

PLU

Plan Local d'Urbanisme

Approbation

2bis- Orientations Particulières d'aménagement

Vu pour être annexé
à la délibération du
Conseil Municipal en
date du **15 FEV. 2008**

*Le Maire,
Belin*



REVISION DU POS
ELABORATION DU PLU

ETUDE REALISEE PAR :
Atelier d'Architecture et d'Urbanisme
François Seigneur
225, rue Saint-Fuscien 80 000 Amiens
Tel 03.22.53.70.72 Fax 03.22.53.70.71

ORIENTATIONS PARTICULIERES D'AMENAGEMENT

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. Cette partie est facultative.

« Les orientations d'aménagement s'imposent aux opérations de construction ou d'aménagement en terme de compatibilité, c'est à dire que ces opérations doivent en respecter l'esprit sans les suivre au pied de la lettre. »

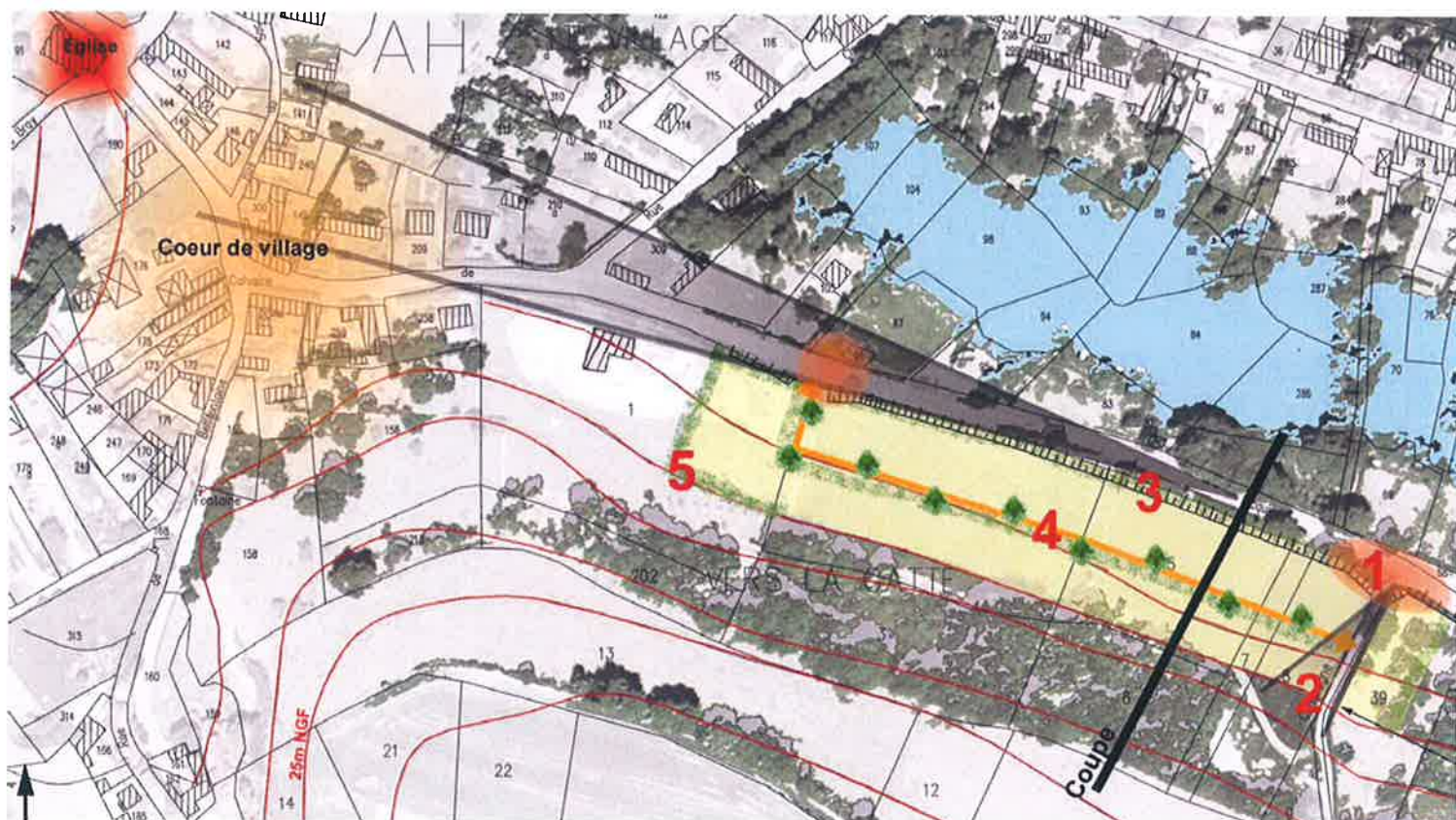
Article 19 de la loi Urbanisme et habitat de 2003

- A. DÉVELOPPER L'URBANISATION VERS L'EST DE L'AGGLOMÉRATION**
- B. CONFORTER LE CENTRE-BOURG**

A. DÉVELOPPER L'URBANISATION VERS L'EST DE L'AGGLOMÉRATION



Perspective prise depuis l'Est de la zone, au niveau du CR dit de la Campagne, vers le centre du village

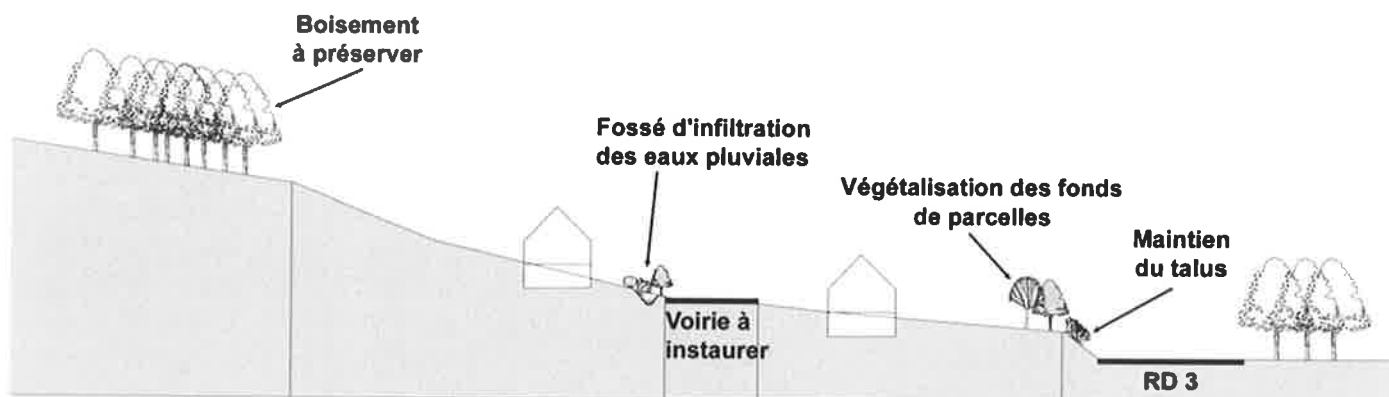


Orientations particulières d'aménagement de la zone AUr.

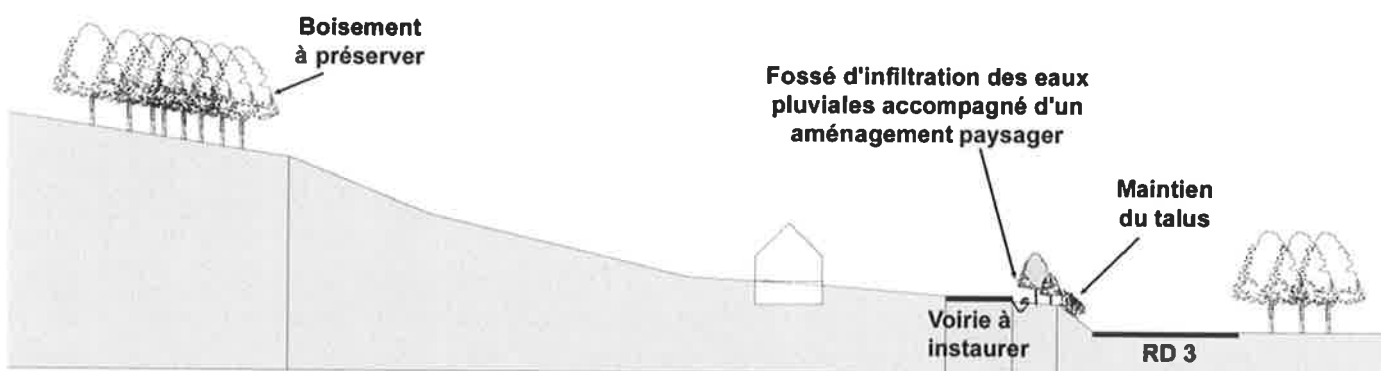
La production du schéma ci-dessus est obtenue en superposant la photo aérienne et le fond de plan cadastral et où les espaces boisés et des étangs sont mis en relief.
L'intérêt d'une telle représentation est bien de matérialiser l'insertion de cette zone d'urbanisation future au sein des fonctionnements, des dynamiques du village.

Les points cités ci-après sont à mettre en relation avec les numéros inscrits sur le schéma :

1. Traiter les deux intersections avec la RD 3 comme de véritables points d'appel sur la zone en garantissant une sécurité optimale des biens et des personnes.
2. Maintenir en l'état les perspectives définies au plan de zonage : celle sur la carrière de craie et celle sur l'église depuis la RD 3.
3. Préserver le talus longeant la RD 3 en imposant un recul.
4. Travailler en épaissement de la RD 3, en prenant accroche sur le carrefour du CR dit de la Campagne et en aboutissant davantage à l'Ouest. La desserte des parcelles se fera uniquement depuis une voirie interne. Un sens unique de circulation pourrait être envisagé avec l'entrée depuis l'intersection existante.



Coupe de principe avec l'hypothèse d'une urbanisation de part et d'autre de l'axe principal



Coupe de principe avec l'hypothèse d'une urbanisation unilatérale

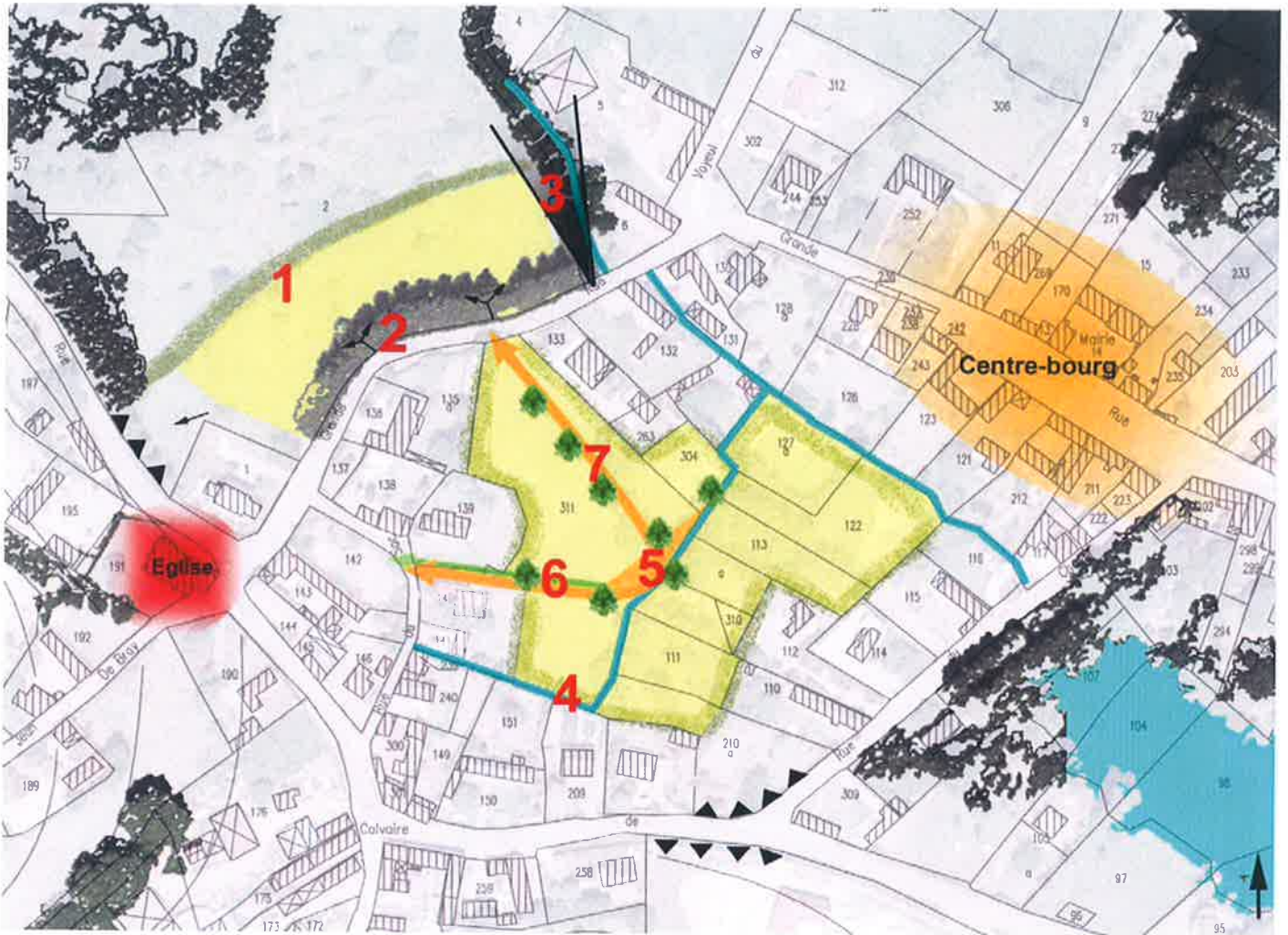
Les précédentes coupes schématiques distinguent les deux grandes possibilités d'aménagement pour la zone. Il est bien évident que la seconde proposition consomme davantage d'espace mais au vu de la profondeur de la zone (environ 60m), les élus souhaitent laisser l'opportunité du choix à l'aménageur. Précisons que ces deux principes peuvent être employés conjointement de façon à proposer une offre diversifiée de terrains.

- Accompagner la voirie d'une réflexion paysagère de qualité s'inscrivant en complément de celle menée sur le domaine privée.
 - Développer les méthodes dites alternatives pour la gestion des eaux pluviales : noue, tranchée drainante, puits d'infiltration, etc.
5. Végétaliser les parcelles et les limites séparatives en employant des essences locales.

Les dispositions suivantes n'apparaissent pas sur le schéma mais devront tout de même être respectées :

- Façonner une rue en conditionnant les façades « avant » des futures constructions.
- Implanter les constructions principales soit parallèlement ou soit perpendiculairement à la RD 3.

B. CONFORTER LE CENTRE-BOURG



Orientations particulières d'aménagement des secteurs AURs.

La production du schéma ci-dessus est obtenue en superposant la photo aérienne et le fond de plan cadastral et où les espaces boisés et des étangs sont mis en relief. L'intérêt d'une telle représentation est bien de matérialiser l'insertion de cette zone d'urbanisation future au sein des fonctionnements, des dynamiques du village.



Perspective du cœur de la zone centrale

Les points cités ci-après sont à mettre en relation avec les numéros inscrits sur le schéma :

1. Gérer la transition avec le milieu naturel en végétalisant les arrières des parcelles avec des essences locales participant à la diversité du site.
Les limites séparatives seront également végétales.
2. Grouper les accès parcellaires.
3. Préserver l'ouverture visuelle sur les espaces naturels de fond de vallée.
4. Prendre en compte le fossé à ciel ouvert dans les différents aménagements et en garantir un accès permanent.
5. Dans le cadre d'un aménagement global, développer une voirie en bouclage entre la Grande rue et la rue du Sac.
 - Concevoir un espace public de qualité en conciliant avec la présence du fossé.
 - Développer une circulation piétonne depuis la rue du Sac jusqu'à l'espace public central.
 - Accompagner le maillage viaire d'une réflexion paysagère de qualité s'inscrivant en complément de celle menée sur le domaine privé.
 - Développer les méthodes dites alternatives pour la gestion des eaux pluviales : noue, tranchée drainante, puits d'infiltration, etc.



Perspective depuis la Grande Rue sur le secteur AUrs Ouest.

INCIDENCES DU P.A.D.D.

Le PADD n'est pas opposable au permis de construire (en revanche, les orientations d'aménagement et le règlement doivent être cohérents avec lui).

Les orientations d'aménagement facultatives s'imposent aux opérations de construction ou d'aménagement en terme de compatibilité, c'est à dire que ces opérations doivent en respecter l'esprit sans les suivre au pied de la lettre.

Le Projet d'Aménagement et de Développement Durable a désormais pour fonction exclusive de **présenter le projet communal** pour les années à venir. C'est un document simple, accessible à tous les citoyens, qui permet un débat clair au conseil municipal.

Allégé d'un contenu juridique inutile et risqué, le PADD a une place capitale :

- La démarche d'élaboration d'un projet communal avant la définition des règles techniques est une garantie de qualité.
- Le débat en Conseil municipal sur ce projet communal est une garantie de démocratie
- Il est la « clef de voûte » du PLU ; les parties du PLU qui ont une valeur juridique (orientations d'aménagement et règlement) doivent être cohérentes avec lui.
- Il fixe la limite entre les procédures de modification et de révision.

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. Elles n'ont d'intérêt que dans les quartiers qui connaissent une évolution significative et sont donc facultatives.

Les opérations de construction ou d'aménagement décidées dans ces secteurs devront être compatibles avec les orientations d'aménagement, c'est à dire qu'elles doivent les respecter dans l'esprit et non au pied de la lettre. Par exemple, la commune peut prévoir un schéma des futures voies d'une zone à urbaniser, sans aller jusqu'à inscrire leur localisation précise par un emplacement réservé. Ceci permet d'organiser un quartier avec la souplesse nécessaire.