Saint Pierre
Le Moûtier
Vivre ensemble

Plan Local d'Urbanisme

Pièce n°3 : OAP

Arrêté par délibération du Conseil municipal en date du :

A Saint-Pierre-le-Moûtier le :

Le Maire

Approuvé par délibération du Conseil municipal en date du :

A Saint-Pierre-le-Moûtier le :

Le Maire

Évolution du document :
.....
.....
.....
.....
.....
.....

de l'habitat au développement local
CDHU
Conseil - Développement - Habitat - Urbanisme
5 bd St Exupéry – 58000 Nevers
Tel : 03 86 36 01 51

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.
Lorsqu'un plan local d'urbanisme est établi et approuvé par une commune non membre d'un établissement public de coopération intercommunale, il ne comprend pas les règles, orientations et programmations prévues au 2 et au présent 3. Lorsqu'un plan local d'urbanisme est établi et approuvé par un établissement public de coopération intercommunale qui n'est pas autorité compétente pour l'organisation des transports urbains, il ne comprend pas les règles, orientations et programmations prévues au présent 3.

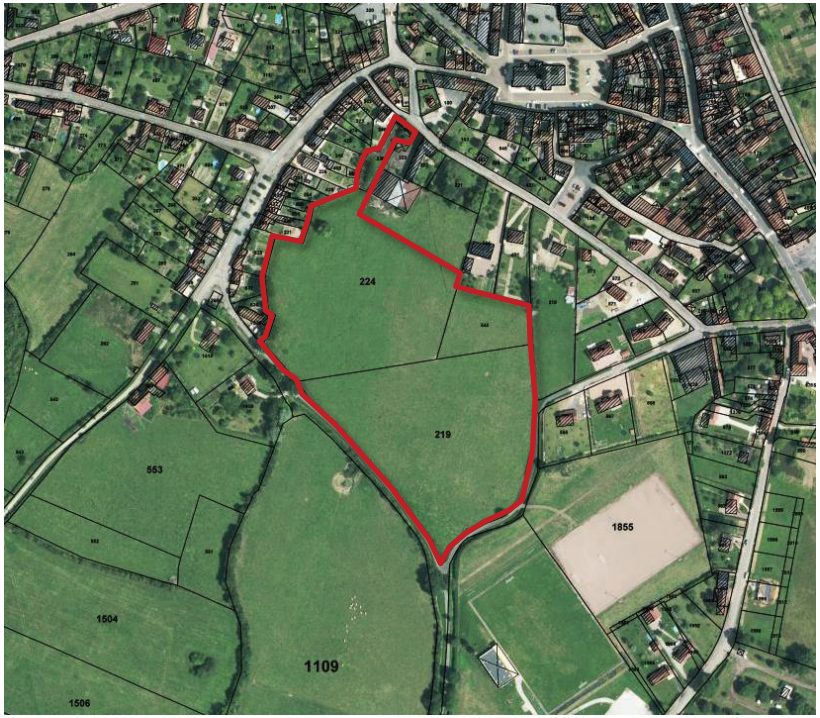
L'origine des orientations d'aménagement et de programmation (OAP) remonte à la loi SRU du 13 décembre 2000 ; l'objectif était de combler les lacunes laissées par la suppression des Plan d'Aménagement de Zone et aussi de légaliser certaines pratiques comme celle des schémas d'aménagement d'ensemble dans les espaces à urbaniser. C'est la loi Urbanisme et habitat du 2 juillet 2003 qui les qualifie d' « orientations d'aménagement » et en fait une composante autonome du dossier de PLU.
Enfin, la loi Engagement National pour l'Environnement (ENE) du 12 juillet 2010 développe leurs fonctions et modifie corrélativement leur dénomination.

D'après la loi ENE, le règlement et ses documents graphiques sont opposables à toute personne publique ou privée pour l'exécution de tous travaux, constructions, plantations, affouillements ou exhaussements des sols, pour la création de lotissements et l'ouverture des installations classées appartenant aux catégories déterminées dans le plan.

Les travaux ou opérations doivent en outre être compatibles, lorsqu'elles existent, avec les orientations d'aménagement mentionnées à l'article L. 123-1-4 du Code de l'Urbanisme et avec leurs documents graphiques.
Les OAP sont donc opposables lors de la délivrance des autorisations d'urbanisme : permis de construire, d'aménager et de démolir et déclarations préalables. Les certificats d'urbanisme devraient les mentionner.

Contrairement au règlement (voir art. L. 421-6 du Code de l'Urbanisme), il est expressément prévu que cette opposabilité ne se manifeste qu'en termes de compatibilité.

OAP n°1 – Les Près Manoirs 4,1 hectares



Enjeux

Différents enjeux ont été identifiés :

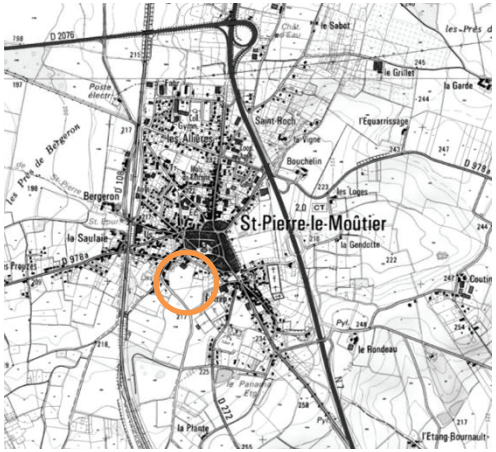
- **Intensifier la zone urbaine** : accueillir des nouveaux habitants et développer la vie de quartier
- **Accroitre l'intensité urbaine** et l'usage du sol à proximité du bourg
- **Intégrer ce secteur** à ses abords grâce à une logique d'ensemble
- **Assurer une cohérence** urbaine
- **Valoriser et optimiser** les emprises foncières non bâties disponibles, tout en prenant compte des zones archéologiques repérées dans le cadre de l'étude de la SERA.

Situation

Le secteur concerné est situé :

- En secteur 1AU du Plan Local d'Urbanisme, dans le bourg
- Est bordé par la rue de la Chaume Champierre au sud

Sur le secteur de l'OAP un arrêté n°2019-335 du 11/06/2019 portant modification de la consistance d'un projet s'impose au règlement du PLU



Principes et conditions d'aménagement de la zone

Principes de composition urbaine

Au cœur du site :

- Le secteur est une zone de contact :
  - Entre les différentes parcelles urbanisées du Crot Patin et de la rue de Moulins
  - Entre des maisons d'habitat individuel et de grandes parcelles cultivées
  - Entre le bourg et la résidence pour personnes en situation de handicap

- Il s'agit d'organiser cette transition avec les orientations suivantes :

  - Un accès automobiles à sens unique devra être réalisé sur les rue de la Chaume Champierre et sur le passage des Premanoirs de manière à connecter cette zone au reste de la commune

  - Un cheminement piéton fauché devra être prévu entre la rue des Premanoirs et le cœur de l'opération.

- Une intégration du bâti dans l'environnement sera recherchée.

- Un parking visiteur de 4 place devra être prévu en cœur d'opération

Orientations paysagères

- Les espaces verts, de part et d'autre des liaisons douces accompagneront ces cheminements, dans une continuité paysagère assurée soit par une recherche architecturale soit par un traitement paysager aux espaces et équipements publics développés à proximité

- Des espaces en prairie devront être maintenus sur le site

Déplacements

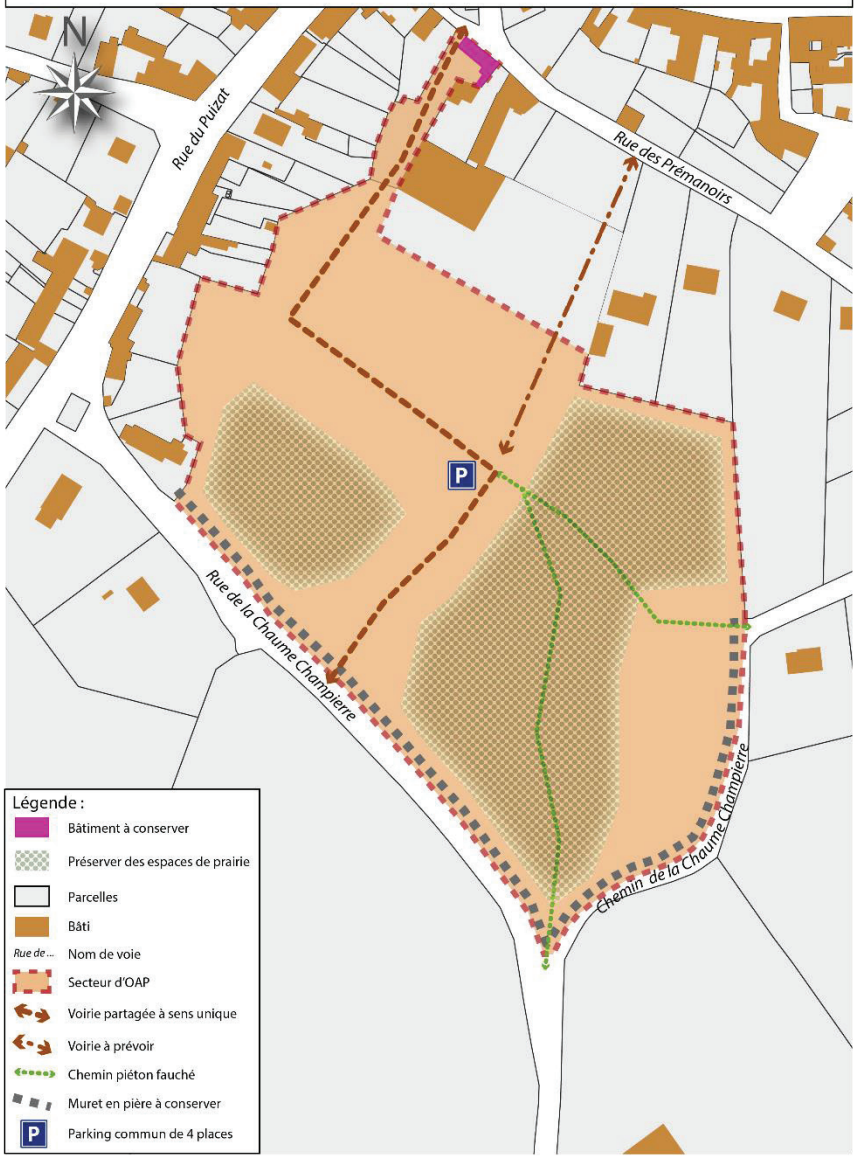
- Favoriser les déplacements alternatifs à la voiture particulière prioritairement pour les trajets de proximité, notamment à travers le traitement des espaces publics visant à faciliter l'accès aux divers centres de vie de la commune

Orientations programmatiques

- Le secteur doit faire l'objet de 2 opérations distingues :
  - Environ 3 000m² seront destinés à une résidence pour personnes âgées avec 16 lots minimum en habitat collectif ;
  - Le reste de la surface sera destiné à des lots libres avec 16 lots.

OAP n°1 - Les Près Manoirs

4,1 ha



OAP n°2 – Les Perrières 2,6 hectares

Enjeux

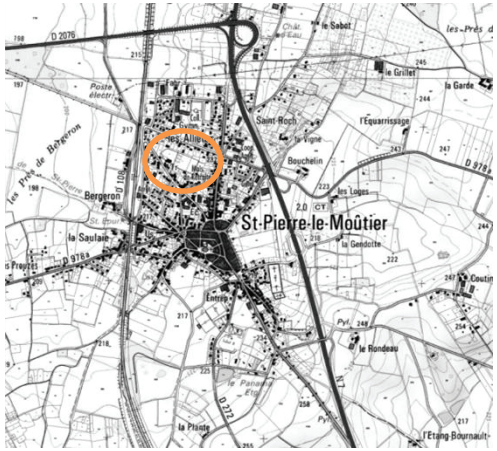
Différents enjeux ont été identifiés :

- **Intensifier** l'habitat au nord de St Pierre le Moutier
- **Combler** une dent creuse à proximité du bourg
- **Développer** les liaisons douces
- **Utiliser** la proximité de la gare
- **Créer** un cadre de vie de qualité à la population néo-résidente par un projet global cohérent
- **Offrir** une centralité à ce quartier

Situation

Le secteur concerné est situé :

- En secteur 1AU du Plan Local d'Urbanisme, au lieu dit des Perrières
- Offre un accès sur l'avenue de Bel-Air



Principes et conditions d'aménagement de la zone

Principes de composition urbaine

Au cœur du site :

- Le secteur est une zone de contact :
  - Entre les différentes parcelles urbanisées sous forme pavillonnaire de l'avenue Emile Petitrenaud et de l'avenue de Bel Air

- Le secteur est une importante dent creuse enserrée dans le tissu urbain et à proximité de la gare.

- Il s'agit d'organiser l'aménagement de ce secteur avec les orientations suivantes :
  - un unique accès automobile, commune à toutes les habitations sur l'avenue de Bel Air
  - une aire de retournement sera créée pour permettre aux véhicules de secours d'accéder aux habitations si besoin en était

- Une intégration du bâti dans l'environnement sera recherchée.

Orientations paysagères

- Les espaces vert, de part et d'autre des liaisons douces accompagneront ces cheminements, dans une continuité paysagère assurée soit par une recherche architecturale soit par un traitement paysager aux espaces et équipements publics développés à proximité

Déplacements

- Favoriser les déplacements alternatifs à la voiture particulière prioritairement pour les trajets de proximité, notamment à travers le traitement des espaces publics visant à faciliter l'accès aux divers centres de vie de la commune

Orientations programmatiques

- L'ensemble du site devra être réalisé dans un objectif d'accueillir un minimum de 12,5 lots par hectare
(dont au moins 5% de logements sociaux collectifs)

- L'aménagement de cette OAP pourra être réalisé en plusieurs tranches. Chaque opération d'aménagement d'ensemble devra comprendre un programme minimum fonctionnel qui ne puisse compromettre l'aménagement ultérieur global de la zone dans le respect des principes de cohérence, de composition urbaine et de continuité des équipements collectifs (voiries, réseaux divers, …).

Modification n°1 apprové par délibération 2020-084 du 30 Novembre 2020

OAP n°3 – Route de Moulins 1,6 hectare

Enjeux

Différents enjeux ont été identifiés :

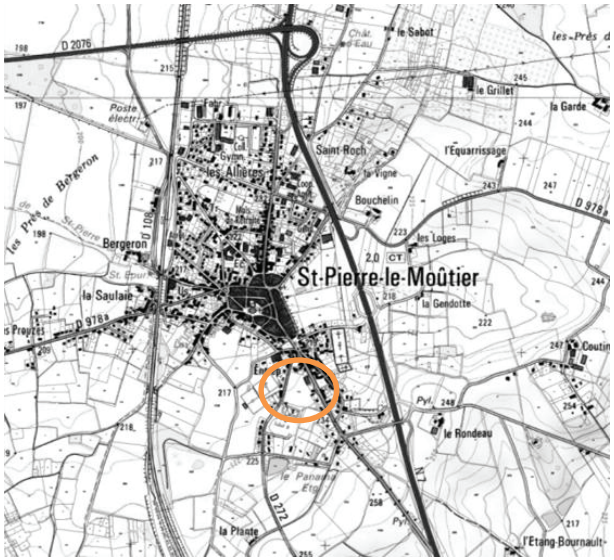
- **Assurer** le développement de la commune
- **Combler** une dent creuse à proximité du bourg
- **Développer** les liaisons douces
- **Accroitre l'intensité urbaine**
- **Protéger** l'environnement existant
- **Densifier** ce secteur situé à une entrée de la ville

Situation

Les parcelles concernées sont :

- Les parcelles D 2014
- En secteur 1AU du Plan Local d'Urbanisme, au lieu dit de la route de Moulins

Les parcelles offrent un accès sur :
- la rue de Beaudrillon (RD 272)
- La route de Moulins



Principes et conditions d'aménagement de la zone

Principes de composition urbaine

Au cœur du site :

- Le secteur est une importante dent creuse enserrée dans le tissu urbain

- Il s'agit d'organiser l'aménagement de ce secteur avec les orientations suivantes :

  - 1 accès automobile sur la route de Moulins
  - 2 accès automobile sur la rue de Beaudrillon (1 pour l'entrée et 1 pour la sortie des véhicules)

- Une intégration du bâti dans l'environnement sera recherchée.

Déplacements

- Favoriser les déplacements alternatifs à la voiture particulière prioritairement pour les trajets de proximité, notamment à travers le traitement des espaces publics visant à faciliter l'accès aux divers centres de vie de la commune

Orientations paysagères

- Les espaces vert, de part et d'autre des liaisons douces accompagneront ces cheminements, dans une continuité paysagère assurée soit par une recherche architecturale soit par un traitement paysager aux espaces et équipements publics développés à proximité

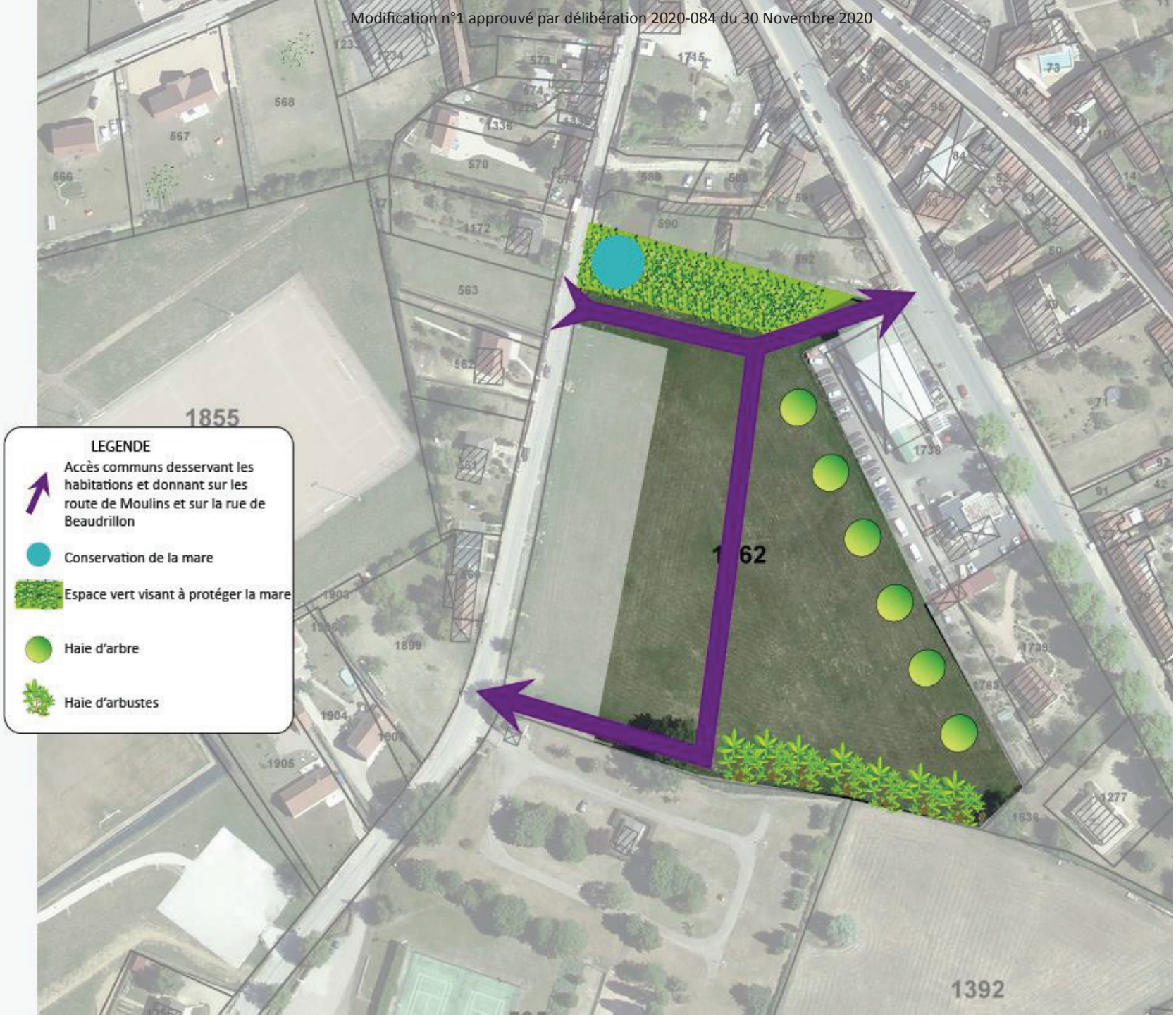
- Un espace vert sera créé au nord du secteur de façon à protéger la mare qui s'y trouve

- Une haie d'arbres sera créée conformément au schéma d'aménagement ci-dessous

- Une haie arbustive sera créée au sud du secteur conformément au schéma d'aménagement ci-dessous

Orientations programmatiques

- L'ensemble du site devra être réalisé dans un objectif d'accueillir un minimum de 12,5 lots par hectare (dont au moins 5% de logements sociaux collectifs)

- L'aménagement de cette OAP pourra être réalisé en plusieurs tranches. Chaque opération d'aménagement d'ensemble devra comprendre un programme minimum fonctionnel qui ne puisse compromettre l'aménagement ultérieur global de la zone dans le respect des principes de cohérence, de composition urbaine et de continuité des équipements collectifs (voiries, réseaux divers, …).

Modification n°1 approuvé par délibération 2020-084 du 30 Novembre 2020