

CORME ECLUSE

PLAN LOCAL D'URBANISME (P.L.U.)

ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION

*DOSSIER D'APPROBATION
Conseil Municipal du 28 Novembre 2013*

Vu pour être annexé à la délibération du 28 Novembre 2013

Le Maire

Michel MARIN



Les orientations d'aménagement et de programmation permettent à la commune de préciser les conditions d'aménagement de certains secteurs qui vont connaître un développement ou une restructuration particulière. Les opérations d'aménagement ou de construction décidées dans ces secteurs devront être compatibles avec les orientations d'aménagement, et devront les respecter dans l'esprit.
(Code de l'urbanisme - articles L123-1 troisième alinéa, et R123-3-1)

LES ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION RELATIVES A CERTAINS SECTEURS OU QUARTIERS NE SONT OPPOSABLES QUE DANS UN RAPPORT DE COMPATIBILITE AVEC L'ESPRIT DU PROJET, ET NON DE CONFORMITE.

L'IMPLANTATION DES VOIRIES ET ESPACES PUBLICS POURRA AINSI, A DEFAUT D'ETRE REMISE EN CAUSE, ETRE ADAPTEE LORS DE L'ELABORATION DES PROJETS D'AMENAGEMENT.

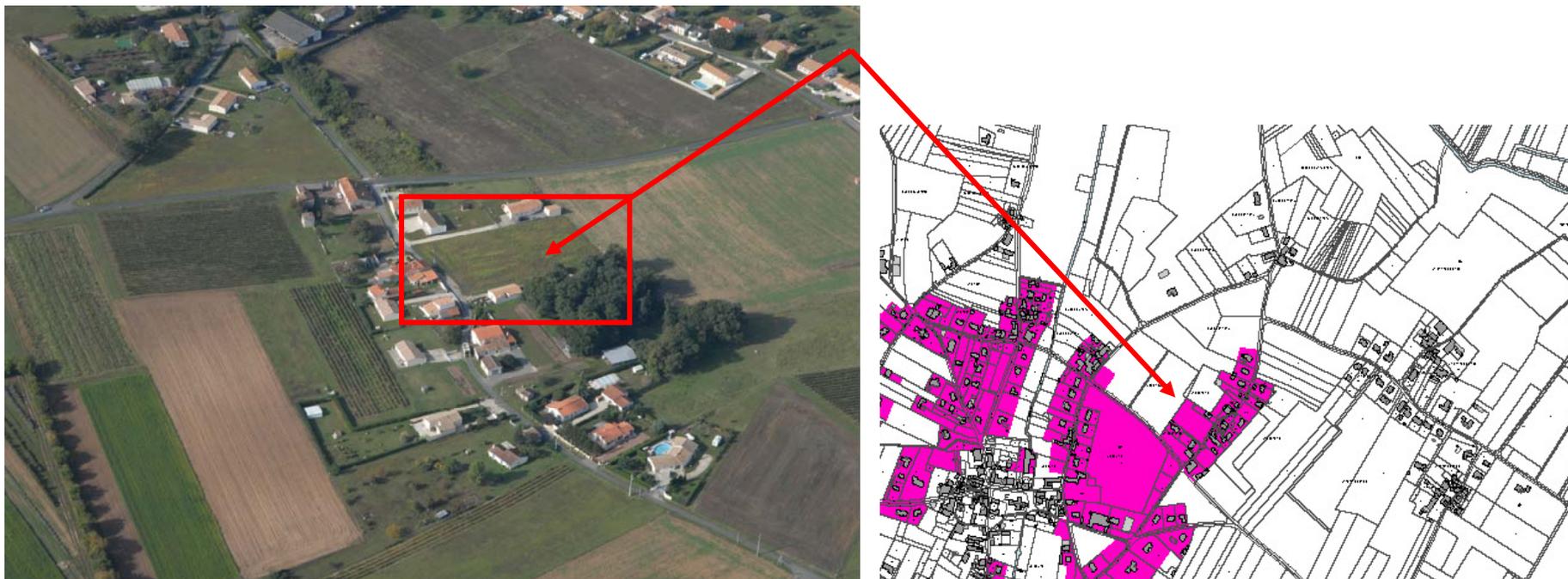
L'approche environnementale

Elle permet d'aborder l'aménagement avec un regard nouveau et vise les principaux objectifs à respecter pour un développement durable :

- lutter contre l'étalement de l'urbanisation, favoriser la densification et le renouvellement urbain
- favoriser la diversité urbaine
- limiter les déplacements automobiles
- penser les projets en fonction du climat
- favoriser les énergies renouvelables
- préserver la végétation, freiner l'imperméabilisation, améliorer la gestion des eaux pluviales
- atteindre un bon état des masses d'eau avec la mise en œuvre de la trame verte et bleue.

ORIENTATIONS COMMUNES A TOUTES LES ZONES U ET AU OBJETS D'ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION

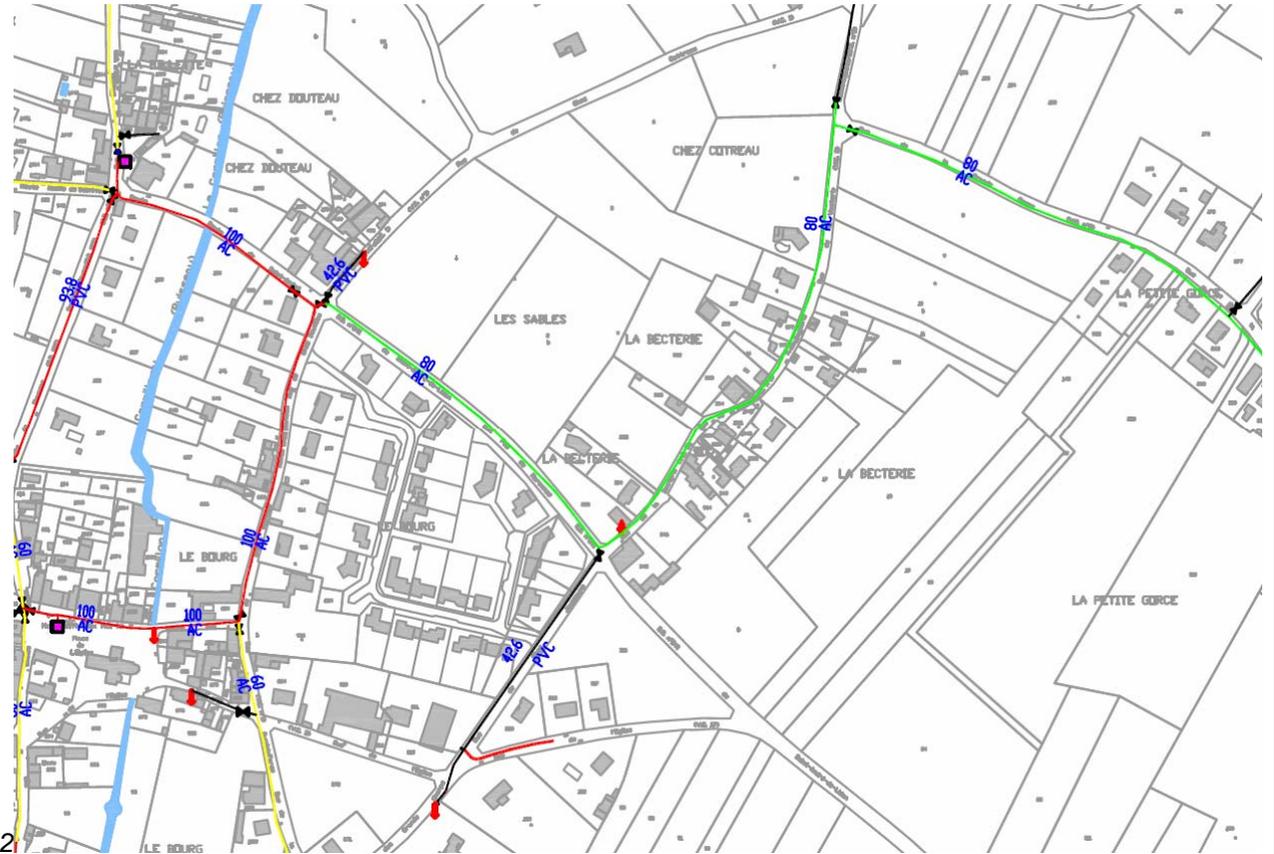
- Éviter les opérations d'urbanisme fermées, sans lien avec le tissu urbain
- Insérer une diversité de fonctions et de programmes dans les opérations d'habitat
- Exiger des espaces publics qui ne soient pas entièrement dédiés aux voitures
- Définir la forme urbaine à partir du contexte bâti, paysager et des usages
- Réduire la minéralisation des espaces publics et des parcelles privées
- Améliorer la qualité de vie

**ENJEUX – PRINCIPES**

- Optimiser l'emprise communale sous la forme d'une opération groupée avec voie unique d'accès et de desserte
- Prévoir une éventuelle extension vers le nord-ouest, à moyen long terme : voie en impasse avec capacité de « poursuivre » plus tard l'urbanisation
- Prévoir l'emprise nécessaire à l'aménagement d'un bassin d'eaux pluviales

Capacité en logements : 5 à 7 lots/habitations

VOLET PROGRAMMATION



réseau AEP, 2012

<u>Réseau AEP</u>	<u>Réseau EU</u>	<u>Réseau EP</u>	<u>Voirie</u>	<u>Bouche incendie</u>
réseau existant sur la rue A poursuivre en continuité du réseau existant	pas de réseau d'assainissement collectif actuellement sur la commune SD assainissement en cours d'élaboration, le projet ne prévoit pas de raccordement à l'assainissement collectif. l'assainissement sera individuel.	A créer, un ouvrage de régulation : bassin, sera réalisé	La voirie est à créer. L'emprise devra permettre la circulation à double sens avec placette de retournement (et possibilité de poursuivre la voirie à moyen-long terme vers le nord-ouest). lotissement communal	la citerne aménagée sur le quartier au sud peut alimenter la défense incendie de La Becterie.



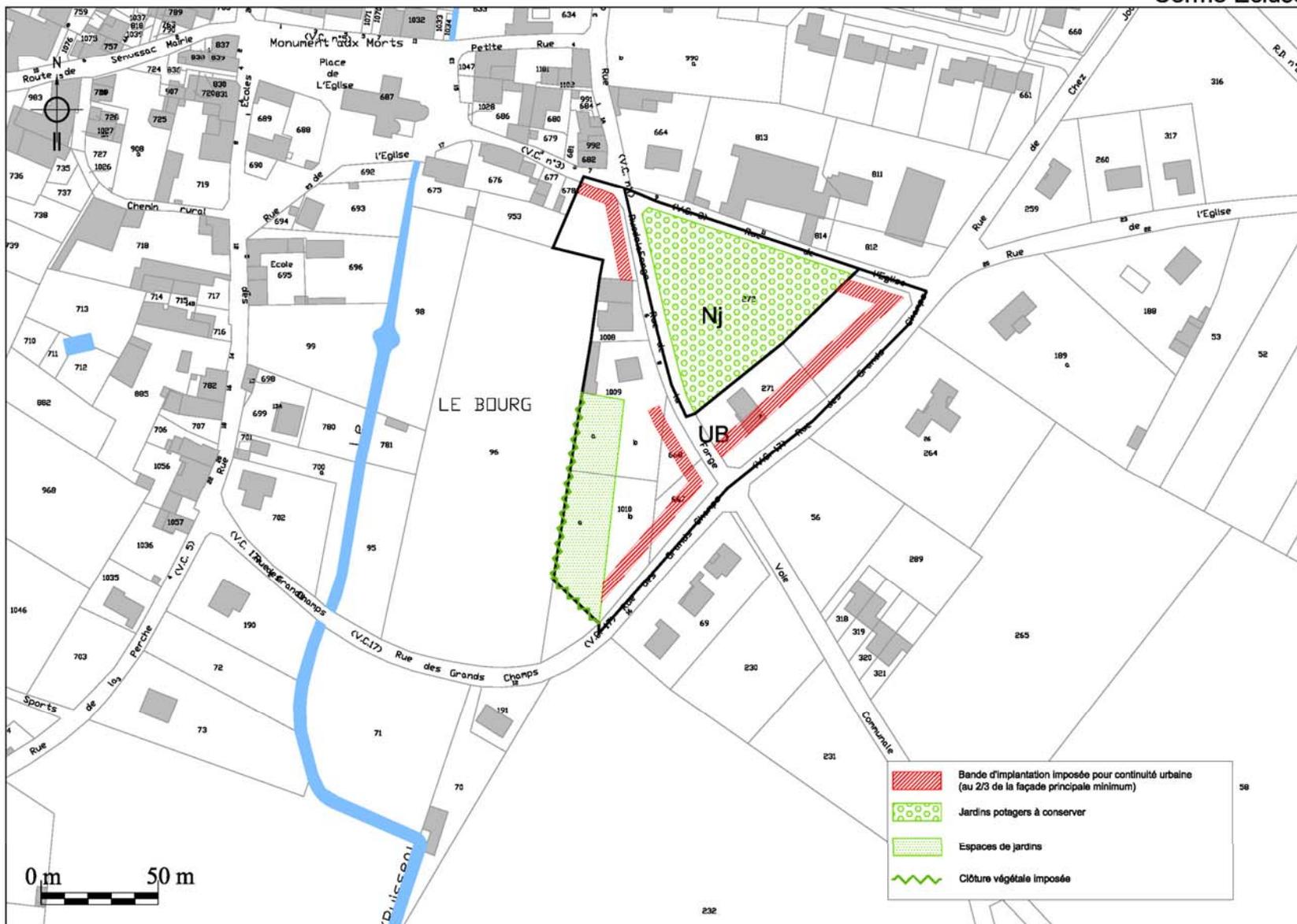
ENJEUX – PRINCIPES

- garantir la qualité des entrées de village : implantations cohérentes : bande d'implantation imposée : façade de construction à l'alignement ou suivant la ligne d'implantation des constructions existantes sur au moins des 2/3 des façades principales
- aménager des espaces en jardins en bordure ouest de la zone, avec clôture végétale imposée
- conserver un espace de jardins potager

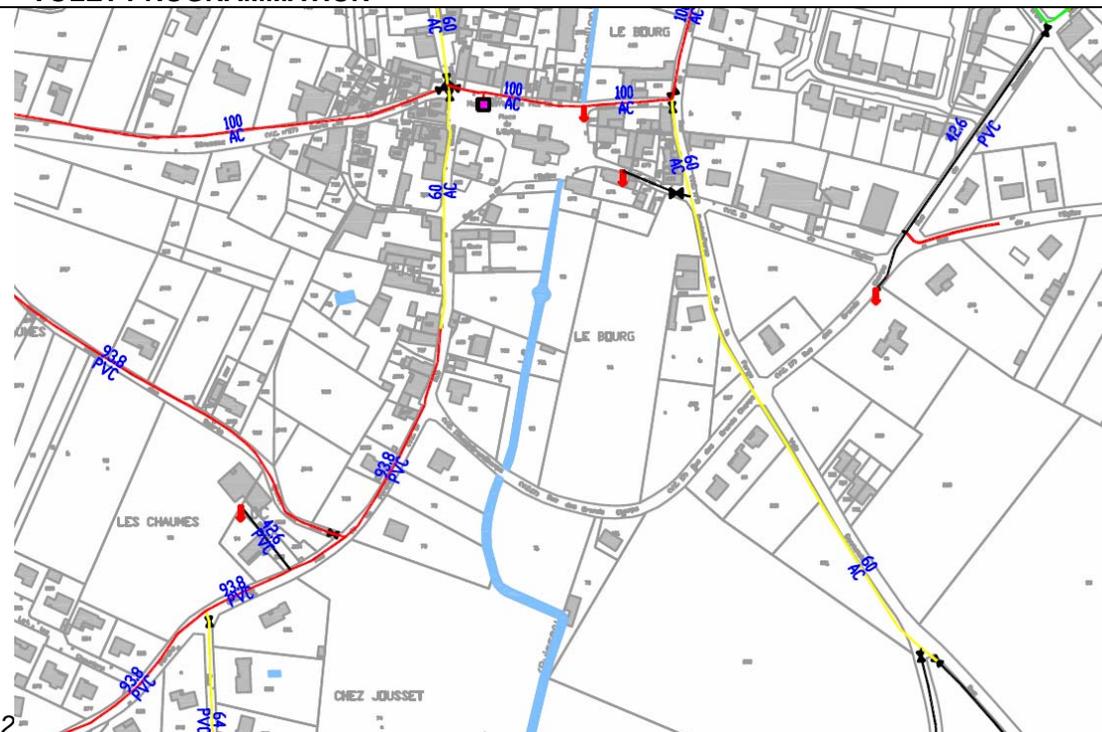
Capacité en logements : 5 à 7 lots/habitations

Grands Champs - Rue de la Forge - Rue de l'Eglise (UB et Nj)

P.L.U.
Corme Ecluse

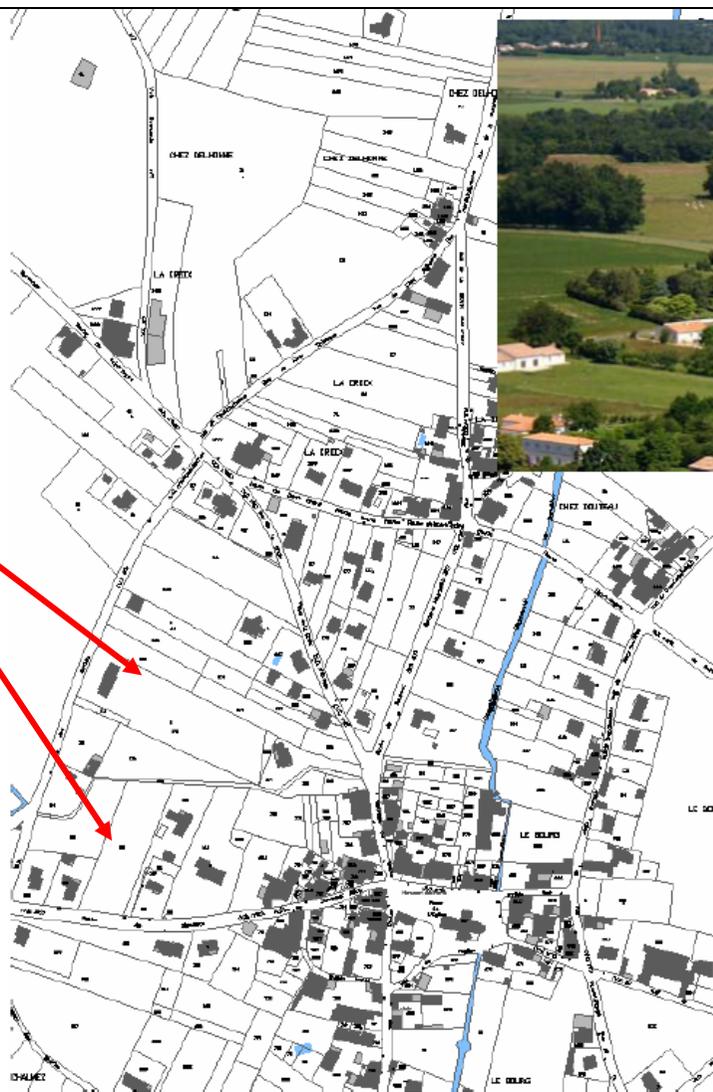


VOLET PROGRAMMATION



réseau AEP, 2012

Réseau AEP	Réseau EU	Réseau EP	Voirie	Bouche incendie
réseau existant sur la rue A poursuivre en continuité du réseau existant	pas de réseau d'assainissement collectif actuellement sur la commune SD assainissement en cours d'élaboration, le projet ne prévoit pas de raccordement à l'assainissement collectif. l'assainissement sera individuel.	L'écoulement des eaux de pluie se fera en fonction de la configuration du terrain + infiltration sur la parcelle	voirie de desserte existante aucune voirie à créer	Un dispositif de défense incendie est à prévoir sur ce quartier : bouche ou citerne enterrée.





➤ 2,8 hectares



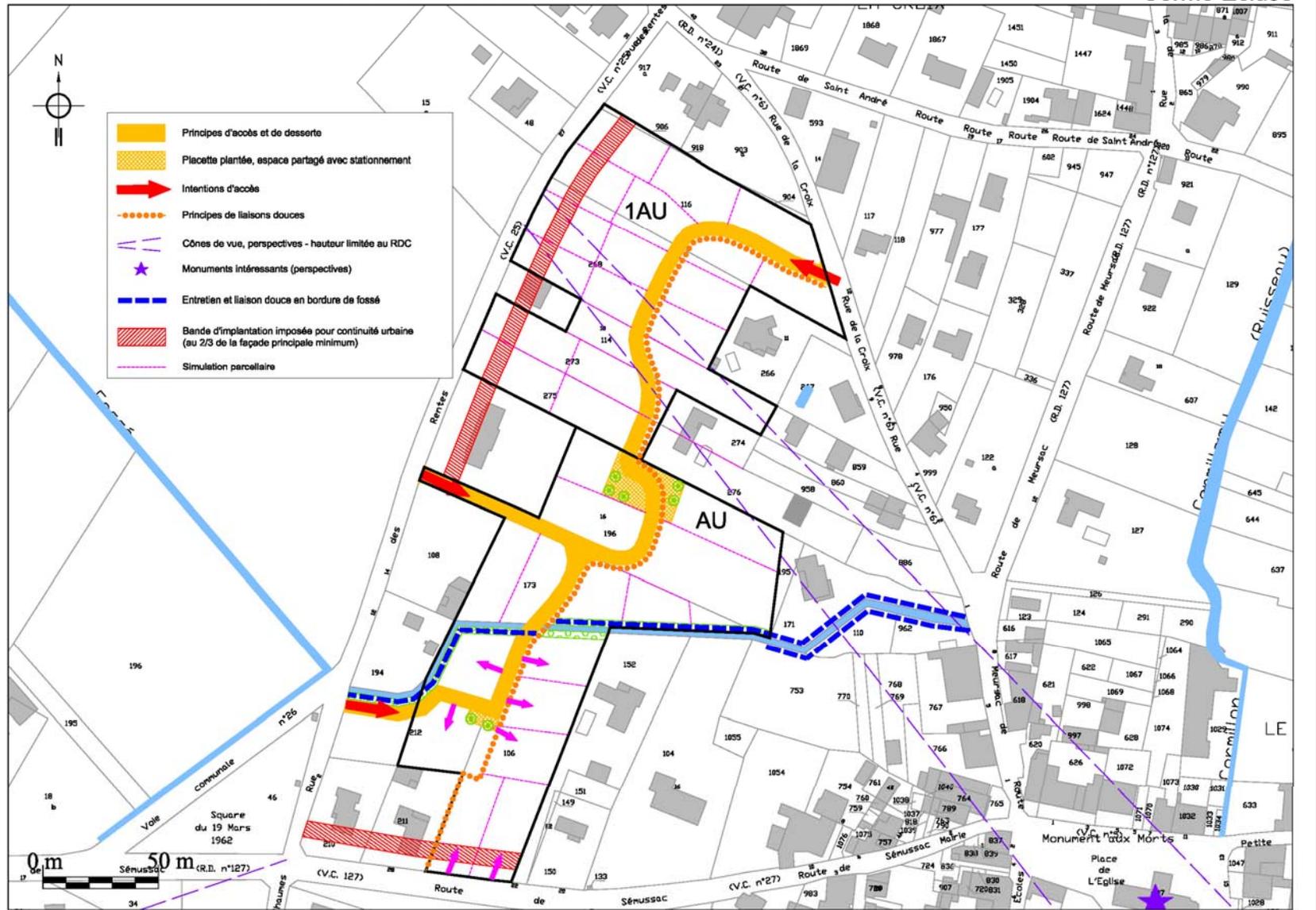
ENJEUX – PRINCIPES

- réflexion d'ensemble sur la zone : opération d'ensemble imposée
- création de voies de desserte pour ne pas enclaver la zone « centrale »
- accès depuis les voies communales prioritairement
- respect des accès inscrits au schéma
- aménagement de liaisons douces suivant les voies de desserte et le long du fossé :
 - vers le nord (boulangerie)
 - vers le sud : square, salle polyvalente et terrains de sports au sud (rejoignant la zone AU du chemin des sports)
- Abords du fossé à préserver : bande tampon en espaces verts (et ER commune pour passage et entretien)
- prise en compte des perspectives sur le bourg et le clocher : rez de chaussée imposé en zone AU et 1AU

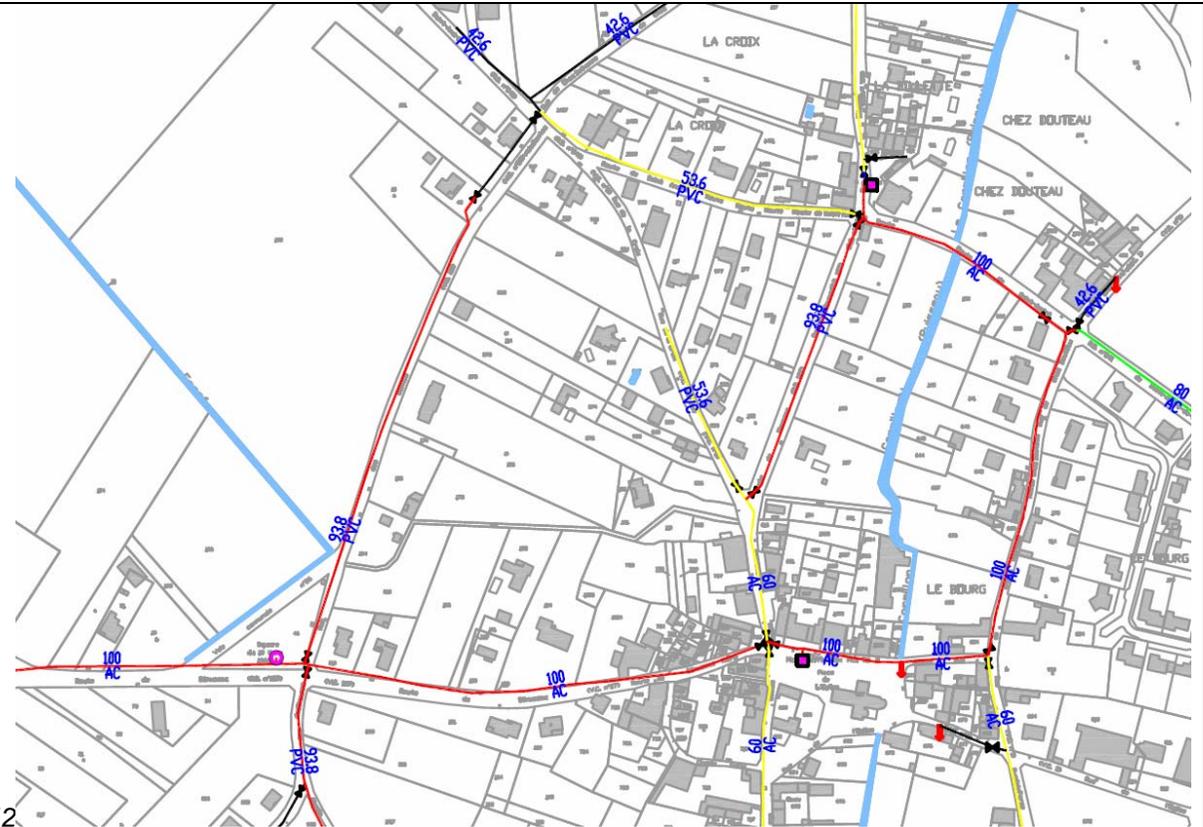
Capacité en logements : 26 à 32 lots/habitations

RUE DES RENTES (AU et 1AU)

P.L.U.
Corme Ecluse



VOLET PROGRAMMATION



réseau AEP, 2012

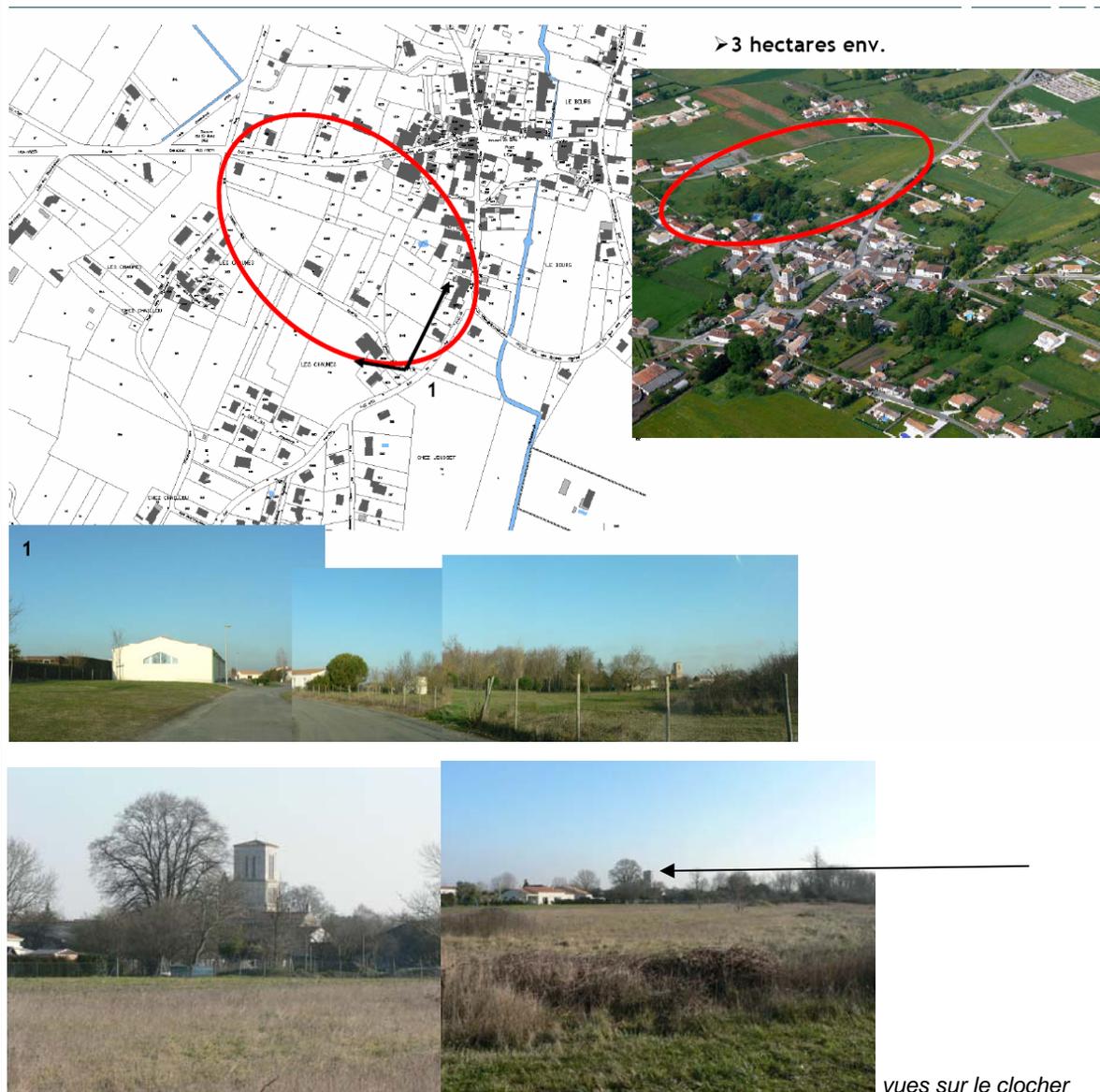
Réseau AEP	Réseau EU	Réseau EP	Voirie	Bouche incendie
A poursuivre en continuité du réseau existant	pas de réseau d'assainissement collectif actuellement sur la commune SD assainissement en cours d'élaboration le secteur compris dans le projet de zonage d'assainissement collectif (moyen terme)	L'écoulement des eaux de pluie se fera en fonction de la configuration du terrain + infiltration sur la parcelle + fossé L'étude relatives au pluvial (en cours) permettra de déterminer les dispositifs à mettre en place dans le cadre de l'aménagement de la zone.	La voirie est à créer. L'emprise devra permettre la circulation à sens unique ou double sens avec placette(s) de retournement	Un dispositif de défense incendie est à prévoir sur ce quartier : bouche ou citerne enterrée.

SUD BOURG / CHEMIN DES SPORTS zones AU et 1AU

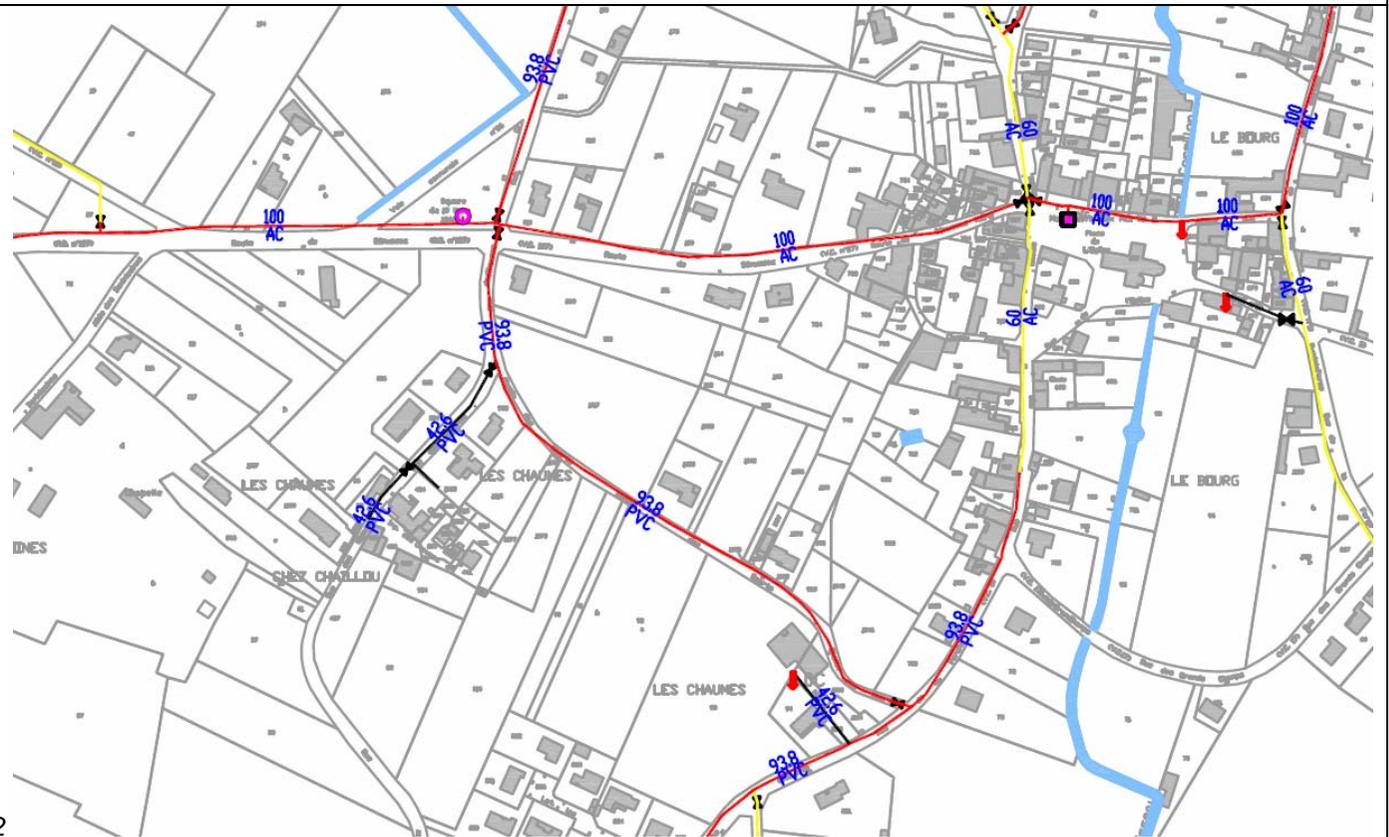
ENJEUX – PRINCIPES

- réflexion d'ensemble sur la zone : opération d'ensemble imposée
- création de voies de desserte pour ne pas enclaver la zone « centrale »
- interdiction de créer de nouveaux accès depuis la RD 127 (sauf 1 accès sur l'entrée de bourg au nord)
- respect des accès (sens unique ou double sens) inscrits au schéma
- prise en compte des perspectives sur le bourg et le clocher : rez de chaussée imposé en zones AU et 1AU sur ce secteur
- aménagement de liaisons douces suivant les voies de desserte et :
 - vers le nord (chemin des Rentes, square...)
 - vers la salle polyvalente et terrains de sports au sud (chemin des sports)
 -
- espaces verts à conserver en « bande tampon » au nord-est de la zone : « écran » du bourg ancien

Capacité en logements : 30 à 35 lots/habitations



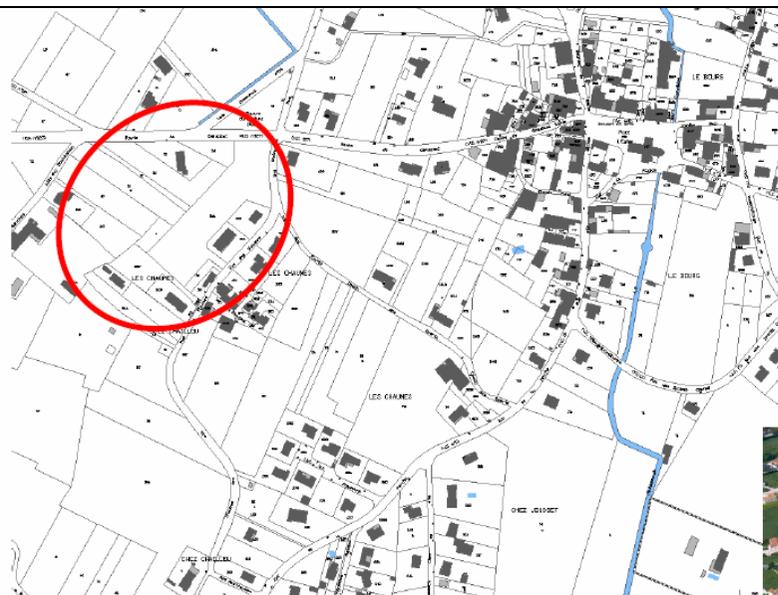
VOLET PROGRAMMATION



réseau AEP, 2012

Réseau AEP	Réseau EU	Réseau EP	Voirie	Bouche incendie
A poursuivre en continuité du réseau existant	pas de réseau d'assainissement collectif actuellement sur la commune SD assainissement en cours d'élaboration le secteur compris dans le projet de zonage d'assainissement collectif (moyen/long terme)	L'écoulement des eaux de pluie se fera en fonction de la configuration du terrain + infiltration sur la parcelle L'étude relatives au pluvial (en cours) permettra de déterminer les dispositifs à mettre en place dans le cadre de l'aménagement de la zone.	La voirie est à créer. L'emprise devra permettre la circulation à sens unique ou double sens avec placette(s) de retournement	Un dispositif de défense incendie est à prévoir sur ce quartier : bouche ou citerne enterrée.

➤ 2,1 hectares



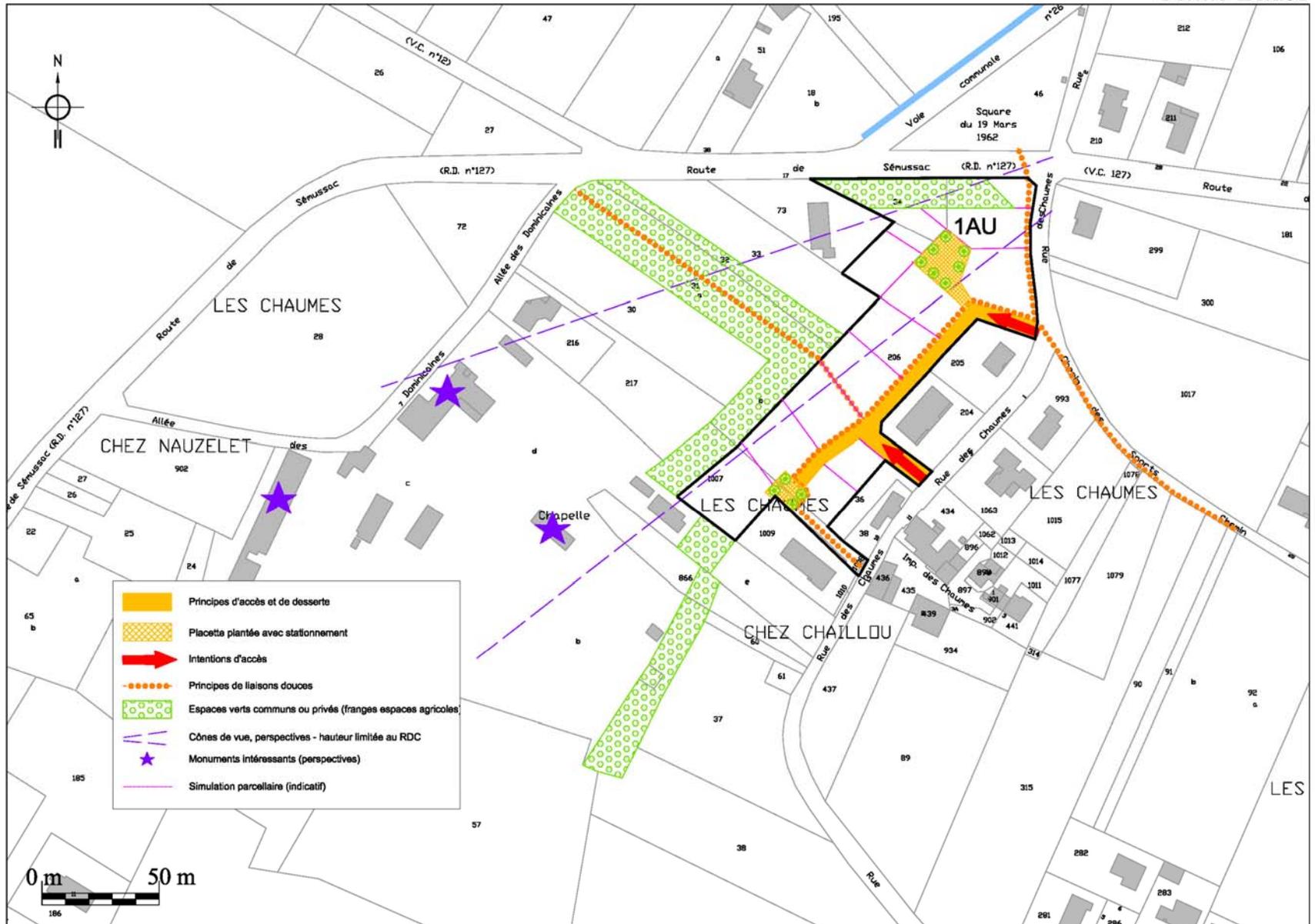
ENJEUX – PRINCIPES

- réflexion d'ensemble sur la zone : opération d'ensemble imposée
- création d'une voie de desserte pour ne pas multiplier les accès depuis les voies existantes (dont RD) et ne pas enclaver la zone (terrains au Nord)
- 2 accès (sens unique ou double sens)
- Carrefour RD 127/ rue des Chaumes à aménager
- Prise en compte des perspectives sur les Dominicaines, la chapelle
- aménagement de liaisons douces suivant la voie de desserte et en « voie propre vers le Nord, les Dominicaines (commune)
- espaces verts à conserver en « bande tampon » au nord de la zone

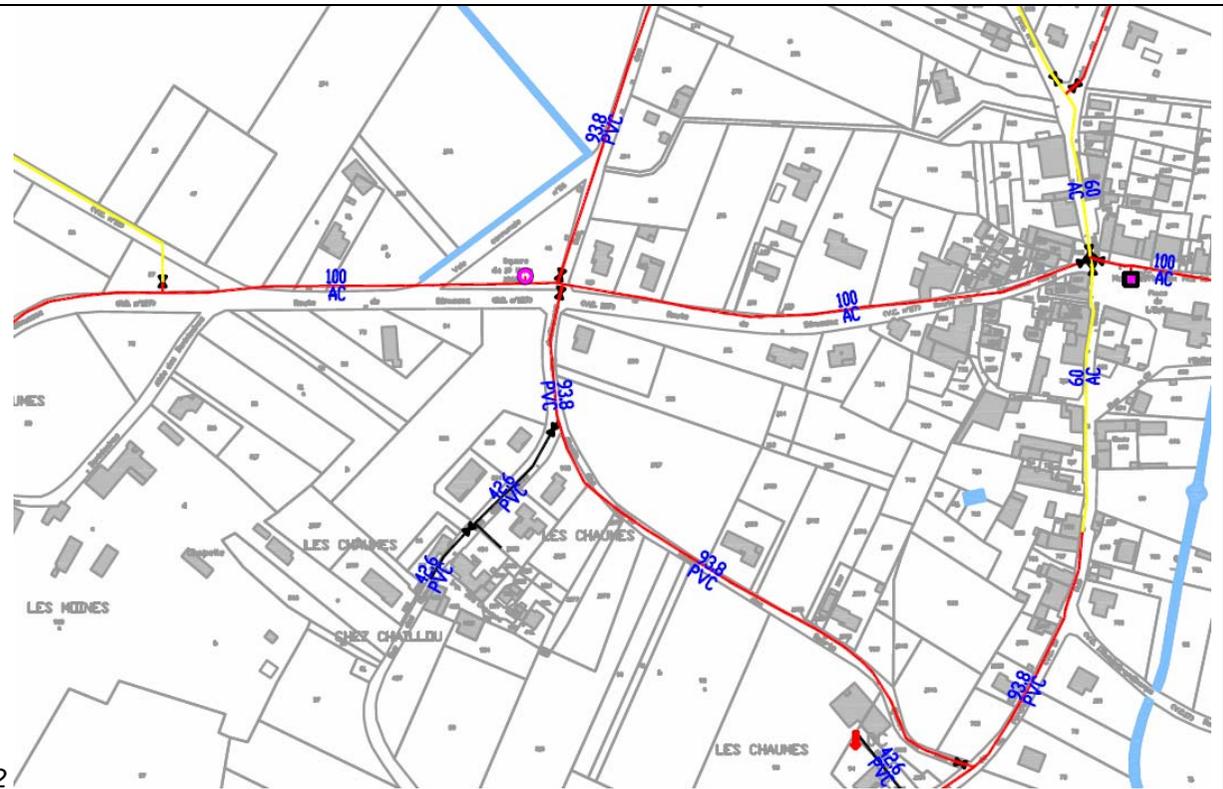
Capacité en logements : 8 à 12 lots/habitations

LES CHAUMES (1AU)

P.L.U.
Corme Ecluse



VOLET PROGRAMMATION

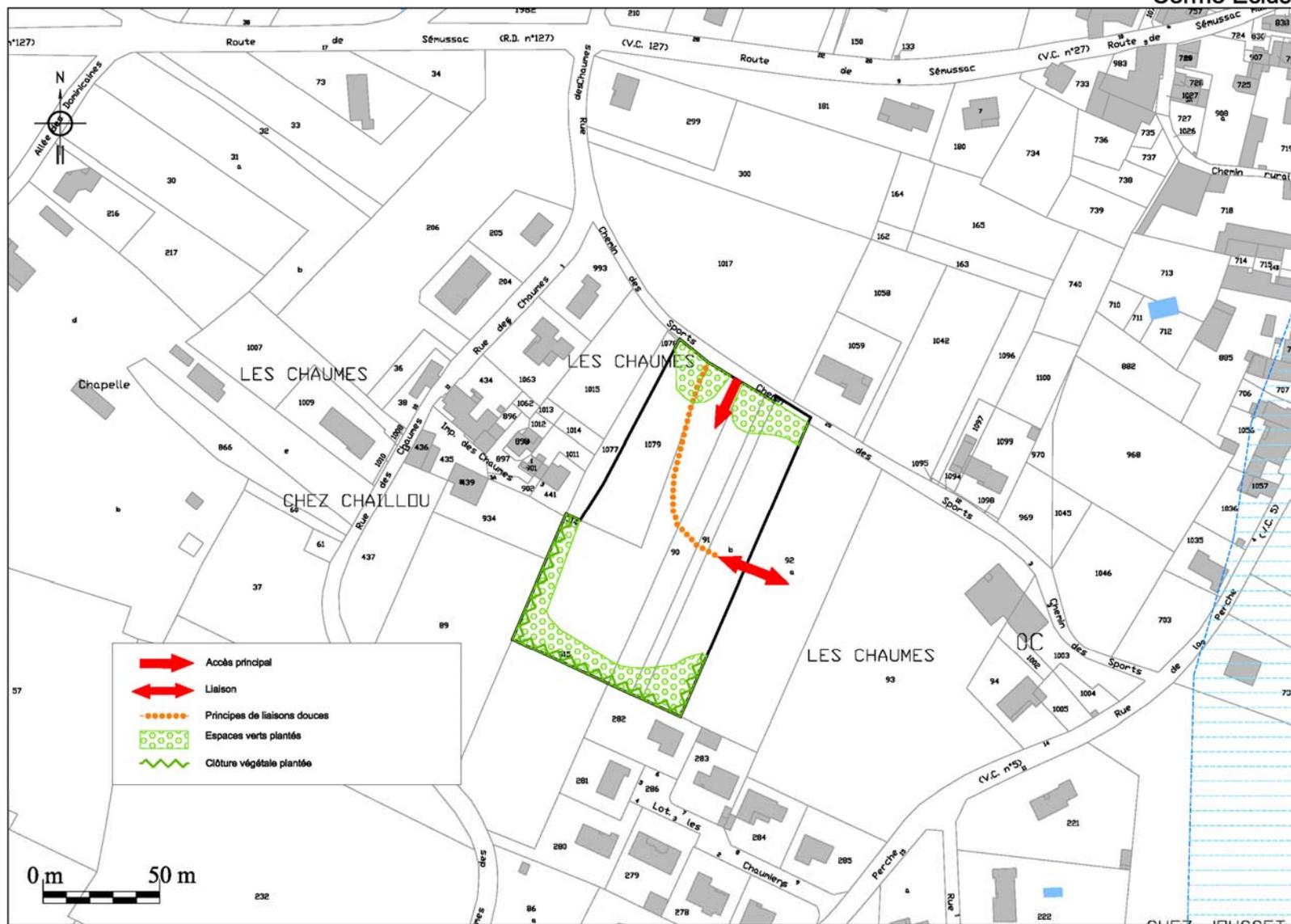


réseau AEP, 2012

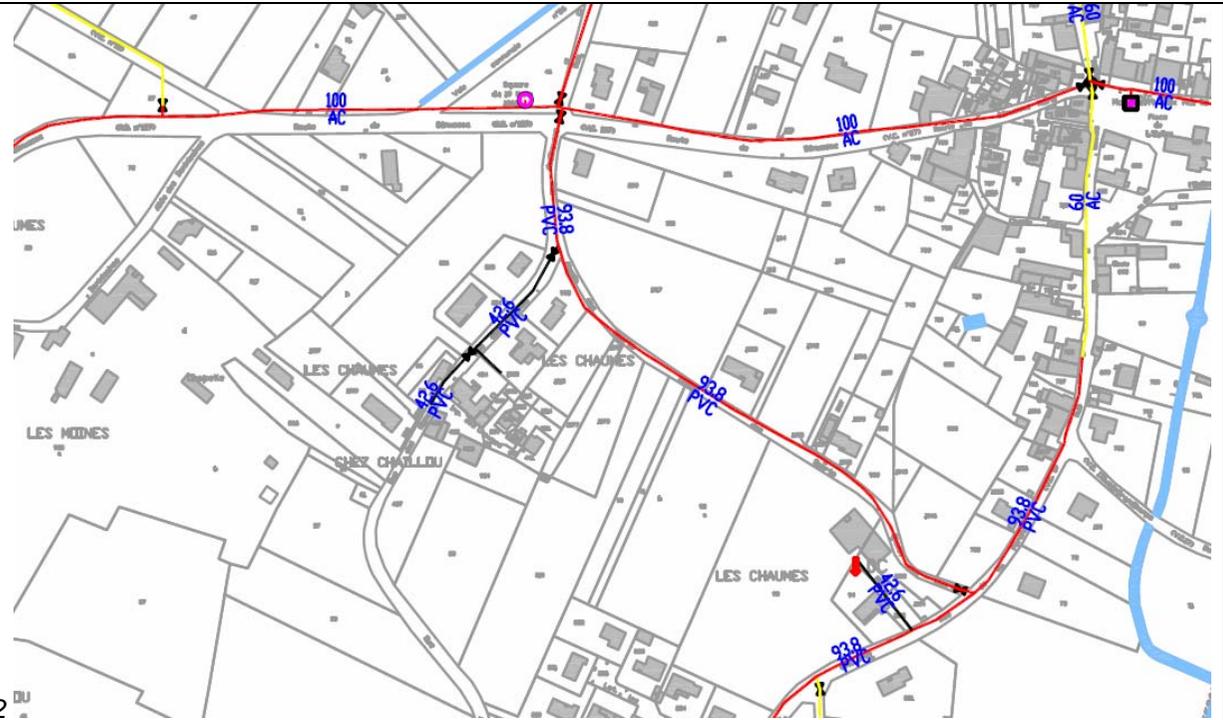
Réseau AEP	Réseau EU	Réseau EP	Voirie	Bouche incendie
A poursuivre en continuité du réseau existant	pas de réseau d'assainissement collectif actuellement sur la commune SD assainissement en cours d'élaboration le secteur compris dans le projet de zonage d'assainissement collectif (moyen/long terme)	L'écoulement des eaux de pluie se fera en fonction de la configuration du terrain + infiltration sur la parcelle + fossé L'étude relatives au pluvial (en cours) permettra de déterminer les dispositifs à mettre en place dans le cadre de l'aménagement de la zone.	La voirie est à créer. L'emprise devra permettre la circulation à sens unique ou double sens avec placette(s) de retournement	Un dispositif de défense incendie est à prévoir sur ce quartier : bouche ou citerne enterrée.

RUE DES SPORTS (AUE)

P.L.U.
Corne Ecluse



VOLET PROGRAMMATION



réseau AEP, 2012

Réseau AEP	Réseau EU	Réseau EP	Voirie	Bouche incendie
A poursuivre en continuité du réseau existant	pas de réseau d'assainissement collectif actuellement sur la commune SD assainissement en cours d'élaboration le secteur compris dans le projet de zonage d'assainissement collectif (moyen/long terme)	L'écoulement des eaux de pluie se fera en fonction de la configuration du terrain + infiltration sur la parcelle + fossé L'étude relatives au pluvial (en cours) permettra de déterminer les dispositifs à mettre en place dans le cadre de l'aménagement de la zone.	La voirie est à créer. L'emprise devra permettre la circulation à sens unique ou double sens avec placette(s) de retournement	Un dispositif de défense incendie est à prévoir sur ce quartier : bouche ou citerne enterrée.

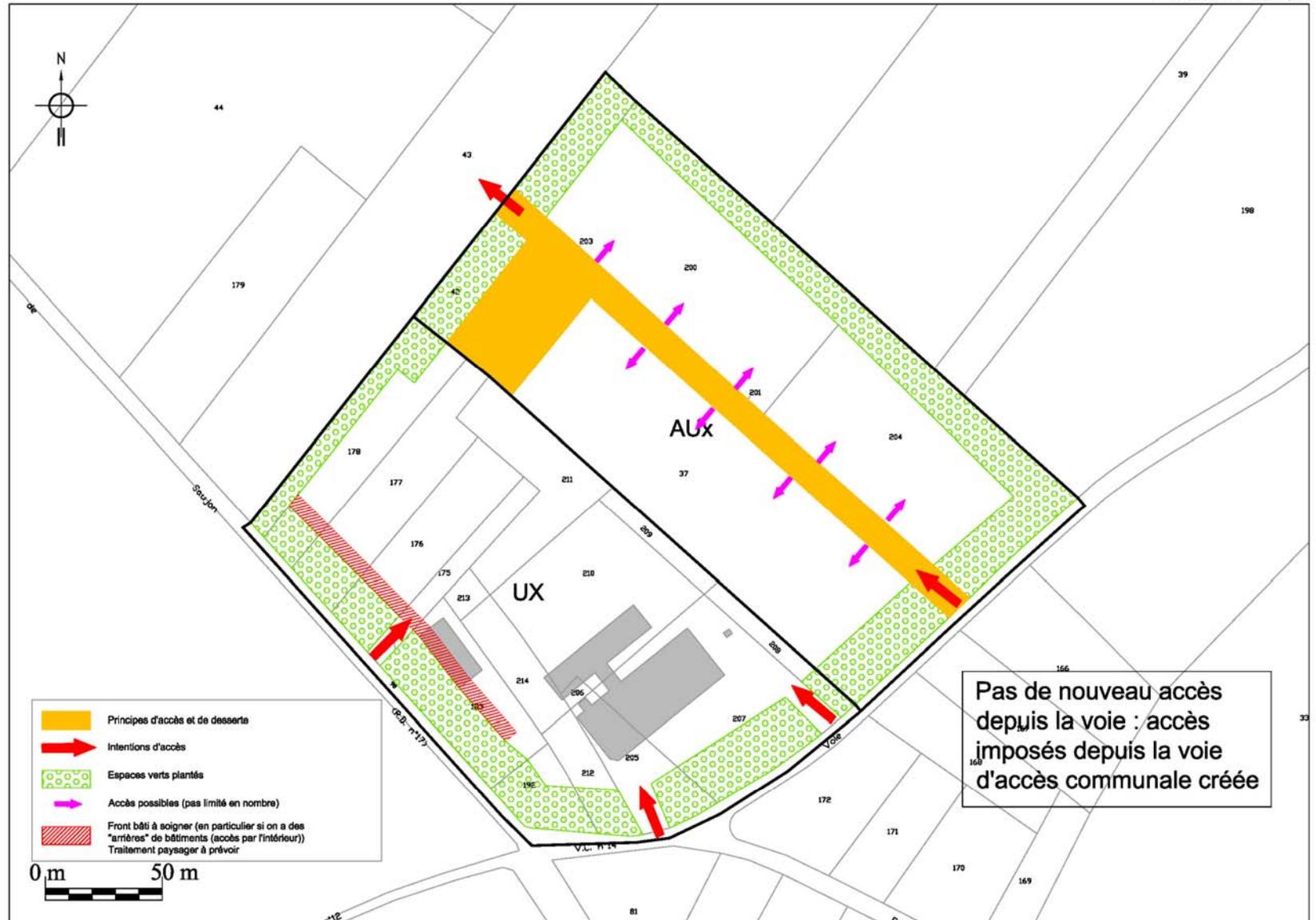


ENJEUX – PRINCIPES

- Pas de nouveaux accès sur la RD 17
- Sécurité/lisibilité de l'accès
- Desserte de la zone : accès projeté par la commune (foncier acquis)
- Organisation cohérente de la zone
- Qualité de la zone d'activités, traitement paysager des franges « ZA / agricole »

Z.A. ROUTE DE SAUJON (UX et AUx)

P.L.U.
Corme Ecluse



Réseau AEP	Réseau EU	Réseau EP	Voirie	Bouche incendie
A poursuivre en continuité du réseau existant	pas de réseau d'assainissement collectif actuellement sur la commune assainissement individuel	L'étude relatives au pluvial (en cours) permettra de déterminer les dispositifs à mettre en place dans le cadre de l'aménagement de la zone.	La voirie est à créer. L'emprise devra permettre la circulation à double sens avec placette(s) de retournement et circulation des PL	Un dispositif de défense incendie est à prévoir sur ce quartier : bouche ou citerne enterrée.