

Plan Local d'Urbanisme

Commune de **NEFFES** Hautes-Alpes

Modification simplifiée n°3 du PLU

- 1. Rapport de présentation**
2. Projet d'Aménagement et de Développement Durables
- 3. Orientations d'Aménagement et de Programmation**
4. Règlement et documents graphiques
5. Annexes

PLU initial

Approuvé le : 18 Mars 2019

Modification simplifiée n°1 (MS1) du : 3 Novembre 2022

Modification simplifiée n°2 (MS2) du : 31 Aout 2023

Modification simplifiée n°3

Approuvée par délibération du conseil municipal du :
1^{er} Aout 2024



Michel GAY-PARA, Maire



Sommaire

LES ORIENTATIONS GENERALES RELATIVES A L'AMENAGEMENT.....	1
LES SECTEURS D'AMENAGEMENT	2
Secteurs et conditions de réalisation	2
LE VILLAGE – ZONE AUAA.....	4
1. Contexte et problématique	4
2. Objectifs d'aménagement	6
3. Principes d'organisation	6
L'AUCHE – ZONE AUBA	7
1. Contexte et problématique	7
2. Objectifs d'aménagement	11
3. Principes d'organisation	11
CHAMP L'EGLISE – ZONE AUBA	14
1. Contexte et problématique	14
2. Objectifs d'aménagement	16
3. Principes d'organisation	16
PRE-MARTEL – ZONE AUBAE.....	19
1. Contexte et problématique	19
2. Objectifs d'aménagement	21
3. Principes d'organisation	21
LA CHAUP – ZONE AUC	23
1. Contexte et problématique	23
2. Objectifs d'aménagement	26
3. Principes d'organisation	26

Rappel : les autorisations d'urbanisme (permis d'aménager, permis de construire, non opposition à déclarations préalables) doivent être **compatibles** avec les présentes orientations d'aménagement et de programmation. Les schémas d'aménagement indiquent des intentions et des orientations mais n'indiquent pas la position exacte des voiries ou des constructions.

Les orientations générales relatives à l'aménagement

Les grandes orientations spatiales du PLU consistent à :

- Préserver les terres agricoles (espaces agricoles homogènes),
 - Redéfinir l'interface espaces urbanisés / espaces agricoles et naturels,
 - Conforter la centralité villageoise de Neffes, renforcer l'urbanisation du village,
 - Conforter la zone d'activité de la Plaine de Lachaup,
 - Favoriser une offre diversifiée de logements et l'implantation de nouvelles activités économiques et de service (mixité fonctionnelle au village),
- Poursuivre le développement des activités de loisirs,
- Protéger et valoriser les richesses patrimoniales, paysagère, architecturales, écologiques, ...

L'urbanisation est à la fois maîtrisée et renforcée et vise à :

- Réduire les surfaces constructibles,
- Eviter le mitage,
- Améliorer sensiblement la densité urbaine moyenne actuelle (pour atteindre en moyenne et à minima 15 logts/ha),
- Construire en continuité de l'existant,
- Tenir compte des équipements et réseaux existants (zone Agricole constructible non équipée),
- Procéder par opérations d'aménagement d'ensemble,
- Favoriser la mixité fonctionnelle (urbaine) et sociale,

Les espaces agricoles sont préservés par :

- L'établissement d'une zone de protection stricte inconstructible (Aa),
- Une meilleure gestion de l'interface entre bâtiments d'exploitation et constructions d'habitation,
- L'optimisation des équipements publics (réseaux),
- La circonscription de l'urbanisation et le maintien de coupures vertes (éviter le mitage).

La préservation et la mise en valeur des richesses patrimoniales naturelles et culturelles est mise en œuvre par :

- La préservation et le maintien des espaces agricoles et naturels,
- L'identification, la préservation des paysages et des espaces à enjeux écologiques,
- Assurer l'autonomie de la commune en matière d'eau potable,
- La préservation de l'identité des ensembles urbains et de la qualité architecturale des constructions,

Les secteurs d'aménagement

Secteurs et conditions de réalisation

1

Les secteurs concernés sont les suivants :

N°	Secteur	Localisation	Superficie totale (ha)	Superficie disponible (ha)	Surface mini. par opération (ha)	Nombre d'opérat° possible	Nombre mini de logements	Densité (nombre de logements/ha)	
								Brute*	Nette
1	AUaa	Le Village	0,23	0,21	0,21	1	7	33	40
1	AUba	L'Auche	2,42	2,00	0,3	6	30 (17+13)	12,5 à 17	15 à 20
2	AUba	Champ l'église	0,85	0,74	0,3	2	18	21	25
3	AUbae	Pré Martel	0,42	0,4	0,4	1	5	12,5	15
1	AUc	Lachaup	1,27	1,27	-	-	Activités économiques		

*Densité brute = densité nette x 1,2 (coefficient de viabilisation).

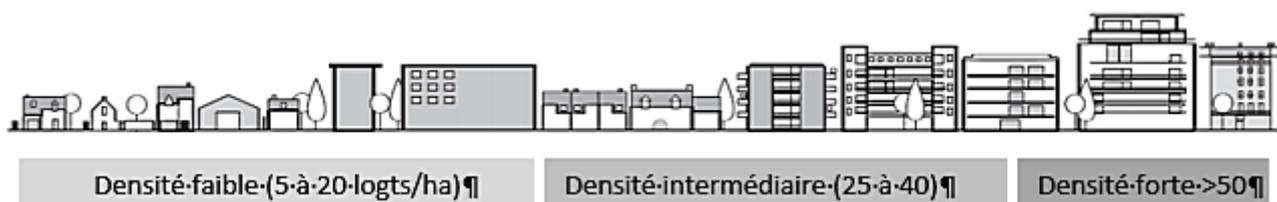
En **AUaa/AUba**, l'urbanisation est conditionnée par au moins une opération d'aménagement d'ensemble portant soit sur la totalité du secteur, soit sur au moins 3000 m² (voir selon le secteur – cf. tableau ci-dessus) d'un seul tenant, sans délaissé inférieur à cette surface.

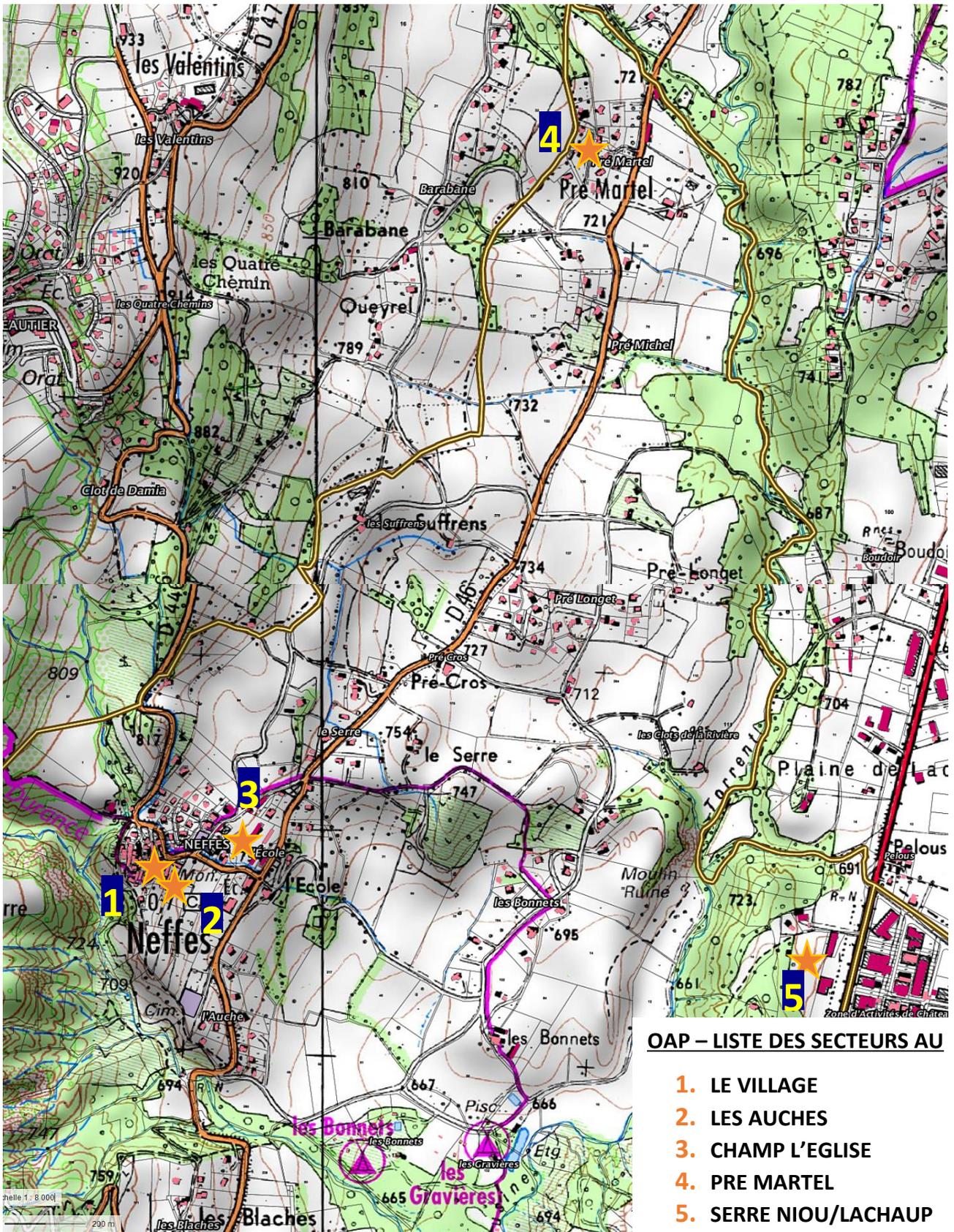
La densité minimale brute de logements (nombre minimum de logements à l'hectare viabilisation comprise) par opération est également fixée dans le tableau ci-dessus, en fonction du secteur concerné.

Les conditions d'équipement (indice "e"), voirie/réseaux pour le secteur **AUbae** sont les suivantes :

N°	Secteur	Localisation	Conditions
3	AUbae	Pré Martel	Accès voirie + desserte en électricité/réseaux secs

Les formes urbaines proposées (habitat), selon la densité attendue, répondent aux 4 grands types d'habitat usuels en France aujourd'hui : **habitat semi-collectif (intermédiaire) ou collectif, continu et discontinu, mixte** (collectif & individuel), **individuel continu ou groupé** (maisons de ville ou maisons en bande), **individuel discontinu** (pavillonnaire).





Commune de Neffes (IGN - Géoportail)



Localisation des secteurs avec Orientation d'Aménagement et de Programmation

LE VILLAGE - Zone AUaa

1

1. Contexte et problématique

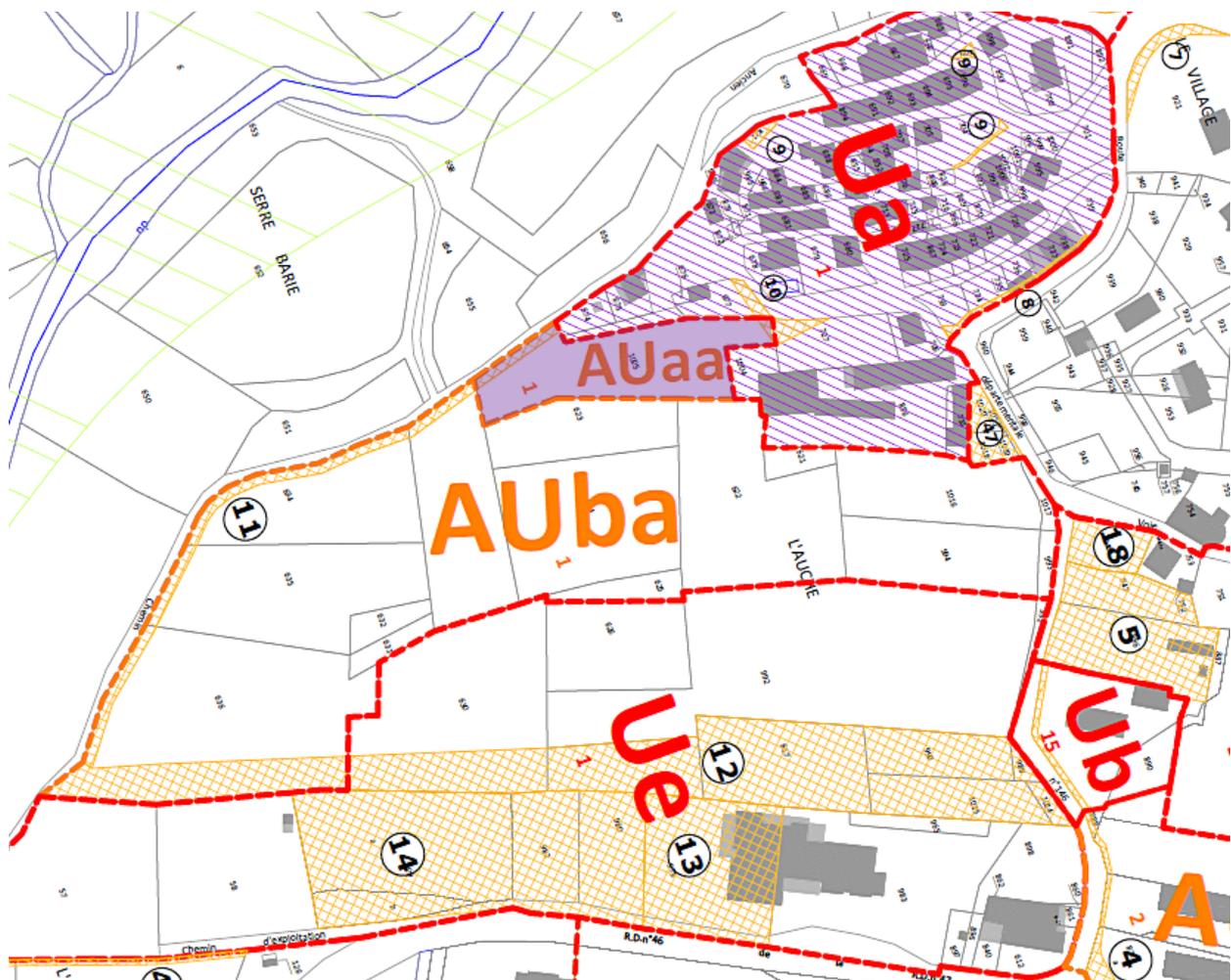
Le secteur concerné par cette orientation programmée d'aménagement se situe au village de Neffes, centre de gravité de la commune, en prolongement immédiat (aval) de l'urbanisation ancienne, c'est-à-dire "sous" le vieux village. Il est desservi par la rue de contournement du village rejoignant la RD 446 (route de Pelleautier).

Le secteur AUaa est composé de 2 parcelles cadastrales d'une superficie totale d'environ 0,23 ha, dont 0,21 ha sont véritablement disponibles à la construction.

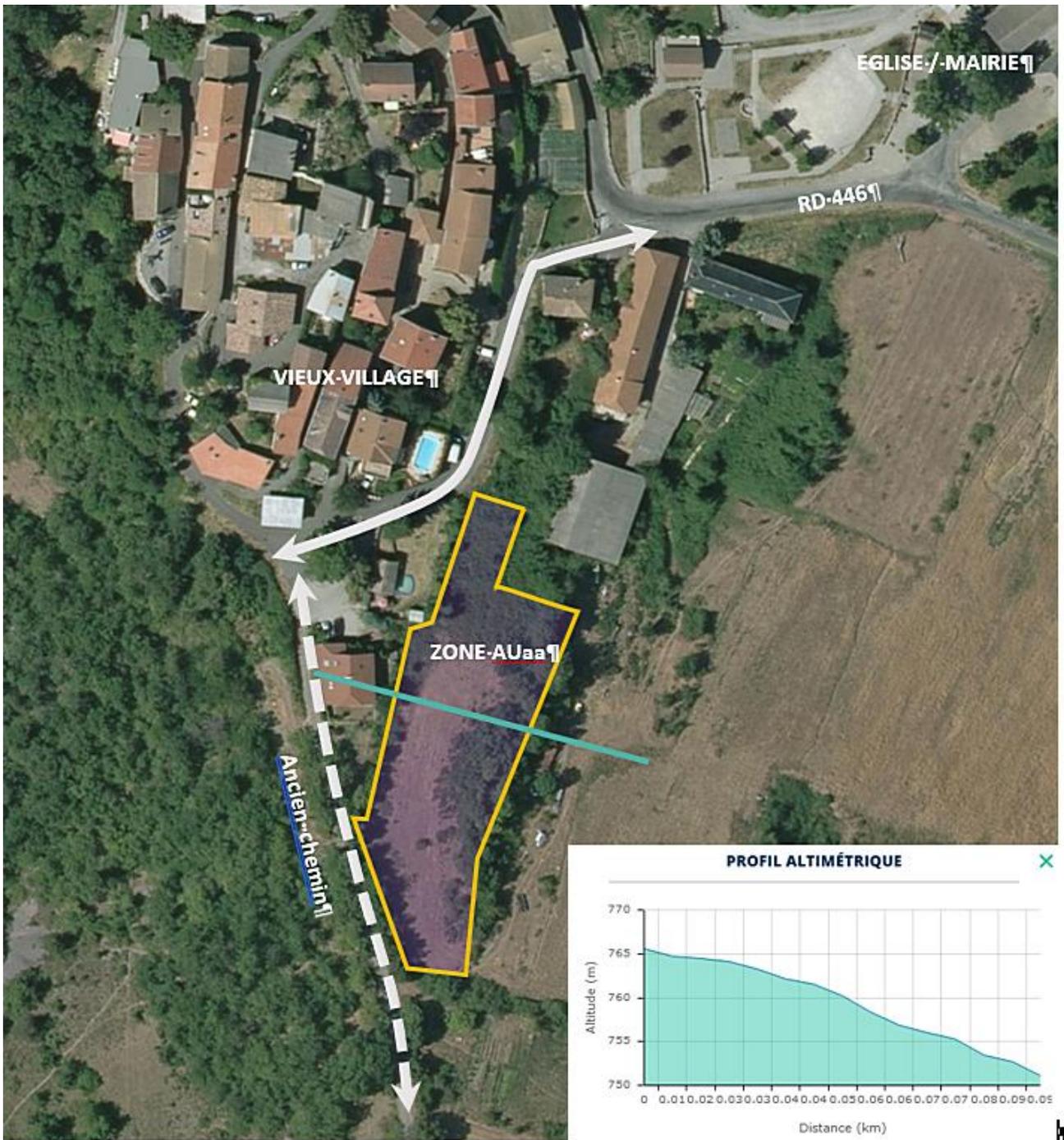
Le secteur s'inscrit en continuité d'un paysage bâti villageois fait de maisons individuelles groupées en ordre continu (zone Ua) et d'une zone à urbaniser AUba, en aval. Le parcellaire et la nature des sols et du paysage témoignent d'une ancienne occupation agricole, aujourd'hui abandonnée.

Dans le cadre du PLU, cette zone a pour vocation principale d'accueillir de l'habitation avec mixité fonctionnelle.

Elle est classée en zone à urbaniser nécessitant une opération d'aménagement d'ensemble (Permis d'aménager, lotissement, permis groupé, ZAC, ...).



SITUATION - Extrait du plan de zonage du PLU



Une extension urbaine qui respecte les caractéristiques paysagères du village (implantation)

2. Objectifs d'aménagement

Dans ce secteur disponible à vocation principale d'habitat il s'agit de :

- Prolonger une urbanisation en continuité de l'existante (secteur Ua du village à proximité) ;
- Réaliser une opération d'aménagement d'ensemble ;
- Rester cohérent avec l'urbanisation alentours (implantations, architecture, typologie et densité) ;
- Relier le nouveau secteur aux voies et quartiers connexes

3. Principes d'organisation

■ Les conditions d'aménagement

Ce secteur AUaa est immédiatement urbanisable mais nécessite une opération d'aménagement d'ensemble.

La densité brute de l'ensemble est d'au moins 33 logements à l'hectare, soit au moins 7 logements (densité nette = 40 logts/ha).

■ Les accès, voiries, cheminements, réseaux, stationnements

L'accès (mixte) est possible par la RD 446 qui borde le secteur au nord et par l'ancien chemin de Neffes, au sud. Un "bouclage" du secteur est ainsi possible. Cette voie aura le gabarit d'une voie à double sens avec circulation douce partagée (piétons/cycles).

Les réseaux humides et secs sont présents au nord (coté village) et en aval du secteur (EU).

Des liaisons douces avec le village et les équipements publics alentours sont attendues.

■ Le Paysage

Il s'agit d'un secteur en balcon, bien exposé et en pente.

Il est bordé de petits boisements de feuillus (bosquets, haies) en bords de parcelles. Certains pourront être conservés. De même, les éléments du patrimoine local agricole seront pris en compte.

L'exposition visuelle du secteur est relativement restreinte en vision rapprochée, depuis les voies périphériques principales. En vision lointaine, l'urbanisation projetée devra s'intégrer au village, vu sa grande proximité. La forme urbaine dominante existante, à savoir celle du village faisant référence.

■ Principes d'implantation des constructions et morphologie urbaine

L'urbanisation future s'inscrira en continuité urbanistique et architecturale de la zone Ua du village.

L'implantation des constructions est parallèle aux courbes de niveaux. Les constructions sont de préférence, en ordre continu, comme au village.

■ Typologie de l'habitat, densité et mixité urbaine ou sociale

L'habitat est, de préférence, de type groupé dense, individuel (maisons en bandes) ou collectif/semi collectif (habitat intermédiaire). Cette forme d'habitat reste en cohérence avec l'urbanisation du village.

Comme dans le village (Ua), la mixité fonctionnelle urbaine est possible (activités compatibles avec l'habitat).

La densité nette minimum attendue est de 40 logements à l'hectare.

L'AUCHE - Zone AUba, Secteur n°1

2

1. Contexte et état des lieux

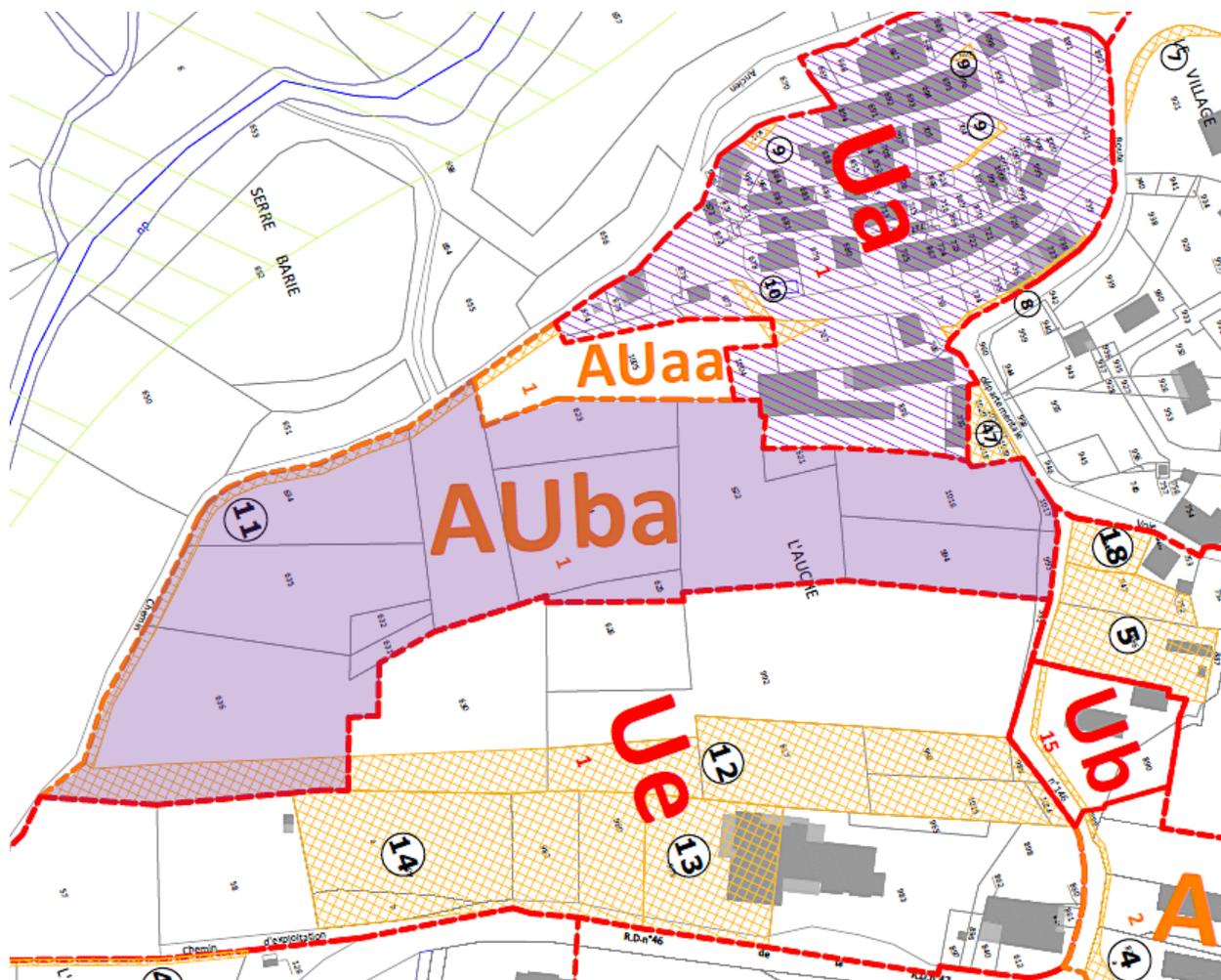
Le secteur AUba concerné par cette orientation programmée d'aménagement se situe, comme le précédent, au village de Neffes, en prolongement aval de l'urbanisation ancienne, c'est-à-dire "sous" le vieux village. Il est desservi, au nord, par la rue de contournement du village rejoignant la RD 446 (route de Pelleautier).

Le secteur est composé d'une douzaine de parcelles cadastrales d'une superficie totale d'environ 2,42 ha, dont 2,00 ha sont véritablement disponibles à la construction (chemins, boisements, ...).

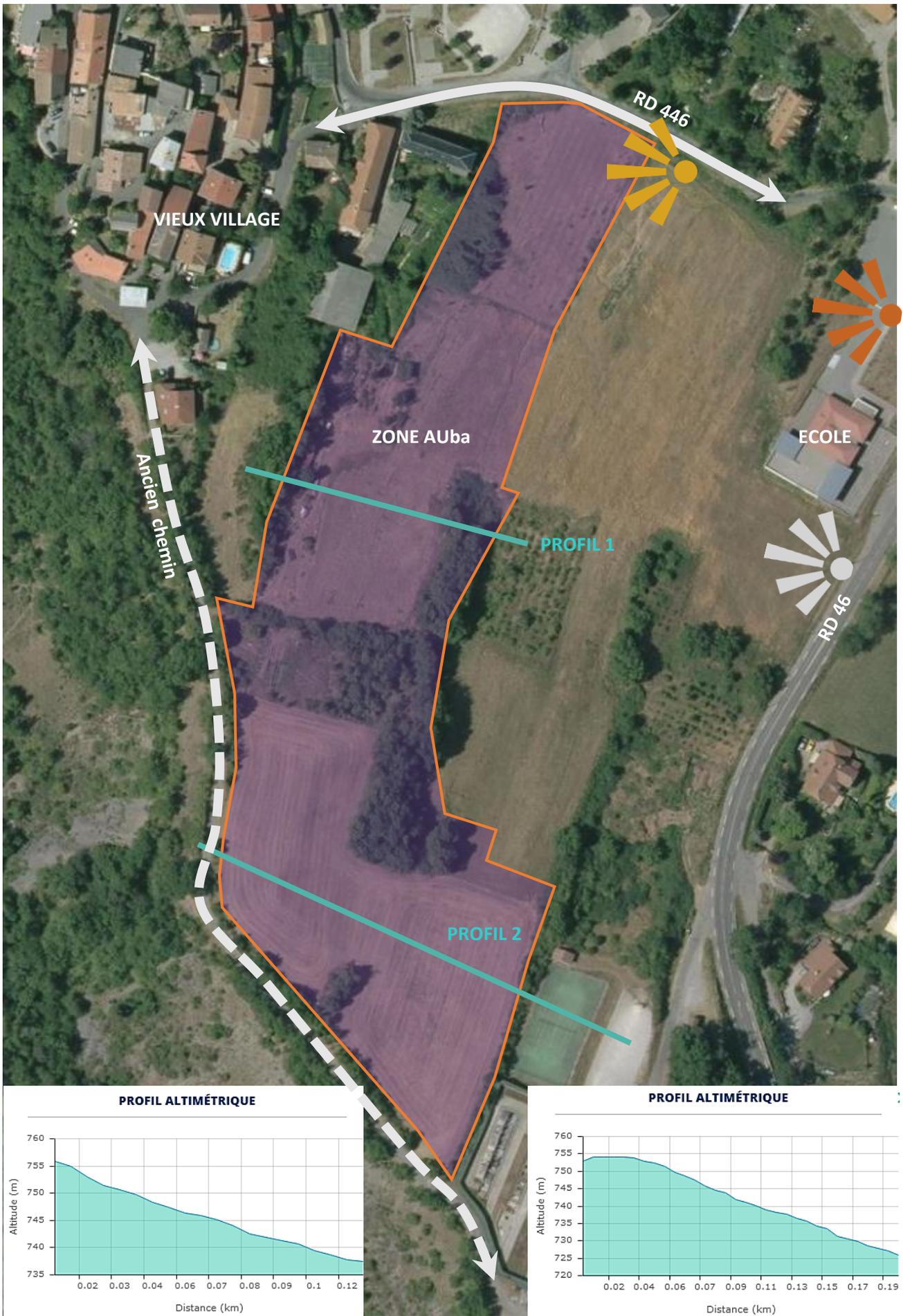
Le secteur s'inscrit en continuité paysagère du village ancien fait de maisons individuelles groupées en ordre continu (zone Ua) et d'une zone à urbaniser AUaa, en amont.

Ce secteur est situé dans un espace en partie encore cultivé (prairies temporaires).

Dans le cadre du PLU le secteur est classé en zone à urbaniser (AUba) de caractéristiques similaires à celles de la zone Ub, nécessitant une opération d'aménagement d'ensemble ("a") (Permis d'aménager, lotissement, permis groupé, ZAC, ...).

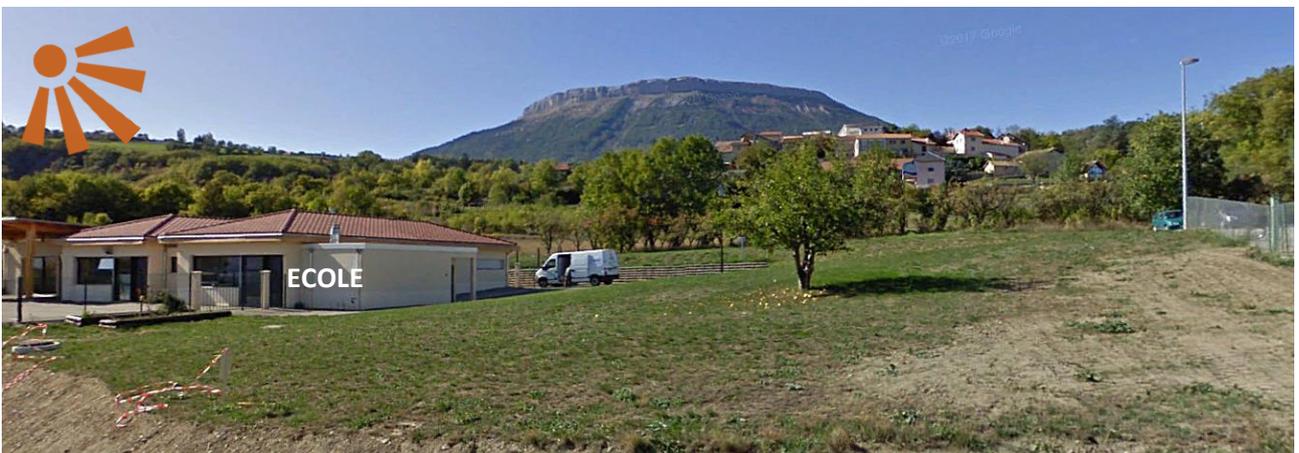


SITUATION - Extrait du plan de zonage du PLU





Le secteur AUba, vue lointaine



Le secteur AUba vu depuis la RD 46



Le secteur AUba en montant la RD 446

2. Objectifs d'aménagement

Dans ce secteur disponible à vocation principale d'habitat, il s'agit de :

- Réaliser une extension d'urbanisation en continuité du village (secteurs Ua et Ub à proximité) ;
- Réaliser une opération d'aménagement d'ensemble ;
- Rester cohérent avec l'urbanisation récente alentours (aspects paysagers) en la densifiant ;
- Relier le nouveau secteur aux équipements publics, aux voies de desserte existants et au village.

3. Principes d'organisation

■ Les conditions d'aménagement

Ce secteur AUba est immédiatement urbanisable mais nécessite une opération d'aménagement d'ensemble par tranches d'au moins 3000 m², d'un seul tenant, sans délaissés inférieurs à cette surface.

La densité (brute) de l'ensemble est d'au moins 12,5 à 17 logements à l'hectare, soit au moins 30 logements (densité nette = 15 à 20 logts/ha).

■ Les accès, voiries, cheminements, réseaux, stationnements

L'accès (mixte) est possible par la RD 446 qui borde le secteur au nord et par l'ancien chemin de Neffes, au sud. Un "bouclage" du secteur est ainsi possible. Cette voie aura le gabarit d'une voie à double sens avec circulation douce partagée (piétonne/cycles).

Les réseaux humides et secs sont présents au nord (coté village) et en aval du secteur (EU).

Des liaisons douces avec le village et les équipements publics alentours sont attendues.

■ Le Paysage

Il s'agit d'un secteur agricole en travers de pente, bien exposé, formant "le socle" paysager du village de Neffes. Ce secteur est perçu visuellement de façons proche et lointaine.

Il est délimité par de petits boisements de feuillus (bosquets, haies) en bords de parcelles. Certains pourront être conservés. De même, les éléments du patrimoine local agricole, comme les talus formant restanques seront pris en compte.

L'insertion paysagère de l'urbanisation devra tenir compte de la pente et de la prédominance de la forme urbaine du vieux village (implantation dans la pente des constructions, sens des façades, ...).

■ Principes d'implantation des constructions et morphologie urbaine

L'urbanisation future s'inscrira en continuité urbaine avec celle des zones Ua du village et Auaa, dans un principe de densité décroissante au fur et à mesure de l'éloignement du vieux village, sans être inférieur au seuil de densité retenu.

L'implantation des constructions est parallèle aux courbes de niveaux. Les constructions sont en ordre continu ou non.

La continuité architecturale sera établie avec la zone Ub.

■ Typologie de l'habitat, densité et mixité urbaine ou sociale

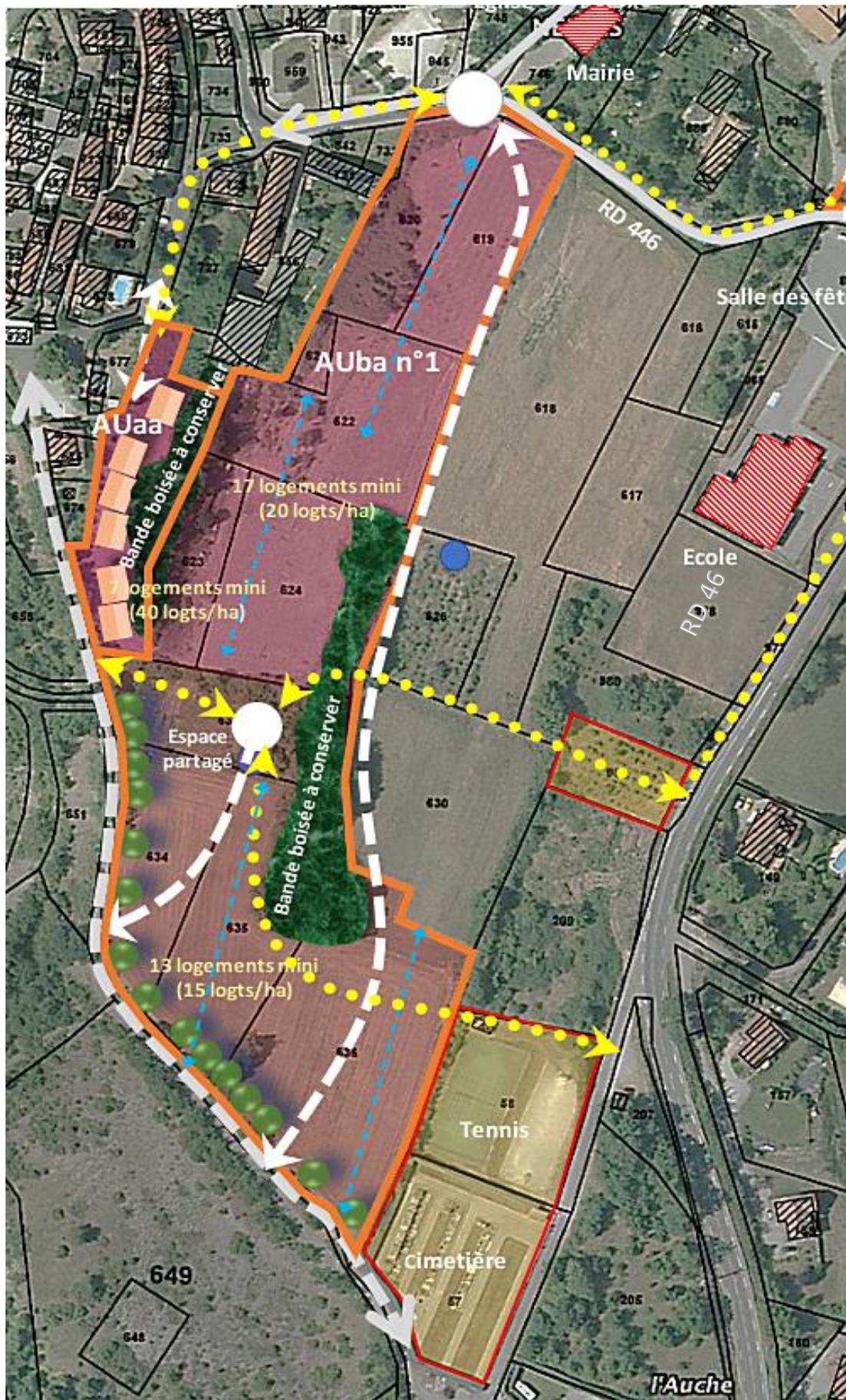
L'habitat est, de préférence, de type groupé, individuel (maisons en bandes) ou collectif/semi collectif (habitat intermédiaire). Cette forme d'habitat reste en cohérence avec l'urbanisation continue du village.

Comme dans le village (Ua), la mixité fonctionnelle urbaine est souhaitable (activités compatibles avec l'habitat).

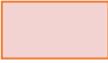
La densité nette minimum attendue est de 15 à 20 logements à l'hectare.

Compte tenu du principe de densité décroissante indiqué ci-avant, la densité nette s'étendra en moyenne de 20 logements à l'hectare à 15 logements à l'hectare.

**ORIENTATION D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION DES SECTEURS DU "VILLAGE" (AUaa)
ET DE L'AUCHE (AUba) – Fond orthophotoplan : source : IGN Géoportail 2015**



LEGENDE ORIENTATION D'AMENAGEMENT

	Limite de zone AUba
	Zone d'implantation des constructions (habitat – densité ≥ 20 logements / ha)
	Zone d'implantation des constructions (habitat – densité ≥ 15 logements / ha)
	Equipements publics et foncier communal
	Orientation des faîtages / sens d'implantation des constructions
	Accès à la zone / desserte existante
	Desserte secondaire (mixte) à créer ou à améliorer
	Liaison piétonne à créer
	Constructions : implantation indicative (exemple)
	Plantation d'essences locales, à réaliser, maintenir ou renouveler (cordons boisés, haies bocagères, etc.)
	Repérage photographique/perception visuelle

CHAMP L'ÉGLISE - Zone AUba, Secteur n°2

3

1. Contexte et état des lieux

Le secteur AUba concerné par cette orientation programmée d'aménagement se situe au nord-est du village de Neffes, centre de la commune, au lieu dit Champ l'Église, en prolongement aval de la première extension d'urbanisation. Il est desservi, au sud, par la RD 446 (route de Pelleautier) et bordé à l'est par la RD 46.

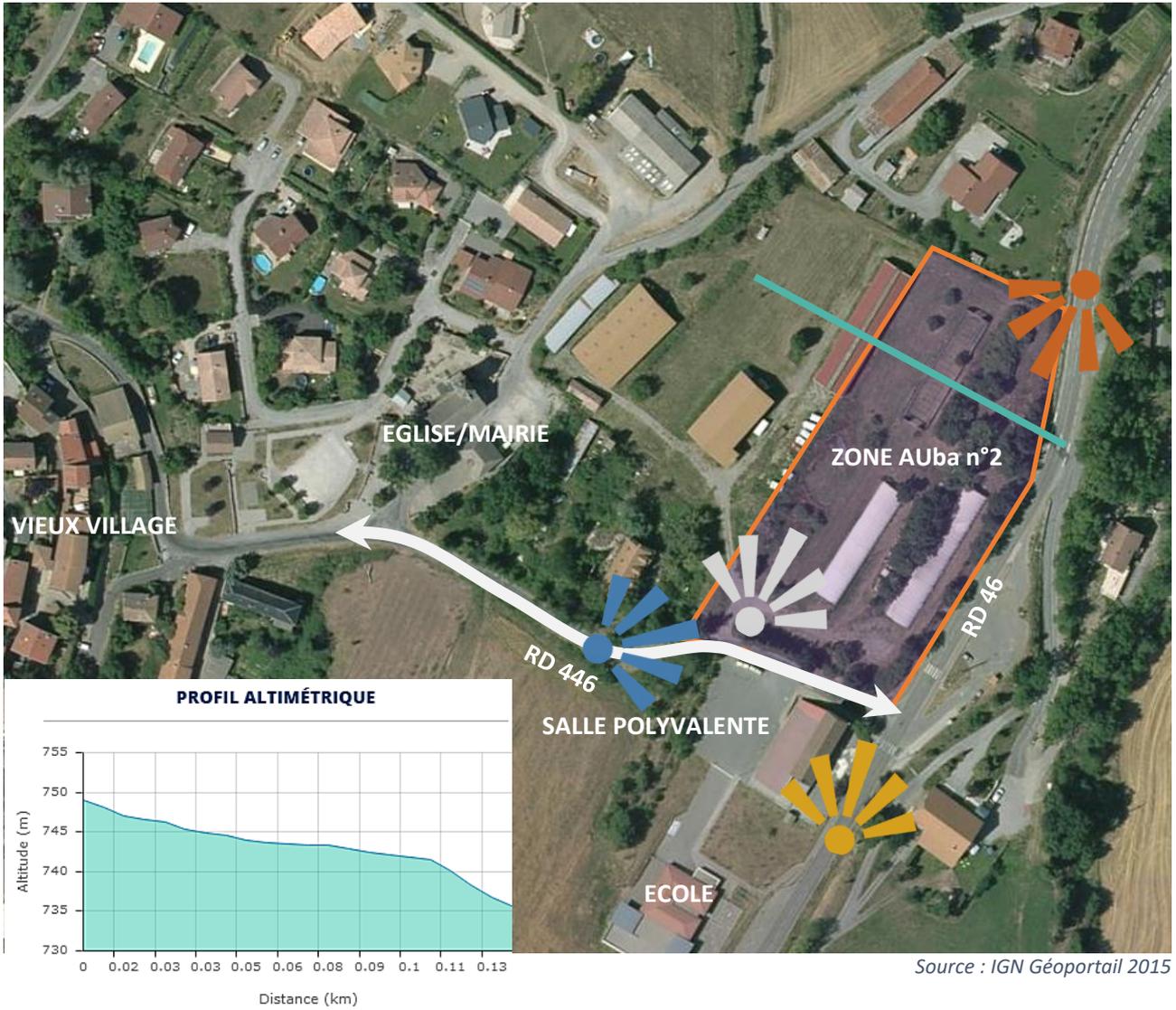
Le secteur est composé de 3 parcelles cadastrales d'une superficie totale d'environ 0,85 ha, dont 0,74 ha sont véritablement disponibles à la construction.

Le secteur ne s'inscrit pas en continuité paysagère directe du vieux village. Il est occupé par une semi-friche agricole (hangars, serres inachevés et partiellement utilisés). Il jouxte au nord un secteur Ub et à l'ouest, un secteur Ue (équipements publics).

Dans le cadre du PLU le secteur est classé en zone à urbaniser (AUba) de caractéristiques similaires à celles de la zone Ub, nécessitant une opération d'aménagement d'ensemble ("a") (Permis d'aménager, lotissement, permis groupés, ZAC, ...).



SITUATION - Extrait du plan de zonage du PLU





Source Google Earth 2017

Accès existant sur la RD 446



Vue depuis la RD 46 (haies en bordure de secteur)

2. Objectifs d'aménagement

Dans ce secteur disponible à vocation principale d'habitat, il s'agit de :

- Réaliser une extension d'urbanisation en lien avec le village (secteurs Ue et Ub à proximité) ;
- Réaliser une opération d'aménagement d'ensemble relativement dense ;
- Retrouver une cohérence avec l'urbanisation du village,
- Relier le nouveau secteur aux équipements publics, aux voies de desserte existants et au village.

3. Principes d'organisation

■ Les conditions d'aménagement

Ce secteur AUba est immédiatement urbanisable mais nécessite une opération d'ensemble par tranches d'au moins 3000 m², d'un seul tenant, sans délaissés inférieurs à cette surface.

La densité (brute) de l'ensemble est d'au moins 21 logements à l'hectare, soit au moins 18 logements (densité nette = 25 logts/ha).

■ Les accès, voiries, cheminements, réseaux, stationnements

L'accès (mixte) est indiqué par la RD 446 qui borde le secteur au sud. Cette voie aura le gabarit d'une voie interne à double sens.

Les réseaux humides et secs sont présents au sud (coté RD 446) et en aval du secteur (EU).

Des liaisons douces avec le village et les équipements publics alentours sont attendues.

■ Le Paysage

Il s'agit d'une ancienne installation agricole, aujourd'hui en déshérence (friche agricole). Le secteur est situé à proximité de tous les équipements qu'offre le village, bien exposé, accessible et de faible déclivité. Il n'est pas directement connecté avec le vieux village et est peu perceptible en vue proche (masques végétaux).

Il est délimité par de petits boisements de feuillus (bosquets, haies) en bords de parcelles. Certains pourront être conservés. De même, les éléments du patrimoine local agricole, comme les talus formant restanques seront pris en compte.

L'insertion paysagère de l'urbanisation devra tenir compte, en perception lointaine, de la prédominance de du vieux village, à proximité et point focal de vision afin de ne pas la perturber (volumétries, hauteurs, abords des constructions).

■ Principes d'implantation des constructions et morphologie urbaine

L'urbanisation attendue du secteur est une urbanisation dense, continue ou non.

L'implantation des constructions est parallèle ou perpendiculaire aux courbes de niveaux.

La continuité architecturale sera établie avec celle des zones Ub et Ue.

■ Typologie de l'habitat, densité et mixité urbaine ou sociale

L'habitat est, de préférence, de type collectif/semi collectif (habitat intermédiaire). Cette forme d'habitat reste en cohérence avec les secteurs Ub, à l'ouest et Ue.

Comme dans le village (Ua), la mixité fonctionnelle urbaine est souhaitable (activités compatibles avec l'habitat).

La densité nette minimum attendue est de 25 logements à l'hectare.



ORIENTATION D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION DU SECTEUR DE CHAMP L'EGLISE

LEGENDE ORIENTATION D'AMENAGEMENT – Secteur de Champ l'église (AUba1)

	Limite de zone AUba
	Zone d'implantation des constructions (habitat – densité ≥ 25 logements / ha)
	Orientation des faîtages / sens d'implantation des constructions
	Accès à la zone / desserte existante
	Desserte secondaire (mixte) à créer ou à améliorer
	Liaison piétonne à créer
	Constructions : implantation indicative (exemple d'habitat intermédiaire ou semi-collectif en R + 2 d'environ 6 logements par unité d'habitation)
	Plantation d'essences locales, à réaliser, maintenir ou renouveler (cordons boisés, haies bocagères, etc.)
	Repérage photographique/perception visuelle

PRE MARTEL - Zone AUbae, Secteur n°3

4

1. Contexte et état des lieux

Le secteur concerné par cette OAP est situé en extension d'urbanisation de zone Ub à l'extrémité nord-est de la commune, en limite de communes Neffes-Pelleautier.

Ce secteur AUbae se compose de 2 parcelles cadastrales d'une superficie totale d'environ 0,42 ha et d'une surface disponible d'environ 0,40 ha. Ce secteur n'est pas cultivé (landes, pâturages) mais bordé de champs agricoles cultivés (prairie temporaire, céréales).

Dans le projet de PLU, ce secteur est destiné à accueillir principalement de l'habitat.

Il est classé en zone à urbaniser sous condition d'équipement ("e") et nécessitant une opération d'aménagement d'ensemble (Permis d'aménager, lotissement, permis groupés, ZAC, ...).



SITUATION - Extrait du plan de zonage du PLU

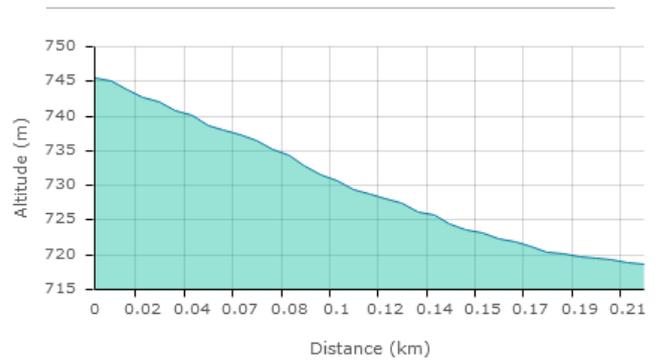


Source : IGN Géoportail 2015



Vue depuis la RD 46

PROFIL ALTIMÉTRIQUE



2. Objectifs d'aménagement

Dans ce secteur disponible à vocation principale d'habitations individuelles, il s'agit de :

- Prolonger une urbanisation existante au sud et à l'est (secteurs Ub à proximité) ;
- Réaliser une opération d'aménagement d'ensemble ;
- Rester cohérent avec l'urbanisation alentours tout en permettant d'en améliorer l'homogénéité (typologie, architecture) et la densité ;
- Assurer la desserte du nouveau secteur.

3. Principes d'organisation

■ Les conditions d'aménagement

Ce secteur AUba est immédiatement urbanisable mais nécessite une opération d'aménagement d'ensemble.

La densité (brute) de l'ensemble est d'au moins 12,5 logements à l'hectare, soit au moins 5 logements (densité nette = 15 logts/ha).

■ Les accès, voiries, cheminements, réseaux, stationnements

L'accès au secteur est conditionné à la création d'un accès carrossable, soit par l'utilisation du chemin d'exploitation existant en limite des communes de Neffes et Pelleautier, soit par l'établissement d'une servitude de passage au sud du secteur. Cette desserte aura le gabarit d'une voie interne à double sens.

Les réseaux humides et secs sont présents dans la zone d'habitat existante (Ub) mitoyenne au secteur AUbae.

L'urbanisation du secteur est donc également conditionnée par l'extension des réseaux (indice "e").

■ Le Paysage

Il s'agit d'un secteur en position dominante et en pente (petit relief), éloigné de la RD 46. La partie sommitale de cette petite colline est en partie occupée par des constructions mais également par des boisements situés hors secteur. Ces boisements et haies masquent en partie la silhouette de ce petit groupe de constructions d'habitation depuis la RD 46.

Ces boisements ne seront pas impactés par l'urbanisation du secteur.

■ Principes d'implantation des constructions et morphologie urbaine

L'urbanisation attendue du secteur est une urbanisation discontinue de maisons individuelles mais relativement dense.

L'implantation des constructions est parallèle ou perpendiculaire aux courbes de niveaux.

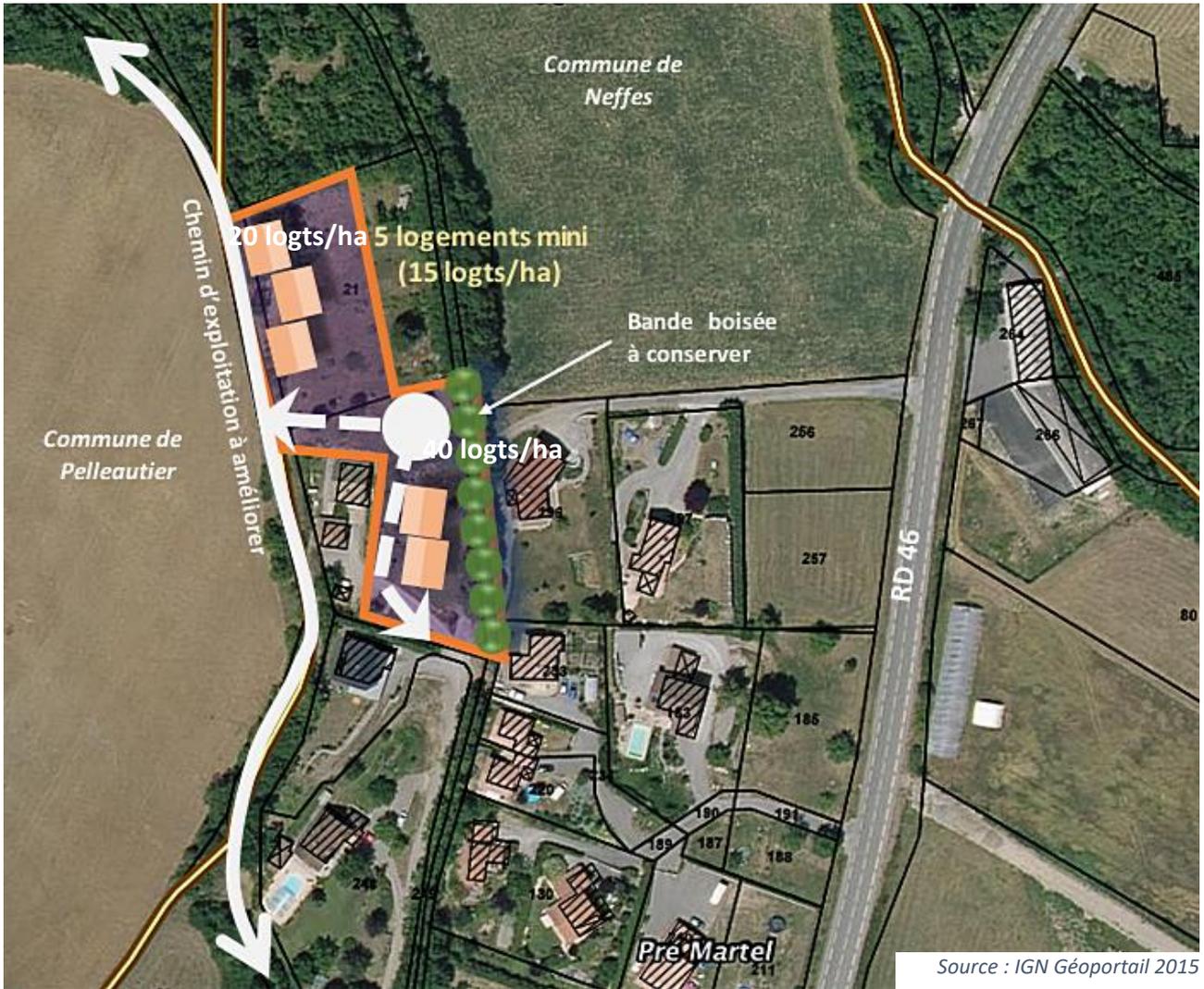
La continuité architecturale sera établie avec la zone Ub.

■ Typologie de l'habitat, densité et mixité urbaine ou sociale

L'habitat est, de préférence, de type individuel ou collectif "horizontal". Cette forme d'habitat reste en cohérence avec le secteur Ub.

La densité nette minimum attendue est de 15 logements à l'hectare.

ORIENTATION D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION DE PRE MARTEL - Secteur AUbae



LEGENDE ORIENTATION D'AMENAGEMENT – Secteur de Pré Martel (AUbae)

	Limite de zone AUba
	Zone d'implantation des constructions (habitat – densité nette ≥ 15 logts/ha)
	Accès à la zone / Desserte existante
	Desserte secondaire (mixte) possible (1 au choix) à créer
	Liaison piétonne à créer
	Constructions : implantation indicative (exemple)
	Plantations d'essences locales à renouveler ou à réaliser (cordons boisés ou haies bocagères, bosquets...)
	Repérage photographique/perception visuelle

LACHAUP - Secteur AUc

5

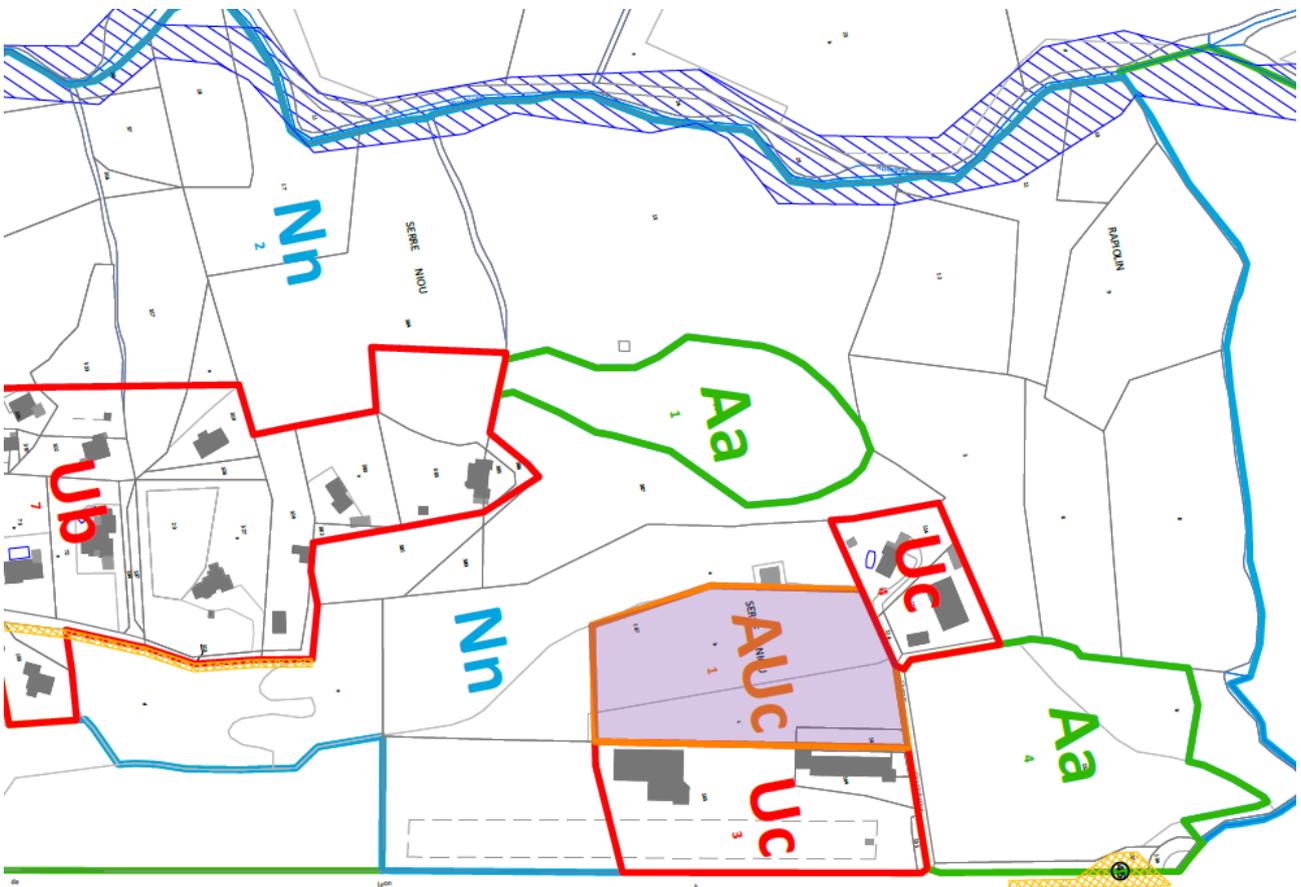
1. Contexte et état des lieux

Le secteur concerné par cette OAP est situé à proximité de la RN 85, dans un vaste espace d'activités économiques (Gap, Châteauvieux) traversé par une voie à grande circulation. Il est néanmoins situé au-delà de 75 m de la RN 85.

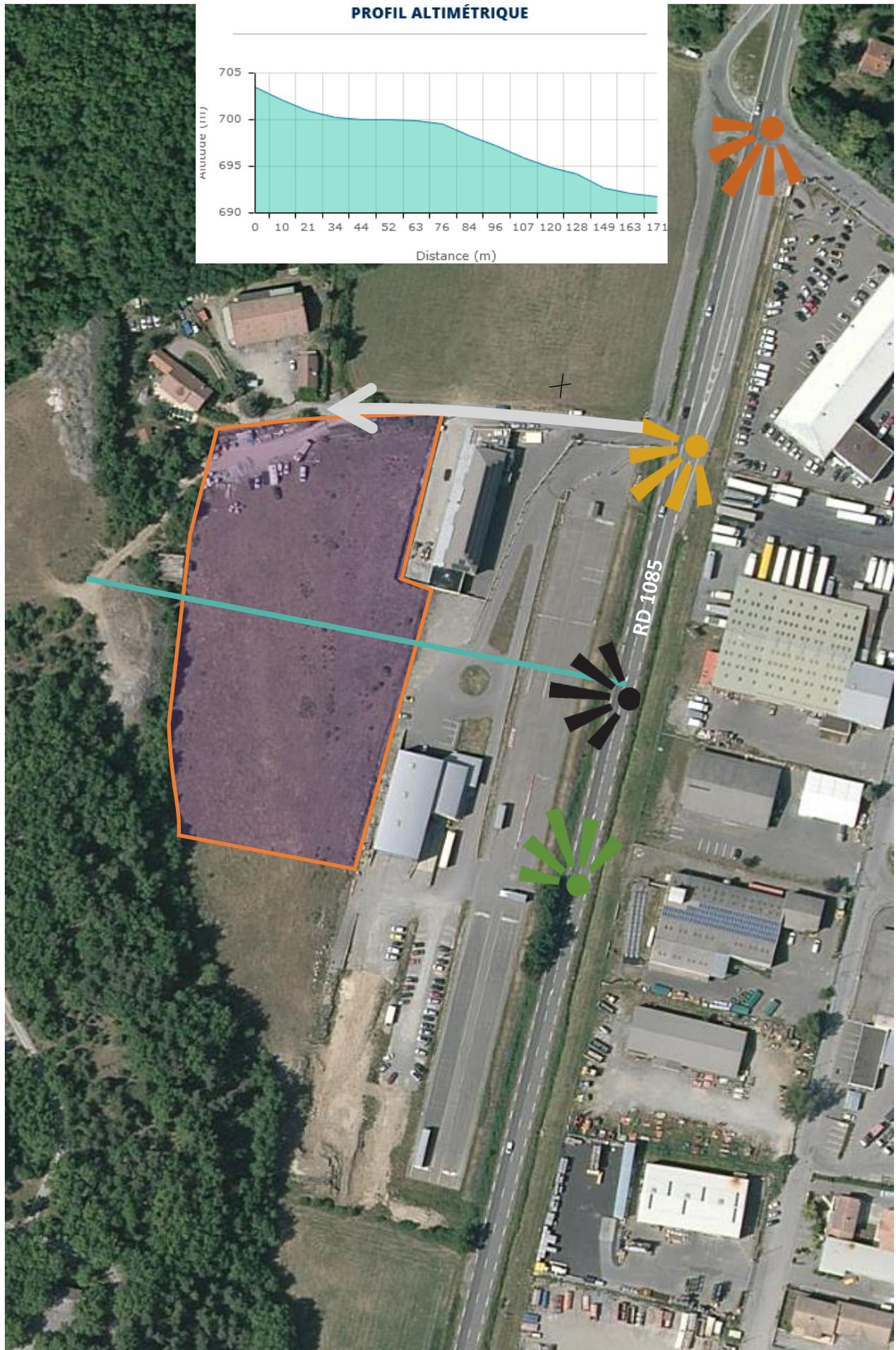
C'est le seul espace de la commune apte à recevoir des activités économiques conséquentes (autres qu'agricoles)

Ce secteur de 1,27 hectare se compose de 2 à 3 parcelles.

Ce secteur est situé à l'arrière de la zone Uc existante et limité à l'ouest par un relief et une frange boisée (pins, chênes blancs). Il possède un usage agricole (prairie naturelle).



SITUATION - Extrait du plan de zonage du PLU



LE SECTEUR A URBANISER DE SERRE NIOU (LACHAUP) - Secteur AUC



Aperçus du secteur depuis la RD 1085



2. Objectifs d'aménagement

Dans ce secteur disponible à vocation principale d'activités industrielles et d'entrepôts il s'agit de :

- Réaliser une extension de l'urbanisation existante (secteurs Uc mitoyen), en continuité de celle-ci,
- Rester cohérent avec l'urbanisation présente à proximité (typologie et densité),
- Prendre en compte la qualité du site et les éléments du paysage.

3. Principes d'organisation

■ Les conditions d'aménagement

Ce secteur AUc est immédiatement urbanisable pour de l'activité économique.

■ Les accès, voiries, cheminements, réseaux, stationnements

L'accès unique se fera par la voie d'accès existante, au Nord, laquelle rejoint la RN 85 à l'Est.

La zone est équipée.

■ Le Paysage

Il s'agit d'un secteur en légère pente, adossé à une colline boisée, situé à l'arrière-plan de la zone Uc construite en bordure de RN 85. Le site est donc visuellement exposé depuis la RN.

L'exposition visuelle du secteur est également relativement forte depuis Châteaueux (en face). En vision rapprochée le secteur est relativement masqué par l'urbanisation existante,...

L'insertion paysagère de l'opération devra également tenir compte de l'exposition visuelle du secteur en limitant l'impact des constructions (terrassements à minimiser, hauteurs à limiter, abords des constructions à paysager).

■ Principes d'implantation des constructions et morphologie urbaine

L'urbanisation future s'inscrira en continuité du secteur Uc existant, au sens de la Loi Montagne.

C'est-à-dire que sa progression n'est envisageable qu'à partir de la zone Uc (la proximité des premières constructions envisagées ne pouvant excéder 50 ml des constructions existantes en Uc).

L'implantation des constructions est commandée par la pente et par l'exposition visuelle du site depuis la RN 85.

Les constructions seront parallèles aux courbes de niveaux afin de limiter les terrassements (et à la RN 85).

Les soutènements des terres (terrassements) sont limités à 1,50 m de haut.

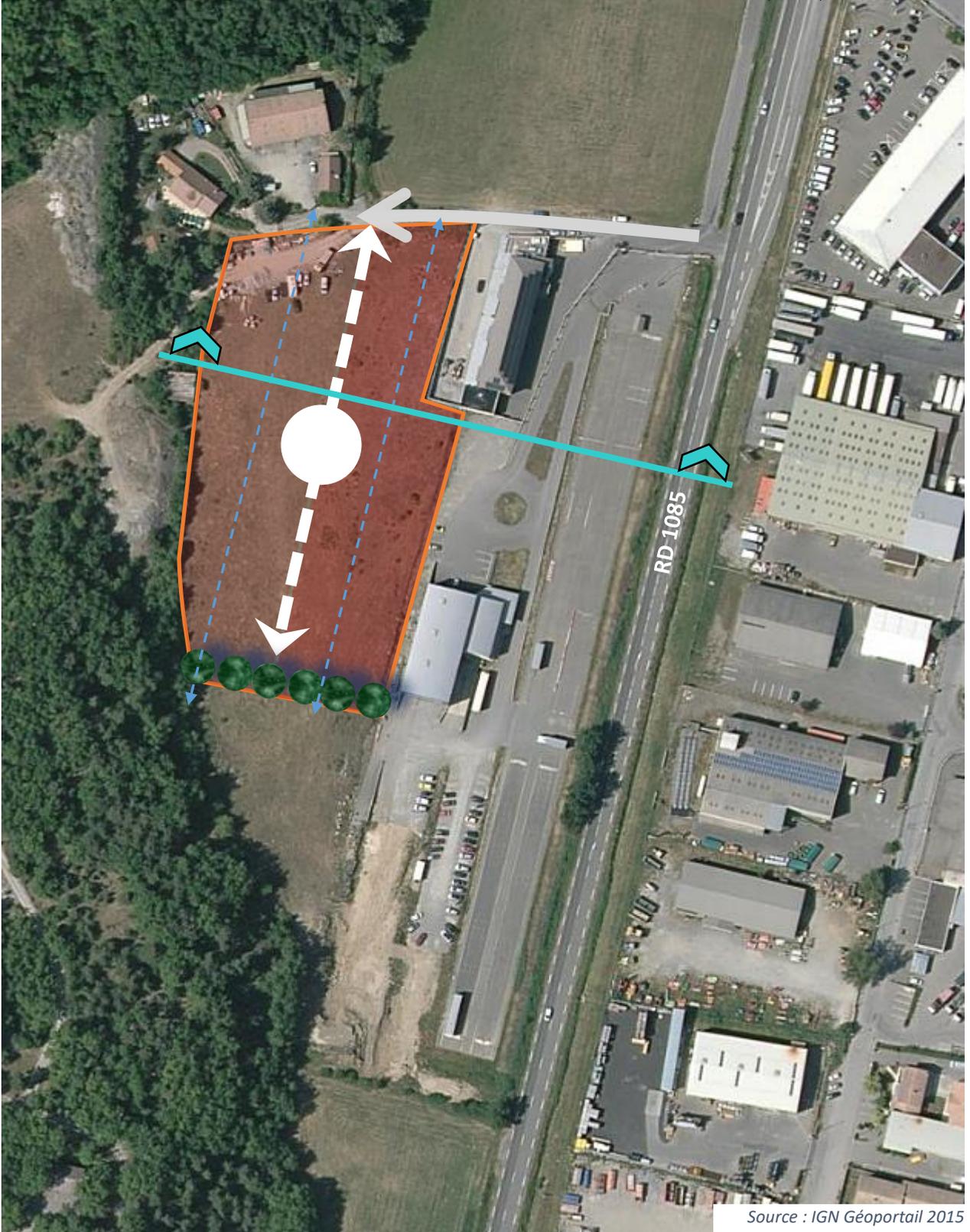
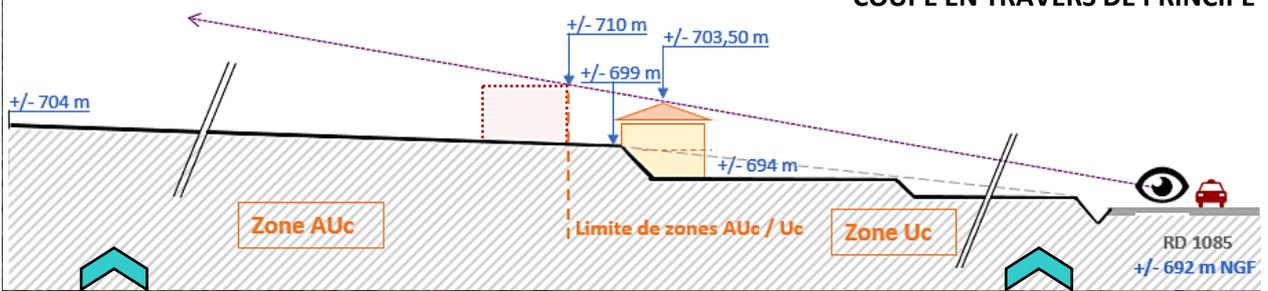
Un traitement paysager des talus est exigé. Les enrochements et appareillages cyclopéens sont déconseillés.

Les aires de stockage sont placées à l'arrière des bâtiments / RN 85.

Les espaces libres seront végétalisés pour au moins 25 % de leur surface.

La hauteur totale des constructions est limitée à 8,50 m, hors superstructures.

COUPE EN TRAVERS DE PRINCIPE



ORIENTATION D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION - Secteur AUc de Lachaup

LEGENDE ORIENTATION D'AMENAGEMENT – Secteur de Lachaup (AUc)

	Limite de zone AUba
	PLAN : Zone d'implantation des constructions
	COUPE DE PRINCIPE : Bâtiments existants
	COUPE DE PRINCIPE : Bâtiments projetés (indication pour la hauteur)
	Orientation des faîtages / sens d'implantation des constructions
	Accès à la zone / desserte existante
	Desserte secondaire (mixte) à créer ou à améliorer
	Plantation d'essences locales, à réaliser, maintenir ou renouveler (cordons boisés, haies bocagères, etc.)
	Repérage photographique/perception visuelle