet d'Aménagement et de Développement Durables. Ce document peut traduire des projets portant sur l'aménagement, l'habitat, les transports et déplacements.

Elles sont plus précisément définies par les articles L.151-6 et L.151-7 du code de l'urbanisme. Le second précise que 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 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. »

Ces orientations d'aménagement et de programmation sont opposables aux autorisations d'urbanisme comme le zonage et le règlement, mais uniquement en terme de compatibilité (et non de conformité), c'est-à-dire qu'il faut rester dans l'esprit.

Elles se présentent sous la forme d'orientations détaillées pour chaque secteur, accompagnées de schéma graphique traduisant concrètement le projet d'aménagement.

#### **Les OAP peuvent être thématiques ou sectorielles et/ou valant règlement :**

- Les OAP « thématiques ». Elles définissent les grandes orientations visées par la collectivité, de l'action publique ou privée, à mener sur une ou plusieurs thématiques relevées par la collectivité.

- Les OAP « spatialisées sur un secteur ». Leur principal intérêt est d'inscrire les futurs projets opérationnels dans la cohérence d'ensemble du projet d'aménagement et de développement durable du PLU. Elles s'accompagnent d'un règlement opposable à la zone.

- Les OAP « spatialisées sur un secteur sans disposition réglementaire ». Selon l'article R.151-8 du code de l'urbanisme, ces OAP peuvent être définies sans la mise en place de disposition réglementaire. Elles portent alors au moins sur la qualité de l'insertion architecturale, urbaine et paysagère, la mixité fonctionnelle et sociale, la qualité environnementale et la prévention des risques, les besoins en matière de stationnement, la desserte par les transports en commun, la desserte des terrains par les voies et réseaux et comportent un schéma d'aménagement qui précise les principales caractéristiques d'organisation spatiale du secteur.

#### **Saint Victor Malescours dispose de plusieurs orientations d'aménagement et de programmation :**

**Les Orientations d'Aménagement et de Programmation « sectorisées »** décrites ci-après visent à organiser un développement urbain raisonné, en fixant des orientations en réponse aux objectifs du PADD en termes de maillage modes actifs, de densité, de diversité de l'habitat, ... Elles ont été déterminées sur les secteurs suivants :

- Zone UBa à l'Est du bourg,
- Zone AUa au Sud-Est du bourg,
- Zone AUb et zone AU au Nord-Ouest du bourg,
- Zone AUb au centre du bourg,
- Zone AUb au Sud-Ouest du bourg.



# 1. OAP SECTORIELLE – ZONE UBA EST DU BOURG

## Contexte :

- Secteur classé en zone UBa au PLU,
- Superficie constructible de 2 730 m<sup>2</sup>,
- Desserte du secteur par le Chemin de Planchette.

## Objectifs :

- Répondre au besoin d'accueil d'habitants et de création d'habitat du projet communal,
- Réaliser une opération s'intégrant dans la trame bâtie de la silhouette du Bourg et permettant le comblement d'une dent creuse,
- S'inscrire dans les objectifs de densité du PADD et à terme du SCOT.

## Orientations :

### ▪ Vocation :

- Zone à vocation d'habitat avec la réalisation de 2 logements minimum sur la zone,
- Habitat individuel et/ou groupé.

### ▪ Organisation urbaine

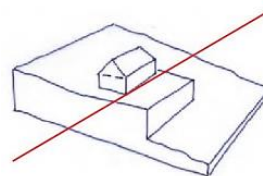
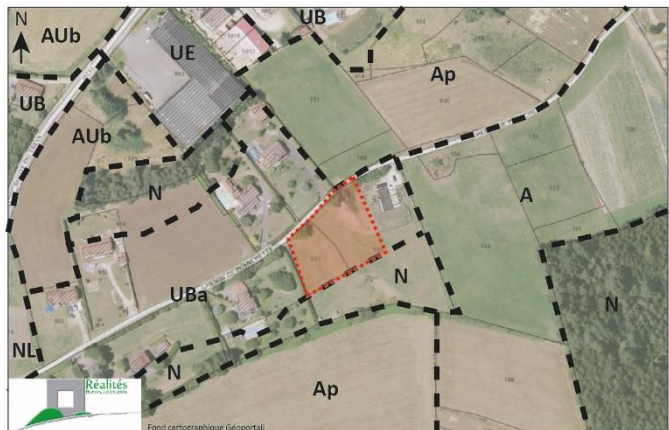
- Implantation du bâti selon une orientation permettant de bénéficier d'un bon ensoleillement.
- Implantation des constructions de façon rapprochée du chemin de Planchette en respectant un certain alignement bâti dans la continuité des bâtiments existants.

### ▪ Desserte et stationnements :

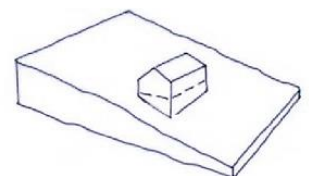
- Création d'un seul point d'accès routier mutualisé permettant de desservir la zone depuis le Chemin de Planchette.

### ▪ Cadre de vie, aspect environnemental et paysager :

- Implantation du bâti sur la partie haute du terrain de façon rapprochée du chemin de Planchette au vu de la topographie, pour limiter les mouvements de terrain, et adaptation de la construction à la topographie du terrain pour faciliter l'intégration paysagère.
- Maintien et poursuite d'une image verte le long du Chemin de Planchette avec le maintien d'arbres existants si possible et la plantation d'une haie d'arbres / arbustes d'essences locales et variées. Il s'agit de réaliser des clôtures arborées sans muret au premier plan le long de cette voie.

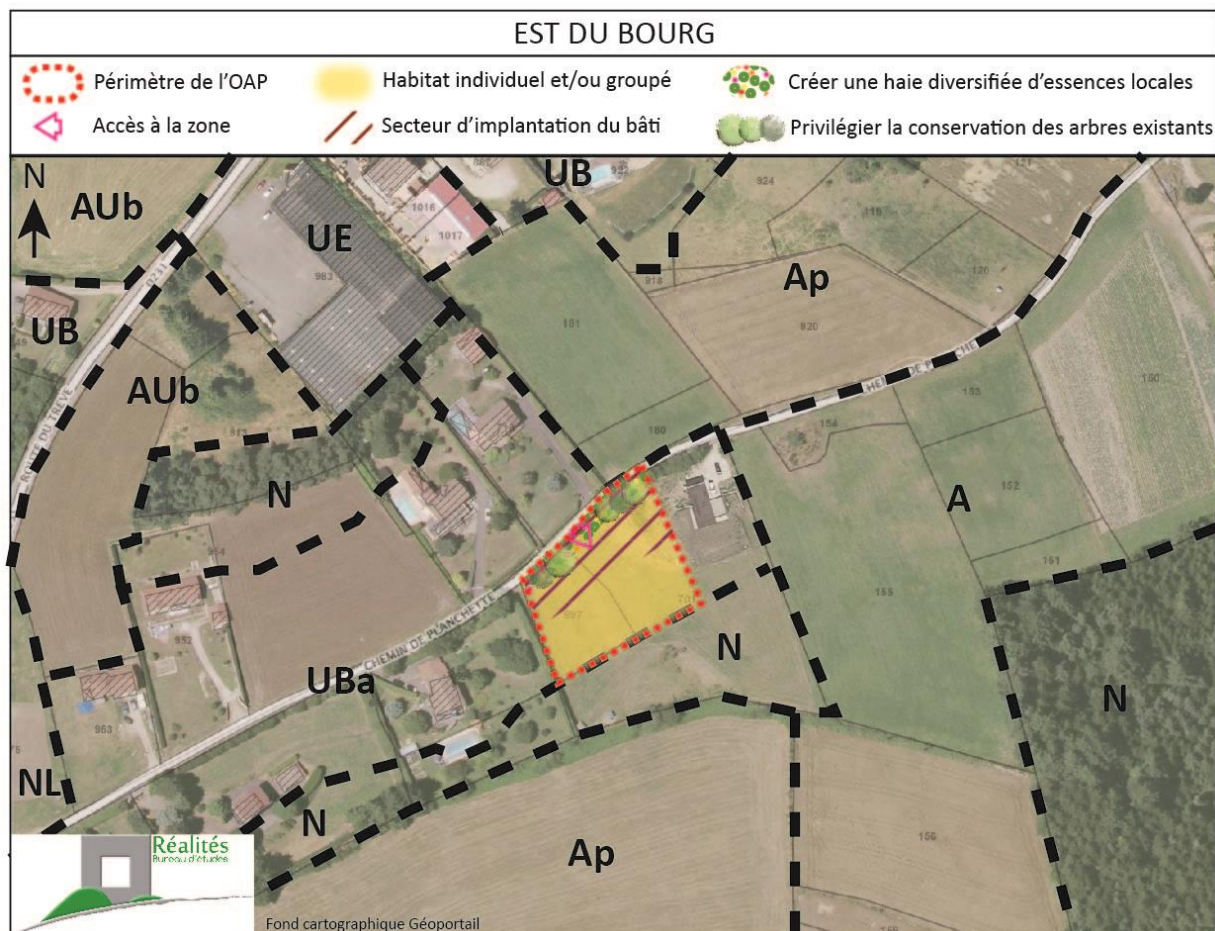


Construction sur terrain remodelé



Construction adaptée à la topographie initiale du terrain





## 2. OAP SECTORIELLE – ZONE UBA EST DU BOURG

### Contexte :

- Secteur classé en zone UBa au PLU,
- Superficie constructible de 3 840 m<sup>2</sup>,
- Desserte du secteur par le Chemin de Planchette.

### Objectifs :

- Répondre au besoin d'accueil d'habitants et de création d'habitat du projet communal,
- Réaliser une opération s'intégrant dans la trame bâtie de la silhouette du Bourg et permettant le comblement d'une dent creuse.
- S'inscrire dans les objectifs de densité du PADD et à terme du SCOT.

### Orientations :

#### ▪ Vocation :

- Zone à vocation d'habitat avec la réalisation de 2 logements minimum sur la zone,
- Habitat individuel et/ou groupé.

#### ▪ Organisation urbaine

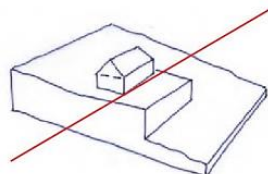
- Implantation du bâti dans la continuité et l'alignement des bâtiments existants et selon une orientation permettant de bénéficier d'un bon ensoleillement.

#### ▪ Desserte et stationnements :

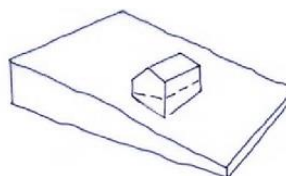
- Création d'un seul point d'accès routier mutualisé permettant de desservir la zone depuis le Chemin de Planchette.

#### ▪ Cadre de vie, aspect environnemental et paysager :

- Implantation du bâti en retrait du point haut pour des raisons paysagères,
- Adaptation de la construction à la topographie du terrain pour faciliter l'intégration paysagère et limiter les mouvements de terrain.

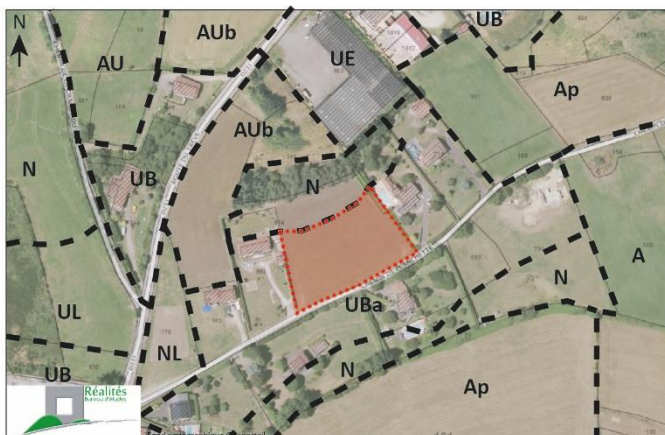


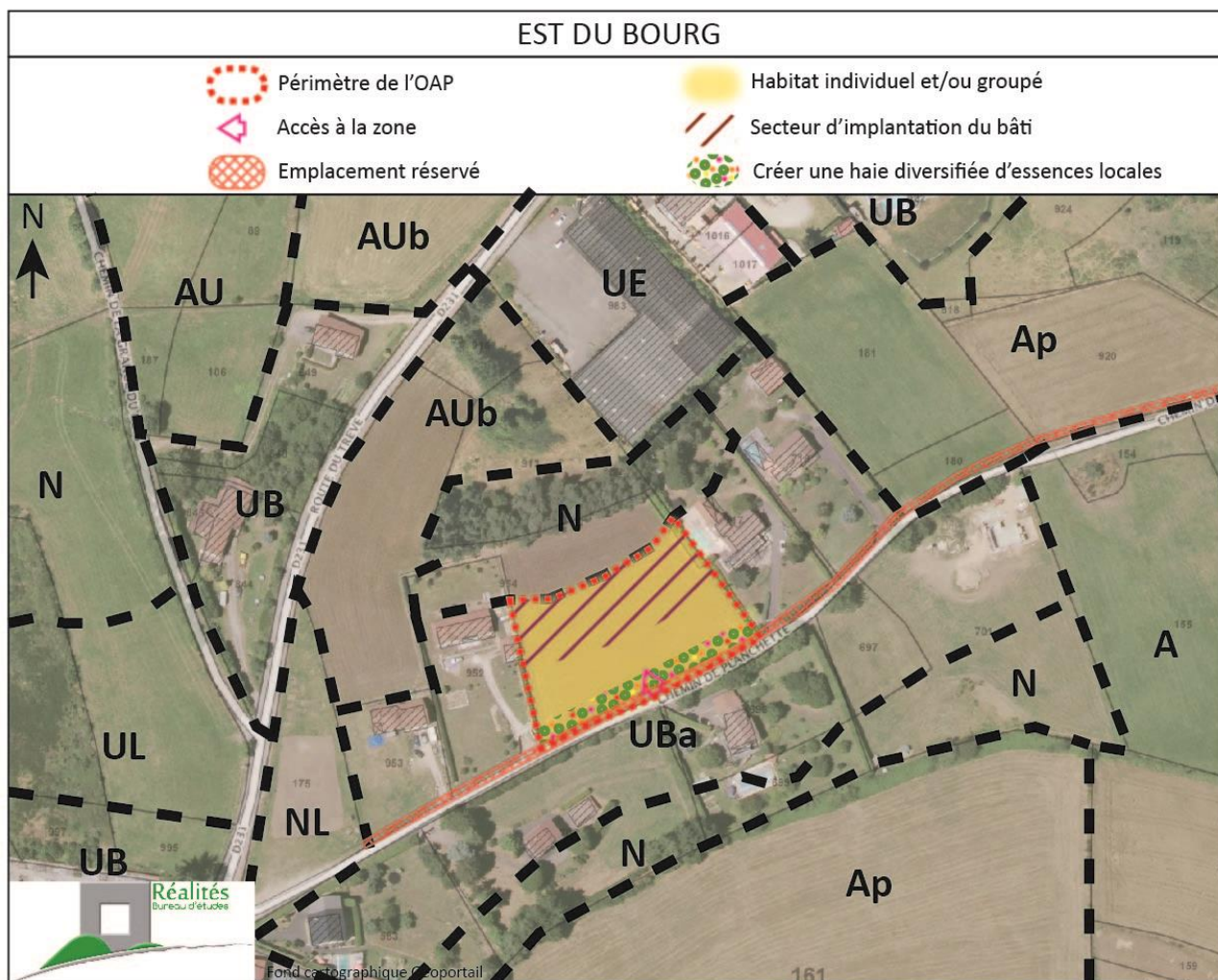
Construction sur terrain remodelé



Construction adaptée à la topographie initiale du terrain

- Maintien et poursuite d'une image verte le long du Chemin de Planchette avec la plantation d'une haie d'arbres / arbustes d'essences locales et variées. Il s'agit de réaliser des clôtures arborées sans muret au premier plan le long de cette voie.





### 3. OAP SECTORIELLE – ZONE AUa SUD-EST DU BOURG

#### Contexte :

- Secteur classé en zone AUa au PLU,
- Superficie constructible de 2 580 m<sup>2</sup>,
- Desserte du secteur par la Rue de la Source.

#### Objectifs :

- Répondre au besoin d'accueil d'habitants et de création d'habitat du projet communal,
- Diversifier l'habitat sur la commune,
- Réaliser une opération s'intégrant dans la trame bâtie de la silhouette du Bourg.

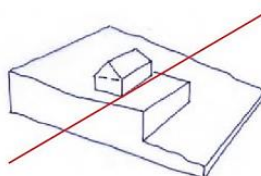
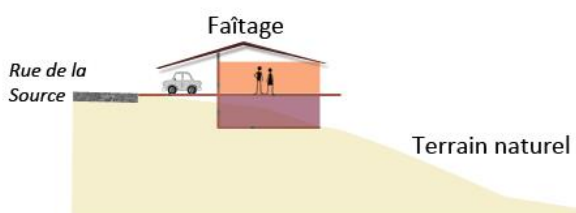
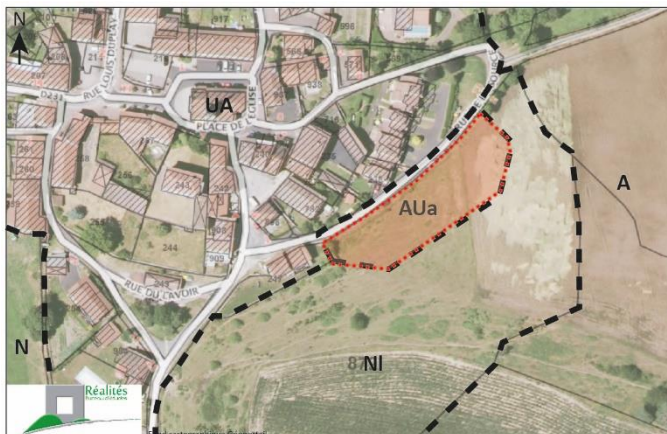
#### Orientations :

##### ▪ Vocation :

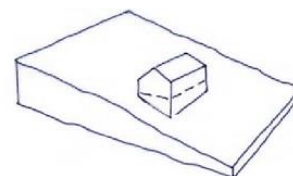
- Zone à vocation d'habitat avec la réalisation de 6 logements minimum sur la zone (*densité d'environ 25 logements à l'hectare*),
- Habitat intermédiaire et/ou groupé.

##### ▪ Organisation urbaine

- Intégration des bâtiments à la pente.
- Implantation des constructions sur la partie Nord de la zone, de façon parallèle à la Rue de la Source (*ligne de faîtage parallèle à la Rue de la Source de la même manière que les logements sociaux existants de l'autre côté de la rue de la Source*).
- Réalisation des bâtiments sur un seul niveau depuis la Rue de la Source et de niveau R+2 maximum sur la partie basse du terrain de manière à maintenir les vues des logements existants.
- Réalisation de constructions avec des toitures de minimum 2 pans en respectant les pentes des constructions voisines pour s'inscrire dans l'architecture urbaine de ce quartier ancien, et maintenir une qualité architecture en vue éloignée du bourg.



Construction sur terrain remodelé



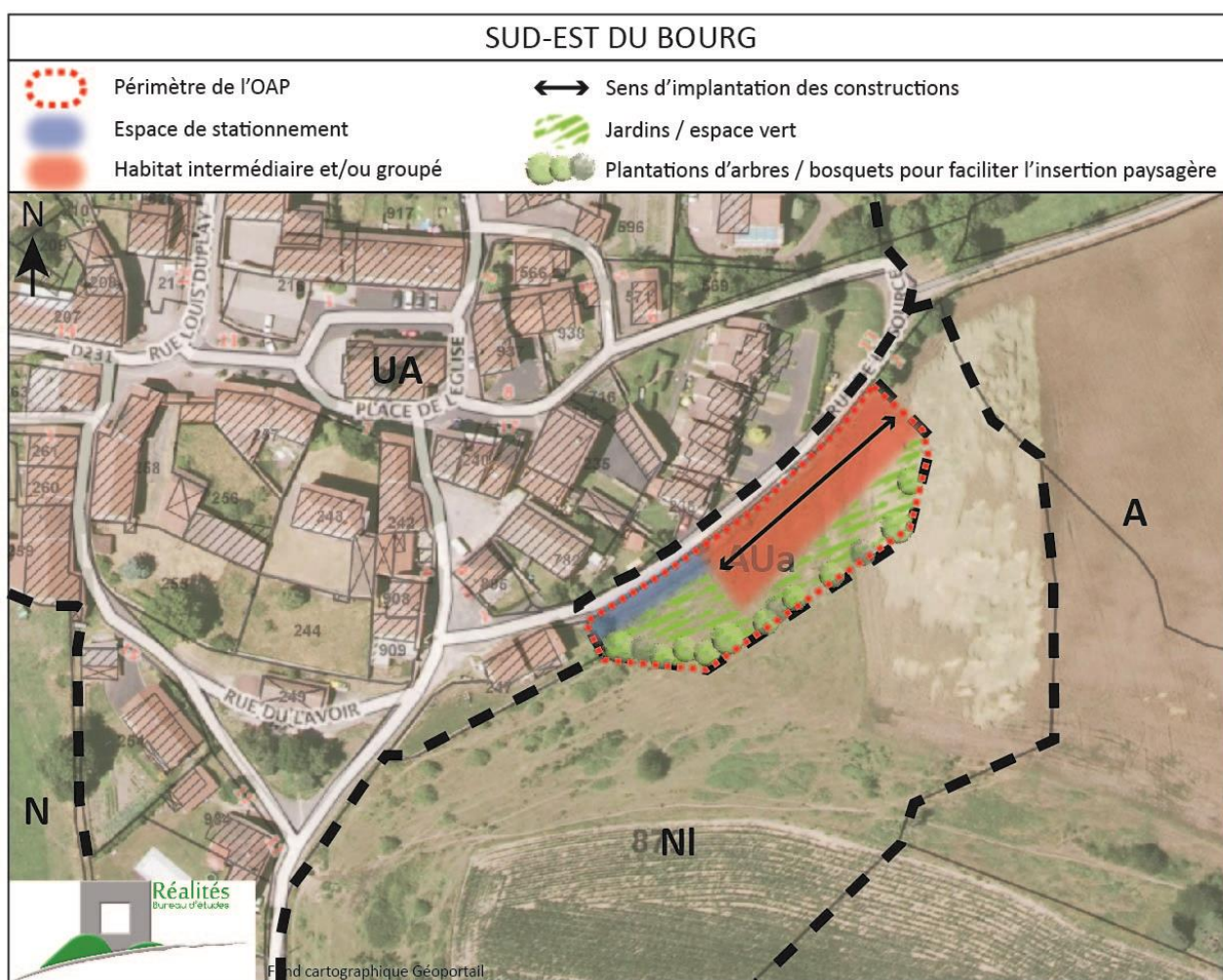
Construction adaptée à la topographie initiale du terrain

## ▪ Desserte et stationnements :

- Accès routier à la zone depuis la rue de la Source, avec un accès des logements uniquement sur la partie Nord de la zone, évitant ainsi la formation de voirie et de mouvements de terrain impactant le paysage sur la partie Sud,
- Réalisation des stationnements nécessaires à l'opération d'habitat au sein du périmètre de l'opération, sur la partie Nord-Ouest, le long de la rue de la Source.

## ▪ Cadre de vie, aspect environnemental et paysager :

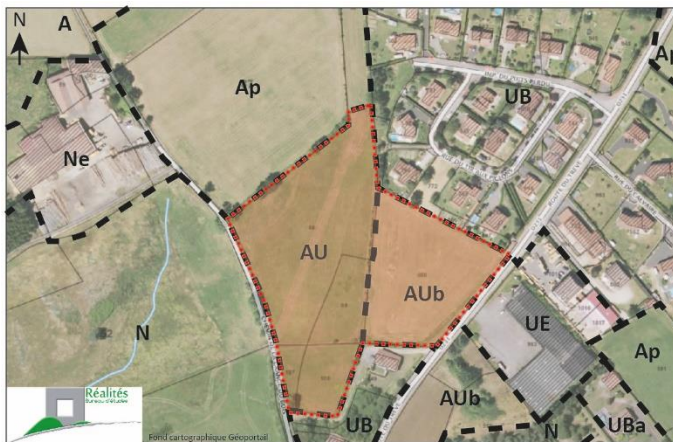
- Création de jardins, espaces verts au Sud et Sud-Ouest sur la partie basse de la parcelle.
- Aménagement paysager avec des plantations d'arbres et/ou de bosquets d'essences locales et variées en limite Sud de l'opération, en accompagnement de la limite de la zone afin de faciliter l'intégration de l'opération dans la silhouette du bourg en vue éloignée.



## OAP SECTORIELLE – ZONES AUb ET AU AU NORD-OUEST DU BOURG

### Contexte :

- Secteur classé en zones AUb et AU au PLU,
- Superficie constructible totale de 2,04 ha :
  - o Zone AUb opérationnelle : 0,69 ha,
  - o Zone AU non opérationnelle : 1,35 ha,
- Desserte du secteur :
  - o par le lotissement des Pins, Rue du Tir aux Pigeons, au Nord vers la zone AUb,
  - o par le Chemin de la Grange du Bois au Sud vers la zone AU.



### Objectifs :

- Répondre au besoin d'accueil d'habitants et de création d'habitat du projet communal,
- Diversifier l'habitat sur la commune,
- Permettre une opération publique attractive pour les jeunes de Saint Victor-Malescours permettant de compléter ou pallier l'offre privée sur d'autres secteurs,
- Assurer un échelonnement de l'offre en logements sur la commune,
- Réaliser une opération s'intégrant dans la trame bâtie de la silhouette du Bourg et en entrée de Bourg Nord,
- Renforcer le lien entre le lotissement des Pins et le centre-bourg.



### Orientations :

- Vocation :
  - Zone AUb :
    - o Zone opérationnelle à vocation d'habitat avec la réalisation de minimum 7 logements sur la zone (*densité d'environ 10 logements à l'hectare*),
    - o Habitat individuel et/ou groupé en R+1 maximum,
  - Zone AU :
    - o Zone non opérationnelle à vocation d'habitat avec la réalisation de minimum 13 logements sur la zone (*densité d'environ 10 logements à l'hectare*),
    - o Ouverture à l'urbanisation de la zone nécessitant une évolution justifiée du PLU. Cette zone ne pourra s'ouvrir à l'urbanisation qu'après 2027 et après l'urbanisation de la zone AUb,
    - o Habitat individuel et/ou groupé en R+1 maximum et habitat intermédiaire.
- Organisation urbaine
  - Implantation du bâti au sein de l'opération d'habitat dans la continuité des bâtiments existants et selon une orientation permettant de bénéficier d'un bon ensoleillement.
  - Sur la rangée de constructions le long de la RD231 – Route du Trêve à l'Est :
    - o Création de l'habitat groupé le long de cette voie (*habitat groupé de 2 logements maximum*).
    - o Implantation des constructions à 5 mètres maximum par rapport à l'alignement de la RD231 – Route du Trêve, afin de maintenir et renforcer l'effet rue,



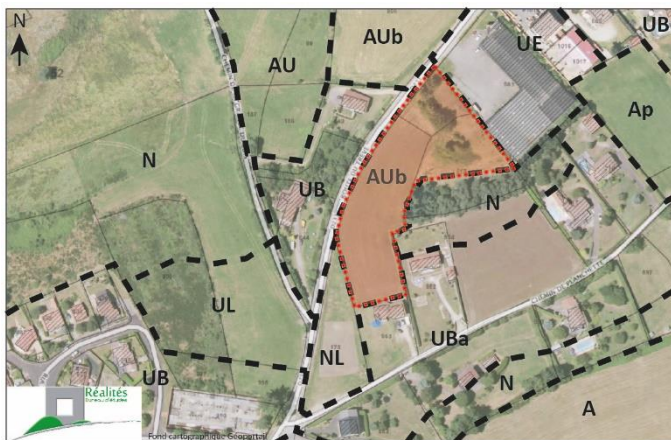
## 4. OAP SECTORIELLE – ZONE AUB CENTRE BOURG

### Contexte :

- Secteur classé en zone AUb au PLU,
- Superficie constructible de 0,7 ha,
- Desserte du secteur depuis la RD231 – Route du Trève.

### Objectifs :

- Répondre au besoin d'accueil d'habitants et de création d'habitat du projet communal,
- Diversifier l'habitat sur la commune,
- Réaliser une opération s'intégrant dans la trame bâtie de la silhouette du Bourg, en entrée Nord de bourg,
- Renforcer le lien l'extension Nord du bourg et le centre-bourg.



### Orientations :

#### ▪ Vocation :

- Zone à vocation d'habitat avec la réalisation de 5 logements minimum sur la zone (*densité d'environ 8 logements à l'hectare*),
- Habitat individuel et/ou groupé de plain-pied (*ou avec un niveau enterré par rapport au terrain naturel*) pour faciliter l'intégration paysagère des bâtiments du fait de la topographie (point haut).

#### ▪ Organisation urbaine

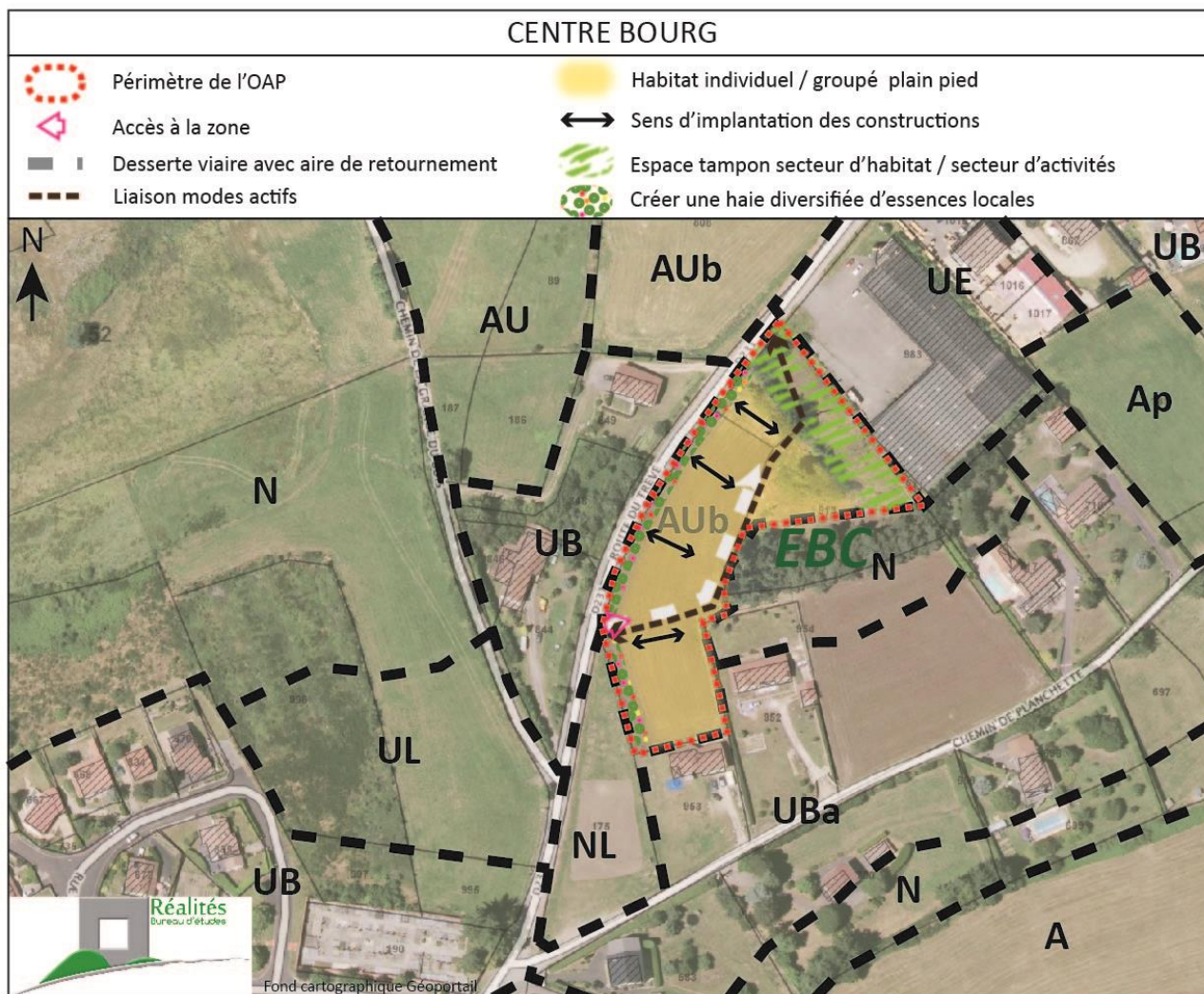
- Implantation du bâti au sein de l'opération d'habitat selon une orientation permettant de bénéficier d'un bon ensoleillement.
- Implantation des constructions à 5 mètres maximum par rapport à l'alignement de la RD231 – Route du Trève à l'Est, afin de maintenir et renforcer l'effet rue d'entrée de bourg.
- Création d'un front bâti aligné de façon harmonieuse le long de la RD231 – Route du Trève, avec des constructions implantées selon la même orientation (*même sens de faitage des toitures pour les constructions en bordure de voie*).
- Réalisation de constructions avec des toitures de minimum 2 pans en respectant les pentes des constructions voisines pour s'inscrire dans l'architecture urbaine de ce quartier, et maintenir une qualité architecture en entrée de bourg, pour la rangée de constructions implantées le long de la RD231 – Route du Trève.

#### ▪ Desserte et stationnements :

- Réalisation d'un ou deux maximum accès routier à la zone depuis la RD231 – Route du Trève au Sud-Est de la zone
- Possibilité d'un bouclage sur la RD231 – Route du Trève ou réalisation d'une aire de retournement.
- Création d'une liaison modes actifs en direction du bosquet protégé en zone naturelle.

## ■ Cadre de vie, aspect environnemental et paysager :

- Maintenir une bande tampon non constructible de 10 m de largeur minimum entre le secteur d'habitat et le secteur d'activités au Nord-Est de la zone. Cet espace restera collectif sur une largeur minimale de 5 mètres et devra permettre le passage des véhicules de secours contre l'incendie vers l'arrière des bâtiments d'activités. Il peut s'agir d'un espace vert, d'une aire de jeux, d'un espace de stationnement réservé aux visiteurs des habitations de la zone. Cet espace ne sera clôturé ou avec des clôtures légères.
- Plantation d'une haie diversifiée d'essences locales et variées à l'Ouest de la zone, le long de la RD231 – Route du Trêve afin d'accompagner l'entrée de bourg de manière qualitative.



## 5. OAP SECTORIELLE – ZONE AUB SUD-OUEST DU BOURG

### Contexte :

- Secteur classé en zone AUb au PLU,
- Superficie constructible de 1,52 ha,
- Desserte du secteur :
  - o par le lotissement des Genêts, Rue du Tilleul, au Nord,
  - o par le Chemin communal depuis la RD231 – Route de Lichemaille au Sud.



### Objectifs :

- Répondre au besoin d'accueil d'habitants et de création d'habitat du projet communal,
- Réaliser une opération s'intégrant dans la trame bâtie de la silhouette du Bourg, en entrée Sud du bourg,
- Renforcer le secteur d'habitat à l'Ouest du bourg.



### Orientations :

#### ▪ Vocation :

- Zone à vocation d'habitat avec la réalisation de 15 logements minimum sur la zone (*densité d'environ 10 logements à l'hectare*),
- Habitat individuel et/ou groupé.
- Urbanisation de la zone au fur et à mesure de la desserte interne de la zone.



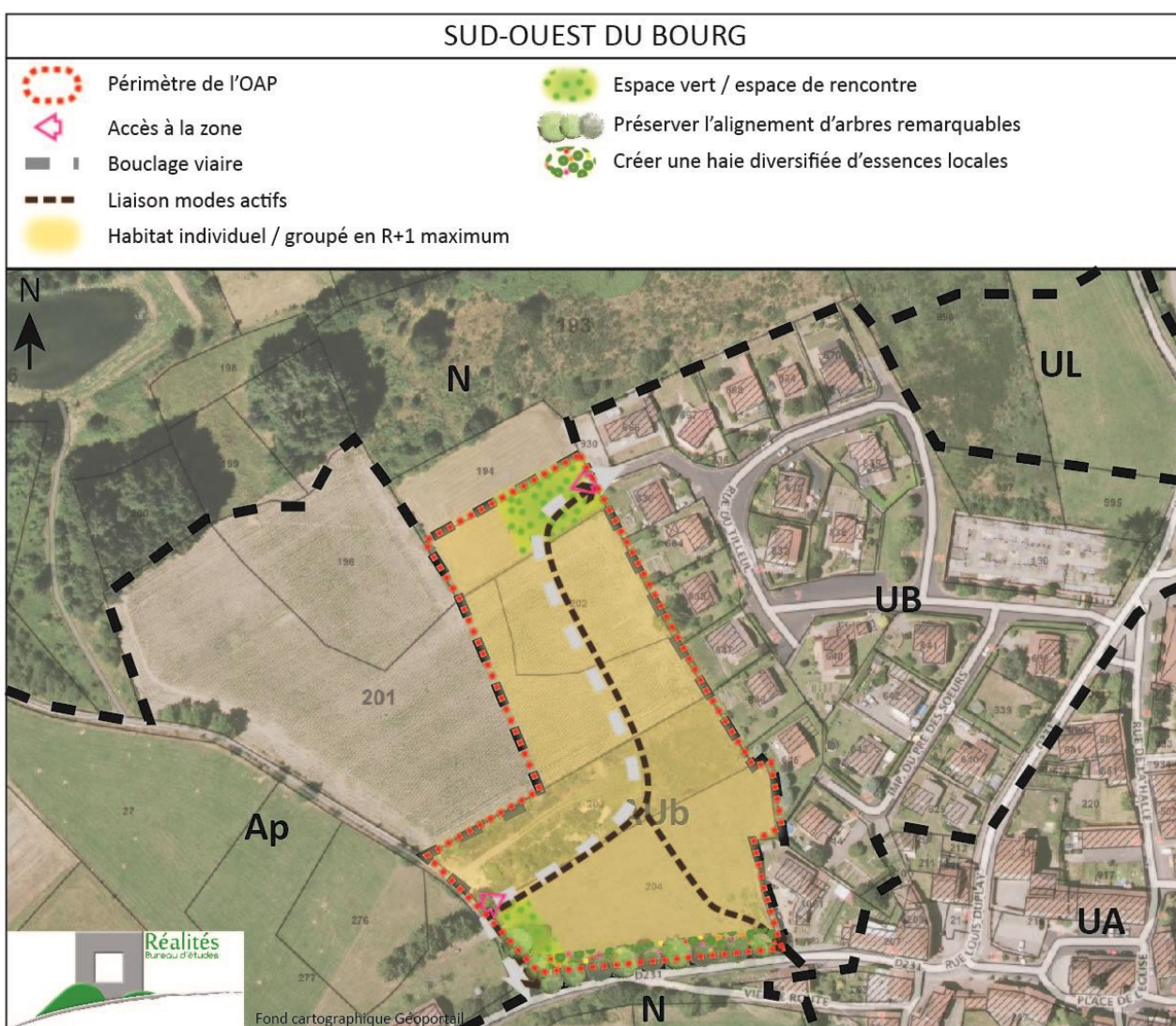
#### ▪ Organisation urbaine

- Implantation du bâti au sein de l'opération d'habitat selon une orientation permettant de bénéficier d'un bon ensoleillement.
- Réalisation de bâtiments de niveau R+1 maximum.
- Réalisation de constructions avec des toitures de minimum 2 pans en respectant les pentes des constructions voisines pour s'inscrire dans l'architecture urbaine de ce quartier ancien en vue éloignée, et maintenir une qualité architecture en entrée de bourg, sur la partie Est de la zone située en bordure de la RD231 – Route de Lichemaille.

#### ▪ Desserte et stationnements :

- Accès routier à la zone depuis le lotissement des Genêts, Rue du Tilleul, au Nord,
- Accès routier à la zone par le Chemin communal depuis la RD231 – Route de Lichemaille au Sud.
- Réalisation d'une voie de desserte interne desservant l'ensemble de la zone, avec un maillage routier entre la Rue du Tilleul et la RD231 – Route de Lichemaille.
- Réalisation des stationnements nécessaires à l'opération d'habitat au sein du périmètre de l'opération.

- Création de liaisons modes actifs :
  - o entre le lotissement des Genêts, Rue du Tilleul et la RD231 – Route de Lichemaille,
  - o entre la voie de desserte internet et la RD231 – Route de Lichemaille en direction du Bourg.
- Création d'un espace technique intégré dans le site pour le stockage des ordures ménagères.
  - Cadre de vie, aspect environnemental et paysager :
- Aménagement d'un espace vert qualitatif, espace de rencontre au Nord de la zone, sur le point haut.
- Aménagement d'un espace vert qualitatif en entrée Sud-Ouest de la zone afin de renforcer la coupure verte entre le bourg et le hameau de Sans Bonne et pouvant servir de stationnements réservés aux visiteurs des habitations de la zone.
- Préservation de l'alignement d'arbres remarquables le long de la RD231 – Route de Lichemaille en entrée de bourg Sud.
- Création d'une haie diversifiée d'essences locales à l'arrière de l'alignement d'arbres remarquables afin de faciliter l'intégration paysagère du nouveau secteur d'habitat notamment depuis les vues lointaines au Sud en direction de la façade Sud du bourg.



## 2.1 ANNEXE : DEFINITION DES TYPOLOGIES D'HABITAT



**Individuel pur** : habitat de type pavillonnaire, bâtiments souvent implantés en milieu de parcelle ou sur limite (coup par coup ou opération lotissement).



**Intermédiaire** : plusieurs logements aménagés dans un seul bâtiment, souvent en duplex ou en triplex. Chacun a son accès de manière indépendante. Il n'y a pas de partie commune.



**Collectif** : plusieurs logements aménagés dans un seul bâtiment, disposant de parties communes (accès commun, ...).



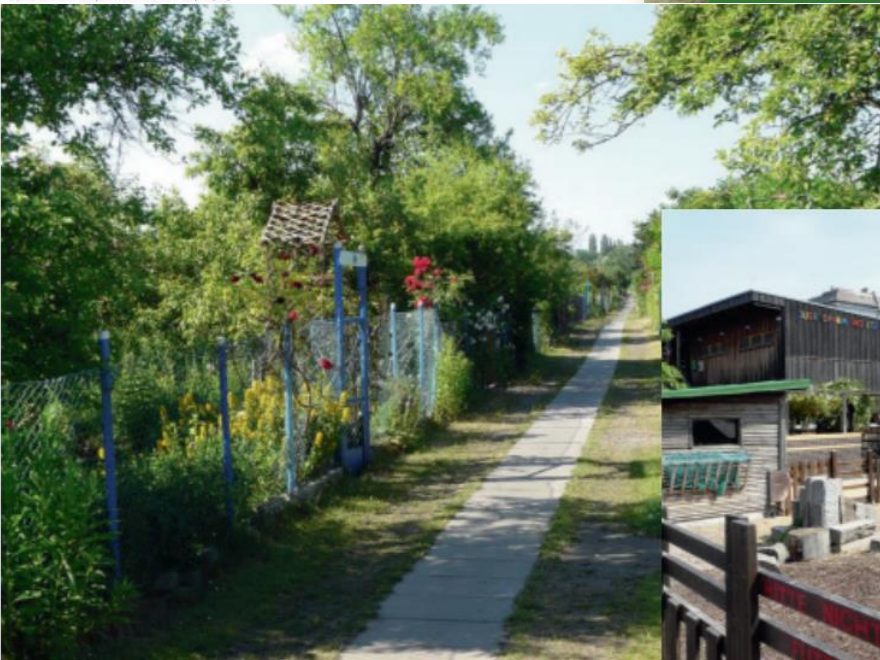
## 2.2 ANNEXE : EXEMPLE D'AMENAGEMENT D'ESPACES VERTS, DE GESTION DES EAUX PLUVIALES, D'AIRES DE JEUX



Traitement d'allées perméables à Chentepie (35)



ill. 19 : La gestion différenciée des trottoirs et des pieds d'immeuble est acceptée par les habitants (Crédit Certu).



ill. 5 : Les kolonien sont à la fois des jardins familiaux et des jardins d'agrément. Ils occupent 10% du territoire de la ville (Crédit Certu).

Le FNP est décliné à un niveau local par des plans de développement (Bebauungspläne 1:1000) et des orientations d'aménagement.



ill. 6 : Les Volksparks sont des espaces verts hybrides à mi chemin entre le parc paysager du 19ème et la base de loisirs des années 60 (Crédit Certu).



Résidences Aragon-Triolet, Monconseil, à Tours (jardin de l'EHPAD)

### LES PRAIRIES MADAME À LANGOUËT (35)

#### Limitation de la place de la voiture

Dans ce lotissement de onze maisons individuelles, les garages sont regroupés en un lieu unique à l'entrée du lotissement, ce qui favorise les modes de déplacements actifs et réduit les nuisances sonores intralotissement.

Des cheminiements piétonniers mènent rapidement au centre du bourg. Les voiries sont volontairement réduites à 3,5 m. Il est possible d'accéder en voiture jusqu'à sa maison mais il est impossible de rester stationné.

Des espaces de rotation sont prévus pour faciliter l'accès des services de secours. Des points d'apport volontaire pour les ordures ménagères sont situés à l'entrée du quartier pour éviter que les camions y pénètrent.



Accès piétonnier aux logements