

COMMUNE DE FLERE-LA-RIVIERE (36)

PLAN LOCAL D'URBANISME

- PRESCRIPTION : délibération du Conseil Municipal du 03/06/2014
- APPROBATION : délibération du Conseil Municipal du 03/10/2017



4

ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION – O.A.P.

PLU APPROUVE LE 03/10/2017

Vu pour être annexé à la délibération du
Conseil Municipal du 03/10/2017
approuvant le projet de P.L.U.

Le Maire, Michel BRAUD



Assistance à la commune dans l'élaboration du PLU :

Manon DRUET, Urbaniste indépendante
www.md-urbanisme.com
37240 CIRAN - Tél: 06.87.43.12.28
Mail : manondruet@gmail.com

PLU DE FLERE-LA-RIVIERE : ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION (OAP)

INTRODUCTION

CODE DE L'URBANISME, ARTICLES L151-6 ET L151-7

Les orientations d'aménagement et de programmation comprennent, en cohérence avec le projet d'aménagement et de développement durables, des dispositions portant sur l'aménagement, l'habitat, les transports et les déplacements. /.../

Les orientations d'aménagement et de programmation peuvent notamment :

- 1° 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 ;*
- 2° 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 ;*
- 3° Comporter un échéancier prévisionnel de l'ouverture à l'urbanisation des zones à urbaniser et de la réalisation des équipements correspondants ;*
- 4° Porter sur des quartiers ou des secteurs à mettre en valeur, réhabiliter, restructurer ou aménager ;*
- 5° Prendre la forme de schémas d'aménagement et préciser les principales caractéristiques des voies et espaces publics ;*
- 6° Adapter la délimitation des périmètres, en fonction de la qualité de la desserte, où s'applique le plafonnement à proximité des transports prévu aux articles L. 151-35 et L. 151-36.*

ROLE DU PRESENT DOCUMENT

Le rôle des orientations d'aménagement et de programmation est de **spatialiser et rendre opérationnelles** les intentions affichées dans le PADD.

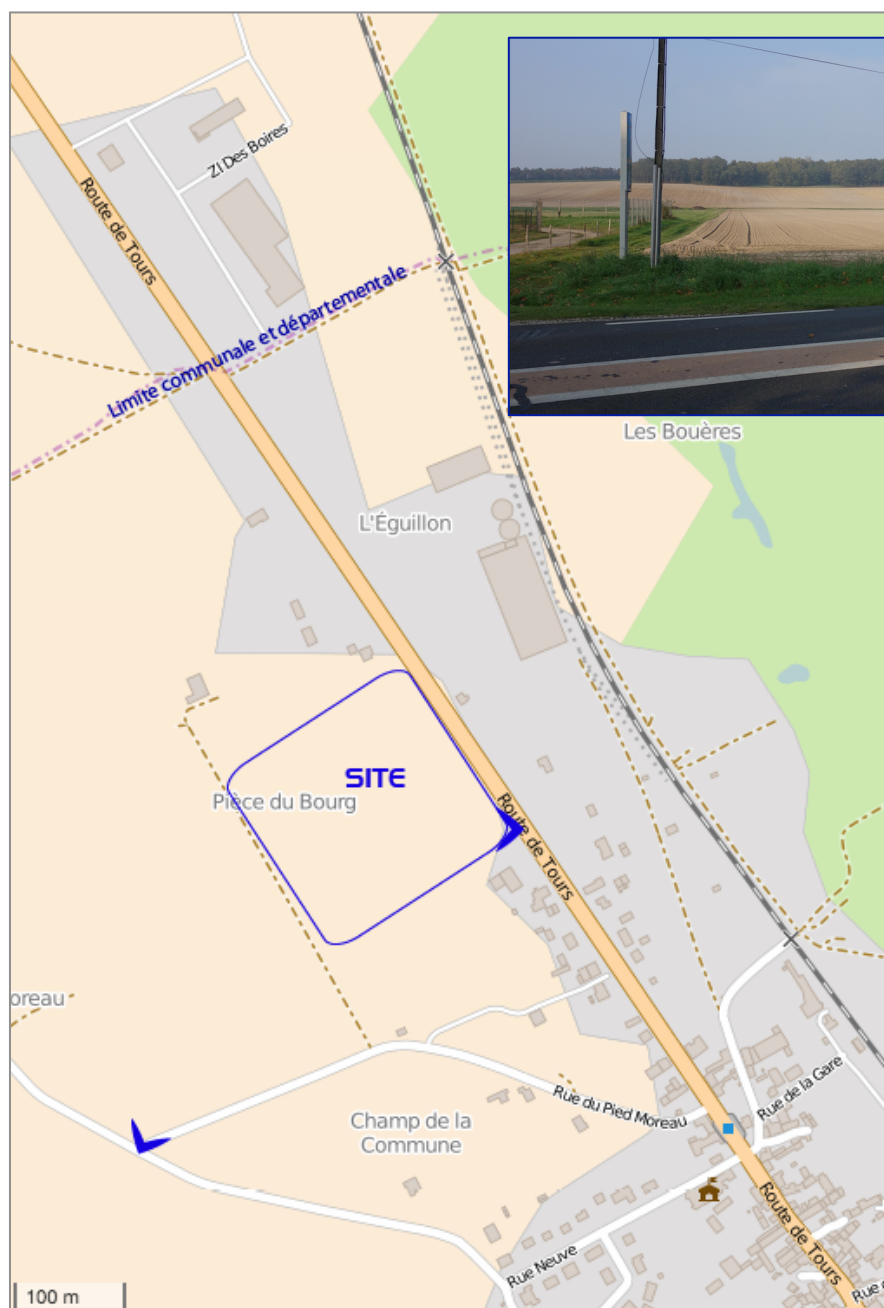
Elles cadrent les opérations futures sur certains secteurs en mettant en avant des principes d'urbanisation, sous forme écrite et ou graphique, mais sans figer leur contenu définitif. Applicables aux opérations de construction et d'aménagement, elles doivent être respectées « dans l'esprit ».

Des orientations d'aménagement et de programmation sont créées dans les secteurs à enjeux du bourg :

- Zone à urbaniser à vocation d'activités
- Secteur à urbaniser à court terme de la route de Cléré-du-Bois

A/ ZONE D'ACTIVITES

LOCALISATION DU SECTEUR



Vue depuis la Route
Départementale

Vue en surplomb du
site



ORIENTATIONS - PRINCIPES GENERAUX D'AMENAGEMENT

Ce secteur est créé pour l'accueil d'activités. Il est situé à l'entrée du bourg, où plusieurs activités sont déjà implantées. La zone urbanisable à court terme représente 3,5 ha.

Accès et Desserte : Les grands principes à respecter sont :

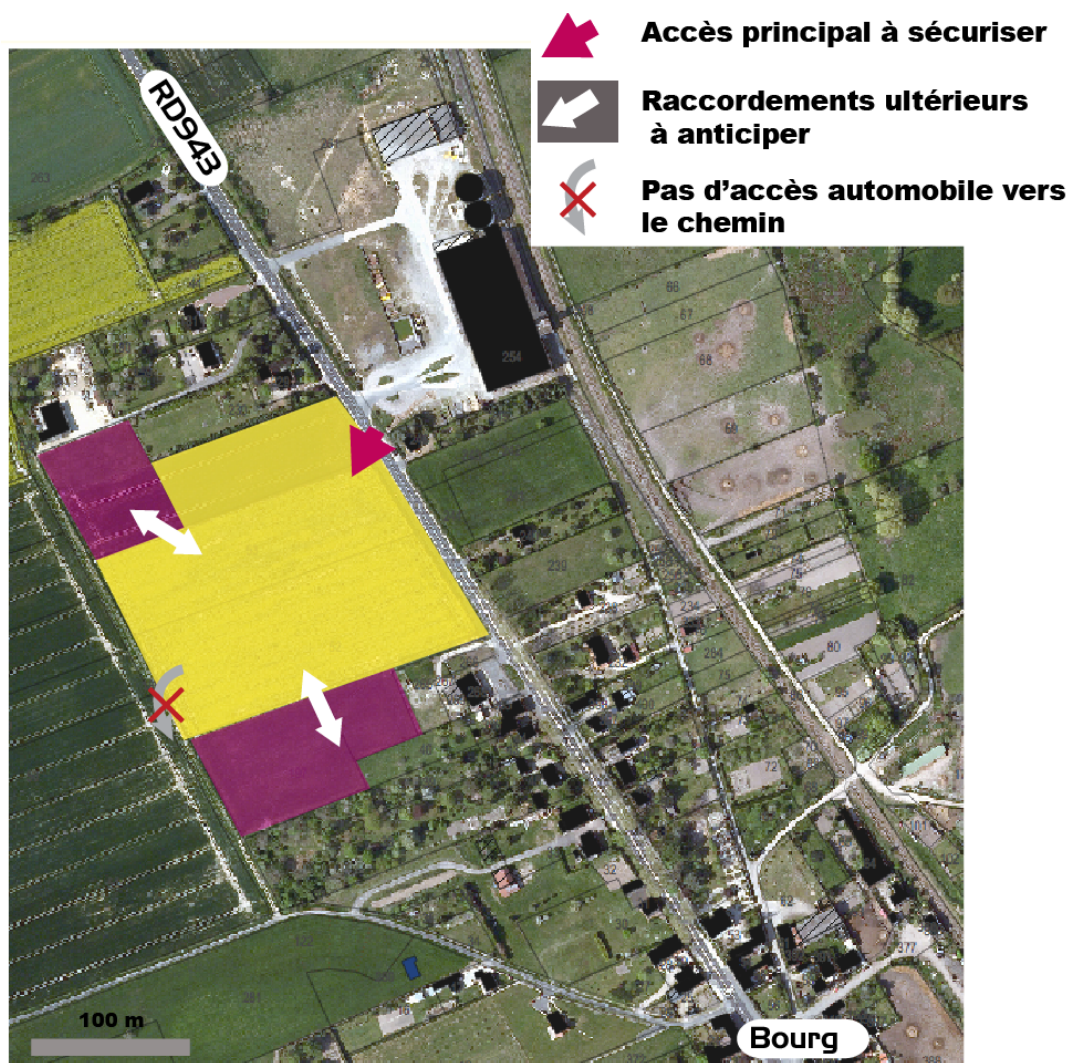
- Un accès principal et sécurisé depuis la Route Départementale RD 943, prenant en compte l'augmentation du trafic de poids lourds.
- Un chemin situé en frange sud du site à conserver pour la desserte locale des espaces agricoles et des liaisons douces, afin d'éviter une hausse des circulations automobiles vers le centre-bourg, source de nuisance vis-à-vis des zones habitées.
- Des emprises non bâties à conserver pour les raccordements et la desserte ultérieure des espaces limitrophes du site (cf. schéma suivant).

Traitement paysager : Un aménagement paysager qualitatif devra être proposé dans la bande inconstructible le long de la RD 943, afin de valoriser l'entrée de ville.

Aménagement interne de la zone : Dans la mesure où plusieurs possibilités d'aménagement sont possibles à l'intérieur de la zone, aucun schéma de principe des voies n'est proposé par les OAP. Ce dernier devra être adaptés aux entreprises accueillies et permettre un bouclage cohérent du secteur.

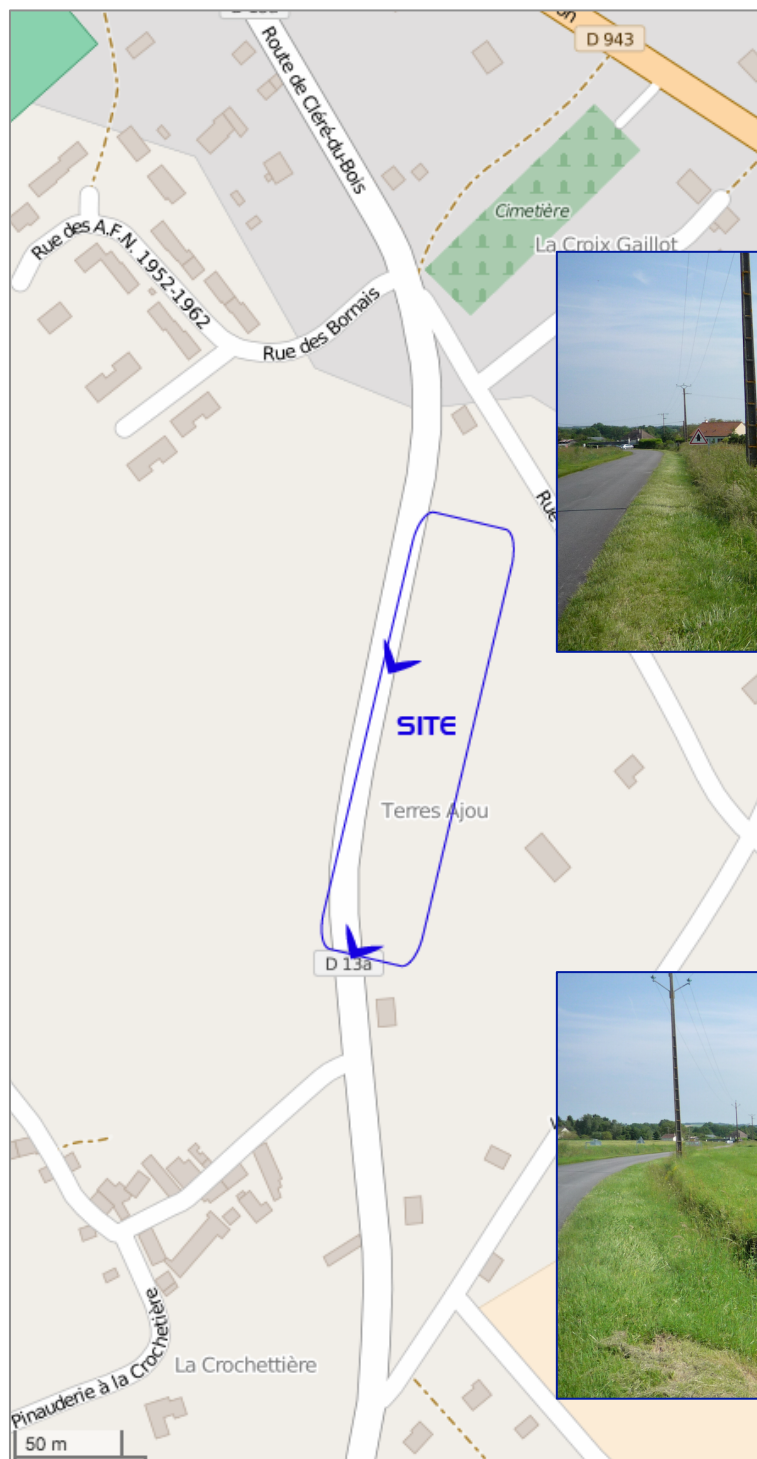
Etant donné la proximité d'habitations existantes, il faudra veiller à positionner les activités les plus bruyantes à l'opposé des lieux de résidence et définir un rayon de protection en fonction des vents dominants.

PRINCIPES SCHEMATIQUES D'AMENAGEMENT



B/ OAP DU SECTEUR DE LA ROUTE DE CLERE-DU-BOIS

LOCALISATION DU SECTEUR



Vue sur la partie nord du site (partie basse)



Vue sur la partie sud du site (partie haute)

ORIENTATIONS - PRINCIPES GENERAUX D'AMENAGEMENT

Pour ce secteur, la commune souhaite prioriser un aménagement progressif par le biais de constructions individuelles en accession à la propriété, sans nécessairement d'opération d'aménagement d'ensemble. Il s'agit de proposer des constructions s'insérant dans une trame bâtie aérée, ponctuée par les jardins et espaces ouverts, cohérente avec l'organisation actuelle du secteur des Sables.

La principale contrainte à respecter pour l'édification des constructions sera le respect de la **mise en service progressive du réseau d'assainissement collectif des eaux usées**.

Ainsi, l'urbanisation **devra débuter en partie basse** pour se terminer vers la partie haute, et ainsi parvenir progressivement à apporter le réseau d'eaux usées jusqu'au hameau de la Crochetière.

Capacités d'accueil et densité : Il est prévu que ce secteur de 0,8 ha accueille environ 8 constructions à vocation d'habitat, soit une densité moyenne de 1000 m² par parcelle y compris les espaces publics (10 logements/ha).

Accès et Desserte : L'urbanisation s'appuiera sur la route existante (route de Cléré-du-Bois).

PRINCIPES SCHEMATIQUES D'AMENAGEMENT

