

COMMUNE DE CATENAY

PLAN LOCAL D'URBANISME



ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION

3

PLU ELABORATION :

Prescrit le : 7 octobre 2005

Arrêté le : 29 mars 2012

Enquête Publique : du 3 septembre au 3 octobre 2012

Approuvé le : 6 juin 2013

CACHET DE LA MAIRIE



Eurotop
Cabinet Géomètres-Experts
Bureau d'Etudes VPD - Agence d'Urbanisme

SOMMAIRE

CHAPITRE 1 : RAPPEL DES TEXTES	page 2
---	--------

CHAPITRE 2 : ORIENTATIONS PARTICULIERES D'AMENAGEMENT	page 4
1 – Zone à urbaniser centrale du village	page 5
2 – Zone à urbaniser Nord du village	page 7

Chapitre 1

RAPPEL DES TEXTES relatifs aux orientations particulières d'aménagement

LES ORIENTATIONS PARTICULIERES D'AMENAGEMENT PAR RAPPORT AU PADD

La loi Urbanisme et Habitat du 2 juillet 2003 a clarifié le contenu des Plans Locaux d'Urbanisme, et notamment du Projet d'Aménagement et de Développement Durable issu de la loi Solidarité et Renouvellement Urbain du 13 décembre 2000.

L'article L 123 - 1 du code de l'Urbanisme distingue désormais le PADD qui demeure obligatoire, et les « orientations d'aménagement relatives à des quartiers ou à des secteurs » qui sont facultatives, mais qui, si elles existent, doivent être cohérentes avec le PADD.

LE CONTENU DES ORIENTATIONS PARTICULIERES D'AMENAGEMENT

Selon l'article L. 123-1 (alinéa 3) du code de l'urbanisme, les PLU :

« peuvent comporter des orientations d'aménagement relatives à des quartiers ou à des secteurs à mettre en valeur, réhabiliter, restructurer ou aménager. Ces orientations peuvent, en cohérence avec le projet d'aménagement et de développement durable, prévoir les actions et opérations d'aménagement à mettre en œuvre, notamment 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 prendre la forme de schémas d'aménagement et préciser les principales caractéristiques des voies et espaces publics ».

LA PORTEE REGLEMENTAIRE

Selon l'article L. 123-5 (alinéa 2) du code de l'urbanisme,

« les travaux ou opérations doivent être compatibles avec les orientations particulières d'aménagement et avec leurs documents graphiques ».

Chapitre 2

ORIENTATIONS PARTICULIERES D'AMENAGEMENT



ZONE A URBANISER CENTRALE DU VILLAGE

La zone à urbaniser centrale du village constitue une grande dent creuse située au cœur du village et à proximité des équipements publics : mairie et école. Répartie sur 2 entités foncières distinctes, cette zone est actuellement une prairie permanente qui accueille 2 à 3 chevaux pour l'agrément personnel des propriétaires.

Les orientations particulières d'aménagement s'appliquent à ce secteur classé en zone AUA.

Le schéma d'aménagement traduit la volonté de la commune d'insérer ces zones d'urbanisation dans le cadre urbain et paysager environnant. Il permet la réalisation d'une opération indispensable pour le développement de la commune. A ce titre, la commune a souhaité formuler ses conditions d'aménagement et d'équipement de la zone afin de garantir un aménagement de qualité.

Conditions d'aménagement et d'équipement de la zone

a) Les accès, desserte et équipements internes

Par le Sud

Pour la partie située la plus à l'Ouest qui est occupée par un bâtiment existant, les accès sur la rue des Tilleuls sont autorisés. Les branchements aux réseaux existants pourront alors se faire directement depuis cette voie.

Pour l'autre partie située à l'Est, les accès directs aux terrains sur la rue des Tilleuls sont interdits (voir schéma d'aménagement page suivante) et devront se faire via la desserte interne principale à créer.

Cette desserte interne principale desservira l'ensemble de la zone et permettra une nouvelle communication Nord-Sud entre la rue des Tilleuls et la rue Saint clair (RD61). Elle pourra être complétée par des liaisons secondaires pour desservir l'ensemble des lots et devra être complétée par un principe de cheminement piéton sécurisé à réaliser.

Par le Nord

Les accès directs des terrains situés en bordure de la rue Saint-clair sont autorisés sur cette voie. Les branchements aux réseaux existants pourront alors se faire directement depuis cette voie.

Les autres terrains situés au cœur de la zone auront des accès depuis la desserte interne principale à créer.

Pour les terrains devant avoir un accès sur la desserte interne à créer, les équipements internes à la zone (eau, électricité, assainissement collectif des eaux usées, éclairage public) seront réalisés depuis la rue des Tilleuls ou la rue Saint-Clair où les réseaux sont présents.

En matière de traitement des eaux pluviales, celles-ci devront être traitées sur le site. Le dimensionnement des ouvrages devra être spécifié et être en conformité avec le code de l'environnement.

b) Qualité de l'architecture, de l'urbanisme et des paysages

Le traitement général de ce secteur, aux niveaux architectural, urbanistique et paysager, permettra d'assurer une insertion de qualité dans le cadre paysager et urbain environnant.

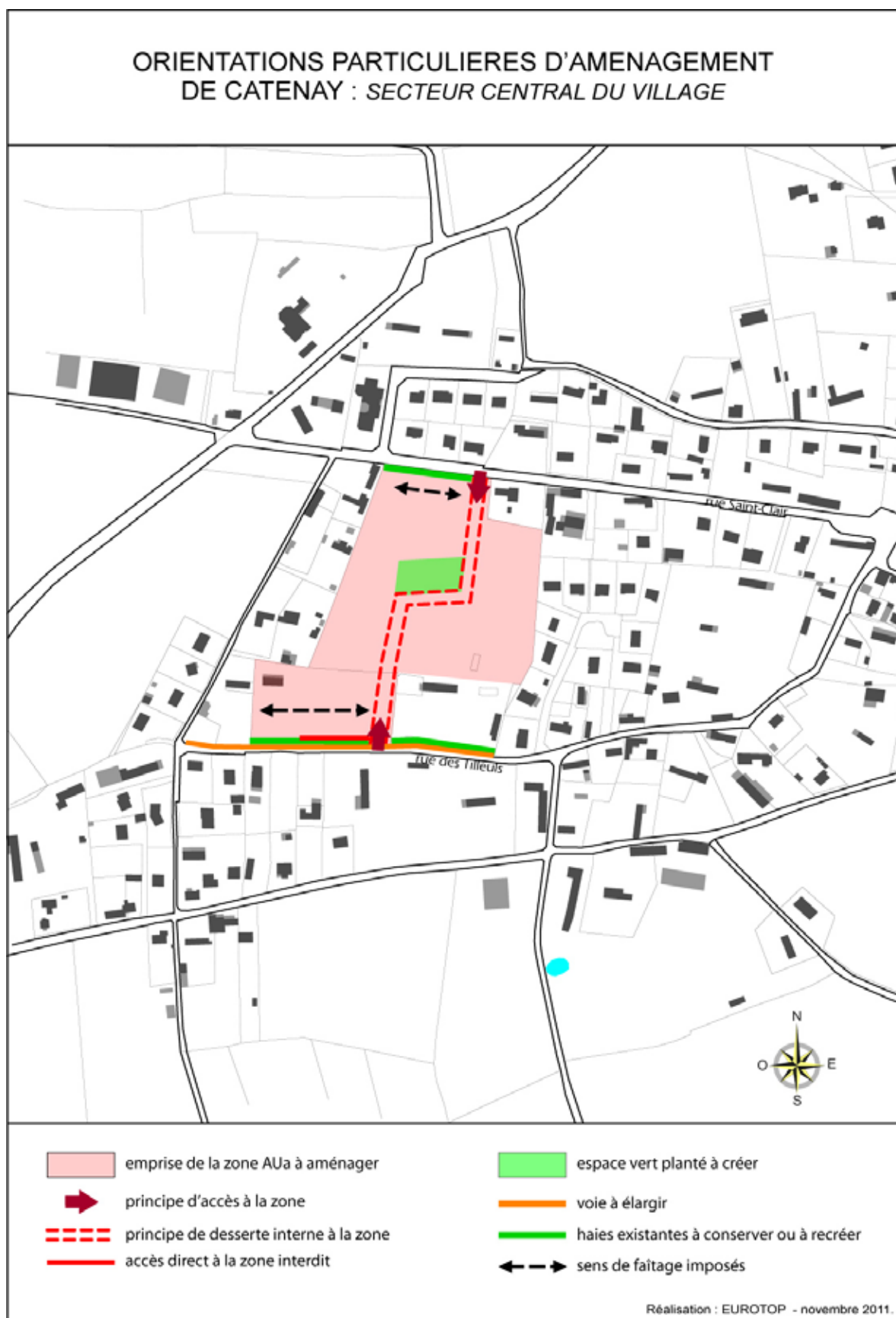
Ce secteur étant inséré dans la zone UA, il a été classé en zone AUA et possède alors une réglementation sensiblement identique à celle de la zone UA concernant les implantations, hauteurs, aspects extérieurs des constructions, emprises au sol et COS.

Afin de respecter une harmonie d'ordonnancement des futures constructions avec celles existantes le long des voies, un sens de faitage est imposé parallèle aux voies : rue des Tilleuls et rue Saint-Clair.

Afin de créer une sorte de respiration dans l'urbanisation et de renforcer le lien social entre tous les habitants, un espace vert est à créer au cœur du secteur. Cet espace vert sera planté d'arbres fruitiers (pommiers fruits ou pommiers fleurs), formant ainsi un verger qui rappelle l'identité du paysage de Catenay.

Pour conserver l'harmonie avec l'ambiance des lieux, les haies donnant sur les voiries devront être plantées en limite et les clôtures seront alors implantées à l'arrière de la haie, sur la face intérieure de la parcelle. Elles

seront constituées d'essences locales. Hormis pour la réalisation des accès, les haies existantes le long de la rue Saint-Clair sont à conserver et celles le long de la rue des Tilleuls à recréer après l'élargissement de la voie.





ZONE A URBANISER AU NORD DU VILLAGE

La zone à urbaniser Nord du village constitue une grande dent creuse située dans la partie Nord du village, le long de la rue des Pommiers, et non loin des équipements publics : mairie et école. Répartie sur une grande parcelle, cette zone est actuellement une prairie permanente qui accueille des bovins. Ce terrain est en légère pente en direction du Nord, pente qui s'accroît à l'approche de la RD7.

Les orientations particulières d'aménagement s'appliquent à ce secteur classé en zone AUB.

Le schéma d'aménagement traduit la volonté de la commune d'insérer ces zones d'urbanisation dans le cadre urbain et paysager environnant. Il permet la réalisation d'une opération indispensable pour le développement de la commune. A ce titre, la commune a souhaité formuler ses conditions d'aménagement et d'équipement de la zone afin de garantir un aménagement de qualité.

Conditions d'aménagement et d'équipement de la zone

a) Les accès, desserte et équipements internes

Les accès directs aux terrains situés directement sur la rue des Pommiers sont autorisés. Les branchements aux réseaux existants pourront alors se faire directement depuis cette voie.

Les accès des autres terrains se feront via la desserte interne principale à créer.

Cette desserte interne principale desservira l'ensemble de la zone et comportera deux débouchés sur la rue des Pommiers conformément au schéma graphique ci-après. Elle devra être complétée par un principe de cheminement piéton sécurisé à réaliser et pourra être complétée par des liaisons secondaires pour desservir l'ensemble des lots.

Pour ces terrains desservis par la desserte interne, les équipements internes à la zone (eau, électricité, assainissement collectif des eaux usées, éclairage public) seront réalisés depuis la rue des Pommiers où les réseaux sont présents.

En matière de traitement des eaux pluviales, celles-ci devront être traitées sur le site. Le dimensionnement des ouvrages devra être spécifié et être en conformité avec le code de l'environnement.

b) Qualité de l'architecture, de l'urbanisme et des paysages

Le traitement général de ce secteur, aux niveaux architectural, urbanistique et paysager, permettra d'assurer une insertion de qualité dans le cadre paysager et urbain environnant.

Ce secteur étant inséré dans la zone UA, il a été classé en zone AUB et possède alors une réglementation sensiblement identique à celle de la zone UA concernant les implantations, aspects extérieurs des constructions, emprises au sol et COS. Toutefois, au vu de sa situation topographique, en surplomb de la RD7, les hauteurs autorisées seront de moindre importance afin de limiter l'impact des constructions sur les paysages depuis la RD7. Dans la même finalité, la partie Nord de la zone étant la plus pentue, elle restera inconstructible et sera réservée à un grand espace vert qui accueillera l'ouvrage hydraulique (prairie inondable ou bassin de rétention) nécessaire pour recueillir les eaux pluviales. Un alignement d'arbres sera à réaliser sur la limite entre partie constructible et partie non constructible pour atténuer l'effet masse des constructions depuis la RD7.

Afin de créer une sorte de respiration dans l'urbanisation et de conserver une percée visuelle, depuis la rue des Pommiers en direction de la RD7 et des espaces boisés situés en contrebas, une échappée visuelle inconstructible est à conserver. Elle devra être aménagée en espace vert planté ou non et, le cas échéant, pourra être agrémentée d'un cheminement piéton et d'une piste cyclable.

Pour conserver l'harmonie avec l'ambiance des lieux, les haies donnant sur les voiries devront être plantées en limite et les clôtures seront alors implantées à l'arrière de la haie, sur la face intérieure de la parcelle. Elles

seront constituées d'essences locales. La haie existante le long de la RD7 et les alignements d'arbres situés sur les limites Est et Ouest du secteur sont à conserver.

