



CEAUCE

PLAN LOCAL D'URBANISME

APPROBATION

Orientations d'aménagement et de programmation



Vu pour être annexé
à la délibération du Conseil Municipal
approuvant le PLU

en date du 05 octobre 2012

Le Maire

L'objet des orientations d'aménagement et de programmation

Les orientations d'aménagement et de programmation comprennent des dispositions portant sur l'aménagement, l'habitat, les transports et les déplacements.

1. 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.

2. En ce qui concerne l'habitat, elles définissent les objectifs et les principes d'une politique visant à répondre aux besoins en logements et en hébergements, à favoriser le renouvellement urbain et la mixité sociale et à améliorer l'accessibilité du cadre bâti aux personnes handicapées en assurant entre les communes et entre les quartiers d'une même commune une répartition équilibrée et diversifiée de l'offre de logements.

3. En ce qui concerne les transports et les déplacements, elles définissent l'organisation des transports de personnes et de marchandises, de la circulation et du stationnement.

La portée des orientations d'aménagement par secteur

L'article L.123-5 du code de l'urbanisme instaure un lien de **compatibilité** entre les travaux et les opérations d'aménagement et les orientations par secteur.

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

L'articulation des orientations d'aménagement par secteur avec les autres pièces du PLU.

Articulation avec le PADD

Ces orientations d'aménagement sont établies en cohérence avec le projet d'aménagement et de développement durable (PADD), qui définit les orientations générales.

Articulation avec le règlement

Les orientations par secteur sont complémentaires aux dispositions d'urbanisme contenues dans le règlement écrit et graphique.

Cette complémentarité s'exprime par leur portée réciproque. En effet, les opérations d'aménagement et de construction seront instruites en terme de compatibilité avec les orientations par secteur et en terme de conformité avec les dispositions réglementaires.

Les secteurs concernés

Quatre sites sont concernés par les orientations d'aménagement :

Zone 1Au : Zone à urbaniser ouverte :

- le quartier du Clos
- le quartier du cinéma
- le quartier du Celcius

Zone 1Auz :

- Zone d'activité de la Copière

Les orientations d'aménagement reposent sur des principes simples :

- Limiter la rupture franche entre espace urbain et espace agricole ou naturel en créant un espace de transition par le maintien des haies existantes, la création de haies bocagères,
- Insérer au maximum le bâti dans l'environnement naturel et urbanisé,
- Sécuriser les accès sur les routes départementales et voies communales,
- Initier des liaisons douces entre les différents quartiers,
- Initier une approche environnementale de l'urbanisme,

Le quartier du Clos

Le quartier est situé au nord-est de l'agglomération en continuité avec le lotissement avec lequel il sera reliée. L'aménagement de ce secteur revêt un caractère stratégique du fait de sa situation entre les espaces bâtis situés au-delà de la RD 24 au sud-est (quartier du Mont Margantin) et les équipements publics au nord-est.

Il représente une superficie de 1,61 hectares pour environ 15 lots.

Les aménagements de la zone devront prévoir :

- Une voie de desserte reliant par un accès unique la RD 24 au lotissement actuel du Clos
- L'aménagement de l'accotement de la voie nouvelle devra intégrer des liaisons douces sécurisées vers les équipements publics
- L'aménagement d'une liaison douce au nord de la zone afin de connecter les équipements scolaires privés aux équipements publics en dehors de la RD 24.
- La création d'une haie bocagère en limite nord accompagné d'une noue et d'une liaison douce
- La réalisation d'une entrée de zone soignée à l'Est
- La réalisation d'un bassin paysager de rétention des eaux pluviales au point bas du site par la définition d'un emplacement réservé
- Pour éviter la présence de voitures ventouses dans le quartier, un stationnement commun sera implanté en frange de l'opération. De plus, ce stationnement doit permettre de réduire le gabarit de la voirie interne confortant ainsi le cheminement des cyclistes et des piétons. La conception des voies devra être limitée à la stricte desserte du quartier en cherchant à économiser l'espace et limiter l'imperméabilisation des surfaces.
- La gestion des déchets devra être organisée autour d'un point de regroupement des déchets afin de limiter la circulation du camion de collecte.

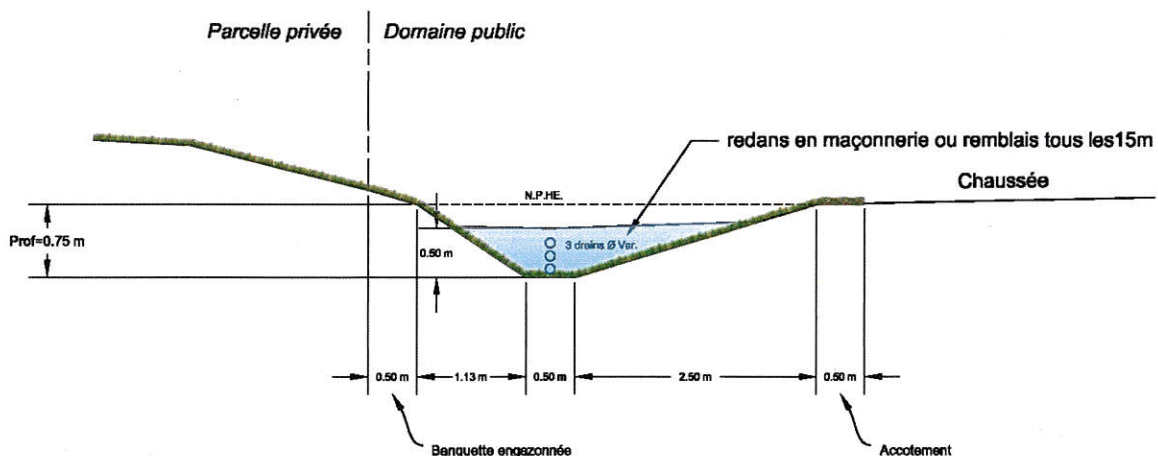
L'implantation des constructions et le découpage des parcelles devront permettre une orientation des façades principales permettant des économies d'énergie et une utilisation des énergies renouvelables. L'implantation du bâti et le découpage des parcelles doit permettre de ménager des jardins exposés plein sud et d'éviter les ombres portées d'une parcelle à l'autre.

Les espaces privatifs devront participer à la bonne gestion des eaux pluviales par l'emploi de matériaux naturels drainants et la faible utilisation des enrobés pour limiter l'imperméabilisation des sols, par la récupération des eaux pluviales et l'utilisation à des fins domestiques.

La voie de desserte et la liaison douce située au nord de la zone seront bordées d'une noue végétalisée (gazon, graminées) récupérant les eaux de chaussée et les eaux en provenance des parcelles privées situées au-dessus. Le rôle de ces noues sera double :

- Assurer la collecte et le transfert des eaux vers le bassin de rétention public situé à l'aval,
- Offrir une capacité de stockage et d'infiltration en réalisant des redans à intervalles réguliers ces noues périphériques nord feront l'objet de plantations de graminées et d'engazonnement.

Le choix des espèces végétales se portera sur des essences locales ayant un intérêt certain en terme de biodiversité (favorable aux insectes et oiseaux notamment).



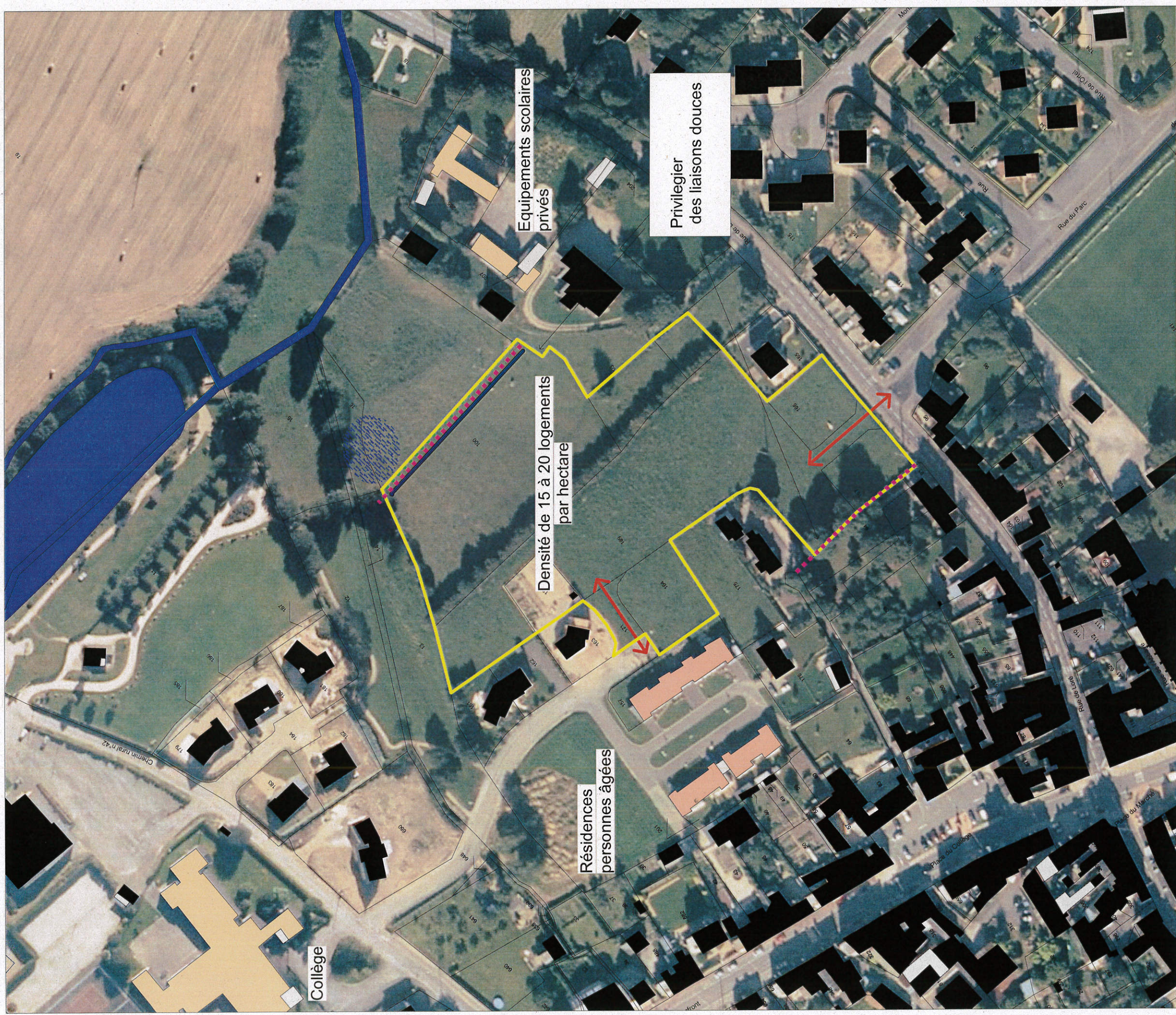
Les équipements sont présents à proximité immédiate du quartier du Clos.

Voie publique	Eau	Assainissement	Electricité
Desserte à partir de la RD 24 et jonction avec la voie interne du lotissement en cours	Raccordement du réseau au droit de la parcelle (diamètre 110)	Assainissement collectif gravitaire au nord-ouest de la zone	Raccordement au réseau basse tension en limite de parcelle

Le quartier du Clos



Le quartier du Clos



Limite de zone à urbaniser



Noue paysagère



Accès collectif et unique



Haie bocagère



Liaisons douces



localisation à préciser du bassin de rétention paysager



0 25 50 75

Mètres

Le quartier du Théâtre

Le quartier situé au sud-ouest du bourg peut comprendre une vingtaine de lots sur une superficie de 1,22 ha.

Les aménagements de la zone devront prévoir :

- Une voie de desserte via un accès collectif et unique sur la RD 24 et un accès secondaire sur la rue des Aunais
- L'aménagement de l'accotement de la voie nouvelle devra intégrer des liaisons douces sécurisées vers les équipements publics en provenance notamment du lotissement de la Besnardière.
- Pour éviter la présence de voitures ventouses dans le quartier, un stationnement commun sera implanté en frange de l'opération. De plus, ce stationnement doit permettre de réduire le gabarit de la voirie interne confortant ainsi le cheminement des cyclistes et des piétons vers le centre bourg (emplacement réservé) et les équipements scolaires à l'est. La conception des voies devra être limitée à la stricte desserte du quartier en cherchant à économiser l'espace et limiter l'imperméabilisation des surfaces.
- Une gestion des déchets devra être organisée autour d'un point de regroupement des déchets afin de limiter la circulation du camion de collecte.

L'implantation des constructions par rapport aux voies et aux limites séparatives et le découpage des parcelles devront permettre une orientation des façades principales permettant des économies d'énergie et une utilisation des énergies renouvelables.

L'implantation du bâti et le découpage des parcelles doit permettre de ménager des jardins exposés plein sud et d'éviter les ombres portées d'une parcelle à l'autre.

En raison de la configuration du terrain, l'implantation en limite parcellaire et à l'alignement est recommandée. Les « maisons de ville » mitoyennes ou jumelées ainsi que les constructions sur deux niveaux droits (R+1) sont encouragées.

La réalisation d'une opération relativement dense et économe en sol, sous forme de maisons accolées, peut, en effet donner l'occasion de dégager des terrains pour aménager des espaces de respiration de qualité (espaces verts, aires de jeux).

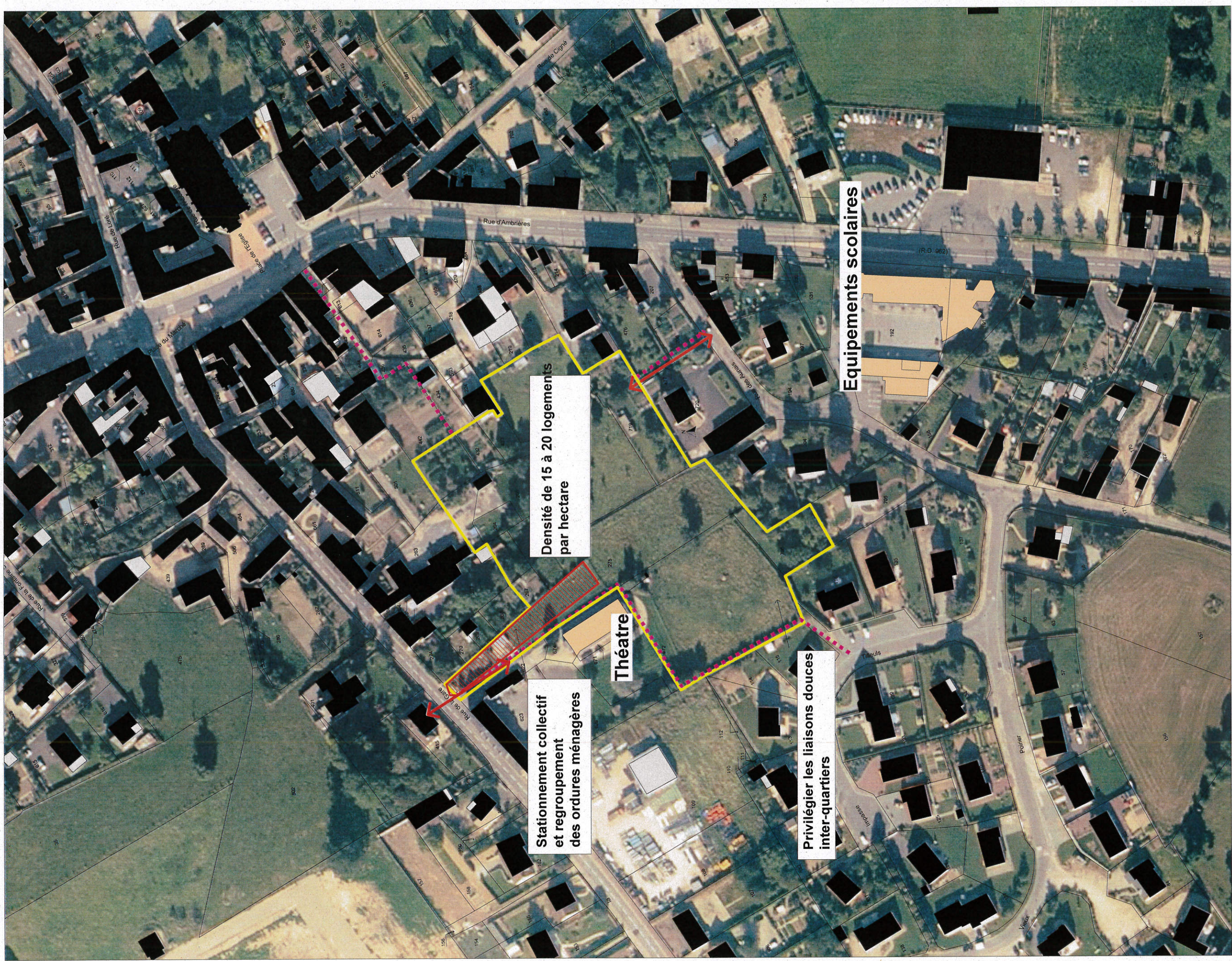
Les espaces privatifs devront participer à la bonne gestion des eaux pluviales par l'emploi de matériaux naturels drainants et la faible utilisation des enrobés pour limiter l'imperméabilisation des sols, par la récupération des eaux pluviales et l'utilisation à des fins domestiques.

Voie publique	Eau	Assainissement	Electricité
Desserte à partir d'un accès principal et unique depuis la RD 24 Accès secondaire depuis la rue des Aunais	Présence du réseau de 125 mm de diamètre au droit de la parcelle le long de la RD 24	Assainissement collectif en gravitaire le long de la RD 24 et de la rue des Aunais	Raccordement au réseau basse tension en limite de parcelle

Le quartier du Théâtre



Le quartier du Théâtre



Accès collectif et unique



Accès collectif et unique



Liaisons douces



25 0 25 50 75

Mètres

Le quartier du Celcuis

Le quartier situé au sud-est du bourg peut comprendre une vingtaine de lots sur une superficie de 1,34 ha.

Les aménagements de la zone devront prévoir :

- Une voie de desserte reliant par des accès collectifs et uniques sur la RD 24 et le lotissement du Celcuis
- L'aménagement de l'accotement de la voie nouvelle devra intégrer des liaisons douces sécurisés vers le centre bourg via la rue de la Fontaine Saint Georges en provenance notamment du lotissement du Celcuis mais également vers les équipements scolaires à l'est.
- Pour éviter la présence de voitures ventouses dans le quartier, un stationnement commun sera implanté en frange de l'opération. De plus, ce stationnement doit permettre de réduire le gabarit de la voirie interne confortant ainsi le cheminement des cyclistes et des piétons. La conception des voies devra être limitée à la stricte desserte du quartier en cherchant à économiser l'espace et limiter l'imperméabilisation des surfaces.
- Une gestion des déchets devra être organisée autour d'un point de regroupement des déchets afin de limiter la circulation du camion de collecte.

L'implantation des constructions par rapport aux voies et aux limites séparatives et le découpage des parcelles devront permettre une orientation des façades principales permettant des économies d'énergie et une utilisation des énergies renouvelables.

L'implantation du bâti et le découpage des parcelles doit permettre de ménager des jardins exposés plein sud et d'éviter les ombres portées d'une parcelle à l'autre.

En raison de la configuration du terrain, l'implantation en limite parcellaire et à l'alignement est recommandée. Les « maisons de ville » mitoyennes ou jumelées ainsi que les constructions sur deux niveaux droits (R+1) sont encouragées.

La réalisation d'une opération relativement dense et économe en sol, sous forme de maisons accolées, peut, en effet donner l'occasion de dégager des terrains pour aménager des espaces de respiration de qualité (espaces verts, aires de jeux).

Les espaces privatifs devront participer à la bonne gestion des eaux pluviales par l'emploi de matériels naturels drainants et la faible utilisation des enrobés pour limiter l'imperméabilisation des sols, par la récupération des eaux pluviales et l'utilisation à des fins domestiques.

La gestion des déchets devra être organisée autour d'un point de regroupement des déchets afin de limiter la circulation du camion de collecte.

La conception des voies devra être limitée à la stricte desserte du quartier en cherchant à économiser l'espace et limiter l'imperméabilisation des surfaces.

Voie publique	Eau	Assainissement	Electricité
Desserte à partir d'accès principaux et unique depuis la RD 24	Présence du réseau de 125 de diamètre au droit de la parcelle le long de la RD 24	Assainissement collectif en gravitaire le long de la RD 24	Raccordement au réseau basse tension en limite de parcelle

La zone d'activité de la Copière

L'extension de la zone d'activité est située au Nord-Est du bourg et représente une superficie de 8,80 ha. Ce secteur, à vocation artisanale, industrielle et commerciale est isolée des zones d'urbanisation futures destinées à l'habitat.

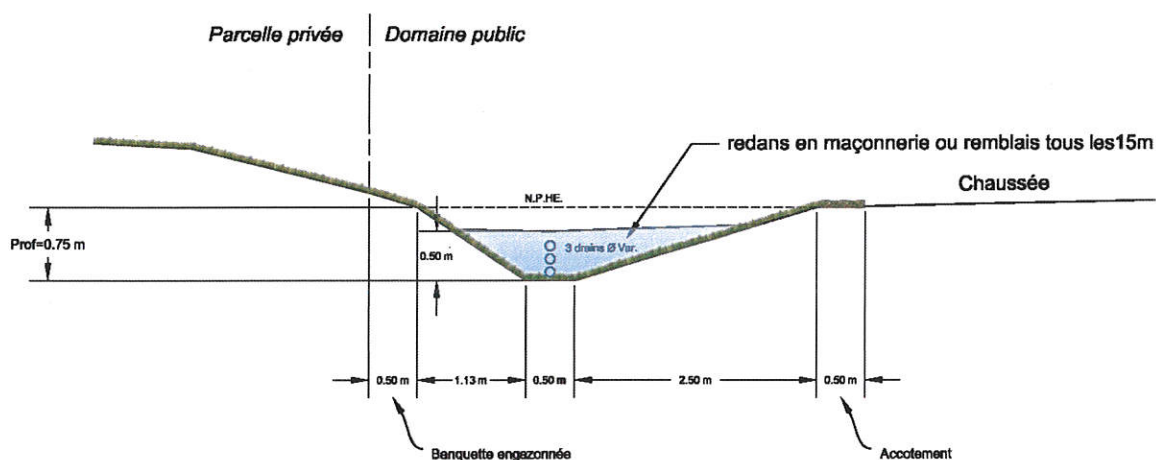
L'urbanisation se fera en surépaisseur par rapport à la RD 962.

Les aménagements de la ZA doivent intégrer :

- Des accès principaux et secondaires sur la RD 962 d'une part à partir de la voie communale n°219 et d'autre part à partir de la voie de desserte actuelle de la zone d'activité. A ce titre, un emplacement réservé d'une largeur de 5 mètres a été identifié afin de permettre l'élargissement de la voie communale. Cet élargissement devra assurer la continuité de la liaison douce à l'est de la zone.

Une placette de retournement sera créée au sud-est de la zone d'activité.

- L'aménagement de l'accotement de la voie principale comprenant d'un côté une noue paysagère et de l'autre un espace végétalisé intégrant une liaison douce permettant de relier La zone de loisirs au chemin de randonnée présent sur la voie communale n°219.



- La réalisation de bassins paysagers de rétention des eaux pluviales au point bas du site.
- La réalisation d'une entrée de zone soignée au nord le long de la RD 962 et de la voie communale n°219 avec la plantation d'arbres de haut-jet et la préservation des principaux chênes et poiriers.
- La réalisation d'une noue paysagère le long des franges ouest de la zone d'activité.
- La plantation de haies bocagères délimitant une partie de la zone au sud. Le choix des espèces végétales se portera sur des essences locales ayant un intérêt certain en terme de biodiversité (favorable aux insectes et oiseaux notamment).

Les espaces privatifs devront participer à la bonne gestion des eaux pluviales par l'emploi de matériels naturels drainants et la faible utilisation des enrobés pour limiter l'imperméabilisation des sols, par la récupération des eaux pluviales et l'utilisation à des fins domestiques.

La voie de desserte de la zone sera bordée d'une noue végétalisée (gazon, graminées) récupérant les eaux de chaussée et les eaux en provenance des parcelles privées situées au-dessus. Le rôle de cette noue sera double :

- Assurer la collecte et le transfert des eaux vers les bassins de rétention publics situés à l'aval,
- Offrir une capacité de stockage et d'infiltration en réalisant des redans à intervalles réguliers

Des noues végétalisées sont également prévues, au point bas des parcelles au sud ouest de la zone. Ces noues périphériques feront l'objet de plantations de graminées et d'engazonnement. Elles sont destinées à collecter les débits en provenance du domaine privé, et à les acheminer vers le bassin situé en zone naturelle au sud-ouest.

Bien que situé dans une dépression prononcée du terrain, ce bassin ouest sera bien visible depuis la

RD962. Un aménagement spécifique pourra être composé de massifs de joncs, d'iris, de salicaires et d'engazonnement.

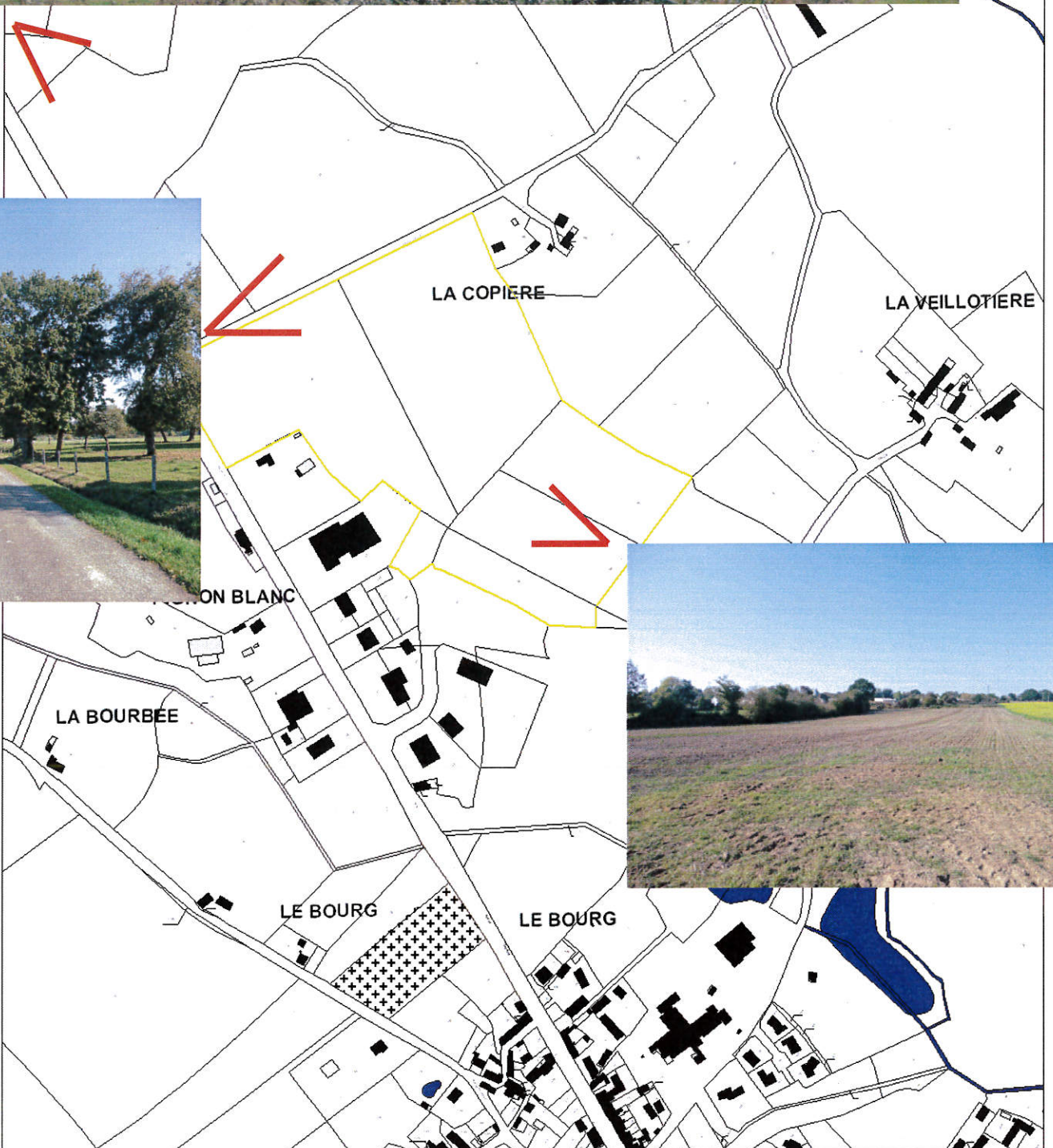
Au dessus de ce bassin, une zone de plusieurs ares sera conservé en prairie.

Les équipements nécessaires à l'urbanisation de l'ensemble de la zone sont présents à proximité immédiate.

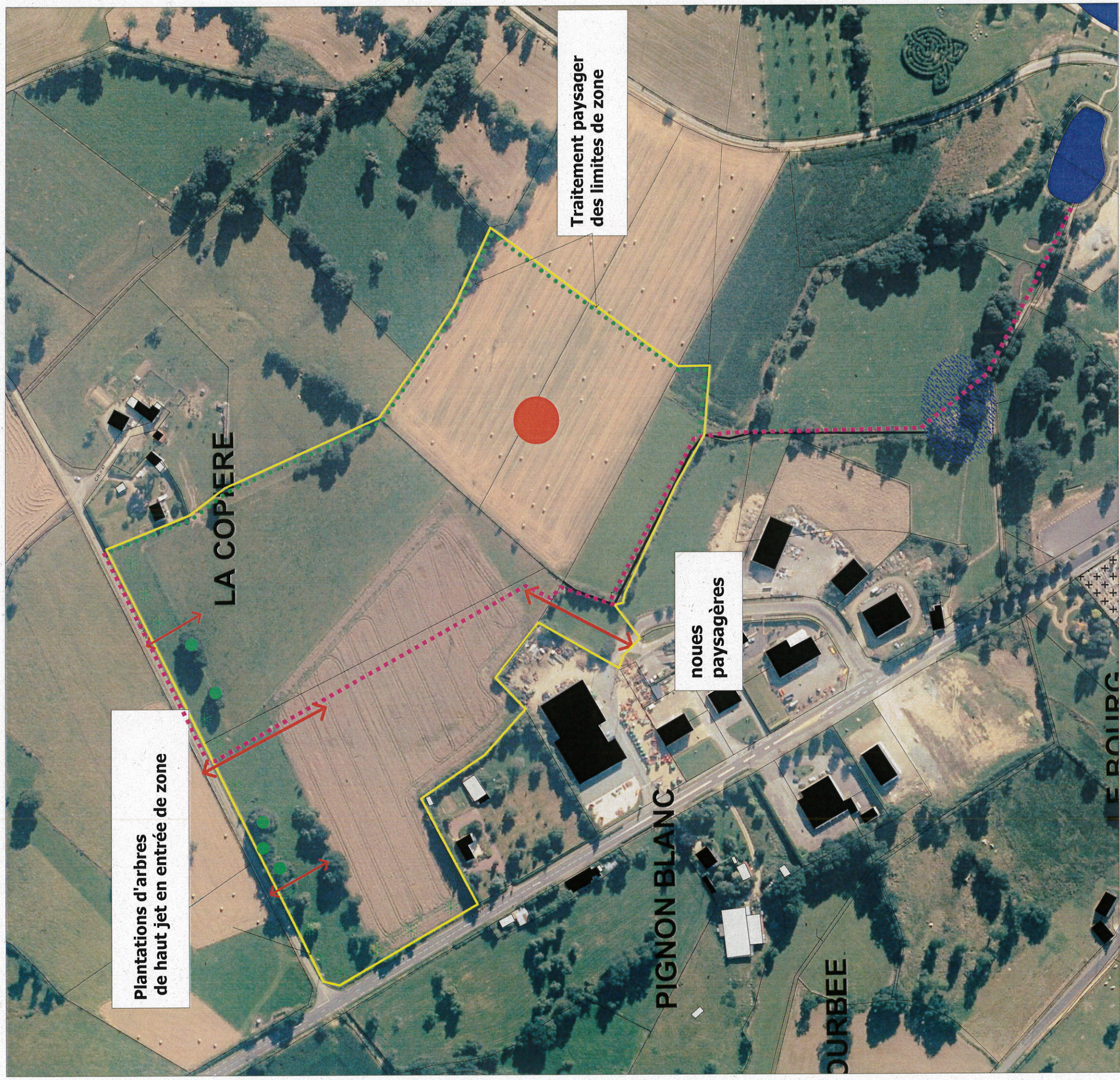
Voie publique	Eau	Assainissement	Electricité
Desserte à partir deux accès principaux et uniques depuis la voie communale n°219 et la voie interne de la zone d'activité.	Présence du réseau de 125 mm de diamètre au droit de la parcelle le long de la RD 962	Assainissement collectif en gravitaire sur la zone actuelle. Extension nécessaire jusqu'à hauteur du gymnase pour les espaces situés au sud de la zone.	Présence d'un réseau basse tension dans la zone d'activité actuelle Présence d'une ligne moyenne tension en limite de zone au nord



EAUCHAU



La zone d'activité de la Copière



Limite de zone à urbaniser



Accès principal



Accès secondaire



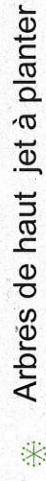
Placette de retournement



Liaisons douces



Localisation à préciser du bassin de rétention paysager



Arbres de haut jet à planter



Arbres à préserver



Mètres