

P.L.U. PLAN LOCAL D'URBANISME

5 – Orientations d'aménagement

PLAN APPROUVE
par délibération du conseil municipal en date du 14 octobre 2005

ACTE

- Recu en Préfecture de NEVERS le 18.11.05
- Date de 18.11.05
- _____

CERTIFIÉ EXÉCUTOIRE
en vertu des dispositions de l'article 2
de la Loi N° 82-213 du 17 mars 1982, modifiée,
à l'INSTRUCTION N° 16.12.05

LE MAIRE,
Pour le MAIRE,
l'Adjoint délégué.



ROLAND JEAN

ABW WARNANT
OCTOBRE 2005

Commune d'Imphy

ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT ENCADRANT LES GRANDS SECTEURS A URBANISER

A - PRINCIPES GENERAUX D'AMENAGEMENT

1 - Assurer la continuité des voiries, éviter les voies en impasse

- Créer les nouvelles voies en continuité des rues existantes :

Afin d'assurer la continuité des voiries et un réseau viaire cohérent, limitant le nombre d'impasses, les opérations d'aménagement futures doivent se raccorder aux rues existantes. Des emplacements réservés sont donc créés pour garantir le débouché de ces opérations et des flèches viennent indiquer là où les voiries futures doivent se raccorder.

- Prévoir le raccordement des voies futures des lotissements :

De la même manière, les futures opérations qui n'occuperaient pas l'ensemble des terrains doivent prévoir le raccordement avec d'autres opérations voisines.

2 - Eviter les parcelles enclavées

Le découpage des lots ne doit pas créer des parcelles enclavées à l'arrière d'autres constructions au bout de chemins privés.

3 - Aménager des espaces publics : espaces verts, places, stationnements, cheminements

Les lotissements doivent prévoir des espaces communs aménagés en place publique ou en espace vert. Des stationnements, en plus des stationnements prévus dans chaque lot, doivent pouvoir accueillir les visiteurs. Des cheminements peuvent compléter le réseau de voies ouvertes à la circulation.

4 - Préférer une unité des clôtures

Afin de garantir une harmonie d'ensemble sur un quartier au niveau du rapport entre l'espace privé et l'espace public, chaque opération doit assurer une unité des clôtures (haie ou mur enduit et d'une certaine hauteur...).

B - LES ZONES A URBANISER

1 - Le secteur de la Grande Pièce

Le secteur de La Grande Pièce regroupe différents terrains restés vierges à l'intérieur de la zone urbaine. Ce secteur est donc desservi par les réseaux et pourra être urbanisé au fur et à mesure de la réalisation des réseaux à l'intérieur de ce secteur.

Pour une urbanisation cohérente du secteur, une voie de desserte est prévue entre la rue de 11 novembre 1918 et la rue du Commandant Achet. Les parcelles (une vingtaine) se découpent ensuite logiquement le long de la voie de desserte, seules les parcelles 314, 316 et 59 nécessitent un regroupement pour réaliser ensuite un découpage cohérent.

Le seul débouché possible sur la rue du 11 novembre 1918 a été inscrit en emplacement réservé ainsi que tout le linéaire de la future voie de desserte jusqu'à la rue du Commandant Achet.

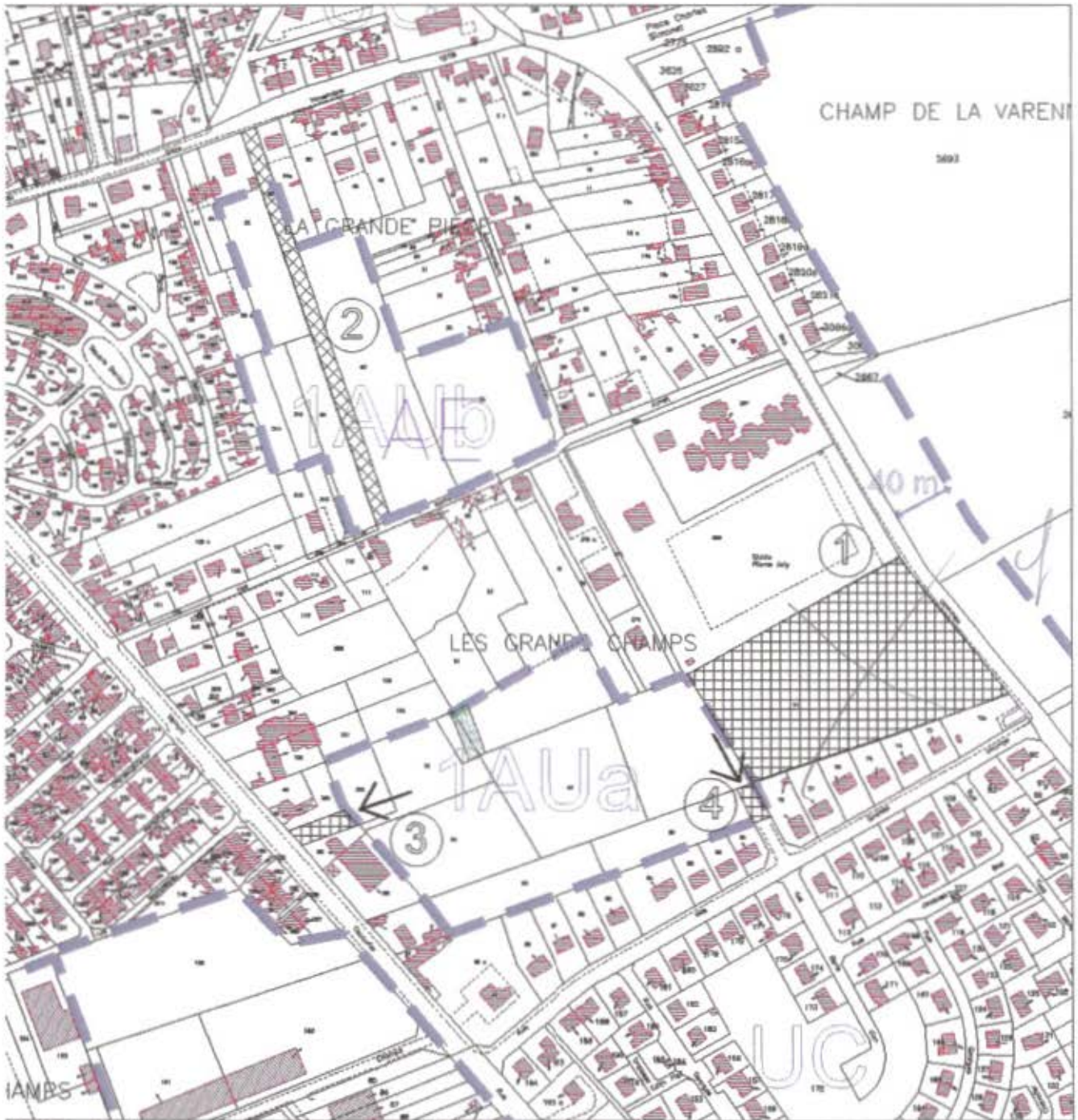
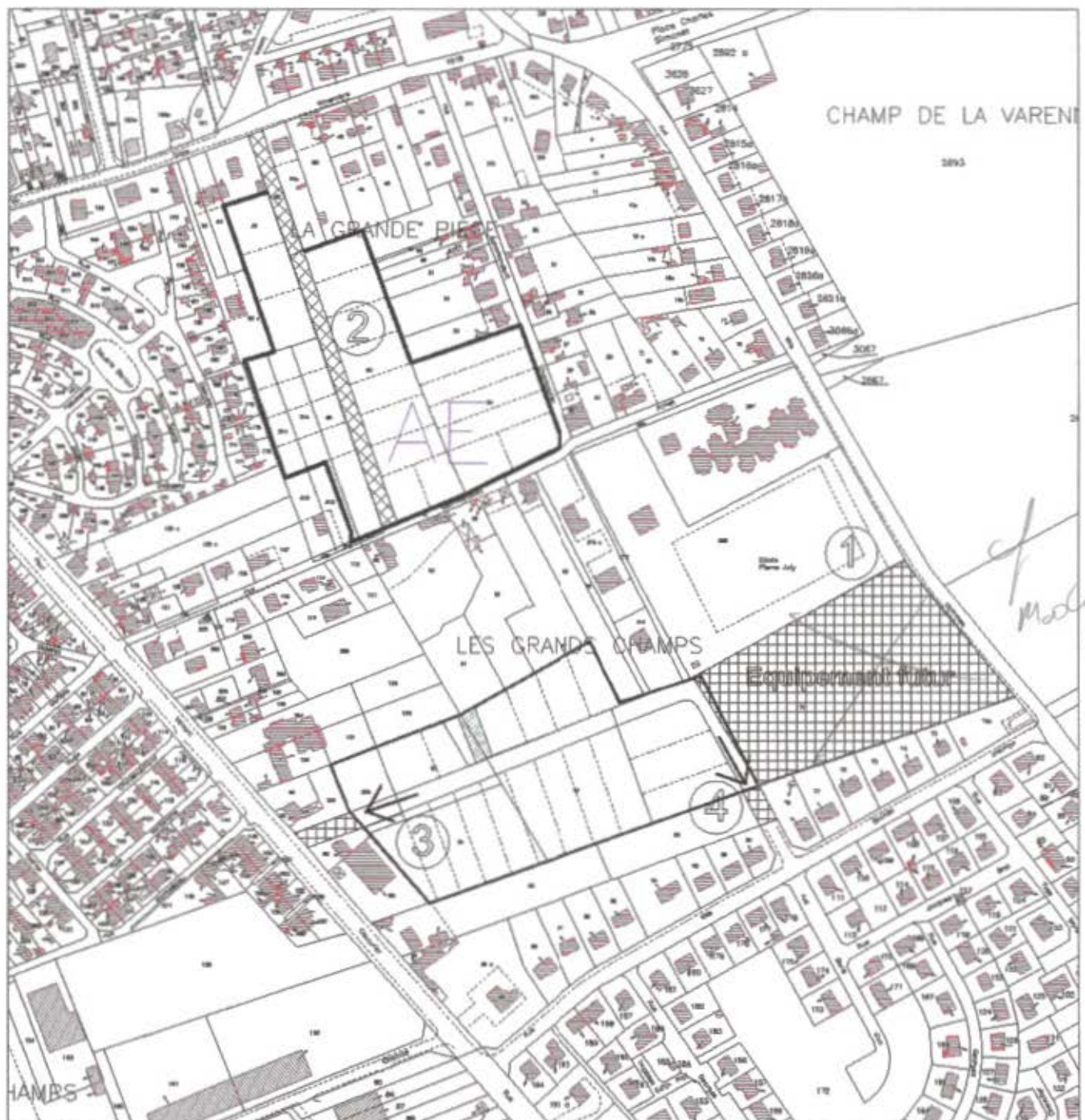


Schéma d'aménagement de la Grande Pièce et des Grands Champs nord.



Exemple de tracé de voirie et de découpage parcellaire à la Grande Pièce et Les Grands Champs nord.

2 - Le secteur des Grands Champs nord

A l'arrière de la bande de constructions le long de la rue Paul Vaillant Couturier (RN 81), de la rue du Commandant Achet et de la rue des grands Champs ainsi que du stade Pierre Joly, de vastes terrains sont restés non bâtis. Les constructions presque continues le long des voies alentours rendent les débouchés difficiles sur ce secteur. Les seuls accès possibles ont été inscrits en emplacements réservés sur la rue Paul Vaillant Couturier (rejoignant le parking de l'école) et la rue des Grands Champs.

Les terrains à l'arrière des habitations le long de la rue du Commandant Achet sont occupés par des jardins ou parcs et le périmètre de la zone à urbaniser ne les incluent donc pas afin de préserver la tranquillité des habitations. Une bande de terrains, traitée en espace vert, est cependant préservée pour desservir ces terrains à plus long terme si nécessaire, ne serait-ce que pour faire passer un cheminement piéton.

Pour être ouvert à l'urbanisation, ce secteur devra faire l'objet d'une urbanisation d'ensemble en respectant les principes généraux énoncés ci-dessus, garantissant une organisation cohérente de la zone et une continuité des voiries de desserte.

Le large terrain à côté du stade Pierre Joly est réservé pour un équipement collectif dont la vocation n'est pas définie. Si l'aménagement de ce terrain le permet, il faudrait établir une liaison au moins piétonne entre la voie de desserte interne de la zone à urbaniser et la rue des Commes.

3 - Le secteur des Grands Champs sud

Ce secteur est enclavé à l'arrière des constructions le long de la rue Paul Vaillant Couturier (RN 81) et de la rue des Commes ainsi que le lotissement des Grands Champs et la maison de l'Association des Paralysés de France.

Le lotissement des Grands Champs n'a prévu aucun raccordement possible avec d'autres opérations. Le foyer de l'A.P.F. et le lotissement construits simultanément bloquent aussi les accès sur la rue Paul Vaillant Couturier et la rue des Commes. Un débouché pourrait cependant être créé par le parking pour rejoindre la voie de lotissement. Un cheminement piéton pourrait aussi être créé sur deux petites parcelles très étroites, rejoignant la rue des Commes. Ces accès sont inscrits en emplacements réservés. Sur la rue Paul Vaillant Couturier, la seule parcelle non construite est aussi inscrite en emplacement réservé pour permettre à la voie de desserte interne de ressortir sur cette voie.

Cette zone à urbaniser pourra être occupée au fur et à mesure de la réalisation des réseaux et de la libération des terrains, les propriétaires étant multiples et certains terrains enclavés. Le tracé de la voie de desserte n'est pas défini, la libération du foncier pouvant modifier son passage mais elle devra aboutir sur les accès réservés comme cela est défini sur le schéma d'aménagement. Un exemple de desserte et de découpage parcellaire est présenté à la suite du schéma d'aménagement.

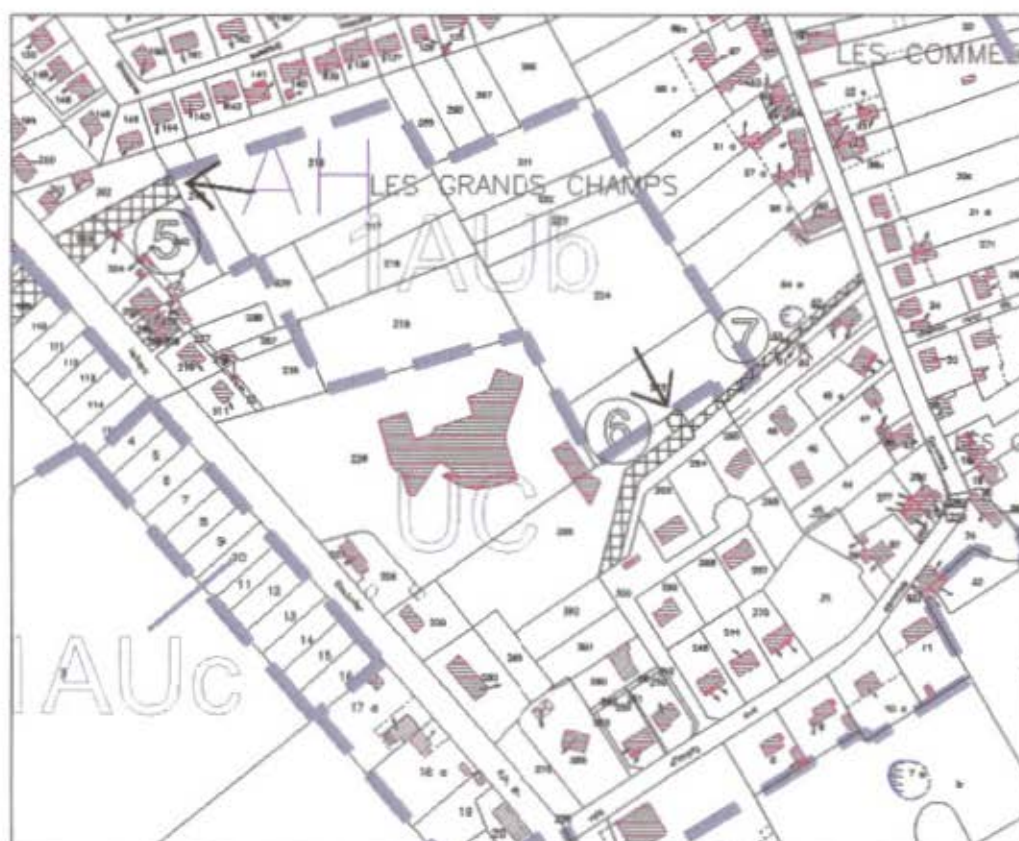


Schéma d'aménagement encadrant la zone 1AUB des Grands Champs sud.



Exemple de tracé de voirie et de découpage parcellaire

4 - Les Petits Champs et Les Champs des Plauts

Le lotissement des Petits Champs s'est construit dans les années 90, prévoyant la possibilité de prolonger les voiries existantes pour les raccorder aux voies des opérations futures. Un nouveau lotissement communal est en cours de réalisation, créant 27 lots entre 720 et 1100 m². Le plan de lotissement, présenté ci-dessous, crée des voies de desserte en continuité des voiries existantes. La haie au nord du terrain, bordant la bande de terrains non construits, va être conservée. Une bande inconstructible de 80 mètres est préservée par rapport à la voie ferrée. Il serait intéressant de créer un cheminement entre le parking à l'ouest et le passage sous la voie ferrée au travers de cette bande inconstructible aménagée en espace vert.

Une zone à urbaniser permettra l'extension de ce secteur vers le sud sur des terres agricoles. Les réseaux qui ont été étendus pour la réalisation du lotissement des Petits Champs ont été prévus avec une capacité suffisante pour desservir cette future zone à urbaniser. Ce secteur devra être urbanisé dans le cadre d'un projet d'ensemble pour garantir une cohérence de l'aménagement.

La desserte de la zone devra se relier aux voiries existantes tel que le prévoit le schéma d'aménagement, permettant aussi de se raccorder aux réseaux existants.



Plan du futur lotissement communal.

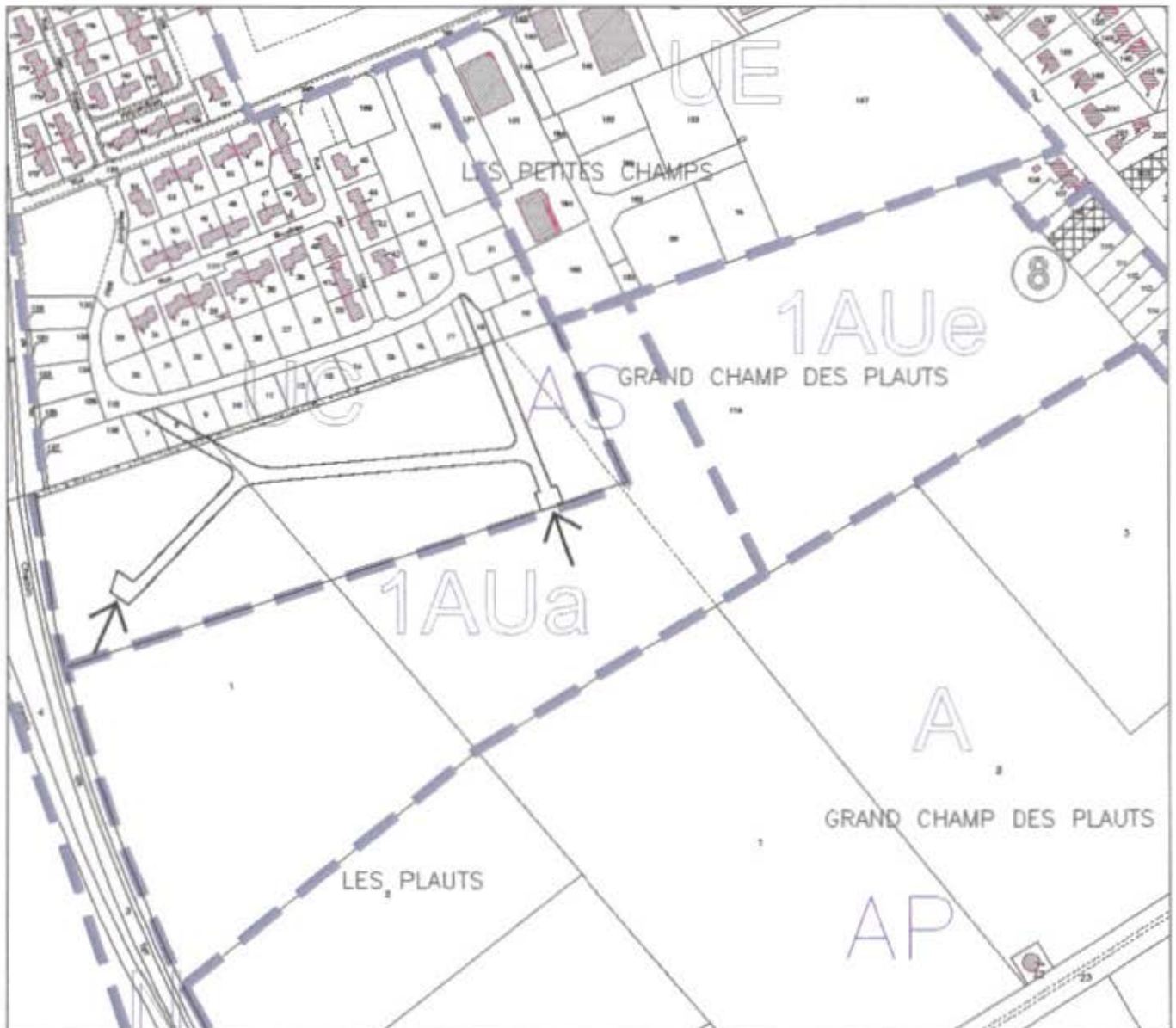


Schéma d'aménagement encadrant la zone 1AUa du Grand Champ des Plauts

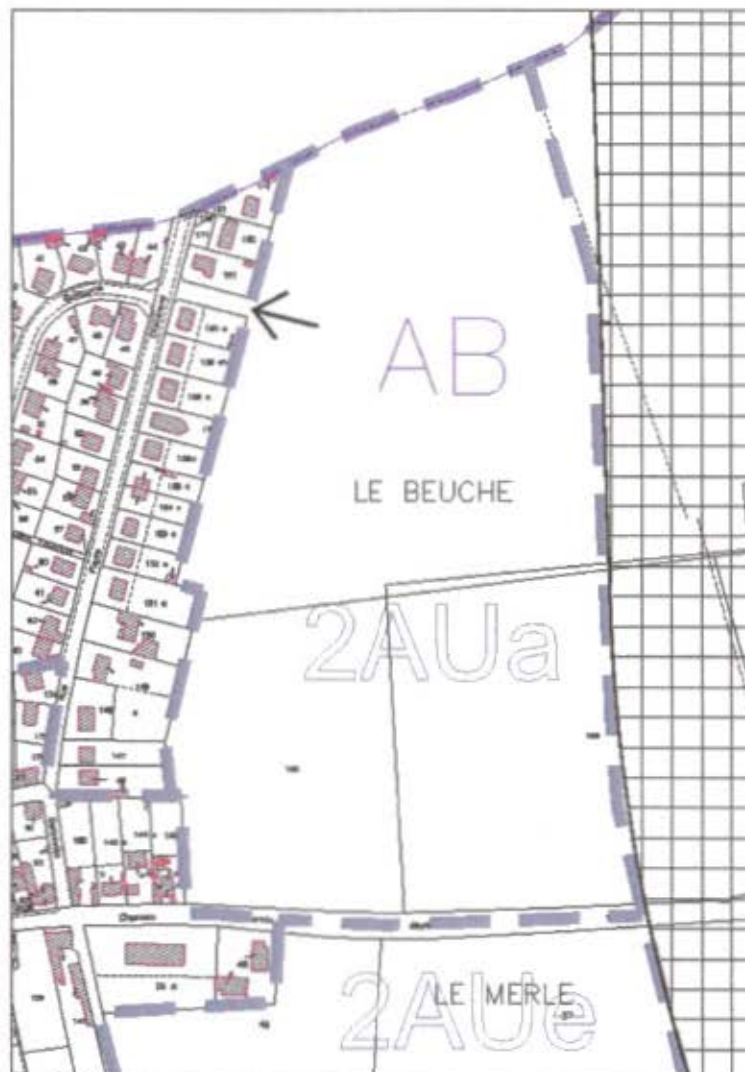
5 - Le secteur de Beuche

Cette zone à urbaniser, située au nord-est de la zone urbaine, figurait déjà dans le Plan d'Occupation des Sols comme une zone d'urbanisation future NA. Ce secteur est en continuité de la zone urbaine, il est voué à accueillir des constructions à usage d'habitation en prolongement des zones pavillonnaires voisines.

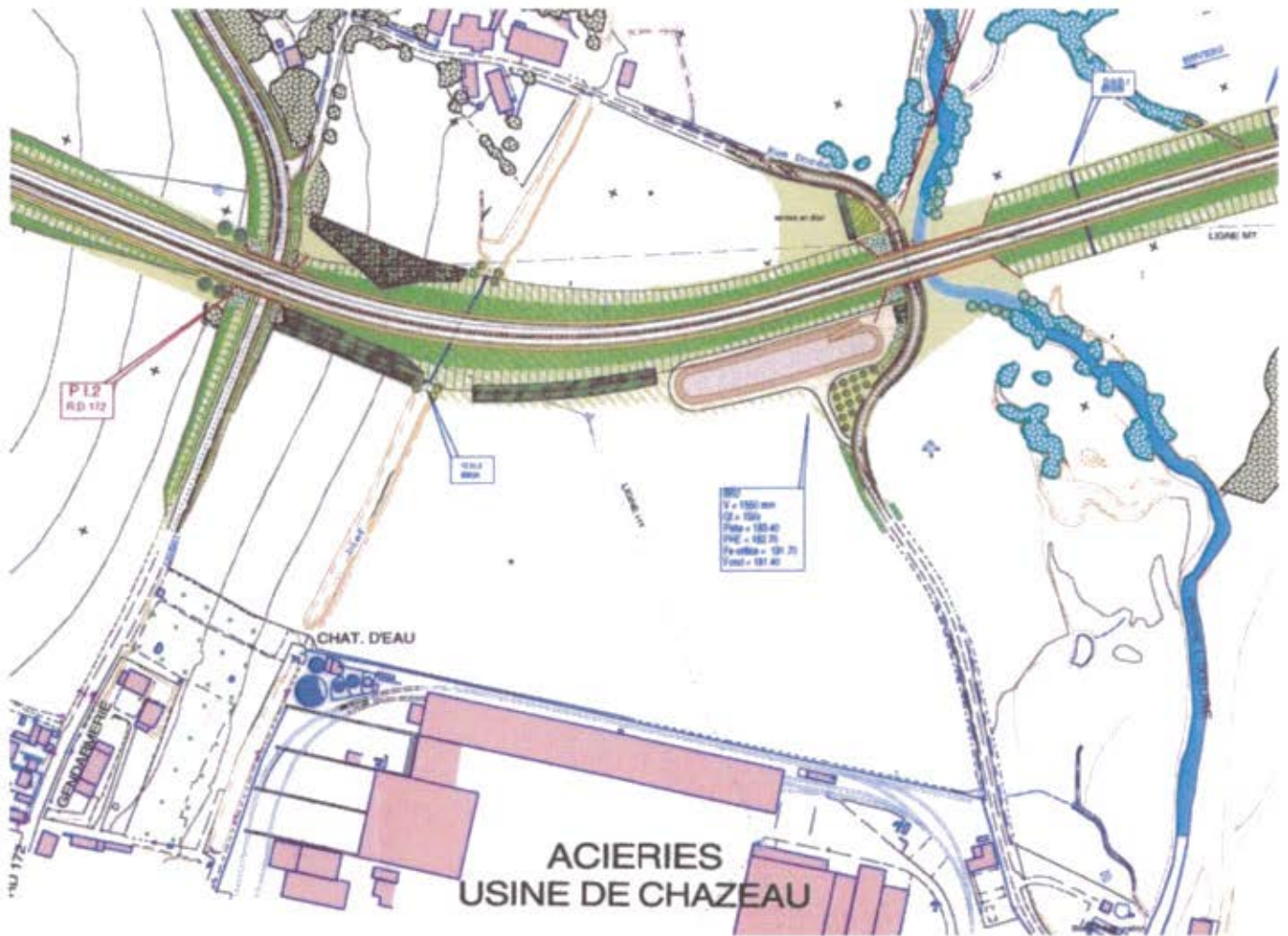
Du fait de la proximité des zones urbaines existantes, les réseaux existent mais leur capacité est insuffisante pour desservir l'ensemble du secteur. Le secteur est donc classé dans une zone à urbaniser dont l'ouverture à l'urbanisation est conditionnée à une modification ou une révision du plan local d'urbanisme.

Selon le projet de déviation de la RN 81, la future voie express doit passer à proximité du secteur de Beuche. Lors de son ouverture à l'urbanisation, ce secteur devra donc faire l'objet d'une étude prenant en compte les nuisances, la sécurité, la qualité architecturale ainsi que la qualité de l'urbanisme par rapport au passage de la déviation, conformément aux dispositions prévues à l'article L.111-1.4 du code de l'urbanisme.

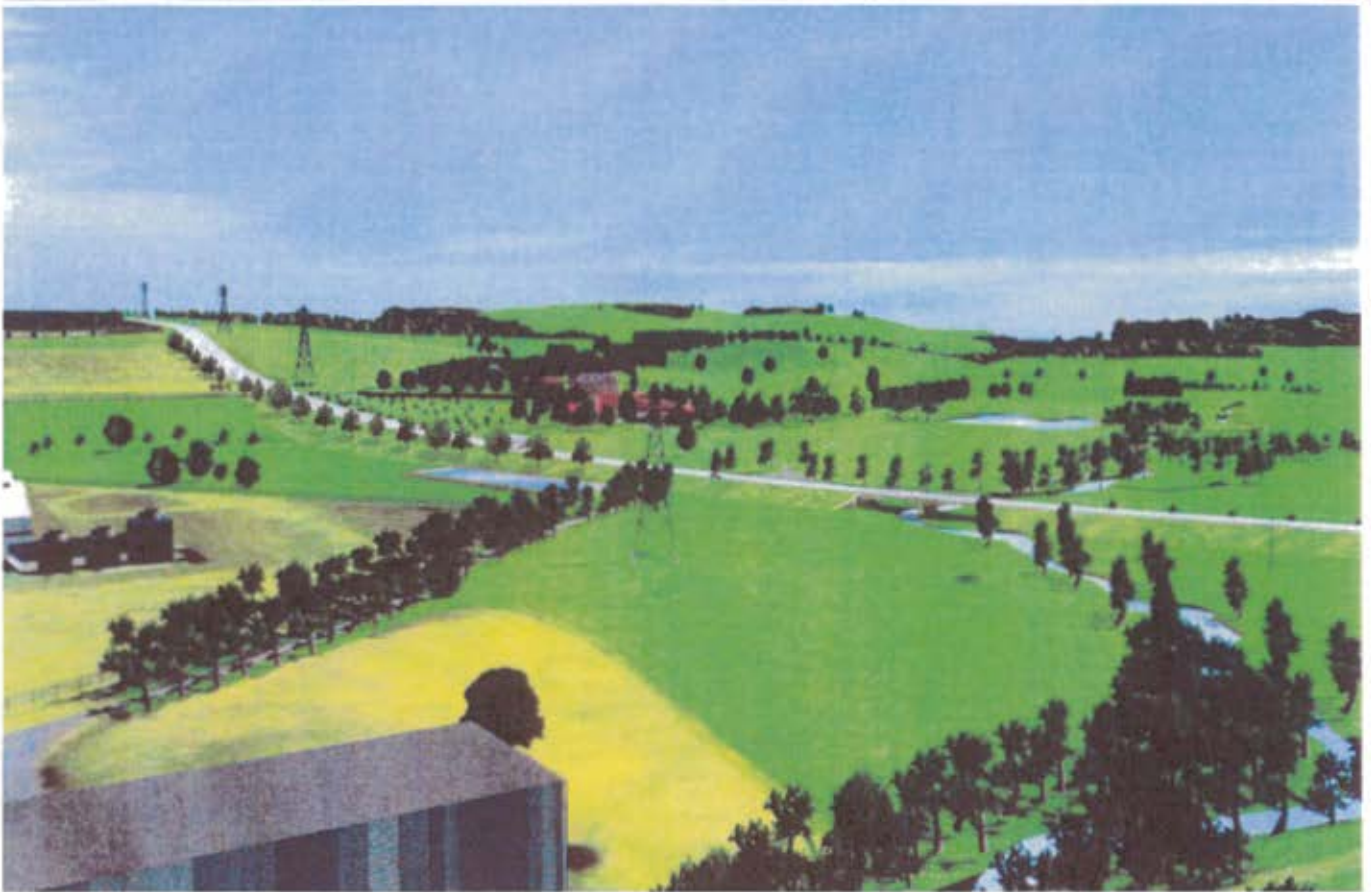
Concernant la desserte viaire, le terrain est desservi sans problème par la rue de Chazeau mais seul un accès de 10 mètres entre des constructions existantes permet d'accéder à la rue Pierre Chevenard, face à la rue Guillaume. La desserte en voirie de ce secteur devra donc utiliser cet accès préservé pour établir une urbanisation cohérente du secteur.



Le plan ci-dessous présentant la déviation au stade « projet » montre l'implantation de massifs boisés au niveau des aciéries et de la zone à urbaniser 1AUei.



	engazonnement		arbre type conifère
	engazonnement sur talus		arbre d'alignement de grand développement type platane
	massifs arbustifs couvre sol jusqu'à 1m.		arbre de moyen développement (8/12m)
	massif arbustif de 1 à 2 m caduc / persistant		arbre fastigié (bief)
	haie bocagère (2 m de large)		arbre de petit dévpp. type pommier décoratif
	bande boisée (4,5m de large)		arbre de ripisylve type saule blanc
	lisière sur sol en place (4,5m de large)		reprise d'extrémité de haie existante (plantation)
	massif boisé		renovation de haie existante
	massif boisé sur sol en place		accotement



b – Qualité architecturale

Les bâtiments existants de la zone industrielle n'ont pas une grande qualité architecturale. Les nouveaux bâtiments, qui viendront en premier plan, ne pourront qu'améliorer la perception générale de cette zone. La voie express surplombant la zone industrielle, une attention particulière devra être apportée au traitement des toitures dont l'impact sera important.

c – La sécurité

Aucun accès n'est prévu sur la voie express pour desservir la zone industrielle. Les nouvelles constructions pourront être desservies par l'intérieur de la zone industrielle, sans incidences sur la circulation sur les voies publiques. Dans le cas d'une desserte par la rue Dorée, qui est déviée pour passer sous la déviation, un accès commun devra être réalisé, les constructions ne pouvant prendre accès directement sur la route. Des aménagements (élargissements, accès...) pourront être demandés si la circulation induite est importante et si des poids lourds doivent emprunter cette voie.

d – Les nuisances

Les nuisances produites par la circulation sur la voie express auront peu d'incidences étant donnée la vocation d'activités de ce secteur.