

COMMUNE DES TROIS PIERRES

ELABORATION DU PLAN LOCAL D'URBANISME

ENQUETE PUBLIQUE

5

ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION



Etudes et conseils en Urbanisme

11, Rue Pasteur - B.P.4 - 76340 BLANGY SUR BRESLE
Tél : 02 32 97 11 91 - Email : courriel@espacurba.fr



102, Rue du Bois Tison - 76 160 SAINT JACQUES SUR DARNETAL
Tél : 02 35 61 30 19 - Email : contact@alise-environnement.fr

La loi SRU, qui a institué les Plans Locaux d'Urbanisme, a largement mis en avant la notion de projet qui se concrétise notamment par les Orientations d'Aménagement. La loi ENE renforce cette thématique avec un volet programmation.

Cet outil constitue un atout essentiel pour les communes qui n'ont pas de capacité à maîtriser le foncier. En effet, elles permettent de spatialiser et de rendre opérationnelles les intentions affichées par la collectivité dans le Projet d'Aménagement de Développement Durables du PLU. Sous forme de schémas, elles donnent les grands principes d'aménagement sans figer les possibilités d'évolution des futures réalisations.

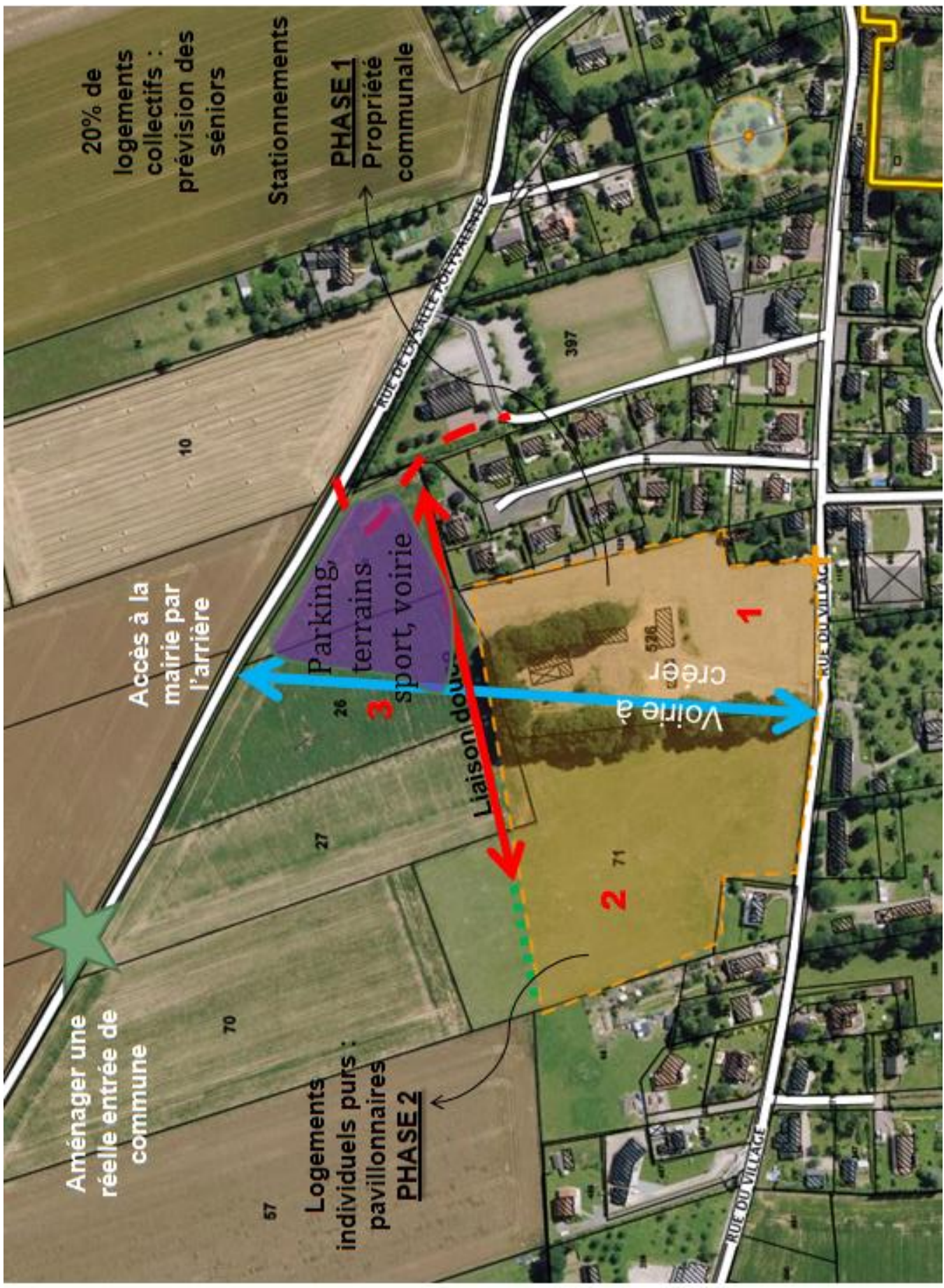
I. ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT RELATIVES A LA ZONE A URBANISER

Des **principes** ont été définis de manière à accompagner la collectivité lors du développement futur de ce secteur de la commune. Les orientations portent donc sur les points suivants :

- Cette zone a été divisée en 2 secteurs de développement à court terme avec une programmation définie selon la priorité suivante :
 - **1AUa**, zone de développement à aménager en 1^{er} de manière à accueillir des logements de forme dense : logements locatifs et résidence pour les séniors,
 - **1AUb**, zone de développement à urbaniser dans un 2nd temps lorsque la zone 1AUa aura été aménagée à hauteur de 80% (voirie et bâtiments).

L'objectif de cette disposition est de mettre la priorité sur les logements locatifs et pour séniors.

- la densité sera au minimum de 16 logements à l'hectare,
- 46 logements à réaliser dans la zone 1AU dont 20 logements de forme dense (locatif, sénior) dans le secteur 1AUa.
- la hauteur des constructions ne devra pas dépasser 1 étage sur rez-de-chaussée plus des combles.
- le stationnement devra être prévu sur la parcelle,
- la problématique des eaux pluviales des espaces communs devra être gérée à l'échelle de la zone à urbaniser,
- les futures constructions devront être implantées en recul minimal de 10 mètres par rapport à l'alignement d'arbres identifié sur le plan de zonage et protégé au titre de l'article L.151-23 du code de l'urbanisme,
- une voie de désenclavement devra être réalisée entre les 2 zones 1AUa et 1AUb de manière à créer une liaison directe entre la rue du village et la rue de la salle polyvalente (en direction de la RD 6015),
- cette voie de désenclavement pourra être constituée d'un mail planté (d'environ 15 mètres de largeur) conjuguant la circulation des véhicules, des piétons, des cyclistes et la structure paysagée existante,
- des liaisons douces devront être réfléchies vers les équipements publics,
- une structure verte paysagée devra être réalisée en limite Nord de l'opération (1AUa et 1AUb) avec l'espace agricole pour une intégration paysagère des futures constructions.



Aménager une réelle entrée de commune

20% de logements collectifs : prévision des séniors

Stationnements

PHASE 1
Propriété communale

Accès à la mairie par l'arrière

Parking, terrains sport, voirie

Logements individuels purs : pavillonnaires
PHASE 2

Liaison douce

Voie à créer

2

1

10

27

57

70

71

397

536