

Département du Loiret
**Communauté de Communes
des Terres du Val de Loire**

PLAN LOCAL D'URBANISME
Commune de Huisseau-sur-Mauves

Modification simplifiée n°1
Mise à disposition

**2.1 – Orientations d'aménagement
et de programmation**

Vu pour être annexé à notre arrêté ou délibération en date de ce jour, Le La Présidente	Révisé le 23-02-2008
	Modification simplifiée approuvée le

1. Généralités

L'article L 151-6 du code de l'urbanisme stipule que « *Les orientations d'aménagement et de programmation comprennent, en cohérence avec le projet d'aménagement et de développement durables, des dispositions portant sur l'aménagement, l'habitat, les transports et les déplacements. [...] »*

L'article L 151-7 du C.U. précise que « *Les orientations d'aménagement et de programmation peuvent notamment :*

1° Définir les actions et opérations nécessaires pour mettre en valeur l'environnement, notamment les continuités écologiques, les paysages, les entrées de villes et le patrimoine, lutter contre l'insalubrité, permettre le renouvellement urbain et assurer le développement de la commune ;

2° Favoriser la mixité fonctionnelle en prévoyant qu'en cas de réalisation d'opérations d'aménagement, de construction ou de réhabilitation un pourcentage de ces opérations est destiné à la réalisation de commerces ;

3° Comporter un échéancier prévisionnel de l'ouverture à l'urbanisation des zones à urbaniser et de la réalisation des équipements correspondants ;

4° Porter sur des quartiers ou des secteurs à mettre en valeur, réhabiliter, restructurer ou aménager ;

5° Prendre la forme de schémas d'aménagement et préciser les principales caractéristiques des voies et espaces publics ;

6° Adapter la délimitation des périmètres, en fonction de la qualité de la desserte, où s'applique le plafonnement à proximité des transports prévu aux articles L. 151-35 et L. 151-36. »

Les orientations d'aménagement exposent donc la manière dont la collectivité souhaite **mettre en valeur, réhabiliter, restructurer ou aménager** des quartiers ou des secteurs de la commune.

Les orientations d'aménagement se superposent avec les règles édictées dans le règlement sur les mêmes quartiers ou secteurs. **Elles sont opposables** aux autorisations d'occupation du sol ou aux opérations d'aménagement **dans une relation de compatibilité**.

2. Les orientations d'aménagement et de programmation

La commune de Huisseau-sur-Mauves a défini des orientations d'aménagement et de programmation sur la première phase de la zone à urbaniser des « Pluviers », classée en zone 1AU qui précisent les conditions d'urbanisation de cette première phase. Le solde de cette zone (secteur de « l'Enfer ») est maintenu en zone AUUBb*, sur lequel s'applique un plan masse.

La commune de Huisseau-sur-Mauves décide donc d'imposer pour le développement de la zone 1AU :

- les principes de liaisons routières,
- les principes de liaison douce,
- les espaces communs et leur nature,
- des mesures d'intégration paysagère

Tout projet présenté sur la zone 1AU devra prendre en compte ces orientations d'aménagement et de programmation.

3. La zone 1AU des « Pluviers » et ses orientations d'aménagement et de programmation

Présentation de la zone

Le secteur des Pluviers se situe au nord du centre-bourg de Huisseau-sur-Mauves. Il est bordé à l'est par la Rue de Patay (RD n°3) et au sud par la rue de Châtre. Il est bordé à l'ouest par une entreprise de maçonnerie et au nord par des maisons individuelles. Le terrain est actuellement exploité à titre précaire.

La municipalité souhaite gérer l'organisation du développement de ce vaste secteur. Elle souhaite l'aménagement en priorité du secteur des Pluviers situé à proximité du centre-bourg. Cette première phase permettra de densifier le centre-bourg. La partie nord (secteur de « l'Enfer ») sera aménagée dans un second temps, en plusieurs tranches compte tenu de son importance.



Les orientations d'aménagement

La zone s'aménagera en une seule fois sous la forme d'une opération groupée portant sur la totalité de la zone.

Voirie, accès

L'opération sera obligatoirement desservie depuis la rue de Châtre par deux accès au maximum.

Tout accès routier sur la route de Patay (RD n°3) est interdit.

Une réserve foncière, d'une largeur minimum de 8 mètres, devra être prévue pour un futur accès routier vers le solde de la zone à l'ouest.

Un parking devra être aménagé pour les visiteurs. Il devra contenir un minimum de 5 places.

Chaque lot libre devra comporter un aménagement au niveau de la clôture et du portail (recul ou portail automatique à l'alignement), afin de permettre un stationnement direct sans aucun empiètement sur le domaine public.

Liaisons douces, espace commun

Des liaisons douces seront aménagées en parallèle des voies principales ainsi que pour relier le futur espace commun à la rue de Patay et à la rue de Châtre (face à l'emplacement réservé n° 3 prévu pour relier les équipements scolaires) et au solde de la voie.

L'aménagement de la zone devra s'organiser autour d'un espace commun central structurant, appropriable par les habitants du quartier, qui devra être végétalisé et planté d'arbres et d'arbustes d'essences adaptées au sol local.

Logements

La zone 1AU devra respecter une densité moyenne de 18 logements/hectare.

Le sens de faitage des constructions principales situées en façade de la rue de Patay et de la rue de Châtre devra être parallèle aux rues.

Habitat groupé

La zone 1AU devra comprendre un minimum de 8 logements locatifs aidés ou libres, en façade de la rue de Patay, groupés par ensemble de deux ou trois logements et de typologie T2, T3 ou T4.

Ces constructions principales seront implantées obligatoirement avec un recul compris entre 2 m et 4 m du futur alignement, leur façade principale étant côté rue de Patay et devant être traitée avec une attention particulière.

Environnement, paysage

L'opération d'aménagement devra prévoir des bandes boisées au nord, d'une largeur minimale de 3 mètres, le long des habitations existantes, ainsi que sur la limite ouest afin d'isoler les constructions du bâtiment d'activité existant. Ces bandes boisées, composées d'essences adaptées au sol local, devront mêler des arbustes à fleurs, des fruitiers, des feuillages persistants et caducs et des arbres de haute tige. Les essences des arbustes devront être en majorité mellifères

Des haies vives, composées d'essences adaptées au sol local, mêlant des arbustes à fleurs, des fruitiers, des feuillages persistants et caducs, devront être plantées sur la zone. Ces essences devant être en majorité mellifères.

Des arbres de haute tige devront être plantés le long des voies créées.

Gestion des eaux pluviales







Les eaux pluviales devront être gérées dans le cadre de l'opération.

L'aménagement du site devra prévoir le dévoiement du réseau existant en servitude.



Le long des voies créées à l'intérieur du lotissement, il est imposé un aménagement paysager des systèmes de rétention.



Légende :

-  Accès routier
-  Réserve foncière pour accès routier futur
-  Liaison piétonne
-  Habitat groupé locatif
-  Espace commun fédérateur végétalisé et planté
-  Zone boisée à planter

Aménagements par la commune

-  Elargissement de la rue de Patay ; Elargissement de la rue de Châtre ; Aménagement du carrefour ;
-  Aménagement d'une liaison douce