



## Plan Local d'Urbanisme Orientations d'Aménagement et de Programmation Modification simplifiée n°2



ATELIER D'URBANISME ET D'ARCHITECTURE  
CELINE GRIEU

Pièce n°	Document mis à disposition du public	Approbation
03	Du 2 janvier au 3 février 2023	16 mai 2023



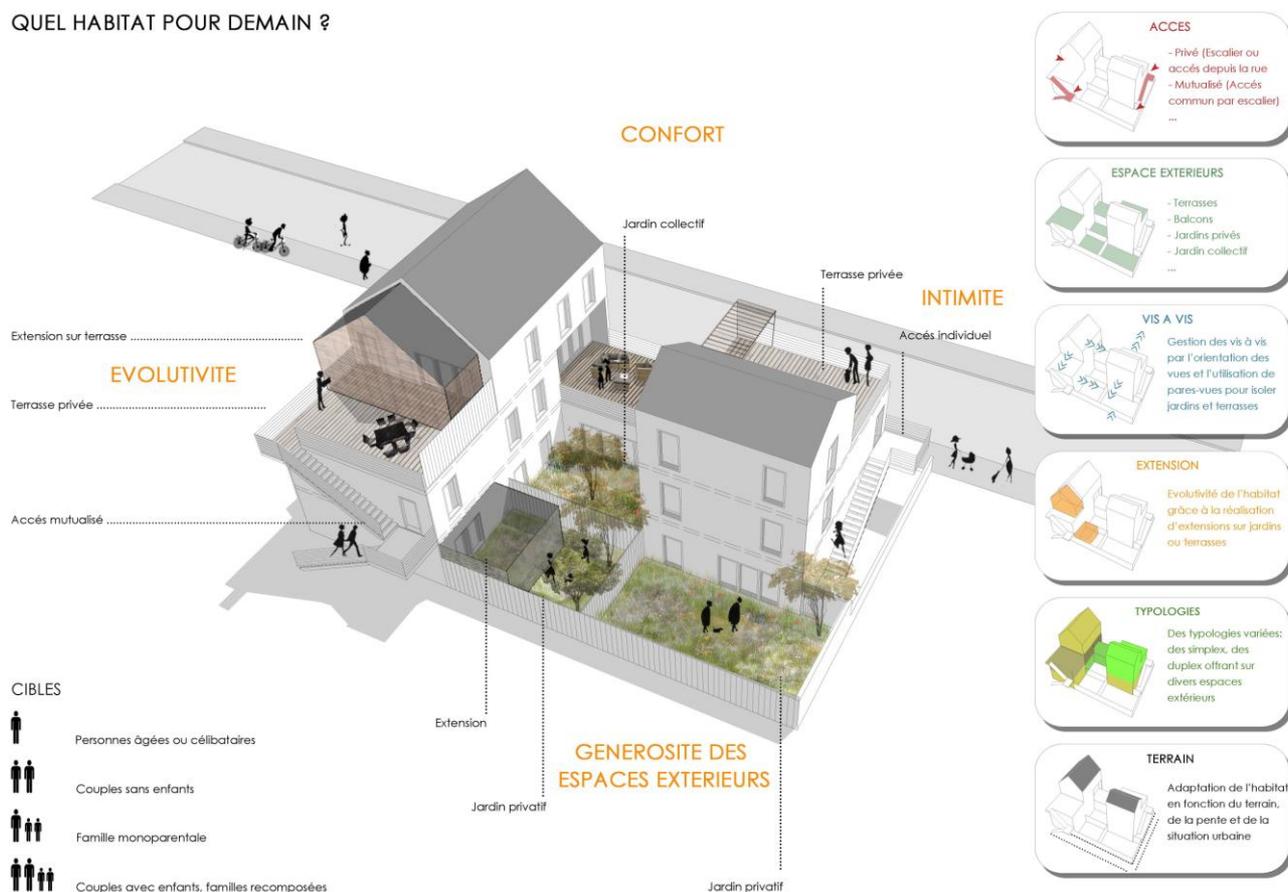
# Qu'est-ce que le logement intermédiaire ?

## \* L'habitat intermédiaire

A mi-chemin entre la maison individuelle et l'immeuble de logements collectifs, l'habitat intermédiaire offre une alternative intéressante aux modes d'habitat traditionnel. De faible hauteur, rassemblant en moyenne 5 à 20 logements au sein d'une unité bâtie ainsi que des parties communes réduites, il doit offrir aux habitants des qualités d'usages proches de l'habitat individuel tels que :

- une intimité préservée facilitant les bonnes relations de voisinage
- une évolutivité du logement permettant une grande variété d'usages
- une générosité des espaces extérieurs

### QUEL HABITAT POUR DEMAIN ?



Maquette réalisée par l'AUA

**Les orientations d'Aménagement et de Programmation visent à encadrer le développement de secteurs et à préserver leur environnement au regard de leur richesse environnementale, en application du PADD.**

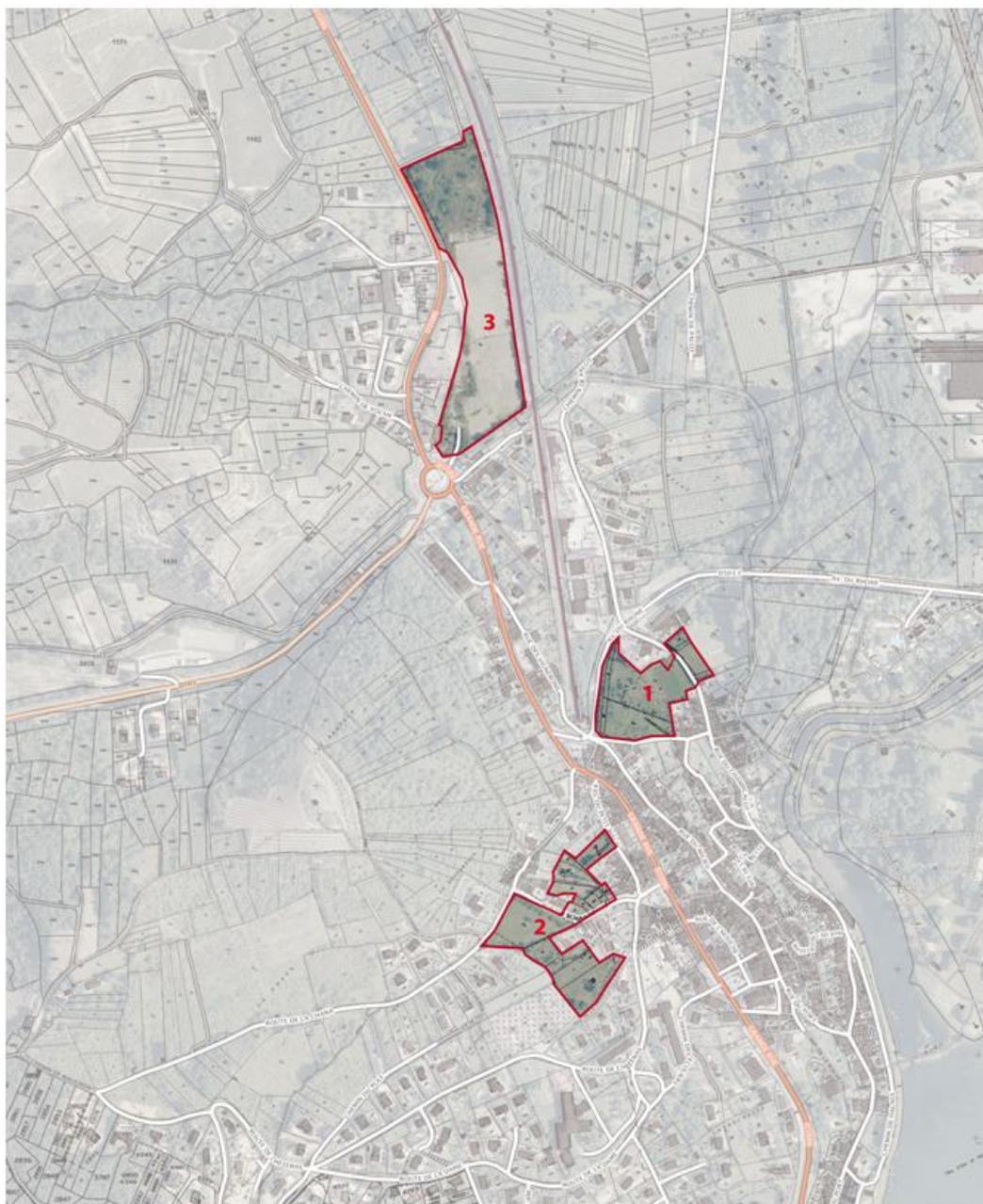
Dans tous les cas, en vue d'encadrer et maîtriser les opérations d'aménagement et de construction susceptibles d'être mises en œuvre sur les terrains stratégiques, **il est énoncé des principes de composition urbaine et de programmation déclinés dans un schéma d'aménagement, qui s'impose dans un rapport de compatibilité aux demandes d'autorisation d'urbanisme déposées sur les secteurs concernés.**

**Une illustration possible de ce que pourrait être l'aménagement des secteurs accompagne ces éléments.** Si l'illustration permet de donner un aperçu du quartier une fois achevé, et indique au service instructeur l'esprit des aménagements attendus par la commune dans le cadre de son PLU, elle ne constitue en aucun cas un élément opposable aux demandes d'autorisation d'urbanisme survenant dans le périmètre de l'OAP (seul les principes contenus dans le schéma de l'OAP peuvent être opposés à ces demandes).

# I. Localisation des secteurs

---

Les orientations d'Aménagement et de Programmation concernent trois secteurs :



Le choix de ces secteurs d'urbanisation a fait l'objet d'une réflexion stratégique globale qui s'est traduite par la volonté de :

- **Mener le développement urbain** de la commune en continuité du tissu urbain existant.
- **Densifier le tissu urbain** tout en prenant en compte la morphologie urbaine existante et en préservant le cadre de vie.
- **Favoriser la construction de logements** accessibles à toutes les catégories de population

## II. Secteur n°1 : Champcalot

---

### Etat des lieux du site :

D'une superficie de 1 ha, ce secteur est situé en continuité immédiate du vieux bourg. Il fait la liaison entre le vieux bourg au Sud et le secteur de la Bascule (quartier de la Gare) au Nord. Il est encerclé par trois voies : la RD 503.1 à l'Ouest, la Rue Champcalot au Nord et Est et la Rue des Fleurs au Sud.

Ce secteur bénéficie d'une situation stratégique, à proximité du bourg et de ses commodités (commerces, services, équipements) et est desservie par des voies structurantes (RD 503.1 et RD 1086).

Le tènement est actuellement occupé par des jardins et friches.



### Enjeux :

L'aménagement de ce site devra répondre à plusieurs enjeux :

- La densification des secteurs disponibles à proximité du village
- La diversification des typologies de logements
- Le respect de la morphologie urbaine environnante

## **Principes d'aménagement :**

### **- Insertion paysagère et environnementale de l'opération :**

L'opération d'aménagement devra être réalisée dans une démarche d'intégration paysagère affirmée. Les bâtiments devront s'implanter dans le contexte topographique existant et les déblais-remblais seront minimisés.

En termes d'architecture, les bâtiments devront intégrer une logique de cohérence entre eux, notamment dans les volumes, les couleurs, les matériaux et les hauteurs.

Les hauteurs des bâtiments devront être harmonieuses en alternant du R+1 et du R+2 afin de définir une silhouette dessinée.

Les projets devront s'inspirer des principes de conception bioclimatique :

- implanter les constructions de façon à tirer le meilleur profit de l'ensoleillement, naturel et gratuit, en hiver, au printemps et à l'automne et de s'en protéger l'été ;
- au niveau de l'opération, trouver le juste équilibre entre le respect des principes du bioclimatisme (orientations, ouvertures, volumes, ...) et la qualité du cadre de vie (présence d'espaces de vie, de végétation, respect de l'intimité, ...) ;
- au niveau des constructions : apporter une attention particulière sur les orientations des bâtiments et la compacité des formes urbaines et architecturales, privilégier l'utilisation d'éco-matériaux (à faible empreinte carbone) et assurer l'intégration des éléments liés aux performances énergétiques.

La vocation des franges Nord et Sud de l'opération devra rester majoritairement naturelle (jardins par exemple) afin d'une part, de créer un « écrin » vert autour d'une opération située en entrée de village et, d'autre part, de concentrer les bâtiments au centre du tènement dans une logique de densification et d'optimisation du foncier. Par ailleurs, la frange végétalisée située à l'Ouest du site devra être conservée voire valorisée.

Le site devra se doter d'un espace collectif ayant un rôle polarisant et un caractère paysager. Il pourra être dédié aux rassemblements, à la détente ou encore au stationnement de véhicules à condition d'être fortement végétalisé.

Les linéaires de murs en pierre seront préservés. Seules les démolitions nécessaires à la réalisation des accès seront autorisées.

Pour la gestion des eaux pluviales, les dispositifs alternatifs devront être favorisés : ouvrages de rétention paysagers, noues paysagères, utilisation de surfaces perméables, etc ...

### **- Développement urbain et déplacements :**

L'opération sera desservie par une voie centrale qui sera créée au niveau du carrefour au Sud-Ouest du site, depuis la rue des fleurs. La voie créée réalisera un bouclage qui reliera la rue de Champcalot à l'Est et sera complétée par une voie secondaire pour desservir la partie Sud du secteur. Elle sera prolongée par une liaison dédiée aux modes de déplacements doux qui permettra de relier la rue des Fleurs au Sud-Est de l'opération. Les voies prendront la forme de ruelles de faible gabarit afin de recréer un tissu semblable au vieux bourg. De fait, il s'agira de voies partagées entre véhicules motorisés, piétons et cycles.

Les bâtiments s'implanteront de part et d'autre de ces nouveaux axes ainsi qu'aux abords de la Rue Champcalot. Le rapport entre les voies et les bâtiments devra faire l'objet d'un traitement qualitatif et homogène, notamment en termes de clôtures (murs, haies,...).

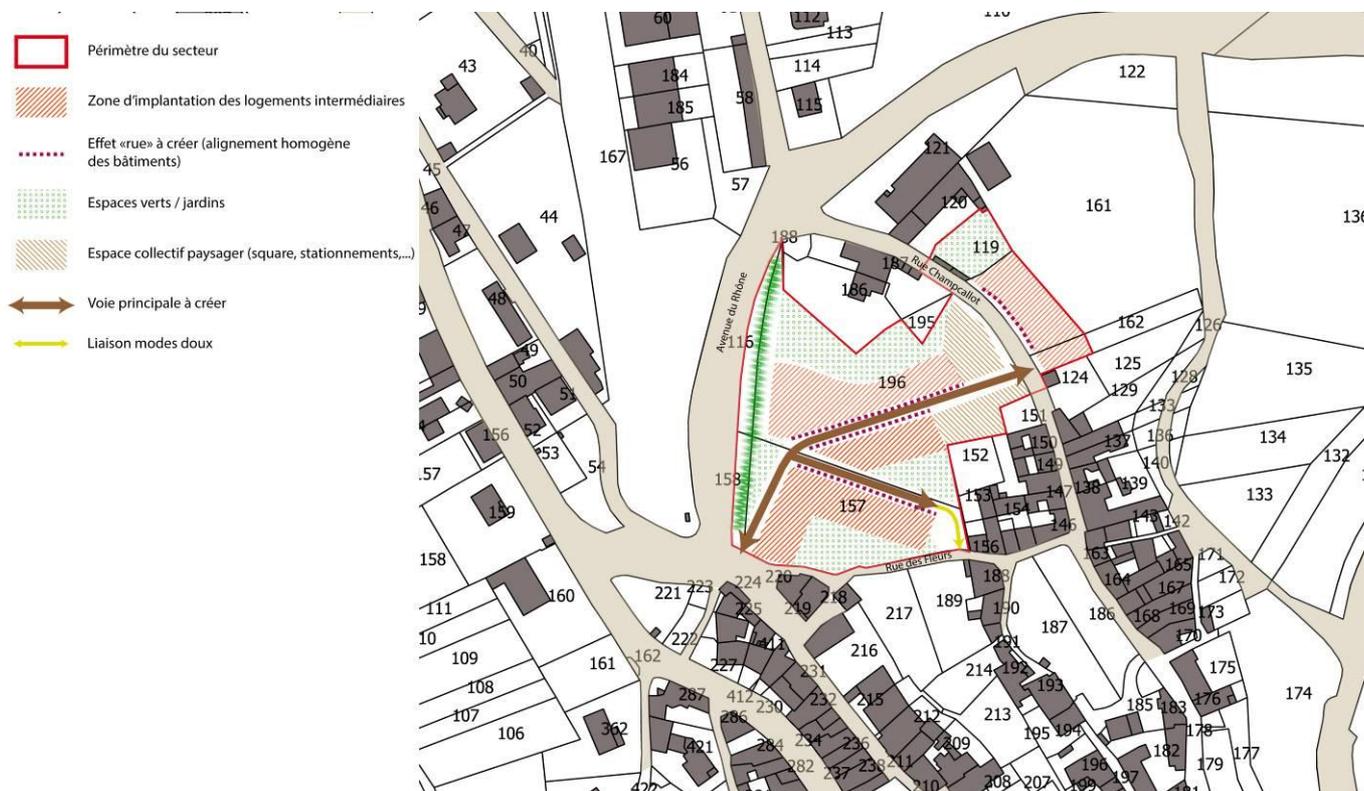
## - **Programmation**

Le site devra accueillir des typologies de logements intermédiaires.

Environ 30 logements sont attendus sur l'ensemble du secteur, soit une densité d'environ 30 logements/ha.

Une part de 20% de logements locatifs abordables devra être prévue, soit environ 6 logements.

### **Schéma de principe**



## **Illustration**

L'illustration présentée ci-contre est un exemple mettant en avant des implantations de bâtiments, de voiries et d'espaces publics et collectifs souhaitées.

Elle traduit les principes affichés dans le Schéma ci-dessus. Or, le projet d'aménagement peut être adapté en fonction de la réalité économique et foncière. Il doit toutefois s'inscrire dans un rapport de compatibilité avec le schéma présenté ci-dessus.



### III. Secteur n°2 : Rue du Bonnardaux

---

#### Etat des lieux du site :

Comme le secteur n°1, le secteur n°2 est localisé en accroche du centre-bourg. Il est situé dans un environnement hétérogène avec, à l'Est le tissu ancien du bourg, au Sud/Ouest, un tissu à dominante pavillonnaire et, au Sud, des équipements collectifs tels que le cimetière,

Le site, d'une superficie totale de près de 1,5 ha, est composé d'un parcellaire complexe et morcelé. Le secteur est majoritairement occupé par des jardins privés.

Plusieurs voies et chemins permettent de desservir ce secteur : le passage de la Trêve au Sud, la Route de la Chana au Nord/Ouest, la Rue du Bonnardaux dans sa partie centrale, le Chemin du Pilat au Nord/Est et le passage du Petit Malin à l'Est.

Le secteur est contraint par une topographie assez marquée ainsi que par un réseau viaire étroit et sinueux.

Cet ensemble parcellaire a une importance particulière pour le développement urbain de la commune dans la mesure où il s'agit d'un des derniers tènements de Saint-Pierre-de-Bœuf situé à proximité immédiate du bourg et des équipements communaux.



#### Enjeux :

L'aménagement de ce site devra répondre à plusieurs enjeux :

- L'optimisation du foncier disponible à proximité du village
- La diversification des typologies de logements
- Le respect de la morphologie urbaine environnante
- L'amélioration du réseau viaire

## **Principes d'aménagement :**

### **- Insertion paysagère et environnementale de l'opération :**

Localisé entre un tissu urbain dense et pavillonnaire et situé dans un secteur de coteau (dénivelé), le secteur devra accueillir des opérations maîtrisées et équilibrées afin d'assurer une certaine densification tout en préservant un cadre de vie rural et naturel de qualité. Ainsi, dans l'ensemble, les cœurs d'îlots devront jouer un rôle de poumon vert (jardins,...) dans le but d'une part, d'accompagner la densification par des espaces paysagers et, d'autre part, de concentrer les bâtiments le long des voies (optimisation du réseau viaire).

### **- Développement urbain et déplacements :**

Le tènement peut être aménagé en trois sites distincts :

La partie Nord/Est devra être aménagée autour d'une nouvelle voie créée entre la Rue du Bonnardaux et le Chemin du Pilat. Cette voie prendra la forme d'un axe partagé de faible gabarit. Des logements de type intermédiaire s'y implanteront de part et d'autre afin de privilégier des espaces de jardins à l'intérieur de l'îlot.

La partie Nord/Ouest prendra la forme d'un îlot séparé par la Rue du Bonnardaux et par la Route de la Chana. Des bâtiments de logements intermédiaires ou collectifs ainsi que des services médicaux s'implanteront le long de ces voies et le cœur de l'îlot sera réservé pour des espaces de jardins.

Quant à la partie Sud du site, des logements individuels groupés seront desservis depuis le passage de la Trêve. L'implantation des bâtiments devra se faire essentiellement dans la moitié Sud du tènement pour maintenir un cœur d'îlot vert à vocation de jardins.

### **- Programmation**

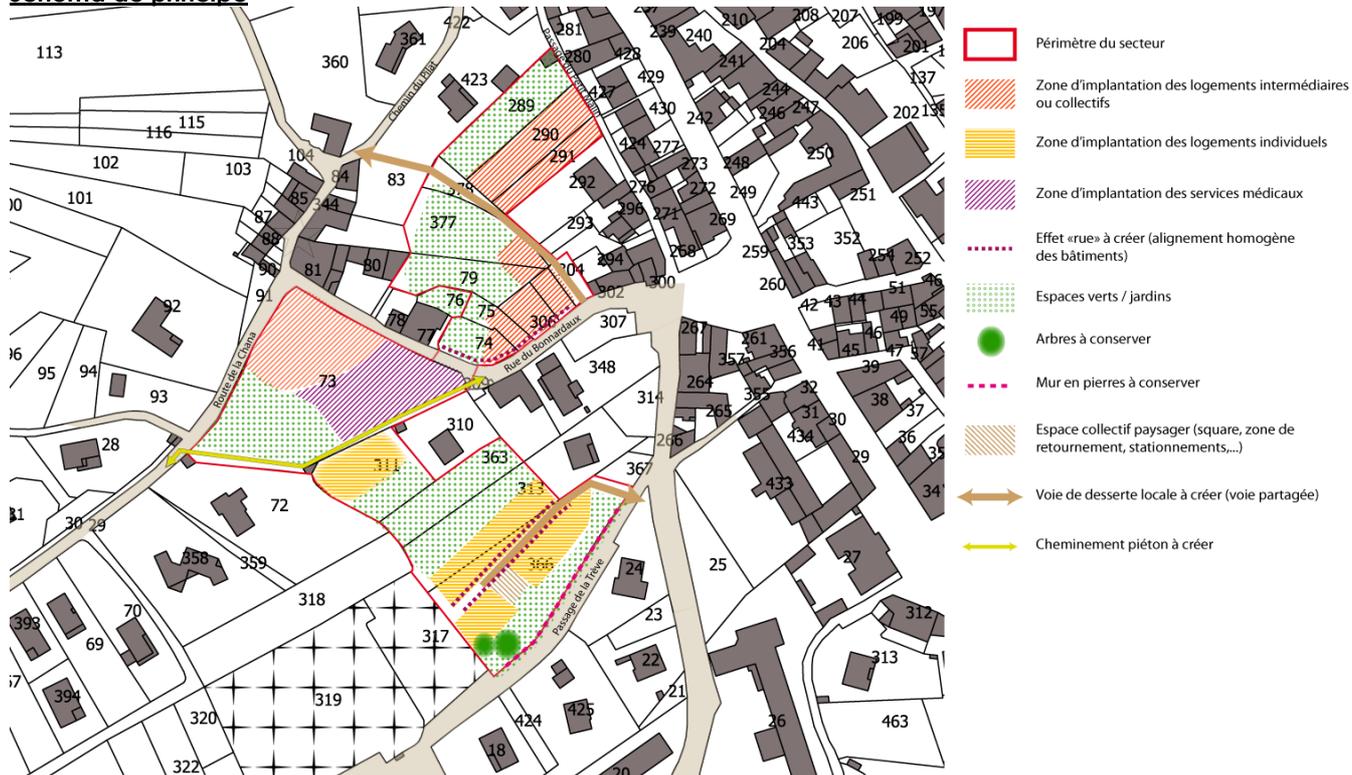
Le site devra accueillir des typologies de logements diversifiées (collectifs, intermédiaires et individuels jumelés ou groupés).

Environ 40 à 45 logements sont attendus sur l'ensemble du secteur, soit une densité d'environ 30 logements/ha :

- 15 à 20 logements intermédiaires dans la partie Nord/Est
- 15 à 20 logements intermédiaires ou collectifs dans la partie Nord/Ouest
- Environ 10 logements individuels jumelés ou groupés dans la partie Sud

Une part de 20% de logements locatifs abordables devra être prévue, soit environ 9 logements.

## Schéma de principe



## Illustration

L'illustration présentée ci-dessous est un exemple mettant en avant des implantations de bâtiments, de voiries et d'espaces publics et collectifs souhaitées.

Elle traduit les principes affichés dans le Schéma ci-dessus. Or, le projet d'aménagement peut être adapté en fonction de la réalité économique et foncière. Il doit toutefois s'inscrire dans un rapport de compatibilité avec le schéma présenté ci-dessus.



## IV. Secteur n°3 : ZA de la Bascule

---

### Etat des lieux du site :

Le secteur n°3 correspond au périmètre de la zone d'activités intercommunale de la Bascule. Il est situé au Nord de la commune de Saint-Pierre-de-Boeuf, entre la voie ferrée et la RD 1086. Par ailleurs, une partie du périmètre de la zone d'activités est localisée dans la commune voisine de Malleval.

La surface de la zone s'élève à environ 3 ha, dont près de 2,6 ha sur le territoire de Saint-Pierre-de-Boeuf.

Si le site bénéficie d'une situation privilégiée, notamment au regard de l'accès direct sur la RD 1086, son aménagement peut avoir de forts impacts paysagers, d'autant plus qu'il est situé en entrée de ville. Par ailleurs, ce secteur est situé dans le périmètre de protection éloignée des puits de captage.



### Enjeux :

L'aménagement de ce site devra répondre à un enjeu paysager (insertion de l'opération) urbain (cohérence urbaine et architecturale dans l'ensemble de la zone) et environnemental (lié à la présence de ruisseaux à proximité et de périmètre de protection de captage d'eau potable).

## **Principes d'aménagement :**

### **- *Insertion paysagère et environnementale de l'opération :***

L'aménagement du site devra prendre une dimension paysagère importante au regard de sa position en entrée de ville. Une attention particulière doit être portée au maintien d'une frange végétale aux abords de la RD 1086. Par ailleurs, l'espace boisé situé au Nord de la zone d'activités sera maintenu de part et d'autre du ruisseau de la Patouse. L'aménagement devra permettre le rétablissement de la transparence hydraulique et écologique de l'ouvrage de franchissement situé sur le ruisseau de la Patouse. Quant au ruisseau du Batalon situé sur la frange Sud, ses abords devront faire l'objet d'une renaturation.

### **- *Développement urbain et déplacements :***

L'aménagement de la zone d'activités de la Bascule sera réalisé autour d'une voie d'accès centrale. Cette voie devra être traitée de manière qualitative avec l'aménagement d'un chemin piétonnier et une végétalisation des abords.

L'implantation des bâtiments de part et d'autre de la voie principale devra respecter une logique urbaine et architecturale avec une homogénéité tant dans les implantations par rapport à la voie que sur le traitement des limites. De plus, les sens de faitage des bâtiments devront être homogènes et harmonieux en privilégiant une orientation générale Est/Ouest, perpendiculaire à la voie.

## Schéma de principe

