

Département de l'AUBE

Commune de : **SAINT-AUBIN**

PLAN LOCAL D'URBANISME

Orientations d'Aménagement et de Programmation

Vu pour être annexé
à la délibération

du 25 Septembre 2015

approuvant le
Plan Local d'Urbanisme

Cachet de la Mairie et
signature du Maire :

Le Maire,
Mme Dominique BOURBONNEUX



Diffusion du dossier de PLU suite délai du contrôle de légalité

Prescription du P.L.U : 15 Novembre 2012

Dossier du PLU réalisé par :

PERSPECTIVES
2, rue de la Gare
10 150 CHARMONT s/B.
Tél : 03.25.40.05.90.
Fax : 03.25.40.05.89.
Mail : perspectives@perspectives-urba.com

SOMMAIRE

PREAMBULE..... 1

 A / Objectifs et définition des Orientations d’Aménagement et de Programmation..... 1

 B / Les orientations..... 2

LES ORIENTATIONS D’AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION 3

 1/ Préconisations pour la zone 1AUa, rue du Colombier..... 4

 2/ Préconisations pour la zone 1AUb, rue du Colombier 6

 3/ Préconisations pour la zone 1AUc, Chemin de Quincey 7

 4/ Préconisations pour la zone 1AUa, RD 442 8

PREAMBULE

La loi Urbanisme et Habitat du 02 juillet 2003 a institué un nouveau document d'urbanisme dans les Plans Locaux d'Urbanisme : les Orientations d'Aménagement. Cette partie existait avant l'instauration de la loi Urbanisme et Habitat dans le Projet d'Aménagement et de Développement Durable. Désormais, ces parties forment deux documents distincts.

Depuis la loi Grenelle II du 12 juillet 2010, celles-ci sont désormais obligatoires et leur terminologie a évolué : il s'agit désormais des Orientations d'Aménagement et de Programmation.

A / Objectifs et définition des Orientations d'Aménagement et de Programmation

- L'objet des orientations d'aménagement et de programmation peut être potentiellement triple à savoir : aménagement, habitat et transports/déplacements.
Pour l'aménagement, les possibilités restent inchangées. Comme auparavant, l'aspect programmation des équipements et de l'urbanisation reste là encore facultatif.
Pour ce qui concerne l'habitat et les déplacements, les orientations d'aménagement et de programmation tiendront lieu de programme local de l'habitat (PLH) et de plans de déplacements urbains (PDU).

- L'article L.123-1-4 du Code de l'Urbanisme est ainsi défini :

Dans le respect des orientations définies par le projet d'aménagement et de développement durables, les orientations d'aménagement et de programmation comprennent des dispositions portant sur l'aménagement, l'habitat, les transports et les déplacements.

1. En ce qui concerne l'aménagement, les orientations peuvent définir les actions et opérations nécessaires pour mettre en valeur l'environnement, notamment les continuités écologiques, les paysages, les entrées de villes et le patrimoine, lutter contre l'insalubrité, permettre le renouvellement urbain et assurer le développement de la commune. Elles peuvent favoriser la mixité fonctionnelle en prévoyant qu'en cas de réalisation d'opérations d'aménagement, de construction ou de réhabilitation, un pourcentage de ces opérations est destiné à la réalisation de commerces.

Elles peuvent comporter un échéancier prévisionnel de l'ouverture à l'urbanisation des zones à urbaniser et de la réalisation des équipements correspondants.

Elles peuvent porter sur des quartiers ou des secteurs à mettre en valeur, réhabiliter, restructurer ou aménager.

Elles peuvent prendre la forme de schémas d'aménagement et préciser les principales caractéristiques des voies et espaces publics.

2. En ce qui concerne l'habitat, dans le cas des plans locaux d'urbanisme tenant lieu de programme local de l'habitat, ces orientations précisent les actions et opérations d'aménagement visant à poursuivre les objectifs énoncés à l'article L. 302-1 du code de la construction et de l'habitation.

3. En ce qui concerne les transports et les déplacements, dans le cas des plans tenant lieu de plan de déplacements urbains, elles précisent les actions et opérations d'aménagement visant à poursuivre les principes et les objectifs énoncés aux articles L. 1214-1 et L. 1214-2 du code des transports.

En l'absence de schéma de cohérence territoriale, les orientations d'aménagement et de programmation d'un plan local d'urbanisme élaboré par un établissement public de coopération intercommunale comprennent les dispositions mentionnées à l'article L. 122-1-9 du présent code.

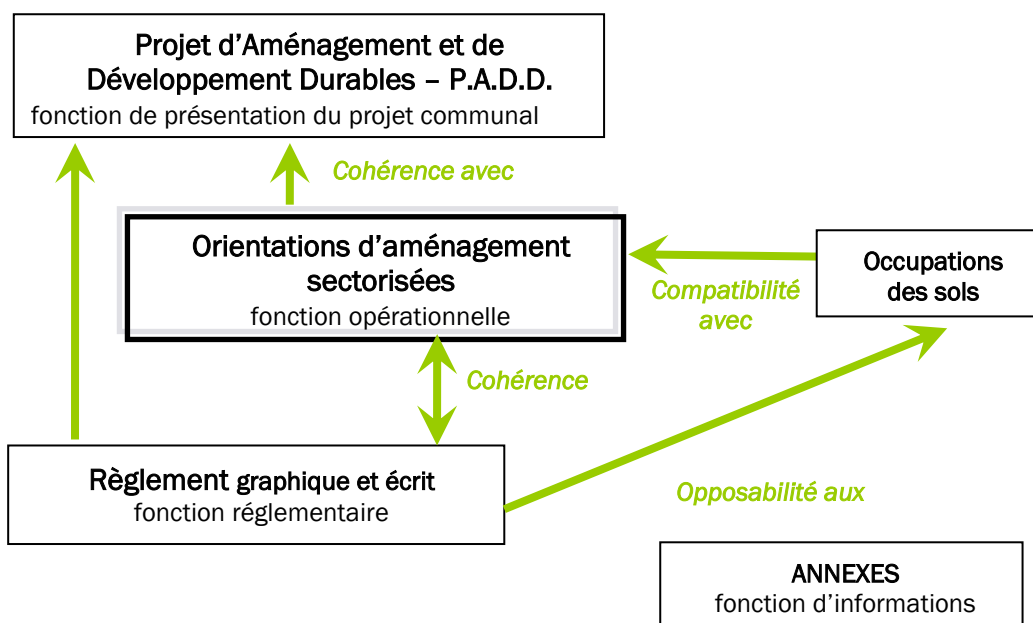
B / Les orientations

Ces orientations sont un élément important des P.L.U. Elles permettent une concrétisation et une matérialisation des enjeux de la commune sur des quartiers précis de celle-ci.

Les Orientations d'Aménagement et de Programmation permettent à la commune de préciser les conditions d'aménagement de certains secteurs qui vont connaître un développement ou une restructuration particulière.

Elles sont un élément commun à l'ensemble des pièces du P.L.U. comme le montre le schéma suivant.

Schéma d'organisation des pièces constitutives du Plan Local d'Urbanisme (excepté le rapport de présentation)



1/ Préconisations pour la zone 1AUa, rue du Colombier

Caractéristiques :

Cette zone de 13 400m² se situe au Nord du bourg, au bout de la rue du Colombier.

L'urbanisation de cette zone doit faire l'objet d'une ou plusieurs opérations d'aménagement d'ensemble.

Une fois aménagée la zone pourra accueillir entre 13 et 15 logements, soit une densité de 10 logements/hectare minimum, voirie incluse.

Principe d'aménagement :

La desserte de la zone 1AUa s'effectuera par la rue du Colombier à l'Est et par la parcelle n°111 rue des Charrons au Sud (un emplacement réservé a été apposé sur cette parcelle). Une partie de la rue du Colombier devra donc être aménagée, jusqu'à l'accès à la desserte de la zone 1AUa. Le reste de la rue du Colombier devra être maintenu en chemin rural.

Une boucle de voirie sera réalisée à l'intérieur de la zone pour desservir les nouvelles constructions. La desserte de la zone ne devra pas se faire par le chemin rural situé au Nord, celui devra être conservé, pour ne pas gêner la circulation des engins agricoles.

Des cheminements doux seront à créer à l'intérieur du quartier, dont un reliant la rue des Charrons au Sud au chemin rural au Nord.

La circulation dans le nouveau quartier pourra se faire en partie à double sens et à sens unique.

La frange végétale située à l'Ouest de la zone devra être conservée et une nouvelle frange végétale sera réalisée sur toute la limite Nord et Nord-Est de la zone. Cette frange sera composée d'arbres et/ou d'arbustes plantés de façon continue sur une bande de 2 mètres minimum de large. Cet aménagement paysager permettra de créer une transition harmonieuse entre le nouvel espace bâti et la zone agricole au Nord. Sur la partie Nord-Est, elle permet de faire écho à l'espace de jardin situé en face.

En raison de la pente, les constructions devront s'adapter à celle-ci.

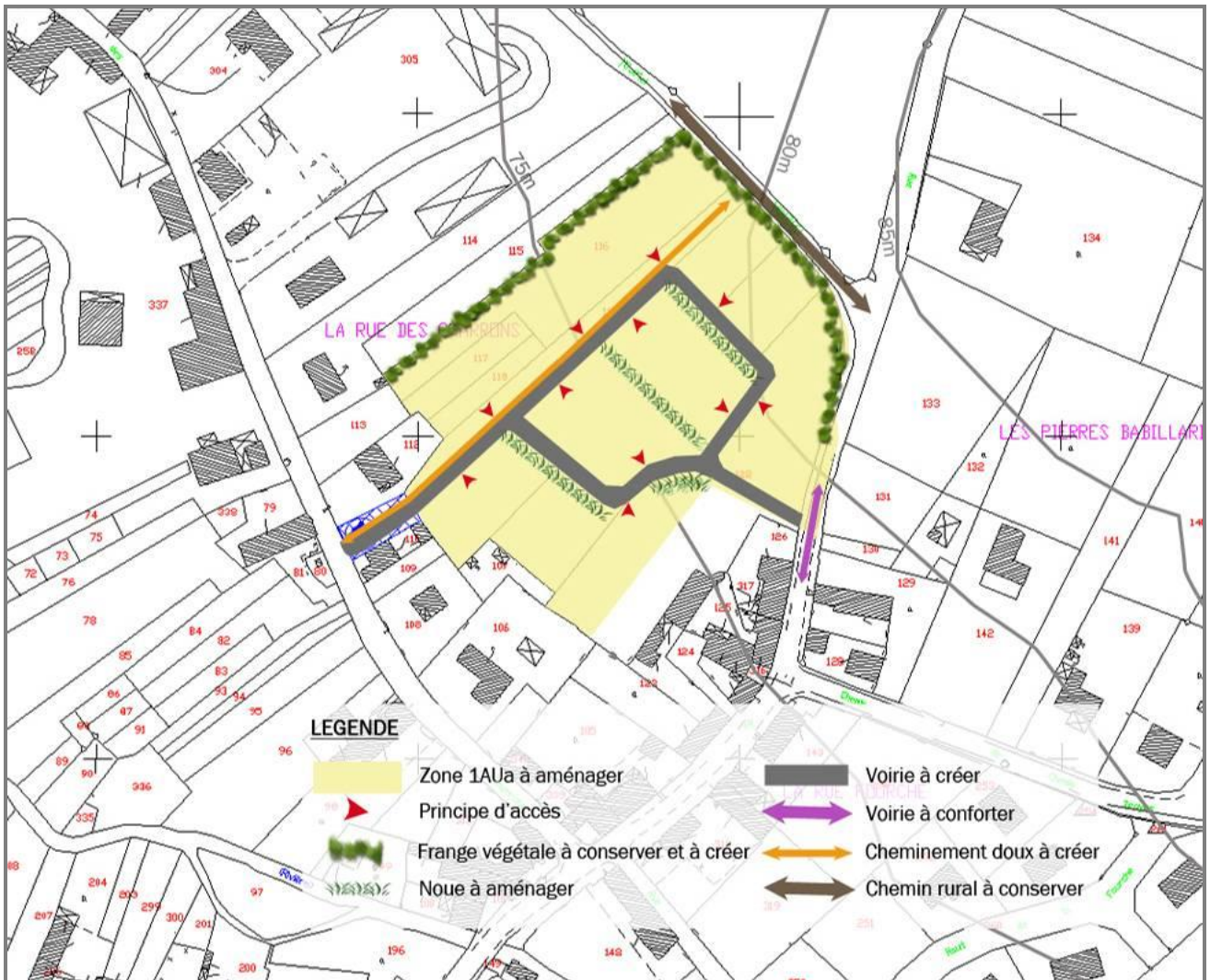
Prise en compte des réseaux :

La zone 1AUa étant en pente, les eaux pluviales seront traitées en majorité dans l'aménagement de la zone. Des noues devront être réalisées perpendiculairement à la pente afin de recueillir les eaux de ruissellement des voiries. Le cas échéant, l'excédent des eaux pluviales pourra être rejeté dans le réseau des eaux pluviales sous réserve d'acceptation par la commune.

Les réseaux d'eau potable et d'assainissement collectif devront être prolongés puisque ceux-ci passent dans la rue des Charrons et en bas de la rue du Colombier, mais pas au droit du site.

De même, le raccordement au réseau électrique devra être prévu.

Schéma de principe



Source : Perspectives

2/ Préconisations pour la zone 1AUB, rue du Colombier

Caractéristiques :

Cette zone de 900m² se situe au Nord du bourg, au bout de la rue du Colombier et à l'Est de la zone 1AUa. La zone pourra accueillir au moins une construction. L'urbanisation est au fur et à mesure de l'amenée des réseaux

Principe d'aménagement :

La parcelle à urbaniser sera desservie par la rue du Colombier.

La zone 1AUB est actuellement en grande partie boisée et végétalisée. De ce fait, la zone 1AUB se différencie des autres zones 1AU par le fait que pour être aménagée, 50% des plantations existantes devront être maintenues.

Il est à noter la présence d'un talus sur la partie Ouest de la zone qui devra donc être pris en compte pour l'accès. De plus, la partie Sud devra accueillir une frange végétale pour gérer la différence d'altimétrie entre la construction existante au sud et la future construction. En effet, la mise en place d'une frange végétale permet ici de limiter l'effet de surplomb qu'engendrerait une nouvelle construction en limite sud de la zone 1AUB. Cette frange sera composée d'arbres et/ou d'arbustes plantés de façon continue sur une bande de 2 mètres minimum de large.

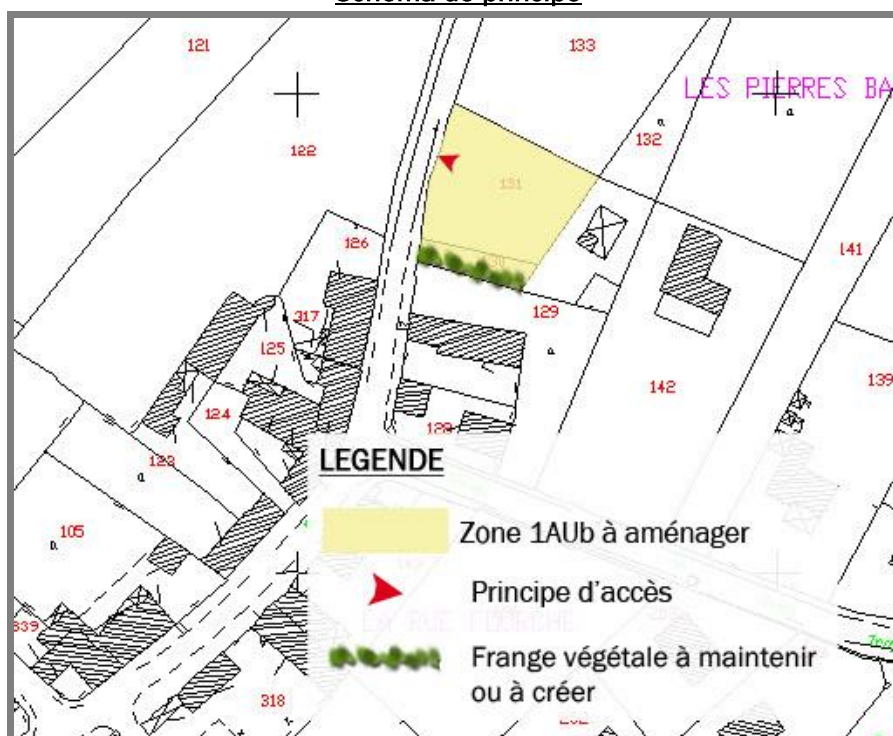
Prise en compte des réseaux :

La zone 1AUB devra se raccorder aux réseaux d'eau potable et d'assainissement collectif situés en bas de la rue du Colombier, mais pas au droit de la parcelle.

De même le raccordement au réseau électrique devra être prévu.

La gestion des eaux pluviales se fera sur la parcelle.

Schéma de principe



Source : Perspectives

3/ Préconisations pour la zone 1AUc, Chemin de Quincey

Caractéristiques :

Cette zone de 2 700m², située au Nord-est du bourg dans le prolongement des zones UA et UB.

La zone devra accueillir au minimum trois constructions, soit une densité de 11 logements / hectare, voirie incluse. L'urbanisation se fera au fur et à mesure de l'amenée des réseaux.

Principe d'aménagement :

Ce secteur d'urbanisation futur est desservi par le chemin de Quincey.

Une frange végétale sera réalisée sur les limites Nord et Est de la zone. Cette frange sera composée d'arbres et/ou d'arbustes plantés de façon continue sur une bande de 2 mètres minimum de large.

Cet aménagement paysager permettra de créer une transition harmonieuse entre le nouvel espace bâti et la zone agricole voisine.

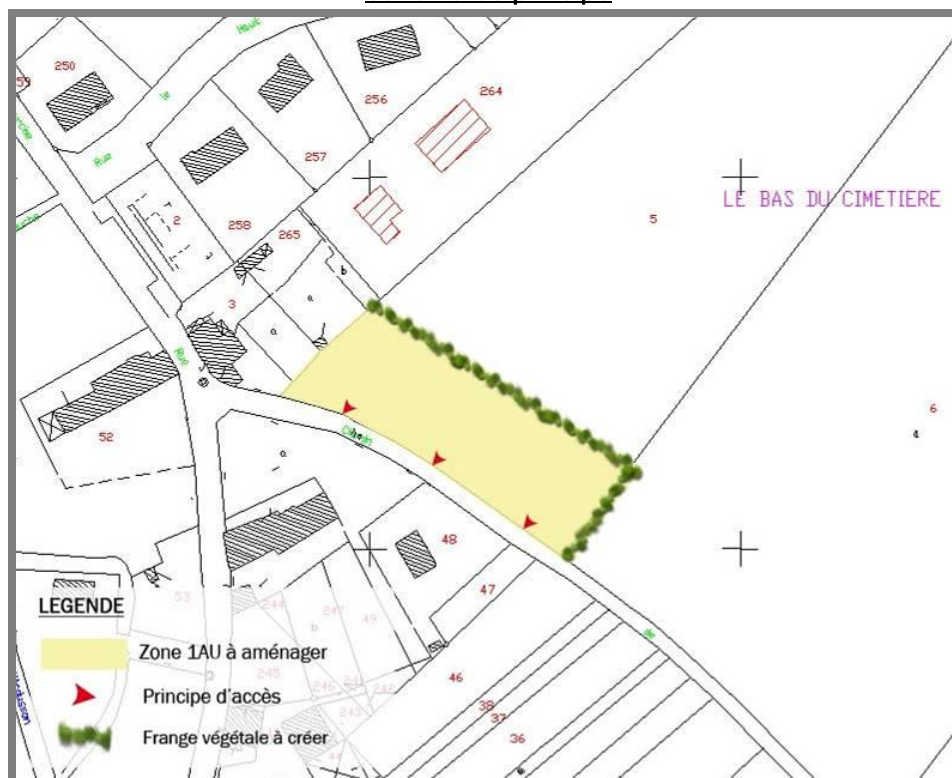
Prise en compte des réseaux :

La zone 1AUc devra se raccorder aux réseaux d'eau potable et d'assainissement collectif situés au début du chemin de Quincey

De même, le raccordement au réseau électrique devra être prévu.

La gestion des eaux pluviales se fera sur les parcelles.

Schéma de principe



Source : Perspectives

4/ Préconisations pour la zone 1AUa, RD 442

Caractéristiques :

Cette zone de 8 000m² se situe au Sud du bourg, le long de la RD 442.

L'urbanisation doit faire l'objet d'une ou plusieurs opérations d'aménagement d'ensemble.

Actuellement une partie de la zone est occupée par un bâtiment agricole. Toutefois, après sa démolition, la zone pourra accueillir au minimum 8 constructions, soit une densité minimum de 10 logements/hectare, voirie incluse.

Principe d'aménagement :

Ces constructions seront desservies par une nouvelle voirie interne située sur la limite Sud de la zone. La nouvelle voirie s'appuiera sur la rue du Bordeaux à l'Ouest (RD68) et sur le chemin rural dit « des Pontières » (Est). La circulation à l'intérieur de ce nouveau quartier sera de préférence à sens unique.

Une frange végétale sera réalisée sur toute la limite Sud de la zone. Cette frange sera composée d'arbres et/ou d'arbustes plantés de façon continue sur une bande de 2 mètres minimum de large. Cet aménagement paysager permettra de créer une transition harmonieuse entre le nouvel espace bâti et la zone agricole au Sud.

Le long de la RD 442 et de la rue du Bordeaux, la limite des parcelles sera à aménager et à végétaliser. Le fait d'aménager cette limite permettra au nouveau quartier de s'intégrer harmonieusement dans le village, puisque cette zone 1AUa se situe en hauteur par rapport au reste du village.

Il serait intéressant que l'aménagement végétal de la zone soit prolongé par la plantation du talus.

Prise en compte des réseaux :

Les eaux pluviales seront gérées à la parcelle, et celles le long de la nouvelle voirie devront se raccorder au réseau des eaux pluviales sous réserve d'acceptation par la commune.

Les réseaux d'eau potable et d'assainissement collectif devront être prolongés pour desservir cette zone puisque ceux-ci passent dans la rue du Bordeaux sur le côté Ouest, mais pas au droit du site.

De même, le raccordement au réseau électrique devra être prévu.

Schéma de principe



Source : Perspectives