

1. OAP « LE PRÉ HAUSSÉ »

1.1 PRÉAMBULE

1.1.1 CADRE JURIDIQUE

Article L. 151-6 du Code de l'Urbanisme (extrait) :

« 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. »

Article R. 151-6 du Code de l'Urbanisme :

« Les orientations d'aménagement et de programmation par quartier ou secteur définissent les conditions d'aménagement garantissant la prise en compte des qualités architecturales, urbaines et paysagères des espaces dans la continuité desquels s'inscrit la zone, notamment en entrée de ville.

Le périmètre des quartiers ou secteurs auxquels ces orientations sont applicables est délimité dans le ou les documents graphiques prévus à l'article R. 151-10. »

Article R. 151-7 du Code de l'Urbanisme :

« Les orientations d'aménagement et de programmation peuvent comprendre des dispositions portant sur la conservation, la mise en valeur ou la requalification des éléments de paysage, quartiers, îlots, immeubles, espaces publics, monuments, sites et secteurs qu'elles ont identifiés et localisés pour des motifs d'ordre culturel, historique, architectural ou écologique, notamment dans les zones urbaines réglementées en application de l'article R. 151-19. »

Article R. 151-8 du Code de l'Urbanisme :

« Les orientations d'aménagement et de programmation des secteurs de zones urbaines ou de zones à urbaniser mentionnées au deuxième alinéa du R. 151-20 dont les conditions d'aménagement et d'équipement ne sont pas définies par des dispositions réglementaires garantissent la cohérence des projets d'aménagement et de construction avec le projet d'aménagement et de développement durables.

Elles portent au moins sur :

1° La qualité de l'insertion architecturale, urbaine et paysagère ;

2° La mixité fonctionnelle et sociale ;

3° La qualité environnementale et la prévention des risques ;

4° Les besoins en matière de stationnement ;

5° La desserte par les transports en commun ;

6° La desserte des terrains par les voies et réseaux.

Ces orientations d'aménagement et de programmation comportent un schéma d'aménagement qui précise les principales caractéristiques d'organisation spatiale du secteur. »

1.1.2 CONTENU DES OAP : PRESCRIPTIONS ET PRECONISATIONS

Les OAP peuvent contenir des « prescriptions » (de portée réglementaire forte) ou des « recommandations » (de portée incitative).

Lorsque les principes figurant dans les OAP ont une portée prescriptive, les textes et illustrations sont **surlignés** ou **encadrés** en bleu foncé.

Lorsque les principes figurant dans les OAP ont une portée de recommandations, les textes et illustrations sont **surlignés** ou **encadrés** en bleu clair.

1.1.3 PORTEE DES OAP

Dans la grande majorité des cas, la mise en place d'OAP n'induit pas une intervention de la collectivité en phase opérationnelle.

A ce titre, les OAP ont essentiellement pour fonction de rechercher :

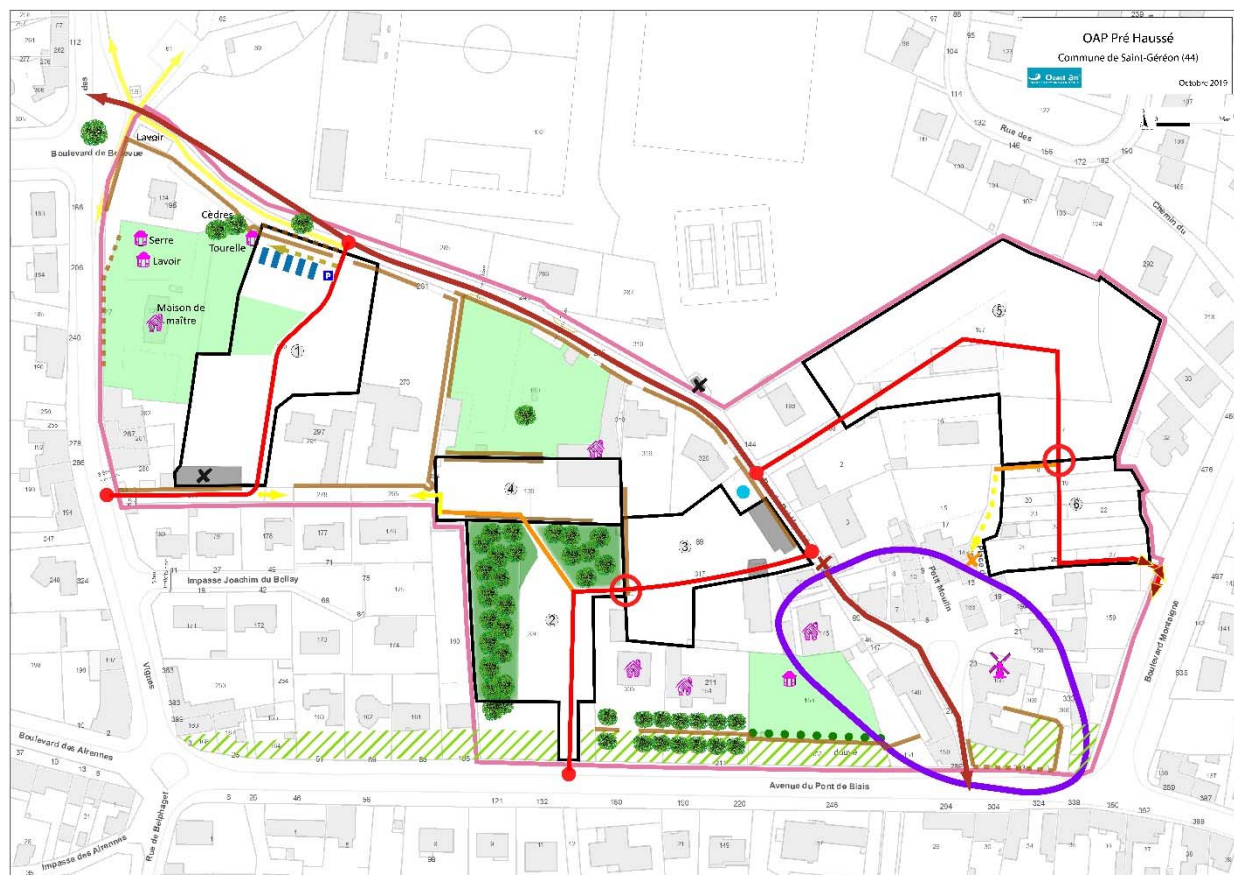
- Une organisation spatiale cohérente à l'échelle du périmètre concerné et de ses abords (mobilités, aspects paysagers ou patrimoniaux...) ;
- Une optimisation foncière, dans une logique de maîtrise de la consommation d'espace et de lutte contre l'étalement urbain.

Ces principes ne présentent **pas d'échéance de mise en œuvre** : tout dépend de la volonté des propriétaires. Ainsi, **les OAP ne valent pas obligation de projet.**

Sur cette base, **un propriétaire (ou un collectif) peut tout à fait décider de garder son bien, aussi longtemps qu'il le souhaite.** De la même manière, il peut **décider de le vendre**, ou encore **faire construire...** L'essentiel est que les principes retenus dans les OAP soient respectés.

Le secteur du Pré Haussé est divisé en 6 sous-secteurs permettant d'affiner la programmation.

1.2 LE PRÉ HAUSSÉ



Principes valables à l'échelle de l'ensemble du secteur du Pré Haussé :

Mobilités :

- Restructuration de la rue du Pré Haussé : réaménagement de la section centrale (dans le prolongement de l'aménagement déjà réalisé sur la section ouest).
- Fermeture de la rue pour les véhicules motorisés (sauf répurcation) à hauteur du sous-secteur 3.

Aménagement :

- Maintien du système de murs et de doubles murs existants (trait d'union entre le cœur de bourg et le noyau historique du Petit Moulin) : sauf mention contraire dans la déclinaison de ce principe à l'échelle des différents sous-secteurs, les murs en pierre ne pourront pas faire l'objet de nouveaux percements.
- Préservation des jardins identifiés au nord du sous-secteur 4 et au sud-est du sous-secteur 3, pour des raisons patrimoniales et paysagères (inconstructibilité pour de nouveaux logements).
- Préservation d'arbres remarquables en-dehors des sous-secteurs : 3 arbres isolés + un ensemble d'arbres le long de l'avenue du Pont de Biais + arbres liés à la maison de maître localisée sur la rue des Vignes.
- Préservation de la douve paysagée et des jardins associés, induisant l'interdiction de toute construction ou installation (qualification des abords de l'avenue du Pont de Biais).
- Prise en compte des caractéristiques locales sur un plan architectural, urbain et paysager dans le cas de projets, sur le secteur du Petit Moulin.


Légende générale (secteur du Pré Haussé) :


 Périmètre d'application des Orientation d'Aménagement et de Programmation


DEPLACEMENTS / MOBILITES

Véhicules motorisés


 Réseau viaire structurant : la rue du Pré Haussé

 Réseau viaire principal à créer
Sous-secteur 1 : principe de bouclage entre la rue des Vignes et la rue du Pré Haussé
Sous-secteurs 2 et 3 : principe de bouclage à terme, entre l'avenue du Pont de Biais et la rue du Pré Haussé
Sous-secteurs 5 et 6 : principe de bouclage à terme, entre la rue du Pré Haussé et le boulevard Montaigne


 Réseau viaire secondaire, permettant de desservir des lots situés en retrait du réseau viaire principal

 Voie en sens unique au niveau du débouché sur la contre-allée du boulevard Montaigne (dans le sens de la sortie du sous-secteur 6)

 Jonction de voirie facultative pour les véhicules motorisés


 Espace de stationnement déporté, pour les logements groupés localisés au nord-ouest du sous-secteur 1


Continuités douces

 Continuités douces existantes

 Continuités douces à créer : lien entre les sous-secteurs 5 et 6 et le Petit Moulin


 Sente piétonne à créer : desserte des logements groupés localisés au nord-ouest du sous-secteur 1


 Continuités douces à créer (long terme) : lien entre les sous-secteurs 1 et 4, nécessitant de prévoir une connexion entre les voiries


 Liaison douce imposée

AMENAGEMENT


 Le réseau viaire (principal et secondaire) devra être traité en « voie partagée »


 Absence de lien direct entre les sous-secteurs 5 et 6 et le coeur du Petit Moulin, pour les véhicules motorisés ; continuité pour les modes doux de déplacement

 Point de fermeture de la rue du Pré Haussé pour les véhicules motorisés (à l'exception de la répurgation, qui bénéficiera d'un passage « sélectif ») ; maintien de la continuité pour les modes doux de déplacement


 Démolition des bâtiments en tôle ou garage (logique de renouvellement urbain et de réorganisation spatiale)

PROGRAMMATION URBAINE

 Périmètres d'application des objectifs de densité ou de nombre de logements, ainsi que du phasage des opérations dans le temps


 Principe de structuration urbaine et paysagère le long de la rue du Pré Haussé parallèle aux « doubles murs » et à la rue, via une continuité bâtie (logements groupés accessibles par une sente piétonne le long du mur)


ENVIRONNEMENT NATUREL, PAYSAGER & PATRIMONIAL


 Bâti remarquables


 Le Petit Moulin, secteur d'intérêt fort sur un plan architectural, urbain et paysager


 Jardins et espaces verts aux abords des ensembles bâtis remarquables, à préserver de toute nouvelle construction à usage de logement

 Arbres remarquables sur un plan paysager, à préserver

 Alignement d'arbres remarquable sur un plan paysager et patrimonial, à préserver


 Arbres remarquables sur un plan environnemental, à préserver

 Préservation d'une partie du sous-secteur 2 en parc boisé (côté ouest et nord)

 Murs en pierre, à préserver. La préservation porte d'une part sur le système de « double mur », et d'autre part sur le mur le long de la rue du Pré Haussé (trait-d'union entre le centre-bourg et le Petit Moulin) : des ouvertures ponctuelles sont possibles pour le passage du réseau viaire principal ou secondaire, mais interdites pour les créations d'accès vers des parcelles privées

 Réservoir d'eau

 Douve paysagère et jardins associés (contribuant à la qualité de l'espace public) à préserver

 Espaces paysagers, à préserver

1.2.1 LE SOUS-SECTEUR 1



Sous-secteur 1 :

Déplacements / mobilités

- Voie traversante entre la rue des Vignes et la rue du Pré Haussé :
 - La voie présentera une emprise minimisée.
 - Les nouvelles constructions du sous-secteur 1 devront être directement desservies par cette voie.
 - Stationnement déporté sur la voie traversante pour les logements groupés localisés au nord-ouest du sous-secteur.
 - Accès des logements groupés par une sente piétonne positionnée entre les logements et le mur existant.
- Possibilité de continuité douce à terme, entre le sous-secteur 1 et le sous-secteur 4.

Aménagement

- Ouverture du mur le long de la rue du Pré Haussé au niveau de la fermeture réalisée en parpaings (cf. photo).
- En frange nord-ouest du sous-secteur 1 : principe de structuration urbaine et paysagère le long de la rue du Pré Haussé parallèle aux murs et à la rue, via une continuité bâtie (logements groupés accessibles par une sente piétonne le long du mur).
- Dans le cadre de l'implantation des futures constructions, on veillera à ne pas générer de vis-à-vis direct pour la maison de maître ; l'espace vert identifié au cœur du sous-secteur contribuera à cet objectif.
- Démolition du hangar situé en frange sud-ouest du sous-secteur 1, avec néanmoins préservation du mur de soutènement existant.

Environnement naturel, paysager et patrimonial

- Préservation des éléments patrimoniaux localisés à l'ouest du sous-secteur 1 : maison de maître, lavoir, serre, murs d'enceinte en pierres (dont les vestiges d'une tourelle), parc paysager, 2 cèdres.
- Au sein du sous-secteur 1 : identification d'un espace vert central de respiration, permettant la mise en valeur de la maison de maître existante et ses abords.

Programmation

- Objectif de densité de 20 logements/hectares minimum à l'échelle de l'ensemble du sous-secteur 1 (compte-tenu de l'intérêt paysager des lieux).
- Opération d'ensemble unique à l'échelle du sous-secteur 1, éventuellement en plusieurs phases (avec vision d'ensemble préalable).
- Typologies envisageables : individuel, individuel groupé, logements intermédiaires (pour la partie nord-ouest du sous-secteur).

1.2.2 LES SOUS-SECTEURS 2, 3 ET 4



Programmation

- Objectif de densité de 20 logements/hectare minimum, à l'échelle de chaque sous-secteur pris séparément (2, 3 et 4).
- Nombre de logements (minimum) : 9 logements (sous-secteur 2) + 7 logements (sous-secteur 3) + 3 logements (sous-secteur 4).
- Opération d'ensemble unique à l'échelle de chaque sous-secteur (2, 3 et 4), dès lors que les autres principes sont pris en compte (notamment en termes de mobilités).
- Le sous-secteur 4 ne pourra être urbanisé qu'en relation avec l'urbanisation du sous-secteur 2 (soit dans le même temps, soit par la suite).
- Typologies envisageables : individuel, individuel groupé.

Sous-secteurs 2, 3 et 4 :

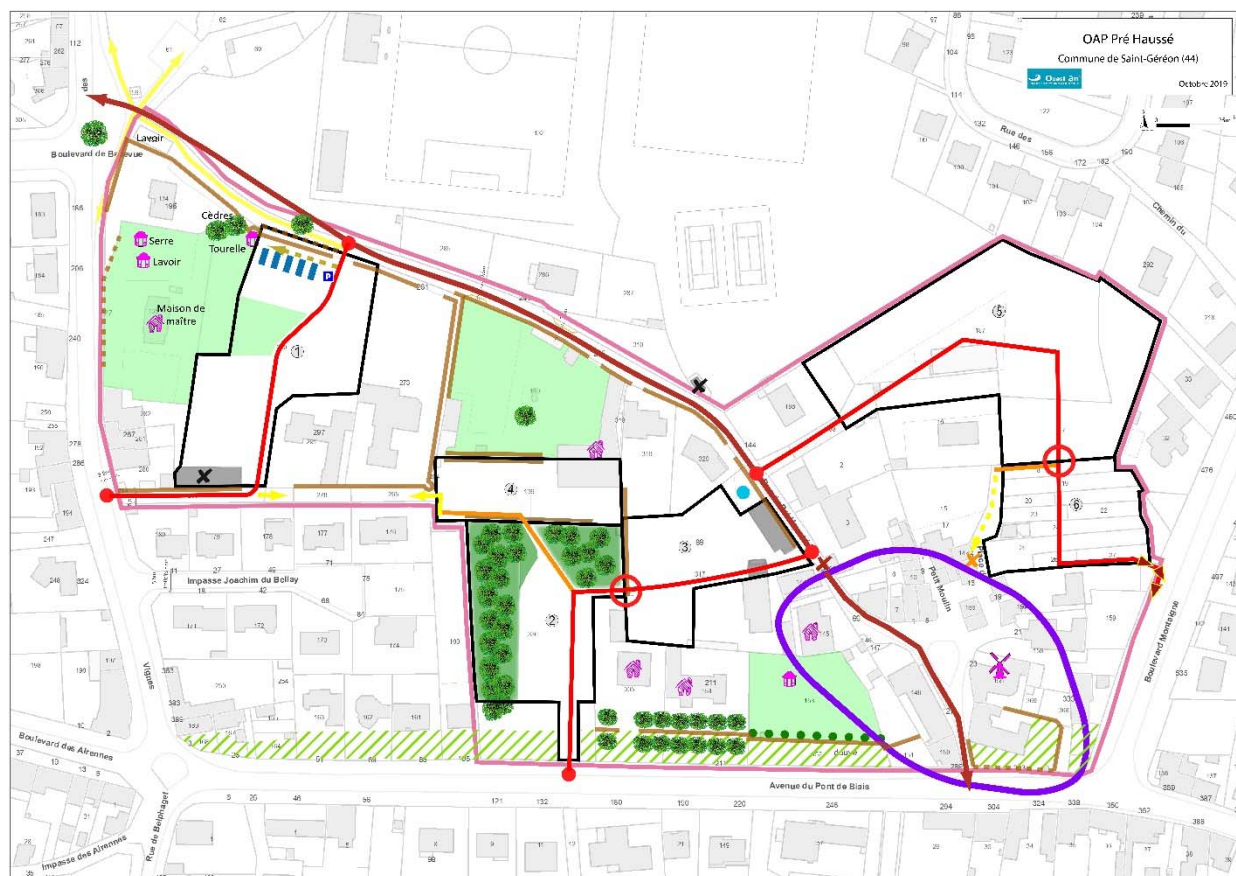
Déplacements / mobilités

- Voies apaisées mixtes (desserte automobile à vitesse réduite + piétons) :
 - A la jonction des sous-secteurs 2 et 3 : la réalisation d'une connexion douce reliant les deux sous-secteurs est imposée (nécessitant la réalisation d'un percement dans un mur), tandis que la jonction de voirie est facultative.
 - Les nouvelles constructions des sous-secteurs 2 et 3 devront être directement desservies par ces venelles champêtres (pas d'accès direct entre les futures constructions du sous-secteur 3 et la rue du Pré Haussé).
 - Au niveau du sous-secteur 3 : les véhicules motorisés déboucheront sur la rue du Pré Haussé au niveau de l'ouverture existante.
- Maintien d'une possibilité de prolongement de la venelle champêtre vers le sous-secteur 4 (depuis le sous-secteur 2), permettant de desservir les nouvelles constructions du sous-secteur 4 (notamment en cas d'urbanisation des sous-secteurs 2 et 4 à des échéances différentes).
- Possibilité de continuité douce à terme, entre les sous-secteurs 1 et 2.

Aménagement

- Protection des arbres remarquables, au niveau du sous-secteur 2.
- Maintien de l'espace boisé en rives ouest et nord du sous-secteur 2.
- L'accès au sous-secteur 4 pourra nécessiter une ouverture ponctuelle d'emprise limitée (4,5 m maximum) dans le mur existant.
- Démolition du hangar situé le long de la rue du Pré Haussé (au niveau du sous-secteur 3), avec néanmoins préservation du mur de soutènement existant.
- Démolition du hangar situé dans le sous-secteur 3, afin de permettre le passage de la voie.

1.2.3 LES SOUS-SECTEURS 5 ET 6



Programmation : point de vigilance particulier

- Le sous-secteur 6 ne pourra être urbanisé qu'en relation avec l'urbanisation de sous-secteur 5, pour une question d'organisation des mobilités. Par ailleurs, une étude de raccordement au réseau des eaux usées du secteur 5 devra être opérée, induisant un possible ajustement de la programmation entre ces sous-secteurs 5 et 6 (en termes de phasage dans le temps).

Sous-secteurs 5 et 6 :

Superficie : 0.67 ha (sous-secteur 5) + 0.22 ha (sous-secteur 6)

Déplacements / mobilités

- Voie traversante entre la rue du Pré Haussé et la contre-allée du Boulevard Montaigne :
 - En double sens jusqu'en partie sud du sous-secteur 6, puis en sens unique (dans le sens de la sortie) au niveau de la section finale menant à la contre-allée du boulevard Montaigne.
 - En cas d'urbanisation des sous-secteurs 5 et 6 à des échéances différentes, une attente de voirie sera prévue à la jonction des sous-secteurs 5 et 6 (de façon à permettre la mise en œuvre de la voie traversante).
 - Les nouvelles constructions des sous-secteurs 5 et 6 devront être directement desservies par cette voie traversante.
 - Le lien entre d'une part les sous-secteurs 5 et 6, et d'autre part le Petit Moulin, se fera exclusivement par le biais d'une liaison douce (impliquant la réalisation d'une nouvelle desserte pour l'habitation existante en frange sud-ouest du sous-secteur 5, par la future voie traversante).

Programmation

- Objectif de densité de 25 logements/hectare minimum, à l'échelle de chaque sous-secteur pris séparément.
- Création d'au moins 22 logements à l'échelle des sous-secteurs 5 et 6.
- Opération d'ensemble unique à l'échelle de chaque sous-secteur pris séparément, dès lors que les autres principes sont pris en compte (notamment en termes de mobilités).
- Typologies envisageables : individuel, individuel groupé, logements intermédiaires, petits collectifs.