



PLAN LOCAL D'URBANISME

MODIFICATION SIMPLIFIÉE N°1

3. Orientations d'Aménagement et de Programmation

APPROBATION

Vu pour être annexé à la délibération du conseil municipal du :

Le Maire, Monsieur Stéphane AMILCAR

Préambule

Les orientations d'aménagement et de programmation sont définies à l'article L123-1-4 du code de l'urbanisme :

« 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... »

A ce titre, le plan local d'urbanisme comporte :

- une orientation d'aménagement et de programmation « habitat », tenant lieu de programme local de l'habitat ;
- une orientation d'aménagement et de programmation « déplacements », tenant lieu de plan de déplacements urbains ;
- des orientations d'aménagement et de programmation dites « de secteurs », c'est-à-dire qui portent sur des quartiers ou des secteurs à mettre en valeur, réhabiliter, restructurer ou aménager. Elles prennent la forme de schéma d'aménagement.

En particulier, et conformément à l'article R. 123-6 du code de l'urbanisme, des orientations d'aménagement et de programmation « de secteurs » sont prévues pour chaque secteur classé en secteur à urbaniser (AU) au document graphique du règlement.

L'article L. 123-5 du code de l'urbanisme indique que « Le règlement et ses documents graphiques sont opposables à toute personne publique ou privée pour l'exécution de tous travaux, constructions, plantations, affouillements ou exhaussements des sols, pour la création de lotissements et l'ouverture des installations classées appartenant aux catégories déterminées dans le plan. Ces travaux ou opérations doivent en outre être compatibles, lorsqu'elles existent, avec les orientations d'aménagement mentionnées à l'article L. 123-1-4 et avec leurs documents graphiques. »

Localisation des secteurs et échéancier prévisionnel de l'ouverture à l'urbanisation

Secteur 1 – Le Manoir : moyen terme.

Secteur 2 – Le Petit Bois : court-moyen terme.

Secteur 3 : durée du PLU, Equipement futur.

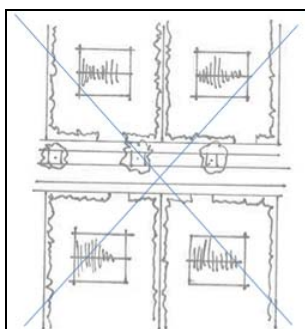


Source : Géoportail

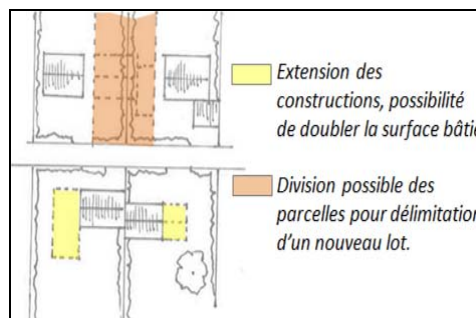
Secteur n°1 – le Manoir

Le parcellaire :

Il conviendra d'implanter les constructions en veillant à privilégier l'ensoleillement des pièces à vivre. De plus, dans le but de faciliter les évolutions possibles de la construction, voire de densification des parcelles dans le temps, l'implantation de construction en milieu de parcelle est interdite.



Type d'implantation interdite



Types d'implantation à privilégier, facilitant la division parcellaire et l'évolution des constructions existantes.

Insertion paysagère et environnement :

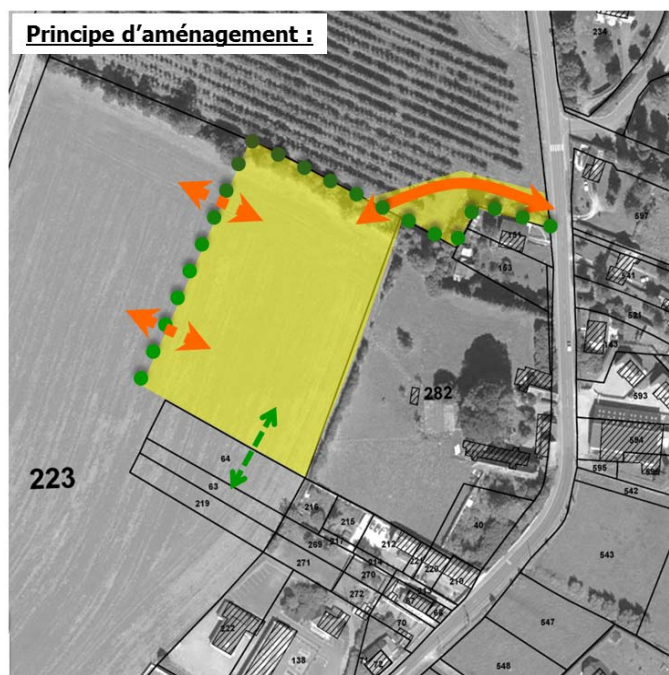
Les alignements d'arbres et haies devront être préservés dans le cadre de la réalisation de l'aménagement. De plus, en limite ouest, la commune étant soumise à des vents orientés ouest – nord-ouest, il devra être planté une haie sur talus de type haie bocagère.

Gestion des eaux pluviales : L'écoulement des eaux pluviales devra être neutre. Le recourt aux dispositifs individuels d'infiltration devra être privilégié.

Accès et desserte :

Voirie : à court terme, le secteur aura un accès sur la rue du Manoir (ou RD225). A très long terme, il est envisagé un développement urbain en direction de l'ouest, et un bouclage de la voirie avec le chemin agricole assurant la liaison entre la Rue du Colombier et la RD225, d'où la définition des deux amorces de voirie.

Liaison piétonne : sauf si la voie de desserte du secteur est aménagée sous la forme d'un espace partagé, une liaison piétonne devra être assurée depuis l'amorce de la voie d'accès, jusqu'à la limite sud du secteur d'étude, en direction des équipements existants et à venir.



- Périmètre du secteur d'étude
- Haie à conserver et/ou à créer
- Voie à créer
- Emprise à conserver pour amorce de voie
- Liaison

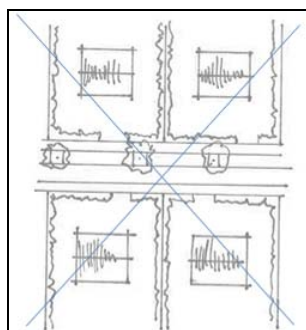
Programmation de l'aménagement				
Surface totale en hectare	% individuel dense et/ou collectif	% Minimum logements aidés	Nombre Minimum de logements	Densité minimale nette (log/ha)
1,12	25%	15%	16	17

En outre, l'opération devra être compatible avec les dispositions du PLH en vigueur au moment du dépôt de la ou les autorisations d'urbanisme.

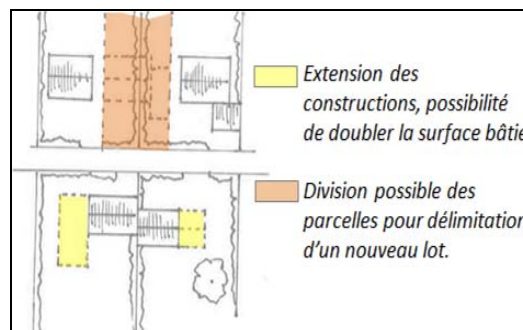
Secteur n°2 – Le Petit Bois

Le parcellaire :

Il conviendra d'implanter les constructions en veillant à privilégier l'ensoleillement des pièces à vivre. De plus, dans le but de faciliter les évolutions possibles de la construction, voire de densification des parcelles dans le temps, l'implantation de construction en milieu de parcelle est interdite.



Type d'implantation interdite



Types d'implantation à privilégier, facilitant la division parcellaire et l'évolution des constructions existantes.

Insertion paysagère et environnement :

Il existe en limite ouest un alignement d'arbre, longeant le chemin du Petit Bois, qui devra être préservé. De plus, pour assurer l'intégration paysagère de la future zone d'habitation et une continuité de la trame verte à l'échelle du territoire communal, une haie sur talus, de type bocagère, devra être créée.

Gestion des eaux pluviales : L'écoulement des eaux pluviales devra être neutre. Le recourt aux dispositifs individuels d'infiltration devra être privilégié si la nature du terrain le permet et si la réglementation au titre de la loi sur l'eau ne s'y oppose pas.

Accès et desserte :

Voirie : l'accès au secteur sera assuré par une emprise existante aboutissant au croisement de la Rue de la Motte et de la Rue de l'Épine. Cette voie, orientée nord-sud, devra être une voie à double sens. Elle sera prolongée par une amorce de voirie dédiée au développement urbain à venir. La voie de desserte interne, orientée est-ouest et aboutissant rue de l'Épine, sera une voie fonctionnant à sens unique.

Liaison piétonne : un espace vert où pourra être installée une aire de jeux devra trouver place en limite sud du secteur, de façon, à terme, à assurer une liaison piétonne avec un éventuel développement urbain.



Programmation de l'aménagement				
Surface totale en hectare	% individuel dense et/ou collectif	% Minimum logements aidés	Nombre Minimum de logements	Densité minimale nette (log/ha)
1,34	25%	15%	16	14

En outre, l'opération devra être compatible avec les dispositions du PLH en vigueur au moment du dépôt de la ou les autorisations d'urbanisme.

Secteur n°3 – les équipements

Objectif du secteur n°3 :

Ce secteur a vocation à accueillir des équipements publics (terrain de sport, entres autres).

Insertion paysagère et environnement :

Ce secteur ne présentant aucune plantation et étant soumis, comme le secteur du Manoir, aux vents d'ouest, une haie bocagère sur talus devra être plantée.

Accès et desserte :

Voirie : trois options d'accès sont proposées :

- une amorce de voie en limite sud, débouchant sur la Rue du Manoir,
- une amorce par le parking existant à proximité du pôle d'équipements constitué de la salle, de l'école et de la mairie. D'ailleurs, l'usage du parking pourrait être mutualisé pour répondre aux besoins de stationnement des équipements et de la zone d'habitation du secteur 1.
- éventuellement par le secteur 1, en empruntant de la voie de desserte interne de ce secteur.

Liaison piétonne : il est envisagé l'aménagement d'une liaison piétonne entre le pôle d'équipement et la zone d'habitation du secteur 1.



Programmation de l'aménagement : Equipements publics				
Surface totale en hectare	Surface disponible (en hectare)	% Minimum d'espaces verts et VRD	Nombre Minium de logements	Densité minimale en nombre de logements par hectare
1	1	-	-	-