

F.H.R.

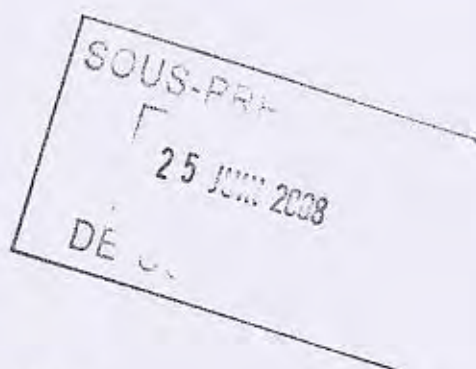
Etudes et Réalisations d'Urbanisme

Rue de Lignièrès
80500 GUERBIGNY

Téléphone : 03 22 37 09 86

Fax : 03 22 37 09 87

E-mail : FHR@wanadoo.fr



Département de la Manche

COMMUNE DE LESSAY

PLAN LOCAL D'URBANISME

DOCUMENTS D'ORIENTATIONS PARTICULIERES D'AMENAGEMENT

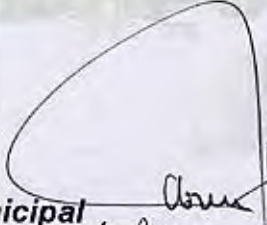
- Les orientations d'aménagement des zones d'urbanisation future (intégrant les principes de l'étude L.111-1-4 au lieu-dit les Bougons, le long de la RD 900)

- 1a - Partie Est : schéma d'organisation de la zone 1AU
- 1b - Partie centrale : schéma d'organisation de la zone 1AU
- 1c - Partie Ouest : schéma d'organisation des zones 1AU
- 1d - Partie Ouest : schéma d'organisation de la zone 1AUE

3

MAI 2008

P.L.U. approuvé
par délibération du Conseil Municipal
le 4 juin 2008


Le Maire
Claude TARIN



Commune de LESSAY

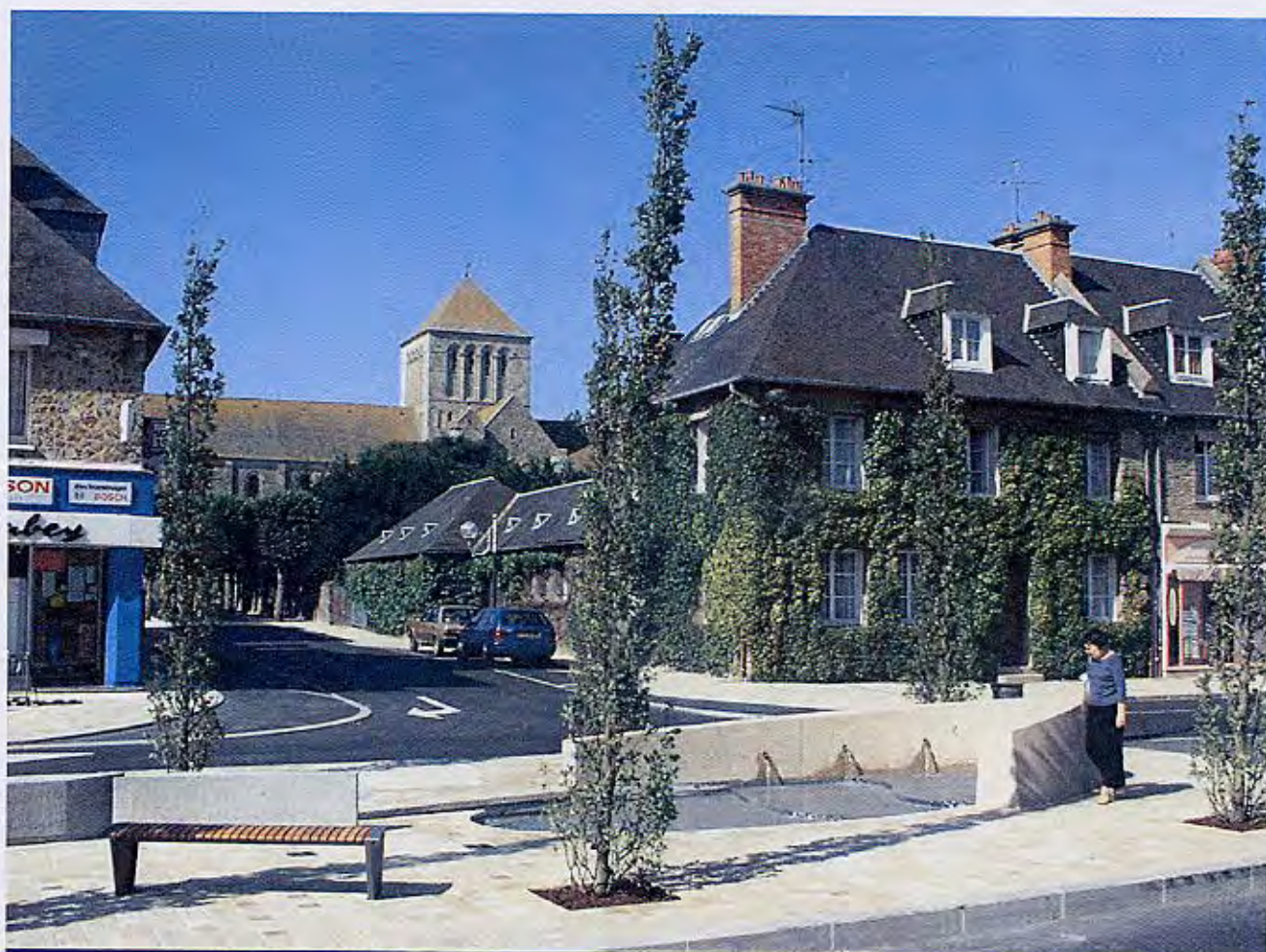
Département de la Manche

PLAN LOCAL D'URBANISME

ETUDE EN APPLICATION DE L'ARTICLE L. 111-1-4
DU CODE DE L'URBANISME.

NOTICE

3



F.H.R. Etudes et Réalisations d'Urbanisme

La commune de LESSAY est concernée par l'article L. 111-1-4 du Code de l'Urbanisme pour le secteur de la zone d'urbanisation future des Bougons, classe en 1AU, le long de la route départementale n°900.

En conséquence, il a été décidé de réaliser un document permettant de lever l'inconstructibilité de ces terrains, en indiquant les règles incluses au P.L.U et opposables, au regard des nuisances, de la sécurité, de la qualité architecturale ainsi que de la qualité de l'urbanisme et des paysages.

LES NUISANCES

La zone 1AU est délimitée au Nord, à l'Est, et à l'Ouest par des habitations existantes. Elle est délimitée au Sud par des constructions à usages d'activités, de l'autre côté de la route départementale n°900.

La zone 1AU prend donc place au milieu d'une zone bâtie existante.

Trafic des véhicules :

Il n'y aura que peu de nuisances liées à une augmentation du flux de véhicules dans le quartier existant, les accès à la zone 1AU étant placés entre les constructions existantes et la R.D..

Le trafic des véhicules devrait donc essentiellement être dirigé vers la R.D., sans perturber la tranquillité des habitations existantes, situées plus au Nord.

En ce qui concerne le stationnement, car il peut entraîner des nuisances pour les riverains :

- La contrainte d'un recul de 25 mètres par rapport à l'axe de la R.D. permettra la prise en compte des nuisances et de l'environnement en favorisant l'implantation de parkings paysagers davantage éloignés des zones bâties,
- l'article 1AU12 prescrit notamment que « le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être réalisé en dehors des voies publiques ». Un minimum de places est fixé : il est ainsi pour les nouvelles constructions à usage d'habitation d'au minimum deux places de stationnement par logement.

Bruits, pollutions :

La zone 1AU est à vocation d'habitat, de services, d'artisanats et de commerces, et donc parfaitement compatible avec les habitations, d'autant qu'il y a déjà des activités environnantes.

En outre le règlement du P.L.U. ne permet l'implantation d'activités à l'article 1AU2 que « [...] lorsque les bâtiments nécessaires à leur exploitation sont compatibles avec la proximité de l'habitat humain et que soient prises toutes les dispositions nécessaires pour qu'elles n'entraînent pas de risques ou de nuisances incompatibles avec celle-ci ».

LA SECURITE

Seuls les accès à la zone 1AU par les voies communales existantes sont autorisés : il n'y a pas d'accès direct sur la R.D. 900.

Les accès sont éloignés de plus de 70 mètres de l'axe de la R.D..

Cette configuration permettra une bonne desserte routière de la zone depuis la R.D. 900, tout en limitant l'impact sur la fluidité du trafic lié à une entrée, ou sortie, de véhicules dans la zone.

Il est précisé à l'article 3 des zones 1AU que « les accès nécessaires aux constructions doivent présenter des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité [...] ».

LA QUALITE ARCHITECTURALE

Il est rappelé à l'article 1AU 11 que « le permis de construire sera refusé ou ne sera accordé que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier, sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales ». La volonté municipale d'atteindre dans cette zone une certaine qualité architecturale transparaît à cet article du règlement du P.L.U. par une liste d'interdictions. Sont ainsi interdits:

- les panneaux de béton préfabriqués, plein ou évidés sur rue,
- les murs de parpaings ou de briques creuses non revêtus d'un enduit,
- les grillages de plus de 1,5 mètres de hauteur au dessus du sol non cachés par une haie vive.

La qualité architecturale des constructions édifiées dans la zone 1AU est donc bien encadrée.

LA QUALITE DE L'URBANISME

La zone 1AU ne pourra recevoir que des accès sur les voies communales existantes, ce qui en n'augmentant pas le nombre des accès sur la R.D., permettra de favoriser la mise en sécurité et la mise en valeur des carrefours existants.

L'absence d'accès individuel sur les voies existantes renforcera la maîtrise de l'espace public, de l'urbanisme, et servira de moteur au développement de la zone.

Le recul des constructions par rapport aux voies et emprises publiques permettra :

- La mise en valeur de l'importance de la voie
- la création éventuelle de pistes cyclables, d'élargissements de voirie.

Ce recul est au minimum de 5 mètres de l'emprise des voies. Le recul minimum des constructions par rapport à l'axe de la route départementale n°900 est quant à lui de 25 mètres.

A l'intérieur de la zone, le règlement prescrit donc des obligations de recul des constructions afin de conserver une zone aérée, grâce à des rues paraissant encore plus larges et plus ensoleillées.

LA QUALITE DES PAYSAGES

La zone 1AU est au milieu d'un secteur déjà construit.

Toutefois un accompagnement végétal a été défini afin de réaliser la meilleure intégration possible des constructions dans la zone d'une part, et de la zone dans son environnement d'autre part.

Des obligations en matière de plantations prescrites à l'article 1AU13 du règlement renforceront le caractère verdoyant de l'entrée Est de LESSAY :

- Les plantations existantes doivent être maintenues ou remplacées par des plantations équivalentes.
- Les espaces libres de toute construction, circulation et stationnement doivent être aménagés en espaces verts (plantations, espaces verts...).
- Les opérations d'aménagement de plus d'un hectare doivent comporter au moins 10 % d'espace commun de détente réellement aménagés situés hors des voies publiques.

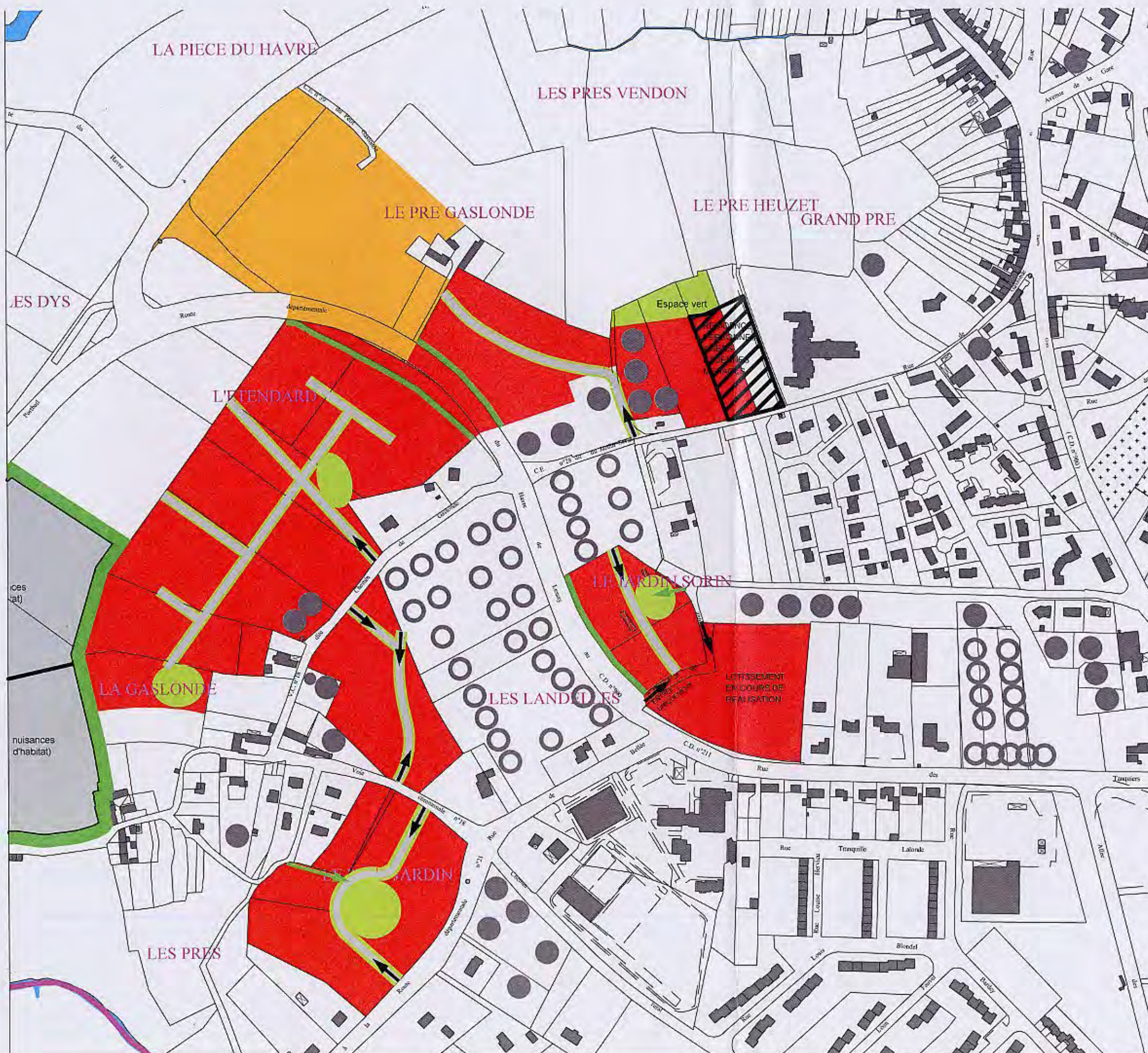
Ces plantations permettront d'encadrer les constructions et installations afin de conserver une certaine continuité visuelle entre les différentes parcelles perçues depuis la R.D. 900.

L'espace vert imposé en limite Sud servira de la même façon d'écrin, de liant entre les nouvelles constructions, de sorte qu'elles ne soient pas trop perceptibles individuellement depuis la R.D..

La création de cette zone 1AU servira donc à créer une véritable façade verte en entrée de ville, au Nord de la R.D. 900.

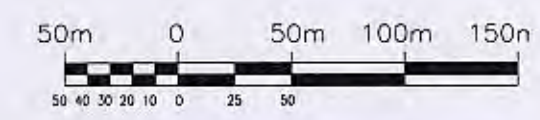
Cette façade verte servira de réponse à la zone d'activités, qui dispose d'un large espace vert séparant la R.D. d'une contre-allée.

La façade verte de cette zone d'urbanisation future servira enfin de meilleure transition entre les espaces naturels et agricoles existants plus à l'Est et la zone urbaine plus densément bâtie à l'Ouest.



LEGENDE

- : LOTS A BATIR
- : SECTEUR POUR RESIDENCE DE PERSONNES AGEES ET POUR DES LOGEMENTS LOCATIFS DESTINES AUX JEUNES MENAGES
- : LOTISSEMENT EN COURS DE REALISATION
- : VOIRIE A CREER
- : ACCES AUTOMOBILES
- : ACCES PIETONS
- : JARDIN PUBLIC (FORME SCHEMATIQUE)
- : HAIE HAUTE, BOISEMENT A CREER
- : ZONE D'URBANISATION FUTURE A LONG TERME, A VOCATION D'HABITAT, DE SERVICES, D'ARTISANAT ET DE COMMERCE
- : ZONE D'URBANISATION FUTURE A VOCATION INDUSTRIELLE ET ARTISANALE
- : CONSTRUCTION RECENTE AJOUTEE
- : CONSTRUCTION EN COURS DE REALISATION



SOUS-PROJET
25 JUIN 2008
DE LA COUTAN



PLAN LOCAL D'URBANISME

ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT

P.L.U. approuvé par délibération du Conseil Municipal le 04 Juin 2008

Mai 2008

Partie Ouest
schéma d'organisation des zones 1AL

1c