

Commune d'



PLAN LOCAL d'URBANISME

Vu pour être annexé à la délibération
du conseil municipal du 29 FFV 2008
approuvant la révision du Plan Local d'Urbanisme



3

Sommaire

Préambule	2
Qu'est-ce qu'un PLU ?	2
Contenu et portée juridique des orientations d'aménagement	2
Dans le bourg	5
Le secteur du cimetière	5
Le Luet	7
La Gasnerie	7
Le secteur du garage	7
L'extension de la zone artisanale	10
Dans les hameaux	11
Galette	11
Vaumoreau - Mérillière	11
La Papetière	15

Préambule

QU'EST-CE QU'UN PLU ?

Le Plan Local d'Urbanisme est un instrument de planification qui tient compte, au niveau du territoire de la commune, d'une volonté de développement de la collectivité. Il procède à une analyse des espaces et de leurs potentialités ainsi qu'à l'estimation des besoins exprimés par les habitants. Le PLU se doit d'organiser l'avenir à court terme, de préparer le moyen terme et dans toute la mesure du possible, de ne pas contrarier le long terme que d'autres décideront et mettront en œuvre.

CONTENU ET PORTEE JURIDIQUE DES ORIENTATIONS D'AMÉNAGEMENT

Le PLU se présente sous la forme d'un dossier qui, depuis la loi urbanisme et habitat du 2 juillet 2003, peut comporter cinq éléments, dont l'un est facultatif,

- un rapport de présentation,
- le Projet de Développement et d'Aménagement Durable, accompagné de ses documents graphiques,
- des orientations d'aménagement qui sont facultatives,
- un règlement et ses documents graphiques,
- des annexes.

Les orientations d'aménagement précisent, sur des projets ou secteurs particuliers, les actions et les opérations à mettre en œuvre.

Elles doivent être établies en cohérence avec le PADD et peuvent prendre la forme de schémas d'aménagement, préciser les principales caractéristiques des voies et des espaces publics.

Les orientations d'aménagement représentent des «zooms», des principes d'aménagement sur des lieux précis et sont opposables aux tiers.

Localisation des secteurs faisant l'objet d'une orientation particulière d'aménagement



Dans le bourg

Le secteur du cimetière

Les terrains situés autour du cimetière sont intéressants pour le développement de la commune puisqu'ils ont l'avantage d'être situés dans le centre-bourg, à proximité des commerces et services, notamment des écoles. Ce secteur englobe également une exploitation agricole qui pourra poursuivre son activité avant de faire l'objet d'une reconversion, le cas échéant.
















Le schéma d'aménagement est établi à partir des principes suivants :

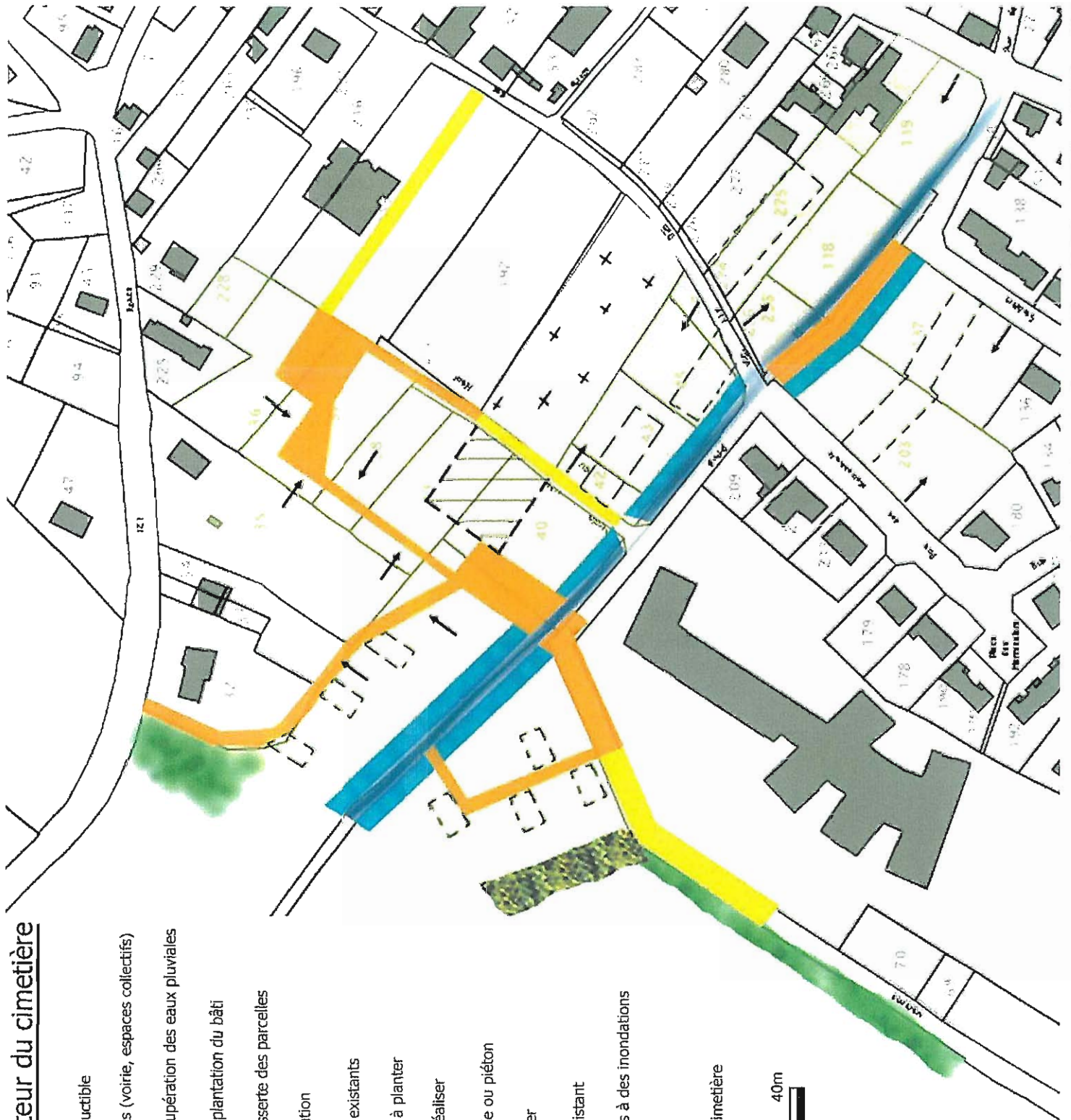
- Construire sur les parties hautes du versant,
- Prévoir une emprise au nord pour l'extension du cimetière,
- Prévoir des emprises publiques pour permettre la réalisation d'aménagements (aires de jeux, parking...)
- Orienter les constructions parallèlement au ru existant,
- Mettre en place un système de noues pour récupérer les eaux pluviales,
- Organiser la desserte routière de ce nouveau quartier en connexion avec le futur centre pour adultes handicapés,
- Faciliter les liaisons avec le reste du village au moyen d'une sente piétonne.

Surface du secteur: 3,7 hectares

Nombre de logements minimum: 55 logements

LEGENDE Secteur du cimetière

-  Secteur constructible
-  Espaces publics (voirie, espaces collectifs)
-  Noue pour récupération des eaux pluviales
-  Possibilité d'implantation du bâti
-  Principe de desserte des parcelles
-  Sens de circulation
-  Bois ou arbres existants
-  Bois ou arbres à planter
-  Plantations à réaliser
-  Chemin agricole ou piéton
-  Vue à conserver
-  Ru ou fossé existant
-  Secteur soumis à des inondations
-  Relief
-  Extension du cimetière



Le Luet

Le projet prévoit l'implantation des constructions en partie haute, sur le replat, de manière à éviter les travaux de terrassements. Elles seront accessibles depuis des espaces publics plantés. La partie basse de ce secteur est dévolue aux jardins et à un système de récupération des eaux pluviales. Une liaison transversale permet de raccrocher le futur quartier au reste du village de même qu'une liaison est prévue avec le lotissement Four Banal.

Surface du secteur: 1 hectare

Nombre de logements minimum: 10 logements

La Gasnerie

Le secteur constructible a été délimité de manière à :

- s'écarter du bord de la route, soumise à des inondations récurrentes,
- conserver le bois existant à l'ouest.












Les constructions sont implantées de part et d'autre d'un espace public central qui a la double fonction de desservir l'ensemble du secteur sans créer d'impasse et de recueillir les eaux pluviales.

Sur la parcelle en pointe, la haie est préservée de manière à dissimuler la construction qui sera implantée et orientée comme les autres constructions du bourg.

Surface du secteur: 2,3 hectares

Nombre de logements minimum: 23 logements

LEGENDE Secteurs du Luet et Four Banal II (la Gasnerie)

-  Secteur constructible
-  Espaces publics (voirie, espaces collectifs)
-  Nouveaux pour récupération des eaux pluviales
-  Possibilité d'implantation du bâti
-  Principe de desserte des parcelles
-  Sens de circulation
-  Bois ou arbres existants
-  Bois ou arbres à planter
-  Plantations à réaliser
-  Chemin agricole ou piéton
-  Vue à conserver
-  Ru ou fossé existant
-  Secteur soumis à des inondations
-  Relief
-  Extension du cimetière



Le secteur du garage

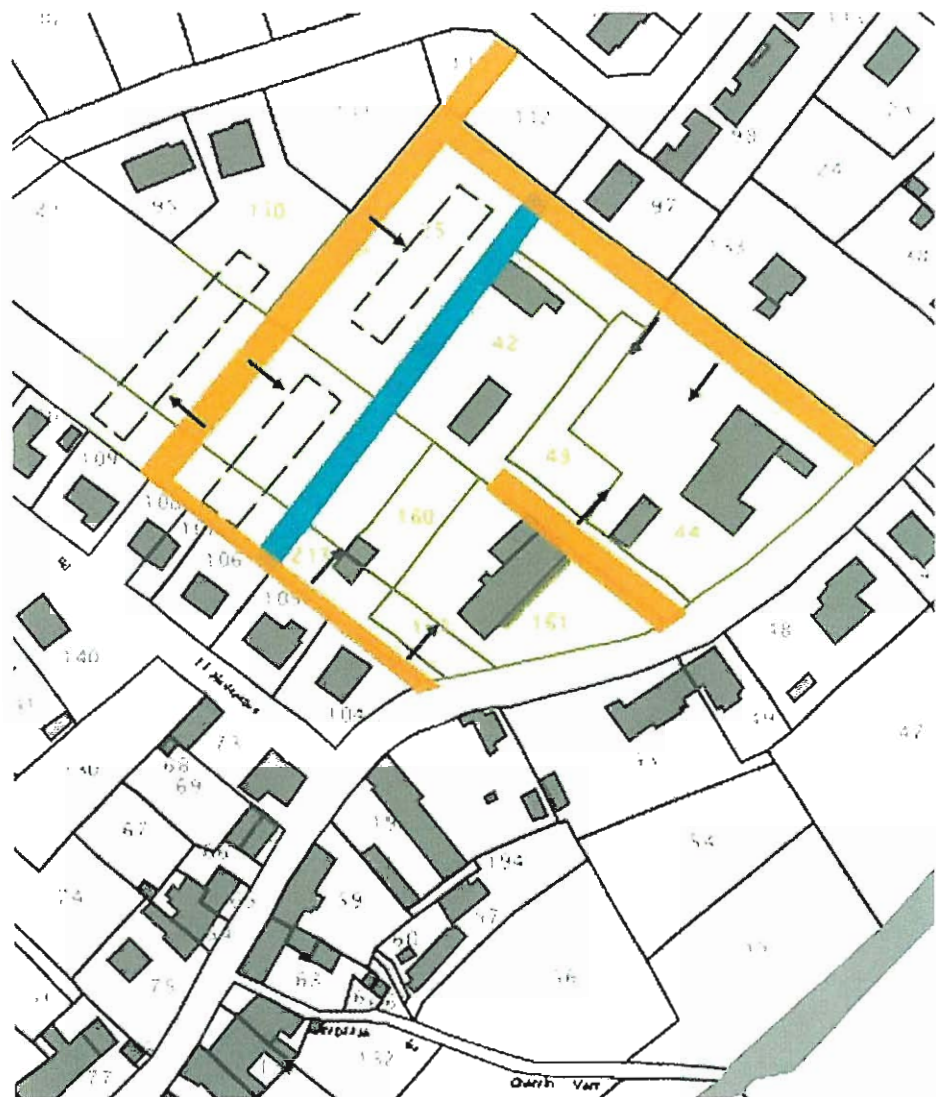
Ce secteur, qui s'articule autour d'un ancien garage, a la particularité d'être composé de grandes parcelles mal desservies situées au coeur du village. Il s'agit à proprement parler d'une reconversion-densification qui permettra de «recoudre» ce secteur au reste du village et de desservir le tissu bâti depuis la départementale 24. Pour ce faire, différentes voies d'accès sont prévues de même qu'une liaison avec le lotissement Four Banal. L'implantation des constructions et le système de récupération des eaux pluviales tiennent compte de la topographie et de la configuration générale du village.

Surface du secteur: 2 hectares

Nombre de logements minimum : 22 logements

LEGENDE Secteur du garage

-  Secteur constructible
 -  Espaces publics (voirie, espaces collectifs)
 -  Noue pour récupération des eaux pluviales
 -  Possibilité d'implantation du bâti
 -  Principe de desserte des parcelles
 -  Sens de circulation
 -  Bois ou arbres existants
 -  Bois ou arbres à planter
 -  Plantations à réaliser
 -  Chemin agricole ou piéton
 -  Vue à conserver
 -  Ru ou fossé existant
 -  Secteur soumis à des inondations
 -  Relief
 -  Extension du cimetière
-  0 20 40m



L'extension de la zone artisanale

Profitant de la révision de son document d'urbanisme, la commune a souhaité inscrire une emprise pour permettre l'extension de sa zone artisanale qui est aujourd'hui remplie. Cette extension se fera à l'arrière de la zone existante, en pied de coteau, et dans son prolongement immédiat, le long de la RD 24

Surface du secteur: 4 hectares



Dans les hameaux

Galette

L'organisation de ces deux secteurs tient compte de la topographie et du réseau routier. Si le secteur nord pourra être urbanisé à court terme, le développement du secteur situé au sud de la départementale reste conditionné par la réalisation d'une déviation ou d'un aménagement routier. Il s'agit donc plus d'une réserve foncière.

Au nord de la départementale, le schéma d'aménagement prévoit une implantation des constructions en bas de pente et en pignon de manière à minimiser les contraintes liées à la route. Un accès depuis la RD957 étant exclu, ce secteur est desservi au moyen d'un espace collectif en forme de «U» accessible depuis la RD24. Un emplacement est réservé à cet effet par la commune.

Le nord du secteur, moins contraint du point de vue de la pente, n'oblige pas à une implantation en pignon. Des dispositifs de récupération des eaux pluviales devront être intégrés dans l'aménagement du quartier.

Un espace arboré (haie, massif) sera planté au nord du secteur afin de masquer les constructions depuis la route.

Enfin, l'accès «central» depuis la RD 24 pourrait être planté de manière à créer une allée du type de celle qui mène au domaine des Mignières.

Surface du secteur: 1,1 hectares

Nombre de constructions maximum : 5 constructions

Vaumoreau - Mérillière

De même que pour le secteur de la Gasnerie, un espace public central permet de desservir l'ensemble du secteur (organisation en U) et de récupérer les eaux pluviales. Les constructions viennent s'implanter de part et d'autre de cet espace et ceci de manière à laisser une vue dégagée sur la vallée depuis les constructions existantes. Par ailleurs, les nouvelles constructions devront s'implanter avec un recul de 10 mètres par rapport au chemin de la Mérillière (figuré en tireté sur le schéma de la page 14) pour laisser la possibilité ultérieure d'élargir la route.

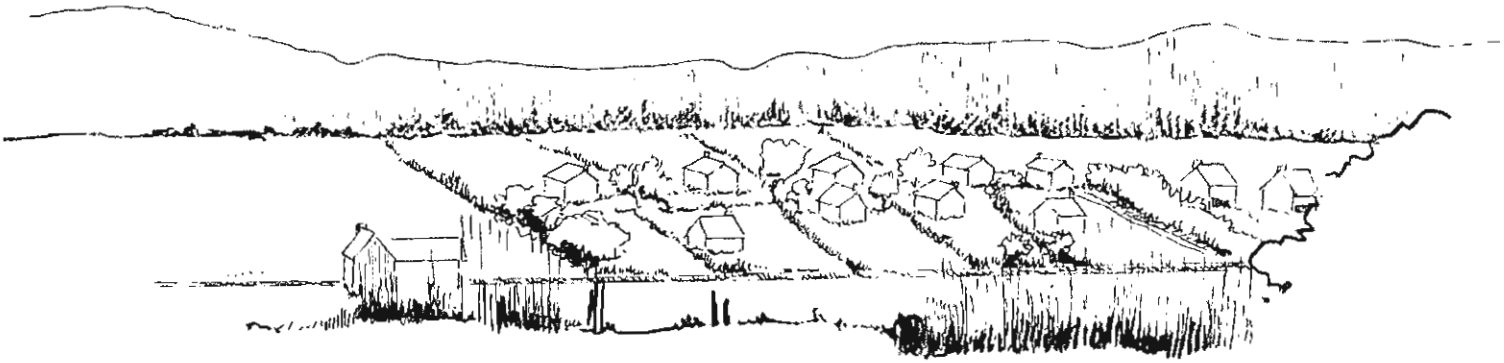
A l'ouest, un espace public plus important pourra être aménagé pour contribuer à l'animation du futur quartier. Le schéma prévoit également l'aménagement d'un chemin agricole au nord pour permettre l'accès aux parcelles cultivées. Celui-ci pourra être situé au contact de la zone d'extension ou à l'appui de la limite des futurs terrains, s'ils se prolongent au nord.

L'urbanisation de ce secteur est conditionnée par la réalisation d'une opération d'aménagement portant sur l'ensemble de la zone et faisant l'objet d'un projet architectural et paysager.

Surface du secteur: 2,7 hectares

Nombre de logements minimum : 20 logements

Impact depuis la route de Vendôme





LEGENDE Vaumoreau-Mérillière


-  Secteur constructible
-  Espaces publics (voirie, espaces collectifs)
-  Nœud pour récupération des eaux pluviales
-  Possibilité d'implantation du bâti
-  Principe de desserte des parcelles
-  Sens de circulation
-  Bois ou arbres existants
-  Bois ou arbres à planter
-  Plantations à réaliser
-  Chemin agricole ou piéton
-  Vue à conserver
-  RU ou fossé existant
-  Secteur soumis à des inondations
-  Relief
-  Extension du cimetière



La Papetière

Ce schéma d'implantation donne un cadre et présente 2 exemples d'implantation du bâti afin de minimiser l'impact de la nouvelle construction depuis la route en l'appuyant sur le bois. Cette disposition est relayée par une hauteur limitée à un niveau habitable.

LEGENDE La Papetière

-  Secteur constructible
-  Espaces publics (voirie, espaces collectifs)
-  Noüe pour récupération des eaux pluviales
-  Possibilité d'implantation du bâti
-  Principe de desserte des parcelles
-  Sens de circulation
-  Bois ou arbres existants
-  Bois ou arbres à planter
-  Plantations à réaliser
-  Chemin agricole ou piéton
-  Vue à conserver
-  Ru ou fossé existant
-  Secteur soumis à des inondations
-  Relief
-  Extension du cimetière

