

Commune de CONDÉ-SAINT-LIBIAIRE

Plan Local d'Urbanisme

ORIENTATIONS d'AMENAGEMENT et de PROGRAMMATION

Document n°3

Vu pour être annexé à la
délibération du :

19 février 2018

approuvant le
Plan Local d'Urbanisme

Cachet de la Mairie
et Signature du Maire :

PRÉAMBULE

Les Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP) doivent respecter le Projet d'Aménagement et de Développement Durables et peuvent comprendre des dispositions portant sur l'aménagement, l'habitat, les transports et les déplacements. La partie programmation reste quant à elle facultative.

1. **En terme d'aménagement**, les OAP peuvent prévoir des actions pour la mise en valeur de l'environnement, des paysages en entrée de ville et du patrimoine, pour la lutte contre l'insalubrité, et pour permettre le renouvellement urbain et assurer le développement. Elles peuvent comporter un échéancier d'ouverture à l'urbanisation et de réalisation des équipements correspondants. Elles peuvent porter sur des quartiers ou secteurs à mettre en valeur, réhabiliter, restructurer ou aménager. Les OAP peuvent prendre la forme d'un schéma et préciser les principales caractéristiques des voies et espaces publics.
2. **En terme d'habitat**, elles tiennent lieu de programme local de l'habitat (PLH) et doivent prendre en compte les éléments suivants : réponse aux besoins en logements et hébergements, renouvellement urbain et mixité sociale, accessibilité, répartition équilibrée aux échelles infra et supra-communales.
3. **En terme de transport**, elles tiennent lieu de plan des déplacements urbains (PDU) : définition de l'organisation du transport de personnes et de marchandises, de la circulation et du stationnement.

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.

La commune de CONDÉ-SAINT-LIBLAIRE appartient à la communauté de communes du Pays Créçois, non compétente en matière de PLU. Aussi, dans le cadre d'un PLU communal, les OAP n'ont pas l'obligation de comporter des dispositions en matière d'habitat ni de déplacements.

A CONDÉ-SAINT-LIBLAIRE, on distingue une zone AU, à vocation d'habitat et une zone UE dédiée à un projet d'école. Les principes d'aménagement de ces zones sont présentés dans ce document.

Bien que la représentation graphique de ces orientations ne soit qu'indicative, les schémas d'aménagement ne devront pas être remis en cause lors des opérations de constructions.

Préconisations

Les secteurs ouverts à l'urbanisation définis par le présent PLU ne font pas l'objet d'enjeux environnementaux majeurs. Plusieurs éléments notables ont toutefois été identifiés et il s'agira :

- de réduire au mieux les incidences liées aux travaux de terrassement ;
- d'accroître les intérêts naturalistes de tout espace vert privatif ou appartenant à la collectivité.

De façon générale, **afin de limiter en particulier les risques de destructions d'espèces avifaunistiques protégées**, il est préconisé de procéder aux défrichements avant travaux en dehors de la période de nidification. Il est donc vivement recommandé de réaliser ces travaux entre septembre et février inclus.

Selon le degré d'attractivité des parcelles pour la faune, des recommandations particulières pourront être formulées, en particulier pour les parcelles les plus importantes et/ou les plus boisées : afin de préciser ces recommandations, le passage préalable d'un écologue est recommandé.

En complément de la mise en place d'au moins 30% d'espaces verts en pleine terre à réaliser lors de l'aménagement de tout projet urbain (SRCE), les habitants de Condé-Sainte-Libiaire sont encouragés à :

- recourir à des essences locales (noisetier, cornouiller sanguin, troène, aubépine, prunellier, érable champêtre, érable sycomore...), notamment en termes de plantation de haies.
- en conserver une partie sous forme de « jardin sauvage », c'est-à-dire un secteur où le développement de la végétation a libre cours et qui pourra, de fait, offrir à la faune (insectes, reptiles, oiseaux, petits mammifères) abris et/ou nourriture. Il peut aussi bien s'agir d'une zone herbacée, où serait pratiquée une fauche tardive, que d'un secteur boisé, d'une zone humide, développée autour d'un plan d'eau ou non, que d'une sèche (rocaille, muret...).
- aménager un « hôtel à insectes » qui, le cas échéant, compléterait efficacement le secteur de « jardin sauvage ». Il s'agit d'un abri fait de matériaux hétéroclites (paille, tiges de bambou, rondins de bois percé ou non, fagots de tiges à moelle, pots de fleur, briques à trous...), où pourront se loger les insectes auxiliaires du jardin (pollinisation et lutte contre les parasites et en particulier les pucerons). Cette pratique contribue à une plus grande biodiversité, mais également à un moindre recours aux produits phytosanitaires^[1] et donc à une moindre pollution du sol et des eaux souterraines.
- recourir au compostage domestique, afin de valoriser au mieux les déchets produits, réduire le volume de déchets à enlever (et donc les émissions polluantes inhérentes : transport, incinération).

^[1] En France, les jardiniers amateurs représentent plus de 6% de la consommation de pesticides (Ministère de l'Écologie, du Développement durable et de l'Énergie, 2009).

**Proposition
d'aménagement et de
desserte de la zone
AU « La Garenne »**

Bilan urbanistique du projet

Superficie de la zone AU	7 800 m ²
Capacité d'accueil de la zone	12 logements.

Aménagement

Cette zone à proximité du centre, donnant sur la Rue Pasteur au Sud a été identifiée comme une zone potentiellement urbanisable.

Elle est située à proximité des réseaux existants : trame viaire, eau potable, électricité, réseau d'assainissement collectif.

Habitat

Une densité d'au moins 15 logements par hectare est demandée.

Accès et desserte de la zone

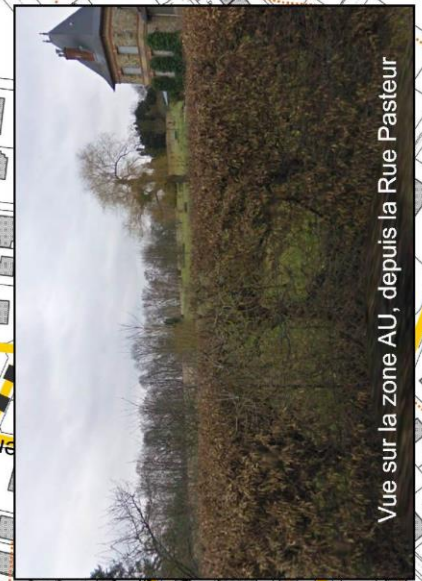
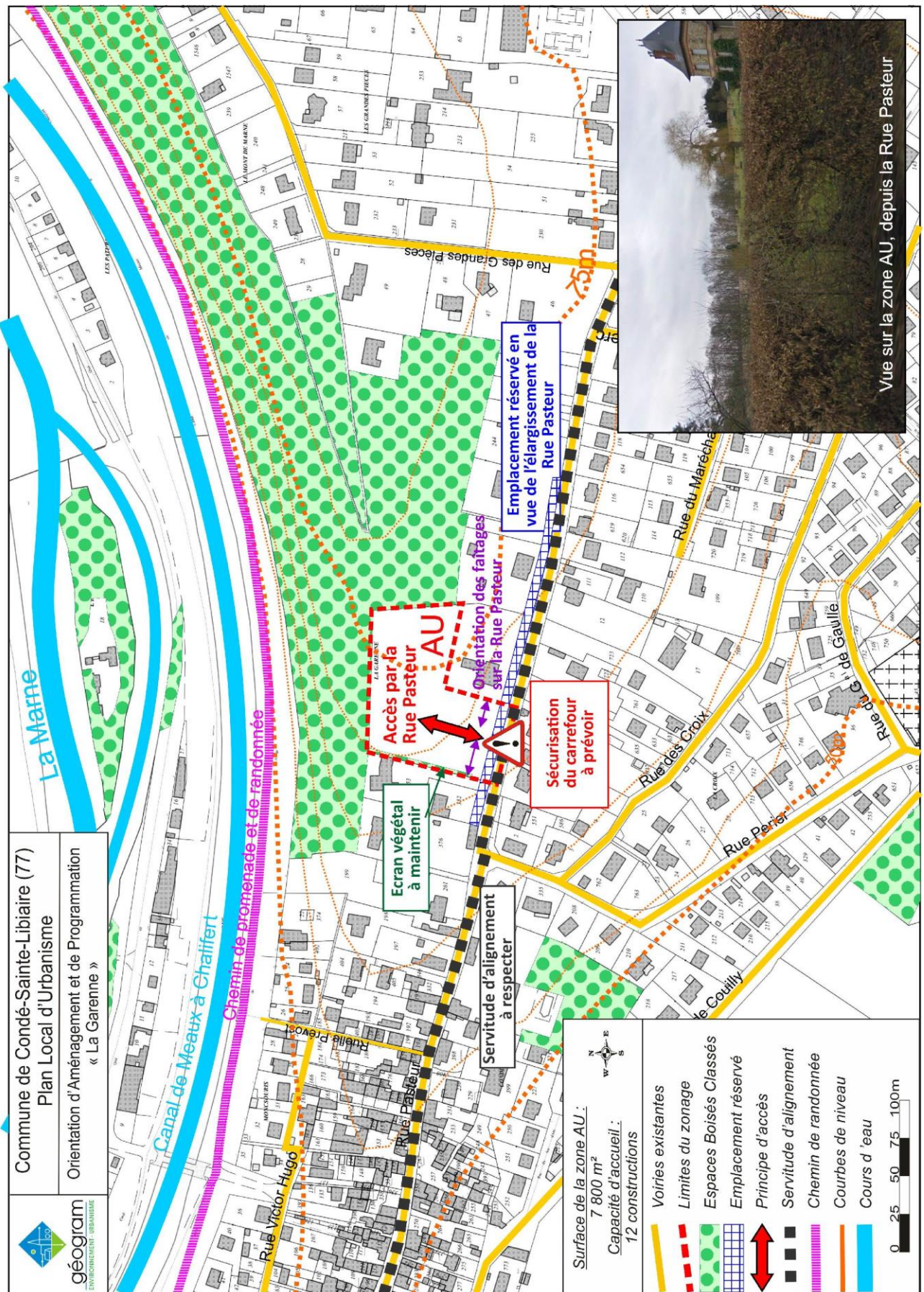
La desserte de la zone est envisagée double sens depuis la rue Pasteur. Une placette de retournement devra être réalisée. Conformément à l'article AU3 du règlement du PLU, son dimensionnement assurera le passage et les manœuvres des camions de collecte des déchets ménagers, ainsi que des véhicules de secours.

La facilité d'accès piéton vers le centre (mairie, école, château, salle des fêtes et commerces) sera un atout pour le développement de la zone.

Autres principes d'aménagement

Plusieurs principes d'aménagement devront également être respectés :

- Les faitages des futures constructions donnant sur la Rue Pasteur devront être parallèles à voies, conformément aux pavillons existants ;
- La servitude d'alignement s'appliquant sur la RD85p / Rue Pasteur devra être respectée lors de l'aménagement de la zone ;
- L'exposition Sud des constructions devra être privilégiée, en respectant l'orientation des faitages proposée (Sud/Nord et Est/Ouest) ;
- L'utilisation prioritaire d'énergies renouvelables devra être facilitée ;
- La récupération des eaux de pluie sera encouragée ;
- La végétalisation des parkings et des toitures, sera préférentiellement favorisée ;
- Les plantations existantes à l'Ouest de la zone AU devront être préservées pour assurer l'intégration du projet dans son environnement immédiat.



Proposition d'aménagement et de desserte de la zone UE du Château

Bilan urbanistique du projet

Superficie de la zone UE	10 250 m².
Bâtiment existant	Château à requalifier
Futurs bâtiments	Équipements techniques pour une école

Aménagement

Cette zone à proximité immédiate du centre, donnant sur la Rue de Montry à l'Est, vise à accueillir un projet d'école qui permettra de requalifier le Château de Condé-Sainte-Libiaire.

Elle est donc située à proximité des réseaux existants : trame viaire, eau potable, électricité, réseau d'assainissement collectif.

Accès et desserte de la zone

La desserte de la zone est envisagée depuis deux points d'accès existants :

- L'entrée Est qui donne sur la Rue de Montry (RD85p) en passant par le parking, actuellement imperméable ;
- L'entrée Sud, qui permet de traverser le parc vers la rue de Montry (RD85p). Elle restera à dominante piétonne.

Lors de la phase opérationnelle, il conviendra de prévoir la sécurisation des carrefours nouveaux et existants, pour assurer des accès et une desserte sécurisés. Ces aménagements devront faire l'objet d'avis préalable du gestionnaire de la voie.

Des cheminements piétons vers le camping et les terrains de sport peuvent être renforcés. La facilité d'accès piéton vers le centre (salle des fêtes, commerces, mairie, école) renforcera l'attractivité de la zone.



Autres principes d'aménagement

Plusieurs principes d'aménagement devront également être respectés :

- La végétalisation des parkings et des toitures sera favorisée,
- L'exposition Sud des constructions devra être privilégiée ;
- L'utilisation prioritaire d'énergies renouvelables devra être facilitée ;
- La récupération des eaux de pluie sera encouragée.

