

Publié le 06/11/2019

Département de la Creuse
**COMMUNE DE SAINT SULPICE LE
GUERETOIS**
Mairie
23000 SAINT SULPICE LE GUERETOIS

Elaboration du PLU
Pièce 5 :
**ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT
ET DE PROGRAMMATION**



Octobre 2019
.....

Localisation des zones soumises à des Orientations
d'Aménagement et de programmation



Accusé de réception en préfecture
023-200034825-20191024-180_19-DE
Date de télétransmission : 06/11/2019
Date de réception préfecture : 06/11/2019

SOMMAIRE

I. CONTEXTE	2
II. secteur « DU STADE »	3
III. secteur « DU MONTEIL »	8
IV. secteur « LES COUSSIÈRES - LE MAUPUY »	15

I. CONTEXTE

Les orientations d'aménagement et de programmation (OAP) constituent l'une des pièces du dossier de Plan Local d'Urbanisme (PLU).

Leur consistance réglementaire, instaurées par la loi ENE du 12 juillet 2010 dite loi Grenelle 2, est codifiée à l'article L. 123-1-4 du Code de l'urbanisme

Les OAP exposent la manière dont la commune de Saint Sulpice le Guérétois souhaite mettre en valeur, réhabiliter, restructurer ou aménager des quartiers ou des secteurs à enjeux particuliers de son territoire.

Les orientations d'aménagement et de programmation sont établies dans le respect des orientations générales définies au Projet d'Aménagement et de Développement Durable (PADD) et tiennent compte du Schéma de COhérence Territorial (SCOT) de la Communauté d'Agglomération du Grand Guéret notamment son Document d'Orientement et d'Aménagement (DOE), son Plan local d'Habitat (PLH) et son Plan Local de Déplacement (PGD).

Il s'agit d'un document écrit et graphique qui prend la forme de schémas d'aménagement.

Les orientations d'aménagement et de programmation ci-après définies sont des prescriptions s'imposant aux demandes d'autorisations d'urbanisme dans un rapport de compatibilité.

Ces OAP concernent 3 zones de la commune :

- Le secteur dit « du Stade », extension centre-ouest du bourg, car ce secteur sera urbanisé de manière organisée (Zone AU selon le règlement du PLU) ;
- Le secteur dit de la « ZA du Monteil », de part et d'autres de la RN145, car l'urbanisation actuelle de ce secteur mélangeant industrie, commerce, artisanat et habitation est assez décousue et nécessite un traitement paysager particulier ;
- Le secteur dit des « Coussières - Maupuy », car il existe de nombreux enjeux (tourisme, loisirs, événementiel, résidentiel, proximité communal avec Guéret, etc...) à organiser.

Les parcelles urbanisables, quelles que soient leur zonage (Ub, UTL, UTL, Ui, NTL ou AUc), peuvent se construire dès que le PLU sera applicable exception faite du zonage AU qui ne sera ouvert à l'urbanisation qu'après une révision du PLU. De ce fait, aucune OAP n'a été élaborée pour les secteurs classés AU.

Au niveau des secteurs « du Stade » et des « Coussières - Maupuy », il existe des zones AU. Les conditions d'ouvertures de ces zones AU sont les suivantes :

- Zones AUc : prioritaire ;
- Zones AU : ouverture de la zone après comblement des zones AUc et moyennant une révision du PLU.

En effet, il n'est pas prévu de tranches dans les zones AU, la chronologie d'ouverture est régie par le sous zonage « c » ou « s ».

II. SECTEUR « DU STADE »

A. CONTEXTE - ATOUTS ET CONTRAINTES DU SITE

1. Contexte paysager

Le site, localisé en entrée Ouest du bourg face au secteur de « la Grange », est aussi au contact direct du centre bourg et de son architecture traditionnelle mais aussi des constructions nouvelles qui s'égrènent le long de la route du Moulin du champ.

Cernées par des voiries communales (rue du stade, rue du Moulin du champ) ou départementale (RD 47), les parcelles sont cultivées et les arbres en alignements ou en haies arborées sont très peu représentées.

Le site est marqué par des pentes relativement faibles vers le Sud, la route du Moulin du champ et un cours d'eau qui traverse la commune de l'Est vers l'Ouest.

Le relief est plus marqué au Nord du site et une petite zone humide de recueil des eaux de ruissellement est bien présente en allant vers le stade.

Un petit plan d'eau existe, jouxtant la parcelle 134.

Un ancien chemin rural peu marqué actuellement coupe l'ensemble des parcelles et se perd vers le stade.

A partir de la RD, le cône de vue sur la silhouette du bourg et de l'église est particulièrement perceptible.

2. Atouts et contraintes

En termes d'atouts, on notera : un site plat, tous les réseaux sont à proximité, plusieurs dessertes routières jouxtent la zone, commerces et services publics à proximité, arrêt de bus à 250 m, zone de sports et loisirs à proximité immédiate, opportunités d'acquisitions foncières pour la commune, renforcement du faubourg par comblement de dents creuses.

Pas de contraintes particulières.

B. LES OBJECTIFS GENERAUX DE L'AMENAGEMENT

Le processus de renouvellement urbain du bourg doit permettre d'adapter les caractéristiques des opérations aux besoins et aux enjeux en matière de qualité urbaine et de développement durable. Les opérations qui se réaliseront sur les quartiers concernés par les orientations d'aménagement devront donc prendre en compte un certain nombre de principes :

- Recherche de compacité des opérations ;
- Proposer des bâtiments performants sur le plan énergétique ;
- Mutualiser les besoins et les services autant que possible, notamment entre les différentes fonctions urbaines ;
- Proposer des solutions de liaisons afin d'éviter la création de quartiers fermés ;
- Proposer des espaces extérieurs de qualité ;
- Proposer différentes typologies d'habitat, favoriser une mixité sociale et intergénérationnelle ;

- Privilégier les logements traversant pour assurer une bonne ventilation ;
- Avoir un haut niveau d'exigence en matière de qualité architecturale, urbaine et paysagère aussi bien en termes d'image (esthétique urbaine) que d'usage (réponse aux programmes fonctionnels et aux attentes du public en termes de commodité, confort, sécurité,...) ;
- Bien traiter le rapport à la rue et à l'espace public, notamment pour les rez-de-chaussée des opérations, en évitant par exemple la constitution de murs pleins surélevés ;
- Intégrer un pourcentage d'espace vert significatif afin de renforcer la présence du végétal dans le bourg et faire une transition verte avec le milieu naturel boisé.

C. LES PRINCIPES D'AMENAGEMENT A RESPECTER

1. Accessibilité et déplacement

L'accès au secteur s'effectuera depuis la RD 47 et la route du Moulin du champ. Deux voies structurantes permettront la desserte primaire de l'ensemble des constructions. Au Sud Est la connexion se fera en face de la route de la Grange. L'intersection sera à traiter.

Le maillage interne viendra en connexion avec ces voies structurantes, la largeur sera hiérarchisée (4 et 5 m de chaussée).

La connexion piétonne sera prévue pour relier le bourg au stade à partir du chemin rural existant réaménagé et avec une connexion le long de la RD 47 et la parcelle 228.

2. Nature et caractéristiques des constructions

- Deux phases de développement sont envisageables :
 - Phase 1 (19 018 m²) matérialisé par le zonage AUc dans les 2/3 Sud ;
 - Phase 2 (15 070 m²) matérialisé par le zonage AUd dans tiers Nord.
- Habitat de type individuel accolé au Sud souhaité afin de permettre une densification hiérarchisée du tissu urbain
- Habitat de type individuel souhaité au centre de l'opération afin de laisser des vues sur le grand paysage aux constructions situées en amont
- Simulation des implantations du bâti à titre indicatif, avec une implantation préférentielle Nord-Ouest / Sud-Est pour les bâtiments implantées le long de la voirie interne, et ce afin de respecter les implantations voisines existantes.
- Les hauteurs des constructions seront limitées à R + 1+C mais le plan de composition de chaque aménagement devra éviter la création de masques occasionnés par les ombres portées défavorable à l'emploi de l'énergie solaire.
- Principe d'orientation des faîtages à respecter dans l'esprit (si toiture à pans).
- Le stationnement «résident» sera géré à la parcelle.
- Espaces libres des constructions (espaces de résidentialisation, jardins privatifs) à titre indicatif.

3. Traitement paysager et espace public

Un espace paysager central devra être aménagé de part et d'autre de la voie piétonne centrale. Cet espace de respiration contiendra également une zone de stockage paysager des eaux pluviales. Les haies arborées existantes en périphérie devront être réservées ainsi que les arbres le long du cheminement piéton.

Les compléments de végétalisation arborée viendront intégrer les masses bâties et le long de la RD 47 pour favoriser l'insertion de l'entrée de bourg.

Un «espace-tampon» sera créé en partie Sud du site, afin de marquer à la fois la limite d'urbanisation et la transition vis à vis de l'habitat linéaire existant le long de la route.

4. Occupation des sols

La surface totale de la zone à urbaniser (AUs + AUc) est de 37 961 m².

La zone constructible représentera environ 30 000 m² en décomptant les espaces verts périphériques.

5. Estimatif du besoin en logements

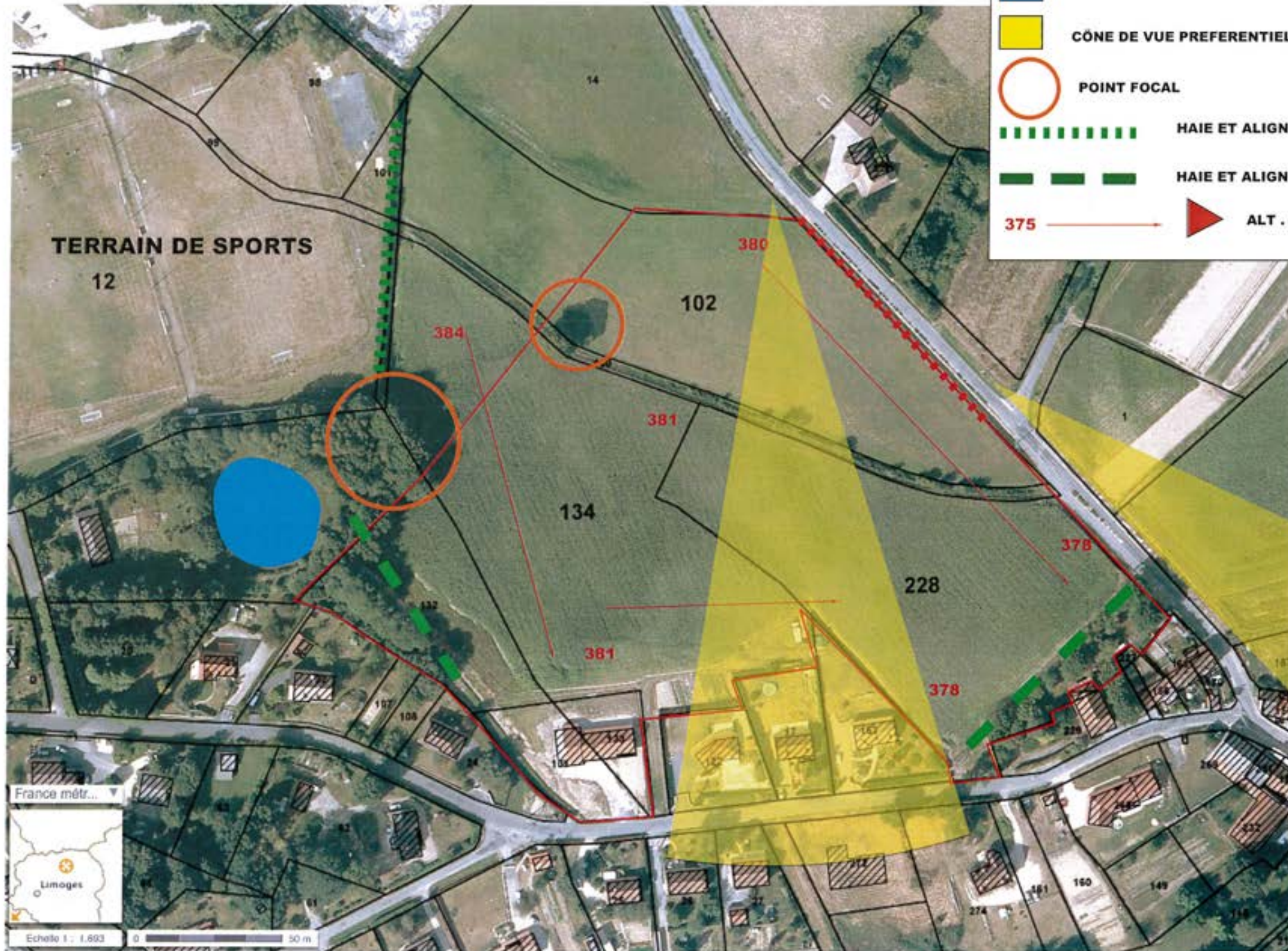
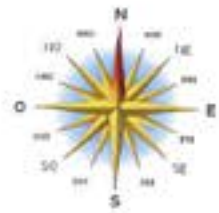
Phase 1 (tranche 1 et 2 confondues) : 12 / 23 logements sur des lots de 500 m² à 1000 m².

Phase 2 : 7/14 logements

L'objectif en logements sociaux sera de 10% soit 2 à 4 logements sociaux pour l'ensemble du lotissement.

ZONE AU OUEST " LE STADE"

APTITUDES ET CONTRAINTES



Accusé de réception en préfecture
023-200034825-20191024-180_19-DE
Date de télétransmission : 06/11/2019
Date de réception préfecture : 06/11/2019

ZONE AU OUEST " LE STADE "

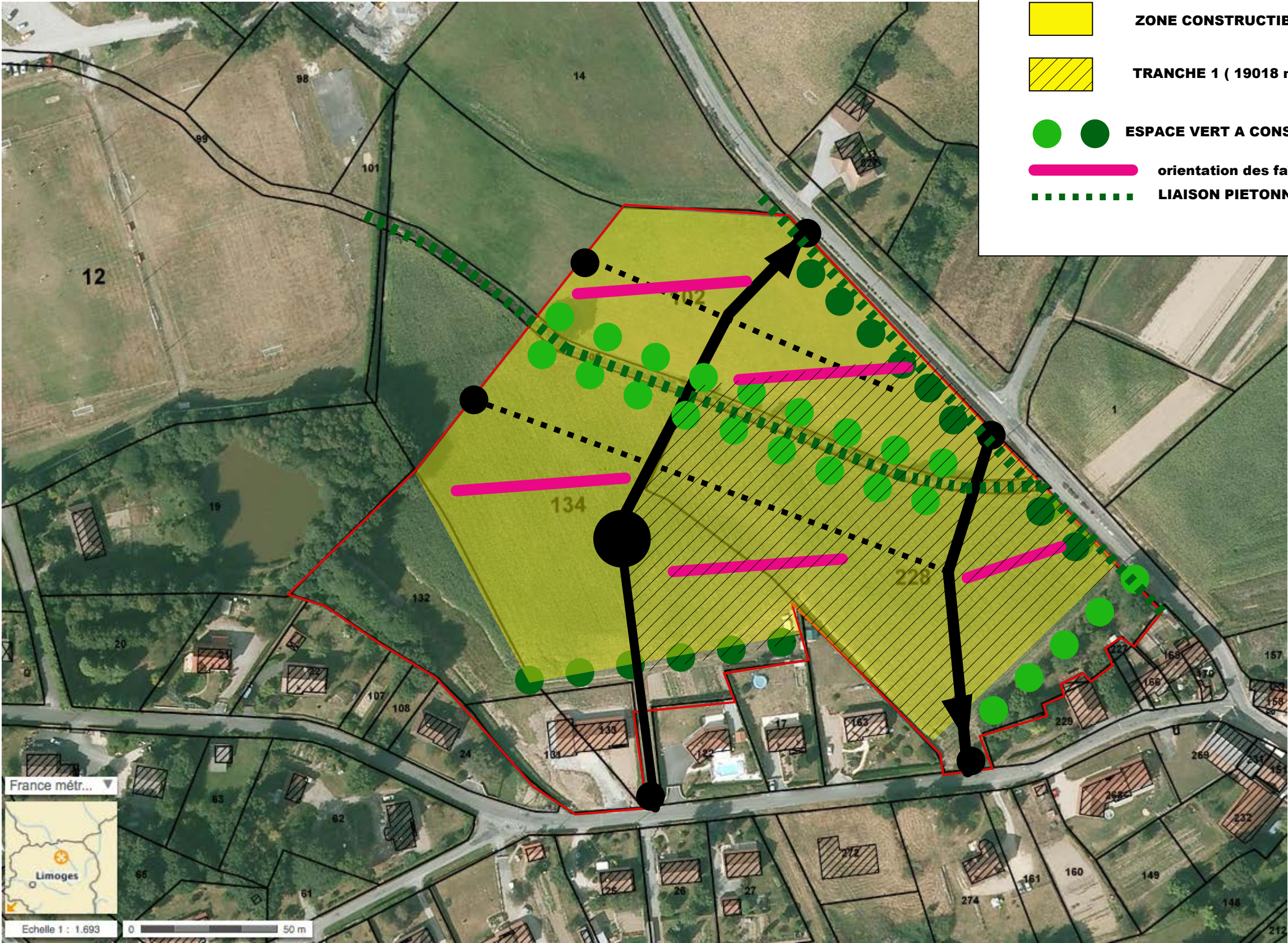
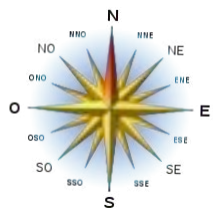
VISUALISATION DU SITE



1 PANORAMA GENERAL SUR LES FRANGES BOISEES

ZONE AU OUEST " LE STADE"

PLAN D'ORGANISATION



- ZONE CONSTRUCTIBLE (30 000 m2)
- TRANCHE 1 (19018 m2)
- ESPACE VERT A CONSERVER ET A CREER
- orientation des faitages
- LIAISON PIETONNE

Accusé de réception en préfecture
023-200034825-20191024-180_19-DE
Date de télétransmission : 06/11/2019
Date de réception préfecture : 06/11/2019

III. SECTEUR « DU MONTEIL »

A. CONTEXTE - ATOUTS ET CONTRAINTES DU SITE

1. Prescriptions à appliquer au site

Ce secteur constituant une entrée de ville, les orientations du SCOT en la matière doivent être développées (végétalisation des espaces publics, organisation des espaces publics, retrait des constructions, etc....).

De plus, la zone Ui à l'Ouest du Monteil Sud correspond à la ZACO, le SCOT impose des orientations précises sur les ZACO en général et celle là en particulier à intégrer (commerces <1000 m², traitement qualitatif espaces libres, aires de stationnement, façades, amélioration des conditions de circulations, gestion des eaux pluviales, gestion des zones d'entreposage, etc...). Cette zone serait dédiée aux commerces, de préférence liés à l'ameublement.

2. Contexte paysager

Le site s'étend de part et d'autres de la RN 145. Il intègre des parcelles résidentielles, des secteurs commerciaux et industrielles, des délaissés routiers, notamment d'ancienne station-service et un dépôt de matériaux butumineux (Colas).

On déplorera la pauvreté de traitement des espaces commerciaux, la multiplicité des couleurs et des architectures (notamment formes et volumes). Par contre, en arrière plan, que l'on circule sur la RN 145 dans le sens guéret - la Souterraine ou dans le sens inverse, il existe des perspectives visuels de qualité : vu du massif du Maupuy, vue sur des villages de caractères (Montlevade, la Villatte).

Ce site constituant la porte d'entrée de Guéret présente un aspect dégradé.

1. Atouts et contraintes

Atouts : à proximité des commerces et d'industries ; très accessible, visible depuis la RN145, réseaux à proximité notamment fibre optique.

Contraintes : plusieurs parcelles intéressantes pour la culture, pas de transport en commun, nuisances sonores.

B. LES OBJECTIFS GENERAUX DE L'AMENAGEMENT

Requalifier une zone d'activités existante, c'est renouveler un espace fragilisé malgré une position stratégique dans le territoire : une entrée de ville de Guéret. Une zone d'activités existante peut être vieillissante dans sa forme mais encore dynamique dans son activité. La requalification est alors le moyen d'harmoniser l'attractivité économique et la qualité de l'image. C'est aussi le moment d'introduire d'éventuels nouveaux usages afin de renforcer la position de la zone dans son territoire.

Les objectifs sont les suivants :

- Restructurer le site de la zone d'activités avec une valorisation paysagère des abords de la RN 145 dans les deux sens de circulation.
- Les aménagements paysagers constituent une des composantes de tout projet de zones d'activités. En effet, la valeur esthétique et psychologique du végétal apporte du bien-être aux usagers de ces espaces. Le paysage est un élément important de la qualité de vie. Les paysages font d'ailleurs partie du patrimoine commun de la nation. La perception individuelle de ces espaces fait appel à une grande part de subjectivité.
- Mais le paysage est loin d'être uniquement un décor. Les espaces verts ont une vocation sociale et écologique
- Préservation, maintien et restauration des structures paysagères et biologiques du site d'étude et plus particulièrement des panoramas sur le Maupuy et les villages.
- Densification des aménagements généraux de la ZA dans un souci de limiter la consommation foncière.
- Insertion paysagère et conservation de l'identité territoriale et notamment la trame bocagère.
- Planification des aménagements paysagers et de leur gestion à long terme,
- Gestion des eaux et préservation des zones humides.
- Cohérence des aménagements publics et privés et de leurs usages.
- Valorisation de la fonction Entretien / Maintenance.

C. LES PRINCIPES D'AMENAGEMENT A RESPECTER

Conformément aux préconisations du SCOT, il convient :

- de conforter l'activité existante en évitant tout développement linéaire.
- De veiller à un aménagement qualitatif notamment au niveau des espaces libres , des abords immédiats de la RN 145, des aires de stationnement.
- Limiter la consommation foncière en orientant les nouvelles implantations en appui sur l'existant et en préservant les perspectives sur le milieu naturel et sur les groupements bâtis de caractère.

1. Principe d'aménagement paysager

- Insertion paysagère, brise-vue, ornement, limite séparative (parcelles, voirie,...), parking végétalisé, ... pour mieux intégrer le bâti commercial existant et les enseignes .
- Continuité écologique avec le milieu proche, coulée verte, corridor biologique, participation à la trame verte et bleue, habitats naturels, bocage, ...
- Brise-vent, effet lisière, couvre-sol, rôle hydraulique, rôle épurateur, milieu tampon, protection des bâtiments (ombre), ..

L'insertion et la requalification paysagère se décline en deux objectifs :

- Intégrer le projet dans le paysage de la RN sans dénaturer les ambiances de ce dernier, son apparence, son patrimoine, sa dimension commerciale.

- Requalifier les espaces en friches de part et d'autres de la RN 145.

Intégrer le projet au milieu vivant, en préservant la faune, la flore, les habitats naturels, les dynamiques écosystémiques du site et de son environnement proche. (haies arborées existantes, perspectives sur les habitats traditionnels ...)

L'insertion paysagère a consisté à prolonger la trame boisée voisine par des haies mixtes ou bocagères. Ces haies d'essences locales et conservant la trame bocagère, cachent cependant les parcelles de l'axe central de la ZA, et cachent aussi le paysage extérieur. Leur aération ponctuelle par des structures végétales moins hautes et variées (strates buissonnante ou herbacée) aurait été pertinente pour valoriser le paysage local et les entreprises

Les parcelles non commercialisées, les espaces délaissés, les accotements routiers sont des réserves de biodiversité. Entourés de haies et en jachère, ils jouent un rôle de lisière.

Des prairies de plantes vivaces sauvages locales peuvent y être plantées, apportant de la couleur à la ZA. Il est possible d'y aménager des habitats refuges en reliant la ZA à la trame verte.

La requalification de ce secteur du Monteil c'est aussi le moment de se poser la question sur la mise en place de circulation douce (piéton, vélo) avec la ville et aussi de positionner une aire de co-voiturage au contact de la RN 145.

Enfin c'est aussi quelle accroche pour les composants tels que l'eau et la biodiversité ;

La topographie, l'eau et la biodiversité constituent les principes de composition des nouvelles installations.

Des palettes d'ambiance peuvent être proposées notamment pour limiter la multiplication des couleurs.

2. Le traitement des façades

La composition des façades (positionnement et taille des ouvertures) doit prendre en compte l'échelle et la typologie nécessairement contemporaine des bâtiments d'activités et adopter un vocabulaire architectural d'aujourd'hui.

Les références à l'architecture traditionnelle sont inadaptées.

L'enveloppe du bâtiment est l'élément architectural qui organise les relations entre intérieur et extérieur. La façade avant (côté espace public) et arrière ne dialoguent pas de la même manière avec leur environnement. La première communique avec l'extérieur (le public), la façade technique a plus vocation à se fondre avec le paysage.

L'architecture doit pouvoir s'adapter à l'image et à l'ambition de l'entreprise. La communication de l'entreprise peut s'exprimer par un travail de détail ne remettant pas en cause la sobriété globale du bâtiment. Les enseignes méritent de faire partie intégrante de la conception architecturale.

La simplicité et la sobriété de l'enveloppe du bâtiment favorise son insertion paysagère. En outre, elle peut contribuer à conférer au bâtiment et à l'entreprise une image valorisante (élégance, modernité...).

Il apparaît essentiel pour cela :

- de privilégier les couleurs sourdes dans les tons de gris dans une gamme choisie à l'échelle de la zone,
- de proscrire l'usage de matériaux contrastants en terme de couleur et de texture pour le traitement des angles, des rives et des toitures en particulier.
- de limiter le nombre de matériaux,
- de privilégier un traitement homogène des façades. Les entrées qui nécessitent parfois d'être clairement identifiées peuvent recevoir un traitement particulier : matériaux différents,
- couleur contrastante... Il est cependant souhaitable de respecter une harmonie d'ensemble.

Les franges de la Z.A méritent de recevoir un traitement végétal (plantations) visant à raccorder la zone, visuellement ou physiquement, aux structures végétales du paysage alentour (haies, bosquets, boisements...).

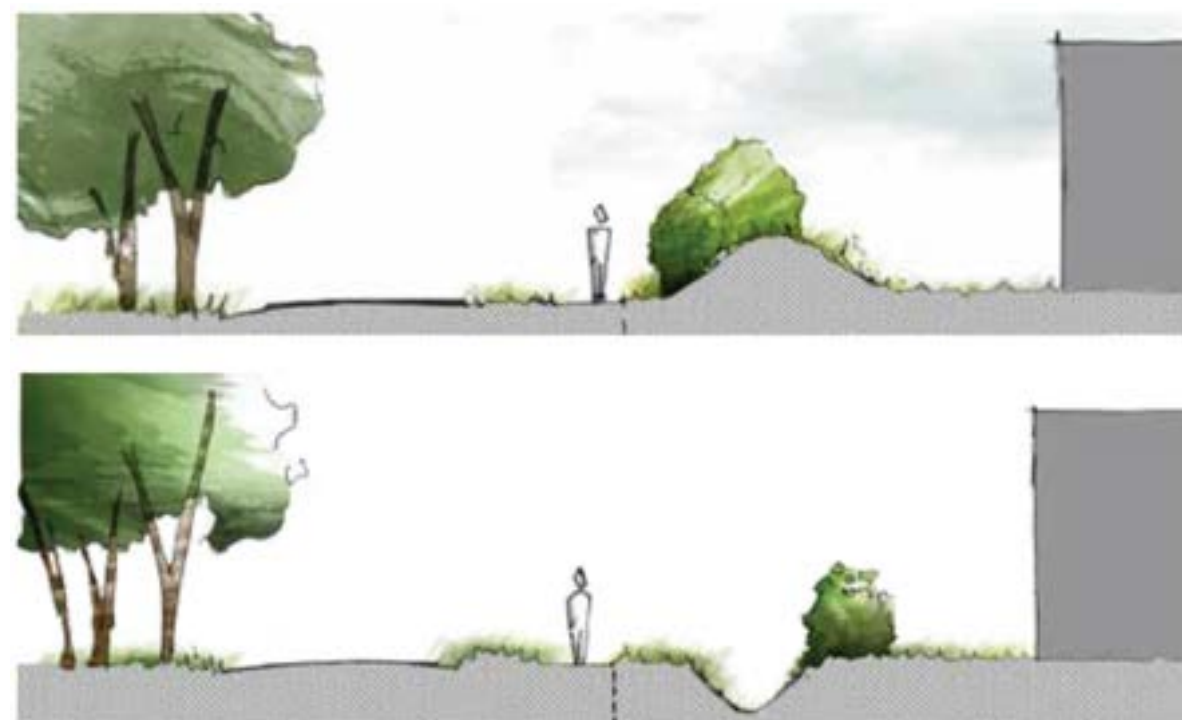
Il s'agira de plantations hautes intégrant des arbustes et arbres d'espèces locales et indigènes : haies champêtres, bosquets, bandes boisées...

La clôture d'une parcelle doit être adaptée aux usages et aux impératifs de sécurisation des espaces extérieurs.

L'absence de stockage extérieur invite, par exemple, à ne pas clore la parcelle.

La clôture peut se limiter aux zones de stockage, qu'elles soient ou non contiguës au bâtiment.

La clôture ne doit pas être rendue obligatoire dans les règlements de ZA.



La clôture peut être obtenue en modelant le terrain sur une limite parcellaire afin de la rendre inaccessible aux véhicules : création de talus, de fossé ou de noue. Talus, fossés et noues devront

être végétalisés.

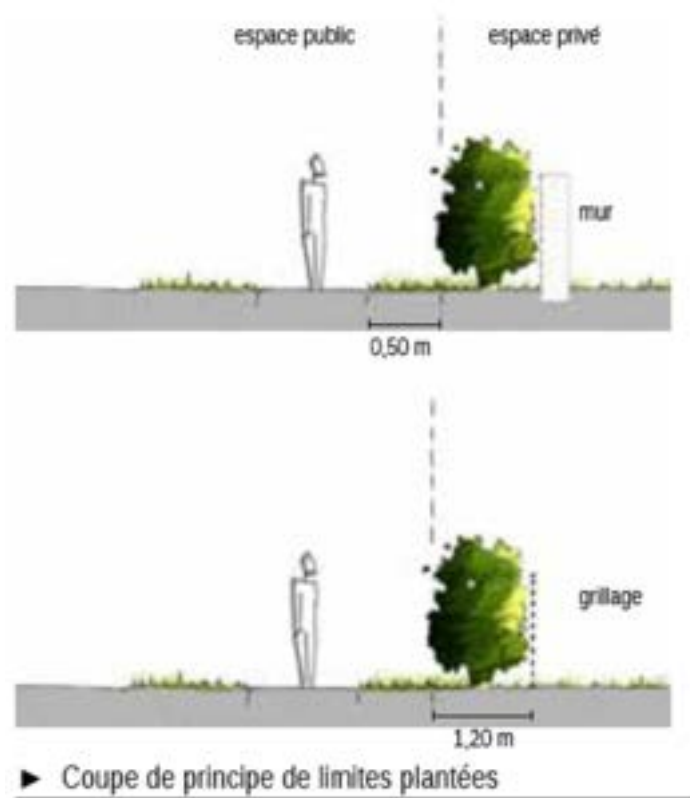
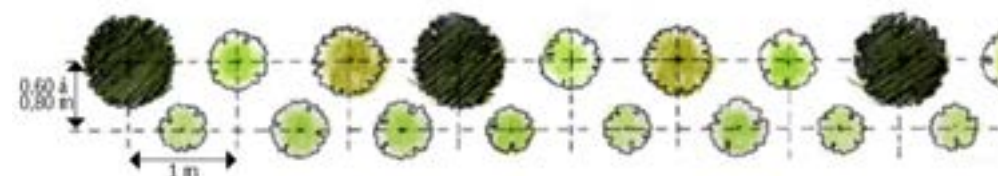
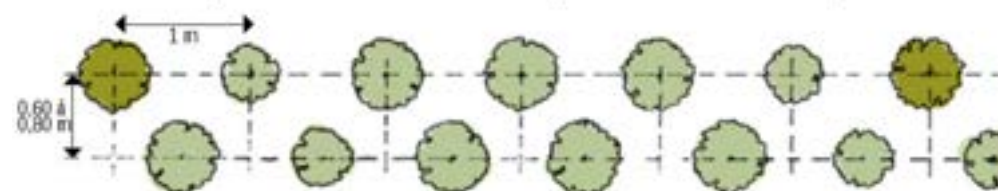


Schéma de plantation d'une haie haute (15 m de haut et plus)

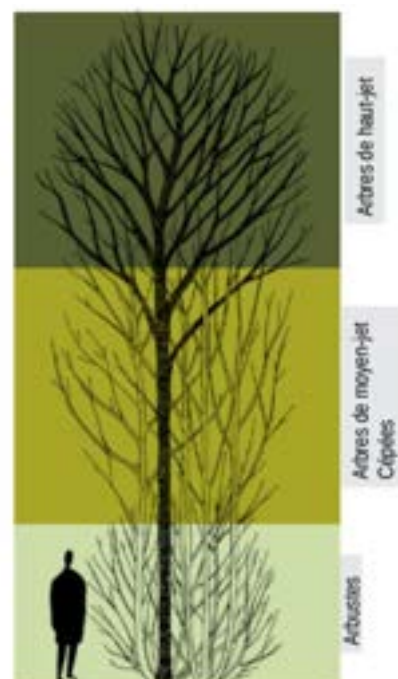


- Rang 1 : il associe arbres de haut-jet, arbres de moyen-jet ou cépées et grands arbustes.
- Rang 2 : il ne comporte que des arbustes.

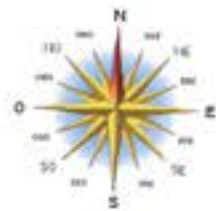
Schéma de plantation d'une haie basse (2 à 3 de haut maximum)



- Les arbustes sont plantés sur deux rangs. Une haie libre sera plantée moins serrée qu'une haie destinée à être taillée.

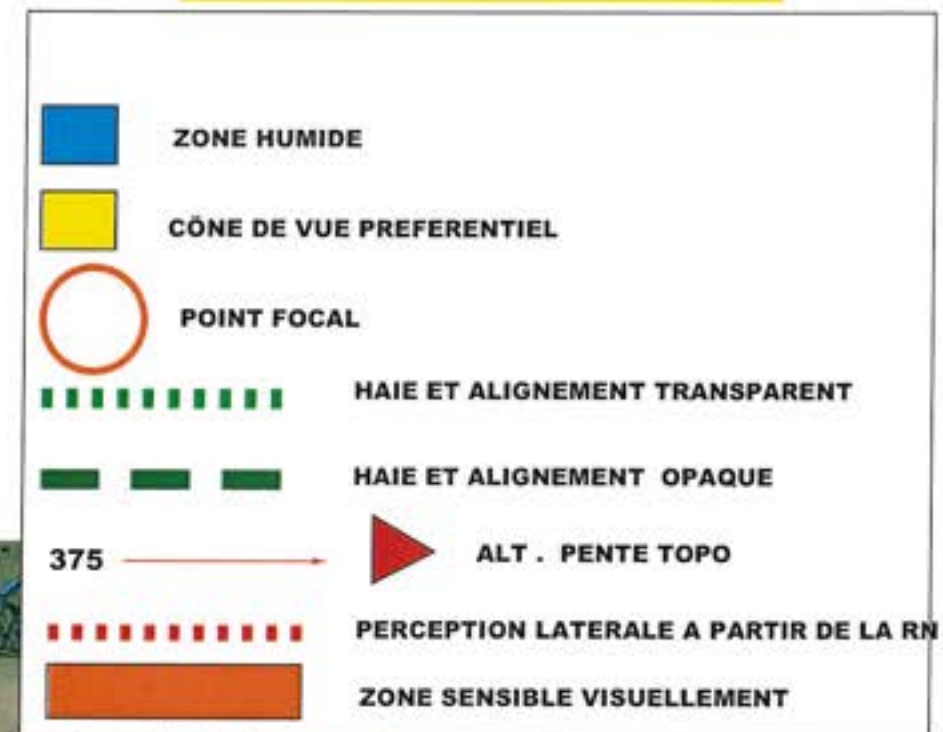


SECTEUR DU MONTEIL



VILLAGE TRADITIONNEL
DE MONTLEVADE

APTITUDES ET CONTRAINTES



ALLONG

Accusé de réception en préfecture
023-200034825-20191024-180_19-DE
Date de télétransmission : 06/11/2019
Date de réception préfecture : 06/11/2019

ZONE DU MONTEIL

sens la croisiere / gueret

VISUALISATION DU SITE



1



2



3



4

ZONE DU MONTEIL



VISUALISATION DU SITE



1



2

sens Gueret / la croisiere



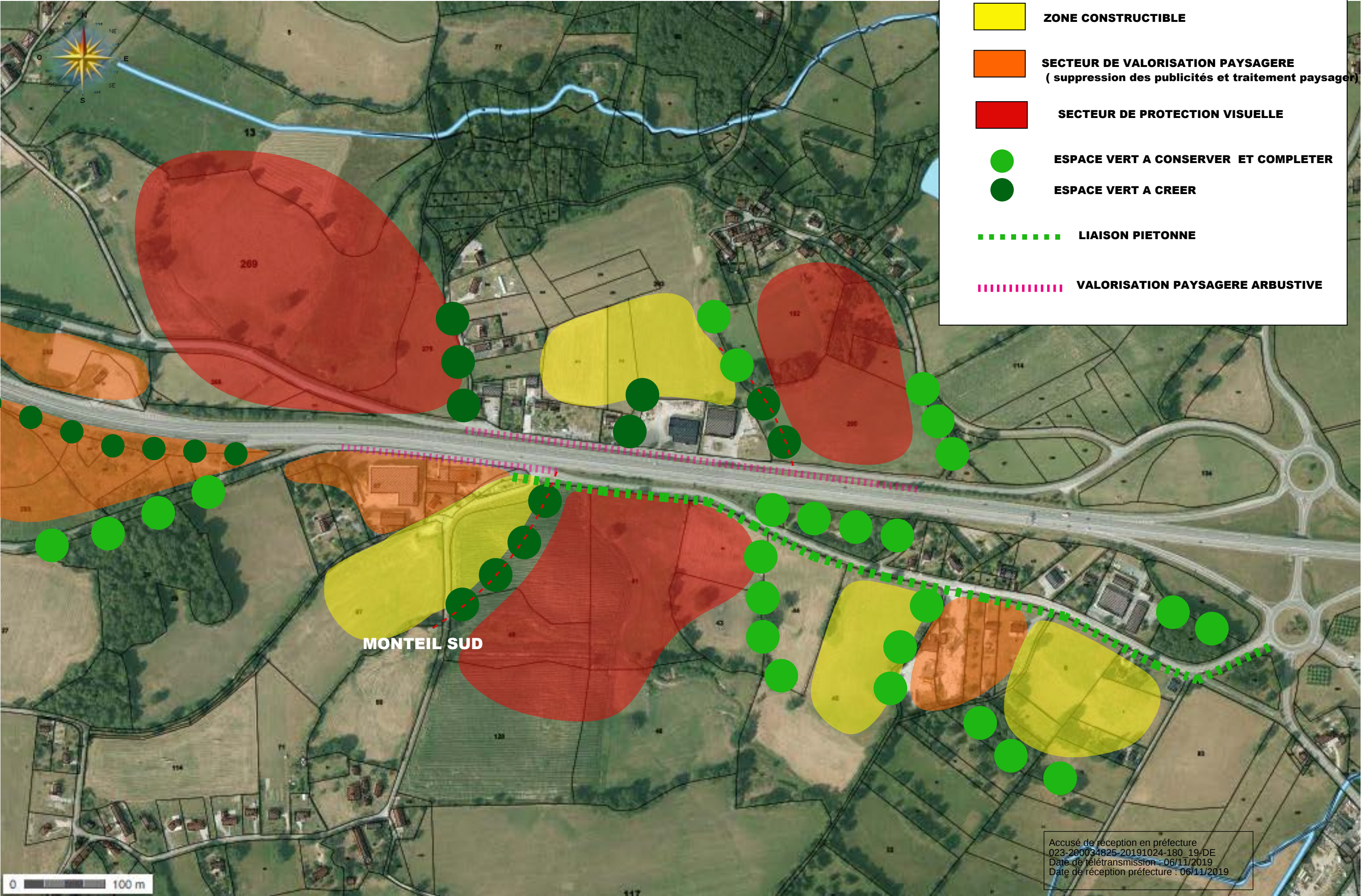
3



4



5



IV. SECTEUR « LES COUSSIERES - LE MAUPUY »

A. CONTEXTE - ATOUTS ET CONTRAINTES DU SITE

Le site est localisé aux limites Sud de la commune, au pied du massif du Maupuy (683 m) et au contact de la commune de Guéret et de l'étang touristique de Courtilles.

Les terrains concernés en orientation globale Nord et Nord Ouest, s'étalent de 470 à 440 m.

L'Ouest du site est caractérisé par des zones humides en partie en sous bois.

La végétation existante est limitée à des haies arbustives et arborées délimitant les parcelles en prairies.

Les perspectives visuelles sont essentiellement vers le Nord de la commune. La contrainte de la ligne HT aérienne Sud/Nord est majeure dans le paysage.

B. LES OBJECTIFS GENERAUX DE L'AMENAGEMENT

Le processus de renouvellement urbain doit permettre d'adapter les caractéristiques des opérations aux besoins et aux enjeux en matière de qualité urbaine, de développement durable et de préservation de l'environnement naturel.

Les opérations qui se réaliseront sur les quartiers concernés par les orientations d'aménagement devront donc prendre en compte un certain nombre de principes :

- Recherche de compacité des opérations en les limitant au confortement de l'existant ;
- Préserver le patrimoine naturel et favoriser le potentiel touristique du secteur ;
- Création de liaisons douces entre les pistes VTT et pédestres et les arrivées de ces activités sur la commune de Guéret ;
- Création de liaisons routières de dessertes des parcelles à urbaniser enclavées entre les deux zones de bâti existantes.
- Traitement des carrefours et sécurisation des liaisons douces le long de la RD 914.

C. LES PRINCIPES D'AMENAGEMENT A RESPECTER

1. Accessibilité et déplacement

L'accès aux zones à urbaniser s'effectuera depuis la RD avec la mise en œuvre d'un nouvel accès sécurisé et avec la mise en connexion des voiries de dessertes des lotissements actuels.

La connexion piétonne/VTT sera prévue pour relier les secteurs d'arrivées des circuits VTT avec le site touristique de Courtilles en évitant le plus possible les secteurs construits. En effet, l'emprise de cette liaison douce serait de 10m minimum.

2. Nature et caractéristiques des constructions

- Habitat de type individuel souhaité sur l'ensemble de l'opération afin de laisser des vues sur le grand paysage vers le Nord tout en tenant compte des contraintes d'exposition et d'ensoleillement (en liaison avec le développement des zones bâties de Guéret) ;

- Les hauteurs des constructions seront limitées à R + 1 + C mais le plan de composition de chaque aménagement devra éviter la création de masques occasionnés par les ombres portées défavorables à l'emploi de l'énergie solaire ;
- Principe d'orientation des faîtages à respecter *dans l'esprit* (si toiture à pans) ;
- Le stationnement «résident» sera géré à la parcelle.

3. Traitement paysager et espace public

Les compléments de végétalisation arborée viendront intégrer les masses bâties et le long des cheminements créés.

Un «espace-tampon» sera créé sur les zones AU afin de marquer la transition avec la liaison douce.

4. Occupation des sols dans les zones AU et nombre de logements

La surface totale de la zone AUc est de 10 166 m². Toute cette surface sera constructible.

Le nombre de logements sera entre 10 et 20 (soit des parcelles entre 500 et 1000 m²).

La surface totale de la zone AUs est de 20 657 m². Toute cette surface sera constructible.

Le nombre de logements sera entre 20 et 40 (soit des parcelles entre 500 et 1000 m²).

Le nombre global de logements sociaux sera entre 3 et 6.

PLAN D'ORGANISATION

