

DEMANDE D'EVOLUTION DE L'ORIENTATION D'AMENAGEMENT PARTICULIERE

17.1 SAINT ANDRE DE NAJAC-SECTEUR DE L'ORATOIRE

Contexte

La commune envisage d'aménager deux parcelles section AE n°123p et AE n°210 dont elle est propriétaire, lieu-dit de l'Oratoire. Aujourd'hui, la commune n'a plus d'offre en terrains constructibles et souhaite à mettre disposition des terrains constructibles à un prix raisonnable au vu de son contexte rural, afin d'attirer notamment de jeunes couples.

Contraintes PLUI

Au futur PLUI, ces parcelles sont classées en zone à urbaniser AU1. Une Orientation d'Aménagement Particulière 17.1 Saint André-de-Najac Secteur de l'Oratoire, porte sur ce secteur.

17 - Commune de Saint-André-de-Najac

17.1 - Secteur l'oratoire

Orientation d'aménagement et de programmation - PRINCIPES

Objectifs d'aménagement

- Créer de nouveaux logements en continuité de constructions existantes
- Prendre en compte les points de vue sur le grand paysage
- Préserver les qualités paysagères du site

Éléments de programmation et de phasage

Surface totale de la zone : 0,76 ha

Phase 1 : Surface de 0,41 ha

- Opération d'aménagement d'ensemble
- Objectif de logements : environ 4

Phase 2 : Surface de 0,35 ha

- Au fur et à mesure de la réalisation des équipements internes à la zone.
- Objectif de logements : environ 3
- La phase 2 pourra être mise en œuvre lorsque 80% de la phase 1 seront réalisés

Principes d'aménagement

A - Garantir la qualité de l'insertion architecturale et urbaine

- Créer une voie d'accès pour desservir le secteur
- Prévoir des connexions piétonnes. La commune a placé plusieurs emplacements réservés pour créer ces cheminements piétons depuis la zone AU jusqu'à l'école. Le prolongement des cheminements piétons sur la zone AU est à intégrer dans l'aménagement
- Aménager un espace commun pouvant faire office de centralité pour le futur quartier ainsi que pour les habitations existantes.

B - Garantir la qualité environnementale et paysagère

- Conserver les boisements et les haies existants sur le site.
- Limiter l'imperméabilisation des sols et prendre en compte la gestion des eaux pluviales
- Préserver et valoriser les points de vue qui participent aux qualités paysagères du site.

17 - Commune de Saint-André-de-Najac

17.1 - Secteur l'oratoire

Orientation d'aménagement et de programmation - SCHEMA D'AMENAGEMENT

ER pour cheminement piéton

PROGRAMMATION

-  Espace à urbaniser phase 1
-  Espace à urbaniser phase 2

MOBILITE ET ESPACES PUBLICS

-  Point d'accès à aménager ou à créer
-  Principe de voie structurante avec piétonnier à créer
-  Accès à prévoir pour le futur
-  Principe de circulation douce à aménager ou à créer
-  Espace commun à aménager

PAYSAGE ET CONTINUITÉ ECOLOGIQUE

-  Boisements existants à préserver
-  Traitement paysager à prévoir
-  Haie à préserver





Esquisses

Deux esquisses ont été produites pour ce projet : une compatible avec l'OAP et le règlement de la zone AU1 et une n'en tenant que très partiellement compte. Elles sont présentées ci-après et commentées uniquement sur les points qui diffèrent de l'une à l'autre.

- Esquisse « OAP »

Le projet de ce nouveau quartier a été esquissé, selon l'OAP. Il compte 7 lots en 2 phases, nécessitant selon le contexte en vigueur en octobre 2024 la production d'un permis d'aménager par phase (création d'au moins 2 lots avec espaces ou réseaux communs ou en servitude).

Il a fait l'objet d'un estimatif sommaire, à ce stade d'avancement. Le prix au m² des lots est trop élevé pour la commune, ne permettant pas de proposer des terrains à des prix attractifs.

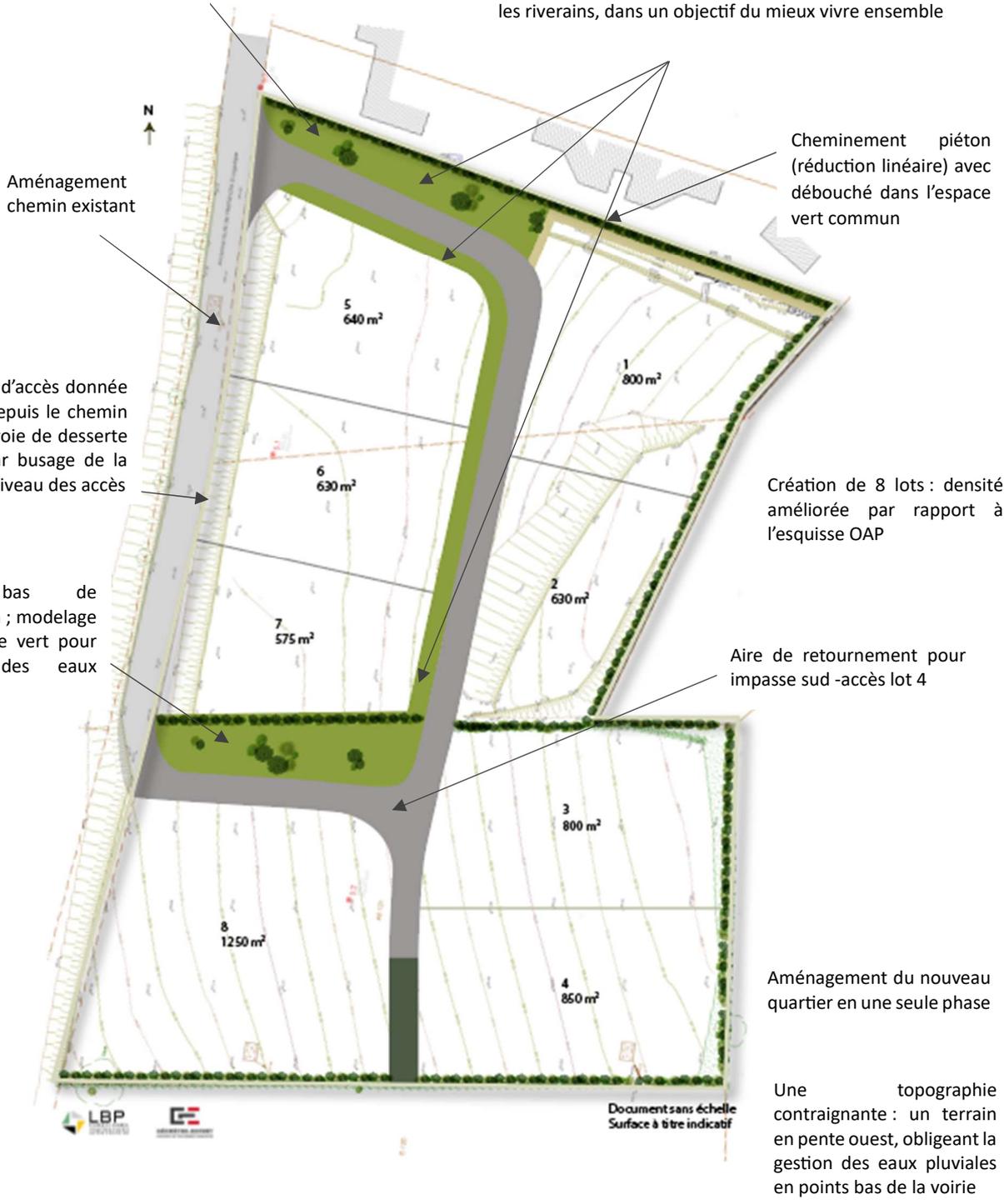


Elle souhaite pour autant proposer des terrains dans un cadre de vie de qualité. Une seconde esquisse a été dessinée dans cet esprit, en adaptant partiellement l'OAP, afin de réduire les coûts du projet par réduction des travaux et augmentation de la surface vendable, rendant le projet viable pour la commune. Cette seconde esquisse est présentée et commentée ci-après.

Espace vert public : gestion des talus lotissement nord et zone tampon avec quartier nord ; utilisation par les riverains des 2 quartiers

Espaces verts 15% répartis sur l'opération, mutualisés avec la gestion des eaux pluviales.

Pas d'espace vert unique, facilitant l'aménagement du lotissement, la gestion des eaux pluviales sans être réduits à des confettis d'espaces verts disséminés, non utilisables par les riverains, dans un objectif du mieux vivre ensemble



Comparatif esquisses

Esquisse	Conforme AOP	Esquisse adaptée
Surface projet	Total 2 phases : 7 569 m ² Phase 1 : 4 079 m ² Phase 2 : 3 490 m ²	7569 m ²
Nombre de phases	2	1
Surface cessible	Total 2 phases : 5 900 m ² Phase 1 : 3 050 m ² Phase 2 : 2 850 m ²	6 175 m ²
Part espaces non cessibles	22%	18,4%
Lots	7	8
Estimatif travaux (Hors honoraires d'études)	Opération totale : 225 800,00 € Phase 1 : environ 160 770,00 € Phase 2 : environ 66 000,00 €	175 600,00 € environ
Dossier Permis d'aménager, selon Code urbanisme 2024	2	1

Modifications envisagées

- Possibilité donner de réaliser l'opération une seule phase
- Autoriser la réalisation des 15% d'espaces verts en plusieurs espaces et non un espace vert continu, difficilement acceptable dans un projet de petite surface et de cette configuration, ne permettant pas un découpage optimal des lots et obligeant à la suppression d'un lot
- Faciliter la réalisation du lien piéton coté nord du lotissement et non ouest
- Autoriser l'aménagement du chemin existant en voie et le maillage en 2 points de la voie de desserte du projet sur cette voie afin de supprimer l'effet impasse, dans l'attente de l'éventuelle aménagement de l'attente foncière lors de l'ouverture des parcelles au sud en zone constructible dans des futurs documents d'urbanisme