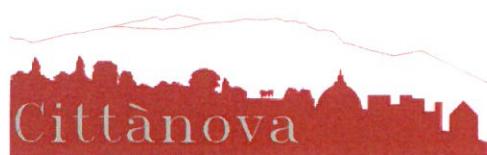


PLAN LOCAL D'URBANISME

COMMUNE DE BENAIS

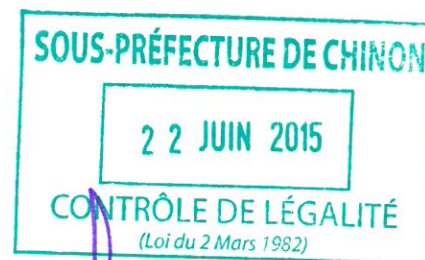
DÉPARTEMENT D'INDRE ET LOIRE

ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION



PIECE DU PLU

3



ARRÊTÉ LE 13 JANVIER 2014

APPROUVE LE 1ER JUIN 2015

SOMMAIRE

I - Préambule

II - Le secteur de projet

III - Le secteur de La Croix Rouge

IV - Principes généraux

I - Préambule

L'article L123-1-4 définit le contenu des orientations d'aménagement et de programmation.

« 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.

En ce qui concerne l'aménagement, les orientations peuvent définir les actions et opérations nécessaires pour mettre en valeur l'environnement, 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 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. »

Ainsi, les orientations d'aménagement et de programmation précisent les conditions d'aménagement des secteurs de développement à court et moyens termes de Benais. La commune précise ainsi les types de morphologie urbaine des développements à venir (implantation...), des prescriptions en matière de plantations et de traitement des espaces collectifs et d'intégration paysagère.

Les opérations de construction ou d'aménagement décidées dans ces secteurs devront être compatibles avec les orientations d'aménagement et de programmation, et en respecter les principes.

Ces orientations permettent d'organiser les développements à venir sans pour autant figer les aménagements.

II - Les secteurs de projet





. 5 .



Par nature, les Orientations d'Aménagement et de Programmation concernent les secteurs de projet, secteurs «nécessaires au développement urbain de la commune».

La commune de Benais a inscrit au PLU un secteur de développement à vocation d'habitat (le secteur de la Croix Rouge) et un secteur 1Auc correspondant à la requalification de l'ancienne discothèque.

Légende

-  Zone A Urbaniser au PLU à vocation d'habitat à court et moyen termes
-  Emplacement réservé au PLU pour garantir un accès
-  Zone A Urbaniser au PLU à vocation d'activités commerciales et artisanales à court et moyen termes
-  Bâti existant

III - Secteur de La Croix Rouge

Le secteur a vocation à accueillir essentiellement de l'habitat. L'ouverture à l'urbanisation de la zone est soumise à une opération d'ensemble. Le parti d'aménagement retenu consiste à créer un nouveau quartier prolongeant le bourg de Benais vers le Nord-Ouest. Ce quartier prend place au sein d'un tissu urbain résidentiel lâche.

FORME URBAINE PREFERENTIELLE ET DENSITE

Habitat de type individuel groupé et intermédiaire. La densification devra s'inspirer du parcellaire du centre-bourg. Le jumelage des maisons est à favoriser pour économiser l'espace.

La densité minimale de l'opération préconisée est de 15 logements/ha.

TRAME VIAIRE ET ESPACE PUBLIC

La liaison avec le secteur de la Baronnerie n'a pu se faire dans la continuité de la voie Nord-Sud, car elle n'avait pas été prévue dans le schéma d'aménagement de la Baronnerie. Une accroche est cependant possible par le Nord-Est, en ouvrant la raquette de desserte du quartier.

Par ailleurs, ce principe de liaison demeure valable pour les déplacements piétons : l'axe Nord-Sud est positionné pour se connecter au Vivier en traversant la Baronnerie.

Cet axe est très important pour fédérer les différents quartiers. Il est complété par des liaisons qui permettent des traversées Est-Ouest du quartier.

Un espace public central devra être aménagé afin de créer une centralité. Il pourra s'agir d'une place publique ou d'un espace vert, et devra s'accompagner d'une aire de jeux. Des aires communes de stationnement devront être définies afin d'accompagner les constructions, notamment en secteur d'habitat groupé. Les constructions devront s'établir à l'alignement de cette placette, espace fédérateur.

FAVORISER LES ECONOMIES D'ENERGIE

L'implantation des constructions devra être conçue afin de permettre une exploitation optimum des énergies naturelles et notamment l'ensoleillement naturel des pièces à vivre. Les matériaux devront favoriser les économies d'énergie et respecter les normes thermiques en vigueur.

GESTION DES EAUX PLUVIALES

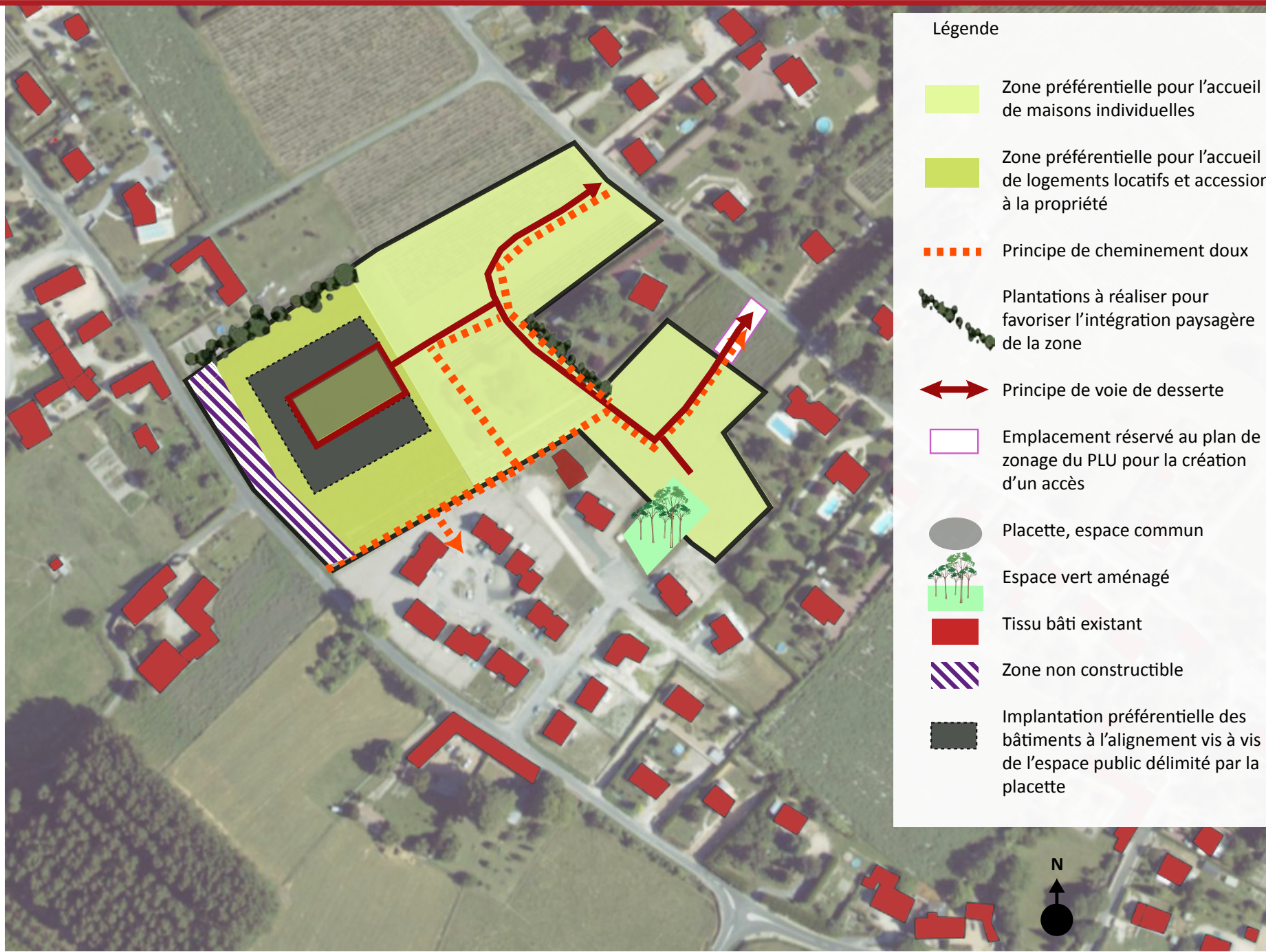
L'opération devra être neutre au regard du ruissellement pluvial par rapport à la situation avant aménagement. Aussi, une compensation de l'imperméabilisation liée à l'urbanisation nouvelle devra être mise en oeuvre par :

- une gestion des eaux pluviales à l'échelle du site devra être privilégiée. Les surfaces des espaces des cheminements, des trottoirs, des stationnements ainsi que des voies secondaires seront revêtues de matériaux drainants.

DECHETS

Une aire à conteneur sur site suffisamment dimensionnée devra être prévue.

III - Secteur de La Croix Rouge

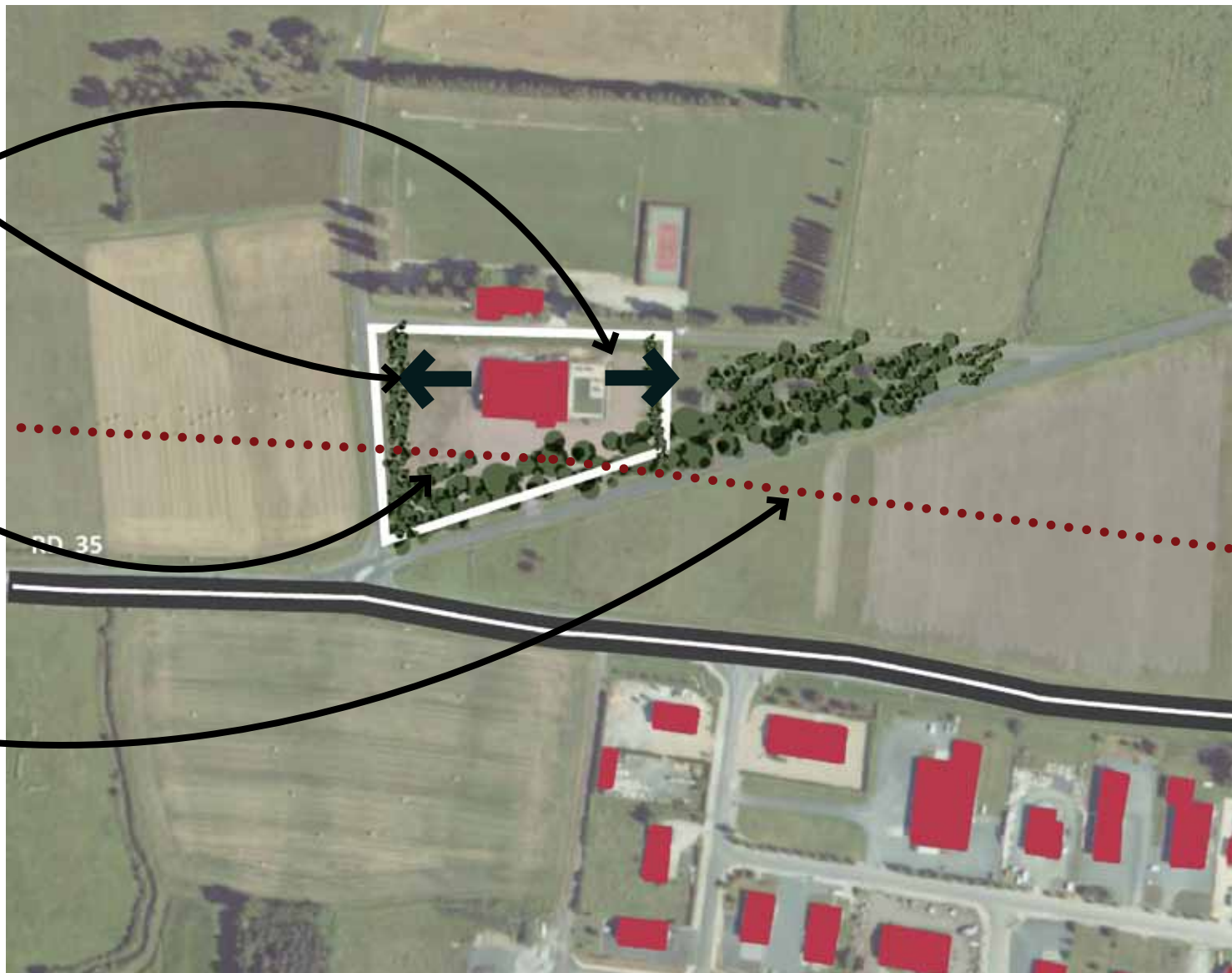


IV - Secteur de l'ancienne discothèque

Extension préférentielle des bâtiments existants

Traitement paysager des limites avec l'espace agricole par la réalisation de plantations en entrée de ville

Recul obligatoire des constructions par rapport à la RD35 : bande inconstructible

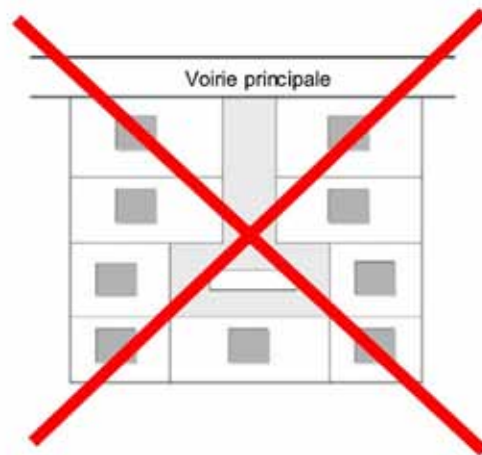


V - Principes généraux

La position du bâti

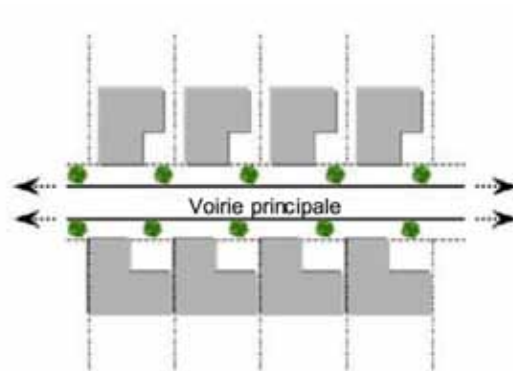
L'implantation en milieu de parcelle génère des formes urbaines pauvres.

Le découpage géométrique classique d'un lotissement est à éviter.



Création d'un alignement par des espaces bâtis ou végétalisés.

L'implantation des constructions en limite protège les jardins et délimite l'espace privé de l'espace public.



Le traitement des franges urbaines et les limites de l'urbanisation

Les franges urbaines feront l'objet d'un traitement visant à éviter l'effet de rupture entre les lisières d'urbanisation et les espaces naturels ou agricoles adjacents.

Les projets d'aménagement inscriront le traitement des limites de leur projet au regard du contexte géographique, des structures paysagères, du fonctionnement de l'activité agricole et précisera leurs matérialisations (localisation, usage éventuel de la limite dans le fonctionnement de la commune qui s'appuiera sur des supports existants ou à créer...).