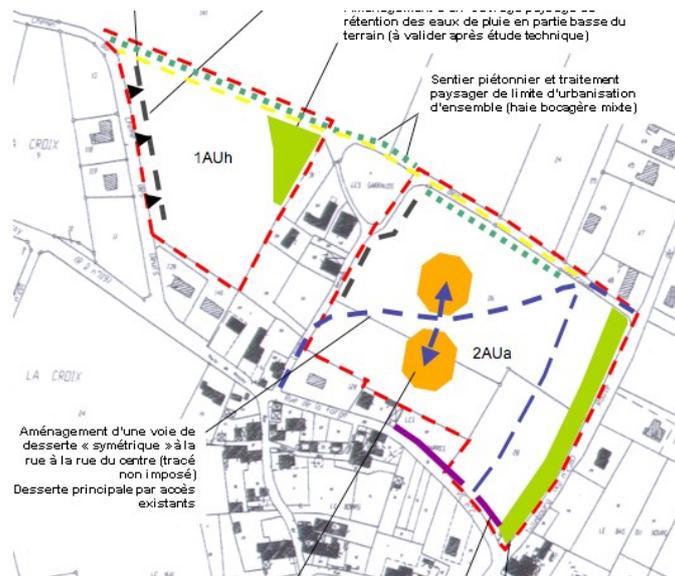


Commune de ECURAT

Plan Local d'Urbanisme

Orientations d'aménagement



	Prescrit	Projet arrêté	Publié	Approuvé
Plan d'Occupation des Sols (P.O.S)				
Elaboration	Le 26.04.1984	Le 13.02.1986	Le 01.09.1986	Le 26.02.1987
Modification				Le 29.03.1994 Le 27.03.1996 Le 10.03.2000
	Le 27.07.1998			
Plan Local d'Urbanisme (P.L.U)				
Elaboration (par révision du POS)	Le 08.07.2004	Le 21.12.2006		Le 28.11.2007

Vu pour être annexé à la décision municipale

En date de ce jour : le 28 novembre 2007

Le Maire : Bernard CHAIGNEAU

Etude réalisée par :

B. E. P E R N E T S.A.R.L.
Architecture - Urbanisme - Economie
16, rue Louis Aragon - 17000 LA ROCHELLE
Tél: 05 46 45 43 44 - Tél. urba. : 05 46 50 43 13
Fax: 05 46 45 43 54 - email : b.e.pernet@wanadoo.fr

Les orientations d'aménagements du P.L.U d'ECURAT

Sommaire :

Cadre législatif	p. 2
1. Orientations d'aménagement du secteur du Mur, de la Bonhommerie et de la Croix / Partie Ouest du bourg	p. 3
2. Orientations d'aménagement du secteur des Barres et la Croix / Partie nord-est du bourg	p. 5

Cadre législatif

Article L123-1 du Code de l'Urbanisme, alinéa 3

(Loi n° 2000-1208 du 13 décembre 2000)

(Loi n° 2003-590 du 2 juillet 2003)

Ils peuvent (*les P.L.U*), en outre, comporter **des orientations d'aménagement** relatives à des quartiers ou à des secteurs à mettre en valeur, réhabiliter, restructurer ou aménager. Ces orientations 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.

Article L123-5 du Code de l'Urbanisme, alinéas 1 et 2

(Loi n° 2000-1208 du 13 décembre 2000)

(Loi n° 2003-590 du 2 juillet 2003)

Le règlement et ses documents graphiques sont opposables à toute personne publique ou privée pour l'exécution de tous travaux, constructions, plantations, affouillements ou exhaussements des sols, pour la création de lotissements et l'ouverture des installations classées appartenant aux catégories déterminées dans le plan.

Ces travaux ou opérations doivent en outre être compatibles, lorsqu'elles existent, avec les orientations d'aménagement mentionnées au troisième alinéa de l'article L. 123-1 et avec leurs documents graphiques.

Article R123-3-1 du Code de l'Urbanisme

(Décret n° 2004-531 du 9 juin 2004 art. 2 IV Journal Officiel du 13 juin 2004)

Les orientations d'aménagement peuvent, par quartier ou par secteur, prévoir les actions et opérations d'aménagement mentionnées au troisième alinéa de l'article L. 123-1.

Application

Les orientations d'aménagement permettent à la commune de préciser les conditions d'aménagement de certains secteurs qui vont connaître un développement ou une restructuration particulière. Les opérations de construction ou d'aménagement décidées dans ces secteurs devront être compatibles avec ces orientations d'aménagement, **c'est à dire qu'elles doivent les respecter dans l'esprit et non au pied de la lettre.**

1. Orientations d'aménagement du secteur du Mur, de la Bonhommerie et de la Croix / Partie sud-ouest du bourg / Zones AU et 1AU

Photo aérienne



Situation et état initial du terrain

- * Partie Ouest du bourg située derrière la mairie et l'école et sous le cimetière
- * Terres agricoles cultivées en partie nord et ouest (La Bonhommerie, La Croix)
- * Réserve foncière communale en partie sud (Le Mur)

Superficie et parcellaire

- * Zone AU : 5,77ha dont :
 - Parcelle 40 / secteur de la Bonhommerie : 2,17 ha
 - Terrains communaux du Mur : 2,35 ha
 - Parcelle 20 en partie basse / Secteur de la Croix : 1,25 ha
- * Zone 1AU : 1,81 ha

Zonage ancien et actuel

- * Ancienne zone NA du POS dans le secteur du Mur. Reconversion en zone AU.
- * Ancienne zone NC dans les secteur de La Bonhommerie et La Croix. Reconversion en zone 1AU « Zones de réserve foncière dont l'ouverture à l'urbanisation est subordonnée à une modification du PLU

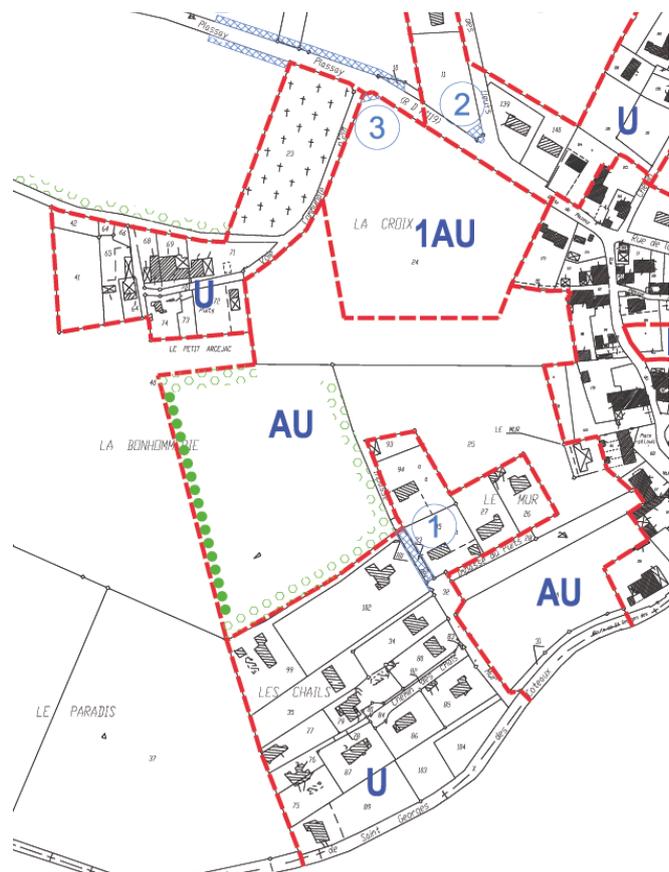
Justification

- * Le projet d'aménagement d'ensemble devrait être concédé à un aménageur. Programme d'équipement public (extension de l'école, logements locatifs, espace vert) / voir PADD.

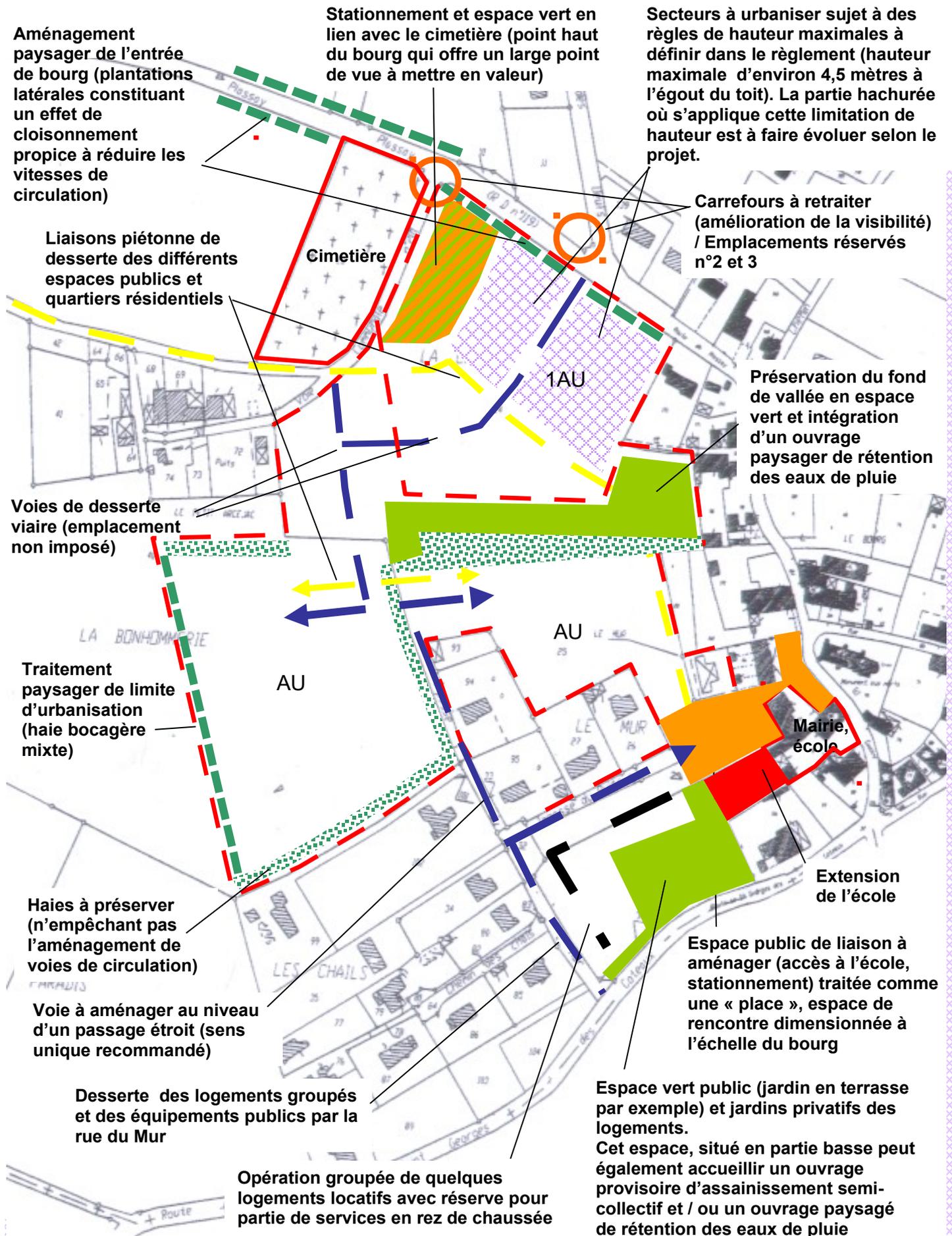
Contraintes / servitudes / réseaux et voirie / réglementation particulière

- * Nécessité de réaliser des acquisitions foncières.
- * Emplacements Réservés n°1 et 3.
- * Servitude AC1 de protection des Monuments Historiques.
- * Absence de réseau collectif d'assainissement à l'heure de la révision du PLU.
- * Terrains en pente dans le secteur de la Croix et situation en entrée de bourg. Présence d'un fond de talweg à maintenir en espace vert.
- * Le secteur 1AU est subordonné à une modification du PLU
- * Présence de boisements à préserver.

Extrait du plan de zonage



Orientations d'aménagement du secteur du Mur, de la Bonhommerie et de la Croix / Partie Ouest du bourg : principes opposables



2. Orientations d'aménagement du secteur des Barres et la Croix / Partie nord-est du bourg / Zones 1AUh et 2AUa

Situation et état initial du terrain

- * Partie nord du bourg
- * Terres agricoles cultivées
- * Terrains en pente

Superficie et parcellaire

- * Zone 1AUh de la Croix : 1,82 ha
- * Zone 2AUa des Barres : 3,46 ha

Zonage ancien et actuel

- * Ancienne zone NA du POS pour le secteur 1AUh de La Croix. Reconversion en zone 1AUh « Zones de réserve foncière dont l'ouverture à l'urbanisation est subordonnée à une modification du PLU / secteur subordonné à des règles particulières d'implantation ou de hauteur ».
- * Anciennes zones 1NA et UA du POS pour le secteur 1AUa des Barres Reconversion en zone 2AUa « Zones de réserve foncière dont l'ouverture à l'urbanisation est subordonnée à une modification du PLU / Secteur subordonné à l'arrêt de l'activité agricole. Ouverture à l'urbanisation autorisée après urbanisation des deux secteurs 1AU.

Justification

- * Maintien de secteurs d'urbanisation future du POS.
- * Maintien de l'activité agricole tant que l'exploitation des Barres est en activité.

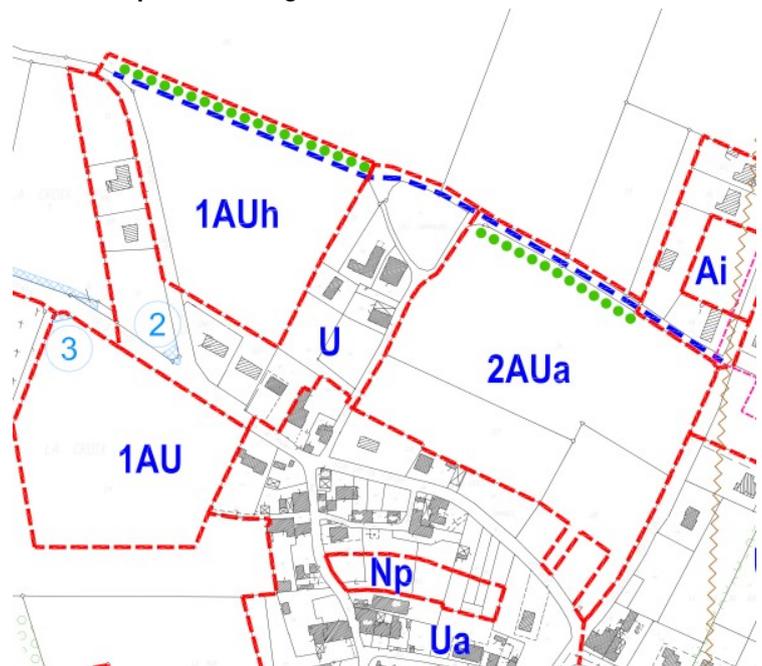
Contraintes / servitudes / réseaux et voirie / réglementation particulière

- * Servitude AC1 de protection des Monuments Historiques.
- * Terrains en pente.
- * Le secteur 2AUa est subordonné à une modification du PLU (et à l'arrêt de l'activité agricole).
- * Le secteur 1AUh est subordonné et à des règles de hauteur limitatives et à des règles d'implantation définies dans les orientations d'aménagement.

Photo aérienne



Extrait du plan de zonage



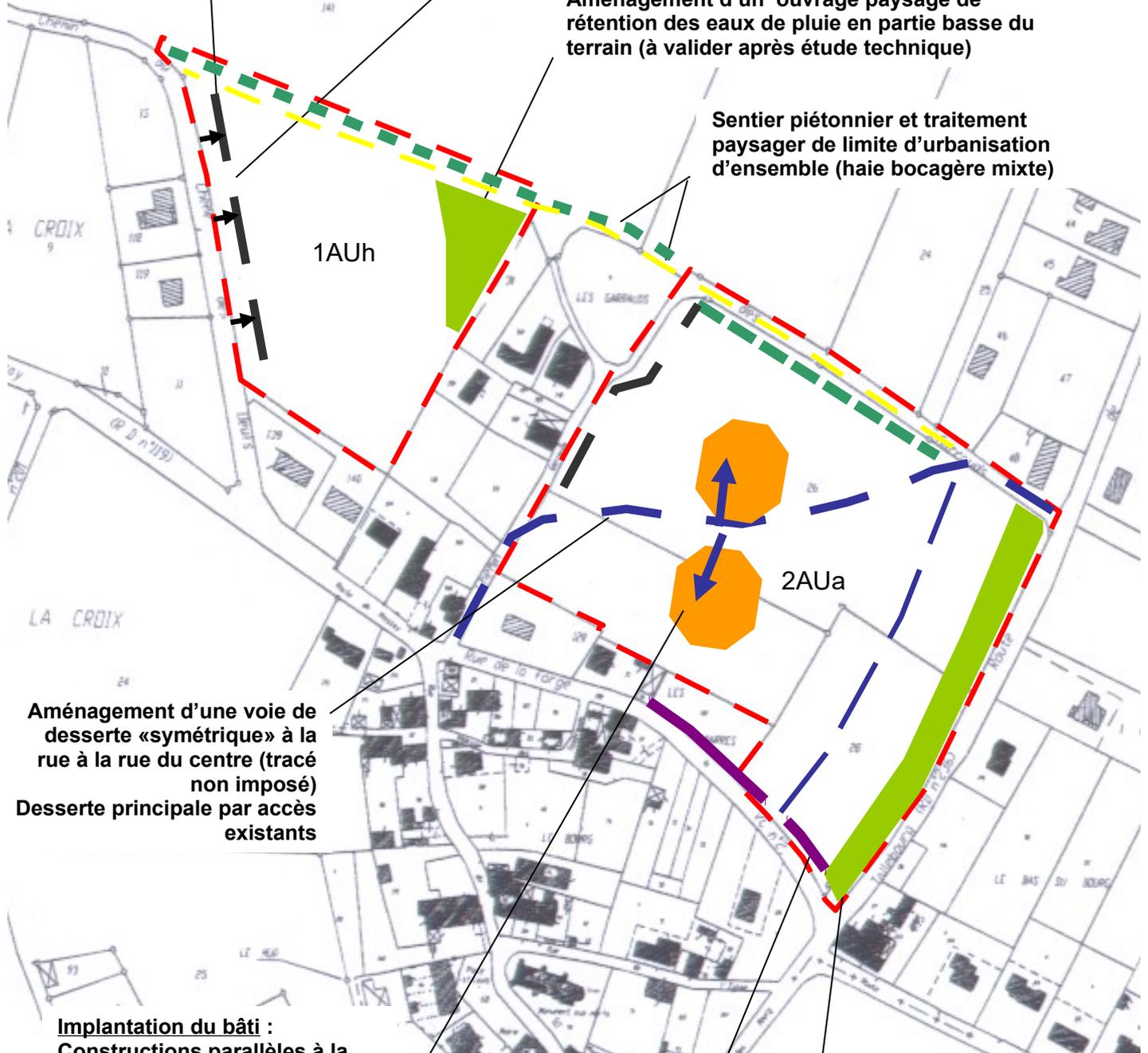
Orientations d'aménagement du secteur des Barres et la Croix / Partie nord-est du bourg : principes opposables

Implantation des constructions sur un front urbain en partie haute entre 4 et 5 mètres de la bordure de la voie afin de gérer le stationnement sur la partie plane et d'éloigner les futures habitations des constructions déjà implantées de l'autre côté de la voie.

Front d'urbanisation situé en bordure du chemin du Chêne des Œufs sujet à des règles de hauteur réduites mentionnées dans le règlement à l'article AU 10 : « la hauteur des constructions neuves ne peut excéder un rez de chaussée plus combles aménagés sans dépasser 4,5 mètres à l'égout du toit »

Aménagement d'un ouvrage paysagé de rétention des eaux de pluie en partie basse du terrain (à valider après étude technique)

Sentier piétonnier et traitement paysager de limite d'urbanisation d'ensemble (haie bocagère mixte)



Aménagement d'une voie de desserte «symétrique» à la rue à la rue du centre (tracé non imposé)
Desserte principale par accès existants

Implantation du bâti :
Constructions parallèles à la pente / Variation des compositions bâties /

Compositions groupées de type « querreux » dans les parties enclavées du terrain

Recomposition d'une façade urbaine en bordure de voie (implantations à l'alignement en façade ou en pignon, parallèlement à la pente)

Noue engazonnée large et traitement paysager en bordure de la RD 236 (largeur de 15 m environ)

**Orientations d'aménagement du secteur des Barres et la Croix / Partie nord-est du bourg :
Illustration non opposable (exemple)**

