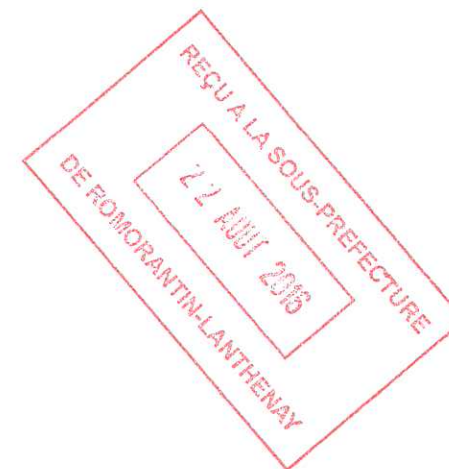




Ville de Lamotte-Beuvron



PLAN LOCAL D'URBANISME

ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION

PIECE N°3

Arrêté par délibération du Conseil
municipal en date du :

A Lamotte-Beuvron le :

Le Maire

Approuvé par délibération du Conseil
municipal en date du : 28/07/16

A Lamotte-Beuvron le : 28 JUL 2016

Pour le Maire,
l'adjoint délégué à l'urbanisme
Laurent CARNOY



Ville de Lamotte-Beuvron
Hôtel de Ville
41 avenue de l'Hôtel de Ville
41600 Lamotte-Beuvron

SOMMAIRE

OAP n°1 : Entrée nord de la ville	3
1- Situation	3
2 - Objectifs	4
3- Principe d'aménagement.....	4
OAP n°2 : Terrains de la Saulnerie – rue François Blache	6
1- Situation	6
2 - Objectifs	7
3 - Principe d'aménagement.....	7
OAP n°3 : Actuelle emprise de la gendarmerie.....	9
1- Situation.....	9
2 - Objectifs.....	10
3 - Principe d'aménagement	10
OAP n°4 : Rue des Michalons.....	11
1- Situation.....	12
2 - Objectifs.....	13
3 - Principe d'aménagement	13

OAP n°5 : Rue Lecouteux – Ancienne usine Deri.....	15
1- Situation.....	15
2 - Objectifs.....	16
3 - Principe d'aménagement	16
OAP n°6 : Emprise partielle de l'ancien centre médical des Pins	18
1- Situation.....	18
2 - Objectifs.....	19
3 - Principe d'aménagement	19
OAP n°7 : Entrée de ville Sud	21
1- Situation.....	21
2 - Objectifs.....	22
3 - Principe d'aménagement	22
Légende des schémas	24

INTRODUCTION

Les orientations d'aménagement et de programmation ont pour objectif d'apporter des précisions sur certains secteurs de la commune.

Selon l'article L. 123-1-4 du Code de l'Urbanisme :

Les orientations d'aménagement et de programmation sont « relatives à des quartiers ou à des secteurs à mettre en valeur, réhabiliter, restructurer ou aménager. Ces orientations peuvent, en cohérence avec le Projet d'Aménagement et de Développement Durable, prévoir les actions et opérations d'aménagement à mettre en œuvre, notamment pour mettre en valeur l'environnement, les paysages, les entrées de ville et le patrimoine, lutter contre l'insalubrité, permettre le renouvellement urbain et assurer le développement de la commune. Elles peuvent comporter un échancier prévisionnel de l'ouverture à l'urbanisation des zones à urbaniser et de la réalisation des équipements correspondants. Elles peuvent prendre la forme de schémas d'aménagement et préciser les principales caractéristiques des voies et espaces publics ».

En application de l'article L. 123-5 du Code de l'Urbanisme, tous les travaux, les constructions ou opérations doivent être compatibles avec les orientations d'aménagement et avec leurs documents graphiques. La compatibilité signifie que les travaux et opérations réalisés dans les secteurs concernés sont opposables au tiers, et qu'ils ne peuvent pas être contraints aux orientations d'aménagement retenues, mais contribuer à leur mise en œuvre ou tout au moins ne pas les remettre en cause. La compatibilité s'apprécie lors de l'instruction des demandes d'autorisation d'urbanisme.

Les orientations par secteur sont complémentaires des dispositions d'urbanisme contenues dans le règlement écrit et graphique. La complémentarité s'exprime également par leur portée réciproque. En effet, les opérations d'aménagement et de construction seront instruites en termes de compatibilité avec les orientations par secteur et en termes de conformité avec les dispositions réglementaires.

La règle d'urbanisme est établie en cohérence avec les orientations par secteur. Cette cohérence s'exprime au travers du zonage, de la règle écrite.

Le document d'orientations particulières peut selon les secteurs, définir des principes du parti d'aménagement ainsi que l'organisation urbaine retenue.



La règle d'urbanisme définit le cadre dans lequel les constructions doivent s'inscrire et être conçues. Ainsi, les opérations d'aménagement et de construction doivent être réalisées dans le respect des orientations d'aménagement et de programmation et conformément au règlement du PLU.

Un permis de construire pourra être refusé au motif qu'il n'est pas compatible avec les orientations d'aménagement définies dans le présent document.

SITUATION DES OAP



Légende

-  Zone faisant l'objet d'OAP
-  Numéro des OAP

OAP n°1 : Entrée nord de la ville

1- Situation

Cette OAP est identifiée sur le règlement graphique avec le sous-secteur UBa1.

Elle concerne la parcelle AT 46 et se situe à l'entrée nord de Lamotte-Beuvron.
Elle mesure 6487 m².

Ses principales caractéristiques sont :

- La proximité de la route départementale 2020, qui passe à l'est de la parcelle,
- Un petit espace vert est présent à l'ouest de la parcelle et assure un rôle de tampon entre la voie ferrée et les habitations.



Vue aérienne de la parcelle

2 - Objectifs

Avec cette OAP, l'objectif est d'offrir des logements de qualité permettant d'apprécier tout l'intérêt de cet emplacement et d'affirmer l'entrée nord de la ville.

3- Principe d'aménagement

La zone est caractérisée par différents principes d'aménagement :

- La zone concernée par l'OAP devra recevoir une densité minimum de 10 logements à l'hectare,
- Les habitations pourront être constituées de maisons en bande ou de petits collectifs en R+1,
- L'espace vert assurant une coupure avec la voie ferrée devra être préservé,
- Un unique accès sur la route départementale sera autorisé.

Cette zone devra contenir des logements de type individuel et/ou collectif.

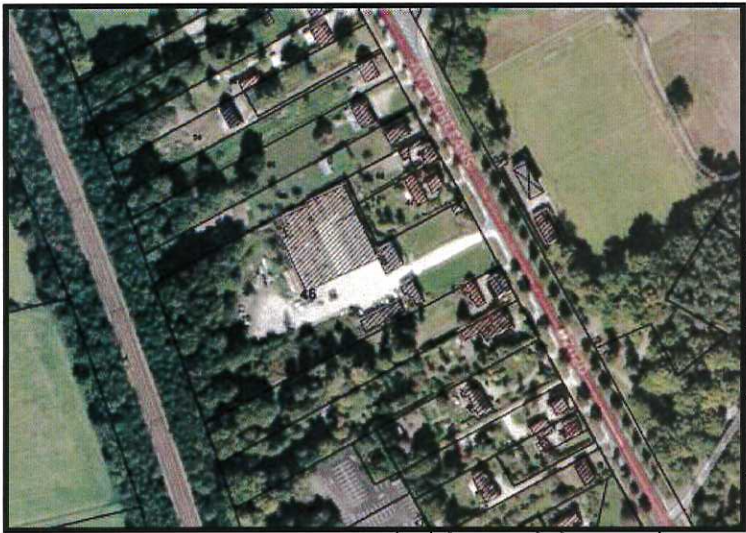


Schéma de principe de l'OAP n°1

OAP n°2 : Terrains de la Saulnerie – rue François Blache

1- Situation

Cette OAP est classée en secteur 1AU sur le règlement graphique du PLU.

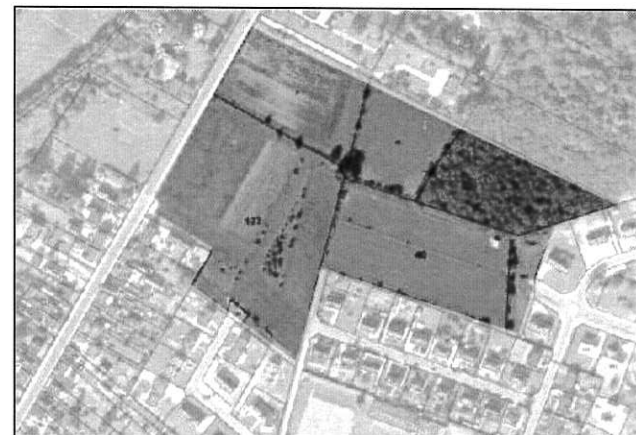
Les parcelles concernées par cette orientation d'aménagement et de programmation sont les parcelles AW 5, 38, 39, 40, 127 et AX 351.

Elles représentent une superficie de 51180 m².

Ce sont d'anciennes parcelles agricoles en déprise, dans une zone déjà urbanisée.

Les principales caractéristiques de la zone sont :

- Sa desserte vers les rues François Blache, Maurice Genevoix et de Beauce,
- sa proximité avec le Chicandin,
- sa situation près d'une route servant d'entrée à la ville,
- sa grande superficie.



Vue aérienne de la parcelle

2 - Objectifs

Avec cette OAP, l'objectif est d'assurer la connexion entre les différentes voies et de permettre la liaison avec la rue François Blache, de désenclaver la desserte des écoles, d'offrir des logements de qualité, d'apprécier tout l'intérêt de cet emplacement en complément et prolongement du quartier de la Saulnerie.

3 - Principe d'aménagement

La zone est caractérisée par différents principes d'aménagement :

- La zone concernée par l'OAP devra recevoir une densité minimum de 10 logements à l'hectare,
- Une connexion interquartier devra être intégrée au plan de réalisation de ce lotissement et assurer la liaison entre les rues François Blache et Maurice Genevoix. Celle-ci devra être réalisée en premier lieu,
- Il sera nécessaire de prévoir une connexion piétonne et cyclable avec la rue de Beauce.

Cette zone ne devra contenir que des logements de type individuel.

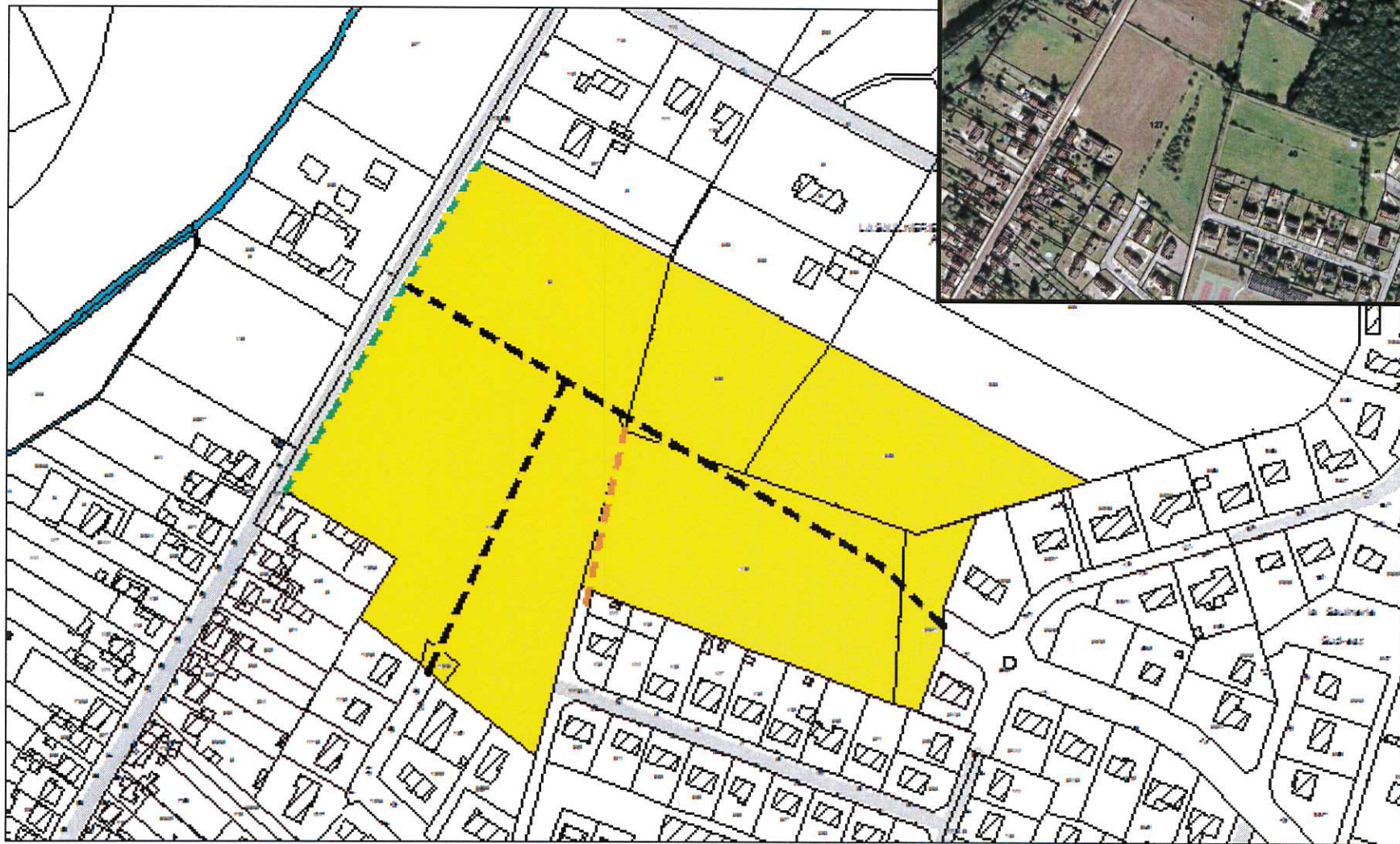


Schéma de principe de l'OAP n°2

OAP n°3 : Proximité de la gendarmerie

1- Situation

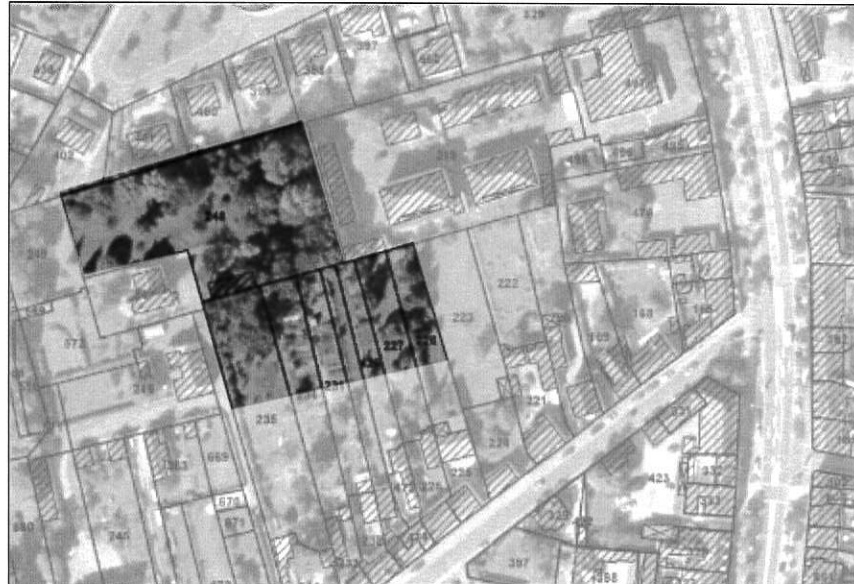
Cette OAP est identifiée sur le règlement graphique avec le sous-secteur UAb1

Elle concerne tout ou partie des parcelles AH 226, 227, 231, 234, 235, 248, 426 et 477

La zone concernée par cette OAP représente 5545 m²

Les principales caractéristiques de cette zone sont :

- sa situation en centre-ville,
- la faible occupation de son sol en comparaison de la densité du bâti alentour,
- sa proximité avec la RD 2020.



Vue aérienne de la zone

2 - Objectifs

Avec cette OAP, l'objectif est de réhabiliter et de densifier ce site en cœur de ville par la construction de logements de qualité.

3 - Principe d'aménagement

La zone est caractérisée par différents principes d'aménagement :

- La zone concernée par l'OAP devra recevoir une densité minimum de 18 logements à l'hectare.



Schéma de principe de l'OAP n°3

OAP n°4 : Rue des Michalons

1- Situation

Cette OAP est identifiée sur le règlement graphique avec le sous-secteur UBa3.

Elle correspond à la parcelle AM 451. Cette parcelle est d'une superficie de 7990 m². Elle est bordée au nord par la rue des Michalons.

Les principales caractéristiques de cette zone sont :

- sa situation proche du centre-ville,
- sa proximité avec la RD 2020.



Vue aérienne de la parcelle

2 - Objectifs

Avec cette OAP, l'objectif est de réhabiliter et de densifier ce site en cœur de ville par la construction de logements de qualité.

3 - Principe d'aménagement

La zone est caractérisée par différents principes d'aménagement :

- La zone concernée par l'OAP devra recevoir une densité minimum de 18 logements à l'hectare,
- Un seul accès direct sur la rue des Michalons sera autorisé,
- Le tracé de la voirie interne devra respecter le principe affiché graphiquement sur le schéma de principe,
- La voirie routière devra inclure une aire de retournement pour collecter les déchets ou assurer la défense incendie,
- Un aménagement devra être prévu pour libérer les arrières des fonds de jardins,
- Un cheminement piéton devra permettre de relier la rue Pasteur en passant au sud de la parcelle AM 451.

Cette zone devra contenir des logements de type individuel et collectif.



Schéma de principe de l'OAP n°4

OAP n°5 : Rue Lecouteux – Ancienne usine Deri

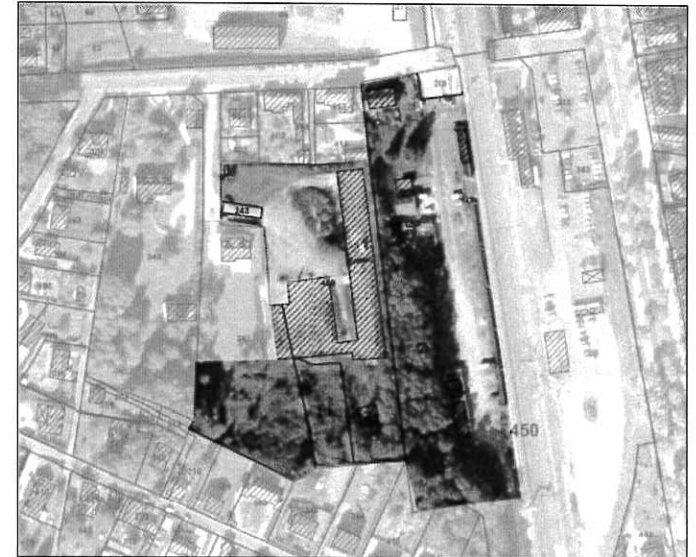
1- Situation

Cette OAP est identifiée sur le règlement graphique avec le sous-secteur UBa2.

Elle concerne tout ou partie des parcelles AM 219, 342, 450, et 459. Elle est d'une superficie de 19300 m². Elle est bordée au nord par la rue Lecouteux et à l'Est par la ligne SNCF

Les principales caractéristiques de cette zone sont :

- sa situation proche du centre-ville,
- la faible occupation de son sol en comparaison de la densité du bâti alentour,
- son potentiel foncier.



Vue aérienne de la parcelle

2 - Objectifs

Avec cette OAP, l'objectif est de réhabiliter et de densifier ce site en cœur de ville par la construction de logements de qualité.

3 - Principe d'aménagement

La zone est caractérisée par différents principes d'aménagement :

- La zone concernée par l'OAP devra recevoir une densité minimum de 10 logements à l'hectare,
- Un seul accès direct sur la rue Lecouteux sera autorisé,
- Le tracé de la voirie interne devra respecter le principe affiché graphiquement sur le schéma de principe,
- Une coupure verte avec les lotissements situés au sud de l'opération devra être préservée,
- Un aménagement urbain assurant une continuité avec les terrains longeant la ligne SNCF devra être assuré,
- La parcelle AM 450 ne pourra pas être construite,
- Un aménagement paysager devra être réalisé à la limite Est de la parcelle AM 459.

Cette zone ne devra contenir que des logements de type individuel et/ou collectif.



· Schéma de principe de l'OAP n°5

OAP n°6 : Emprise partielle de l'ancien centre médical des Pins

1- Situation

Cette OAP est classée en secteur 1AU sur le règlement graphique du PLU.

Elle correspond à tout ou partie des parcelles BC 136, 137, 138, 140, 173, 174 et 185. Elle est d'une superficie de 122300 m². Elle est bordée au sud par la rue Cécile Boucher.

Les principales caractéristiques de cette zone sont :

- sa situation proche du centre-ville,
- sa proximité avec la RD 2020,
- la faible occupation de son sol en comparaison de la densité du bâti alentour
- son potentiel foncier important,
- sa position stratégique par rapport aux accès à la ville.



Vue aérienne de la parcelle

2 - Objectifs

Avec cette OAP, l'objectif est de réhabiliter et de densifier ce site en cœur de ville par la construction de logements et d'équipement d'intérêt public et collectif.

3 - Principe d'aménagement

La zone est caractérisée par différents principes d'aménagement :

- La zone concernée par l'OAP devra recevoir une densité minimum de 18 logements à l'hectare,
- Le tracé de la voirie interne devra respecter le principe affiché graphiquement sur le schéma de principe,
- Une ceinture verte, le long de la rue Cécile Boucher, devra être maintenue. De même avec les habitations situées au nord.

Cette zone ne pourra contenir que des logements ainsi que des équipements d'intérêt public.

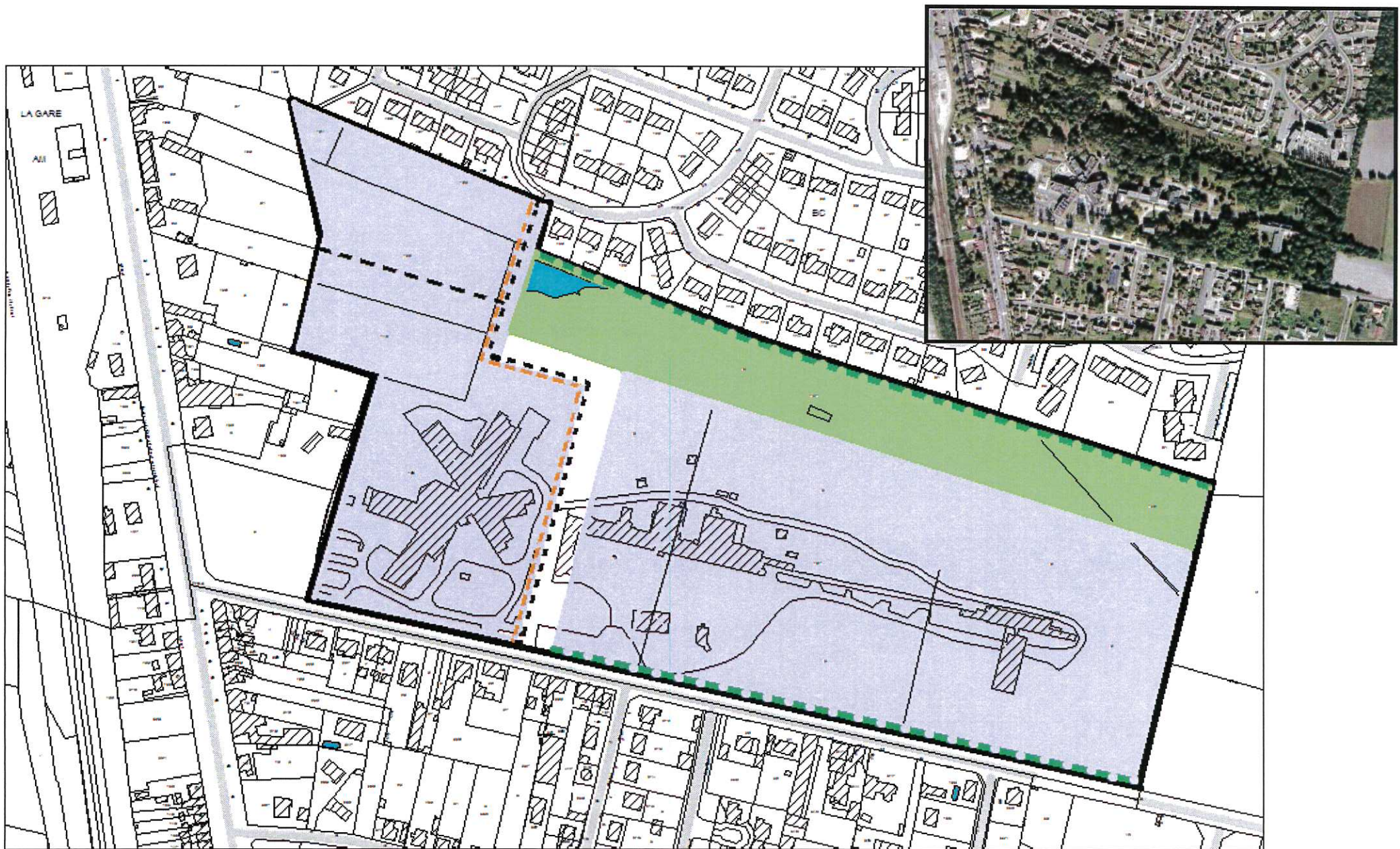


Schéma de principe de l'OAP n°6

OAP n°7 : Entrée de ville Sud

1- Situation

Cette OAP est classée en secteur UI1 sur le règlement graphique du PLU.

Elle correspond à tout ou partie des parcelles AN 113, 120, 168, 169, 196, 241, 242, 243, 244, 245, 246, 299, 301, 336, 350, 434, 437, 502, 508, 547 et 548. Elle est d'une superficie de 59420 m². Elle est traversée par la RD 2020 et la ligne SNCF borde l'ouest de la zone.

Les principales caractéristiques de cette zone sont :

- Sa situation en entrée de ville dans un environnement commercial dédié,
- Sa proximité avec la RD 2020,
- La faible occupation de son sol en comparaison de la densité du bâti alentour,
- Son potentiel foncier important,
- Sa position stratégique en entrée de ville.



Vue aérienne de la parcelle

2 - Objectifs

Avec cette OAP, l'objectif est d'offrir des nouveaux espaces commerciaux.

3 - Principe d'aménagement





La zone est caractérisée par différents principes d'aménagement :


- Prévoir un aménagement urbain marquant l'entrée de ville, en envisageant une bande paysagère le long de la RD 2020 et en poursuivant les aménagements piétons le long de cette voie,
- Prévoir un aménagement piéton entre la RD 2020 et la rue de Beauregard,
- Créer une nouvelle voirie permettant une continuité entre cette zone et les lotissements situés au Nord,
- Garder une coupure verte entre cette zone et les lotissements situés à l'est,
- Permettre des accès facilités entre habitations et activités.





Schéma de principe de l'OAP n°7

Légende des schémas

-  *Zone à vocation d'habitat*
-  *Zone à vocation commerciale*
-  *Zone naturelle à préserver ou à créer*
-  *Zone d'équipements publics*

-  Voirie principale

-  Cheminements piétons

-  Aménagement paysager à créer