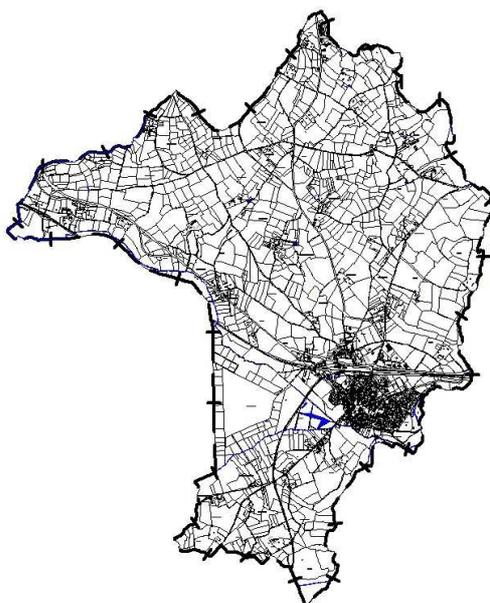




BRIOUZE

PLAN LOCAL D'URBANISME

Orientations d'aménagement



Vu pour être annexé
à la délibération du Conseil Municipal
en date du 30 décembre 2008

APPROBATION

Le Maire

L'objet des orientations par secteur

Ce document intitulé « orientations d'aménagement » constitue une pièce facultative du dossier PLU. Ce document « comporte des orientations relatives à des quartiers ou à des secteurs à mettre en valeur, réhabiliter, restructurer ou aménager ». Il peut en outre « prévoir les actions et opérations d'aménagement à mettre en œuvre, notamment pour mettre en valeur l'environnement, les entrées de ville et le patrimoine, lutter contre l'insalubrité, permettre le renouvellement urbain et assurer le développement de la commune. Elles peuvent prendre la forme de schémas d'aménagement et préciser les principales caractéristiques des voies et espaces publics » (article L.123-1 du code de l'urbanisme).

La portée des orientations d'aménagement par secteur

L'article L.123-5 du code de l'urbanisme instaure un lien de **compatibilité** entre les travaux et les opérations d'aménagement et les orientations par secteur.

Cette compatibilité signifie que les travaux et opérations réalisés dans les secteurs concernés ne peuvent être contraires aux orientations d'aménagement retenues mais doivent contribuer à leur mise en œuvre ou tout au moins ne pas les remettre en cause.

L'articulation des orientations d'aménagement par secteur avec les autres pièces du PLU.

Articulation avec le PADD

Ces orientations d'aménagement sont établies en cohérence avec le projet d'aménagement et de développement durable (PADD), qui définit les orientations générales.

Articulation avec le règlement

Les orientations par secteur sont complémentaires aux dispositions d'urbanisme contenues dans le règlement écrit et graphique.

Cette complémentarité s'exprime par leur portée réciproque. En effet, les opérations d'aménagement et de construction seront instruites en terme de compatibilité avec les orientations par secteur et en terme de conformité avec les dispositions réglementaires.

Les secteurs concernés

4 sites sont concernés par les orientations d'aménagement :

Zone 1Au : Zone à urbaniser ouverte

- Quartier St Gervais
- Quartier des herbages du Vieux Moulin
- Quartier des quatre vents

Zone 1AUz: Zone à urbaniser ouverte à dominante d'activités

- Zone d'activité des cinq chemins

Les orientations d'aménagement reposent sur des principe simples :

- Limiter la rupture franche entre espace urbain et espace agricole ou naturel en créant un espace de transition par le maintien des haies existantes, la création de haies bocagères,
- limiter les voies en impasse,
- Insérer au maximum le bâti dans l'environnement naturel et urbanisé,
- Sécuriser les accès sur les routes départementales.

Le quartier Saint Gervais

Le quartier situé au nord du bourg et représente une superficie de 6 ha environ 50 lots.

La voie desserte interne se fera à partir deux accès principaux à partir de la RD 21 et de la RD 354 afin de limiter les points d'échanges. L'organisation de la desserte principale évitera les voies en impasse.

L'alignement d'arbres situé le long de la RD 20 devra être doublé d'une haie basse.

Les haies existantes et les cheminements piétonniers seront préservés. Le chemin de Launay (CR35) situé au cœur de la zone d'urbanisation future ainsi que le chemin vert (CR 38) seront prioritairement à usage piéton. Seules des accroches piétonnes à partir des zones d'urbanisation seront réalisées pour rejoindre le centre bourg en dehors de la route de la RD 21 via la rue Saint Gervais.

Des espaces tampons seront appréhendés afin de préserver l'intimité des constructions existantes contiguës au site.

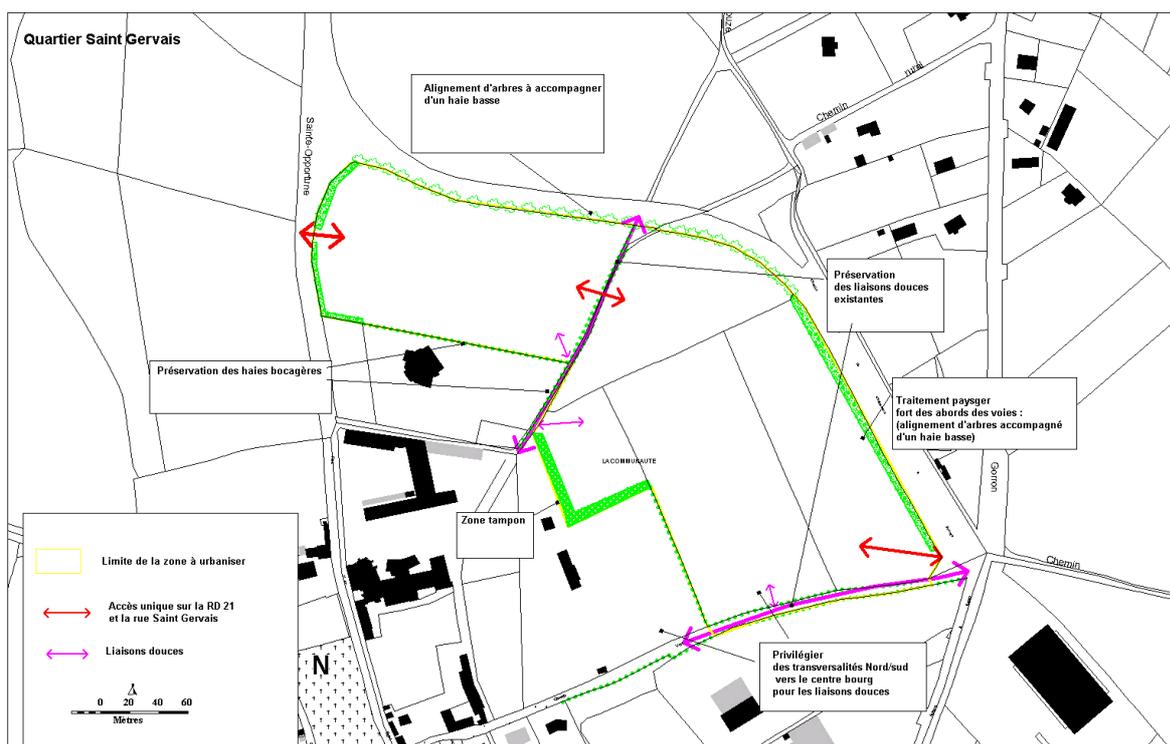
Les constructions devront s'intégrer dans l'espace naturel environnant.

L'implantation des constructions et le découpage des parcelles devront permettre une orientation des façades principales permettant des économies d'énergie et une utilisation des énergies renouvelables.

Des bassins de rétention paysagers seront à créer afin de gérer quantitativement et qualitativement les eaux de ruissellement.

Les équipements sont présents à proximité immédiate du quartier St Gervais.

Voies publiques	Eau	Assainissement	Electricité
Desserte à partir des routes départementales 354 et 20 contiguës à la zone	Suffisant (raccordement au réseau 110 mm sur la RD 21)	Suffisant (réseau assainissement 200 mm le long de la RD 21 et RD 354)	Réseau haute tension enterré sur RD 354



Le quartier des herbages du Vieux Moulin

Le quartier situé au sud-ouest du bourg peut comprendre une vingtaine de lots sur une superficie de 2 ha.

Un accès unique sera créé à partir de la RD 868 à un endroit où la visibilité est favorable. Des accroches aux liaisons douces existantes seront à privilégier. Une liaison piétonne sera créée en limite ouest de la zone afin de réaliser un maillage de liaisons douces avec la zone d'urbanisation future des quatre vents et la liaison douce existante reliant Pointel à Briouze.

L'organisation de la voirie interne évitera toute voie en impasse en favorisant une circulation en raquette.

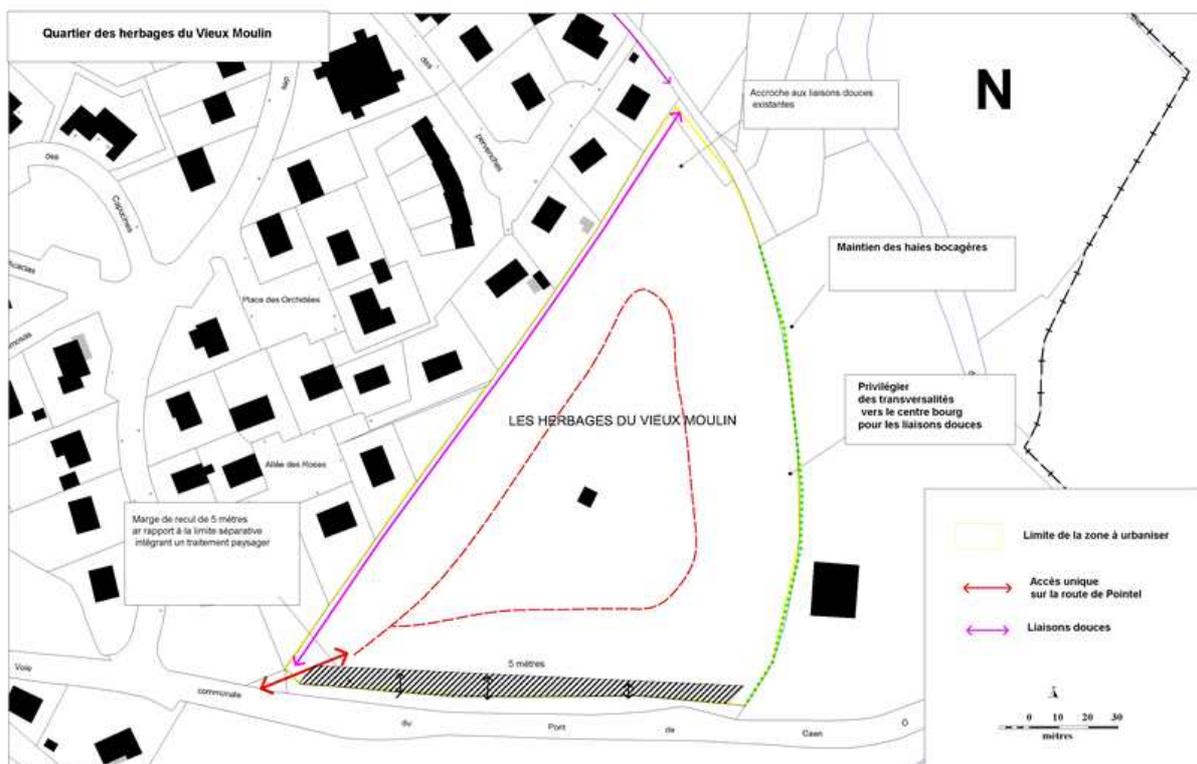
Pour assurer une insertion paysagère de qualité sur le site, les haies existantes seront à préserver. Une marge de recul est imposée afin de préserver le talus existant sur lequel des plantations devront être réalisés.

L'implantation des constructions et le découpage des parcelles devront permettre une orientation des façades principales permettant des économies d'énergie et une utilisation des énergies renouvelables.

Des bassins de rétention paysagers seront à créer afin de gérer quantitativement et qualitativement les eaux de ruissellement.

Les équipements sont présents à proximité immédiate du quartier des herbages du Vieux Moulin et la collectivité a programmé les investissements pour l'aménagement à court terme de cette zone.

Voies publiques	Eau	Assainissement	Electricité
Desserte à partir de la route départementales 868 contiguë à la zone	Extension du réseau d'eau potable à partir de la RD 20 (110 mm) ou raccordement au réseau situé rue des Glycines.	raccordement au réseau d'assainissement situé RD 868 avec création d'un poste de refoulement	Extension au réseau haute tension enterré sur la RD 21 ou Raccordement au réseau basse tension sur la RD 868



Le quartier des quatre vents

Le quartier situé au sud-ouest en du bourg peut comprendre une quinzaine de lots sur une superficie de 1,43 hectares.

La voie desserte interne se fera à partir de deux accès principaux sur la RD 868 à un endroit où la visibilité est favorable.

L'organisation de la desserte principale se fera sous forme de boucle à partir de ces deux accès principaux.

Un cheminement piétonnier sera créé pour rejoindre le centre bourg via la zone d'urbanisation future des herbages du Vieux Moulin mais également le chemin piéton reliant Briouze à Pointel.

Des espaces tampons seront appréhendés afin de préserver l'intimité des constructions existantes contiguës au site.

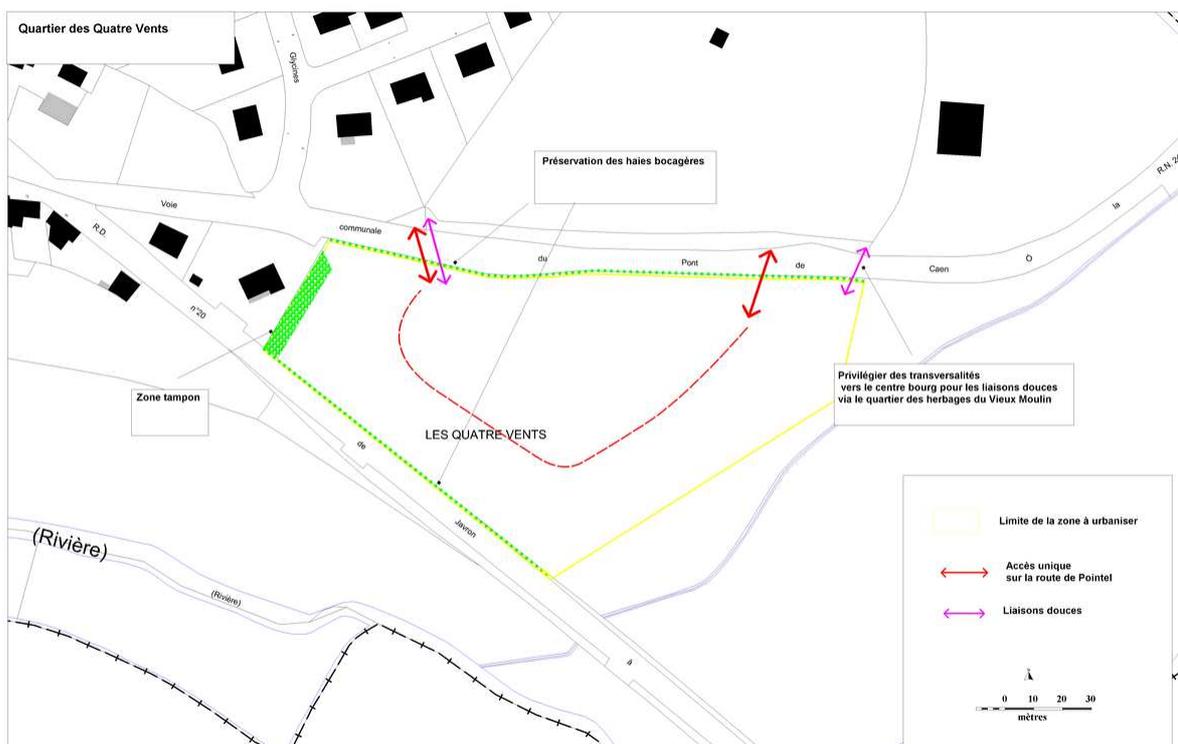
Pour assurer une insertion paysagère de qualité sur le site, les haies existantes seront à préserver.

Des bassins de rétention paysagers seront à créer afin de gérer quantitativement et qualitativement les eaux de ruissellement.

L'implantation des constructions et le découpage des parcelles devront permettre une orientation des façades principales permettant des économies d'énergie et une utilisation des énergies renouvelables.

Les équipements sont présents à proximité immédiate du quartier des quatre vents.

Voies publiques	Eau	Assainissement	Electricité
Desserte à partir de la route départementale 868 contiguës à la zone	Raccordement au réseau d'eau potable à partir de la RD 20 (110 mm) ou raccordement au réseau situé rue des Glycines.	raccordement au réseau d'assainissement situé sur RD 868 avec création d'un poste de refoulement	Raccordement au réseau haute tension enterré sur la RD 21 ou raccordement au réseau basse tension sur la RD 868



La zone d'activité des cinq chemins

La zone d'activité des cinq chemins est située au nord-est du bourg et représente une superficie de 6,60 ha. Ce secteur, à vocation artisanale, industrielle et commerciale est isolée de tout riverain limitant ainsi les gênes et les nuisances.

Cette zone s'inscrit dans une opération d'aménagement à court et long terme notamment en relation avec la future mise à 2x2 voies de la RD 924 entre Flers et Argentan.

Une marge de recul de 10 mètres est imposée par rapport à l'alignement de la RD 924. Ces espaces feront l'objet d'un traitement paysager intégrant une haie bocagère structurante et seront interdits à toute construction et stationnement.

Aucun accès direct sur la RD 924 ne sera autorisé. La desserte sera organisée à partir de la zone d'activité existante. Un second accès sera à prévoir à hauteur du carrefour entre la RD 20 et la RD 21. Un accès devra être préservé afin de permettre une extension éventuelle de cette zone d'activité sur les espaces contigus.

Les haies existantes en limite de zone sont à préserver.

Des bassins de rétention paysagers seront à créer afin de gérer quantitativement et qualitativement les eaux de ruissellement.

Les équipements sont présents à proximité immédiate sur la zone d'activité existante des cinq chemins.

Voies publiques	Eau	Assainissement	Electricité
Desserte à partir de la route départementale 20 contiguës à la zone et de la zone d'activité existante	Raccordement au réseau d'eau potable (140 mm) présent sur la voie de desserte de la zone des cinq chemins	Raccordement au réseau d'assainissement desservant la zone des cinq chemins ou le long de la RD 21	Réseau haute tension souterrain en limite de la zone.

