

ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION CONCERNANT LES ZONES AUE



Rappel du contexte législatif et réglementaire des Orientations d'Aménagement et de Programmation

L'article L.123-1 du Code de l'Urbanisme, modifié par la loi n°2000-788 du 12 juillet 2010 portant Engagement National pour l'Environnement (dite loi « Grenelle 2 »), prévoit que le Plan Local d'Urbanisme comprend des orientations d'aménagement et de programmation.

Celles-ci ont pour objectif d'apporter des précisions sur certains secteurs de la commune.

Selon l'article L.123-1-4 du Code de l'Urbanisme, créé par cette même loi, elles sont relatives à des quartiers ou à des secteurs à mettre en valeur, réhabiliter, restructurer ou aménager.

Ces orientations doivent être en cohérence avec le Projet d'Aménagement et de Développement Durable, prévoir les actions et opérations d'aménagement à mettre en œuvre, notamment pour mettre en valeur l'environnement, les paysages, les entrées de ville et le patrimoine, lutter contre l'insalubrité, permettre le renouvellement urbain et assurer le développement de la commune.

Elles peuvent comporter un échéancier prévisionnel de l'ouverture à l'urbanisation des zones à urbaniser et de la réalisation des équipements correspondants. Elles peuvent prendre la forme de schémas d'aménagement et préciser les principales caractéristiques des voies et espaces publics ».

En application de l'article L.123-5 du Code de l'Urbanisme, tous les travaux, les constructions ou opérations doivent être compatibles avec les orientations d'aménagement et avec leurs documents graphiques.

Cette compatibilité signifie que les travaux et opérations réalisés dans les secteurs concernés par les orientations d'aménagement et de programmation (OAP), ne peuvent être contraires aux orientations retenues.

La compatibilité s'apprécie lors de l'instruction des demandes d'autorisation d'urbanisme. Les orientations par secteurs sont ainsi complémentaires des dispositions d'urbanisme contenues dans le règlement écrit et graphique.

Un permis de construire pourra être refusé au motif qu'il n'est pas compatible avec les orientations d'aménagement définies dans le présent document.

Dans le cadre des objectifs définis dans le PADD, la Communauté de communes a identifié cinq communes et treize secteurs de développement faisant l'objet d'orientations d'aménagement qui définissent des principes permettant d'orienter l'évolution de ces espaces.

Les zones à urbaniser à vocation d'activité (AUe)

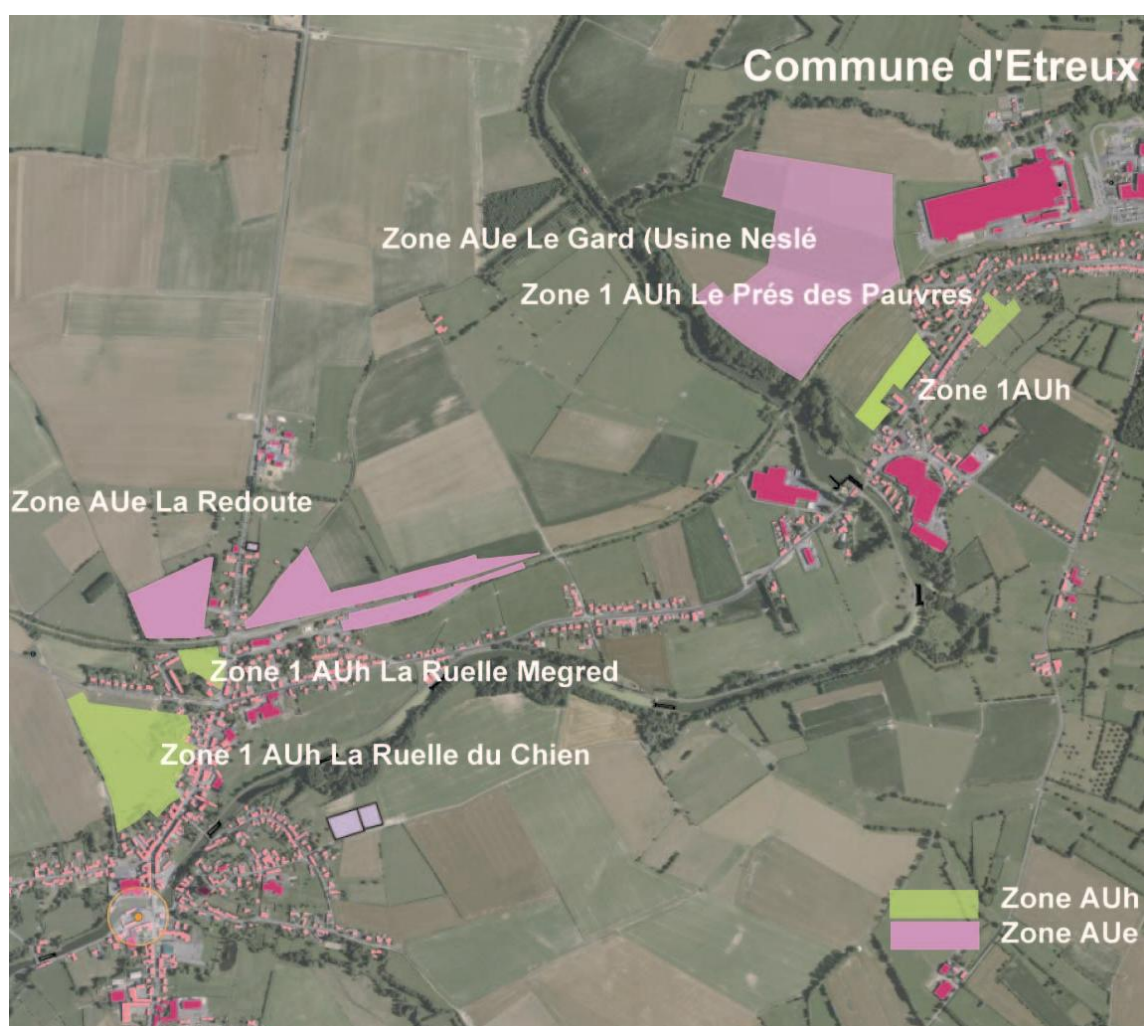
Les trois zones AUe sont situées sur la commune d'Etreux :

- La zone 1 AUe *Le Gard* est située à l'extrême Est du territoire communal au lieu dit « le Gard ». La voie qui dessert l'usine existante sera prolongée pour desservir cette zone. Sa superficie est de 19.71 ha.
- La zone 1 AUe *La Redoute* est située au Nord de la partie urbanisée au lieu dit « la Redoute ». La voie qui dessert l'usine existante sera prolongée pour desservir cette zone. Sa superficie est de 6.92 ha.
- La zone 1 AUe *La Déchèterie* est située au Nord de la partie urbanisée. Elle sera desservie par la rue de l'Eclaireur de Nice et la rue Charles de Gaulle. Sa superficie est de 3.77 ha.

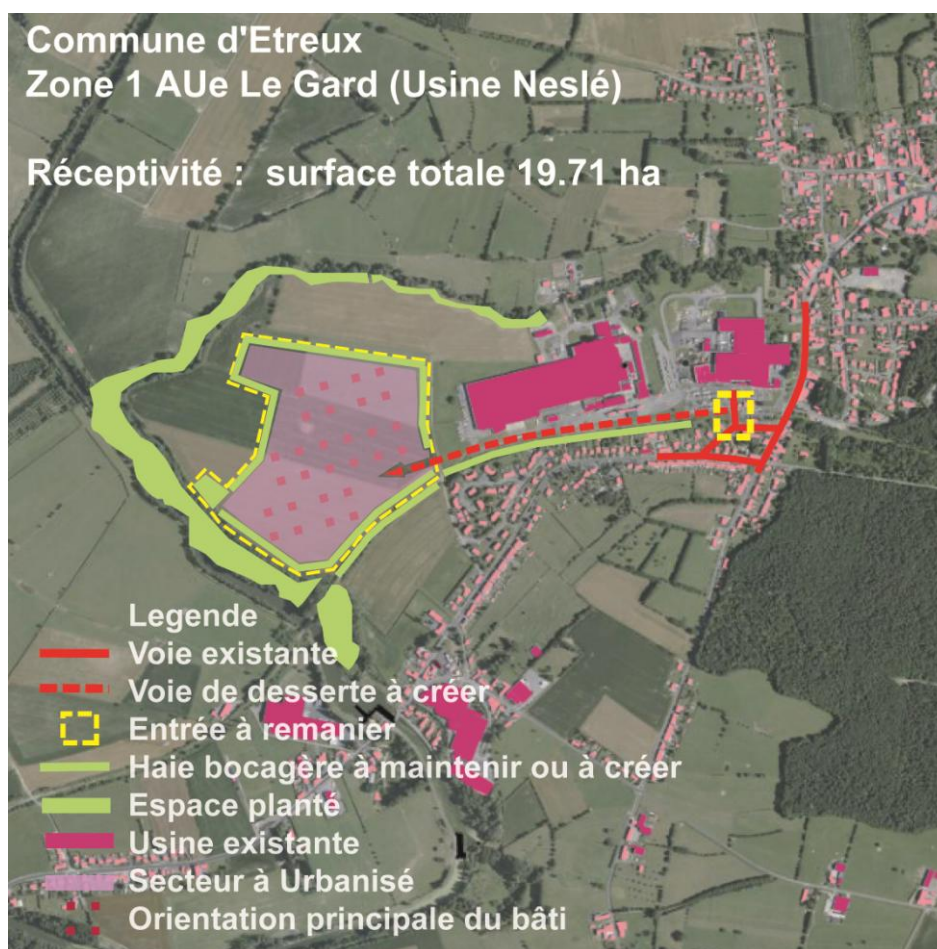
Les trois zones 1AUe représentent une superficie totale de 30.40 ha

Les objectifs de ces zones sont les suivants :

- Accueillir de nouvelles activités économiques
- Permettre la reconversion de friches industrielles, et requalifier les sites existants (La Redoute et la déchetterie)
- Permettre l'extension d'activité existante (le Gard : Usine Nestlé)



Commune d'Etreux la Zone 1AUe : Le Gard

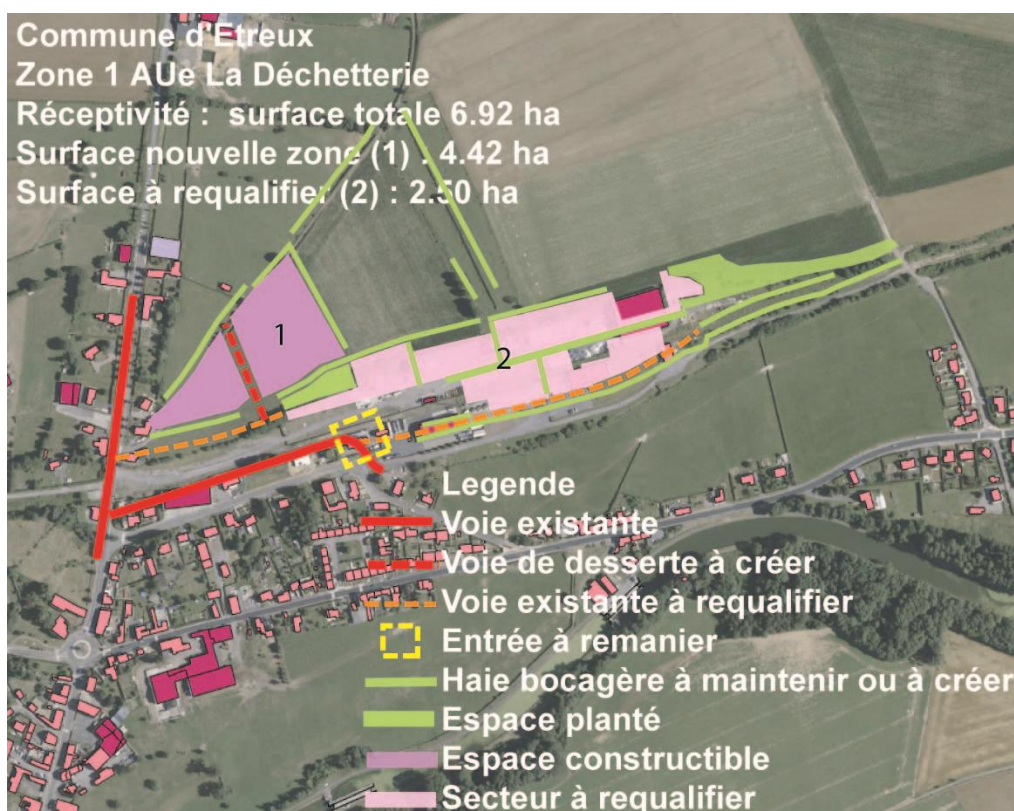


Cette zone est située au lieu dit le Gard, cette partie de territoire est limitrophe avec la commune de Boué. La commune d'Etreux accueille l'entreprise Nestlé depuis 1927, spécialisée dans les poudres de lait diététiques infantiles. L'usine emploie 300 personnes et envisage d'agrandir son activité, d'où la création de cette zone.

Ce secteur représente une superficie de 19.71 hectares. Ce site constitue le prolongement de l'usine existante. L'orientation d'aménagement et de programmation laisse une certaine liberté d'implantation. Elle privilégie la protection des espaces naturels existants et la mise en place de haies bocagères en périphérie afin de mieux intégrer les futures constructions.

Compte tenu de la proximité de l'usine actuelle, la desserte de cette zone se fera à partir des voies de dessertes internes existantes.

Commune d'Etreux la Zone 1AUe : La Déchetterie



Cette zone AUe a deux objectifs : l'agrandissement de la zone d'activité existante et sa requalification, notamment la partie consacrée au traitement des déchets.

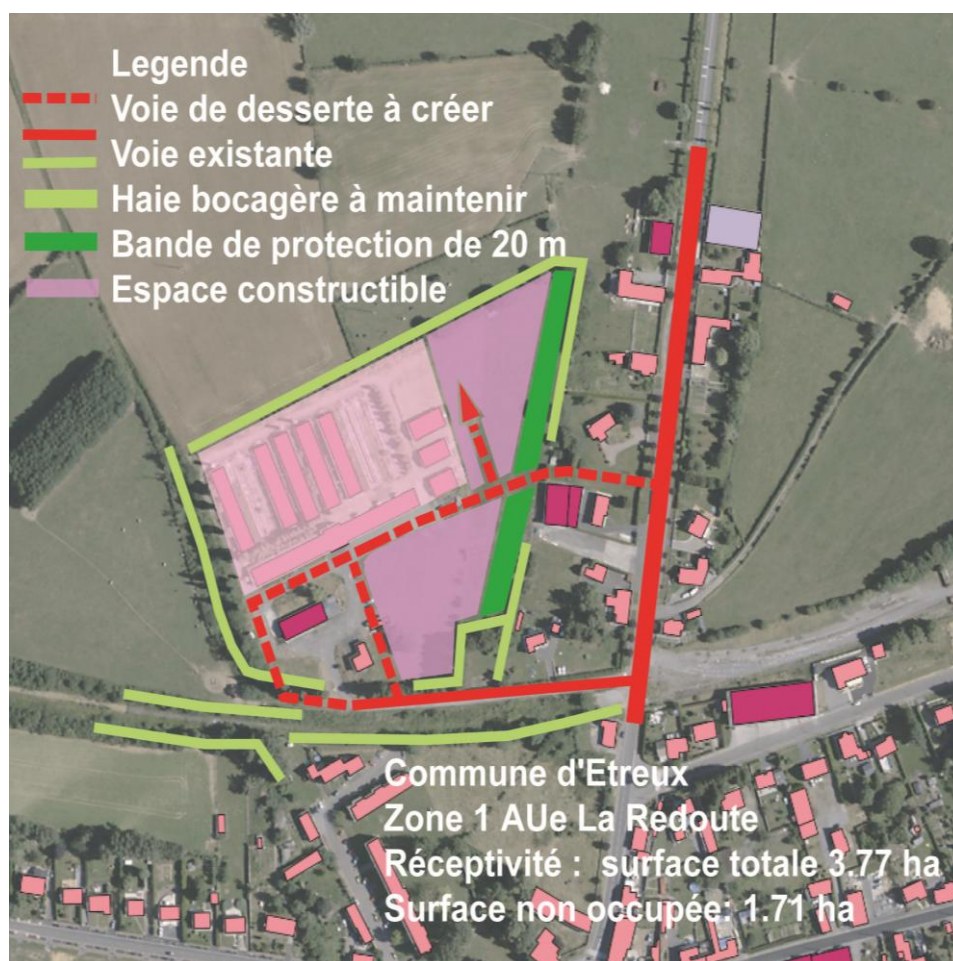
La zone représente une superficie de 6.92 ha, l'agrandissement représente une surface de 4.42 ha et la partie à requalifier une surface de 2.50 ha.

La partie nouvelle sera desservie à partir de la voie d'accès à la déchetterie existante. Le principe de création / maintien des haies bocagères permettra une transition douce entre l'espace agricole et cette zone d'activité.

Dans la partie consacrée au traitement des déchets, le parti d'aménagement consiste en la création d'espace plus réduit coupé par des haies, afin de limiter la profondeur des perceptions. Les parties plantées existantes seront maintenues

La partie la plus au Sud sera également remaniée, la voie de desserte sera requalifiée, une nouvelle entrée sera mise en place.

Commune d'Etreux la Zone 1AUe : La Redoute



Le secteur de la Redoute est situé au Nord de la partie urbanisée de la commune d'Etreux, elle est desservie par la rue de l'Eclaireur de Nice et par le chemin dit du Cateau.

Cette zone 1AUe permet la requalification du secteur de la Redoute. Elle est partiellement occupée par une ancienne porcherie. Il reste sur ce site quelques bâtiments, une partie de ceux-ci ayant été démolis. Cette zone représente une superficie totale de 3.77 ha, la surface libre de toute construction représente 1.71 ha.

Une voie sera créée pour relier la rue de l'Eclaireur de Nice au chemin dit du Cateau, en desservant les lots qui seront organisés à partir cette voie. Une bande de protection de 20 mètres de largeur assurera la protection du bâti pavillonnaire voisin.

Des haies bocagères seront implantées en périphérie afin d'avoir une bonne transition entre cet espace d'activité et le domaine agricole.