

Plan Local d'Urbanisme d'Aillières-Beauvoir

Dossier d'approbation – Décembre 2014



Rapport de présentation

*Projet d'Aménagement et
de développement durable*

***Orientations d'aménagement
et de programmation***

Règlement

Liste des emplacements réservés

Servitudes d'utilité publiques

Annexes



afb
URBANISME



afb
ARCHITECTURE

Vu pour être annexé à la délibération du



Orientations d'Aménagement et de Programmation

Les Orientations d'Aménagement permettent à la commune de préciser les conditions d'aménagement de certains secteurs qui vont connaître un développement ou une restructuration particulière.

Article L 123-1-4 DU Code de l'urbanisme

Dans le respect des orientations définies par le projet d'aménagement et de développement durables, 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.

Elles tiennent lieu du programme local de l'habitat défini par les articles L. 302-1 à L. 302-4 du code de la construction et de l'habitation.

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.

Elles tiennent lieu du plan de déplacements urbains défini par les articles 28 à 28-4 de la loi n° 82-1153 du 30 décembre 1982 d'orientation des transports intérieurs.

Lorsqu'un plan local d'urbanisme est établi et approuvé par une commune non membre d'un établissement public de coopération intercommunale, il ne comprend pas les règles, orientations et programmations prévues au 2 et au présent 3. Lorsqu'un plan local d'urbanisme est établi et approuvé par un établissement public de coopération intercommunale qui n'est pas autorité compétente pour l'organisation des transports urbains, il ne comprend pas les règles, orientations et programmations prévues au présent 3.

Dans ce contexte réglementaire et au regard des enjeux du territoire, la commune a identifier plusieurs secteurs.



Sommaire

I. Orientation d'aménagement du secteur route forestière	4
A. Présentation du site	4
B. Orientation d'aménagement du secteur	4
II. Orientation d'aménagement du secteur de la rue du puits de Chêne	6
A. Présentation du site	6
B. Orientation d'aménagement du secteur	6



I. Orientation d'aménagement du secteur route forestière

A. Présentation du site

1. Situation locale

Ce site se développe sur les parcelles 377 et 392, d'une superficie totale de 0,53 hectare. Il est délimité au nord et à l'est par des maisons individuelles. Le site est bordé à l'est par une haie jouxtant l'allée du château et au sud, par une prairie.



2. Caractéristique du site

Ce site AUh se situe à proximité immédiate de la route de Perseigne (axe principal du bourg) et de par sa position renforce la densité et la centralité du centre bourg.

Ce secteur bénéficie également d'une vue sur le château d'Aillières-Beauvoir et sa cour d'honneur depuis la voie communale, en effet celui-ci se situe à moins de 300 mètres du site. Néanmoins, la végétation dense située en bordure de la parcelle permet de ne pas avoir de covisibilité entre ce futur secteur urbain et le château. Ainsi les vues du château sur son allée ne seront pas altérées.

L'urbanisation de ces deux parcelles n'aurait aucun impact sur l'activité économique et agricole puisque celles-ci ne sont pas exploitées. En effet, il s'agit actuellement d'une prairie pâturée à l'est et d'une zone herbeuse à l'ouest.

3. Fonctionnement urbain

Le site est desservi par la route forestière qui rejoint la route de Perseigne à moins de 100 mètres.

De plus, les réseaux passent à proximité de la parcelle.

B. Orientation d'aménagement du secteur

1. Objectif d'aménagement

Au regard de l'objectif de croissance et des capacités d'accueil définies dans le cadre du PLU, ce secteur de 0,53 hectare accueillera environ 8 logements, soit une densité de 13 logements à l'hectare minimum.

2. Parti d'aménagement

Les principes suivants ont guidé l'élaboration du parti d'urbanisme et d'aménagement :

- Préserver les éléments paysagers identitaires localisés en bordure du secteur,
- Favoriser une orientation sud des façades principales des constructions à plus ou moins 45°.

3. Système de desserte

Le site sera desservi par un accès unique depuis la route Forestière. Cet accès en double sens devra avoir une largeur minimum de 4,5 mètres.

4. Capacité d'accueil

Ces parcelles devront faire l'objet d'un aménagement d'une densité minimum de 13 logements à l'hectare soit 8 logements minimum.

Schéma de principe d'aménagement



II. Orientation d'aménagement du secteur de la rue du puits de Chêne

A. Présentation du site

1. Situation locale

Ce site se développe sur les parcelles 422, 423, 424 et 425, sur une superficie de 0,47 hectare. Au nord de ces parcelles trouve la Mairie, à l'est un champ exploité et au sud et à l'est des habitations anciennes du centre bourg.



2. Caractéristique du site

Ce site AUH se situe en face de la mairie.

Il bénéficie d'une vue sur le paysage environnant vers le nord-est, ce qui signifie aussi que ce lotissement sera visible depuis la campagne environnante.

Actuellement ce site se compose d'une prairie sur le nord, d'un petit potager au centre et d'un verger au sud.

3. Fonctionnement urbain

Le site est desservi par deux accès, l'un au nord par la rue du Puits de la Chêne et le second au sud par la rue des Biques.

De plus, les réseaux passent à proximité de la parcelle.

B. Orientation d'aménagement du secteur

1. Objectif d'aménagement

Au regard de l'objectif de croissance et des capacités d'accueil définies dans le cadre du PLU, ce secteur de 0,47 hectare accueillera environ 6 logements, soit une densité de 12 logements à l'hectare minimum.



2. Parti d'aménagement

Les principes suivants ont guidé l'élaboration du parti d'urbanisme et d'aménagement :

- Favoriser une orientation sud des façades principales des constructions à plus ou moins 45°,
- Préserver les vues sur le bourg depuis la départementale 3,
- Traiter par un aménagement paysagé la bordure est du site.

3. Système de desserte

Le site sera desservi par deux accès l'un depuis la rue du Puits de la Chêne et le second depuis la rue aux Biques. La voirie de cet aménagement urbain sera à sens unique d'une largeur maximum de 3,5 mètres.

4. Capacité d'accueil

Ces parcelles devront faire l'objet d'un aménagement d'une densité minimum de 12 logements à l'hectare soit 6 logements minimum.

Schéma de principe d'aménagement

