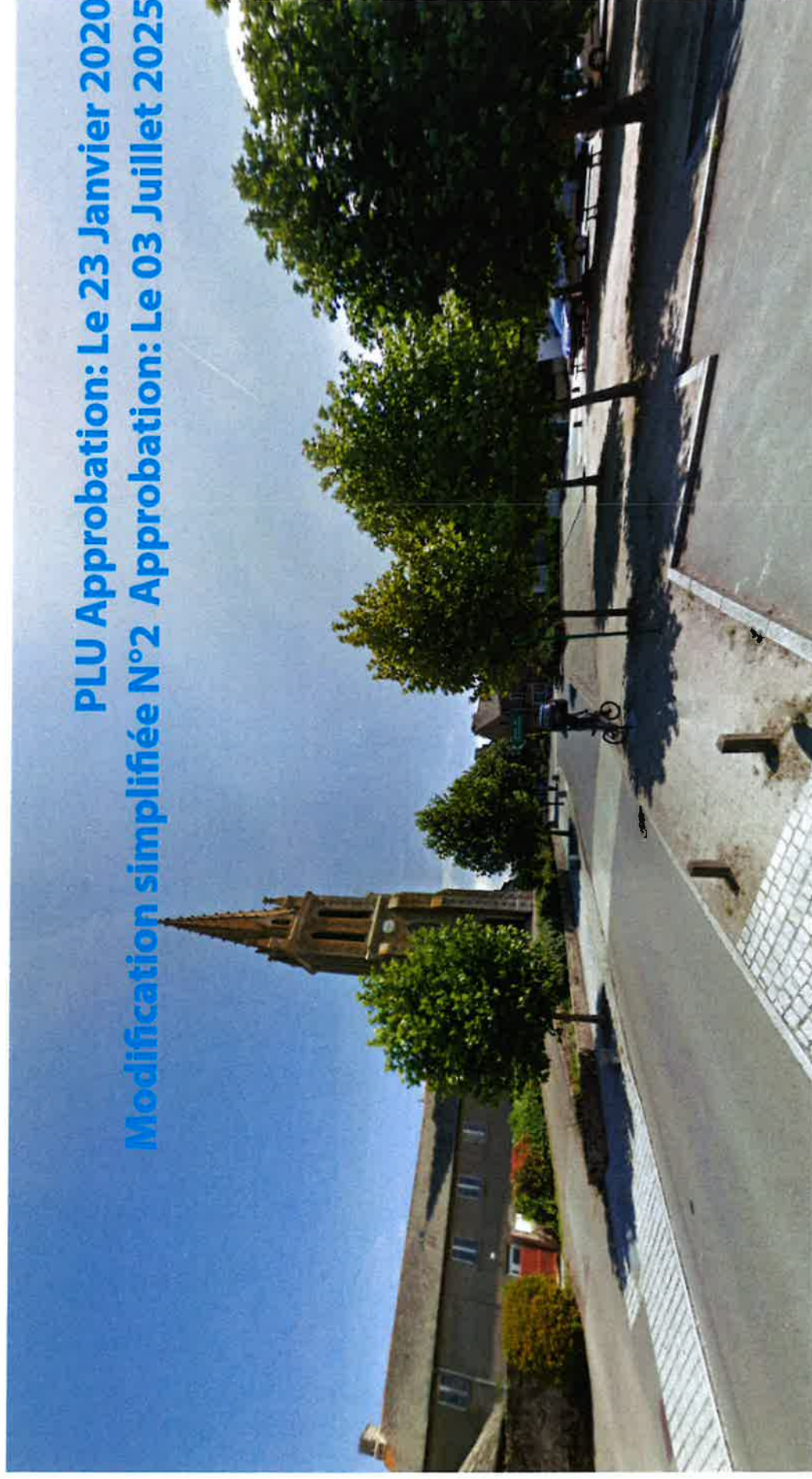


# PLAN LOCAL D'URBANISME DE SAINT-PERN

---

## N°3 - Orientations d'Aménagement et de Programmation



PLU Approbation: Le 23 Janvier 2020  
Modification simplifiée N°2 Approbation: Le 03 Juillet 2025



# AVANT-PROPOS

En application des articles L151-6 et 7 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 et les déplacements.»

Ces orientations peuvent notamment :

- 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 ;
- 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 ;
- Comporter un échéancier prévisionnel de l'ouverture à l'urbanisation des zones à urbaniser et de la réalisation des équipements correspondants ;
- Porter sur des quartiers ou des secteurs à mettre en valeur, réhabiliter, restructurer ou aménager ;
- Prendre la forme de schémas d'aménagement et préciser les principales caractéristiques des voies et espaces publics ;
- 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.

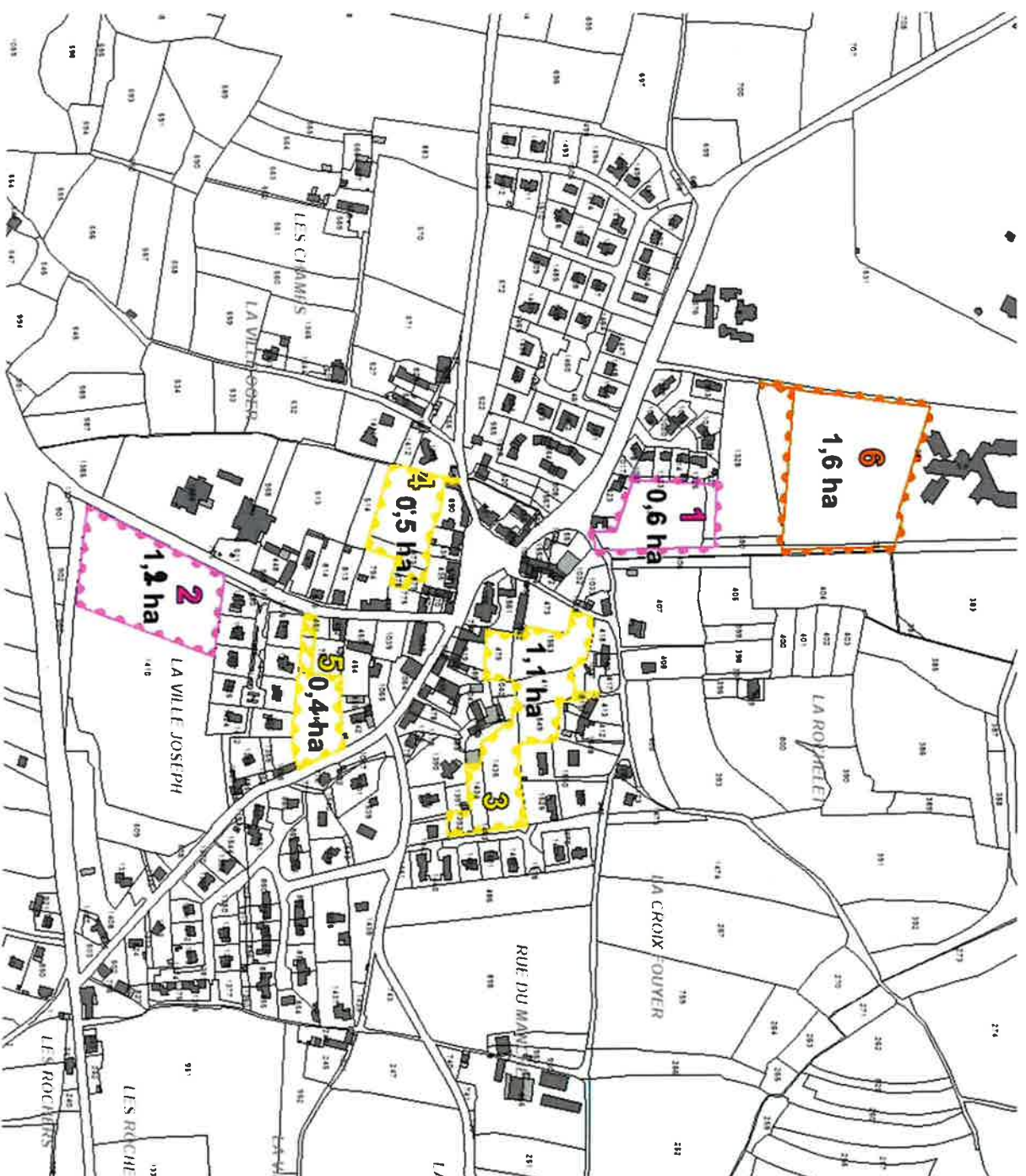
Pour le PLU de la commune de SAINT-PERN, il existe **six** orientations d'aménagement et de programmation sectorielles, prenant la forme de schémas d'aménagement et de principe applicables à certains secteurs et précisant également les principales caractéristiques des voies et les éléments du paysage à préserver.

Les orientations d'aménagement et de programmation sont opposables aux tiers dans un rapport de cohérence, c'est-à-dire que les prescriptions doivent être respectées «dans l'esprit». Le zonage et le règlement sont élaborés en compatibilité avec ces orientations.





# LOCALISATION DES SECTEURS



# SOMMAIRE

## 1. LES ORIENTATIONS D'AMÉNAGEMENT ET DE PROGRAMMATION (OAP) SECTORIELLES A VOCATION PRINCIPALE D'HABITAT **p.7**

- Les principes généraux
- Les secteurs d'extension de l'urbanisation
- Les secteurs de densification

## 2. LES ORIENTATIONS D'AMÉNAGEMENT ET DE PROGRAMMATION (OAP) SECTORIELLES EN LIEN AVEC LE LIEU DE CULTES **p.15**

- Les principes généraux
- Le secteur d'extension de la maison de retraite



# 1 - OAP sectorielles à vocation principale d'habitat

## Les principes généraux

## COMPOSITION URBAINE ET TYPOLOGIE DU BÂTI

Secteurs à vocation principale d'habitat pouvant accueillir des équipements, activités et services compatibles avec l'habitat. La mixité des typologies d'habitat devra être recherchée, en autorisant des logements à destination de tous types de ménages.

## ORGANISATION GLOBALE DU SITE ET MOBILITÉ

Les accès seront dimensionnés aux besoins de l'opération.

Le réseau de voirie sera hiérarchisé. Le stationnement sera prévu et devra répondre aux besoins de la zone.

Un maillage de liaisons douces devra irriguer le secteur et sera relié au réseau communal existant.

Les aménagements d'espace public devront permettre une accessibilité pour les personnes à mobilité réduite, lorsque la topographie le permet. Les espaces verts seront accessibles par des liaisons douces.

## ORIENTATIONS PAYSAGÈRES ET ENVIRONNEMENTALES

Un filtre végétal devra être prévu sur les limites du site lorsque les constructions auront un impact visuel sur le grand paysage.

Les constructions privilégieront une exposition favorable aux apports thermiques solaires.

## TRAITEMENT DES ESPACES NON BÂTIS - LIMITATION DE L'IMPERMÉABILISATION

Sur l'ensemble des espaces non bâtis, et en dehors des accès et des abords des constructions, l'aménagement doit être conçu pour limiter l'imperméabilisation du sol et favoriser l'infiltration pluviale:

Les aires de stationnement privilégieront les matériaux perméables.

Des solutions alternatives de gestion des eaux pluviales seront privilégiées (fossés ou noues en bordure de voie ou chemins...).

## ABORDS DES COURS D'EAU

Les constructions doivent être implantées à au moins 5 mètres des berges des cours d'eau afin de préserver le champ naturel d'expansion des crues et de permettre les projets de renaturation pour la continuité écologique.

Tout aménagement visant à modifier les abords des cours d'eau (5 m des berges) doit faire l'objet d'échange au préalable avec la police de l'eau.

D'une manière générale tout aménagement visant à améliorer leur hydromorphologie est encouragé.





# Les secteurs d'extension de l'urbanisation

## Secteur n°1: au nord de la place de la poste

### DESCRIPTION DU SITE

Situé au nord de la place de la poste, ce secteur d'une superficie de 0,6 ha est encadré, à l'ouest par le lotissement du clos des Mazières, à l'est par le chemin de la Tour qui mène au couvent des petites soeurs des pauvres et au nord par des terres agricoles. Le périmètre d'étude ne possède aucune construction, il est considéré comme une extension de l'urbanisation.

Il est desservi par le chemin de la Tour.

Du point de vue paysager, ce site est visible depuis la maison de retraite située au nord et appartenant au couvent des petites soeurs des pauvres.

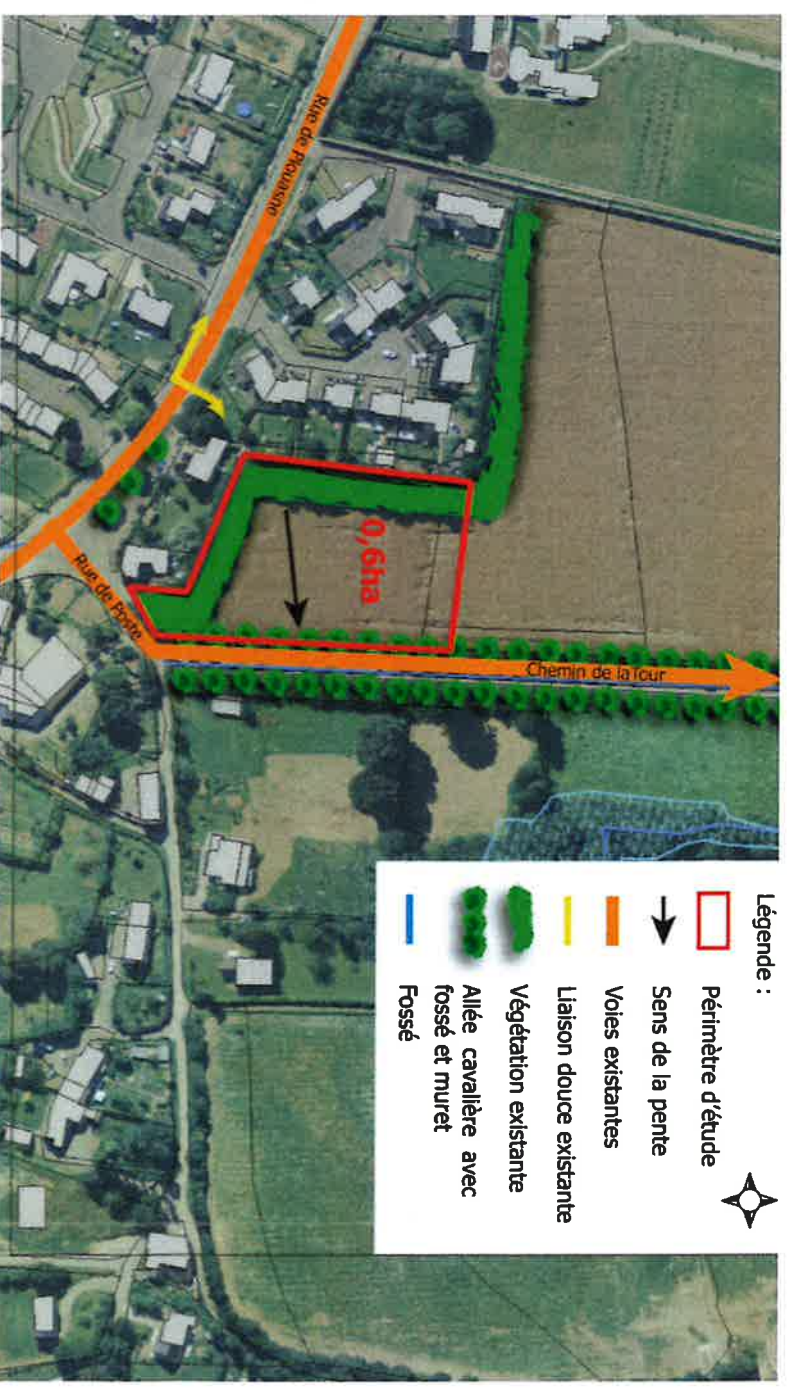
### RÉSEAUX ET PENTE

- Le site est desservi par les réseaux EU et AEP.
- La pente légère s'oriente vers le fossé aménagé du chemin de la tour.



### ENJEUX / OBJECTIFS

- Renforcer l'offre de logements au plus près du bourg.
- Favoriser le développement des déplacements doux.
- Préserver la qualité paysagère du chemin de la Tour.





## ORGANISATION GLOBALE DU SITE ET MOBILITÉ

Les accès devront se faire depuis le chemin de la Tour. Aucun accès véhicule ne sera possible au niveau du virage entre la rue de la poste et le chemin de la Tour. Un accès sera prévu au nord de la zone afin d'anticiper la desserte d'une extension de l'urbanisation à long terme. Une liaison piétonne sera prévue entre la place de la poste et le chemin existant en lisière du lotissement du clos des Mazières.

## ORIENTATIONS PAYSAGÈRES ET ENVIRONNEMENTALES

Un filtre végétal devra être prévu sur la limite nord du site afin de limiter les co-visibilités avec la maison de retraite.

Les qualités patrimoniale, paysagère et environnementale du chemin de la Tour, créé historiquement pour l'accès à la congrégation des petites sœurs des pauvres, devront être préservées notamment, les bordures empierrées, mais aussi, l'alignement d'arbres tout au long de l'allée, enfin, le fossé existant sur le chemin de la Tour pour sa fonction de gestion des eaux pluviales. Cette préservation n'interdit pas des aménagements ponctuels ne dénaturant pas considérablement le chemin, par exemple il sera autorisé des modifications pour l'aménagement des accès de véhicules et des chemins piétons.

## PROGRAMMATION

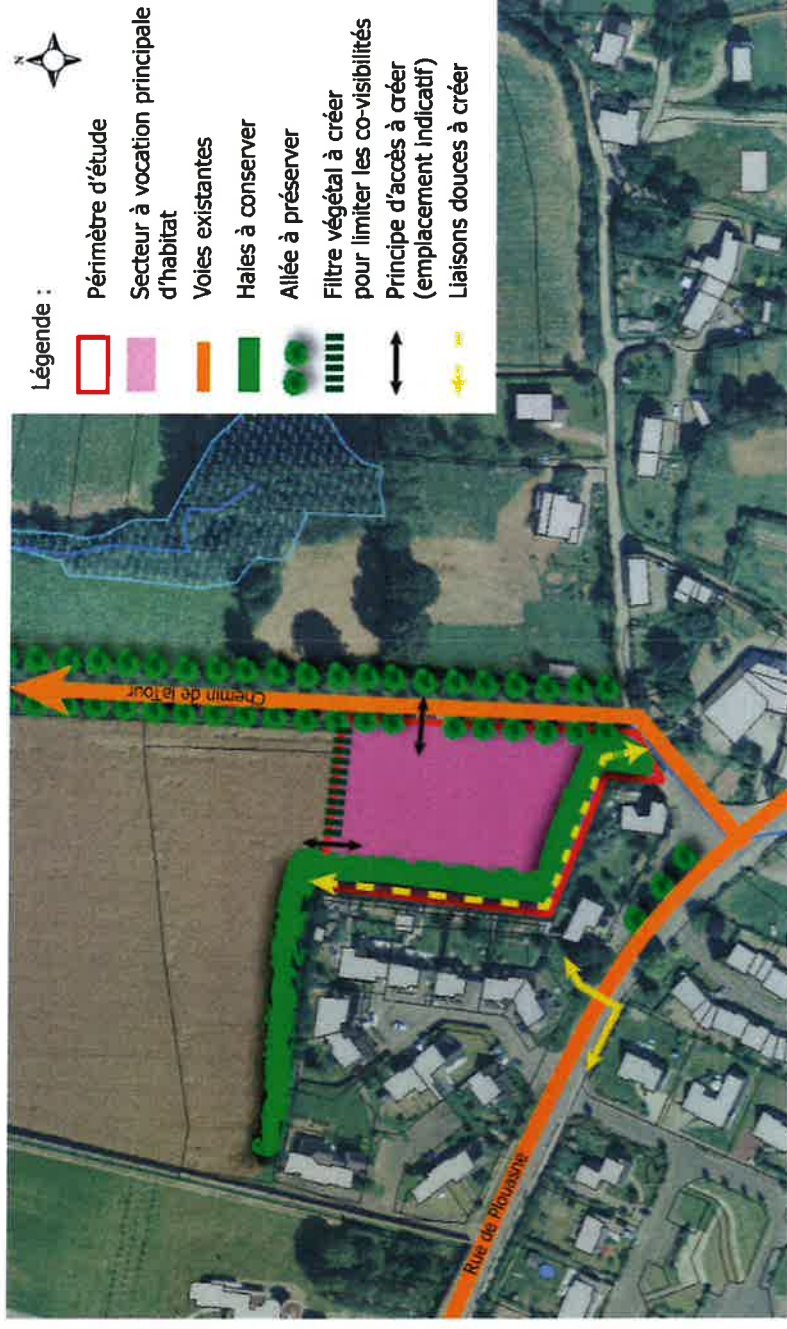
**Surface de la zone constructible :** 0,6 ha.

**Nombre mini. de logements/hectare :** 15.

**Mixité:** accueillir en priorité des formes urbaines identiques aux programmes proches (Gerbe d'ortillons entre 100 et 450 m<sup>2</sup>). Proposer des logements aidés ou permettant l'accession à la propriété pour jeunes couples, des primo-accédants ou des bénéficiaires de prêt à taux zéro.

L'aménagement de la zone devra se faire dans le cadre d'une opération d'aménagement d'ensemble.

**La commercialisation des lots ne pourra être envisagée qu'à l'issue de la mise en service d'un nouveau mode de gestion des eaux usées conforme à la réglementation (études de faisabilité en cours).**





# Les secteurs d'extension de l'urbanisation

## Secteur n°2 : en face de l'école

### DESCRIPTION DU SITE

Situé en face de l'école, ce secteur d'une superficie d'1,2 ha est encadré, à l'ouest par les équipements scolaires et périscolaires, au nord par le lotissement pavillonnaire des Tilleuls, au sud par une large bande végétalisée et à l'est par des terres agricoles. Le périmètre d'étude ne possède aucune construction, il est considéré comme une extension de l'urbanisation. Il est desservi par la rue de la Mairie qui débouche sur la RD 220. Du point de vue paysager, ce secteur est situé en entrée de ville.

### RÉSEAUX ET PENTE

- Le site est desservi par les réseaux EU et AEP.
- La pente légère s'oriente vers la rue de la Mairie disposant d'un fossé.



Entrée de ville sud rue de la Mairie

### ENJEUX / OBJECTIFS

- Renforcer l'offre de logements au plus près des équipements scolaires.
- Favoriser le développement des déplacements doux.
- Valoriser et structurer l'entrée de ville.



## ORGANISATION GLOBALE DU SITE ET MOBILITÉ

Les accès devront se faire depuis la rue de la Mairie. Ils seront de préférence en face des accès existants de l'école afin de ne pas créer de nouvelles entrées-sorties sur la rue et sécuriser les carrefours.

L'accès au champ sera conservé dans un premier temps au sud de la parcelle constructible pour laisser place à une large bande végétale lorsqu'il sera déplacé dans un deuxième temps plus au sud de la croix à conserver (patrimoine).

Une liaison douce sera prévue au nord de l'extension urbaine et devra permettre le lien avec les aménagements existants rue de la Mairie et rue de la Châtaigneraie. Une autre liaison douce sera prévue plus au sud.

## ORIENTATIONS PAYSAGÈRES ET ENVIRONNEMENTALES

Un filtre végétal devra être prévu sur la limite est du site afin de préserver les co-visibilités avec l'espace agricole.

Conserver une bande verte au sud de la zone.

L'urbanisation de ce secteur doit permettre de structurer l'entrée de ville.

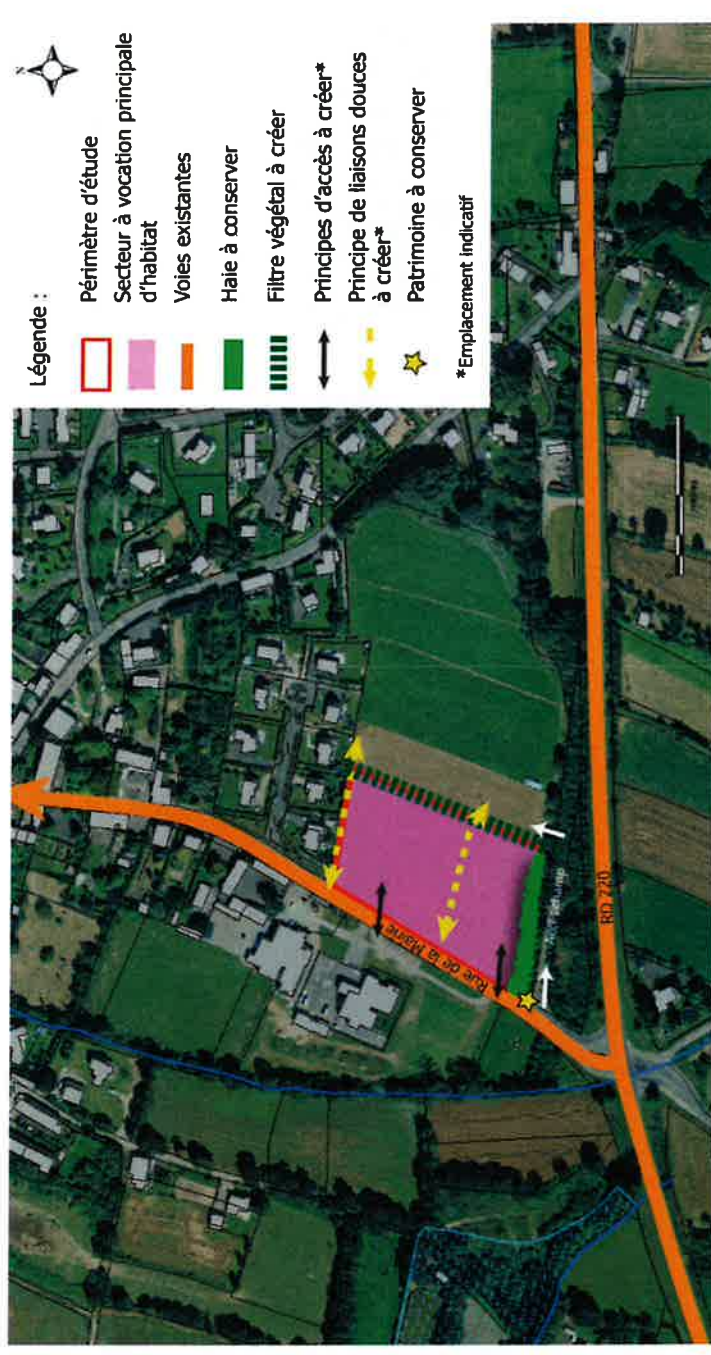
## PROGRAMMATION

Surface de la zone constructible : 1,2 ha.

Nombre minimum de logements par hectare : 15.

L'aménagement de la zone devra se faire dans le cadre d'une opération d'aménagement d'ensemble.

**La commercialisation des lots ne pourra être envisagée qu'à l'issue de la mise en service d'un nouveau mode de gestion des eaux usées conforme à la réglementation (études de faisabilité en cours).**





# Les secteurs de densification

## Secteur n°3-4-5 : en coeur de bourg

### DESCRIPTION DES SITES

Secteur 3 : D'une superficie de 1,1 ha il est encadré, au sud-ouest par l'église et son ancien presbytère, sur les autres côtés par une diversité d'habitat soit pavillonnaires, anciens ou dispersés. Il est composé de prairies non cultivées. Il est accessible depuis la résidence des Merisiers ou la ruelle du Presbytère.

Secteur 4 : D'une superficie de 0,5 ha il correspond majoritairement à une prairie non construite située en arrière des constructions du bourg en front de rue. Un ruisseau longe le site sur la partie ouest. Le sud du site est contigu au terrain de football. Il est accessible depuis la rue du Pont Jarret.

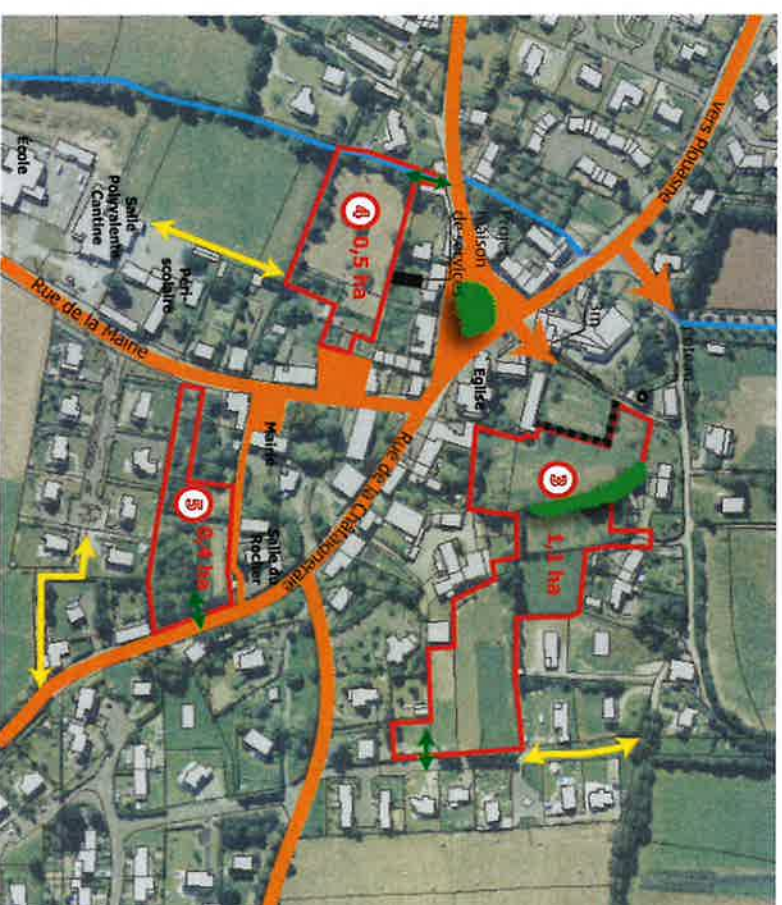
Secteur 5 : D'une superficie de 0,4 ha il est situé au sud de la Mairie et de la salle du Rocher. Il est longé par une ruelle menant à ces équipements et par un mur de pierre. Composé d'un jardin potager, il est accessible depuis la rue de la Mairie et de la Châtaigneraie.

### RÉSEAUX ET PENTE

- Les sites sont desservis par les réseaux.
- Les pentes sont légères.



- ### ENJEUX / OBJECTIFS
- Renforcer l'offre de logements en coeur de bourg.
  - Favoriser le développement des déplacements doux.
  - Limiter la consommation d'espaces agricoles.



#### Légende existant:

- Périmètre OAP
- Accès existants
- Liaisons douces existantes
- Talus: hauteur + 3m par rapport à la voie
- Mur
- Haie, arbres



## ORGANISATION GLOBALE DU SITE ET MOBILITÉ

Secteur 3 : Les accès principaux pourront se faire depuis la résidence des Merisiers et la ruelle du Presbytère. L'accessibilité et l'aménagement du site est fortement dépendant du projet en réflexion pour aménager un accès depuis la rue de la Chataignerie à l'est de l'église. Les liaisons douces traverseront le site et les espaces publics.

Secteur 4 : Les accès principaux devront se faire par le parking rue de la Mairie et par la rue du Pont Jamet. Un sens unique pourrait être imposé. Les liaisons douces traverseront le site et les espaces publics. Elles devront relier le projet de maison de services, le ruisseau et les terrains de sports.

Secteur 5 : Les accès principaux devront se faire par la rue de la Mairie et la ruelle de la salle du Rocher. Un sens unique pourrait être imposé. Une liaison douce devra traverser le site du nord au sud.

## ORIENTATIONS PAYSAGÈRES ET ENVIRONNEMENTALES

L'urbanisation veillera à limiter son impact et à s'intégrer au bâti existant en périphérie des sites, tout en respectant les densités imposées.

Secteur 3 : Certaines haies existantes seront conservées, un espace vert sera prévu.

Secteur 5 : Le parking devra permettre de mutualiser le stationnement des nouveaux logements et celui des équipements publics derrière la Mairie.

## PROGRAMMATION

Surface des zones constructibles :

Secteur 3 : 1,1 ha

Secteur 4 : 0,5 ha

Secteur 5 : 0,4 ha.

Nombre moyen de logements par hectare : 15.

Pour l'aménagement de chaque secteur 3, 4, 5, il est conseillé de réaliser une étude d'aménagement globale par secteur.

Cependant, chaque secteur peut être ouvert à l'urbanisation dans le cadre d'une ou plusieurs opérations d'aménagement.

La réalisation dans le cadre de plusieurs opérations d'aménagement est conditionnée :

- au respect des principes de liaisons douces d'accès et de préservation du paysage,
- au principe que la première opération ne bloque pas les suivantes et la réalisation de l'OAP,
- au respect de la densité.



### Légende orientations :

- Périmètre OAP
- Vocation principale habitat
- Vocation principale espace public vert
- Accès existants
- Liaisons douces principales à créer\*
- Principes d'accès à créer\*
- Haie à préserver
- Parking mutualisé (habitat équipement)
- \*emplacement indicatif





## 2 - OAP sectorielles en lien avec le lieu de culte

### Les principes généraux



## COMPOSITION URBAINE ET TYPOLOGIE DU BÂTI

Secteurs à vocations principales d'hébergement et d'équipements recevant du public.

## ORGANISATION GLOBALE DU SITE ET MOBILITÉ

Les accès seront dimensionnés aux besoins de l'opération.

Le réseau de voirie sera hiérarchisé. Le stationnement sera prévu et devra répondre aux besoins de la zone.

Un maillage de liaisons douces devra irriguer le secteur et sera relié au réseau communal existant.

Les aménagements d'espace public lorsqu'ils existent devront permettre une accessibilité pour les personnes à mobilité réduite, lorsque la topographie le permet. Les espaces verts seront accessibles par des liaisons douces.

## ORIENTATIONS PAYSAGÈRES ET ENVIRONNEMENTALES

Un filtre végétal devra être prévu sur les limites du site lorsque les constructions auront un impact visuel sur le grand paysage.

## TRAITEMENT DES ESPACES NON BÂTIS - LIMITATION DE L'IMPERMÉABILISATION

Sur l'ensemble des espaces non bâtis, et en dehors des accès et des abords des constructions, l'aménagement doit être conçu pour limiter l'imperméabilisation du sol et favoriser l'infiltration pluviale:

Les aires de stationnement privilégieront les matériaux perméables.

Des solutions alternatives de gestion des eaux pluviales seront privilégiées (fossés ou noues en bordure de voie ou chemins...).

## ABORDS DES COURS D'EAU

Les constructions doivent être implantées à au moins 5 mètres des berges des cours d'eau afin de préserver le champ naturel d'expansion des crues et de permettre les projets de renaturation pour la continuité écologique.

Tout aménagement visant à modifier les abords proches des cours d'eau (5 m des berges) doit faire l'objet d'échange au préalable avec la police de l'eau.

D'une manière générale tout aménagement visant à améliorer leur hydromorphologie est encouragé.





# Le secteur d'extension de la maison de retraite

## Secteur n°6

### DESCRIPTION DES SITES

D'une superficie d'1,6 ha il est situé au sud de la maison de retraite actuelle appartenant la congrégation des petites soeurs des pauvres. Il est situé sur le même ensemble foncier agricole cultivé que l'extension de la zone AU - OAP n°1.

Le périmètre d'étude ne possède aucune construction, il est considéré comme une extension de la maison de retraite actuelle.

Il est desservi par le chemin de la Tour.

Du point de vue paysager, ce site est visible depuis l'urbanisation pavillonnaire du nord du bourg.

### RÉSEAUX ET PENTE

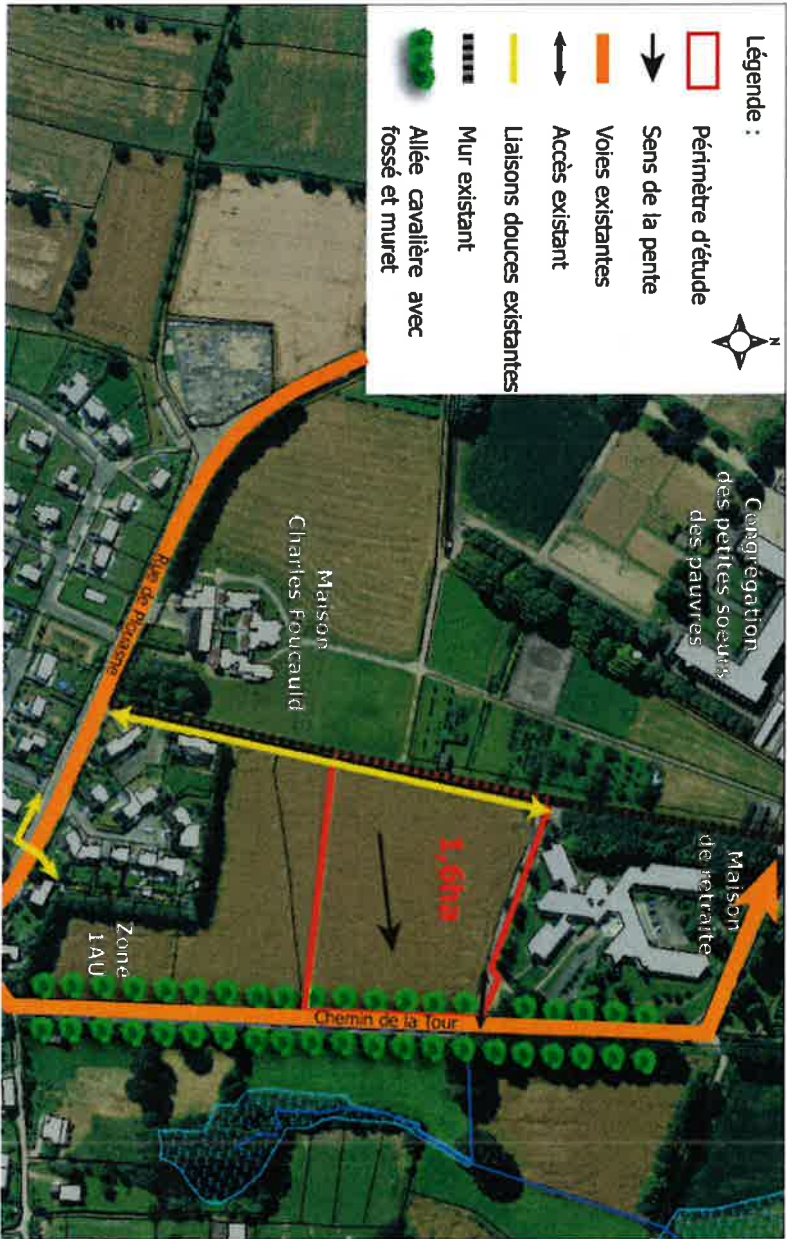
- Le site est desservi par les réseaux.
- La pente légère s'oriente vers le fossé aménagé du chemin de la tour.



Maison de retraite

### ENJEUX / OBJECTIFS

- Pouvoir augmenter l'offre de lits jusqu'au statut d'EHPAD.
- Renforcer les déplacements doux existants.
- Limiter la consommation d'espaces agricoles.
- Préserver la qualité paysagère du chemin de la Tour.



## ORGANISATION GLOBALE DU SITE ET MOBILITÉ

Il n'y aura pas de nouvel accès depuis le chemin de la Tour pour desservir le secteur d'extension de la maison de retraite. L'accès existant sera conforté.

## ORIENTATIONS PAYSAGÈRES ET ENVIRONNEMENTALES

Le chemin de la Tour a été créé historiquement pour l'accès à la congrégation des petites sœurs des pauvres. Les qualités patrimoniales, paysagère et environnementale devront être préservées notamment, les bordures empierrées, mais aussi, l'alignement d'arbres tout au long de l'allée, enfin, le fossé existant sur le chemin de la tour pour sa fonction de gestion des eaux pluviales.

Un filtre végétal au sud du site permettra une transition douce avec l'espace environnant.

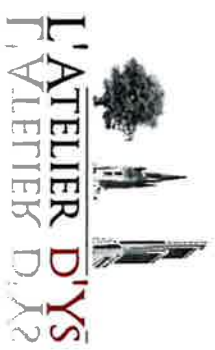
## PROGRAMMATION

Surface des zones constructibles : 1,6 ha

Hébergement : maison de retraite ou EHPAD.

**La mise en service de l'établissement ne pourra être autorisé qu'à l'issue de la mise en service d'un nouveau mode de gestion des eaux usées conforme à la réglementation (études de faisabilité en cours).**





## L'ATELIER D'YS

Urbanisme - Aménagement du territoire - Environnement

21 rue du Trèfle

97700 LA MÉTÉORIE

