

Plan Local d'Urbanisme (PLU)

COMMUNE DE SCORBE-CLAIRVAUX (86)

MODIFICATION N°3 DU PLU Orientations d'Aménagement et de Programmation

2.b



- .1 - Les constructions doivent être
- soit au moins sur une limite séparative (façade)
- soit en retrait des limites séparatives, avec un recul

**ARTICLE AUa 8 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS
PROPRIETE**

8.1 - Non réglementé.

ARTICLE AUa 9 : EMPRISE AU SOL

9.1 - Non réglementé.

ARTICLE AUa 10 : HAUTEUR MAXIMALE

10.1 - En aucun cas, les constructions ne
avoisinent, aux sites, aux paysages
10.2 - La hauteur absolue
6.00 à 5.00 m

Vu pour être annexé à la
délibération du Conseil Municipal

en date du 10 juillet 2017

approuvant la modification n°3 du
PLU de Scorbé-Clairvaux.

Le Maire,
Lucien JUGÉ

Scorbé-Clairvaux

urban
ism

SARL URBAN'ism l'innovation au Service de nos Métiers

9, rue du Picard
37140 BOURGUEIL
Tel: 02 47 95 57 06
Fax: 02 47 95 57 16
contact@urban-ism.fr

www.urban-ism.fr



www.urban-ism.fr

ARCHITECTURE

SOMMAIRE

0- INTRODUCTION	p 4
1- LES ORIENTATIONS D'AMÉNAGEMENT	p 6
1.1- ORIENTATION D'AMÉNAGEMENT 1 : PRINCIPES D'AMÉNAGEMENT DES ZONES À URBANISER 1AU	p 7
1.2- ORIENTATION D'AMÉNAGEMENT 2 : PRINCIPES D'AMÉNAGEMENT DE LA ZONE D'ACTIVITÉS ET DE L'ENTRÉE EST DE LA COMMUNE (application de l'article L.111-1-4 du Code de l'Urbanisme)	p 14
1.3- ORIENTATION D'AMÉNAGEMENT 3 : COMPLÉMENT DES CHEMINEMENTS ET MISE EN VALEUR DES PAYSAGES DU HAUT-CLAIRVAUX À LA VALLÉE DE L'ENVIGNE	p 19

La Loi du 13 décembre 2000 dite Loi "Solidarité et Renouveau Urbains" substitue au POS (Plan d'Occupation des Sols) le PLU (Plan Local d'Urbanisme) et modifie les procédures d'élaboration de modification et de révision. Notamment, le PLU devient un véritable outil de développement qui s'appuie sur un Projet d'Aménagement et de Développement Durable (PADD).

Par ailleurs, la Loi « Urbanisme et Habitat » du 2 juillet 2003 confirme le rôle du PADD en tant que document définissant les orientations générales d'aménagement et d'urbanisme. La loi en a fait la clef de voûte des procédures de modification et de révision.

Le P.L.U. traduit le projet communal, en s'inscrivant dans l'objectif de l'article L.110 du Code de l'Urbanisme : *« Le Territoire français est le patrimoine commun de la nation. Chaque collectivité publique en est le gestionnaire et le garant dans le cadre de ses compétences. Afin d'aménager le cadre de vie (...), les collectivités publiques harmonisent, dans le respect réciproque de leur autonomie, leurs prévisions et leurs décisions d'utilisation de l'espace. ».*

Le PLU se doit donc de respecter les trois grands principes de l'article L.121-1 du Code de l'Urbanisme :

- *« 1° L'équilibre entre le renouvellement urbain, un développement urbain maîtrisé, le développement de l'espace rural, d'une part, et la préservation des espaces affectés aux activités agricoles et forestières et la protection des espaces naturels et des paysages, d'autre part, en respectant les objectifs du développement durable ;*
- *2° La diversité des fonctions urbaines et la mixité sociale dans l'habitat urbain et dans l'habitat rural, en prévoyant des capacités de construction et de réhabilitation suffisantes pour la satisfaction, sans discrimination, des besoins présents et futurs en matière d'habitat, d'activités économiques, notamment commerciales, d'activités sportives ou culturelles et d'intérêt général ainsi que d'équipements publics, en tenant compte en particulier de l'équilibre entre emploi et habitat ainsi que des moyens de transport et de la gestion des eaux ;*
- *3° Une utilisation économe et équilibrée des espaces naturels, urbains, périurbains et ruraux, la maîtrise des besoins de déplacement et de la circulation automobile, la préservation de la qualité de l'air, de l'eau, du sol et du sous-sol, des écosystèmes, des espaces verts, des milieux, sites et paysages naturels ou urbains, la réduction des nuisances sonores, la sauvegarde des ensembles urbains remarquables et du patrimoine bâti, la prévention des risques naturels prévisibles, des risques technologiques, des pollutions et des nuisances de toute nature. »*

C'est ainsi que le dossier de PLU comprend :

- Un rapport de présentation qui « expose le diagnostic (...) ; une analyse de l'état initial de l'environnement ; explique les motifs de la définition des zones, des règles qui y sont applicables et des orientations d'aménagement (...) ; évalue les incidences des orientations du plan sur l'environnement et expose la manière dont le plan prend en compte le souci de sa préservation et de sa mise en valeur. En cas de modification ou de révision, (il) est complété par l'exposé des motifs des changements apportés. » (pièce n°1) ;
- Un Projet d'Aménagement et de Développement Durable (PADD) qui « définit (...) les orientations générales d'aménagement et d'urbanisme retenues pour l'ensemble de la commune » (pièce n°2a) ;
- **Des orientations d'aménagement "relatives à des quartiers ou à des secteurs à mettre en valeur, réhabiliter, restructurer ou aménager. (Elles) peuvent, en cohérence avec le Projet d'Aménagement et de Développement Durable prévoir les actions et opérations d'aménagement "à mettre en oeuvre, 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." (pièce n°2b) ;**
- Un ou plusieurs documents graphiques du règlement qui délimitent « les zones urbaines, les zones à urbaniser, les zones agricoles et les zones naturelles et forestières. (Ils) font, en outre, apparaître, s'il y a lieu, (des espaces boisés classés, des emplacements réservés,) » (pièce n°3a et 3b) ;
- Un règlement qui fixe les règles applicables à l'intérieur de chacune de ces zones (...) (pièce n°4) » ;
- Des annexes et des servitudes (pièce n°5).

1 - INTRODUCTION

1 - INTRODUCTION

Le Projet d'Aménagement et de Développement Durable de la Commune de Scorbé-Clairvaux définit, pour les années à venir, les grandes directions et les principaux objectifs de son développement.

Trois **orientations d'aménagement** complètent les dispositions réglementaires du PLU : elles précisent les principes et conditions de réalisation de certains projets.

Elles visent à :

- *énoncer les principes d'aménagement des zones à urbaniser (AU) pour accueillir de nouveaux habitants dans de bonnes conditions (desserte et liaisons notamment) ;*
- *aménager la zone d'activités des « Priédons », tout en mettant en valeur l'entrée Est de la Commune ;*
- *mettre en place la continuité des cheminements dans la Commune, du Haut-Clairvaux à la vallée de l'Envigne, et la mise en place de belvédères.*

2 - LES ORIENTATIONS D'AMÉNAGEMENT

SOMMAIRE

0- INTRODUCTION

1- LES ORIENTATIONS D'AMÉNAGEMENT

1.1- ORIENTATION D'AMÉNAGEMENT 1 :

PRINCIPES D'AMÉNAGEMENT DES ZONES À URBANISER AUa

Illustration : Localisation des zones AUa

Illustration : zone AUa « la Coutardière »

Illustration : zones AUa « Le Logis », « les Moreaux » et « la Nourraye »

Illustration : zone AUa de la Bruneterie : « la Pré au Moine » et « Champs Challons »

Illustration : zones AUa de Lenlier : « Lenlier nord » et « Lenlier sud »

1.2- ORIENTATION D'AMÉNAGEMENT 2 :

PRINCIPES D'AMÉNAGEMENT DE LA ZONE D'ACTIVITÉS ET DE L'ENTRÉE EST DE LA COMMUNE

Illustration : zones Uh et AUha des Priédons AUa « Lenlier »

Illustration : coupes Etat existat – Principe d'aménagement

1.3- ORIENTATION D'AMÉNAGEMENT 3 :

COMPLÉMENT DES CHEMINEMENTS ET MISE EN VALEUR DES PAYSAGES DU HAUT-CLAIRVAUX À LA VALLÉE DE L'ENVIGNE

Illustration

2-1 ORIENTATION D'AMÉNAGEMENT 1 : PRINCIPES D'AMÉNAGEMENT DES ZONES À URBANISER AUa

L'un des objectifs principaux de la révision du document d'urbanisme de la Commune était d'organiser l'urbanisation, afin de recomposer et conforter le bourg et de stopper les développements urbains linéaires et isolés. C'est à ce titre que l'essentiel de l'accueil des nouvelles constructions se réalisera dans les zones à urbaniser AUa et AUb.

Les zones à urbaniser AUa sont regroupées autour du centre-bourg :

- « la Coutardière » permettra d'organiser l'Ouest du bourg, marqué par des développements linéaires ;
- « Le Logis », « les Moreaux » et « la Nourraye » confortent le centre-bourg ;
- « la Bruneterie » s'organise autour de la zone d'équipements scolaires ;
- « Lenlier », de part et d'autre de la RD 725.

Les zones AUa sont urbanisables immédiatement, sous forme d'opérations d'ensemble couvrant tout ou partie de la zone.

Les zones AUb constituent une phase d'urbanisation à plus long terme. Cette hiérarchisation dans le temps pourra être modifiée en fonction des évolutions et des besoins.

Le bourg de Scorbé étant inscrit en zone d'assainissement collectif, les zones AUa devront être raccordées ou prévoir ce raccordement.

L'équipement à l'intérieur de ces zones sera réalisé par les aménageurs, publics ou privés, qui devront notamment :

- *raccorder les opérations aux réseaux existants en périphérie ;*
- *prévoir le raccordement, à terme, au réseau d'assainissement lorsqu'il n'existe pas encore ;*
- *intégrer la gestion des eaux pluviales.*

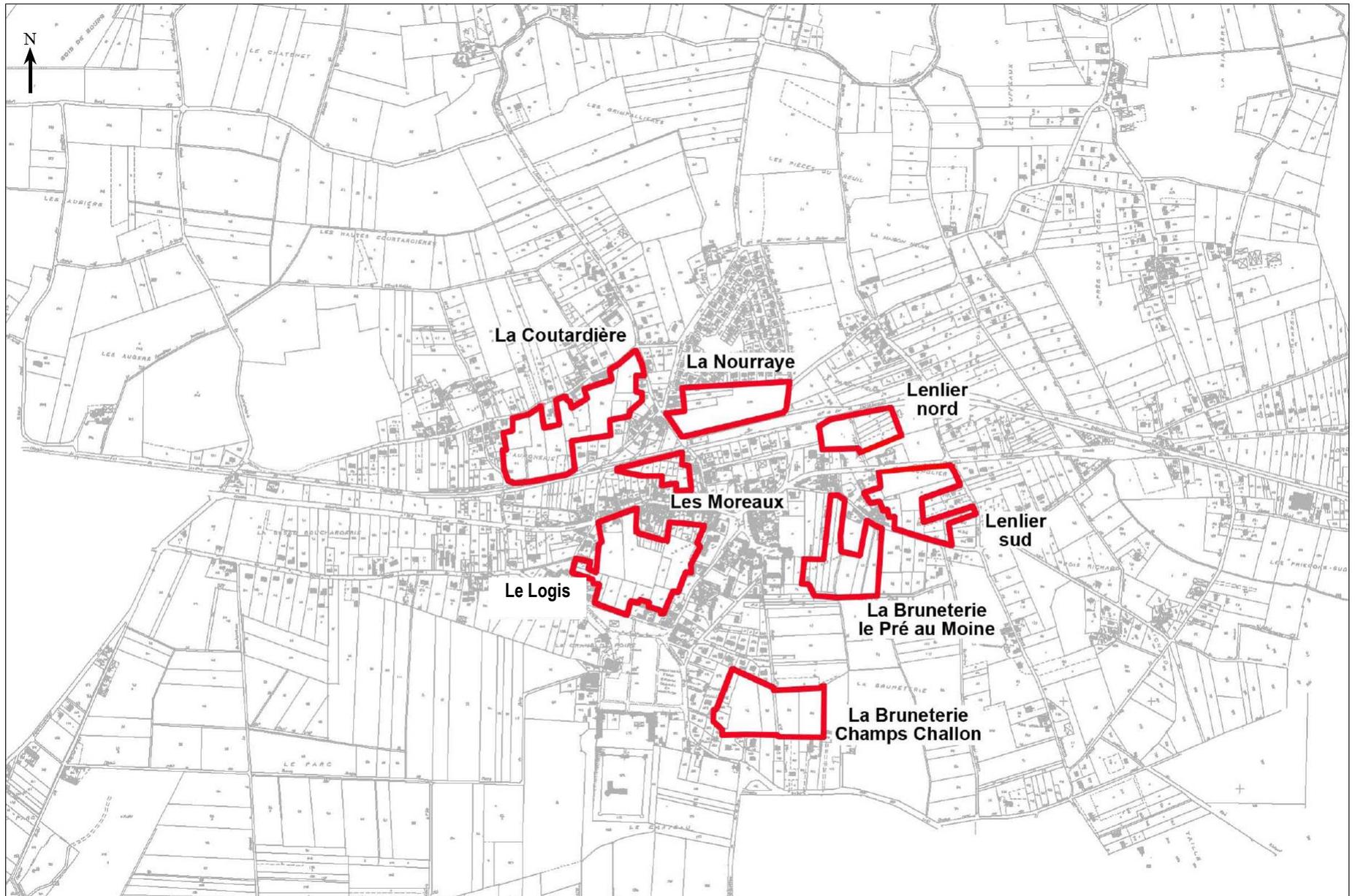
L'aménagement des zones AUa devra aussi respecter les grands principes d'organisation des zones à urbaniser qui tendent à :

- *favoriser les liaisons avec les secteurs déjà bâtis et urbanisés, y compris par des liaisons piétonnes et cyclables entre les quartiers ;*
- *éviter les voies en impasse ;*
- *sécuriser les accès à chacune de ces zones ;*
- *aménager des espaces publics, notamment des espaces verts pour un cadre de vie agréable ;*
- *paysager et adapter les voies internes aux lotissements ;*
- *organiser le parcellaire, de façon à ce que les constructions puissent s'implanter en bénéficiant des conditions optimales pour une bonne gestion de l'énergie ;*
- *limiter au maximum l'impact et la place de l'automobile dans les espaces publics et ne pas générer de difficultés liées à la circulation et au stationnement ;*
- *planter les espaces publics pour une meilleure intégration de ces opérations dans le paysage urbain et péri-urbain.*

Les schémas suivants illustrent les principes d'aménagement favorisant des projets de qualité, compatibles avec l'identité de la Commune.

Ils précisent, à titre indicatif :

- *des principes de voies, de desserte et d'accès,*
- *des liaisons piétonnes à établir.*



LOCALISATION

ORIENTATION D'AMÉNAGEMENT 1 : PRINCIPES D'AMÉNAGEMENT DES ZONES AUa



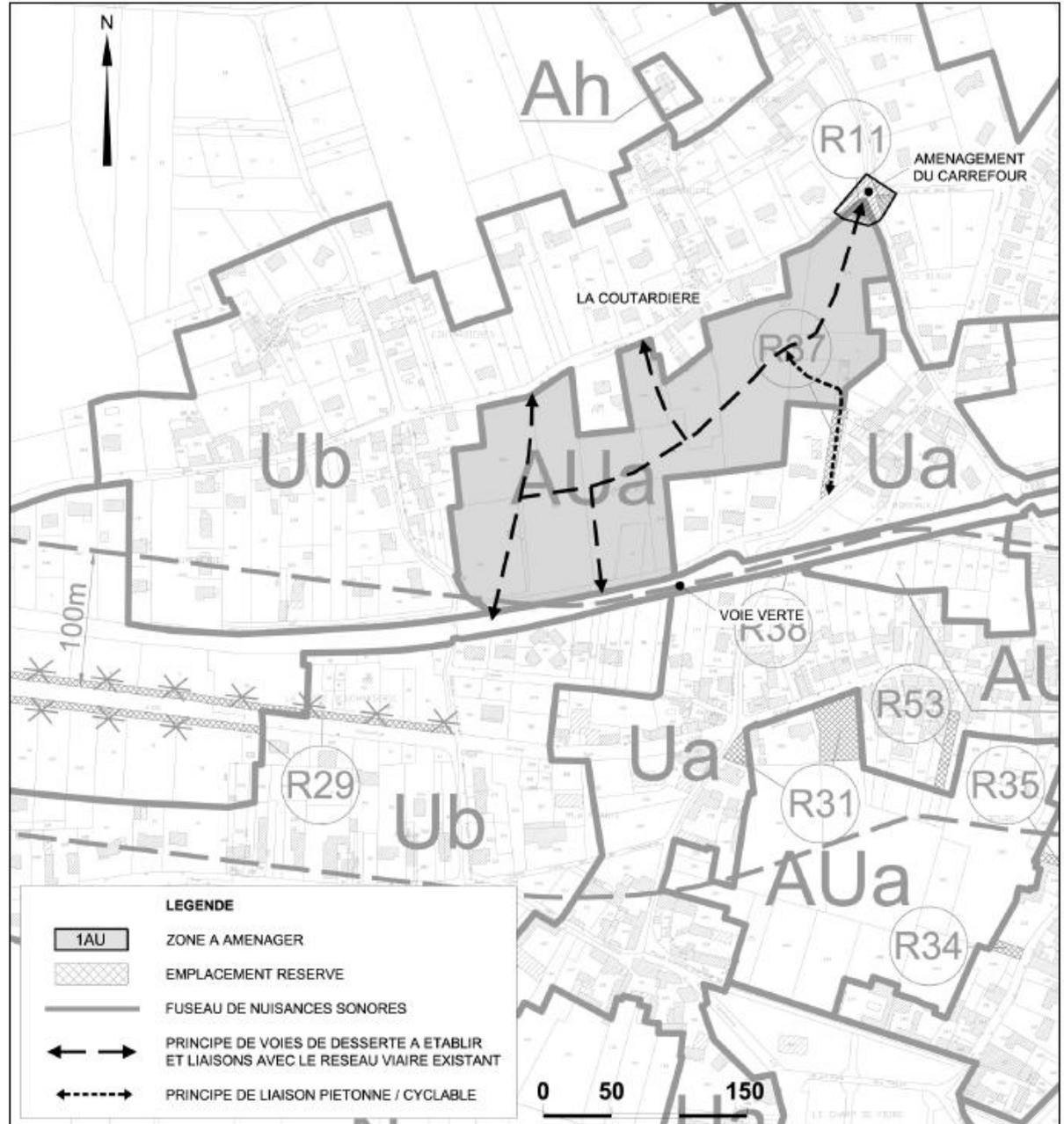
Vue aérienne

6

Cette zone AUa de la Coutardière (4 ha) résulte d'une urbanisation récente, linéaire le long de la rue de la Coutardière, qui a laissé de vastes espaces non bâtis entre la rue et la voie verte (piste cyclable).

Les principes et conditions d'aménagement de ces zones :

- desservir la zone de la Coutardière par une voie transversale ;
- aménager les dessertes sur la rue de la Coutardière et les différents carrefours ;
- mettre en valeur la limite sud des zone, en liaison avec la voie verte.



Zone AUa «la Coutardière»

ORIENTATION D'AMÉNAGEMENT 1 : PRINCIPES D'AMÉNAGEMENT DES ZONES AUa



Vue aérienne

Ces trois zones AUa confluent le centre-bourg : **la Nourraye** (2,4 ha) et **les Moreaux** (0,87 ha) de part et d'autre de la voie verte et **le Logis** (3.9 ha).

Les principes et conditions d'aménagement de la zone de la Nourraye :

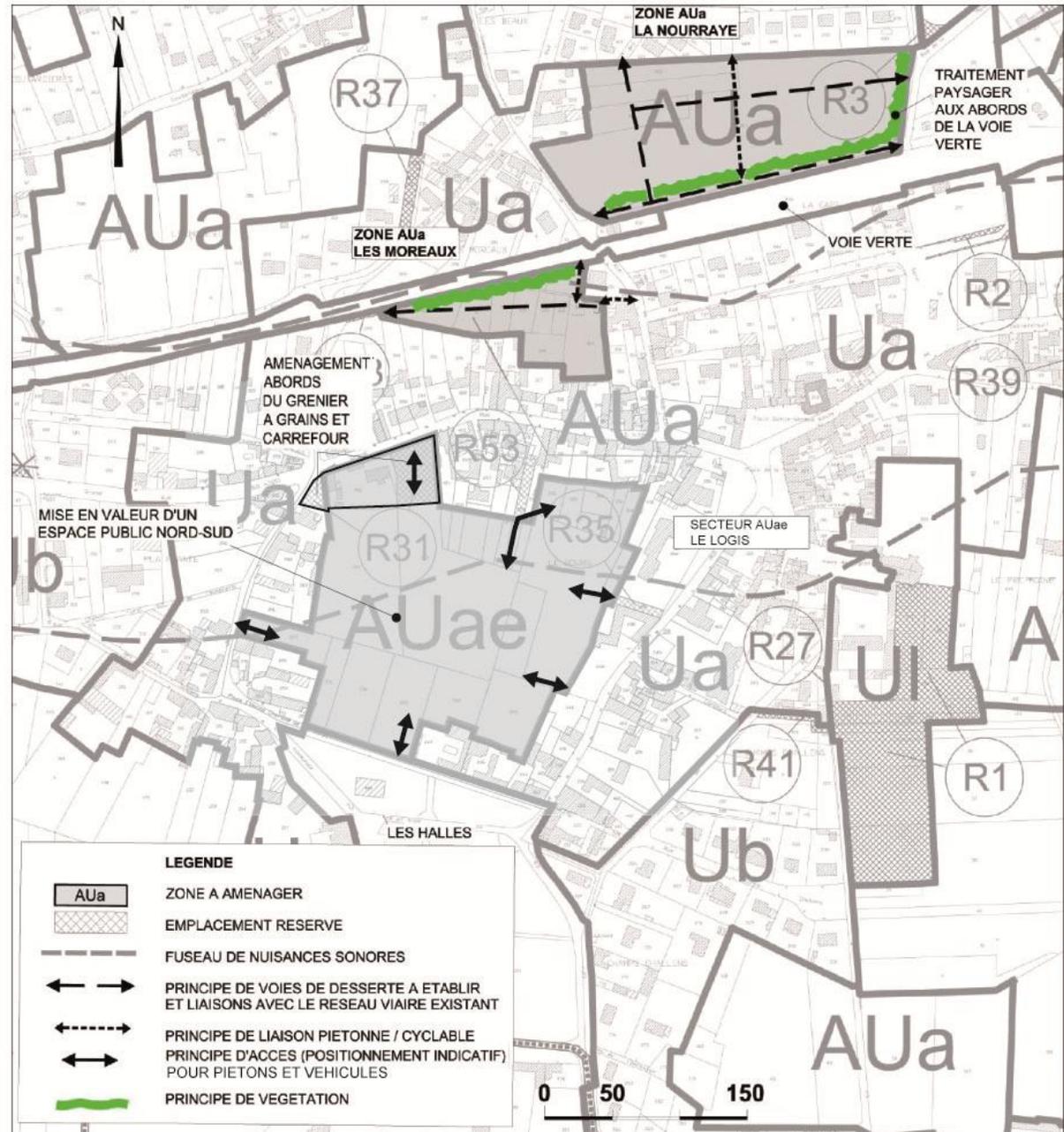
- desservir la zone par une voie reliant le lotissement de la Nourraye à la rue de la Maison Neuve ;
- paysager les abords de la voie verte.

Les principes et conditions d'aménagement de la zone des Moreaux :

- desservir les fonds de parcelles à partir la rue des quatre vents ;
- paysager les abords de la voie verte ;
- aménager des liaisons piétonnes.

Les principes et conditions d'aménagement de la zone du Logis :

- conservation et valorisation du parc arboré existant à l'Est du Logis en un espace public qualificatif pouvant accueillir la gestion des eaux pluviales
- accompagner les vues sur le logis par un espace public Nord-Sud paysagé ;
- désenclaver l'impasse de la Quintaine et des rues Est-Ouest ;
- établir des liaisons piétonnes vers le centre-bourg et les équipements scolaires.



Zones AUa "le Logis", "les Moreaux", "la Nourraye"



Vue aérienne

8

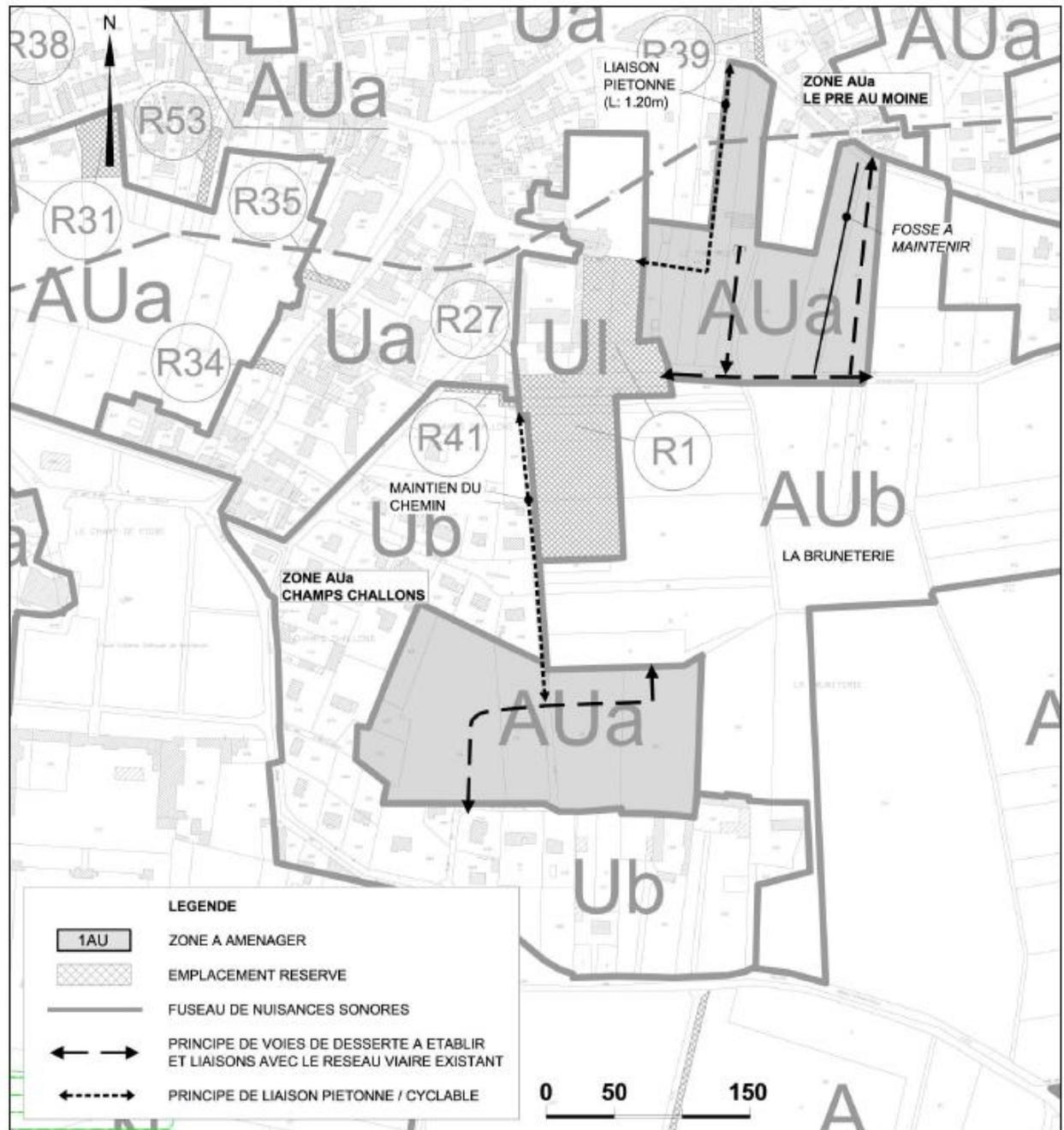
L'urbanisation du secteur de la Bruneterie a été hiérarchisée avec deux zones AUa, proches de équipements publics : le Pré au Moine (2,4 ha), le long de la rue du Pavé, et Champs Challons (2,7 ha).

Les principes et conditions d'aménagement de la zone du Pré au Moine :

- préserver la liaison piétonne avec la rue du Pavé (1,20 m)
- desservir la zone à partir de la rue du pavé et maintenir le fossé pour l'écoulement des eaux pluviales ;
- préserver des accès futurs à la zone AUb de la Bruneterie.

Les principes et conditions d'aménagement de la zone des Champs Challons :

- desservir la zone à partir de la rue de la Bruneterie ;
- maintenir le chemin d'exploitation qui, à terme, intégrera un chemin piétons/cycles ;
- préserver des accès futurs à la zone AUb.



Zones AUa de la Bruneterie : «le Pré au Moine» et «Champs Challons»

ORIENTATION D'AMÉNAGEMENT 1 : PRINCIPES D'AMÉNAGEMENT DES ZONES AUa



Vue aérienne

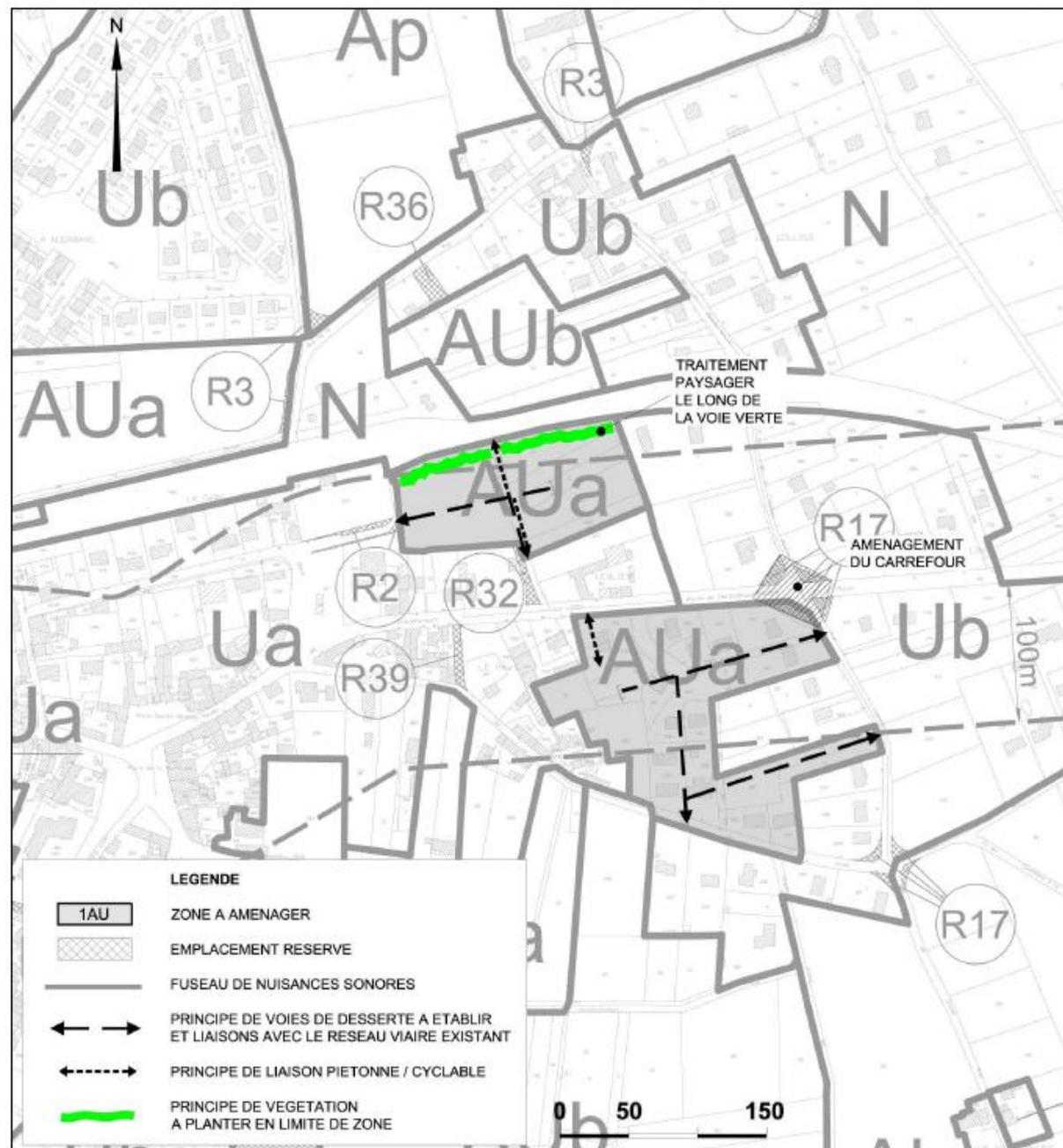
Ces zones AUa (4,5ha) s'étendent de part et d'autre de la RD 725 (1,28 ha zu nord et 2,29 ha au sud).

Les principes et conditions d'aménagement de la zone de Lenlier sud :

- aménager le carrefour de la RD 725 - rue Lenlier - rue de la Maison Neuve ;
- desservir la zone à partir de la rue perpendiculaire à la RD 725 (rue Lenlier au sud) ;
- aménager des liaisons piétonnes en direction de la voie verte.

Les principes et conditions d'aménagement de la zone de Lenlier nord :

- desservir la zone à partir de la rue de la Gare et d'un accès à aménager sur la Grand'rue ;
- aménager des liaisons douces, en particulier entre la voie verte et la Grand'rue ;
- paysager des abords de la voie verte.



Zones AUa de Lenlier : «Lenlier nord» et «Lenlier sud»

ORIENTATION D'AMÉNAGEMENT 1 : PRINCIPES D'AMÉNAGEMENT DES ZONES AUa

2-2 ORIENTATION D'AMÉNAGEMENT 2 : PRINCIPES D'AMÉNAGEMENT DE LA ZONE D'ACTIVITÉS ET DE L'ENTRÉE EST DE LA COMMUNE

La zone d'activité, située à l'entrée Est de la Commune, accueille actuellement une entreprise.

Dans le cadre d'une réflexion sur l'aménagement de la traverse du bourg, une marge de recul de 35 mètres a été retenue pour que l'aménagement de la zone d'activité future :

- permette l'extension de l'activité existante (zone Uh) ;
- s'appuie sur le traitement de la RD 725, en particulier du carrefour avec le chemin de Croix Libert, pour intégrer l'extension de la zone d'activité (zone AUha) et offrir de bonnes conditions d'accès et de desserte.

Les principes d'aménagement de la zone d'activités sont les suivants :

- *Sécurité des accès et de la desserte*

Le projet de développement de la Commune et les réflexions sur l'aménagement de la traverse par la RD 725 portent notamment sur la sécurisation et la mise en valeur du carrefour de la RD 725 et du chemin de Croix Libert.

La restructuration de l'entrée Est vise à réorganiser le raccordement de l'ensemble des voies qui débouchent sur cette entrée et notamment celles liées à l'accès à la zone d'activité : cette zone devant, à terme, s'étendre, il s'agit d'éviter que le trafic induit par les activités n'empruntent le chemin rural de Croix Libert et n'occasionnent des nuisances importantes pour la zone d'habitat proche. Cette zone d'habitat n'est par ailleurs pas destinée à s'étendre. Une "aire de repos" entre cet axe et la voie verte préservera et révélera les dernières fenêtres visuelles en direction du site du Haut-Clairvaux. La continuité du cheminement vélo (ancienne voie ferrée), qui n'est pas assurée de façon sécurisante pour les usagers, pourra aussi être rétablie entre la route et le merlon en direction du massif boisé et de Thuré.

- *Prise en compte des nuisances éventuelles*
Les éventuelles nuisances liées à une réduction de la marge de recul le long de la RD 725 (hormis les incidences sur les paysages) sont limitées.
Le merlon existant et les plantations proposées, qui accompagneront le traitement de cette entrée, protégeront ainsi le secteur d'habitat, sur le plan visuel notamment.
À l'Ouest, les boisements situés à l'arrière des habitations constituent une protection vis-à-vis des bâtiments d'activités et, à terme, de la future voie desservant le Sud de la zone d'activité. Ils seront maintenus et protégés (protection au titre de l'article L.123-1-7° du Code de l'Urbanisme).
Au Sud, un espace tampon entre les habitations existantes et l'extension de la zone d'activité sera également paysagé (20 mètres).

- *Qualité architecturale, de l'urbanisme et des paysages*
La réduction de la marge de recul se justifie aussi par une meilleure organisation de la desserte des flux automobiles et de poids lourds. Les quartiers d'habitat seront ainsi protégés des passages des poids lourds ; cette nouvelle desserte a été identifiée dans le cadre de la réflexion du PLU.

Les mesures complémentaires reposent sur le fait de :

- *poursuivre l'aménagement existant en plantant le merlon (végétation de type arbustif) ;*
- *enherber l'aire de stationnement et les autres espaces libres, en évitant les plantations uniformes (haie formant un mur végétal uniforme), et créer des alignements d'arbres, bosquets et haies champêtres, composés d'essences locales et diversifiées ;*
- *limiter la hauteur des constructions qui doit toutefois être adaptée aux besoins des activités économiques (9 mètres à l'égout des toitures ou à l'acrotère),*
- *traiter avec soin l'aspect extérieur des constructions :*
 - . *volumétrie simple,*
 - . *toitures sombres ou rappelant la couleur des tuiles en terre cuite, afin d'éviter les couleurs vives et les aspects brillants visibles de loin,*
 - . *limitation du nombre de couleurs en façades afin de privilégier l'harmonie des constructions,...*



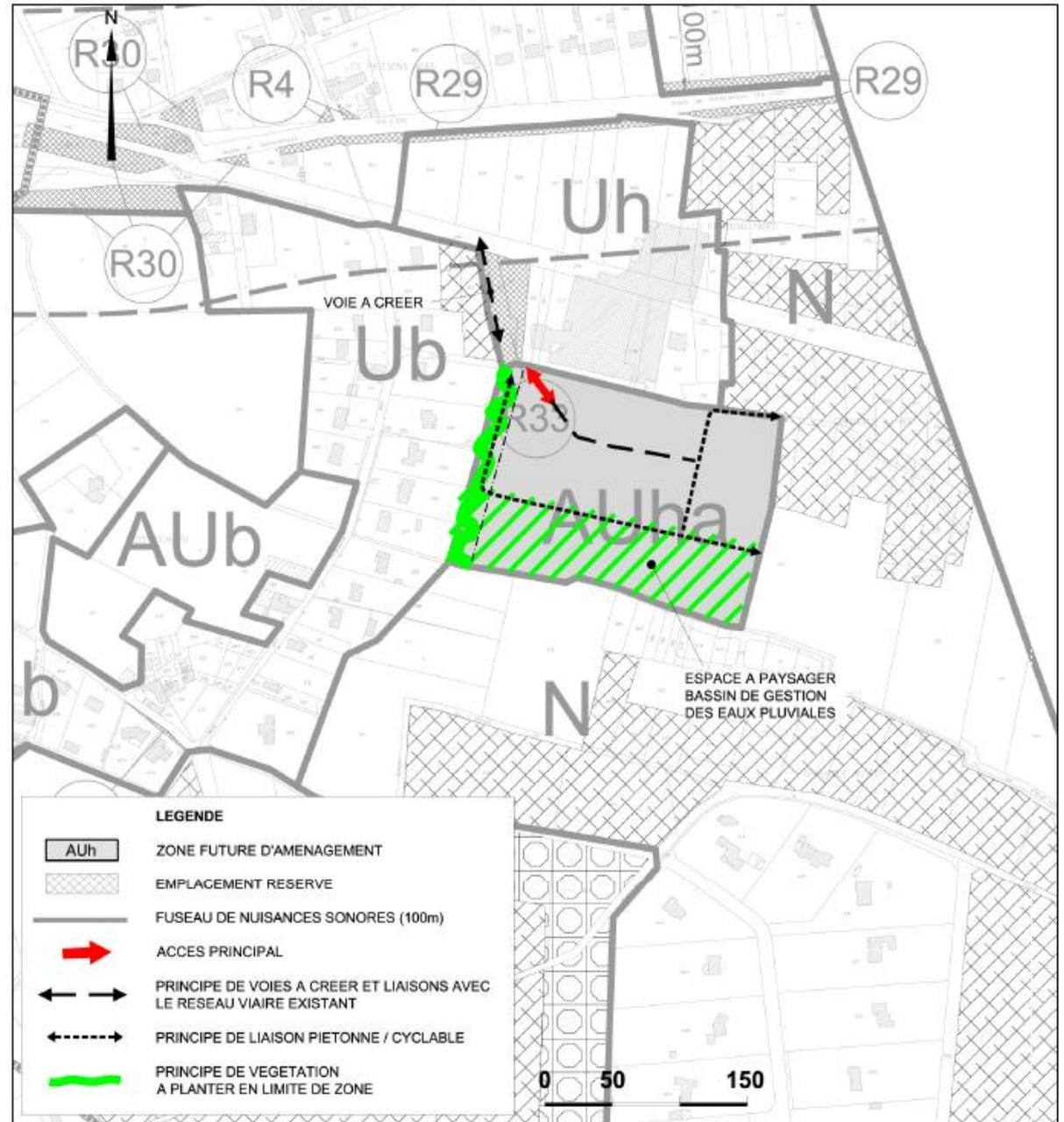
Vue aérienne

Les principes et conditions d'aménagement de la zone Uh :

- planter le merlon et paysager la marge de recul de 35 mètres ;
- aménager une liaison cyclable vers la voie verte entre le merlon et la RD 725.

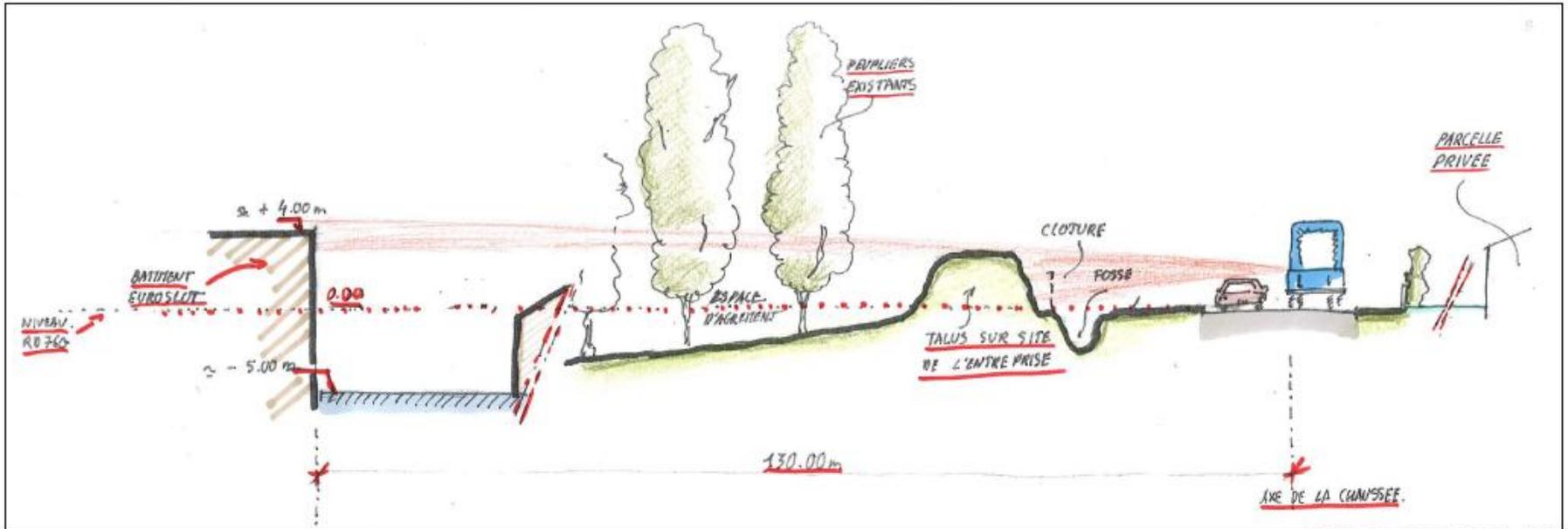
Les principes et conditions d'aménagement de la zone AUha :

- aménager l'accès principal, à terme, à partir de la zone Uh ;
- paysager l'espace tampon, derrière les habitations (20 mètres) ;
- rétablir une liaison piétonne / cyclable vers la voie verte ;
- assurer la gestion des eaux pluviales au sud de la zone, le long du ru (zone de rétention pluviale) ;
- prendre en compte la desserte des parcelles agricoles lors des aménagements (voies, liaisons douces, aménagements paysagers, etc).

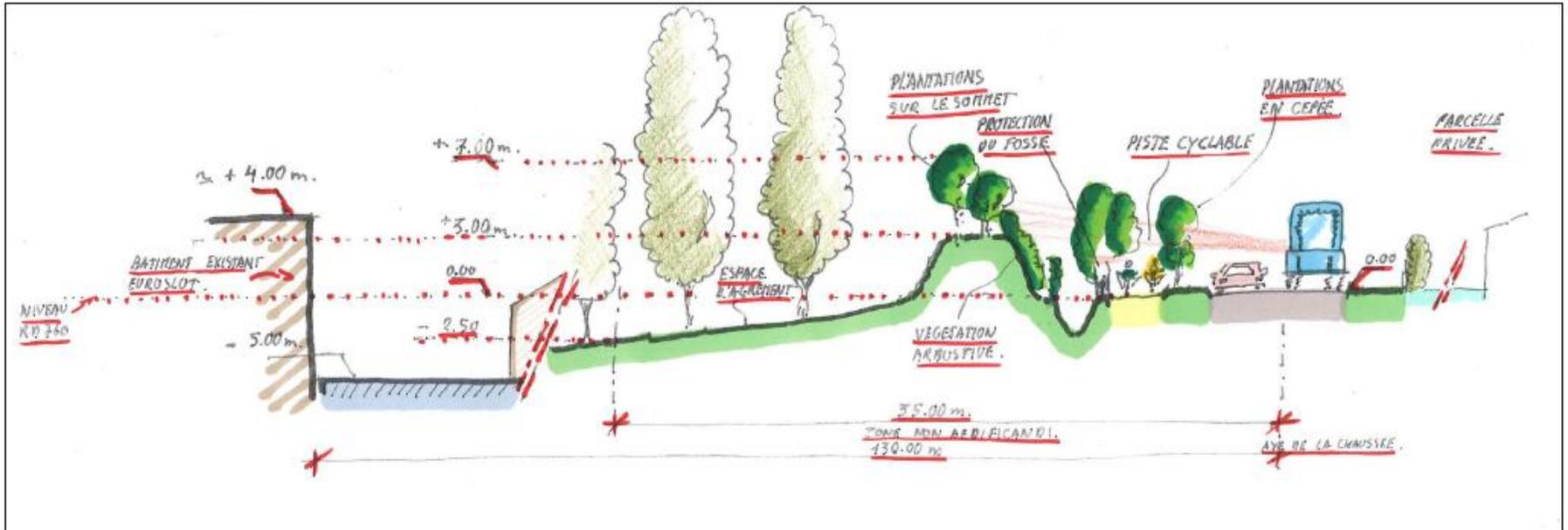


Zones Uh et AUha des Priédons

ORIENTATION D'AMÉNAGEMENT 2 : PRINCIPES D'AMÉNAGEMENT DE LA ZONE D'ACTIVITÉ ET DE L'ENTRÉE EST DE LA COMMUNE



COUPE - ETAT EXISTANT



COUPE - PRINCIPE D'AMENAGEMENT

ORIENTATION D'AMENAGEMENT 2 : PRINCIPES D'AMENAGEMENT DE LA ZONE D'ACTIVITE ET DE L'ENTREE EST DE LA COMMUNE

2-3 ORIENTATION D'AMÉNAGEMENT 3 : COMPLÉMENT DES CHEMINEMENTS DU HAUT-CLAIRVAUX À LA VALLÉE DE L'ENVIGNE ET MISE EN VALEUR DES BELVÉDÈRES

La découverte des paysages et des patrimoines de la Commune sera possible notamment par l'aménagement d'un cheminement continu, reliant les différents sites bâtis et naturels : le site du Haut-Clairvaux, le centre-bourg, le château de Scorbé et son parc, les ensembles boisés du sud de la Commune, la vallée de l'Envigne.

Ce cheminement s'appuie parfois sur des voies et chemins existants : une signalétique adaptée devra alors être mise en place.

Les aménagements ne devront pas être trop importants, afin de ne pas altérer le caractère naturel des espaces traversés et de prendre en compte la spécificité de chacun de ces lieux. Dans ce sens, les haies et les murets de pierres seront préservés et mis en valeur.

Les belvédères du Haut-Clairvaux pourront être aménagés de façon discrète.

Des emplacements réservés ont été institués à cet effet.



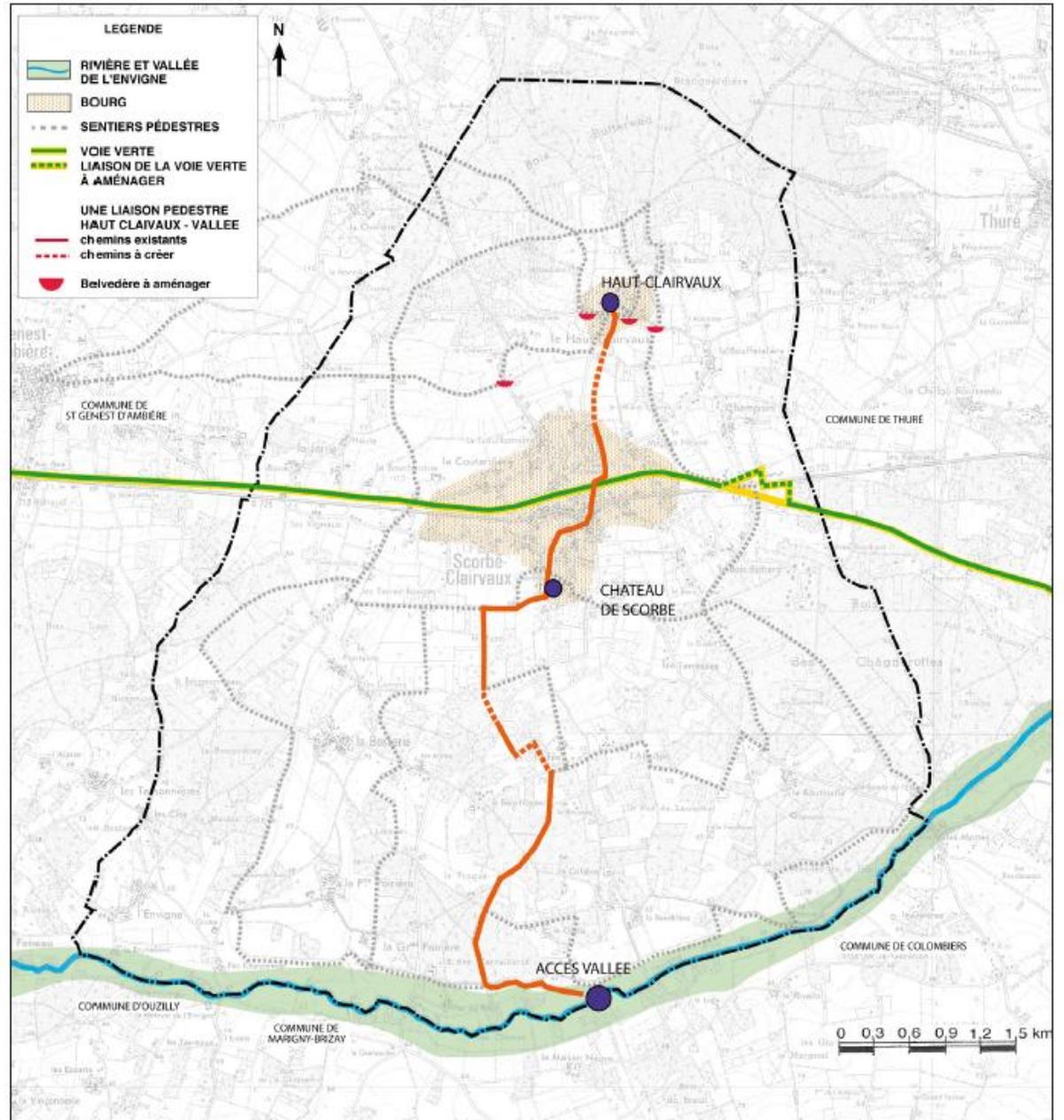
Des belvédères



Des cheminements continus, du Haut-Clairvaux à l'Envigne



Une voie verte (piste cyclable) continue et sécurisée



ORIENTATION D'AMÉNAGEMENT 3 : COMPLÉMENT DES CHEMINEMENTS ET DU HAUT-CLAIRVAUX À L'ENVIGNE ET MISE EN VALEUR DES BELVÉDÈRES