

Plan Local d'Urbanisme de SULIGNAT

Approuvé le 05 Novembre 2013



MODIFICATION SIMPLIFIÉE N°1

2 – Nouvelle Orientation d'Aménagement et de Programmation

Vu pour rester annexé à notre délibération
du 06 Décembre 2016

Le Maire, Bernard JARNET



SOMMAIRE

Nouvelle Orientation d'Aménagement et de Programmation au bourg de Sulignat.....	1
1.1 Parti général d'aménagement de la zone 1AU, à l'entrée Est du bourg.....	1
1.1.1 Formes urbaines	1
1.1.2 Organisation de l'espace et lien avec l'environnement	2
1.1.3 Lieux de vie / équipements.....	2
1.2 Schéma de synthèse (sans échelle).....	3

Nouvelle Orientation d'Aménagement et de Programmation au bourg de Sulignat

1.1 Parti général d'aménagement de la zone 1AU, à l'entrée Est du bourg

La zone 1 AU, localisée immédiatement à l'Est du secteur bâti du bourg, s'étend sur 2 tènements de terrain situés de part et d'autre de la Voie Communale n°4, tènements ci-après dénommés « secteur Nord et secteur Sud ».

Comme prévu à l'origine, cette zone permettra l'édification, à minima, de 16 nouveaux logements.

De même, en application des dispositions de l'article L.151-15 du Code de l'Urbanisme, qui précise que « dans les zones urbaines ou à urbaniser, des secteurs dans lesquels, en cas de réalisation d'un programme de logements, un pourcentage de ce programme doit être affecté à des catégories de logements qu'il définit dans le respect des objectifs de mixité sociale », la zone 1 AU comportera un pourcentage de logements sociaux de l'ordre de 45 % du nombre global de nouveaux logements programmés.

Toutefois, ces logements sociaux, du fait de la nouvelle programmation dans le temps de l'aménagement de la zone 1 AU en 2 phases distinctes d'urbanisation, seront construits en totalité sur le secteur Sud.

Le pourcentage des logements sociaux énoncés ci-dessus devant générer un nombre global sensiblement équivalent à celui d'origine, la nouvelle orientation d'aménagement de la zone 1 AU respectera la mixité sociale au sein de ce nouveau quartier.

Cette nouvelle Orientation d'Aménagement et de Programmation s'imposera à tout aménageur de la zone 1AU et à tout constructeur sur même zone.

1.1.1 Formes urbaines

La zone 1 AU couvre une surface totale d'environ 10 620 m² dont 3 525 m² pour le secteur Nord et 7 094 m² pour le secteur Sud (contenances cadastrales).

Le secteur Nord fera l'objet de la première phase d'aménagement et, sera désormais destiné à la création d'un lotissement de terrains privatifs dotés de maisons d'habitation individuelle.

Ce secteur comportera à minima 4 lots privatifs desservis soit directement par la Voie Communale n°4, soit par l'intermédiaire d'une plateforme d'accès groupés aménagée en bordure de l'emprise Nord de la dite Voie Communale.

La seconde phase d'urbanisation concernera le secteur Sud. Sur celui-ci, la mixité urbaine sera assurée par la combinaison d'habitat privatif et de logements locatifs sociaux. Tel qu'énoncé à l'article précédent, la mixité retenue permettra l'édification d'un pourcentage de logements locatifs aidés de l'ordre de 45 % du nombre global de nouveaux logements prévus sur la zone 1AU, à savoir au minimum 16.

L'ensemble des logements privatifs et locatifs sera desservi par une voirie nouvelle, axée Nord-Sud, prenant sur la Voie Communale n°4 et aboutissant à une placette de retournement, tel que ces éléments étaient prévus à l'OAP d'origine. Sur la partie Nord de ce secteur seront créés 5 lots privatifs, et la partie Sud sera affectée à la construction des logements locatifs sociaux.

Au terme de son aménagement, la zone 1 AU présentera une densité de logements à l'hectare relativement élevée, mais qui est justifiée par la localisation de cette zone par rapport au centre bourg et par les textes de lois, articles de décrets, préconisations des SCOT et autres dispositions à respecter en matière d'urbanisation.

1.1.2 Organisation de l'espace et lien avec l'environnement

L'organisation des espaces telle que décrite à l'article précédent résulte de la programmation des phases d'aménagement de la zone 1 AU.

Le secteur Nord qui sera urbanisé en premier lieu et sur lequel seront créés au minimum 4 lots privatifs sera lié à la zone agricole côté Est par une bande de terrain végétalisée complantée d'arbustes d'essences locales et aménagée immédiatement à l'Est du périmètre loti.

Concernant le secteur Sud, dont l'urbanisation sera différée, il sera desservi depuis le centre bourg par la Voie Communale n°4 puis par la voie nouvelle et la placette de retournement prévue à son extrémité.

Il sera contigu au Sud et à l'Ouest à des propriétés déjà bâties ; côté Est, toute sa façade jouxtera la zone agricole dont elle sera néanmoins séparée par la haie bocagère existante ou de nouvelles plantations d'essences locales.

A noter également, tout au long de la limite Est de ce secteur, l'existence et le maintien de l'emplacement réservé n°1 projeté pour un accès viaire avec modes doux à la zone 2 AU « Ecole » et à la zone des équipements sportifs située plus au Sud.

Pour la préservation de l'environnement, dans un premier temps, il sera fait en sorte de maintenir le chêne et le frêne qui existent en bordure de la Voie Communale n°4 au droit du secteur Sud.

1.1.3 Lieux de vie / équipements

Localisé entre le centre-bourg et le complexe école-équipements sportifs, ce futur quartier bénéficiera d'une implantation centrale et viendra combler des parcelles laissées libres en contact de la zone agricole.

Pour permettre l'édification de l'ensemble des habitations privées et des logements locatifs sociaux prévus, tous les lots de terrain de ce nouveau quartier seront dotés de tous les équipements de viabilité nécessaires et dont la mise en place sera favorisée par la proximité des réseaux existants.

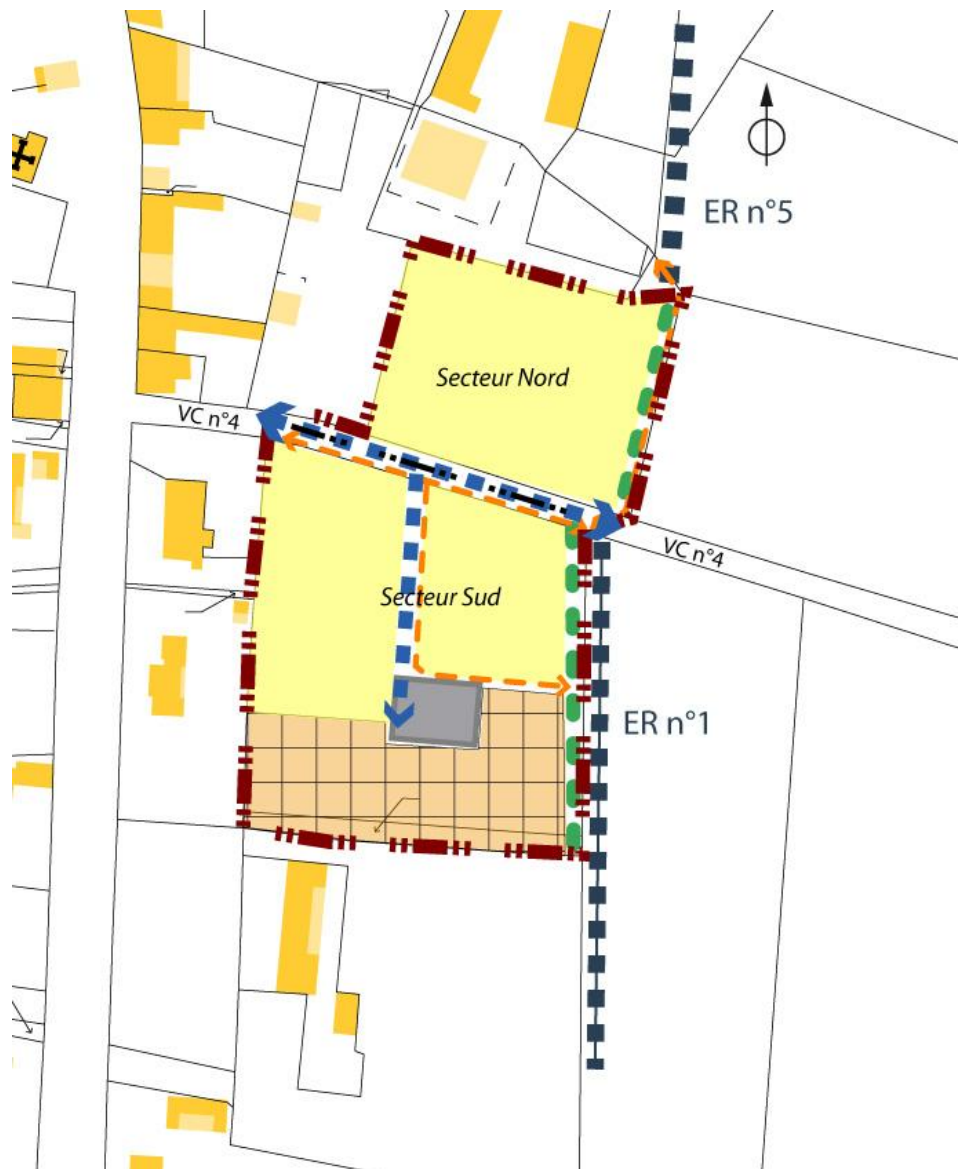
Des cheminements doux seront aménagés respectivement à l'Est du secteur Nord, en bordure de la Voie Communale n°4 et de la voirie de desserte du secteur Sud ainsi qu'au Nord Est du terrain réservé au programme locatif.

Ces cheminements seront établis, comme prévu à l'origine, en cohérence avec les deux emplacements réservés projetés dont celui à l'Est du secteur Sud pour la création d'une voie nouvelle (ER n°1) et l'autre à l'Est du secteur Nord pour l'aménagement d'un cheminement doux conduisant au Nord Est du bourg (ER n°5).

Sur le secteur Sud, il ne sera pas réservé d'autre espace de liaison entre la placette de retournement et l'emplacement réservé n°1 que celui correspondant l'emprise du cheminement doux évoqué ci-dessus.

Par ailleurs, l'environnement très rural de ce futur quartier permettra de s'exonérer de l'aménagement d'espaces verts internes aux deux opérations.

1.2 Schéma de synthèse (sans échelle)



LEGENDE

- Limite de la zone 1AU
- Limite entre les deux secteurs (Nord et Sud)
- Logements individuels diffus
- Logements individuels locatifs
- Placette de retournement
- Trame viaire
- Cheminements doux (liasonnements en lien avec les ER)
- Emplacements réservés projetés :
 - au Nord : pour cheminement doux liaisonnant la zone 2AU "Falconnet et la zone d'équipement
 - au Sud : pour accès viaire et modes doux à la zone d'équipement et zone 2AU "Ecole"
- Principe de haie
- Servitude de logements sociaux au titre de l'article L.151-15 du code de l'urbanisme (de l'ordre de 45 % du nombre global de logements prévus sur la zone 1AU)