

SAINT ETIENNE LE LAUS PLAN LOCAL D'URBANISME



ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT DES ZONES AU1

PLU approuvé octobre 2012



COMMUNE DE SAINT ETIENNE LE LAUS

PLAN LOCAL D'URBANISME

Orientations d'aménagement zone AU1 du Chef-Lieu.

Les orientations d'aménagement définies graphiquement sur le plan annexé constituent une contrainte réglementaire qui doit être respectée dans son esprit général mais qui peut faire l'objet de légères adaptations.

Elles définissent :

- Les zones réservées à la construction ;
- Les zones devant rester libres de toute construction ;
- Les zones boisées à conserver ou à planter ;
- Le tracé des voiries de desserte ;
- Les principes de dessertes des constructions ;
- Les alignements et orientations des constructions.

Zones réservées à la construction

Elles sont définies au plan de façon à :

- Ne pas morceler les espaces verts en assurant leur continuité visuelle ;
- Assurer à chaque construction des dégagements visuels et un bon ensoleillement.

Zones devant rester libres de toute construction

Elles sont définies au plan de façon à déterminer des unités continues offrant des perspectives ouvertes entre les constructions et garantissant à celles-ci vues et ensoleillement.

Une bande non constructible permettant de respecter les éloignements réciproques par rapport aux bâtiments d'élevage est ménagée en pourtour de zone, mais pourra être intégrée à chaque maison comme jardin particulier. Son utilisation en jardins familiaux est également envisageable.

Toutefois, cette zone pourra devenir constructible, selon les principes d'urbanisation définis pour le reste du terrain, en cas d'abandon de l'activité agricole voisine.

Tracé des voiries

Seule la RD 11 est susceptible de desservir les constructions.

La RD 142, séparée des constructions par la bande non constructible d'éloignement de l'exploitation agricole, ne peut être utilisée.

L'accès depuis le CD 42 n'est pas interdit mais nécessite une configuration particulière des constructions (garage à l'étage) compte-tenu du dénivelé.

La voirie sera constituée de 2 voies d'axe sensiblement nord-sud et de 2 transversales est-ouest.

Une placette publique sera aménagée à l'entrée du quartier, avec stationnement.

Une aire de stationnement « visiteurs » sera également prévue en partie centrale.

Desserte des constructions et stationnement

Conformément au règlement du PLU, il sera aménagé à raison d'un emplacement minimum par logement, une place de stationnement non close, en deçà du portail d'entrée, ce que l'on appelle le stationnement de jour.

Les aires de stationnement entre construction et voirie seront dans la mesure du possible groupées entre elles. Elles le seront obligatoirement pour les constructions situées sur la RD 11.

Alignements et orientations des constructions

Le plan précise :

- Les orientations obligatoires des faîtages et par la même, l'orientation des constructions ;
- Lorsque 2 orientations sont indiquées, il est possible de choisir l'une ou l'autre ;
- Les alignements obligatoires par rapport à la direction des voiries ;

Compte tenu de l'exposition du site, il est vivement conseillé de réaliser des volumes plus allongés dans l'axe Nord/Sud et plus courts dans l'axe Est/Ouest pour toute la partie centrale de la zone. Cette disposition permet de conserver le maximum d'ensoleillement et de vue aux constructions situées en arrière-plan.

Adaptations

Les limites graphiques définies au plan sont susceptibles d'adaptation dans la mesure où celles-ci ne compromettent pas l'organisation générale prévue.

Compléments par sous-zones

- Zone 1 : Organisation en « arc de cercle » parallèle à la voie de desserte. Mitoyenneté facultative.
- Zone 2 : Organisation parallèle au RD 11, les constructions seront adjacentes à l'alignement, mais des décrochements sont possibles de temps à autre, notamment pour aménager les stationnements. Les constructions seront mitoyennes, soit directement, soit par les garages. Ce secteur pourra être plus dense que les autres et accueillir éventuellement de l'habitat collectif.
Le secteur 2b prolonge le 2, mais sans les obligations précédentes.
- Zone 3 : Située au cœur de l'îlot, elle ne devra pas faire obstacle aux maisons de la zone 2. Pour cela, les constructions auront leur plus grande longueur dans l'axe nord-sud. La mitoyenneté n'est possible que dans ce même axe.
- Zone 4 : Les constructions ne devront pas faire obstacle visuel à la zone 3. Elles seront donc édifiées en discontinuité de façon à ménager des ouvertures visuelles vers le verger existant et le paysage lointain.



Saint Etienne le Laus
Plan local d'urbanisme
Orientations d'aménagement
de la zone AU1 du chef-lieu
1/1500e