



PLAN LOCAL D'URBANISME
ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT ET
DE PROGRAMMATION

Approuvé le 28/06/2016

Projet APRES modification n°2

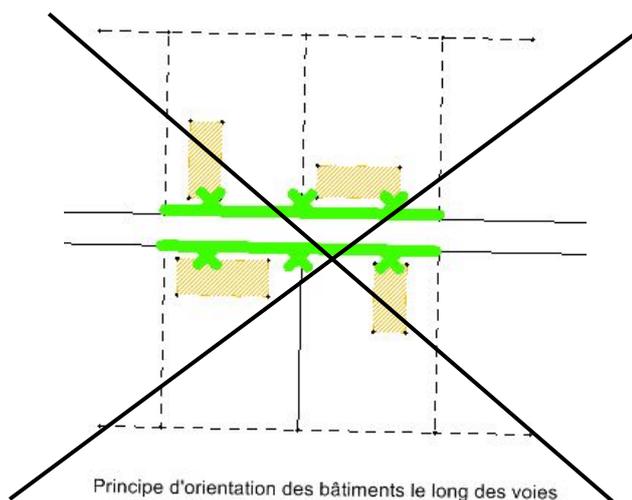
Vu pour être annexé à la délibération du Conseil Municipal

En date du

Le Maire :

Zone 1AU du Gruchet

Situation	* terrain situé à l'Est du bourg, actuellement en herbage dans sa partie Nord et cultivé dans le surplus. Présence de constructions à l'Ouest et au Sud. * abords : desserte à l'Ouest par la rue de la Forge et au Nord par la rue de Rôtes. Terrain séparé de la zone agricole à l'Est par une haie d'arbres de hautes tiges.
Superficie	* 3 ha 00 2,5ha environ ;
Caractéristiques principales et enjeux	* créer un quartier nouveau à l'image de ce qui s'est fait dans le Gruchet et qui s'intègre au reste du bourg ;
Forme urbaine souhaitée	* parcelles de petites tailles respectant le parcellaire du bourg ancien : le découpage devra permettre l'établissement d'au moins 10 lots à bâtir sur des parcelles n'excédant pas 1200m ² . * habitat de type pavillonnaire, pavillonnaire accolé, voire habitat groupé ; * au moins 10% des constructions devront être destinées à du locatif ou du locatif social ; Il est attendu une diversité de l'offre de logements afin de répondre à une pluralité de parcours résidentiels, en particulier ceux des jeunes (primo-accédants) et des seniors qui chercheraient à changer de logement (plus petit) tout en restant sur la commune. * orientation du bâti Sud/Sud-Est ; L'orientation du bâti devra privilégier la meilleure orientation afin de bénéficier d'un ensoleillement optimal en particulier des pièces de vie.
Intégration paysagère	* créer une haie paysagère et bocagère le long du surplus agricole au Sud mais aussi en transition avec les habitations existantes au Nord et à l'Ouest ; * maintien des haies et arbres de haut jet classés au titre des éléments remarquables du paysage à l'Est, renforcement à prévoir par endroits ; maintien également de la haie présente en limite Nord-ouest ; * Préserver les végétaux existants au sein de la zone, en particulier l'arbre situé au Sud-ouest et repéré sur le schéma de l'OAP ; * Au sein du nouveau quartier, privilégier un traitement des limites par des haies bocagères basses en bordure de rue type "cottage" ;
Déplacements, transports, traitement de l'espace publique	* voiries internes parallèles ou perpendiculaires à la grande haie, afin d'avoir un parcellaire naturellement orienté Sud/Sud-Est ; * L'accès à la zone se fera par la rue de Rôtes. La création de ce nouveau point d'entrées/sorties devra faire l'objet d'une attention particulière afin qu'il ne soit pas source de dangerosité. L'entrée de la zone devra être marquée et faire l'objet d'un traitement qualitatif, notamment par un aménagement paysager. * toutes les voies seront conçues La voie sera conçue pour accueillir piétons, deux roues et automobiles. Une voirie partagée devra être privilégiée avec des aménagements visant à réduire naturellement la circulation motorisée. Elle devra prévoir une aire de retournement à l'extrémité Ouest du site afin de permettre aux véhicules de faire demi-tour (en particulier les véhicules de sécurité et de ramassage des déchets) aisément et en sécurité ; * Une attention particulière devra être portée au traitement des espaces publics afin qu'ils participent à la qualité du quartier et à l'ambiance du site. Des aménagements simples mais qualitatifs, paysagers et plantés sont attendus. * l'absorption des eaux pluviales sera assurée par des noues le long des voies ; * bandes de terrain à créer dans le prolongement des nouvelles voies et jusqu'au surplus agricole au Sud pour permettre d'éventuels prolongements futurs ;
Programmation	* l'opération devra être réalisée en deux tranches globalement équivalentes (9 lots minimum chacune), réalisables dans n'importe quel ordre : - une à l'Ouest (accès sur la rue de la Forge) ; - une à l'Est (accès sur la rue de Rôtes) ; * Environ 22 logements sont attendus dans la zone * Densité moyenne prévue : 12 log/ha (densité nette comprenant 25% de voirie et espaces paysager soit une densité brute d'environ 9 log/ha) Néanmoins l'ouverture de la seconde tranche devra être conditionnée à la réalisation d'au moins 75% de la première tranche et ne pourrait intervenir avant un délai minimum de 3 ans suite à l'achèvement de celle-ci.

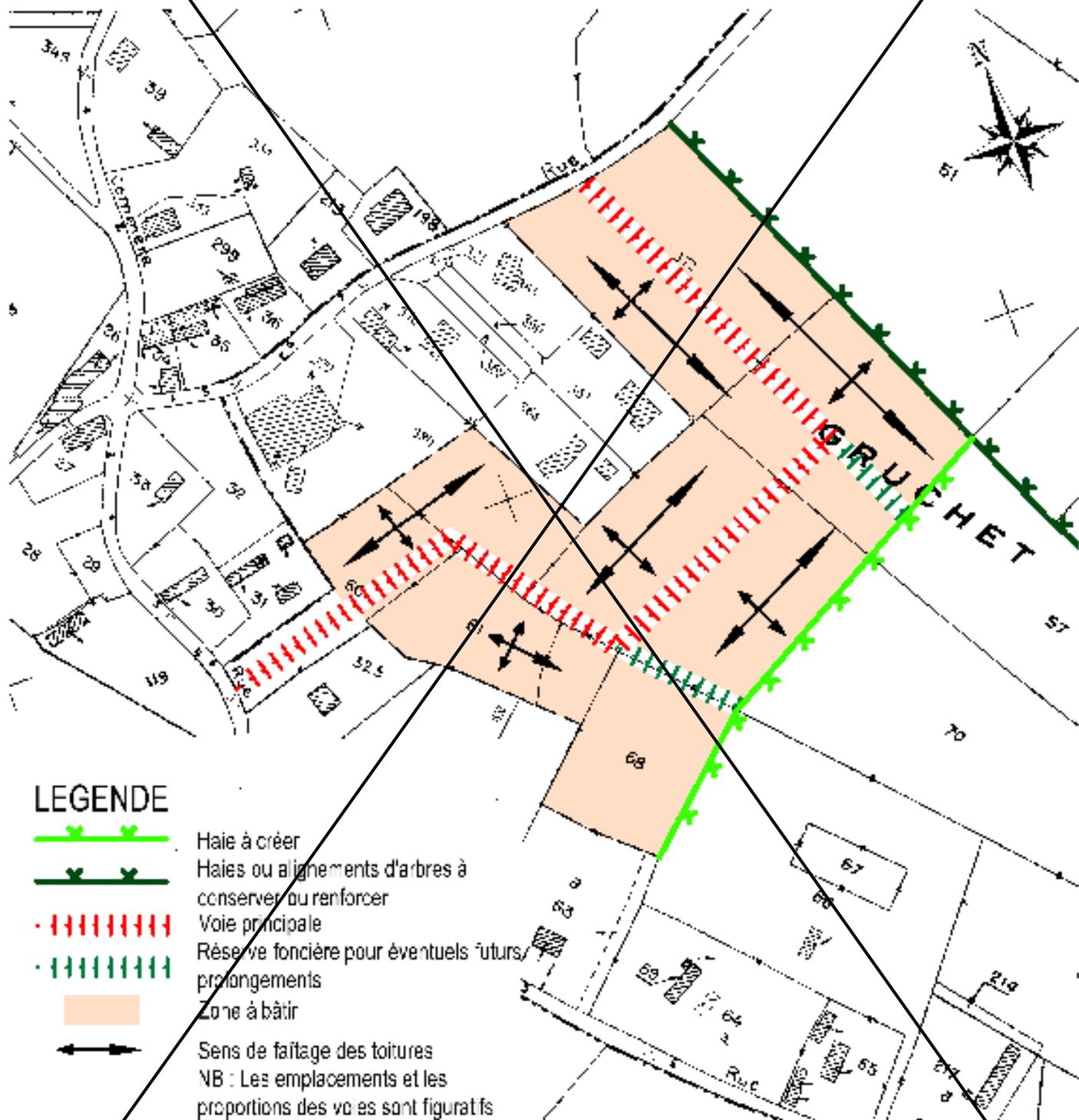


Commune de PLASNES

Plan Local d'Urbanisme

5 - Orientations d'Aménagement et de Programmation

Zone IAU du Gruchet



Echelle: 1/2000

Urbanisme - 2020/2024 - Révisé le 2020/2024 - N° 2020/2024
Société MERCATOR - 1 rue des BELLENGUËS - Gruchet-Expert associé 17 rue ALI Desroches 27100 BLERNAI
Tél 02 32 11 11 22 Fax 02 32 11 65 69 E-mail: mercator@mercator-expert.fr



Zone 2AU du Bourg	
Situation	<ul style="list-style-type: none"> * terrain actuellement cultivé, venant s'insérer dans le bourg (tissu bâti à l'Ouest, au Sud et à l'Est) ; * terrain à proximité des principales infrastructures communales (marie, école, terrain de sport) ; * abords : desserte par la rue du Château à l'Ouest. Sentier pédestre à l'Est bordé de haies, se prolongeant vers le Nord le long d'un alignement d'arbres.
Superficie	* 1 ha 80 a environ
Caractéristiques principales et enjeux	<ul style="list-style-type: none"> * maintien des liaisons douces ; * intégration architecturale des futures constructions avec le bâti traditionnel du bourg ;
Forme urbaine souhaitée	<ul style="list-style-type: none"> * parcelles de petites tailles respectant le parcellaire du bourg ancien : le découpage devra permettre l'établissement d'au moins 11 lots à bâtir (7 minimum sur la partie Est, 2 minimum à l'Ouest ainsi qu'au Nord) sur des parcelles n'excédant pas 1200m². * habitat de type pavillonnaire et/ou pavillonnaire accolé ; * orientation du bâti Sud/Sud-Est pour garder une cohérence avec l'existant ; * créer un alignement d'arbres le long du surplus agricole, similaire à celui existant au Nord le long de la parcelle n°50 ;
Intégration paysagère	<ul style="list-style-type: none"> * maintien des haies et alignements d'arbres classés au titre des éléments remarquables du paysage à l'Est ; * aménagement paysager à prévoir au Sud, au croisement de la rue du Château, de la rue de la Plante et de la sente ;
Déplacements, transports, traitement de l'espace public	<ul style="list-style-type: none"> * pour des raisons de sécurité, afin d'éviter la multiplication des accès directs sur la rue du Château les sorties des lots de la partie Ouest devront s'effectuer sur la future voie interne. * liaison piétonne entre la sente à l'Est et la rue du Château à l'Ouest à créer, dans le prolongement du chemin de l'Eglise ; * bande de terrain à créer dans le prolongement de la nouvelle voie et jusqu'à la limite Nord pour permettre un éventuel prolongement futur ;
Programmation	* Après 2025. Révision du PLU sera nécessaire.

