



NEUVILLE PRES SEES

PLAN LOCAL D'URBANISME

APPROBATION

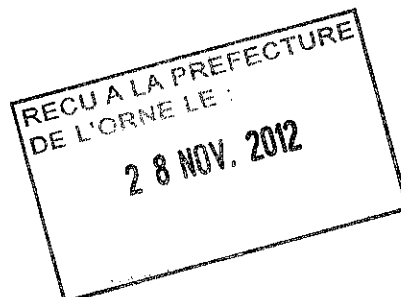
Orientations d'aménagement et de programmation



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

en date du 29 OCT. 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

Un site sont concernés par les orientations d'aménagement :

- Zone 1AU : Zone à urbaniser ouverte du centre bourg

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 une approche environnementale de l'urbanisme,

Le quartier est situé au nord de l'agglomération en continuité avec la salle communale.

L'aménagement de ce secteur présente l'intérêt de renforcer le centre bourg qui n'apparaît pas suffisamment structuré.

Il représente une superficie de 1,34 hectares pour environ 10 lots.

Les aménagements de la zone devront prévoir :

- Une voie de desserte interne reliant par des accès uniques sur la RD 733. Cette voie de desserte devra assurer une continuité viaire vers la parcelle n°33 de la section ZN afin de permettre un éventuel développement en continuité avec la zone 1AU.
- L'aménagement de l'accotement de la voie nouvelle devra intégrer des liaisons douces sécurisées vers les équipements publics (mairie, salle communale)
- Le maintien des haies bocagères existantes notamment celles situées à l'ouest du site constituant un tampon visuelle et sonore avec l'autoroute A 28.
- Pour éviter la présence de voitures ventouses dans le quartier, un stationnement commun sera implanté en frange de l'opération. Ce stationnement sera utilisé également pour la salle communale. 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.

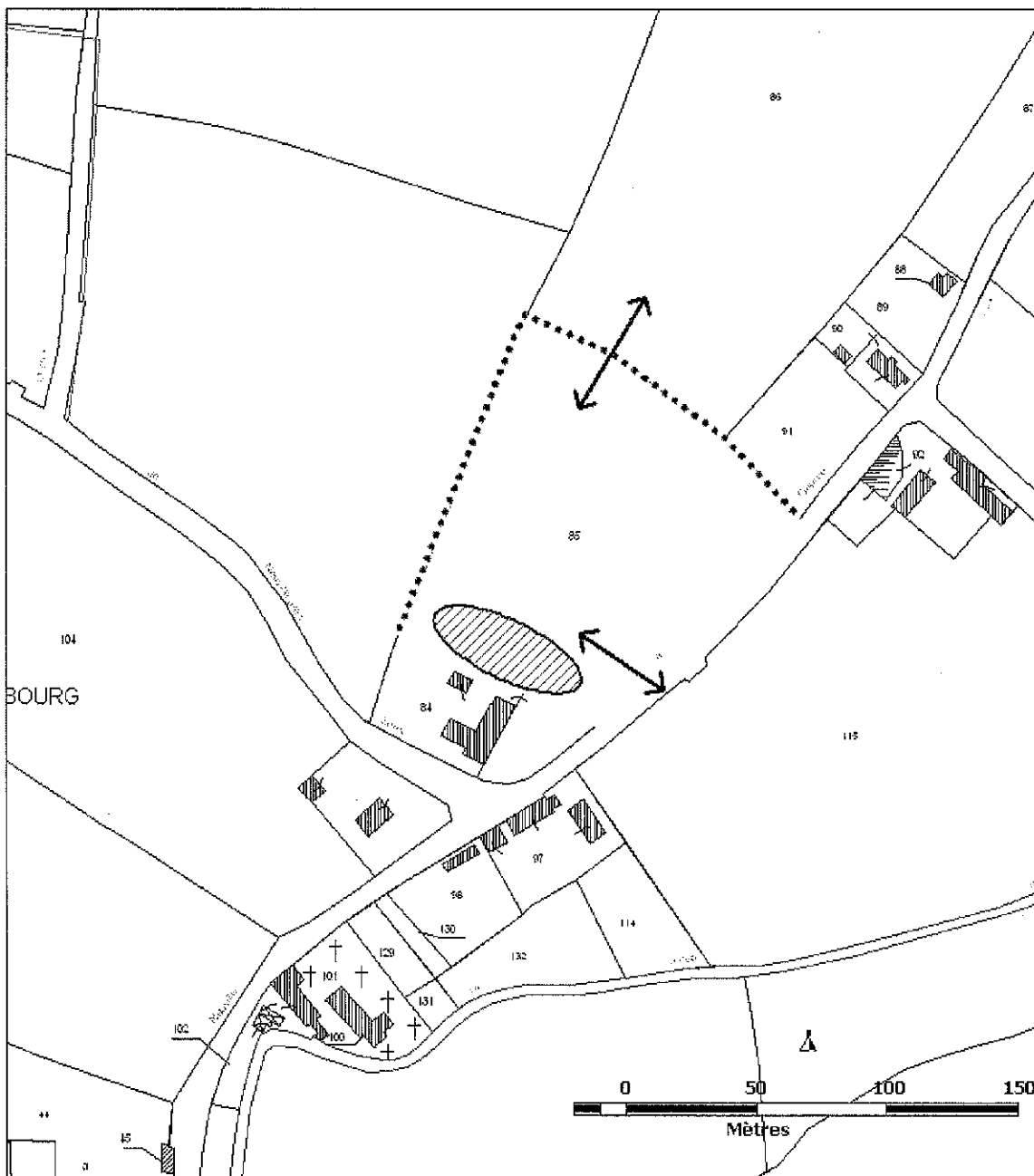
La voie de desserte interne à la zone sera bordée d'une noue végétalisée (gazon, graminées) récupérant les eaux de chaussée et les eaux en provenance des parcelles privées situées de part et d'autre. Le rôle de ces noues sera double :

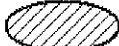
- Assurer la collecte et le transfert des eaux vers le bassin de rétention public situé à l'aval,
- Offrir une capacité de stockage et d'infiltration en réalisant des redans à intervalles réguliers ces noues périphériques nord feront l'objet de plantations de graminées et d'engazonnement.

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 site.

Voie publique	Eau	Assainissement	Electricité
Desserte à partir de la RD 733	Raccordement au réseau situé au cœur de la parcelle (diamètre 110)	Assainissement individuel de type lit filtrant drainé	Raccordement au réseau basse tension en limite de parcelle



- | | | | |
|-------|-------------------------------|---|--------------------------------|
| ----- | Limite de la zone à urbaniser |  | Espace de stationnement commun |
| ↔ | Accès collectif et unique | | Haies bocagères à préserver |