



# Plan Local d'Urbanisme PLU

## Document 5 :

# Orientations d'Aménagement et de Programmation

Prescription : 02/12/2014

Arrêt : 04/09/2018

Enquête publique : 12/11/2019 au 13/12/2019

Approbation : 25/02/2020

**AVERNES**





## I RAPPEL DU CONTEXTE REGLEMENTAIRE

Les Orientations d'Aménagement et de Programmation sont un outil d'urbanisme du PLU qui permet de décliner plus précisément les objectifs du PADD sur des secteurs stratégiques du territoire. Elles permettent en particulier d'encadrer les futurs projets en définissant les grandes composantes des aménagements et les éléments à préserver ou à mettre en valeur à travers le projet.

Le contenu des OAP est principalement défini par les articles L. 151-6 et R. 123-3 du Code de l'Urbanisme.

Les OAP 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 LES OAP D'AVERNES

---

Il y a sept Orientations d'Aménagement et de Programmation dans le PLU de la commune d'Avernes.

- Ancien silo - Hameau de Chantereine
- Grande Rue
- Rue Valette
- Ferme des fossés
- Corps de ferme rue de l'Audience
- Rue de la voie ferrée

Pour faciliter sa lecture, l'OAP est structurée et présentée de la façon suivante :

- Les caractéristiques et enjeux du site.
- Les Orientations d'Aménagement et de Programmation.

### III OAP : ANCIEN SILO - HAMEAU DE CHANTEREINE

#### 1 Les caractéristiques et enjeux du site

La superficie du site est d'environ 12 800 m<sup>2</sup>.

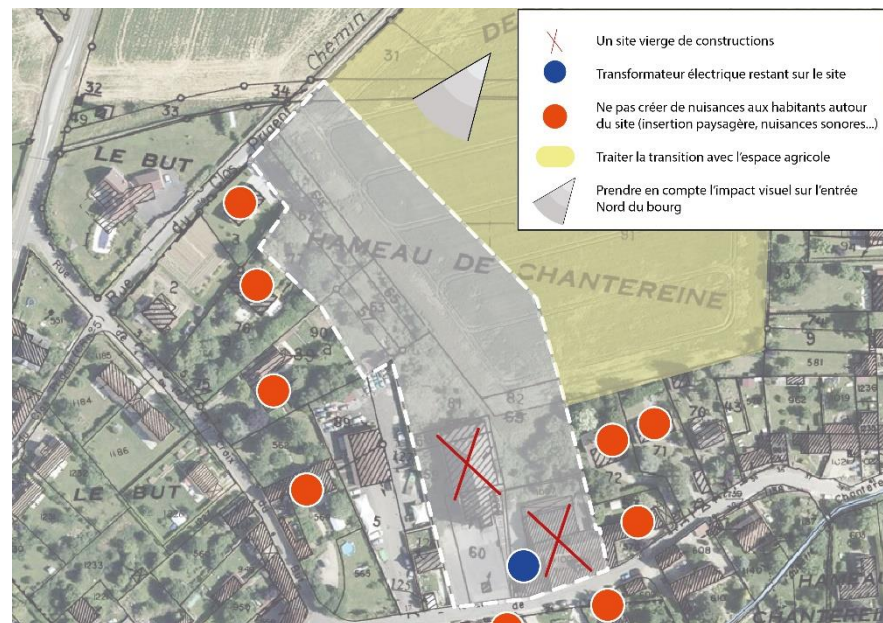
##### Les enjeux de l'OAP sont :

- Respecter la forme du village ;
- Travailler les transitions entre les espaces urbanisés et les espaces agricoles ;
- Ne pas créer de nuisances supplémentaires (risque d'inondation, circulation/stationnement) ;
- Prévoir une intégration de la mobilité dans la vie du village ;
- Penser sur le long terme avec une potentielle extension au Nord du secteur ;
- Gérer la présence d'un transformateur électrique sur le site ;
- Tenir compte du risque fort de retrait et de gonflement des sols argileux.

L'ancien silo est situé au Nord-Est du bourg le long de la rue de Chantereine. Début 2016, l'ancien silo a été déconstruit. Ce terrain est communal.

Dans le cadre de l'élaboration de son PLU, la mairie d'Avernes souhaite donc cadrer l'aménagement futur de ce secteur à enjeux pour la commune puisqu'il permettra au tissu urbain de se renouveler. Le site de l'ancien silo est situé à proximité immédiate de terres agricoles ce qui

implique une prise en compte particulière de cet élément dans l'aménagement du terrain.



## 2 Orientations d'Aménagement et de Programmation

### Un réseau viaire connecté

- 1 Un accès sera prévu depuis la rue de Chantereine ainsi que par la rue du Clos Prigent ;
- 2 Il sera interdit de créer des accès par les parcelles 76 et 90 ;
- 3 Une voie de desserte interne sera prévue afin de créer un bouclage entre la rue de Chantereine et la rue du Clos Prigent. Les constructions qui seront réalisées sur les parcelles 77 et 90 auront obligatoirement un accès sur cette nouvelle voie de desserte.

### Favoriser une harmonie des formes urbaines et une insertion paysagère

- 4 Le respect d'une implantation sur un axe Ouest-Est des constructions situées en première ligne permettra de conserver une certaine harmonie par rapport à la rue de Chantereine. Il s'agira de s'aligner sur la construction existante sur la parcelle 576. Le site de l'ancien silo doit s'intégrer à son environnement résidentiel grâce à une réflexion poussée sur les formes de l'espace bâti et de l'implantation des futures constructions. La hauteur des constructions pourra être de 7m au faîtage (R+1+combles). Il est donc autorisé la construction d'un logement dans chaque étage.
- 5 Le transformateur électrique sera intégré au projet en étant accolé à une construction.
- 6 L'insertion paysagère, notamment au nord, sera demandée afin que la transition entre l'espace bâti et l'espace agricole soit plus

douce et qualitative. En effet, le secteur de l'ancien silo est visible depuis la RD43, qui est un axe routier très fréquenté. De ce fait, le secteur fait visuellement partie de l'entrée Nord du village. Le nouvel aménagement aura donc un impact visuel important. Il apparaît évident que l'urbanisation nouvelle sera moins impactante visuellement que l'ancien silo (hauteur, matériaux, volumétrie, ...). De plus, il faudra que l'aménagement anticipe les nuisances possibles entre l'activité agricole et la vie résidentielle. L'utilisation d'essences locales sera obligatoire.

- 7 Un mur en pierre sera réalisé en limite d'espace public sur la rue de Chantereine. La hauteur du mur sera de 1,80m. Il sera uniquement percé pour créer un accès pour chaque construction et pour la voie de desserte interne du projet. De plus, un trottoir sera réalisé le long de la rue de Chantereine.

### Des cheminements doux comme connecteurs urbains

Un maillage de cheminements doux sera réalisé pour la desserte interne du quartier mais également pour permettre aux piétons de rejoindre directement la rue de Chantereine et la rue du Clos Prigent. Un aménagement de jeux pour enfants sera également prévu.

Le maillage des liaisons douces doit permettre d'encourager l'utilisation des modes doux et de réduire la part modale des véhicules motorisés.

## Stationnements

Au vu du projet de renouvellement de l'ensemble du site de l'ancien silo et la diversité des typologies de logements programmées, la question du stationnement est essentielle.

Deux places de stationnement par logement, sur les parties privées, seront demandées ainsi qu'une place visiteur pour deux logements.

## Risque de retrait et de gonflement des sols argileux

Le secteur couvert par l'OAP étant soumis à un risque fort de rétractation des argiles, des précautions particulières devront être prises concernant notamment les fondations et la structure des constructions.

## Un projet qui favorise la mixité urbaine et sociale

Pour favoriser l'accueil de nouveaux habitants et notamment de jeunes ménages, la commune souhaite impulser une diversification du parc de logements. Une typologie variée des futurs logements permettra d'accueillir une vingtaine d'habitants environ sur ce secteur avec la construction d'une dizaine de logements.

En effet, la commune, à travers son PADD, souhaite encourager la mixité et la diversification du parc de logements. Ainsi, l'OAP de l'Ancien Silo traduit cet engagement en programmant le site par :

- 15% de logements locatifs : Prêt Locatif Intermédiaire (PLI) ou Prêt Locatif Social (PLS)
- 25% de logements de type T2 ou T3

Ce panel d'offres vise à répondre aux besoins de tous : familles, jeunes actifs, étudiants, personnes âgées, etc...créant ainsi un véritable parcours résidentiel sur la commune.

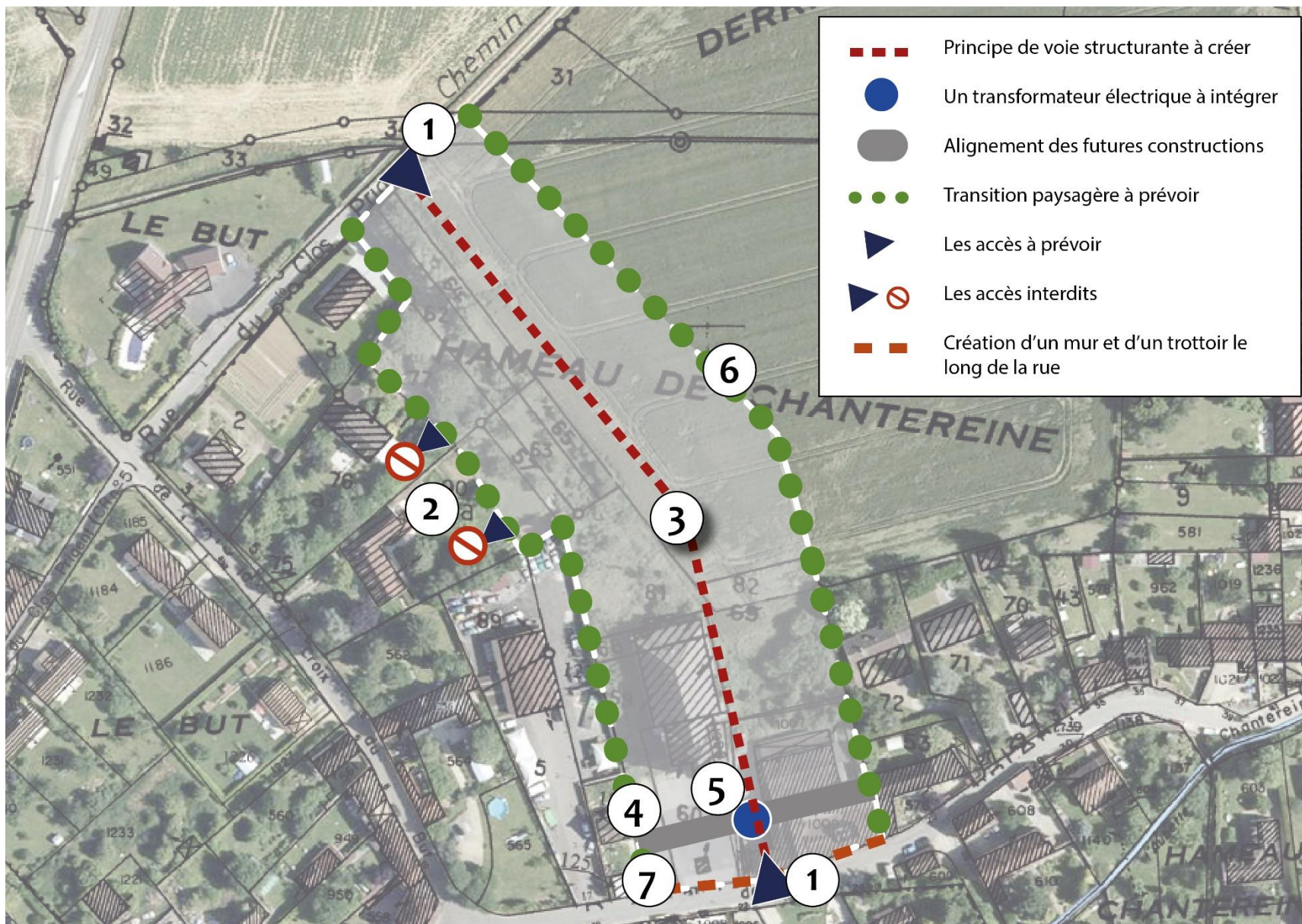
## Une urbanisation réalisable en plusieurs étapes

Les terrains concernés par l'ancien silo représentent environ 0,5ha, il sera attendu environ 10 logements sur ce secteur.

L'urbanisation au nord de ce site permettra par ailleurs un bouclage routier. Sur ce secteur Nord de 0,6 ha il sera attendu environ 5 logements.

Le potentiel total est ainsi porté à une quinzaine de logements sur l'ensemble du secteur (densité moyenne de 14 logements/ha).

L'ensemble des coûts liés à l'aménagement du secteur couvert par l'OAP, à la viabilisation des terrains et à leur raccordement aux différents réseaux (eau potable, eaux usées, électricité) devront être entièrement pris en charge par l'aménageur ou le/les propriétaire(s) des terrains.



Orientations d'Aménagement et de Programmation – PLU d'Avernes



## IV OAP : GRANDE RUE

### 1 Les caractéristiques et enjeux du site

La superficie du site est d'environ 7 900 m<sup>2</sup>.

#### Les enjeux de l'OAP sont :

- Réussir une insertion du bâti dans le centre ancien de la commune ;
- Garder l'esprit village entre ruralité et espace urbain ;
- Préserver la trame verte et bleue et protéger la mare ;
- Anticiper les problèmes liés à la sécurité routière de cet axe majeur de la commune ;
- Préserver l'allée champêtre de tilleuls ;
- Tenir compte du risque fort de retrait et de gonflement des sols argileux.



## 2 Orientations d'Aménagement et de Programmation

### Le respect des formes urbaines

- 1 Secteur à vocation résidentielle ;
- 2 Les constructions devront respecter une forme et une implantation similaires aux constructions situées de l'autre côté de la rue. L'implantation des constructions se fera donc en parallèle à l'axe routier avec notamment la possibilité de réaliser des constructions mitoyennes pour conserver une harmonie visuelle de part et d'autre de la rue principale. La hauteur des constructions pourra être de type R+1+combles soit 7 mètres au faitage.

### Une accessibilité au cœur de la réflexion

- 3 Ce site a pour enjeux les questions liées aux déplacements et à l'accessibilité. Grande Rue est un axe fréquenté, c'est pourquoi l'aménagement du site devra permettre l'élargissement du trottoir afin d'augmenter la sécurité des piétons et des entrées/sorties des futurs résidents. Celui-ci devra répondre aux normes de la loi, à savoir une largeur de minimum 1,20m (*décret n° 2006-1658 du 21 décembre 2006 relatif aux prescriptions techniques pour l'accessibilité de la voirie et des espaces publics.*) ;
- 4 Un accès à l'espace de stationnements sera prévu. Il sera positionné de façon à avoir la meilleure visibilité possible.

### Stationnements

- 5 Un espace dédié à la création de places de stationnement sera réalisé. Le calibrage du site devra prévoir à minima deux places

de stationnement par logement. Le revêtement devra être perméable aux eaux de pluie.

### Conforter la trame verte et bleue


- 6 Cet espace situé au nord de l'opération restera perméable aux eaux de pluie puisqu'aucune nouvelle construction ne sera admise. Ce site est concerné par un herbage, du bois et un espace humide. Ces éléments seront obligatoirement préservés. La gestion des eaux est particulièrement attendue sur ce site ;
- 7 L'allée de tilleuls sera conservée puisqu'elle participe à la richesse paysagère et environnementale du site ;
- 8 Une transition paysagère sera demandée entre les espaces résidentiels et les espaces naturels. Cette transition sera composée d'essences locales ;
- 9 La mare sera protégée.

### Risque de retrait et de gonflement des sols argileux

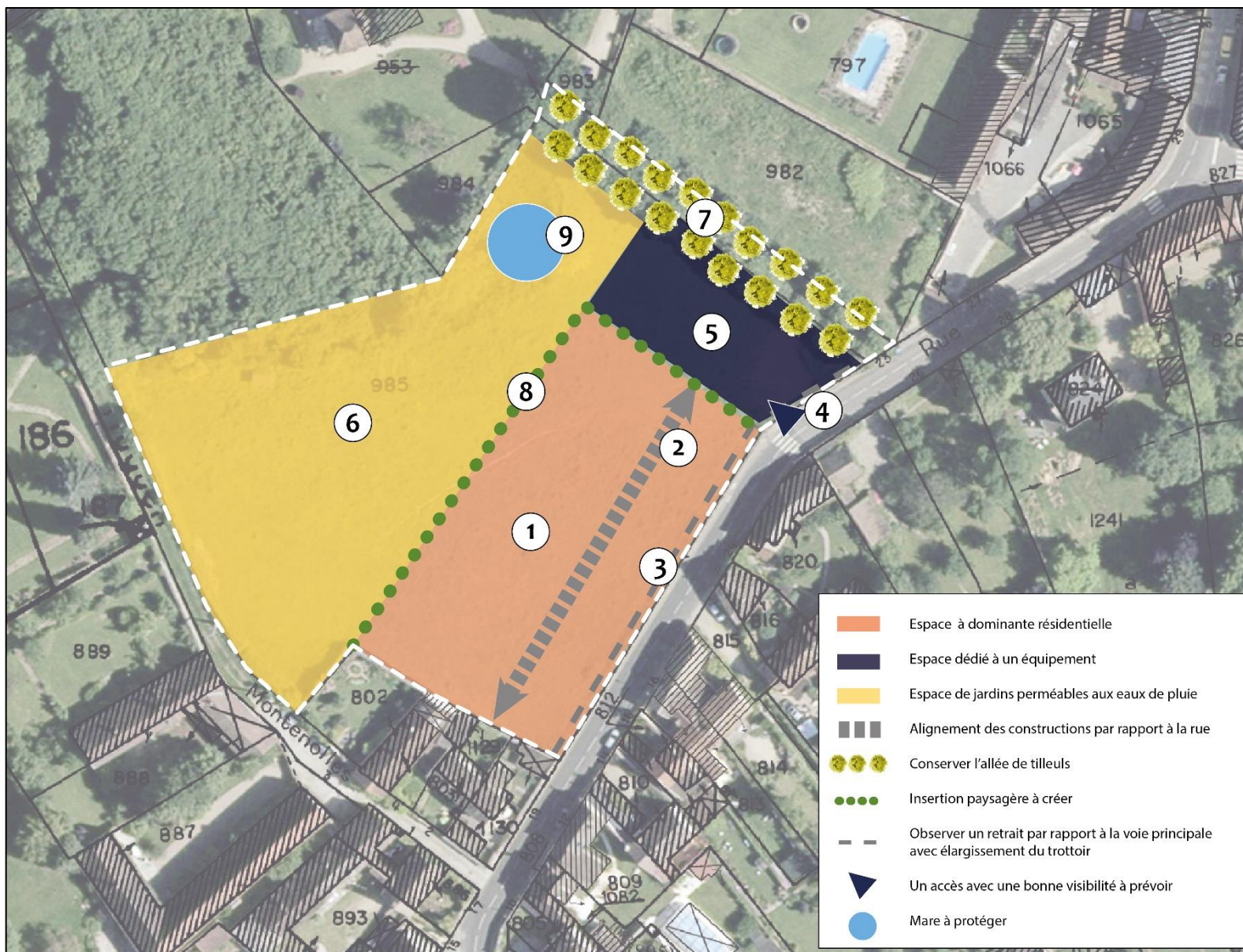
Le secteur couvert par l'OAP étant soumis à un risque fort de rétractation des argiles, des précautions particulières devront être prises concernant notamment les fondations et la structure des constructions.

### Une densité cohérente avec l'existant

Le secteur dédié au résidentiel représente environ 3 000 m<sup>2</sup>. La densité de logements sera d'environ 15 logements/ha. Il est donc attendu environ 5 logements.



L'ensemble des coûts liés à l'aménagement du secteur couvert par l'OAP, à la viabilisation des terrains et à leur raccordement aux différents réseaux (eau potable, eaux usées, électricité) devront être entièrement pris en charge par l'aménageur ou le/les propriétaire(s) des terrains.



Orientations d'Aménagement et de Programmation – PLU d'Avernes

## V OAP : RUE VALETTE

### 1 Les caractéristiques et enjeux du site

La superficie du site est d'environ 5 700 m<sup>2</sup>.

**Les enjeux de l'OAP sont :**

- Respecter les limites de la zone blanche du PNR ;
- Préserver la lisière forestière ;
- Travailler l'insertion paysagère vis-à-vis des constructions existantes sans pour autant créer des ombres portées trop importantes avec des arbres de hautes tiges ;
- Prévoir une densité permettant l'optimisation de l'urbanisation de ce site afin de respecter la densité moyenne observée sur le secteur ;
- Un accès mutualisé pour un projet situé en impasse ;
- Proximité immédiate de bâtiments identitaires de la commune.



## 2 Orientations d'Aménagement et de Programmation

### **Une accessibilité au cœur de la réflexion**

Ce site a pour enjeux les questions liées aux déplacements et à l'accessibilité. Le raccordement à la rue Valette se fera par un chemin privé assez étroit pour la circulation automobile.

- 1 Un accès mutualisé sera créé pour desservir les différents logements situés sur le site. L'objectif est que l'aménageur ne crée pas d'accès multiples sur la voie privée.

### **Une densité cohérente avec l'existant**

- 2 Le site projet représente environ 3 300 m<sup>2</sup>. La densité de logements sera d'environ 10 logements/ha. Il est donc attendu environ 4 logements.

### **Conforter la trame verte**

- 3 Des espaces de jardins perméables aux eaux de pluie devront être prévus sur les parties adjacentes aux jardins privés voisins.
- 4 L'urbanisation du site devra prendre en compte le fait qu'un secteur boisé est présent au sud du site. L'OAP ne couvre donc pas l'ensemble de la parcelle afin de conserver une zone tampon entre l'espace urbanisé futur et l'espace boisé. Cet espace restera non bâti.

L'ensemble des coûts liés à l'aménagement du secteur couvert par l'OAP, à la viabilisation des terrains et à leur raccordement aux différents réseaux (eau potable, eaux usées, électricité) devront être entièrement pris en charge par l'aménageur ou le/les propriétaire(s) des terrains.



Orientations d'Aménagement et de Programmation – PLU d'Avernès





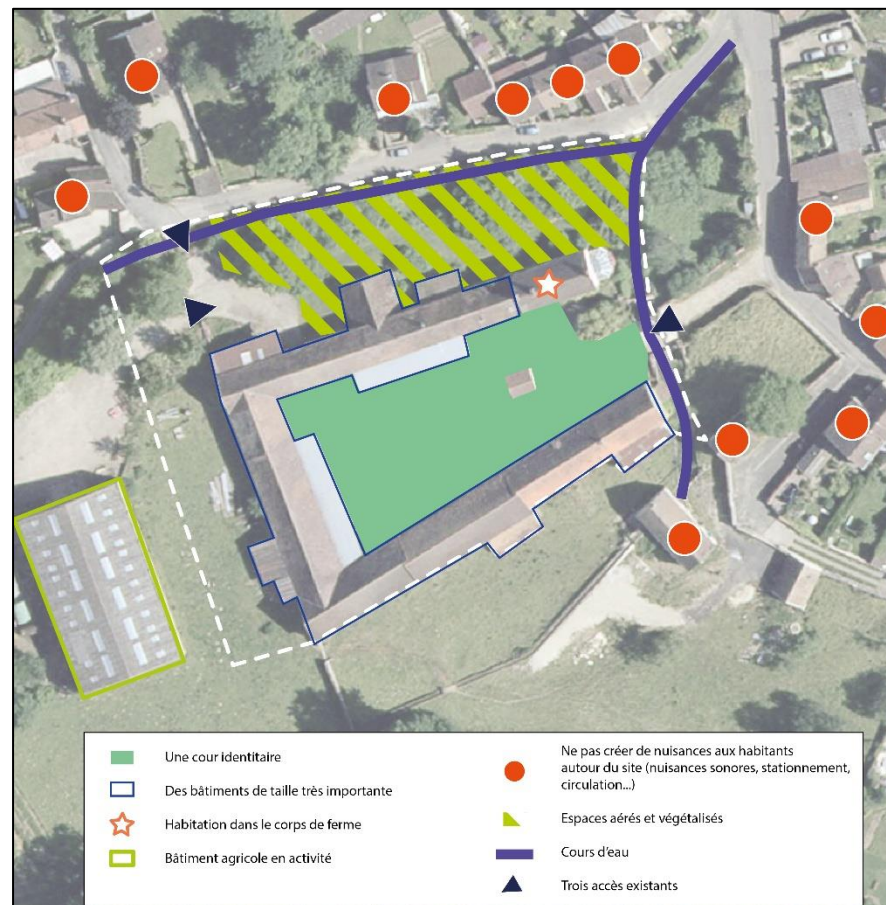
## VI OAP : FERME DES FOSSES

### 1 Caractéristiques et enjeux du site

La superficie du site est d'environ 7 500 m<sup>2</sup>.

**Les enjeux de l'OAP sont :**

- Préserver la forme identitaire du corps de ferme ;
- Anticiper les problématiques de stationnement et de circulation ;
- Prévoir un projet compatible avec l'environnement existant (résidentiel et commerce) ;
- Préserver les zones humides et de la trame verte et bleue.



## 2 Orientations d'Aménagement et de Programmation

### **Un accès et un stationnement organisé**

- 1 Deux accès existants seront utilisables pour desservir le site ;
- 2 Aucun accès (hormis pour l'exploitant) par la rue du Ruisseau ne sera autorisé afin de ne pas créer des flux de circulations sur une voirie non adaptée à une augmentation de trafic ;
- 3 Le stationnement sera prévu sur le corps de ferme au sein d'un bâtiment actuel, à l'arrière des bâtiments ou bien sur une petite partie de la cour sans dénaturer sa forme.

### **Conserver les composants majeurs du corps de ferme et qui constituent ses qualités architecturales**

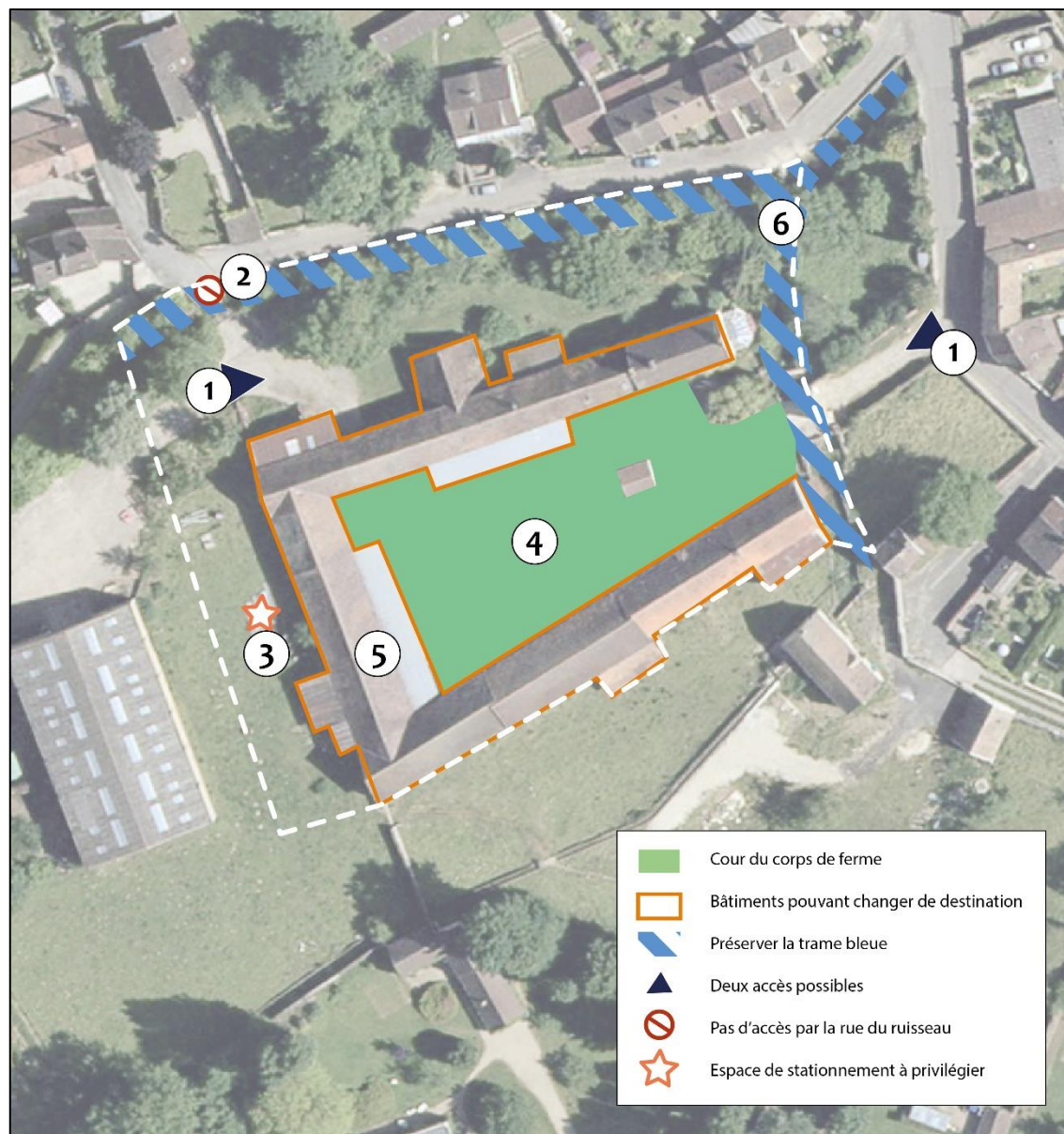
- 1 La cour du corps de ferme devra rester une cour ouverte. Les plantations éventuelles devront être limitées et ne pas porter atteinte à ce principe. La pose de clôtures à l'intérieur de la cour sera interdite ;
- 2 Les bâtiments identifiés pourront changer de destination. La mixité fonctionnelle est souhaitée avec logements et activités économiques notamment ;
- 3 Les terrains situés le long du ru de l'Aubette auront une constructibilité limitée afin de préserver la trame verte et bleue. Aucune construction ne peut se faire à moins de 5 mètres du cours d'eau. Cette règle est appliquée sur l'ensemble de la commune afin de préserver la trame bleue sur le territoire.

### **Un nombre de logements maîtrisé**

Le nombre total de logements ne pourra pas excéder 5 logements.

Pour favoriser l'accueil de nouveaux habitants et notamment de jeunes ménages, la commune souhaite impulser une diversification du parc de logements. Une typologie variée des futurs logements serait appréciée sur ce site.

L'ensemble des coûts liés à l'aménagement du secteur couvert par l'OAP, à la viabilisation des terrains et à leur raccordement aux différents réseaux (eau potable, eaux usées, électricité) devront être entièrement pris en charge par l'aménageur ou le/les propriétaire(s) des terrains.



Orientations d'Aménagement et de Programmation – PLU d'Avernes



## VII OAP : CORPS DE FERME RUE DE L'AUDIENCE

### 1 Caractéristiques et enjeux du site

La superficie du site est d'environ 1 ha.

**Les enjeux de l'OAP sont :**

- Préserver la forme identitaire du corps de ferme ;
- Préserver l'entrée Nord du bourg ;
- Anticiper les problématiques de stationnement et de circulation ;
- Prévoir un projet compatible avec l'environnement existant (résidentiel et commerce).

Les parcelles 682 et 683 se situent au sein d'un périmètre dit « R.111-3 » du Code de l'urbanisme, en raison d'un risque d'effondrement de cavités souterraines. Ce périmètre vaut ainsi Plan de Prévention des Risques naturels (PPRn).



## 2 Orientations d'Aménagement et de Programmation

### Un accès et un stationnement organisé

- 1 La commune ne souhaite pas que la création de logements dans le corps de ferme engendre du stationnement sauvage sur la rue de l'Audience ou la place du marché. Pour cela, deux accès au site existent, un par la rue de l'Audience et un autre par Grande Rue ;
- 2 Un accès pour l'entretien sera prévu entre les parcelles 683 et 1192 ;
- 3 Le stationnement dans la cour ne devra pas être visible depuis l'espace public. Une dalle existante pourrait être un espace potentiel de stationnement pour le futur.

### Conserver les composants majeurs du corps de ferme et qui constituent ses qualités architecturales

- 4 La cour du corps de ferme devra rester une cour ouverte. Les plantations éventuelles devront être limitées et ne pas porter atteinte à ce principe. La pose de clôtures à l'intérieur de la cour sera interdite ;
- 5 Les bâtiments identifiés pourront changer de destination. La mixité fonctionnelle est souhaitée avec logements et activités économiques notamment.

### Une insertion paysagère du projet

- 6 Deux bandes de constructibilité sont prévues sur la parcelle 1192. Un recul de 4 m sera observé depuis la rue de Commény ;
- 7 Un verger sera créé sur la pointe du site, à savoir, sur les parcelles 685 et 1193 ;
- 8 Le noyer sera préservé.

### Un nombre de logements maîtrisé

Le nombre total de logements dans les bâtiments du corps de ferme ne pourra pas excéder 5 logements.

Pour favoriser l'accueil de nouveaux habitants et notamment de jeunes ménages, la commune souhaite impulser une diversification du parc de logements. Une typologie variée des futurs logements serait appréciée sur ce site.

Sur la parcelle 1192, le nombre de logements sera de 4 unités.

Au global, le secteur couvert par l'OAP accueillera environ 9 logements.

L'ensemble des coûts liés à l'aménagement du secteur couvert par l'OAP, à la viabilisation des terrains et à leur raccordement aux différents réseaux (eau potable, eaux usées, électricité) devront être entièrement pris en charge par l'aménageur ou le/les propriétaire(s) des terrains.



Orientations d'Aménagement et de Programmation – PLU d'Avennes





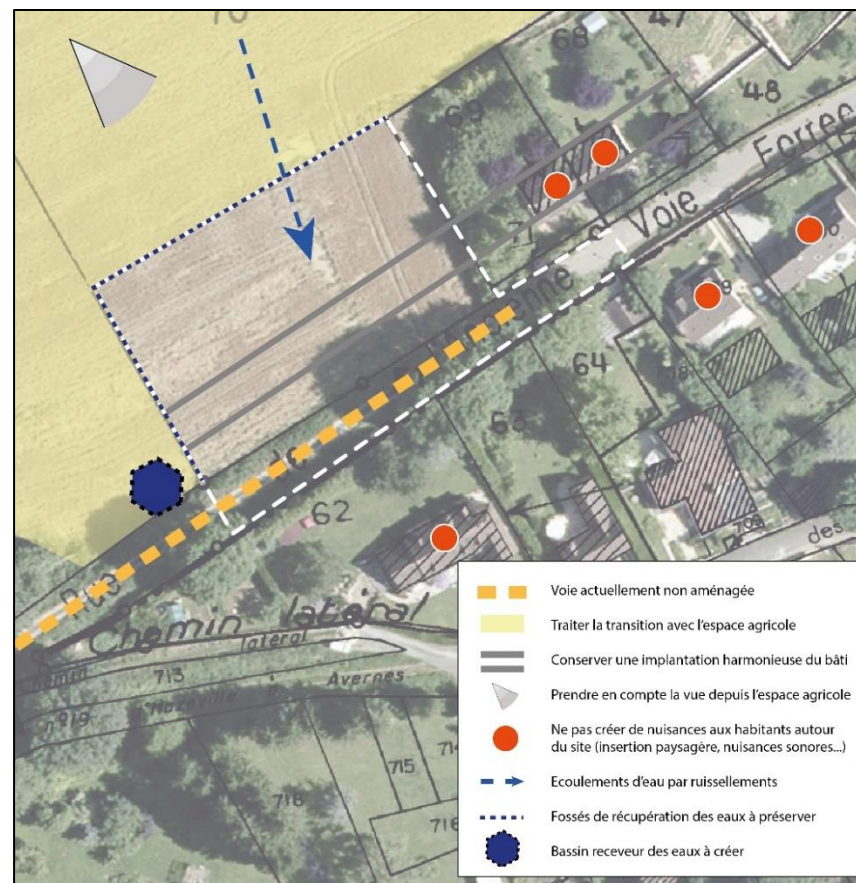
## VIII OAP : RUE DE LA VOIE FERREE

### 1 Caractéristiques et enjeux du site

La superficie du site est d'environ 2 500 m<sup>2</sup>.

**Les enjeux de l'OAP sont :**

- Aménager la desserte en réseaux et notamment la voirie ;
- Conserver une harmonie de l'espace bâti ;
- Préserver les vues ;
- Gérer les transitions entre espaces résidentiels et espaces agricoles ;
- Ne pas avoir d'impacts forts sur le paysage et le voisinage ;
- Prendre en compte les ruissellements et le risque fort de retrait et de gonflement des sols argileux.



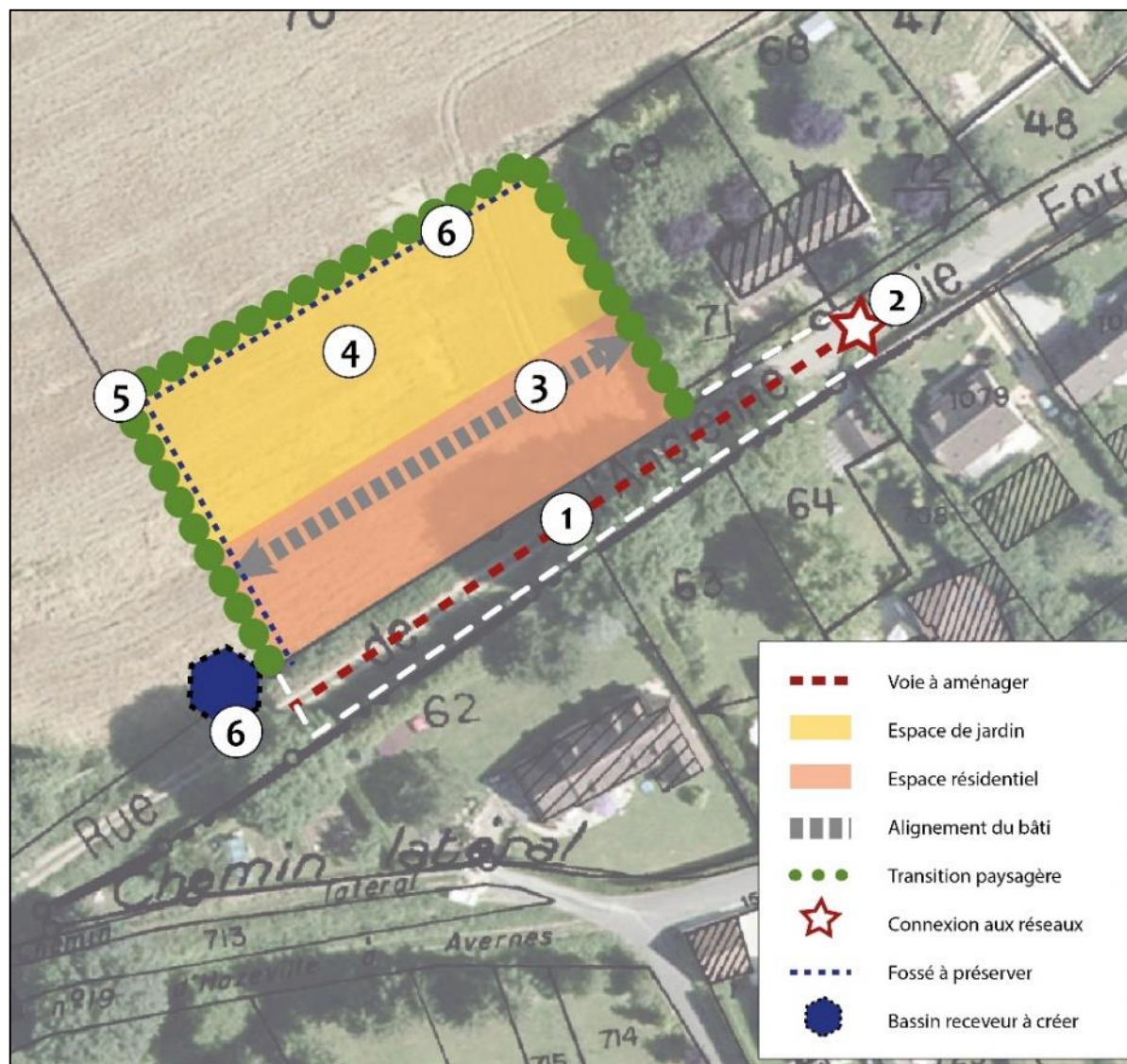
## 2 Orientations d'Aménagement et de Programmation

- 1 La voirie sera aménagée afin de desservir correctement le site projet. Elle devra être dimensionnée pour le passage d'engins agricoles ;
- 2 Les réseaux sont situés sur la rue de l'Ancienne Voie Ferrée entre les parcelles 71 et 72. L'aménagement du site devra prévoir de se connecter aux réseaux et de les amener jusqu'aux habitations nouvelles ;
- 3 Il est demandé l'alignement des nouvelles constructions avec les constructions existantes notamment avec les parcelles 68 et 69 ;
- 4 Un espace de jardin sera prévu afin de créer une zone tampon entre l'espace résidentiel et l'espace agricole ;
- 5 Une transition paysagère sera prévue sur toutes les parties extérieures du site en contact avec les espaces agricoles ;
- 6 La gestion des eaux sera prévue sur le site avec la réalisation des fossés de récupération ainsi qu'un bassin receveur des eaux qui devra être obligatoirement géré et entretenu par le propriétaire du terrain ;
- 7 En règle générale, la gestion des ruissellements sera prévue sur le site puisque des ruissellements d'eau ont déjà été observés sur ce site. C'est pourquoi le projet ne devra pas ajouter d'eau sur la rue de l'Ancienne Voie Ferrée et limiter le ruissellement actuel. L'assainissement sera également à prévoir par l'aménageur
- 8 Le secteur couvert par l'OAP étant soumis à un risque fort de rétractation des argiles, des précautions particulières devront

être prises concernant notamment les fondations et la structure des constructions.

- 9 Le site projet représente environ 2 500 m<sup>2</sup>. De façon à réduire la vulnérabilité des futures constructions et des habitants du secteur vis-à-vis du risque de ruissellement, il ne pourra être construit plus de deux logements sur le secteur couvert par l'OAP.

L'ensemble des coûts liés à l'aménagement du secteur couvert par l'OAP, à la viabilisation des terrains et à leur raccordement aux différents réseaux (eau potable, eaux usées, électricité) devront être entièrement pris en charge par l'aménageur ou le/les propriétaire(s) des terrains.





**géostudio**  
URBANISME & CARTOGRAPHIE