

PLU

COMMUNE DE PORTS (37)

Elaboration

OAP

ORIENTATIONS
D'AMENAGEMENT ET DE
PROGRAMMATION



3

Vu pour être annexé à la délibération du
Conseil communautaire
en date du 24 juillet 2017,
approuvant l'élaboration du Plan Local
d'Urbanisme de la commune de Ports,
Le Président,
M. Christian PIMBERT



PREAMBULE 3**1 : ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION DU SITE DU CLOS DU PRESBYTERE** 4ETAT INITIAL DE L'ENVIRONNEMENT 4DISPOSITIONS DES ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION 5ELEMENTS DE PROGRAMMATION 6EXEMPLE D'ORGANISATION POSSIBLE DU QUARTIER (A TITRE ILLUSTRATIF) 7**2 : ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION DU SITE LES DEUX RIVIERES** 8ETAT INITIAL DE L'ENVIRONNEMENT..... 8DISPOSITIONS DES ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION 10ELEMENTS DE PROGRAMMATION 11EXEMPLE D'ORGANISATION POSSIBLE DU QUARTIER (A TITRE ILLUSTRATIF) 12

2

PREAMBULE

« Les Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP) constituent l'une des pièces du dossier de Plan Local d'Urbanisme (PLU).

Elles exposent la manière dont la collectivité souhaite mettre en valeur, réhabiliter, restructurer ou aménager des quartiers ou des secteurs de son territoire.

Les OAP doivent être établies dans le respect des orientations générales définies au Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD). C'est un document qui peut être écrit ou graphique, voire les deux, et qui peut prendre la forme de schémas d'aménagement. Il peut également comporter des éléments concernant le traitement des espaces publics et voiries sur le ou les secteurs considérés.

Couvrant un ou plusieurs quartiers ou secteurs du territoire, les orientations édictées se superposent avec le Règlement. Les OAP sont opposables aux autorisations d'occupation du sol ou aux opérations d'aménagement dans une relation de compatibilité. »

Extrait du site Certu.developpement-durable.gouv.fr

Les Orientations d'Aménagement et de Programmation du PLU de Ports intéressent deux sites dédiés à l'accueil principal d'habitat : le site situé derrière le presbytère: le **Clos du Presbytère** ainsi que le site de densification (zone ancienne agricole enclavée aujourd'hui par l'urbanisation) situé de part et d'autre de la rue de la Vienne, divisé en deux opérations distinctes : les **Deux Rivières**.

Ces deux sites ont une vocation dominante d'accueil de nouvelles habitations, des programmes spécifiques de logements pour les personnes âgées, d'équipement... n'étant évidemment pas à exclure.

Les OAP de ces futurs quartiers constitutifs de Ports sont présentées sous forme de fiches présentant :

- les principaux éléments de leur état initial de l'environnement illustrés par des photographies et des schémas (localisation, desserte, risques, contexte architectural et paysager, autres documents réglementaires à prendre en compte...),

- un schéma graphique accompagné de sa légende commentée qui décrit ainsi les Orientations d'Aménagement à respecter dans un critère de compatibilité, ainsi que la programmation attendue (précisions sur la vocation du site, superficie constructible, nombre de logements, formes urbaines recherchées).

- Un exemple d'organisation possible du futur quartier (à titre illustratif)

1 : ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION DU SITE DU CLOS DU PRESBYTERE

ETAT INITIAL DE L'ENVIRONNEMENT

Le site du Clos du Presbytère est localisé dans le tissu bâti ancien : ce qui nécessite une attention particulière sur l'implantation et la volumétrie du bâti, mais en limite avec l'espace agricole sur sa limite Est demandant le traitement d'une frange paysagée. Le site est localisé sur le Clos du Presbytère, qui revêt des caractéristiques architecturales et patrimoniales de grande qualité et comporte un Noyer remarquable qui devra être préservé. Le site est soumis au risque inondation par débordement de la Vienne et est inclus dans le zonage B1 du PPRi du Val de Vienne. A ces Orientations d'aménagement et de programmation s'ajoutent les règles prescriptives du PPRi du Val de Vienne. Par ailleurs, le bourg de Ports est localisé à faible distance de l'Autoroute A10 et de la LGV SEA qui peuvent être à l'origine de nuisances sonores.



4

ETAT INITIAL DE L'ENVIRONNEMENT

Emprise du site faisant l'objet d'une OAP

Site au contact de la zone agricole cultivée

Voie et place structurées par des alignements du bâti, des maisons accolées, présentant une grande diversité d'implantation : par la façade principale ou par le pignon



Présence d'un noyer remarquable



Site du clos du presbytère : au contact d'un bâti patrimonial de grande qualité : église et presbytère.

DISPOSITIONS DES ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION

Orientations d'aménagement et de programmation

Emprise du site faisant l'objet d'une OAP



Voie d'accès à aménager depuis la voie existante, desservant une placette interne au quartier. Cette voie de desserte devra conserver un traitement simple sous forme d'une venelle et devra prendre la forme de voie partagée (véhicules/piétons), à l'image des rues et venelles composant les espaces anciens de Ports



Organisation interne sous forme d'une cour commune structurée par le bâti ou la construction de murs en limite d'espace public



Espace de stationnement à maintenir le long du presbytère pouvant jouer le rôle de stationnement mixte à destination des locataires du presbytère et des nouveaux habitants



Présence d'un noyer remarquable à conserver en fond de parcelle



Lisière paysagère à créer servant de limite avec l'espace agricole attenant



5

ELEMENTS DE PROGRAMMATION

Elements de programmation

vocation : dominante d'accueil d'habitations

superficie : environ 2700 m² sous forme organisée

nombre minimum de logements : 3 à 5 logements. Le découpage des parcelles devra permettre une organisation du bâti autour d'une cour commune, laissant bénéficier au maximum les logements d'une orientation favorable aux principes du bioclimatisme (façade principale au sud), tout en recherchant le maintien de l'intimité des jardins. Par ailleurs, l'emprise au sol des constructions ne devra pas dépasser 30% de l'emprise des parcelles, conformément au règlement du PPRI du Val de Vienne.

typologies d'habitat possibles : Etant donné la situation du site du projet, les constructions pourront être de l'habitat individuel pur, de l'habitat individuel groupé ou de l'habitat intermédiaire. Les constructions devront comporter au moins un étage en respectant pour chaque logement un étage habitable au dessus du niveau des plus hautes eaux connues et doté d'ouvertures suffisantes, aisément accessibles de l'intérieur et de l'extérieur pour permettre l'évacuation des habitants en cas d'inondation.

traitement des espaces extérieurs : La surface des espaces imperméabilisés devra être limitée afin de permettre une meilleure infiltration des eaux de surface. Si besoin, il est recommandé d'opter pour des clôtures ajourées sur toute leur hauteur afin de laisser libre l'écoulement des eaux en cas d'inondation.



6

EXEMPLE D'ORGANISATION POSSIBLE DU QUARTIER (A TITRE ILLUSTRATIF)

Orientations d'aménagement et de programmation (OAP)

- Maintien d'un espace de stationnement le long du presbytère**
- Organisation interne sous forme d'une cour commune**
La cour sera structurée par le bâti ou la construction de murs en limite d'espace public
- Traitement de la lisière avec la zone agricole**
- Préservation du noyer au sein d'une parcelle**
- L'implantation du bâti (en accroche sur l'une des limites parcellaire) reprend les principes d'implantation du bâti ancien tout en limitant les consommations énergétiques (façade principale tournée le plus possible vers le sud...).**



7

2 : ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION DU SITE LES 2 RIVIERES

ETAT INITIAL DE L'ENVIRONNEMENT

Le site est constitué de deux parties, qui s'étendent de part et d'autre de la rue de la Vienne, chacune pouvant être aménagée de façon dissociée. Ces deux secteurs sont des secteurs anciennement agricoles qui ont été enclavés par l'urbanisation des années précédentes :

- **le secteur nord** est aujourd'hui encadré sur ses limites nord et est par le lotissement de Varennes, sur sa limite ouest par l'urbanisation ancienne du bourg et sur sa limite sud par la rue de la Vienne, qui est une rue à sens unique en direction de la Vienne ;
- **le secteur sud** : qui est bordé au nord par la rue de la Vienne, au sud par l'Espace socio-culturel des Deux Rivières, à l'est par une zone dédiée à la création d'un site de biodiversité et à l'ouest par l'urbanisation ancienne.

En frange ouest avec les deux secteurs, des espaces jardinets existent actuellement et participent à la qualité paysagère et au cadre de vie du bourg ancien. Ceux-ci constitueront également 8 une frange entre les habitations anciennes et les futures constructions.

L'espace socio-culturel des 2 Rivières bénéficie d'une voie d'accès sur la rue Principale et est accompagné d'un espace de stationnement qui pourra, à terme, être mutualisé pour les utilisateurs de l'équipement public et pour les visiteurs des futurs habitants.

Par ailleurs, le site est soumis au risque inondation par débordement de la Vienne et est inclus dans le zonage B1 du PPRi du Val de Vienne. A ces Orientations d'aménagement et de programmation s'ajoutent les règles prescriptives du PPRi du Val de Vienne. Par ailleurs, le bourg de Ports est localisé à faible distance de l'Autoroute A10 et de la LGV SEA qui peuvent être à l'origine de nuisances sonores.



ETAT INITIAL DE L'ENVIRONNEMENT

- Emprise des sites faisant l'objet d'une OAP*
- Urbanisation du lotissement précédent*
- *Voie et place structurées par des alignements du bâti, des maisons accolées, présentant une grande diversité d'implantation : par la façade principale ou par le pignon*
- Site au contact de l'Espace Socio-Culturel dont l'accès et le parking pourraient être mutualisés*
- Ligne de potagers et jardins existants*

Orientations d'aménagement et de programmation

Le secteur est soumis au risque inondation et est situé en zone B1 du PPRI.

- Emprise des sites faisant l'objet d'une OAP sur deux opérations distinctes**
- Appui sur la voie d'accès à l'espace socioculturel existante pour assurer le bouclage de l'opération
- Voies d'accès à aménager depuis la voie existante. Ces voies de desserte devront conserver un traitement simple sous forme de venelles et devront prendre la forme de voies partagées (véhicules/piétons), à l'image des rues et venelles composant les espaces anciens de Ports
- Principe de cheminement piétonnier à aménager pour rechercher la perméabilité piétonne dans l'ensemble de l'aménagement
- Placette assurant l'accès à un groupement d'habitations et rythmant la voie principale**
- Cour partagée pour quelques habitations, sur le modèle de l'organisation du bâti ancien**
- Les voies, cours et placette situées au sein de l'opération sont structurées par des alignements du bâti, des maisons accolées, avec une implantation variée : par la façade principale ou par le pignon. Chaque habitation devra s'implanter sur au moins une limite parcellaire : limite séparative ou limite avec l'espace public.
Un seul accès envisagé sur la rue de la Vienne, en face d'un accès existant, afin que celle-ci conserve son traitement simple de chemin rural à sens unique (voie peu large, accotements enherbés)*
- Espace de stationnement en partie existant pouvant jouer le rôle de stationnement mixte (public/privé) en fonction des heures de la journée et des usages**
- Préservation d'une frange continue de jardins et potagers, à l'image de ce qui existe aujourd'hui**
- Création d'un traitement paysager de la frange avec l'espace agricole et les habitations existantes**
- Identification du point bas du site qui pourrait permettre la réalisation d'un ouvrage de gestion des eaux pluviales pour la partie située au nord de la rue de la Vienne**

DISPOSITIONS DES ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION



Elements de programmation

vocation : dominante d'accueil d'habitations et également des activités de services compatibles avec la proximité d'habitations.

superficie :

total : 1,87 ha

secteur nord : 1,13 ha

secteur sud : 0,74 ha

phasage : les secteurs nord et sud seront aménagés respectivement sous forme d'opérations d'ensemble. La travaux d'aménagement de la seconde partie pouvant être réalisés une fois que la première sera entièrement commercialisée.

nombre minimum de logements : 23 à 25 logements selon une densité minimale de 12,5 logements par hectare. Une grande diversité dans la taille des parcelles doit être mise en oeuvre. Le découpage des parcelles devra permettre une organisation du bâti autour d'une cour commune, laissant bénéficier au maximum les logements d'une orientation favorable aux principes du bioclimatisme (façade principale au sud), tout en recherchant le maintien de l'intimité des jardins. Par ailleurs, l'emprise au sol des contructions ne devra pas dépasser 30% de l'emprise des parcelles, conformément au règlement du PPRI du Val de Vienne. Un nombre inférieur de logements pourra être accepté s'il est justifié par la prise en compte de contraintes techniques (gestion des eaux pluviales par exemple) ou par l'intégration d'un équipement collectif au programme.

typologies d'habitat possibles : Etant donné la situation du site du projet, les constructions pourront être de l'habitat individuel pur, de l'habitat individuel groupé ou de l'habitat intermédiaire. Il est recommandé de prévoir au moins un étage afin que chaque logement possède un étage habitable au dessus du niveau des plus hautes eaux connues, doté d'ouvertures suffisantes, aisément accessibles de l'intérieur et de l'extérieur pour permettre l'évacuation des habitants en cas d'inondation.

traitement des espaces extérieurs : La surface des espaces imperméabilisés devra être limités afin de permettre une meilleure infiltration des eaux de surface. Si besoin, il est recommandé d'opter pour des clôtures ajourées sur toute leur hauteur afin de laisser libre l'écoulement des eaux en cas d'inondation.

ELEMENTS DE PROGRAMMATION



11

Orientations d'aménagement et de programmation

Emprise des sites faisant l'objet d'une OAP

Appui sur la voie d'accès à l'espace socioculturel pour assurer le bouclage de l'opération

► Principe de cheminement piétonnier à aménager pour rechercher la perméabilité dans l'ensemble de l'aménagement

Placette assurant l'accès à un groupement d'habitations et rythmant la voie principale

Cour partagée pour quelques habitations, sur le modèle de l'organisation du bâti dans la partie ancienne

Les voies, cours et placette situées au sein de l'opération sont structurées par des alignements du bâti, des maisons accolées, avec une implantation variée : par la façade principale ou par le pignon.

Un seul accès envisagé sur la rue de la Vienne, en face d'un accès existant, afin que celle-ci conserve son traitement simple de chemin rural (voie peu large, accotements enherbés)

Préservation d'une frange continue de jardins et potagers, à l'image de ce qui existe aujourd'hui.

Création d'un traitement paysager de la frange avec l'espace agricole et les habitations existantes

Réserve pour la gestion des eaux pluviales sur site (le secteur nord sera soumis à la Loi sur l'Eau). Les eaux des deux sites de développement pourraient être acheminées et tamponnées sur le site dédié à la réserve de biodiversité

L'implantation du bâti reprend les principes d'implantation du bâti ancien tout en limitant les consommations énergétiques (mitoyenneté, façade principale tournée le plus possible vers le sud...). Cette organisation propose une grande variété dans la taille des parcelles

EXEMPLE D'ORGANISATION POSSIBLE DU QUARTIER (A TITRE ILLUSTRATIF)