

## 31 - CENTRE-BOURG

Au regard des enjeux programmatiques, urbains, paysagers et environnementaux du secteur d'aménagement du centre-bourg de la ville de Saint Léonard, le recours à une OAP de secteur d'aménagement définie à l'article R151-8 du code de l'urbanisme a été choisie. Les dispositions de cette OAP s'appliquent seules. Elle est identifiée au plan de zonage conformément à l'article R151-6 du code de l'urbanisme. Lors de l'instruction des demandes d'occupation du sol, les articles d'ordre public du RNU continuent à s'appliquer (R111-2, R111-4, R111-26 et R111-27). Un schéma d'aménagement précise les principales caractéristiques d'organisation spatiale du secteur.

### L'AMBITION DU PROJET

À la suite de plusieurs études urbaines et paysagères, la commune a dressé le constat du manque d'un centre-bourg au sens strict du terme : ville aux limites administratives complexes à la croisée de deux grands axes de circulation, ville constituée de divers hameaux, équipements publics manquants, vieillissants et dispersés. Fort de ce diagnostic, la ville souhaite créer un centre-bourg multifonctionnel, inséré dans l'existant, offrant une réelle mixité (d'usages, sociale et générationnelle) et exemplaire en matière d'urbanisme durable. Les orientations définies dans cette OAP secteur d'aménagement reprennent les invariants de l'étude pré-opérationnelle validés par la commune. Les invariants organisationnels sont :

- Construire le nouveau centre autour d'un espace public mixte nord-sud en articulant des espaces de rencontres et de respiration
- Créer, grâce à ce centre et à ses équipements publics notamment, un nouveau signal architectural
- Désenclaver les lotissements en « pivotant » le stade et en aménageant des axes de circulation douce transversaux
- Requalifier les entrées et les lisières du projet

### QUALITÉ DE L'INSERTION ARCHITECTURALE, URBAINE ET PAYSAGÈRE

L'opération forme une « pièce » de plus de 7 hectares à proximité des équipements communaux majeurs et de lotissements pavillonnaires. Son insertion passe par la couture urbaine à opérer avec les zones urbaines voisines sur lesquelles elle doit créer des perméabilités piétonnes et visuelles. L'opération favorisera des formes urbaines diversifiées, respectueuses de l'environnement, plus économes en foncier. Les hauteurs moyennes du bâti respecteront un rdc+1+c maximum. Les équipements publics sont non réglementés. La densité attendue est d'environ 25 log/ha (hors espaces publics et équipements). L'opération s'appuiera sur la trame historique du site, le clos mesure, pour composer le projet et travailler la forme urbaine en fonction des habitations de proximité.

### MIXITÉ FONCTIONNELLE ET SOCIALE

L'opération vise une mixité fonctionnelle, sociale et intergénérationnelle. Le programme prévoit un nouveau groupe scolaire, de l'habitat diversifié, des espaces publics et sportifs, ... Cette programmation n'est ni exhaustive, ni exclusive. D'autres équipements publics pourront ainsi être associés (salle de raquette par exemple). L'opération doit assurément offrir des typologies d'habitat peu présentes sur la commune où la maison individuelle est majoritaire. En plus de cette dernière catégorie, on trouvera également de l'habitat groupé. Une attention particulière doit être donnée au logement des populations seniors, surreprésentées sur Saint Léonard (+ 6 points par rapport au Département).

Une phase 1 de l'opération vise la production d'environ 65 logements avec environ 45 % d'habitat individuel et/ou de terrains à bâtir, 30 % d'habitat intermédiaire et 25 % d'habitat pour personnes âgées

### QUALITÉ ENVIRONNEMENTALE ET PRÉVENTION DES RISQUES

Dans les secteurs de risques de cavités souterraines, les constructions ou aménagements sont interdits sauf ceux visés au titre 7 des dispositions générales. Le site comporte au sud-ouest une cavité souterraine reprise au plan de zonage. Dans les secteurs soumis à un risque de ruissellement ou inondation, les constructions ou aménagements sont interdits sauf ceux visés au titre 5 des dispositions générales. Le site est exposé de manière sensible aux vents du sud-ouest : l'opération traitera cet enjeu par une réflexion urbaine adaptée et des essences végétales spécifiques. L'optimisation bioclimatique sera recherchée pour l'orientation des logements. La réflexion est engagée pour la mise en œuvre de la labellisation écoquartier.

## BESOINS EN MATIÈRE DE STATIONNEMENT

Les équipements publics garantiront les places de stationnement nécessaires à leurs activités. Des poches de stationnements mutualisés pourront être mises en œuvre pour une capacité totale à terme d'environ 80 places.

## TRANSPORTS EN COMMUN

L'opération doit prévoir, sur la route de Grainval, la possibilité de pouvoir y accueillir un potentiel arrêt de transport en commun. Dans l'attente, il pourra utilement servir le stationnement des bus nécessaires aux déplacements des scolaires ou usagers des équipements communaux.

## DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES ET RÉSEAUX

L'opération se développe autour de deux voies partagées nord-sud (route de Grainval - rue des rossignols) et Est Ouest (nouvelle voie nord-sud - rue du Roctel). Cette dernière pourra être doublée sur une partie du linéaire pour desservir la profondeur des parcelles ainsi créées. La voie partagée vise l'appropriation de l'espace public par tous les modes de déplacements. À ce titre, elle s'accompagnera d'espaces plantés partagés, de noues plantées pour la gestion des eaux pluviales, d'espaces gazons renforcés, ..., autant d'espaces en faveur du paysage, des piétons et cyclistes au détriment des voitures.

L'opération sera phasée pour répondre aux conditions de desserte par les réseaux. L'opération sera raccordée au réseau public de distribution d'eau potable, au réseau public d'électricité, au réseau de collecte de eaux usées. Les eaux pluviales doivent être collectées et traitées en priorité par infiltration sur l'unité du projet. Dans tous les cas, le débit de fuite ne pourra excéder 2 litres par seconde par hectare de terrain aménagé. L'utilisation des eaux de pluie pour un usage domestique est admise dès lors qu'elle n'est pas destinée à la consommation humaine et à condition d'être conforme à la réglementation en vigueur.

Les dispositifs de production d'énergie répondant en tout ou partie aux besoins de la consommation des occupants ou activités de l'unité de projet sont admis.



### PRESCRIPTIONS SURFACIQUES

- HABITAT INDIVIDUEL
- INTENSITÉ À CRÉER
- PROGRAMMATION PARTICULIÈRE
- EQUIPEMENTS
- ESPACE PAYSAGER

### PRESCRIPTIONS LINÉAIRES

- LIMITE DE L'OAP
- VOIRIE À CRÉER (OBLIGATOIRE/POTENTIELLE)
- VOIE DOUCE (OBLIGATOIRE/POTENTIELLE)

### AUTRES PRESCRIPTIONS

- STATIONNEMENT MUTUALISÉ
- TERRAIN DE FOOTBALL
- ESPACE PAYSAGER PLANTÉ