

Vu pour être annexé à la délibération du conseil municipal du 02/02/2012.

Département de
LOIR-ET-CHER



Le Maire,
Francis REMON

Commune de
LUNAY

PLAN LOCAL D'URBANISME

3 – Orientations d'aménagement



RECUE

- 8 FEV. 2012

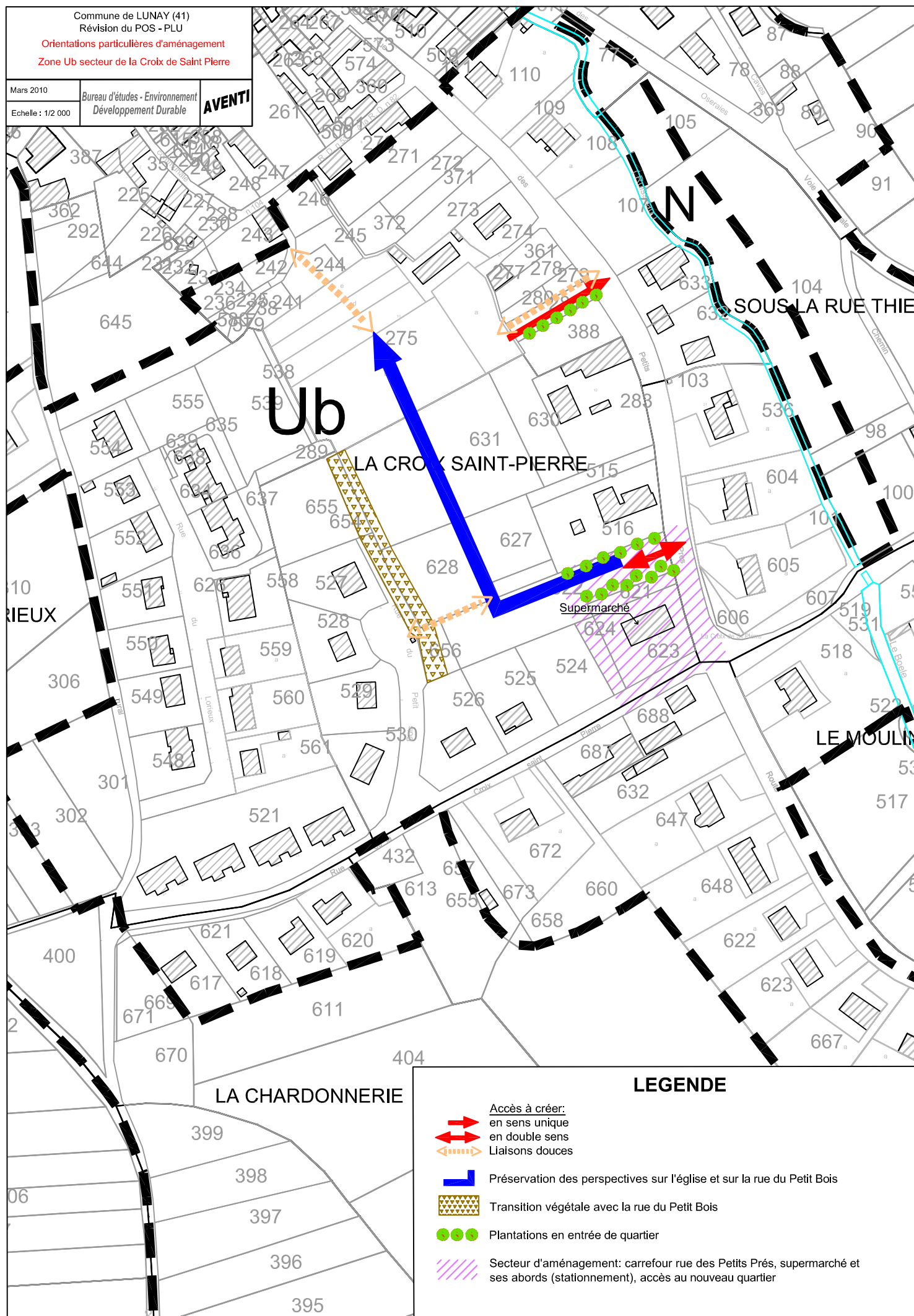
à la fois pour l'urbanisme
et l'environnement

DOSSIER D'APPROBATION

PREAMBULE

Les orientations d'aménagement, quand elles existent, concernent des quartiers ou des secteurs à mettre en valeur, à réhabiliter, restructurer ou aménager. Elles indiquent, en cohérence avec le PADD, les actions ou opérations à mettre en œuvre.

Les orientations d'aménagement sont opposables aux tiers.



PRINCIPES D'AMENAGEMENT : SECTEUR DE LA CROIX DE SAINT-PIERRE (ZONE UB)



Ce site a fait l'objet de propositions d'aménagement par le CAUE du Loir et Cher (document illustré du 1^{er} décembre 2009).

Il s'agit d'une enclave non urbanisée à proximité immédiate du centre-bourg.

L'orientation particulière vise à :

- assurer les **accès** nécessaires à la **vie du quartier**
- favoriser l'évolution du supermarché et de ses alentours comme **secteur d'aménagement** (accompagnement végétal, stationnement spécifique)
- préserver la **qualité du site**
 - o en conservant les vues sur l'église et la rue du petit Bois
 - o en soignant les éléments végétaux (talus, plantations)
 - o en limitant la largeur de voirie, qui sera de **4,50 m maximum**
 - o en mettant du **stationnement à disposition des visiteurs** en entrée du quartier.

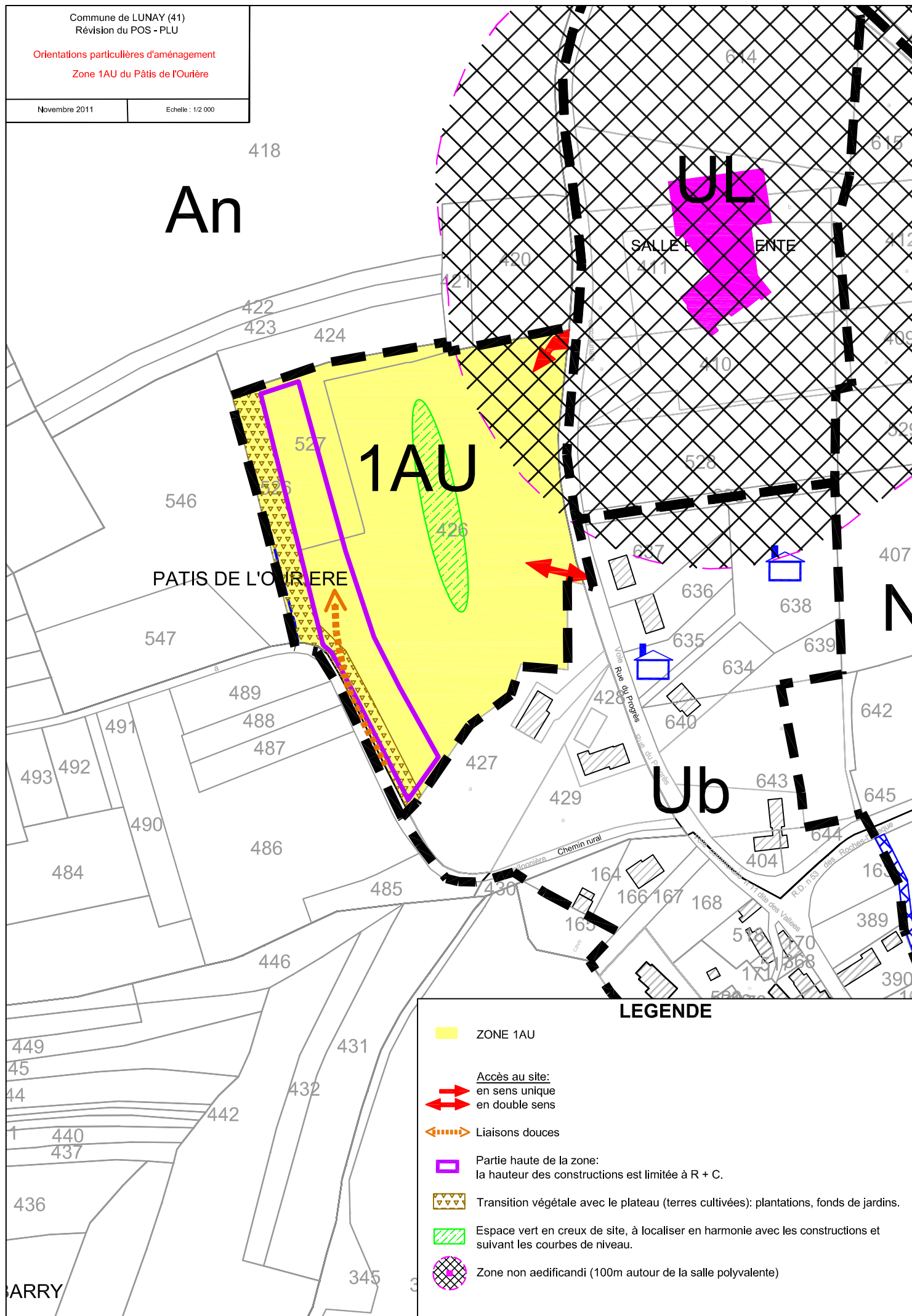
Principes d'aménagement :

L'ensemble des logements du secteur comprendra **5 à 6 logements locatifs sociaux**.

L'offre parcellaire sera diversifiée dans le souci d'une mixité sociale et générationnelle.

Par ailleurs, dans le souci de la qualité urbaine du site, l'orientation particulière impose un recul de **3 m maximum par rapport à l'emprise publique**. Dans cette limite il est recommandé :

- d'adapter l'implantation des maisons à l'éclairage et à la topographie
- de faire varier les alignements pour aérer le quartier et favoriser l'intimité des logements.



PRINCIPES D'AMENAGEMENT : ZONE 1AU DU PATIS DE L'OURIERE



Vue depuis la rue du Progrès



Géoportail décembre 2009

Les contraintes inhérentes au site sont diverses, liées pour la plupart d'entre elles au caractère de coteau de ce futur quartier (point le plus haut du site : 120 m, point le plus bas du site : 110 m) :

- nécessité de terrassements pour implanter voirie ou constructions
- talus rendant délicat l'accès par la rue du Progrès
- co-visibilité avec le coteau opposé.

Par ailleurs la proximité de la salle polyvalente doit être prise en compte dans tout projet d'aménagement.

Conditions préalables à l'ouverture de l'urbanisation dans la zone (AMENAGEMENT) :

Voirie	À créer	À renforcer	Suffisant
Voie de desserte principale de la zone			X
Accès à la voie de desserte principale			X
Desserte interne	X		

Réseaux (en limite de zone)	À créer	À renforcer	Suffisant
Eau potable			X (Ø150 mm)
Électricité			X
Défense incendie			X
Assainissement		X (travaux d'ensemble pour le bourg de Lunay)	

Concernant l'occupation de la zone, l'orientation particulière impose :

- une implantation suivant globalement les courbes de niveau (constructions et espace vert)
- un double accès au site, l'un en sens unique
- une transition paysagère avec l'espace agricole (plateau cultivé).

La gestion des eaux pluviales devra être assurée par les équipements adéquats (bassin tampon, collecte pluviale adaptée à la topographie).

En conformité avec le PADD et en vue de la préservation des paysages, dans la partie haute de la zone, la hauteur des constructions sera limitée à un seul niveau : [R + C].

Département de
LOIR-ET-CHER

Commune de
LUNAY

PLAN LOCAL D'URBANISME

3 – Orientations d'aménagement



DOSSIER D'APPROBATION

PRINCIPES D'AMENAGEMENT : ZONES 1AUX ET 2AUX

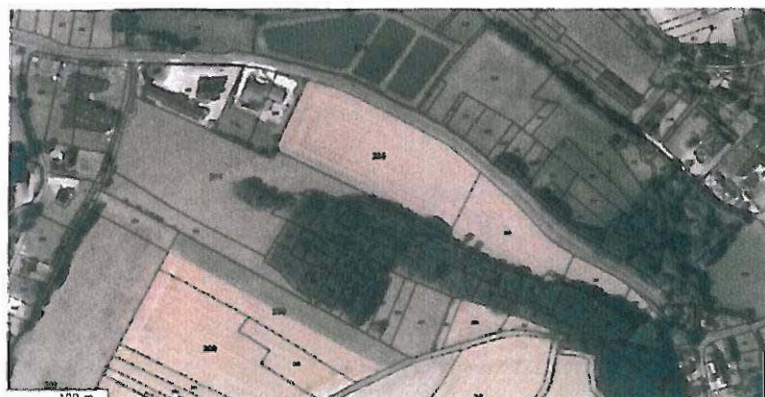


Photo aérienne Géoportail 2011



image Google Maps 2011

Contraintes inhérentes au site :

- situation en **entrée de bourg par la RD 82** : cette localisation impose un soin particulier à l'insertion paysagère de la zone ;
- **topographie** de talus côté Sud, et pente descendant vers le Boële : les constructions ne sont donc pas opportunes en fond de parcelles, pour la zone 1AUx (dans l'immédiat), comme pour la zone 2AUx (à long terme). Par ailleurs l'accès à la zone par la rue du Progrès est difficilement envisageable en raison de cette même topographie.

Conditions préalables à l'ouverture de l'urbanisation dans la zone (AMENAGEMENT) :

Voirie	À créer	À renforcer	Suffisant
Voie de desserte principale de la zone			X (RD 82)
Accès à la voie de desserte principale	X Accès/sorties à grouper par 2		
Desserte interne	X		

Réseaux (en limite de zone)	À créer	À renforcer	Suffisant
Eau potable			X
Électricité			X
Défense incendie			X
Assainissement			X

Concernant l'occupation de la zone, l'orientation particulière impose :

- des **accès jumelés** au site : au vu du faible trafic supporté par la RD 82, les entrées / sorties seront groupées par deux, soit internes 1AUx, soit jumelage 1AUx/2AUx dans l'attente de l'ouverture de la zone 2AUx ;
- une **transition paysagère** d'entrée de bourg avec l'espace agricole par la plantation d'une haie champêtre prolongeant le bois du Clos du Loup ;
- une implantation du bâti en harmonie avec l'existant et en excluant la zone non ædificandi de fond de parcelles.