



Rendu exécutoire
le

VERDERONNE

MAIRIE

3

ARRET du Projet - Dossier annexé à la
délibération municipale du 24/03/2017

APPROBATION - Dossier annexé à la
délibération municipale du

Urbanistes :

Mandataire : ARVAL

VERDERONNE

MAIRIE

VERDERONNE

MAIRIE

VERDERONNE

VERDERONNE

VERDERONNE

VERDERONNE

VERDERONNE



ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION – SECTEUR RUE DU PONCEAU

NOTICE EXPLICATIVE

Conformément aux articles L.123-1-4 et R.123-1 (devenus articles L.151-6 et R. 151-6 depuis janvier 2016) du code de l'urbanisme et dans le respect des orientations définies par le projet d'aménagement et de développement durables, le Plan Local d'Urbanisme comprend des orientations d'aménagement et de programmation (OAP) définissant des dispositions portant sur l'aménagement, l'habitat et les transports et les déplacements.

Il s'agit d'orientations d'aménagement et de programmation relative au terrain resté libre de construction, parcelle cadastrée section C n°933 en totalité et une partie de la parcelle cadastrée C n°740, situées entre la rue du Ponceau, la place des Tilleuls et la rue Jean Jaurès, venant en continuité du tissu bâti observé le long de ces rues.

1/ Dispositions portant sur l'aménagement de ce secteur :

- Une qualité architecturale homogène sur la zone est souhaitée, de manière à intégrer rapidement et parfaitement les constructions nouvelles qui sont limitées au front de rue du Ponceau et de rue de Couraincourt. Une attention particulière sera portée à la gestion de l'effet « talus » observé à l'angle de ces deux rues.

Un front bâti continu sur l'ensemble de l'emprise aménageable, n'est pas autorisé afin de préserver des percées visuelles vers le nord et la ferme-manoir du Boulanc, en particulier dans la partie est de l'emprise aménageable où elle est le plus visible. La voie pénétrante à prévoir pourra chercher à mettre en scène cette percée visuelle vers ce monument historique inscrit, ainsi qu'à l'arrière-plan vers le pigeonnier et la partie haute de la toiture du château. Un cône de vue à valoriser est identifié à cet effet.

- Une qualité paysagère et urbaine sur le secteur est souhaitée. L'arrière des terrains construits est à traiter en espace vert de type jardins attenants à une construction. Le long des rues existantes, une emprise paysagère incluant du stationnement est à aménager en proposant une forme permettant de préserver des percées visuelles vers le nord et la ferme-manoir du Boulanc.

- La strate végétale existante dans la partie aménageable à plus long terme est à valoriser en tant qu'élément participant à l'insertion paysagère de l'ensemble.

- L'emprise vouée à un aménagement à plus long terme (après modification du PLU) fera l'objet de nouvelles orientations d'aménagement et de programmation à établir dans le cadre de la modification du PLU, sachant que sera à privilégier la réalisation d'un espace public pouvant contenir sur au moins une partie de cette emprise (en particulier celle donnant sur la place des Tilleuls) un équipement public ou d'intérêt public.

2/ Dispositions portant sur l'habitat :

- Il sera réalisé 15 à 18 logements sur la partie ouverte à l'urbanisation (zone urbaine délimitée au PLU).

- Est encouragée la réalisation de logements voués à diversifier l'offre à l'échelle du village en favorisant la primo-accession, plus particulièrement à l'ouest de l'emprise aménageable. La construction de petites maisons de village sur au plus 2 niveaux pleins est à privilégier, en

adoptant un gabarit et une architecture analogues à ce qui peut être observé dans le vieux village. L'objectif de diversification de l'offre en logements pourra aussi être atteint en modulant la superficie des terrains libres de construction qui seraient créés.











3/ Dispositions portant sur les transports et les déplacements :

- L'accès aux terrains en mesure de recevoir de nouveaux logements (partie de la parcelle cadastrée section C n°933 inscrite en zone urbaine du PLU) se fera depuis la rue du Ponceau et la rue de Couraincourt, en privilégiant des accès couplés entre deux propriétés voisines.

- La partie de la parcelle cadastrée section C n°740 inclut dans l'emprise aménageable pourrait être aménagée afin d'accueillir une voie pour les piétons et les cycles (ouverte à la circulation publique) qui se prolongerait sur le long de l'extrémité nord de la parcelle cadastrée section C n°933, afin de préserver un espace-tampon (emprise non constructible) le long du mur de la propriété de la ferme-manoir du Boulanc.

Cette liaison piétonne permettrait de relier la rue Jean Jaurès à la place des Tilleuls et les équipements publics qui s'y trouvent. Elle pourrait s'accompagner d'un mail planté rappelant celui existant aux abords de l'église (chemin de Montiers depuis la rue du Château).

ORIENTATIONS D'AMÉNAGEMENT ET DE PROGRAMMATION (OAP): Rue du Ponceau

- LEGENDE**
-  Périmètre du secteur soumis aux OAP
 -  Principe de maillage à prévoir
 -  Urbanisation possible de type maison de village et/ou habitat groupé
 -  Urbanisation possible (habitat moins dense de type individuel pur)
 -  Emprise vouée à un aménagement à plus long terme (après modification du PLU)
 -  Emprise paysagère incluant du stationnement à aménager
 -  Liaison douce (cheminement) à envisager
 -  Trame végétale existante à valoriser
 -  Effet "talus" à gérer par le projet d'aménagement
 -  Cône de vue à valoriser sur le mur de la propriété de la ferme de Boulanc et à l'arrière-plan sur les parties hautes du château

- Il est attendu 15 à 18 logements sur la partie aménageable dès l'entrée en vigueur du PLU, sur environ 0,8 ha
- Il est demandé de diversifier l'offre en logements proposées aussi bien par la superficie des terrains délimités à la vente que par la typologie des logements réalisés (taille, statut d'occupation)
- Envisager l'aménagement d'un cheminement piéton en frange nord du secteur reliant la place des Tilleuls à l'église et l'aire de jeux
- L'aménagement du secteur prendra en compte la vue sur le monument historique de la ferme-manoir du Boulanc qui se trouve en limite nord
- Sur l'emprise vouée à un aménagement à plus long terme, privilégier la réalisation d'un espace public pouvant contenir un équipement public

