Urbanisme Aménagement

COMMUNE DE LÉVIE
PLAN LOCAL D'URBANISME
ORIENTATION D'AMÉNAGEMENT

DÉCEMBRE 2011

Rappel réglementaire :

Article R. 123-6 du Code de l'urbanisme :

« Les zones à urbaniser sont dites « zones AU ». Peuvent être classés en zone à urbaniser les secteurs à caractère naturel de la commune destinés à être ouverts à l'urbanisation.

Lorsque les voies publiques et les réseaux d'eau, d'électricité et, le cas échéant d'assainissement existant en périphérie immédiate de la zone AU ont une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter dans l'ensemble de cette zone, les « orientations d'aménagement » et le règlement définissent les conditions d'aménagement et d'équipement de la zone. Les constructions y sont autorisées soit lors de la réalisation d'une opération d'aménagement d'ensemble, soit au fur et à mesure de la réalisation des équipements internes à la zone prévus par le projet d'aménagement et de développement durable et le règlement.

Lorsque les voies publiques et les réseaux d'eau d'électricité et, le cas échéant, d'assainissement existant à la périphérie immédiate d'une zone AU, n'ont pas une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter dans l'ensemble de cette zone, son ouverture à l'urbanisation peut être subordonnée à une modification ou à une révision du plan local d'urbanisme. »

L'application à la commune de LEVIE

D'une manière générale, les zones ouvertes immédiatement à l'urbanisation sont dites « zones AU 2 » et peuvent être desservies par les réseaux existant en périphérie de la zone.

Le cas du village de TIROLO est cependant différent. La zone AU2 en direction du hameau de Carpolitano, ouverte immédiatement à l'urbanisation pour répondre aux besoins exprimés par la commune, n'est pas suffisamment équipée en périphérie pour autoriser des constructions sans que soient réalisés les voies et réseaux d'électricité et d'eau. Pour la desserte de cette zone une orientation d'aménagement est prévue.

Toujours dans le village de TIROLO, le PLU prévoit une zone à urbaniser en continuité de la zone AU2 mentionnée précédemment. Cette zone, plus éloignée que la zone AU2 de l'urbanisation actuelle du village, ne sera ouverte à l'urbanisation que sous deux conditions cumulées : la réalisation de la continuité de l'orientation d'aménagement prévue pour la zone AU2 et la modification du PLU permettant l'urbanisation de la zone.

Les caractéristiques de l'orientation d'aménagement prévue pour la desserte de la zone AU1 et AU2 dans le village de TIROLO

- **Le tracé** : Il est donné sur le plan de zonage à titre indicatif. Il peut évoluer en fonction des projets et des contraintes de relief ou d'ordre technique qui se présenteront au moment de sa réalisation. Mais en tout état de cause, le tracé de l'orientation d'aménagement devra remplir la fonction de desserte de l'ensemble de la zone qui lui est assignée.

- **Le plan de zonage** indique que l'orientation d'aménagement porte aussi bien sur la zone AU2, ouverte immédiatement à l'urbanisation que sur la zone AU1, ouverte à l'urbanisation après une modification du PLU. L'objectif est de créer à terme un schéma de voirie à l'échelle de l'urbanisation des deux zones.
- **Les équipements attachés à l'orientation d'aménagement** : Ils sont définis par le règlement de la zone et les indications portés sur le plan de zonage à savoir : la voie de desserte d'une largeur de 6 mètres, le réseau d'eau potable et le réseau d'électricité. L'assainissement autonome étant autorisé dans cette zone, le réseau d'assainissement collectif n'est pas prévu.

La forme urbaine induite par l'orientation d'aménagement :

A partir de l'orientation d'aménagement, les constructions devront être desservies par des accès qui pourront être soit privés soit publics selon la localisation de la construction. Les constructions seront de hauteur relativement basse (7 mètres à l'égout des toitures) . Les normes de volumétrie (hauteur, COS), et les prescriptions architecturales mentionnées à l'article 11 du règlement de la zone sont de nature à créer un bâti et des formes urbaines en continuité et en harmonie avec ce qui existe dans le village et qui le caractérise.

La mise en œuvre de l'orientation d'aménagement :

L'objectif de l'orientation d'aménagement est de desservir « correctement » » les constructions à implanter dans la zone. Cela implique que la desserte des constructions doit exister au moment où elles seront réalisées.

Dans le temps, la desserte peut exister avant la réalisation de la construction ou être mise en œuvre dans le cadre de l'autorisation de construire.

Le financement de sa mise en œuvre peut relever de procédures différentes, impliquant pour tout ou partie les constructeurs – opérations individuelles ou d'ensemble- Le choix de la procédure relève de l'autorité communale et du cadre juridique de l'opération.

A titre d'exemple on peut citer plusieurs procédures soit exclusives soit complémentaires à utiliser en fonction des données du site, des projets, de l'occupation du secteur à desservir…il s'agit de la Participation pour Voirie et Réseaux (PVR), Programme d'Aménagement d'Ensemble (PAE), lotissement, Zone d'Aménagement Concerté (ZAC), Projet Urbain Partenarial (PUP), budget communal… Ces différentes procédures d'aménagement et de financement des équipements publics n'impliquent pas automatiquement les différents partenaires de la même manière et ne mettent pas en jeu les mêmes règles de financement. Il appartient à la commune de prévoir la ou les procédures les plus pertinentes au regard du contexte.