COMMUNAUTE DE COMMUNES DES VILLES SOEURS

ELABORATION DU PLAN LOCAL D'URBANISME DE LA COMMUNE DE OUST-MAREST

APPROBATION

5

Vu pour être annexé à la délibération du conseil communautaire en date du 28 Juin 2022 approuvant le plan local d'urbanisme.

Le Président,

ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION

Etudes et Conseils en Urbanisme
2, Rue Chekroun - BP 4 - 76 340 BLANGY SUR BRESLE
Tél : 02 32 97 11 91 - Email : courriel@espacurba.fr

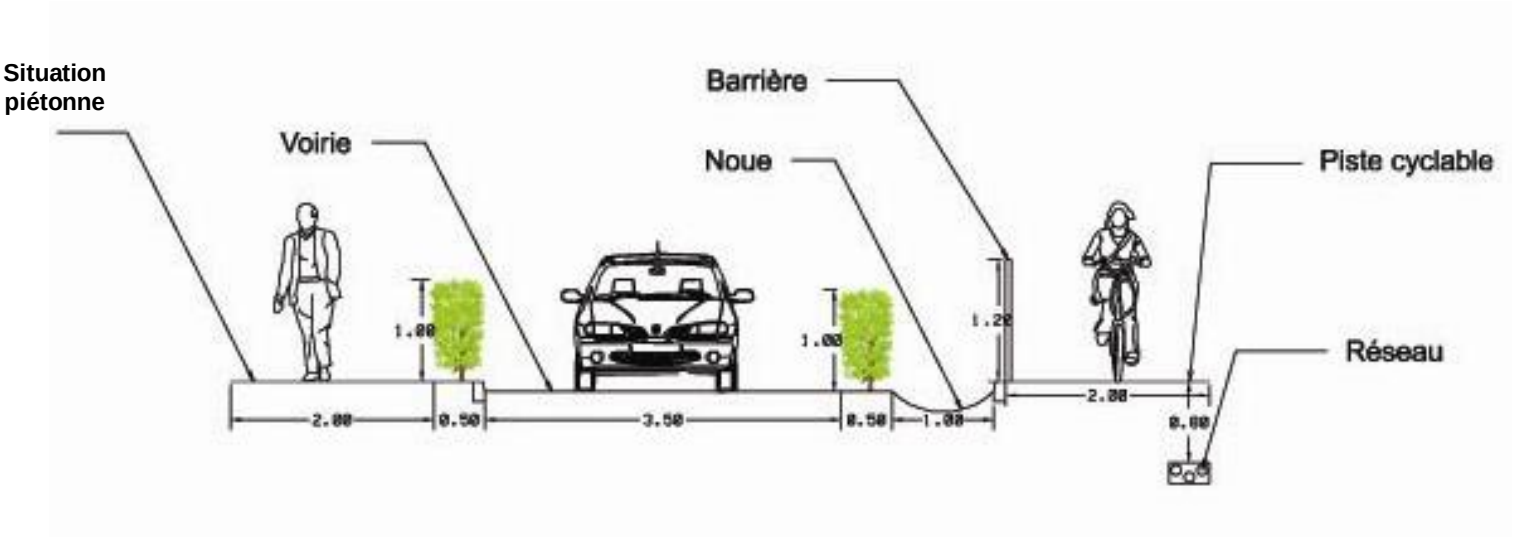
La loi SRU, qui a institué les Plans Locaux d'Urbanisme, a largement mis en avant la notion de projet qui se concrétise notamment par les Orientations d'Aménagement. La loi ENE renforce cette thématique avec un volet programmation.
Cet outil constitue un atout essentiel pour les communes qui n'ont pas de capacité à maîtriser le foncier. En effet, elles permettent de spatialiser et de rendre opérationnelles les intentions affichées par la collectivité dans le Projet d'Aménagement de Développement Durables du PLU. Sous forme de schémas, elles donnent les grands principes d'aménagement sans figer les possibilités d'évolution des futures réalisations.

I. GENERALITES - PRINCIPES DES ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT

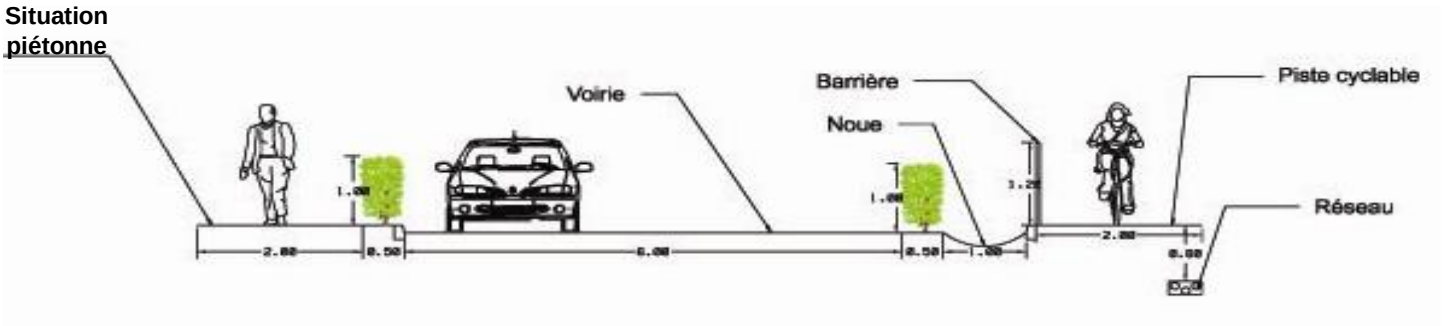
Voies de circulation

- Ces voies présenteront des courbes harmonieuses qui ralentiront la vitesse et raccourciront le champ de vision,
- Des cheminements piétonniers seront à créer le long de chaque voie de circulation et séparée de la voie de circulation par une haie végétale,
- Création de liaisons douces inter-quartiers,
- Les matériaux drainants seront privilégiés,

EXEMPLE DE VOIRIE DE 3,50 mètres



EXEMPLE DE VOIRIE DE 6 mètres



Réseaux :

- L'ensemble des réseaux sera situé sous les trottoirs.
- Une gaine restera en attente pour un usage futur, elle desservira chaque parcelle.

Accessibilité, stationnement

- Les aires de stationnement collectives devront prévoir des places handicapées.
- Chaque parcelle, créée en zone 1AU, sera munie de deux places de parking accessibles depuis la rue.

Végétalisation

- Végétalisation des futures zones urbanisées, notamment en accompagnement des voiries.
- Gestion des eaux pluviales sur l'ensemble de l'opération / intégration dans des noues longeant les voiries internes.

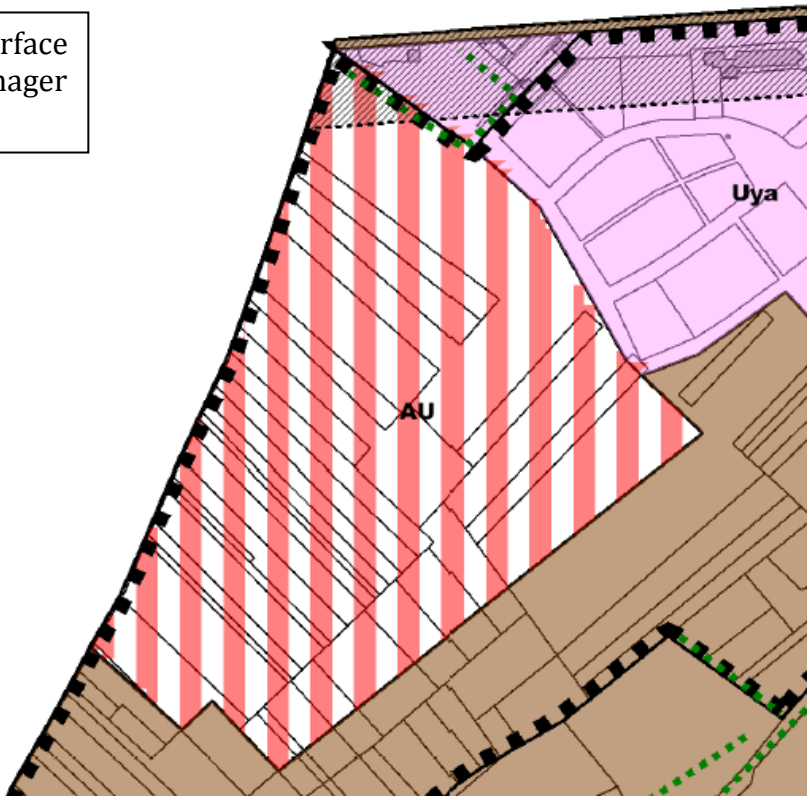
Gestion de l'interface zone bâtie à vocation d'habitat / zone naturelle

- Création d'une ceinture verte, pouvant être accompagnée de cheminements piétonniers, en limite d'urbanisation.

II. ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT RELATIVES A LA ZONE AU

Un travail de réflexion a été plus particulièrement engagé pour la zone AU.
Des **principes** ont donc été définis de manière à accompagner la collectivité lors du renouvellement urbain de ce secteur Nord de la commune.

La zone AU représente une surface d'environ 20,40 hectares à aménager à vocation économique.

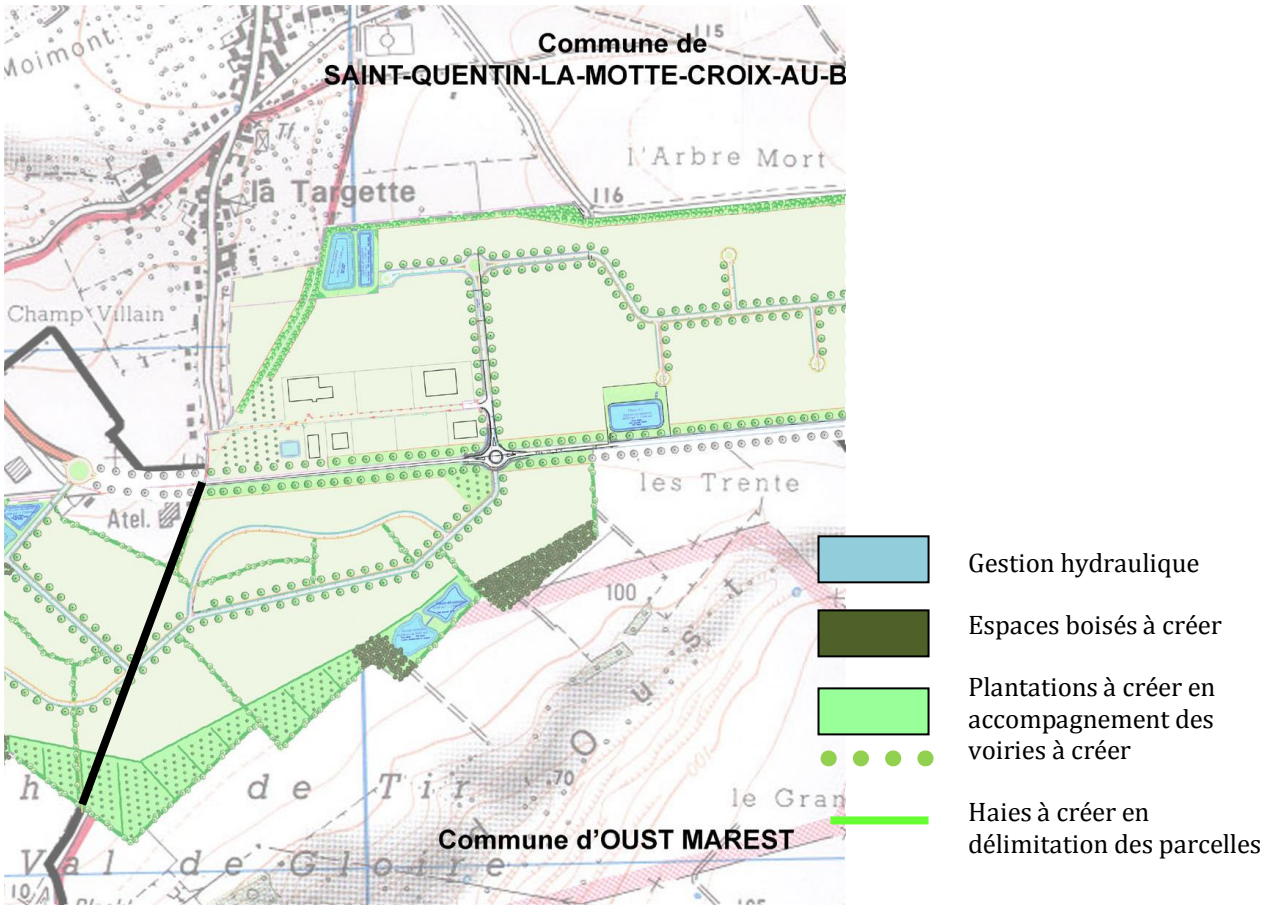


Extrait du zonage du PLU

Les orientations de ce futur aménagement portent sur la construction de nouveaux bâtiments. Leur vocation se destinera à l'artisanat, le tertiaire.

La problématique des eaux pluviales des espaces communs devra être gérée à l'échelle de la zone à urbaniser. Les voiries à créer devront être dans le prolongement de celles déjà existantes. Des aménagements paysagers devront être créés en limite Sud de la zone de manière à intégrer visuellement les futures constructions dans le paysage.

Pour être aménagée, le PLU devra faire l'objet d'une procédure de modification.

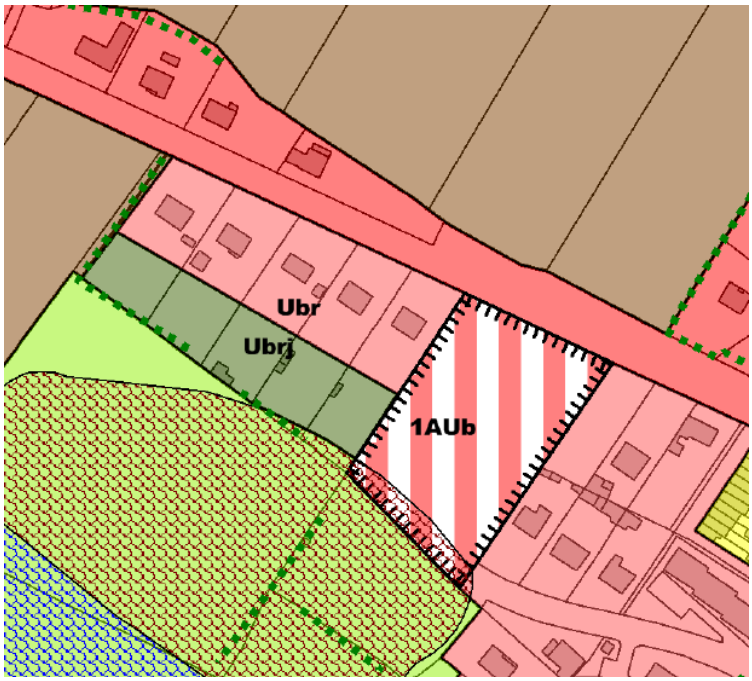


Extrait du plan d'aménagement du parc économique communautaire

III. ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT RELATIVES AUX ZONES 1AU

Des **principes** ont été définis de manière à accompagner la collectivité lors de l'aménagement des deux terrains inscrits en zone 1AU.

A - Zone située au Sud de la RD 1015

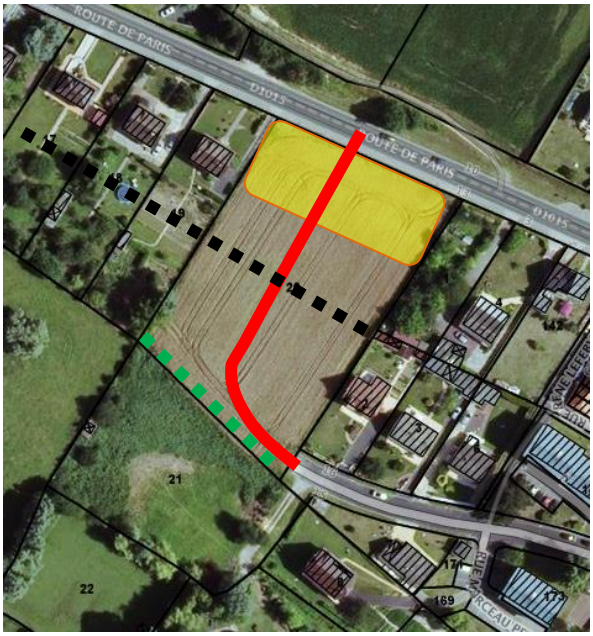


Extrait du zonage du PLU

Cette zone 1AUb représente une surface d'environ 0,56 ha à aménager à vocation d'habitat.

Le terrain accueillera de l'habitat. Les sous-sols sont interdits.
Une voirie sera à créer pour desservir cette parcelle : deux accès sont possibles l'une depuis la RD 1015, l'autre depuis la rue Jean Nadaud.
Une densité minimale de 8 logements sera à respecter sur cette parcelle. La typologie des constructions sera principalement de type individuel.
Sur la bordure de la RD 1015, des logements plus denses pourront être créés pour accentuer la continuité urbaine.
La création des voiries s'accompagnera d'une gestion des eaux pluviales.
Une structure verte paysagée (d'essences locales) sera à créer en limite Sud du terrain.

Suivant l'exploitation agricole de la parcelle, aucune mesure ERC n'a été définie au regard de la présence de la zone humide qui ne semble plus présente.



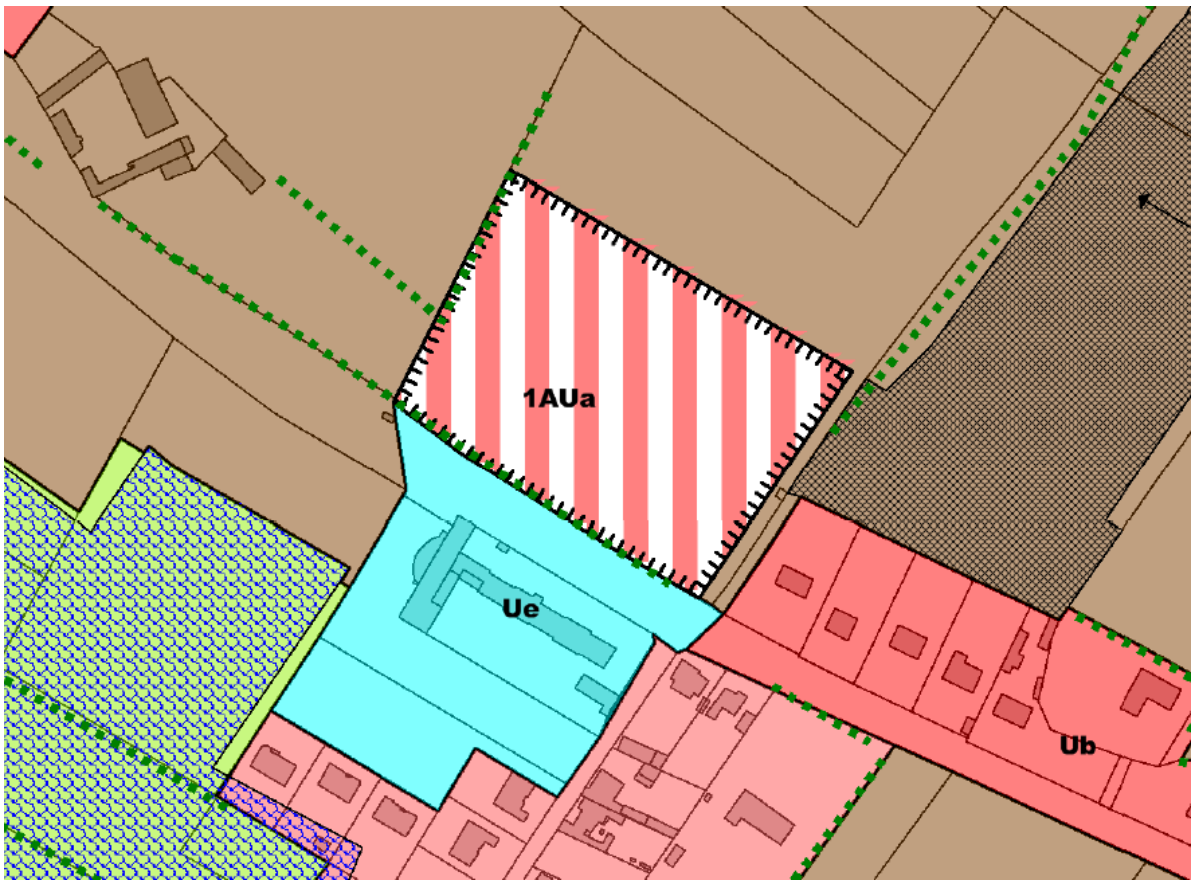
Voirie à créer en impasse

Structure paysagée à créer pour intégration visuellement des futures constructions

Logements de forme plus dense à implanter en bordure de la RD 1015

La canalisation d'assainissement devra être protégée et fera l'objet d'une servitude.

B - Zone située au Nord de la RD 1015, face aux équipements publics



Extrait du zonage du PLU

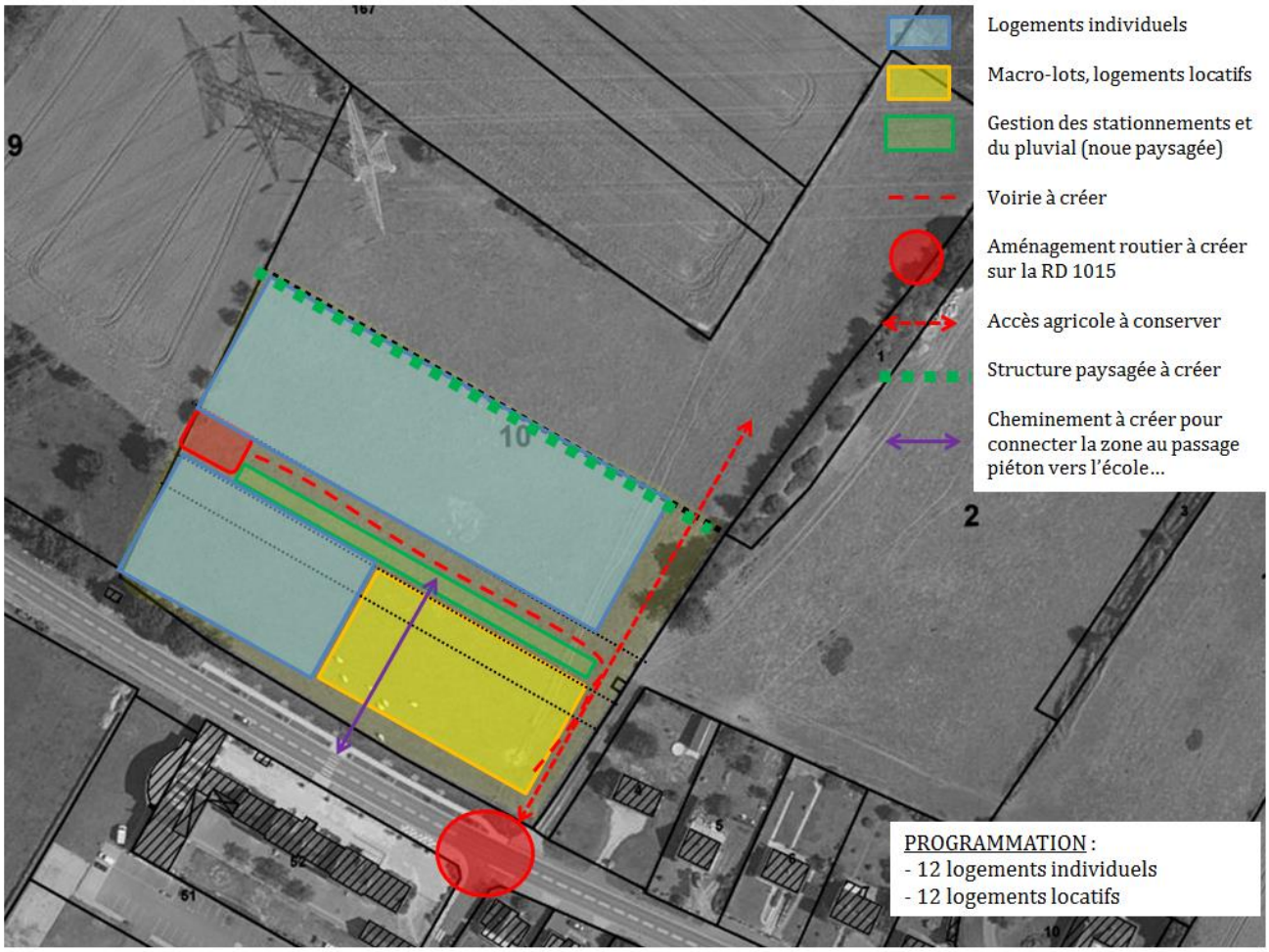
Cette zone 1AUa représente une surface d'environ 1.21 ha à aménager à vocation d'habitat. Elle participe au renforcement de la centralité de la commune.

Le terrain accueillera de l'habitat.

Une voirie sera à créer pour desservir cette parcelle à partir d'un accès déjà existant depuis la RD 1015.
La desserte agricole sera maintenue par cette voirie créée pour les véhicules légers mais aussi le passage des engins agricoles.

Une densité minimale de 24 logements sera à respecter sur cette parcelle. La typologie des constructions sera de type individuel mais également locatif pour accueillir de jeunes couples ainsi que des séniors.

Des commerces pourront prendre place en rez-de-chaussée des macro-lots.

La création de la voirie s'accompagnera d'une gestion des eaux pluviales.

Une structure verte paysagée (d'essences locales) sera à créer en limite Nord du terrain.