



COMMUNE DE LE TREPORT

MODIFICATION N°2 DU PLAN LOCAL D'URBANISME

5

ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT

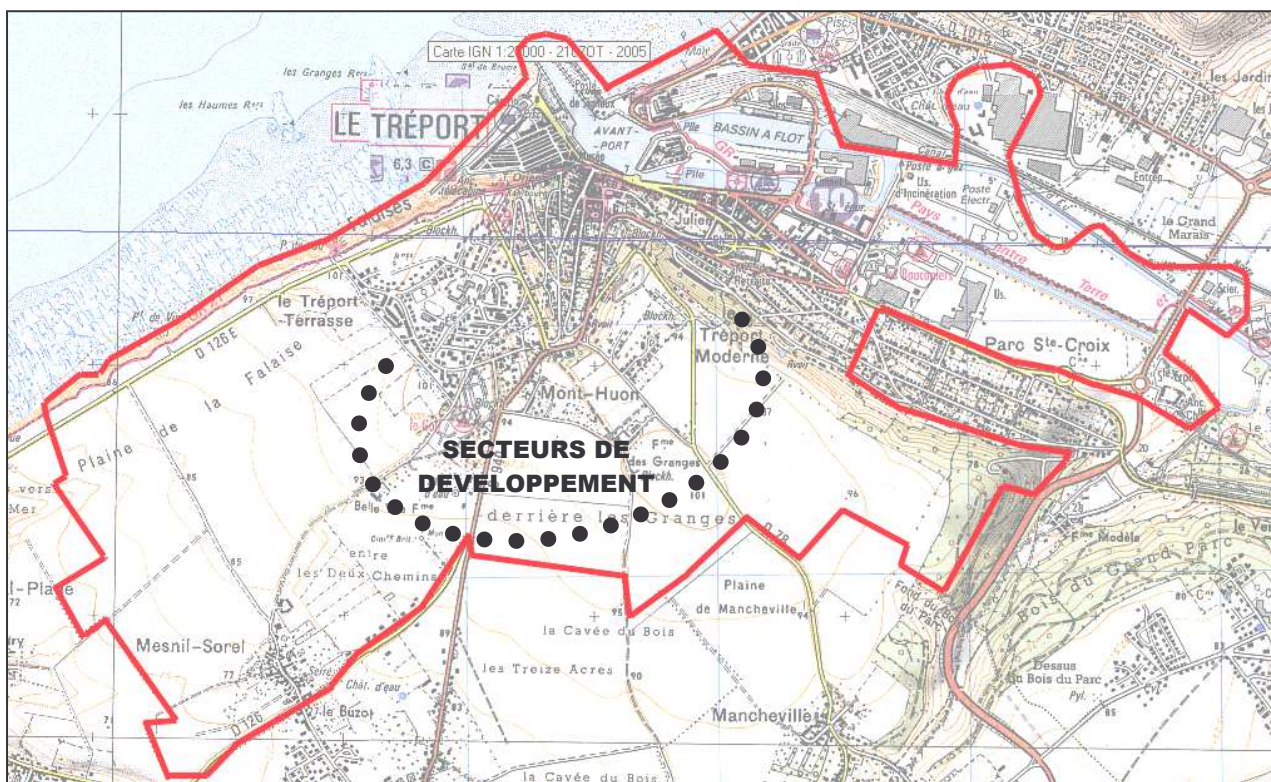
PREAMBULE

Portée des orientations générales relatives à certains secteurs.

Conformément à la loi Solidarité Renouvellement Urbain du 13 Décembre 2000, modifiée par la loi Urbanisme et Habitat, loi n°2003-590 du 2 Juillet 2003, le Plan Local d'Urbanisme peut « en outre, comporter des orientations d'aménagement relatives à des quartiers ou des secteurs à mettre en valeur, réhabiliter, restructurer ou aménager ».

Ces orientations d'aménagement doivent être cohérentes avec le Projet d'Aménagement et de Développement Durable (PADD). Et les travaux ou opérations doivent être compatibles avec ces orientations d'aménagement et les schémas d'organisation et croquis qui les accompagnent.

Ces orientations d'aménagement font l'objet du présent document. Les secteurs de développement concernés par les orientations d'aménagement se situent sur le plateau agricole, au Sud du centre ville.



LE PARTI D'AMENAGEMENT

Ces zones ont pour vocation :

- la création de secteurs mixtes en termes d'habitat individuel et collectif,
- l'accueil d'équipements publics (gendarmerie, résidence pour personnes âgées ...)
- l'accueil de services et commerces de proximité nécessaires à la vie du quartier,
- l'accueil d'équipements hôteliers et de restauration.

Ces secteurs répondront aux enjeux de la commune en matière d'habitat en développant la diversité des statuts d'occupation par le renforcement de l'offre locative. La commune devrait pouvoir ainsi accueillir une population plus jeune tout en offrant la possibilité aux ménages désireux d'accéder à la propriété d'acquérir un logement neuf.

Cette volonté se traduit par la réalisation de ces secteurs de développement. Plusieurs programmations pourront intervenir suivant les aménageurs et les projets concrétisés :

- habitat en accession à la propriété,
- maisons de ville destinées soit au logement locatif, soit à l'accession sociale,
- maisons de ville en copropriété destinées à l'accession,
- maisons de ville destinées au logement locatif social,
- gendarmerie et ses logements,
- résidence pour personnes âgées,
- équipements hôteliers et de restauration en entrée de commune, ...

Enfin, le règlement autorise l'implantation d'activités tertiaires, de commerces et de services dans l'objectif de favoriser la mixité fonctionnelle sur ces secteurs.

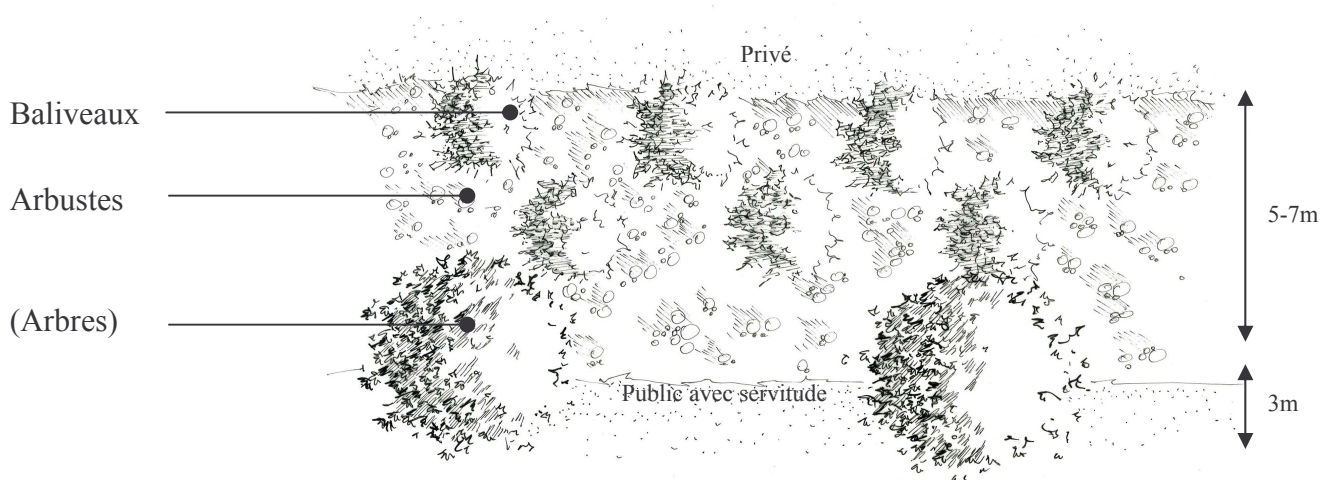
Pour ce qui est des enjeux urbains et environnementaux, il est envisagé, lors de l'urbanisation de ces secteurs de :

- maintenir les liaisons piétonnes avec le tissu bâti existant et créer de nouvelles liaisons douces entre les futures zones de développement,
- limiter les accès aux zones à urbaniser à partir des axes principaux, organiser les entrées de manière à ne pas multiplier les accès individuels sur les réseaux existants : cohérence d'aménagement,
- élargir certaines voiries, les adapter à la future vocation des secteurs (emplacements réservés créés),
- gérer le paysagement de l'intérieur des secteurs de développement : le fil conducteur sera le végétal tout au long de la desserte,
- gérer l'hydraulique à travers des principes doux : noues, zones humides, contribuant de ce fait aussi à la végétalisation de ce futur quartier,
- prévoir des aires de détente, rencontre dans les quartiers : solidarité,
- protéger le cimetière en l'intégrant dans une structure végétale pouvant accueillir une aire de stationnement,
- gérer l'implantation des futures constructions en limite de zone agricole : afin de limiter l'impact de pignons dans le paysage, les 1^{ers} bâtiments auront le faîtage implantés perpendiculairement à la voie : en cas de faible ensoleillement, les pignons pourront être implantés différemment : des dispositifs architecturaux sont repris dans le cahier de prescriptions architecturales,
- reconstituer une frange paysagée en limite avec l'espace agricole pour :
 - protéger les futures constructions des intempéries,
 - intégrer les constructions dans le paysage, limiter les impacts visuels et protéger le cadre de vie des habitants.

Ces principes d'organisation et d'aménagement des secteurs Sud du TREPORT participent à la gestion de la qualité de vie de la commune et de l'image qu'elle diffuse à travers ses entrées de ville. Ces secteurs véhiculeront une image qualitative du TREPORT.

PRINCIPE DE LA FRANGE PAYSAGEE

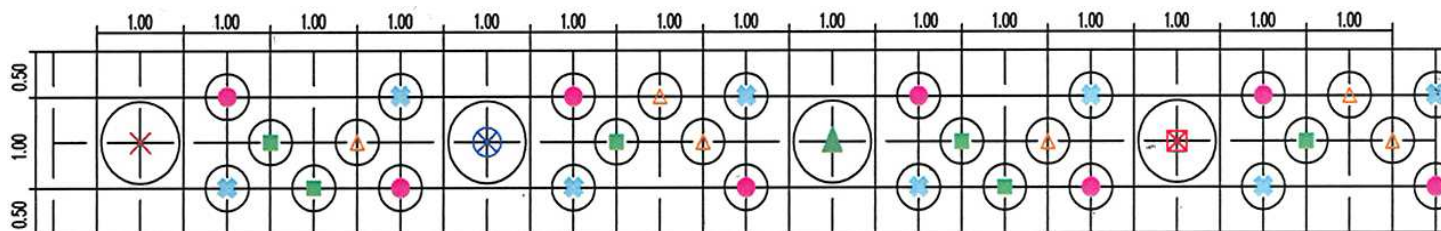
Une structure végétale est donc prévue dans le PLU sous la forme d'une trame de plantations à créer au titre de l'article L.130-1 du code de l'urbanisme, repérée sur les documents graphiques. Cette frange aura une largeur d'environ 10 m sur toute la margeur des zones 1AU et AU. En effet, la zone AU, même si elle se développe à long terme, doit intégrer cet élément paysager d'intégration, afin d'organiser un paysage homogène.



<u>Baliveaux</u>	<u>Arbustes de sous bois</u>
Erable champêtre	Cornouiller
Charme commun	Genet à balais
Frêne commun	Noisetier
Tilleul des bois	Viorne
Bouleau verruqueux	Fusain d'Europe
	Sureau noir

BALIVEAUX

- (X) Erable Champêtre 1
- (⊗) Charme Commun 1
- (▲) Frêne Commun 1
- (⊠) Tilleul des Bois 1



GESTION DES EAUX PLUVIALES

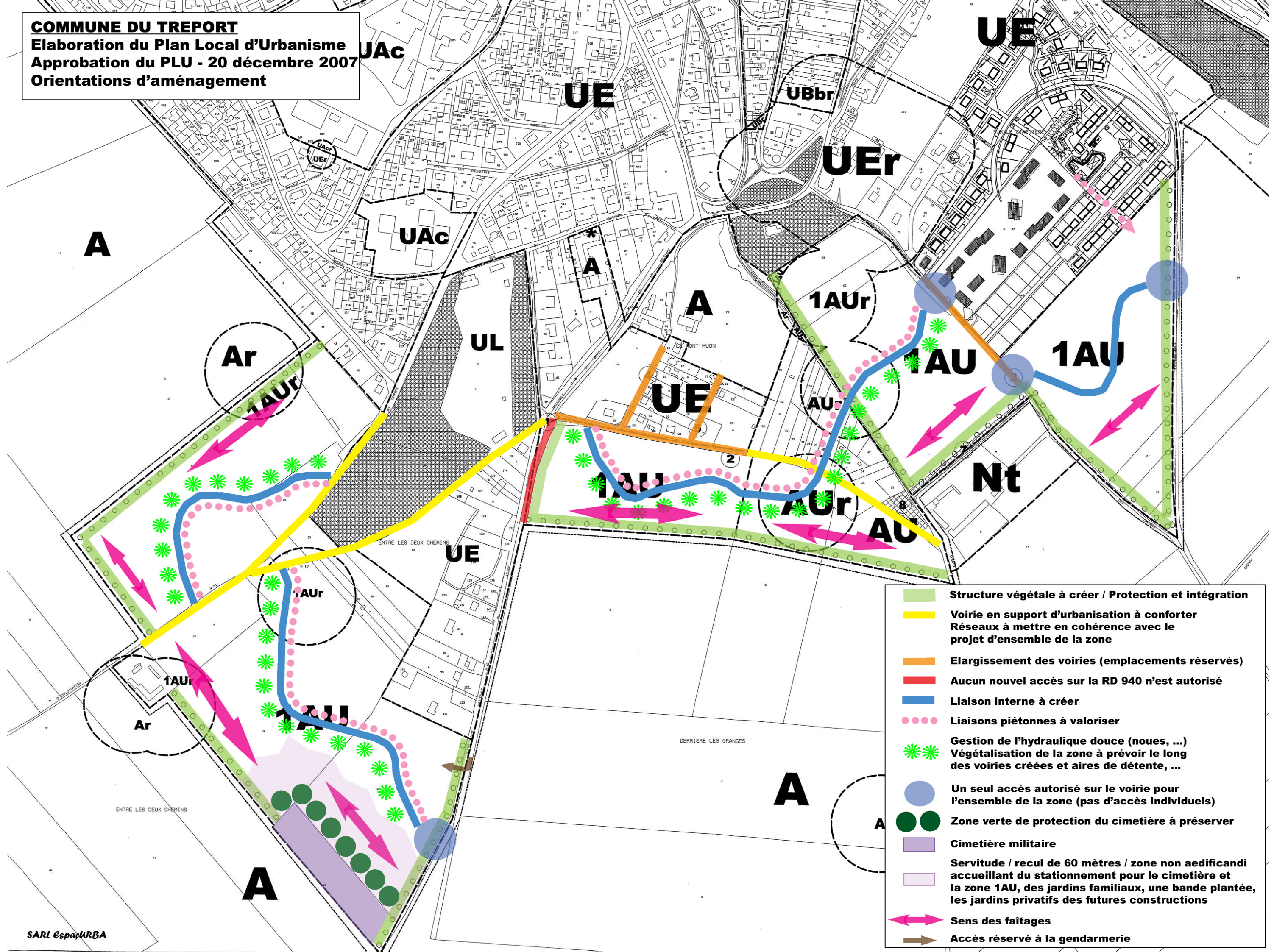
Pour ce qui concerne la problématique du ruissellement des eaux, dans le cadre opérationnel, une étude hydrologique (Loi sur l'eau) sera à réaliser pour identifier les incidences du projet sur le reste de la commune. Ainsi, il devra être adopté des mesures douces permettant de maîtriser le ruissellement et de supprimer les risques vers l'aval. Toutes les eaux pluviales devront ainsi être gérées sur les sites de chacune des zones 1AU et future AU.

LES ENTREES DE VILLE

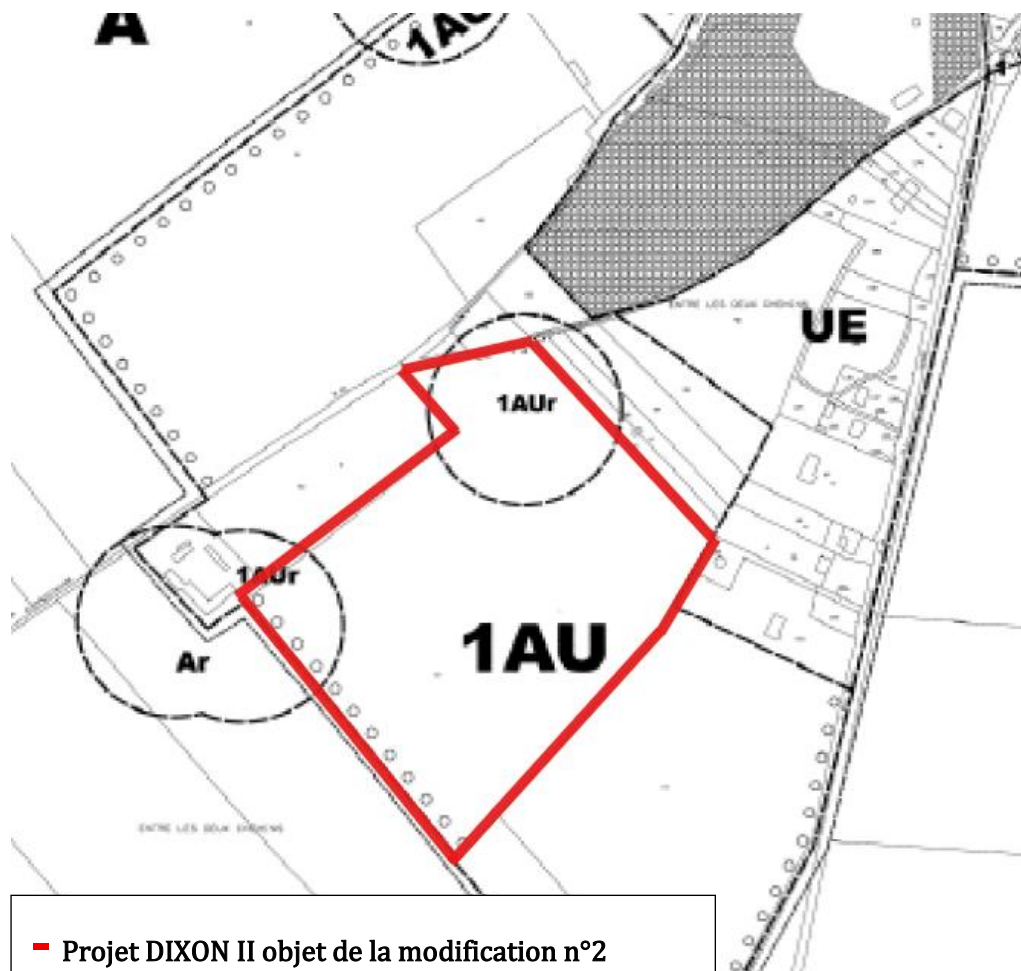
Les zones 1AU situées en bordure de la route départementale n°940 sont soumises à l'article L.111-1-4 du code de l'urbanisme. En effet cette voie est classée route à grande circulation. Un recul de 75 mètres doit être observé sauf si des prescriptions autres et des justifications proposent une autre implantation.

Sur le TREPORT, les thèmes suivants ont été abordés en réponse à une réduction de cette bande non aedificandi de 75 m. En effet, le recul prévu dans le P.L.U. est de 10 mètres. Les éléments de réponse ont été intégrés dans le rapport de présentation.

COMMUNE DU TREPORT
Elaboration du Plan Local d'Urbanisme
Approbation du PLU - 20 décembre 2007
Orientations d'aménagement



Projet DIXON II



Article L.151-28 du Code de l'urbanisme :

Le règlement du plan local d'urbanisme (...) peut prévoir :
2° Des secteurs à l'intérieur desquels la réalisation de programmes de logements comportant des logements locatifs sociaux au sens de l'article L. 302-5 du code de la construction et de l'habitation (...) bénéficie d'une majoration du volume constructible tel qu'il résulte des règles relatives au gabarit, à la hauteur et à l'emprise au sol. Cette majoration, fixée pour chaque secteur, ne peut excéder 50 %. Pour chaque opération, elle ne peut être supérieure au rapport entre le nombre de logements locatifs sociaux et le nombre total des logements de l'opération ;

Sur le périmètre DIXON II le PLU impose la réalisation de 30% minimum de logements locatifs sociaux.

Les constructions ne doivent pas y excéder trois étages droits sur rez-de-chaussée, plus un comble aménageable.