

Commune de

LÉVIGNEN

**PLAN LOCAL
D'URBANISME**

MODIFICATION SIMPLIFIÉE N°1

APPROBATION

Vu pour être annexé à la
délibération en date du :

07 DEC. 2021

4

**ORIENTATIONS D'AMÉNAGEMENT
ET DE PROGRAMMATION**

SOMMAIRE

INTRODUCTION	2
CHAPITRE I – SECTEUR DE LA RUE DU VALOIS	3
CHAPITRE II – SECTEUR DE LA FERME SAINT THOMAS	5
CHAPITRE III – SCHEMAS D'AMENAGEMENT	7

CHAPITRE I – Secteur de la rue du Valois

L'objectif recherché à travers ces Orientations d'Aménagement et de Programmation est de permettre d'une part la réhabilitation de certains des bâtiments de l'ancienne ferme en vue d'y accueillir des logements en béguinage pour personnes âgées et d'autre part d'assurer une bonne insertion des futures constructions dans leur environnement architectural et paysager.

- Vocation

Le secteur est appelé à accueillir des logements individuels (une vingtaine environ) en béguinage pour personnes âgées. Tous les bâtiments existants seront démolis à l'exception de la grange dont une partie sera réhabilitée.

- Périmètre

Le secteur concerne les parcelles C172, C173, C1 137 et C1 139 pour une superficie de 5 650 m².

- Voirie / Accès

L'ilot accueillant le projet présentera deux accès : l'un sur la rue de Paris (accès principal), l'autre rue du Valois (entrée secondaire). A l'occasion du projet, l'alignement rue de Paris pourrait être redessiné et tiré au droit des façades ou pignons des bâtiments à implanter.

- Réseaux

Les constructions seront raccordées aux réseaux d'assainissement des eaux usées et d'eau potable.

- Implantation des constructions

Les bâtiments seront implantés à l'alignement par le pignon ou la façade afin de renforcer le caractère de front bâti des rues de Paris et du Valois. Les sens de faitage seront parallèles ou perpendiculaires aux voies publiques. Un même bâtiment pourra comporter deux sens de faitage différents dès lors qu'il s'agit d'exprimer un parti pris architectural (cas d'un bâtiment en L, en T ou en U).

L'implantation en limite séparative est définie par les polygones d'implantation (si le polygone n'est pas contigu aux limites séparatives, la construction ne peut donc être implantée en limite séparative).

- Emprise des constructions

Les bâtiments devront respecter les polygones définis au plan. L'emprise maximum est donc déterminée par ces polygones.

- Hauteur

La hauteur est celle admises dans toute la zone UA (R + 1 + CA).

- Aspect

- Les constructions

Les murs des bâtiments à l'alignement seront de préférence en pierres apparentes (pleines ou en parement).

Les enduits seront talochés et de tonalité pierre-ocre ou encore ton pierre foncé pour les élévations. Ils seront lissés ou grattés « fin » de tonalité pierre claire pour les modénatures et les soubassements.

Les couvertures seront en tuile en terres cuites sans cote verticale de tonalité rouge vieilli et rouge flammé.

- Les clôtures

Les murs de clôture existants seront dans la mesure du possible (en fonction de leur état) conservés. Les clôtures en limite séparative (à l'exception des murs existants qui devront être conservés) pourront être constitués d'une haie vive doublée d'un grillage.

- Les abords

Un local technique sera édifié pour recevoir les ordures ménagères ; un autre pour le matériel d'entretien du parc.

Le projet devra privilégier des espaces minéralisés ou non rappelant une cour de ferme ; ces espaces pourront être récréatifs ou accueillir du stationnement.

Des jardins privatifs pourront accompagner les logements situés en rez-de-chaussée.

- Stationnement

Les places de stationnement devront être aménagées à l'intérieur des espaces délimités par les bâtiments.

- Espaces libres et plantations

Le parc défini au plan devra être conservé. Seul le bâtiment technique abritant le matériel d'entretien pourra être autorisé et réalisé dans le polygone indiqué au plan.

CHAPITRE II – Secteur de la Ferme Saint Thomas

- Vocation

Le secteur est appelé à accueillir des logements individuels et/ou collectifs. Les bâtiments existants seront démolis.

- Périmètre

Le secteur englobe les parcelles C n°177 et 179 pour une superficie de 4 177 m².

- Voirie / accès

L'îlot destiné à être aménagé devra présenter deux accès : un accès « piéton » (rue de Paris et rue du Valois) et un accès « véhicule » uniquement rue de Paris.

- Réseaux

Les eaux pluviales devront être traitées à la parcelle.

- Implantation des constructions

Les constructions seront implantées à l'alignement rue de Paris par les façades afin de maintenir une continuité visuelle par des fronts bâtis.

Rue du Valois, les constructions pourront être édifiées à l'alignement ou avec un retrait minimum de 3,00 m.

La possibilité d'implantation en limite séparative est définie par les polygones d'implantation (si le polygone n'est pas contigu aux limites séparatives, la construction ne peut donc être implantée en limite séparative).

- Emprise des constructions

Les bâtiments devront être implantés à l'intérieur des polygones définis au plan. L'emprise maximum est donc déterminée par ces polygones.

- Hauteur

La hauteur est celle admise en zone UA, soit 12 m au faîtage (R + 1 + C).

- Aspect

- constructions

Les murs des bâtiments à l'alignement rue de Paris seront de préférence en pierres apparentes (pleines ou en parement).

Les enduits respecteront les teintes du nuancier de couleur, qui figure en annexe du règlement écrit. Les toitures présenteront une pente d'au moins 35° sur l'horizontale.

Les couvertures utiliseront la tuile en terre cuite ou l'ardoise.

Les menuiseries des ouvertures respecteront les teintes du nuancier de couleur qui figure en annexe du règlement écrit.

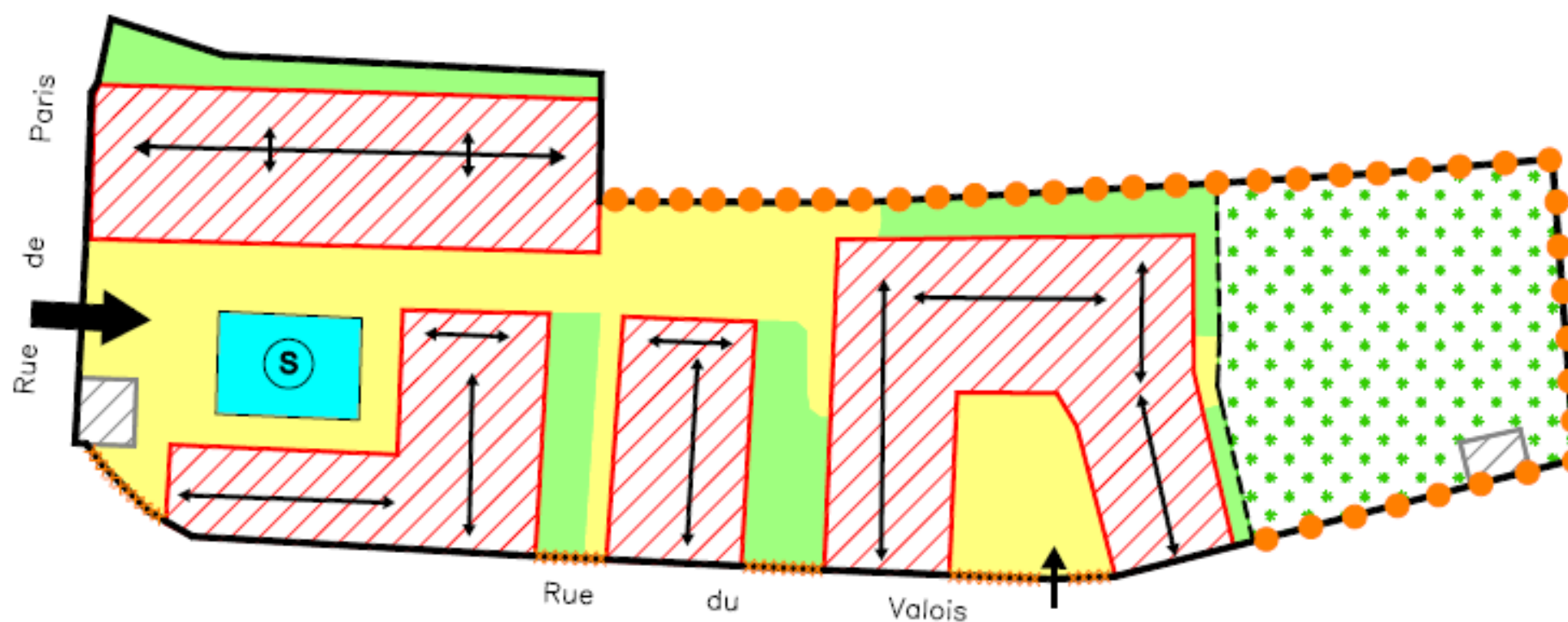
Les volets seront battants ou roulants.

Les annexes seront en harmonie avec les constructions principales.

- clôtures

Le mur de clôture rue du Valois sera conservé ; des percements sont autorisés pour les portillons, grilles ou bâtiment à l'alignement.

CHAPITRE III – Schémas d'aménagement

SECTEUR N°1**LEGENDE**

- Mur à conserver
- ××× Mur ou muret surmonté d'une grille
- ▨ Polygone d'implantation des constructions
- | Sens du faîtage
- Ⓢ Stationnement
- ★ Parc
- Espaces communs (espace vert, circulation, dégagement)
- Espaces privés (jardins)
- ➡ Entrée principale
- ➡ Entrée secondaire
- ▨ Local technique

Echelle : 1/500e

