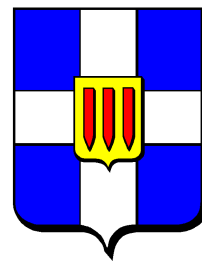


COMMUNE DE LANDRES



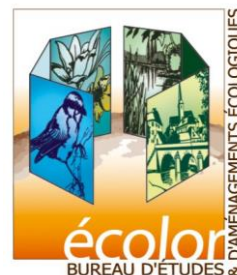
PLAN LOCAL D'URBANISME



Orientations d'Aménagement et de Programmation

Document approuvé par Délibération du Conseil Communautaire de
la Communauté de Communes du
Pays de l'Audunois et du Bassin de Landres
du 26 septembre 2017

Le Président
M. Daniel MATERGIA



PREAMBULE

Les Orientations d'Aménagement et de Programmation ont pour objectif d'apporter des précisions sur certains secteurs de la Commune.

Préambule

Les orientations d'aménagement et de programmation comprennent, en cohérence avec le projet d'aménagement et de développement durables, des dispositions portant sur l'aménagement, l'habitat, les transports et les déplacements.
(article L 151-6 du Code de l'Urbanisme)

Selon l'article L 151-7 du Code de l'Urbanisme, les orientations d'aménagement et de programmation peuvent notamment :

- 1° Définir les actions et opérations nécessaires pour mettre en valeur l'environnement, notamment les continuités écologiques, les paysages, les entrées de villes et le patrimoine, lutter contre l'insalubrité, permettre le renouvellement urbain et assurer le développement de la commune,
- 2° Favoriser la mixité fonctionnelle en prévoyant qu'en cas de réalisation d'opérations d'aménagement, de construction ou de réhabilitation un pourcentage de ces opérations est destiné à la réalisation de commerces,
- 3° Comporter un échéancier prévisionnel de l'ouverture à l'urbanisation des zones à urbaniser et de la réalisation des équipements correspondants,
- 4° Porter sur des quartiers ou des secteurs à mettre en valeur, réhabiliter, restructurer ou aménager,
- 5° Prendre la forme de schémas d'aménagement et préciser les principales caractéristiques des voies et espaces publics,
- 6° Adapter la délimitation des périmètres, en fonction de la qualité de la desserte, où s'applique le plafonnement à proximité des transports prévu aux articles L. 151-35 et L. 151-36.

En application de l'article L 152-1 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.**

Cette compatibilité signifie que les travaux et opérations réalisés dans les secteurs concernés sont opposables au tiers, qu'ils ne peuvent pas être contraires aux orientations d'aménagement et de programmation retenues, mais contribuer à leur mise en œuvre ou tout au moins ne pas les remettre en cause.

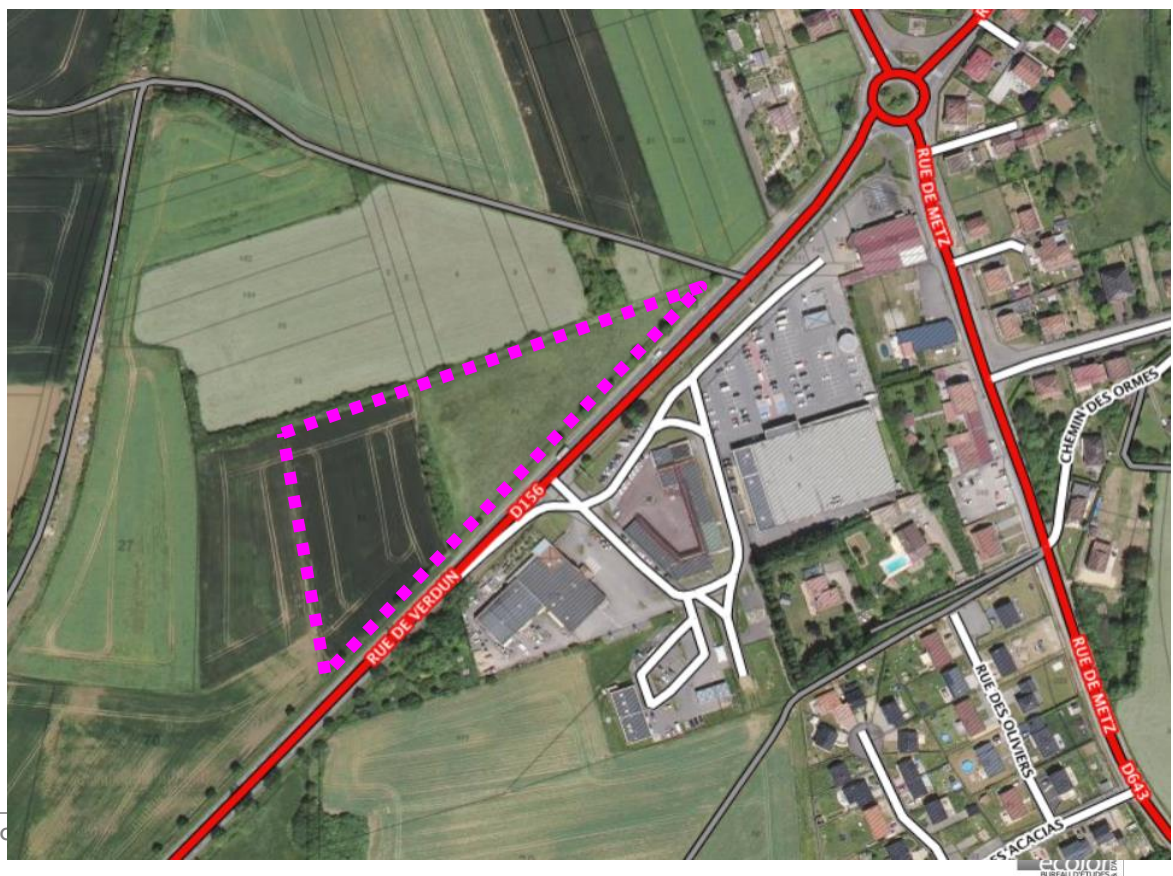
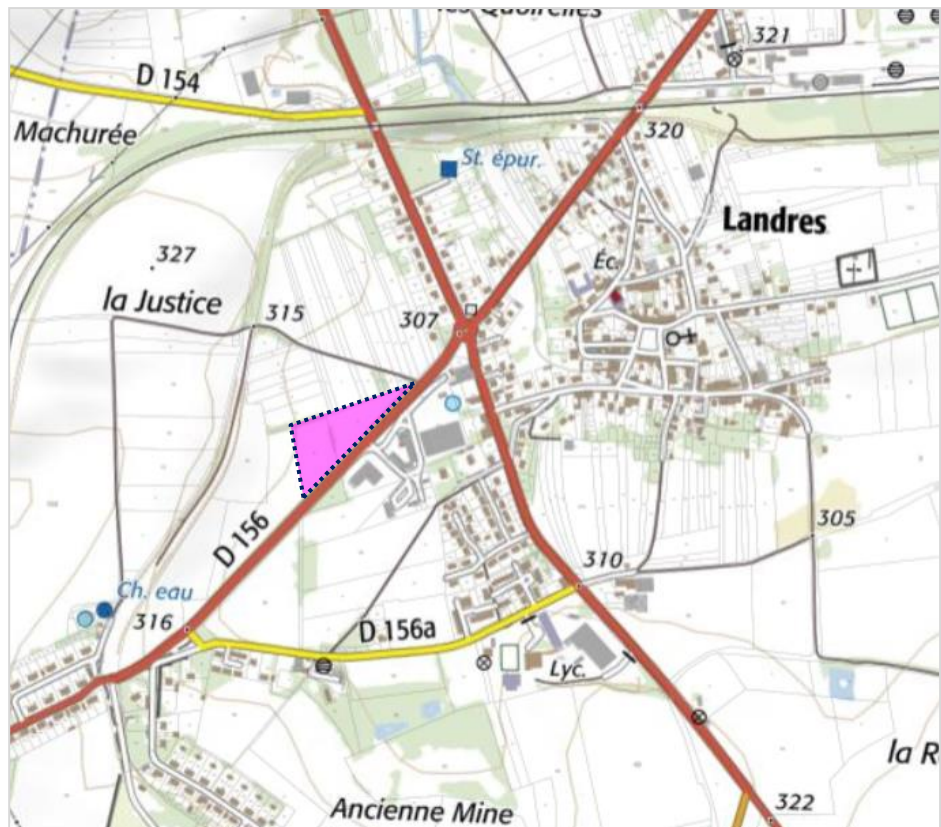
Le document d'orientations peut selon les secteurs, définir des principes du parti d'aménagement ainsi que l'organisation urbaine retenue (articulation entre l'espace public et privé, équipements et espaces collectifs, positionnement des constructions, ...)

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.

Le présent document fait l'objet d'une seule OAP, concernant la zone IAUX, en bordure de la route départementale n°156.

I. LE CONTEXTE

La commune de LANDRES a inscrit en zone IAUX (zone d'extension à vocation d'activités à aménager), le secteur localisé en bordure de la RD 156



Le secteur concerné, par la modification, est actuellement **occupé par une zone agricole (prairie et culture) et une haie arbustive** perpendiculaire à la RD 156.

Le secteur objet de la modification concerne **3 parcelles dont la superficie totale est de 1ha 42a 16 ca.**

Le détail des superficies des parcelles se trouve dans le tableau de la page suivante.

La totalité des parcelles appartiennent à des propriétaires privés.

II. LA ZONE IAUX

Principales orientations d'aménagement et de programmation

Le secteur est voué à l'implantation de bâtiments à vocation d'activités principalement commerciales.

Accès au site

Il sera créé un accès sécurisé à l'entrée/sortie de la zone d'activités par l'aménagement d'un accès unique direct sur la RD 156.

L'accès sera légèrement décalé vers le Sud par rapport à l'accès existant à la zone de la Croisette, de l'autre côté de la RD 156.

Des places de stationnement suffisamment dimensionnées à la taille de la superficie du bâtiment qui sera construit seront créées. La surface de ces stationnements sera de préférence perméable afin de laisser s'infiltrer les eaux pluviales.

Traitement des eaux usées et pluviales

Eaux usées

La zone IAUX n'est pas desservie par le réseau d'assainissement. Le réseau passe sur le site de la Croisette, de l'autre côté de la RD 156 et est dirigé vers la station d'épuration de Piennes.

Le projet nécessitera un raccordement au réseau d'eaux usées existant. Une extension du réseau existant sera nécessaire pour desservir la future zone IAUX.

La zone IAUX sera raccordée à l'assainissement.

Eaux pluviales

L'infiltration des eaux pluviales dans l'emprise de l'opération sera favorisée. Toutes les dispositions doivent être envisagées pour limiter l'imperméabilisation des sols et pour assurer la maîtrise des débits et de l'écoulement des eaux pluviales des parcelles dans le réseau public.

Alimentation en eau potable et défense incendie

Eau potable

La zone IAUX n'est pas desservie par le réseau en eau potable. Le réseau existe sur le site de la Croisette, de l'autre côté de la RD 156.

Le projet nécessitera un raccordement au réseau d'eau potable existant. Une extension du réseau existant sera nécessaire pour desservir la future zone IAUX.

Défense incendie

Une bâche de 240 m³ existe en face de la RD 156, pour la défense incendie de l'Intermarché.

Un poteau incendie, d'un débit supérieur à 60 m³/h, existe au niveau de la station de lavage, située en face de la zone IAUX, de l'autre côté de la RD 156, sur la zone de la Croisette.

Ce poteau devrait couvrir la défense incendie de la zone IAUX.

La défense incendie de la zone IAUX devra être assurée.

Desserte en télécommunications

La zone sera équipée en réseau de télécommunication.

Qualité architecturale, paysagère, environnementale et énergétique

L'intégration paysagère et environnementale sera favorisée.

Les bâtiments seront implantés avec un recul de 15 mètres par rapport à l'emprise de la RD 156.

Les bâtiments seront implantés soit en limite séparative soit avec un recul minimal, en tout point de la construction, de 5 mètres.

Les surfaces libres de toutes constructions doivent être aménagées et convenablement entretenues. Une superficie minimum de 5 % du terrain doit être aménagée en espaces verts. Les surfaces occupées par des parcs de matériaux, des stocks ou des dépôts de plein air, ainsi que celles réservées aux circulations internes et au stationnement des véhicules, ne sont pas considérées comme espaces verts.

Les marges de recul par rapport aux voies et aux limites séparatives devront comporter des espaces verts.

Un traitement paysager sera réalisé en limite du site avec engazonnement et plantations d'arbres et/ou d'arbustes.

