

Departement de Seine-et-Marne

Commune de
Pierre-Levée



Plan Local d'Urbanisme

ORIENTATIONS d'AMENAGEMENT et de PROGRAMMATION

Document n°3

Vu pour être annexé à la
délibération en date du

Cachet et Signature du
Président :

approuvant le PLU de la
commune de Pierre-Levée



GEOGRAM sarl

16 rue Rayet Liénart - 51420 WITRY-LES-REIMS

Tél. : 03.26.50.36.86 - Fax : 03.26.50.36.80

bureau.etudes@geogram.fr

PREAMBULE

Les Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP) doivent respecter le PADD et comprendre des dispositions portant sur l'aménagement, l'habitat, les transports et les déplacements.

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 particulier.

- Les opérations de construction ou d'aménagement décidées dans ces secteurs doivent être compatibles avec les orientations d'aménagement et de programmation, c'est à dire qu'elles doivent les respecter dans « l'esprit ». Tout aménagement peut se faire par phase sous conditions d'une prise en compte globale des orientations d'aménagement et de programmation définies sur la zone.

Une Orientation d'Aménagement et de Programmation a été définie dans le Plan Local d'Urbanisme de Pierre-Levée sur la zone AU afin de définir les principes d'aménagement et de desserte de la zone d'extension du territoire communal.

Bien que la représentation graphique de ces orientations ne soit qu'indicative, les schémas d'aménagement ne devront pas être remis en cause lors des opérations de constructions.

Zone AU – rue des Houis



❖ LOCALISATION ET CARACTERISTIQUE DU SECTEUR:

La zone AU est située au sud du bourg de Pierre-Levée, en bordure de la rue des Houis. Cette zone s'étend sur 11 500 m² de parcelle cultivée implantée en continuité immédiate de la zone urbaine de Pierre-Levée.



La mise en œuvre d'OAP sur cette zone se justifie par la prise en compte de :

- La gestion des accès et de la desserte interne de la zone.
- la gestion de l'urbanisation au regard des besoins identifiés sur la commune.
- la gestion des impacts paysagers engendrés par l'urbanisation de la zone.

❖ **VOCATION DU SECTEUR ET PRINCIPES D'AMENAGEMENT GENERAUX:**

Ce secteur est soumis aux règles inscrites en zone AU auxquelles viennent s'ajouter les prescriptions inscrites dans l'OAP. La vocation principale de cette zone est résidentielle.

La densité nette de constructions sur cette zone doit être de l'ordre de 12 logements par hectare.

❖ **LES PRINCIPES D'AMENAGEMENT DETAILLES :**

➤ **ACCES ET STATIONNEMENT:**

- L'accès à la zone se fera par la rue des Houis.
- L'aménagement de la zone AU permettra également un désenclavement des constructions situées rue Neuve et aujourd'hui desservies par une voie en impasse (emplacement réservé n°2).
- Une desserte interne reliant la rue des Houis et la rue Neuve permettra de desservir l'ensemble de la zone. Cette voie de desserte devra présenter les caractéristiques suivantes :
 - *Voies publiques et voies privées ouvertes au public : largeur de l'emprise minimum de 6 m.*
 - *Les voies publiques ou privées en impasse doivent avoir leur partie terminale aménagée de manière à permettre aux véhicules de faire aisément demi-tour*
- Il devra être réalisé des aires de stationnement « visiteur » à raison d'une place de stationnement public pour deux logements et regroupées sous forme de placette.

➤ **VOLUMETRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS**

- Les constructions doivent être implantées avec un recul d'au moins 6 mètres par rapport à l'alignement des voies.
- L'orientation des façades définie sur le schéma annexé devra être respectée.
- La hauteur des constructions ne pourra excéder :

- un rez-de-chaussée + un niveau en comble aménageable (R+ Combles) sans dépasser 8 mètres;
 - Pour les autres constructions, la hauteur est limitée à 8 mètres à partir du terrain naturel jusqu'au faîtage.
- L'emprise au sol est limitée à 50 % de la surface du terrain.

➤ **SURFACES NON IMPERMEABILISEES ET AMENAGEMENT PAYSAGER**

- Pour chaque lot créé, 30% de la surface sera maintenue en espace non imperméabilisé.
- Un aménagement paysager (exemple parc arboré, aire de jeux, etc...) sera réalisé en limite de zone le long de la sente rurale existante.
- Un espace tampon (secteur de jardin) sera maintenu à l'arrière des constructions situées rue neuve pour créer un espace de transition entre les constructions existantes et la nouvelle zone d'habitat.

