



## Urbanisme

# Venarsal

## Elaboration du PLU

---

# Orientations d'Aménagement et de Programmation

(Juillet 2022)



# Sommaire

<b>1</b>	<b>Informations règlementaires</b>	<b>4</b>
<b>2</b>	<b>Présentation des secteurs d'études</b>	<b>5</b>
<b>3</b>	<b>OAP 1 : Le Bourg n°1</b>	<b>6</b>
3.1	Description du site	6
3.2	Schéma de principe de l'OAP	9
3.3	Principes d'aménagement	10
3.3.1	La qualité de l'insertion architecturale, urbaine et paysagère	10
3.3.2	La qualité environnementale et la prévention des risques	11
<b>4</b>	<b>OAP 2 : Le Bourg n°2</b>	<b>12</b>
4.1	Description du site	12
4.2	Schéma de principe de l'OAP	15
4.3	Principes d'aménagement	16
4.3.1	La qualité de l'insertion architecturale, urbaine et paysagère	16
4.3.2	La qualité environnementale et la prévention des risques	17
<b>5</b>	<b>OAP 3 : Les Traverses</b>	<b>18</b>
5.1	Description du site	18
5.2	Schéma de principe de l'OAP	21
5.3	Principes d'aménagement	22
5.3.1	La qualité de l'insertion architecturale, urbaine et paysagère	22
5.3.2	La qualité environnementale et la prévention des risques	23
<b>6</b>	<b>BILAN</b>	<b>24</b>

# 1 Informations règlementaires

---

## **L.151-6 du Code de l'Urbanisme :**

*« Les orientations d'aménagement et de programmation comprennent, en cohérence avec le projet d'aménagement et de développement durables, des dispositions portant sur l'aménagement, l'habitat, les transports, les déplacements et, en zone de montagne, sur les unités touristiques nouvelles.*

*En l'absence de schéma de cohérence territoriale, les orientations d'aménagement et de programmation d'un plan local d'urbanisme élaboré par un établissement public de coopération intercommunale comprennent les dispositions relatives à l'équipement commercial et artisanal mentionnées aux articles L. 141-16 et L. 141-17. »*

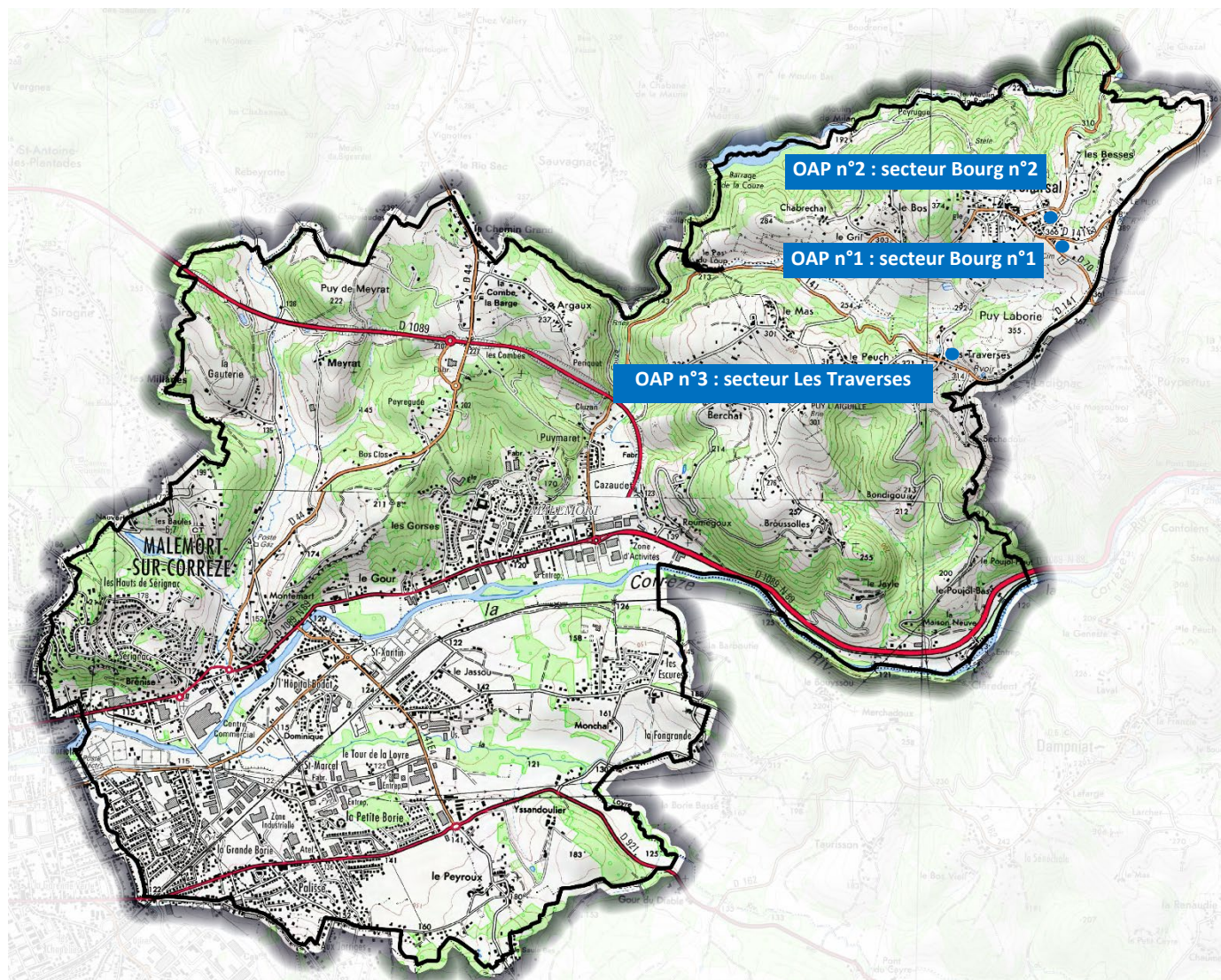
## **L.151-7 du Code de l'Urbanisme :**

*« Les orientations d'aménagement et de programmation 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.*

*II. - En zone de montagne, ces orientations définissent la localisation, la nature et la capacité globale d'accueil et d'équipement des unités touristiques nouvelles locales. »*

## 2 Présentation des secteurs d'études



### Les secteurs d'études

3 orientations d'aménagement et de programmation (OAP) sont réalisées sur la commune de Venarsal.

Il s'agit d'accueillir une partie des besoins en logements qui ont été définis dans le PADD.

## 3 OAP 1 : Le Bourg n°1

### 3.1 Description du site






<b>Localisation</b>	Secteur Le Bourg n°1	
<b>Type de zone</b>	Zone 1 AU	
<b>Superficie</b>	0.77 ha	
<b>Echéancier prévisionnel d'ouverture à l'urbanisation des zones à urbaniser conformément à l'article L.151-6-1 du code de l'urbanisme</b>		Priorité n°2
<b>Occupation du sol</b>	Le secteur est actuellement occupé par une prairie.	
<b>Desserte</b>	Rue de la Croix de Pierre – RD 141 <sup>E</sup> 3 et Rue des Pensées RD 70	
<b>Description du site</b>	Le secteur concerné par cette OAP se situe à proximité d'une zone pavillonnaire récente située dans le prolongement du Bourg historique de Venarsal. Sur la partie Est et Sud, il est bordé par une zone agricole et le cimetière	
<b>Réseaux</b>	AEP : Présent	AC : Présent
<b>Zoom sur le secteur concerné</b>		<b>Extrait du PLU</b>

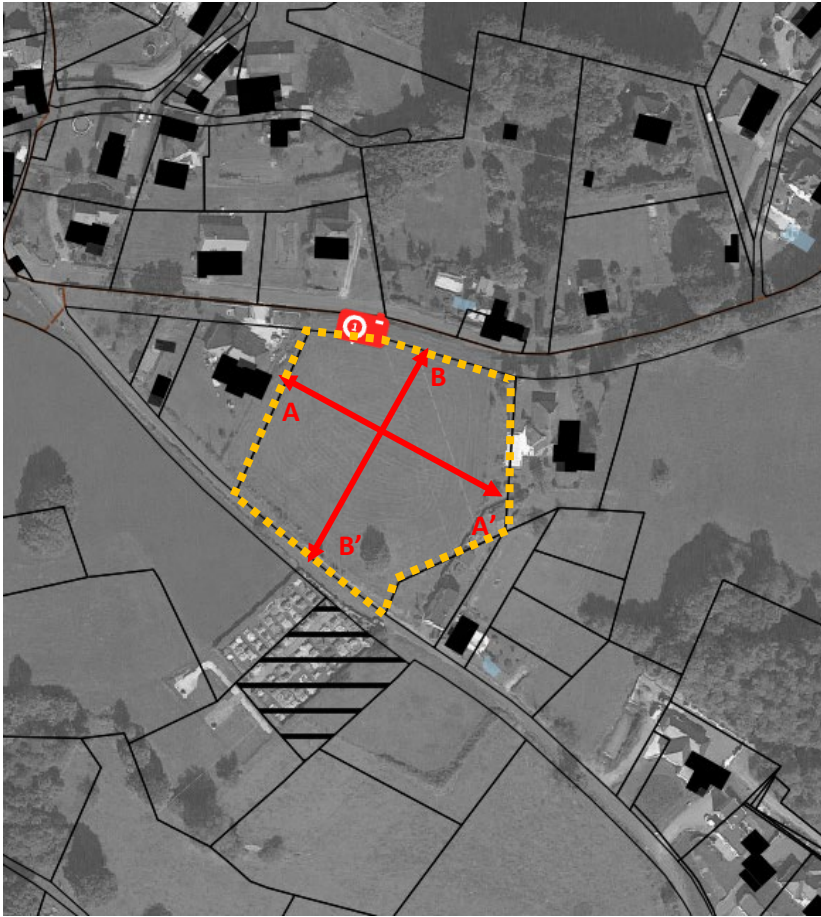
## Occupation du sol du secteur



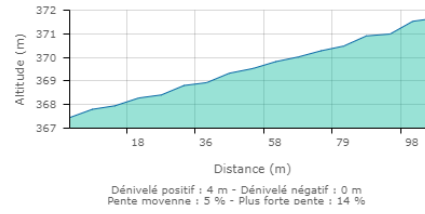
### LEGENDE

-  Secteur concerné
-  Zone bâtie
-  Zone naturelle / agricole

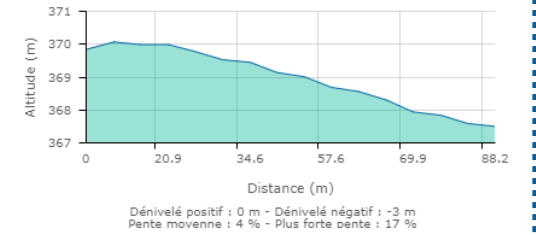
## Le contexte paysager du secteur



### Profil Altimétrique AA'

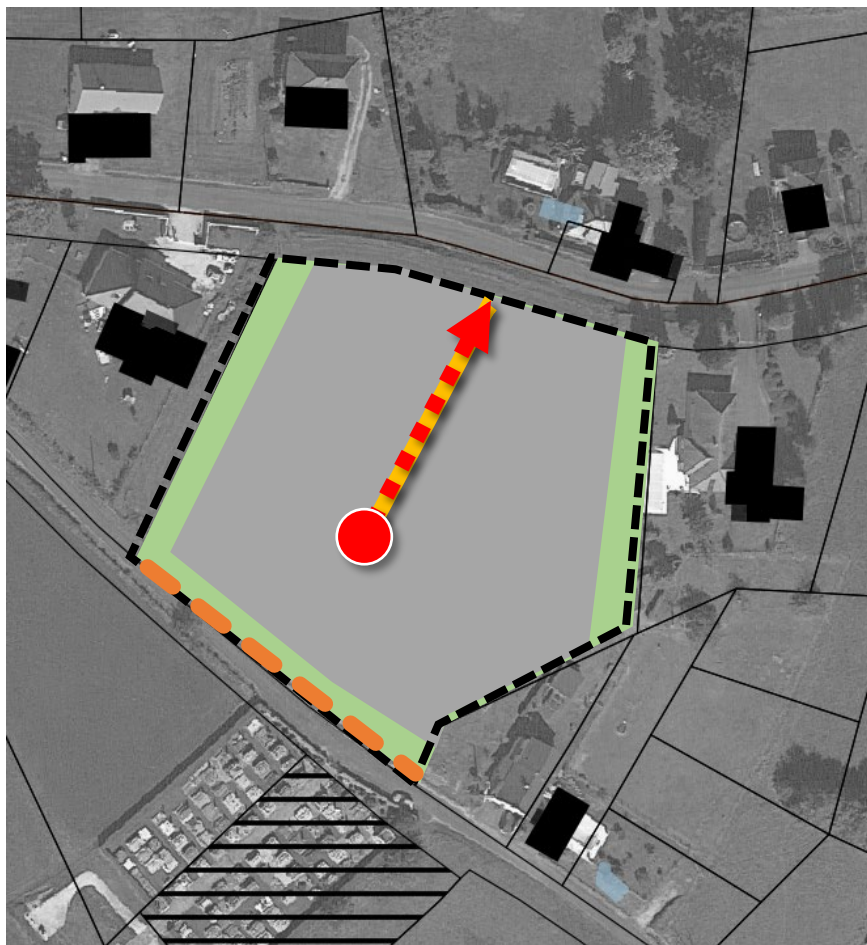


### Profil Altimétrique BB'

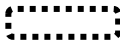










### 3.2 Schéma de principe de l'OAP



#### LEGENDE

-  Secteur concerné par l'OAP
-  Principe de voirie de desserte interne (motorisée  et mode actif  )
-  Bande d'implantation des constructions
-  Espace de jardins privés
-  Muret à conserver

<b>Superficie totale</b>	0.77 ha
<b>Surface constructible de l'OAP en hectare (après 20% d'abattement : travaux VRD, préservation d'éléments naturels...)</b>	0.6 ha
<b>Densité recherchée</b>	12 logements/ hectare
<b>Nombre de logements minimum</b>	7

## 3.3 Principes d'aménagement

### 3.3.1 La qualité de l'insertion architecturale, urbaine et paysagère

#### Conception et aménagement

Le secteur devra faire l'objet d'une opération d'ensemble, pouvant être réalisée en tranches successives, permettant la diversité urbaine et garantissant une mixité de typologie d'habitat.

L'objectif de cette opération est d'aboutir à une véritable organisation de l'espace, ainsi qu'un aménagement urbain cohérent, dans l'ensemble du secteur concerné, tout cela dans le sens d'une optimisation des masses bâties et des aménagements, de l'économie de l'utilisation des sols, d'une rationalisation des voiries et réseaux divers, etc.

#### Constructions, travaux, installations

Les constructions, travaux, installations et aménagements devront être conçus et réalisés de manière à viser la meilleure performance énergétique et environnementale, notamment au regard des émissions de gaz à effet de serre, de la consommation d'eau ainsi que de la production de déchets liées à leur édification, leur entretien, leur réhabilitation et leur démolition.

L'implantation des constructions devra rechercher la meilleure orientation possible pour permettre un ensoleillement optimal. De même, la réverbération solaire et l'accumulation de chaleur des sols minéraux devront être limitées par la mise en place d'aménagements adaptés (ex : bande de pleine terre plantée en pied de façade, protection solaire type brise soleil et pergolas, ...).

Des aménagements favorisant la récupération des eaux de pluie pourront être prévus.

#### Gestion économe des sols

Globalement, un minimum de 7 logements devra être réalisé. La taille des lots pourra être variée afin de pouvoir répondre favorablement à la demande existante tout en veillant à une gestion économe de l'espace.

De plus, il sera important de limiter les linéaires de voiries et l'imperméabilisation des sols. Le profil des voies devra être adapté à leur usage.

### 3.3.2 La qualité environnementale et la prévention des risques

#### Environnement

Les plantations d'essences locales seront privilégiées dans les aménagements et leur gestion écologique sera favorisée.

Les constructions devront s'intégrer dans leur environnement et dans le paysage.

Une bande tampon d'espace vert constitué de jardins privés sera constituée afin de permettre de matérialiser une zone tampon la future zone aménagée et les constructions existantes.

#### Les réseaux

La zone devra être raccordée au réseau d'assainissement collectif.

La gestion du pluvial doit être traitée à l'échelle de l'aménagement et adaptée à l'opération en fonction du type d'occupation prévue (type de construction, aménagements extérieurs, ...).

#### L'accès

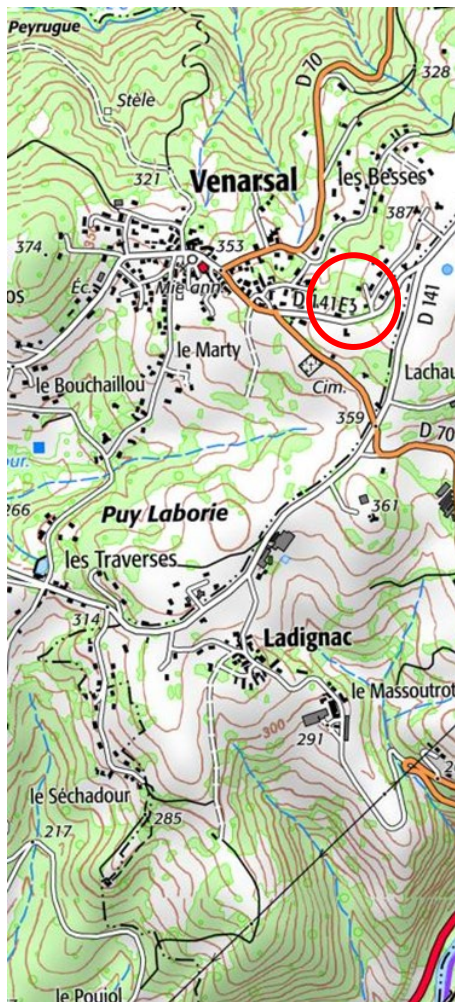
Un seul accès motorisé sera réalisé à partir de la Rue de la Croix de Pierre, si celui-ci se termine par une plateforme de retournement celle-ci devra être a minima de 15x15m.

La voie créée devra être de dimensions suffisantes pour permettre la bonne circulation des usagers et pour l'intervention des véhicules de secours. Des déplacements doux devront être prévus le long de cet axe.

La problématique du stationnement devra être prise en compte à l'échelle de l'opération ; ainsi Il est imposé de créer 2 places de stationnement par logement. La création de stationnement mutualisé pourra être privilégiée à proximité de la voirie structurante.

## 4 OAP 2 : Le Bourg n°2

### 4.1 Description du site





<b>Localisation</b>	Le Bourg n°2	
<b>Type de zone</b>	Zone 1 AU	
<b>Superficie</b>	0.25 ha	
<b>Echéancier prévisionnel d'ouverture à l'urbanisation des zones à urbaniser conformément à l'article L.151-6-1 du code de l'urbanisme</b>	Priorité n°3	
<b>Occupation du sol</b>	Le secteur est actuellement occupé par une prairie.	
<b>Desserte</b>	Chemin du Pointu	
<b>Description du site</b>	Le secteur concerné par cette OAP se situe à proximité d'une zone pavillonnaire récente située en prolongement du Bourg historique. Sur la partie Nord, il est bordé par une zone boisée	
<b>Réseaux</b>	AEP : Présent	AC : Présent
<b>Zoom sur le secteur concerné</b>		<b>Extrait du PLU</b>


## Occupation du sol du secteur



### LEGENDE

 Secteur concerné par l'OAP

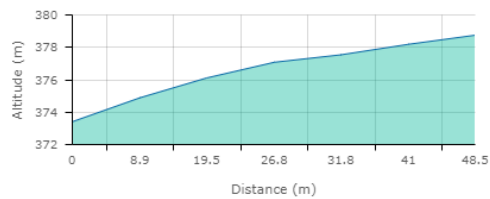
 Zone bâtie

 Zone agricole/naturelle

## Le contexte paysager du secteur

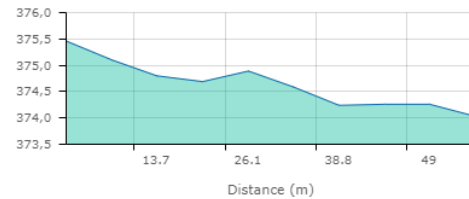


**Profil Altimétrique AA'**



Dénivelé positif : 5 m - Dénivelé négatif : 0 m  
Pente moyenne : 9 % - Plus forte pente : 17 %

**Profil Altimétrique BB'**



Dénivelé positif : 0 m - Dénivelé négatif : -2 m  
Pente moyenne : 4 % - Plus forte pente : 10 %

## 4.2 Schéma de principe de l'OAP



### LEGENDE



Secteur concerné par l'OAP



Principe de voirie de desserte interne

<b>Superficie totale</b>	0.25 ha
<b>Surface constructible de l'OAP en hectare (après 20% d'abattement : travaux VRD, préservation d'éléments naturels...)</b>	0.2 ha
<b>Densité recherchée</b>	10 logements/ hectare
<b>Nombre de logements minimum</b>	2

## 4.3 Principes d'aménagement

### 4.3.1 La qualité de l'insertion architecturale, urbaine et paysagère

#### Conception et aménagement

Le secteur devra faire l'objet d'une opération d'ensemble, pouvant être réalisée en tranches successives, permettant la diversité urbaine et garantissant une mixité de typologie d'habitat.

L'objectif de cette opération est d'aboutir à une organisation de l'espace, ainsi qu'un aménagement urbain cohérent, dans l'ensemble du secteur concerné, tout cela dans le sens d'une optimisation des masses bâties et des aménagements, de l'économie de l'utilisation des sols, d'une rationalisation des voiries et réseaux divers, etc.

#### Constructions, travaux, installations

Les constructions, travaux, installations et aménagements devront être conçus et réalisés de manière à viser la meilleure performance énergétique et environnementale, notamment au regard des émissions de gaz à effet de serre, de la consommation d'eau ainsi que de la production de déchets liées à leur édification, leur entretien, leur réhabilitation et leur démolition.

L'implantation des constructions devra rechercher la meilleure orientation possible pour permettre un ensoleillement optimal (constructions bioclimatiques). De même, la réverbération solaire et l'accumulation de chaleur des sols minéraux devront être limitées par la mise en place d'aménagements adaptés (ex : bande de pleine terre plantée en pied de façade, protection solaire type brise soleil et pergolas, ...).

Des aménagements favorisant la récupération des eaux de pluie pourront être prévus.

#### Gestion économe des sols

Globalement, 2 logements pourront être réalisés. La taille des lots pourra être variée afin de pouvoir répondre favorablement à la demande existante tout en veillant à une gestion économe de l'espace.

De plus, il sera important de limiter les linéaires de voiries et l'imperméabilisation des sols. Le profil des voies devra être adapté à leur usage.



### 4.3.2 La qualité environnementale et la prévention des risques

#### Environnement

Les plantations d'essences locales seront privilégiées dans les aménagements et leur gestion écologique sera favorisée.  
Les constructions devront s'intégrer dans leur environnement et dans le paysage.

#### Les réseaux

La zone devra être raccordée au réseau d'assainissement collectif.

La gestion du pluvial doit être traitée à l'échelle de l'aménagement et adaptée à l'opération en fonction du type d'occupation prévue (type de construction, aménagements extérieurs, ...).

#### L'accès

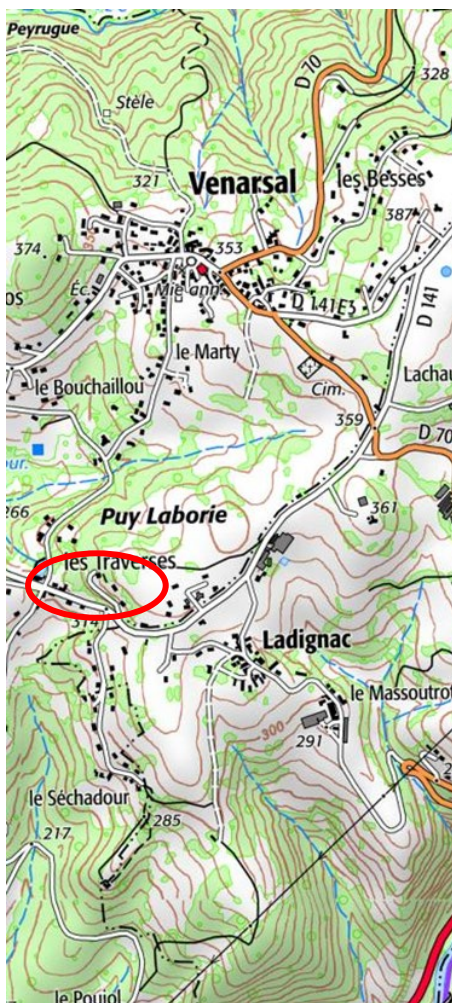
Un seul accès motorisé sera réalisé à partir du Chemin du Pointu, si celui-ci se termine par une plateforme de retournement celle-ci devra être a minima de 15x15m.

La voie créée devra être de dimensions suffisantes pour permettre la bonne circulation des usagers et pour l'intervention des véhicules de secours. Des déplacements doux devront être prévus le long de cet axe.

La problématique du stationnement devra être prise en compte à l'échelle de l'opération ; ainsi Il est imposé de créer 2 places de stationnement par logement.

## 5 OAP 3 : Les Traverses

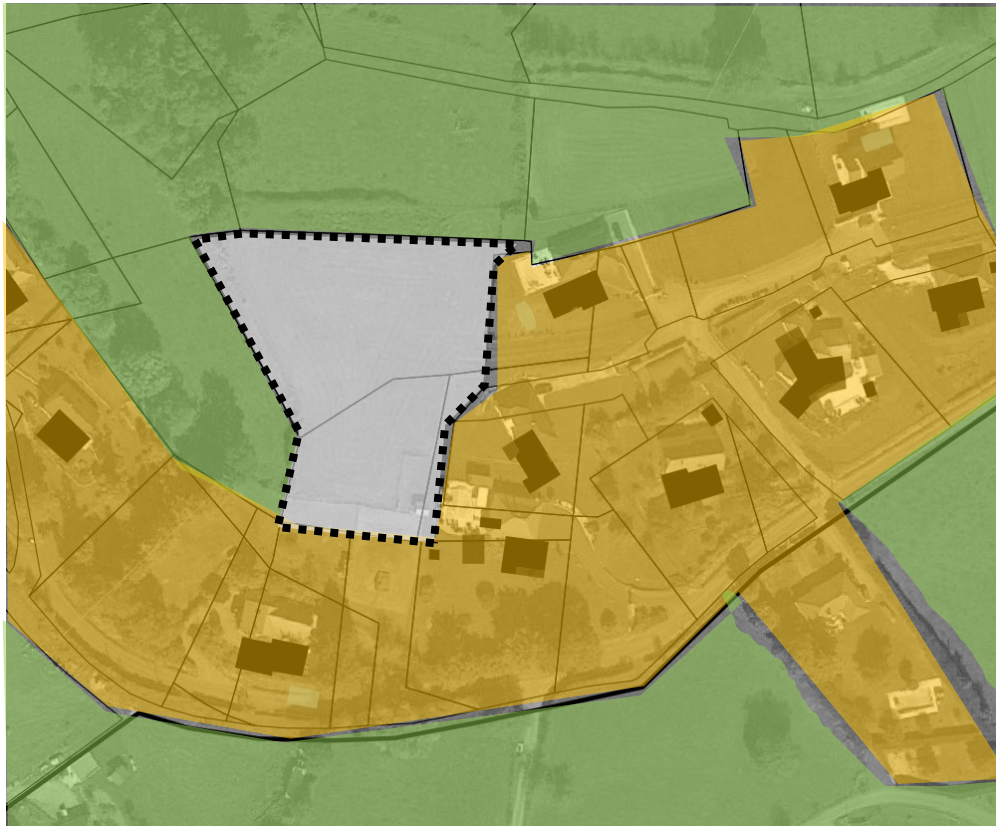
### 5.1 Description du site




<b>Localisation</b>	Secteur des Traverses	
<b>Type de zone</b>	Zone 1 AU	
<b>Superficie</b>	0.49 ha	
<b>Echéancier prévisionnel d'ouverture à l'urbanisation des zones à urbaniser conformément à l'article L.151-6-1 du code de l'urbanisme</b>	Priorité n°1	
<b>Occupation du sol</b>	Le secteur est actuellement occupé par une prairie.	
<b>Desserte</b>	Voie communale reliant la Route de la Borie	
<b>Description du site</b>	Le secteur concerné par cette OAP se situe à proximité d'une zone pavillonnaire récente à l'Est. Sur la partie Ouest et Nord, il est bordé par une zone naturelle et agricole.	
<b>Réseaux</b>	AEP : Présent	


Zoom sur le secteur concerné	Extrait du PLU


## Occupation du sol du secteur



### LEGENDE

 Secteur concerné par l'OAP

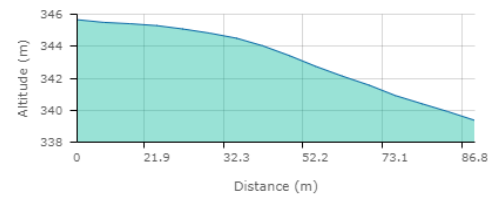
 Zone bâtie

 Zone agricole/naturelle

## Le contexte paysager du secteur

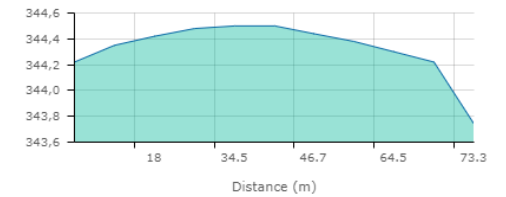


### Profil Altimétrique AA'



Dénivelé positif : 0 m - Dénivelé négatif : -6 m  
Pente moyenne : 9 % - Plus forte pente : 24 %

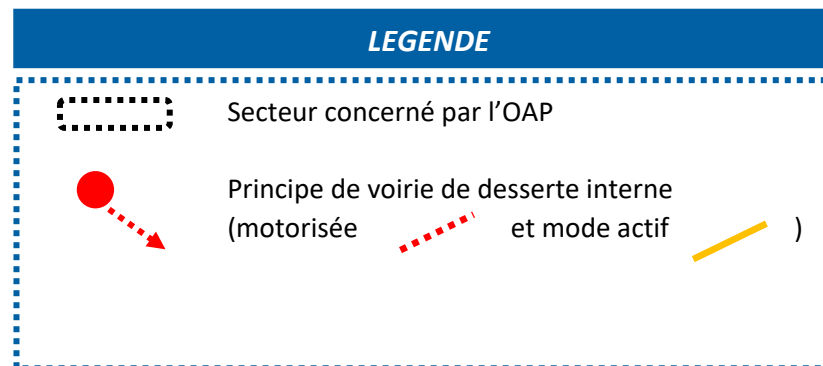
### Profil Altimétrique BB'



Dénivelé positif : 0 m - Dénivelé négatif : -1 m  
Pente moyenne : 2 % - Plus forte pente : 13 %



## 5.2 Schéma de principe de l'OAP



<b>Superficie totale</b>	0.49 ha
<b>Surface constructible de l'OAP en hectare (après 25% d'abattement : travaux VRD, espace vert...)</b>	0.39 ha
<b>Densité recherchée</b>	8 logements/ hectare
<b>Nombre de logements minimum</b>	3

## 5.3 Principes d'aménagement

### 5.3.1 La qualité de l'insertion architecturale, urbaine et paysagère

#### Conception et aménagement

Le secteur devra faire l'objet d'une opération d'ensemble, pouvant être réalisée en tranches successives, permettant la diversité urbaine et garantissant une mixité de typologie d'habitat.

L'objectif de cette opération est d'aboutir à une véritable organisation de l'espace, ainsi qu'un aménagement urbain cohérent, dans l'ensemble du secteur concerné, tout cela dans le sens d'une optimisation des masses bâties et des aménagements, de l'économie de l'utilisation des sols, d'une rationalisation des voiries et réseaux divers, etc.

#### Constructions, travaux, installations

Les constructions, travaux, installations et aménagements devront être conçus et réalisés de manière à viser la meilleure performance énergétique et environnementale, notamment au regard des émissions de gaz à effet de serre, de la consommation d'eau ainsi que de la production de déchets liées à leur édification, leur entretien, leur réhabilitation et leur démolition.

L'implantation des constructions devra rechercher la meilleure orientation possible pour permettre un ensoleillement optimal (constructions bioclimatiques). De même, la réverbération solaire et l'accumulation de chaleur des sols minéraux devront être limitées par la mise en place d'aménagements adaptés (ex : bande de pleine terre plantée en pied de façade, protection solaire type brise soleil et pergolas, ...).

Des aménagements favorisant la récupération des eaux de pluie pourront être prévus.

#### Gestion économe des sols

Globalement, 3 logements pourront être réalisés. La taille des lots pourra être variée afin de pouvoir répondre favorablement à la demande existante tout en veillant à une gestion économe de l'espace.

De plus, il sera important de limiter les linéaires de voiries et l'imperméabilisation des sols. Le profil des voies devra être adapté à leur usage.

### 5.3.2 La qualité environnementale et la prévention des risques

#### Environnement

Les plantations d'essences locales seront privilégiées dans les aménagements et leur gestion écologique sera favorisée. Les constructions devront s'intégrer dans leur environnement et dans le paysage.

#### Les réseaux

La zone devra être raccordée au réseau d'assainissement collectif ainsi au vue de la configuration du terrain, un poste de relevage devra être mis en place au sud de la parcelle pour la récupération des eaux usées des habitations ou une servitude de passage sur la parcelle A 1034 sera à prévoir pour le raccordement du secteur sur la route des Traverses.

La gestion du pluvial doit être traitée à l'échelle de l'aménagement et adaptée à l'opération en fonction du type d'occupation prévue (type de construction, aménagements extérieurs, ...).

#### L'accès

Un seul accès motorisé sera réalisé à partir de la voie communale et permettra la desserte de l'ensemble de la zone, si celui-ci se termine par une plateforme de retournement celle-ci devra être a minima de 15x15m.

La voie créée devra être de dimensions suffisantes pour permettre la bonne circulation des usagers et pour l'intervention des véhicules de secours. Des déplacements doux devront être prévus le long de cet axe.

La problématique du stationnement devra être prise en compte à l'échelle de l'opération ; ainsi Il est imposé de créer 2 places de stationnement par logement. La création de stationnement mutualisé pourra être privilégiée à proximité de la voirie structurante.

## 6 BILAN

---

Zones	Surface disponible <i>après 20% d'abattement : travaux VRD, ...</i> (en ha)	Densité	Nbre de logements minimum
Le Bourg n°1	0.6	12	7
Le Bourg n°2	0.2	10	2
Les Traverses	0.39	8	3
<b>TOTAL</b>	<b>1.19</b>	<b>10</b>	<b>12</b>



