

Commune de **Luçay le Mâle**

PLAN LOCAL D'URBANISME

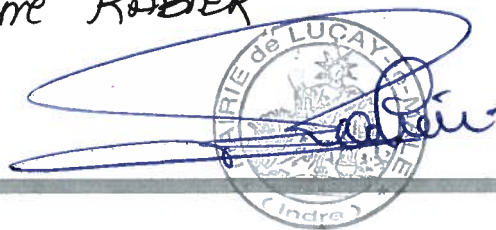


Atelier 4
ARCHITECTES ASSOCIÉS

ÉLABORATION du PLU

14/03/2011

*approuvé et authentifié
par le maire de Luçay le Mâle
Jean Pierre ROBIER*



4

Orientations d'aménagement

SOMMAIRE

<u>1) Les orientations d'aménagement et leur portée juridiques</u>	p.2
<u>2) Le rôle des orientations d'aménagement</u>	p.2
<u>3) Le principe des orientations d'aménagement</u>	p.3
<u>A) Le Tressis-Port Arthur</u>	p.4
<u>B) Chaud Buisson</u>	p.6

1) Les orientations d'aménagement et leur portée juridiques sont définies par le code de l'Urbanisme.

Art L123-1 CU (extrait)

« Les plans locaux d'urbanisme expose le diagnostic établi au regard des prévisions économiques et démographiques et précisent les besoins répertoriés en matière de développement économique, d'aménagement de l'espace, d'environnement, d'équilibre social de l'habitat, de transports, d'équipements et de services. Ils comportent un projet d'aménagement et de développement durable qui définit les orientations générales d'aménagement et d'urbanisme retenues pour l'ensemble de la commune. »

Art L.123-5 CU «Le règlement et ses documents graphiques sont opposables à toute personne publique ou privée pour l'exécution de tous travaux, constructions, affouillements ou exhaussements des sols, la création des lotissements et l'ouverture des installations classées doivent être compatibles avec ces orientations d'aménagement ou leurs documents graphiques».

Art R123-1 CU (extrait)

« Le plan local d'urbanisme comprend un rapport de présentation, le projet d'aménagement et de développement durable de la commune et un règlement ainsi que des documents graphiques. Il peut comporter en outre des orientations d'aménagement relative à des quartiers ou à des secteurs, assorties le cas échéant de documents graphiques »

Les orientations d'aménagement peuvent, par quartier ou par secteur, prévoir des actions et des opérations d'aménagement, visant à la mise en valeur de l'environnement, des paysages, des entrées de villes. Mais également la mise en valeur du patrimoine, la lutte contre l'insalubrité, la mise en œuvre du renouvellement urbain ainsi que du développement de la commune.

Ces types d'actions ou opération ne sont pas limitatifs.

Les Orientations d'aménagement sont donc des documents opposables, non à la lettre, mais dans l'esprit.

2) Le rôle des orientations d'aménagement

Le PLU peut avoir différentes approches vis-à-vis d'une opération sur un quartier, il peut :

- **Permettre cette opération**
- **Accompagner ou inciter cette opération**
- **Encadrer cette opération**

Le rôle des orientations d'aménagement est alors fondamental, car il permet, par rapport à l'utilisation du règlement, ou du plan de masse, une plus grande souplesse, du fait de son application en compatibilité.

Cette souplesse est nécessaire pour ne pas bloquer les opérations à différents niveaux :

- **Conception (liberté de l'architecte et des élus dans leurs choix ultérieurs)**
- **DCE (adaptation techniques souvent nécessaires)**
- **Chantiers (aléas terrain)**

3) Le principe des orientations d'aménagement

Après la définition des orientations générales du PADD et la localisation des quartiers ou secteurs à enjeux ou à projet, qui feront l'objet d'orientations d'aménagement, sur chacun d'entre eux, on pourra procéder comme suit, de manière simple :

- **Point sur la réflexion en termes de projets et de faisabilité sur le secteur**
- **Elaboration en parallèle des orientations d'aménagement et des règles sur le secteur**
- **Estimation du niveau de détail et de contraintes adapté pour permettre la réalisation d'opération**
- **La mise en place d'outils fonciers au règlement ou d'outils parallèle au PLU**

Les orientations d'aménagement doivent être cohérentes avec les orientations générales définies au PADD. C'est un document qui peut être écrit ou graphique, voire les deux, et qui peut prendre la forme de schémas d'aménagement. Il peut également comporter des éléments concernant le traitement des espaces publics et voiries sur le ou les secteurs considérés. Couvrant un ou plusieurs quartiers ou secteurs du territoire, les orientations édictées, se **superposent avec les règles édictées au règlement** sur les mêmes quartiers ou secteurs. **Orientations d'aménagement et règles peuvent ainsi être utilisées de manière complémentaire ou alternative** pour définir un même projet ou opération sur un quartier ou secteur donné. **Les orientations d'aménagement sont opposables** aux autorisations d'occupation du sol ou aux opérations d'aménagement **dans une relation de compatibilité.**

A) Le Tressis – Port Arthur

Description :

Le secteur du Tressis – Port Arthur a été choisi comme secteur de développement de l'habitat en raison de la proximité des réseaux, des caractéristiques des terrains propices aux constructions et d'un nombre restreint de possibilité de développement sur la commune.

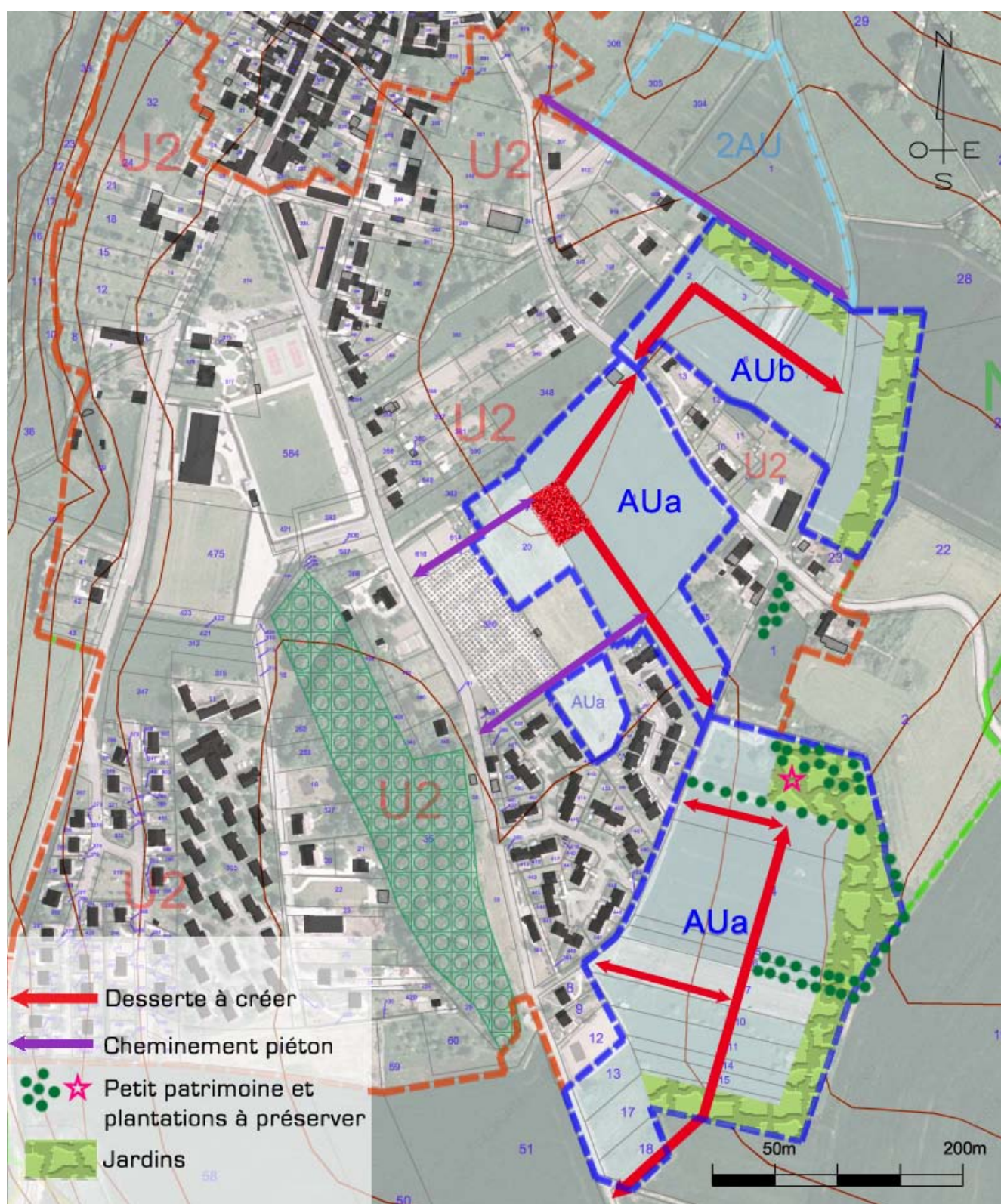
Objectifs :

Parmi les objectifs de l'orientation, on retrouve la préservation des franges vertes, en particulier au sud de la zone, pour maintenir une coupure végétale entre les secteurs bâtis et non bâtis, et maintenir des espaces de jardins en fond de parcelle. Le patrimoine présent (loge de vigne) fait également l'objet d'une protection particulière et sans doute dans le futur d'une mise en valeur.

Les principes de desserte sont conçus de façon à créer des liaisons inter-quartiers sans pour autant créer de continuité entre toutes les zones de développement. Chacune d'entre elle est davantage tournée vers l'existant. Il est souhaité un maintien et/ou une création de liaisons douces, permettant les déplacements piétons vers les axes desservant le bourg.

L'orientation d'aménagement du Tressis – Port Arthur doit remplir un objectif de densification de l'habitat sur des secteurs intermédiaires entre le bourg et des zones bâtis préexistantes. Il est donc demandé d'optimiser l'espace au sein de ces zones par la création de parcelles aux tailles adaptées, et en respectant les principes de desserte définis.

LE TRESSIS – PORT ARTHUR



A) Chaud Buisson

Description :

Le hameau de Chaud Buisson répond aux critères nécessaires pour permettre le développement de l'habitat sur la commune. L'objectif est ici de renforcer cet espace bâti attractif proche du bourg, et d'en maîtriser le développement. La zone AUVc définie au règlement fait l'objet d'une orientation de façon à permettre la meilleure intégration possible des futurs espaces bâtis.

Objectifs :

La zone devra maintenir une frange verte transitoire entre les espaces bâtis et non bâtis. Ces espaces situés en fond de parcelle sont destinés aux jardins et ont pour objectif d'agir comme une coupure de façon à limiter l'impact paysager des futures constructions.

Il est également demandé de préserver le patrimoine existant, aussi bien les plantations que le petit patrimoine bâti. Cette mesure vise à maintenir une certaine qualité du cadre de vie.

Les principes des dessertes définis permettent un accès à l'ensemble des parcelles, notamment par l'utilisation d'une raquette de retournement. Les extrémités sont poursuivies par des cheminements piétons permettant de rejoindre des axes existants.

CHAUD BUISSON

