

Commune de Mézières en Brenne

Plan Local d'Urbanisme



Elaboration du PLU

Arrêt du PLU le: 18 avril 2013

Enquête publique: Du 1 octobre au 4 novembre 2013

PLU approuvé le : 20 janvier 2014

complété par DCU du 26 mai 2014



LE MAIRE
[Signature]
JEAN-LOUIS CAMUS

5

Orientations d'Aménagements et de Programmmations

Objectif du PADD appliqué dans l'orientation (zones AUc): Accueillir de nouveaux habitants.

Proposer une offre foncière maîtrisée en poursuivant le développement concentrique du Bourg.

L'orientation d'aménagement et de programmation précise les conditions d'aménagement des secteurs qui vont connaître un développement (La foire aux Porcs, Le Bout du Monde). Ces secteurs auront une vocation essentielle d'habitat. Le schéma de principe permet d'organiser le développement à venir sans pour autant figer les aménagements.

Deux secteurs différents sont définis:

- ⇒ **La Foire aux Porcs:** La commune est propriétaire et a l'intention de réaliser les réseaux et la voirie. Les terrains sont donc classés en zone **AUc** constructible. Le PLU y prévoit les règles qui s'appliqueront dans la zone et précise que les permis de construire ne pourront pas être délivrés aussi longtemps que la commune n'aura pas réalisé les équipements nécessaires.
- ⇒ **Le Bout du monde:** La commune n'est pas propriétaire et n'a pas l'intention de réaliser des travaux dans l'immédiat. Les terrains sont classés en zone **AUi** inconstructible sans prévoir de règles (art. 3 à 14). Une procédure préalable de modification sera obligatoire pour définir ces règles. Dans tous les cas, lorsque les équipements auront été réalisés, le secteur passera en zone constructible (U ou AU). La commune étudiera tous les trois ans la nécessité et les conditions d'ouverture à l'urbanisation de ce secteur.

Une étude préalable d'aménagement devra être réalisée avant d'engager les travaux d'équipement de la zone AUc. Cette étude devra suivre les prescriptions suivantes:

Liaisons douces:

Des circulations réservées aux piétons et aux cycles seront aménagées de façon à créer des parcours continus selon les principes déterminés dans le schéma.

Gestion des eaux pluviales :

L'opération devra être neutre au regard du ruissellement pluvial par rapport à la situation avant aménagement. Aussi une compensation de l'imperméabilisation liée à l'urbanisation nouvelle devra être mise en œuvre par une gestion des eaux pluviales à l'échelle du site (fossés, noues, ou bassin).

Maintien de la structure paysagère du site :

Les haies et alignements végétaux identifiés au schéma d'orientation devront être préservés et intégrés à l'aménagement.

Objectif de densification :

La consommation moyenne d'espace par logement créé devra rester inférieure à 1100 m² (hors espaces publics).

Coût prévisionnel de l'aménagement (voirie légère, réseaux, assainissement, plantations, études) sur la zone AUc :

Entre 190 000 € et 230 000 € HT.

Objectif du PADD appliqué dans l'orientation:

Conserver une capacité d'accueil suffisante pour pouvoir répondre aux opportunités d'installations d'activités créatrices d'emplois.

La zone **Auy** affiche une spécificité d'accueil pour les grandes unités de production dont l'activité nécessite des emprises foncières conséquentes.

L'ouverture à la construction s'y fera sous forme d'opération d'ensemble et devra faire l'objet d'une étude préalable d'aménagement.

Cette étude devra suivre les prescriptions suivantes:

Liaisons douces :

La liaison piétonne « Nord-Sud » que la commune souhaite rétablir par le passage à gué sur la Claise devra être rendue indépendante de la circulation poids lourds interne à la zone.

Gestion des eaux pluviales :

L'opération devra être neutre au regard du ruissellement pluvial par rapport à la situation avant aménagement. Aussi une compensation de l'imperméabilisation liée à l'urbanisation nouvelle, devra être mise en œuvre par une gestion des eaux pluviales à l'échelle du site (fossés, noues, ou bassin).

Aménagement paysager, impact visuel :

La zone est située au cœur du parc naturel régional de la Brenne et à proximité immédiate du site Natura 2000 (1 km). A ce titre, les aménagements devront intégrer une étude paysagère destinée à sauvegarder la qualité du paysage. Le principe de maillage de haie défini sur le schéma sera adapté au type d'installation.

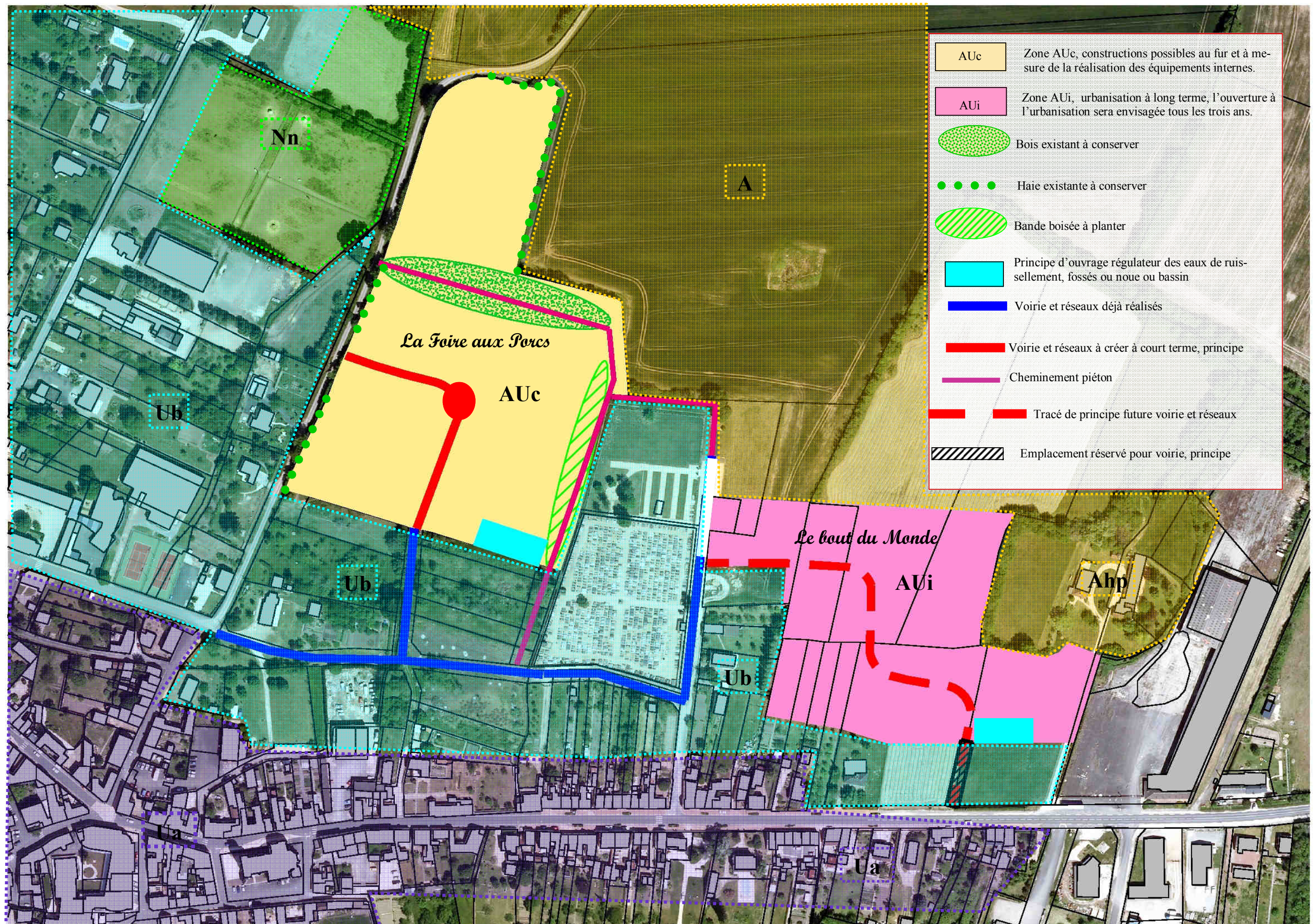
Les matériaux préfabriqués en vue d'être revêtus (agglomérés de ciment, parpaings, briques creuses...) ne pourront pas être laissés apparents.

Rappel: Conformément à l'article L581-4 du Code de l'Environnement, la publicité est interdite dans les Parcs naturels régionaux, à l'exception des préenseignes dérogatoires ou dans le cadre d'une zone de publicité restreinte (réalisation d'un règlement local de publicité). L'installation d'une enseigne est soumise à autorisation du maire, après avis de l'Architecte des Bâtiments de France.

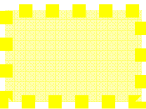
La consultation des architectes du Parc Naturel Régional de la Brenne permettra de garantir le respect de la charte passée entre la commune avec le PNR.

Coût prévisionnel de l'aménagement (aménagement du carrefour, voirie poids-lourds(300 ml), réseaux, assainissement plantations, études):

Estimation: entre 400 000 € et 550 000 € HT suivant le type de carrefour imposé par le CG 36.



Orientation d'aménagement sur les Esarts de Territeau, zone AUy



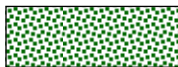
Zonage AUy, urbanisation à vocation d'activité



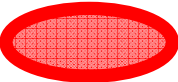
Végétation existante classée en EBC au PLU



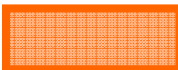
Emissaire eau pluviale existant



Plantation à réaliser le long de l'émissaire en gardant un accès pour l'entretien de celui-ci.



Carrefour à aménager (principe)



Voirie à aménager (principe)



Accès aux installations par la voirie interne (principe)



Liaison piétonne et cyclable à aménager en dehors de la voirie (principe)



Végétalisation de type bouchure à réaliser (principe)
Essences locales



Tout projet de construction devra prévoir l'installation d'un assainissement autonome conforme à toute réglementation d'assainissement non collectif en vigueur lors de l'exécution des travaux.



Tout projet de construction devra prévoir des installations pour assurer la collecte, le stockage éventuel, le traitement des eaux pluviales et de ruissellement. La qualité des eaux de rejet et le débit de fuite maximum devront être conformes aux préconisations du SAGE en vigueur lors de la réalisation des travaux.

