

PLAN LOCAL D'URBANISME

DECLARATION DE PROJET EMPORTANT MISE EN COMPATIBILITE N° 3



COMMUNE D'ELNE

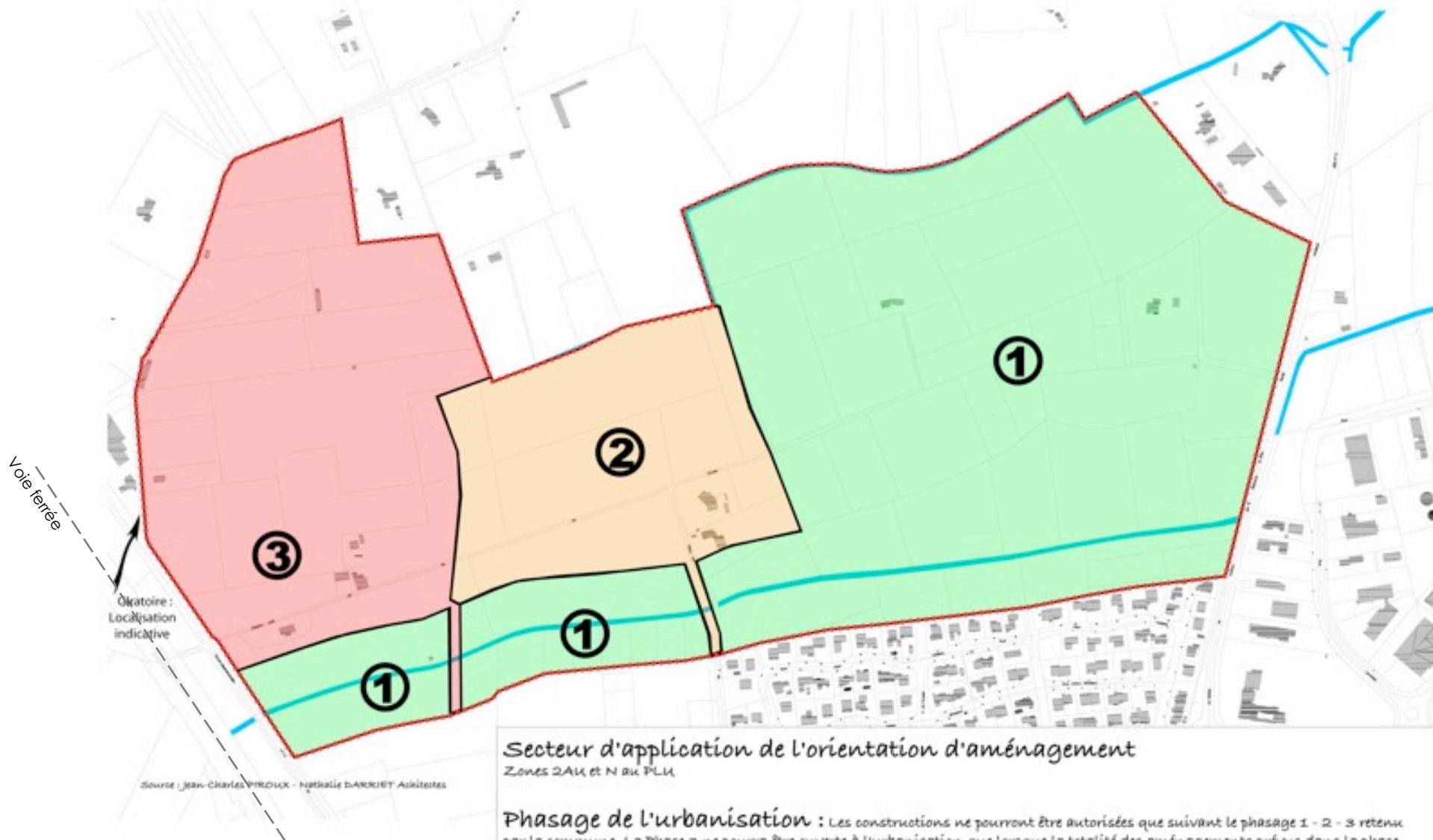


7

ORIENTATION D'AMÉNAGEMENT ET DE PROGRAMMATION ZONE 2AU

Projet – Août 2022

ORIENTATION D'AMÉNAGEMENT



Voie ferrée

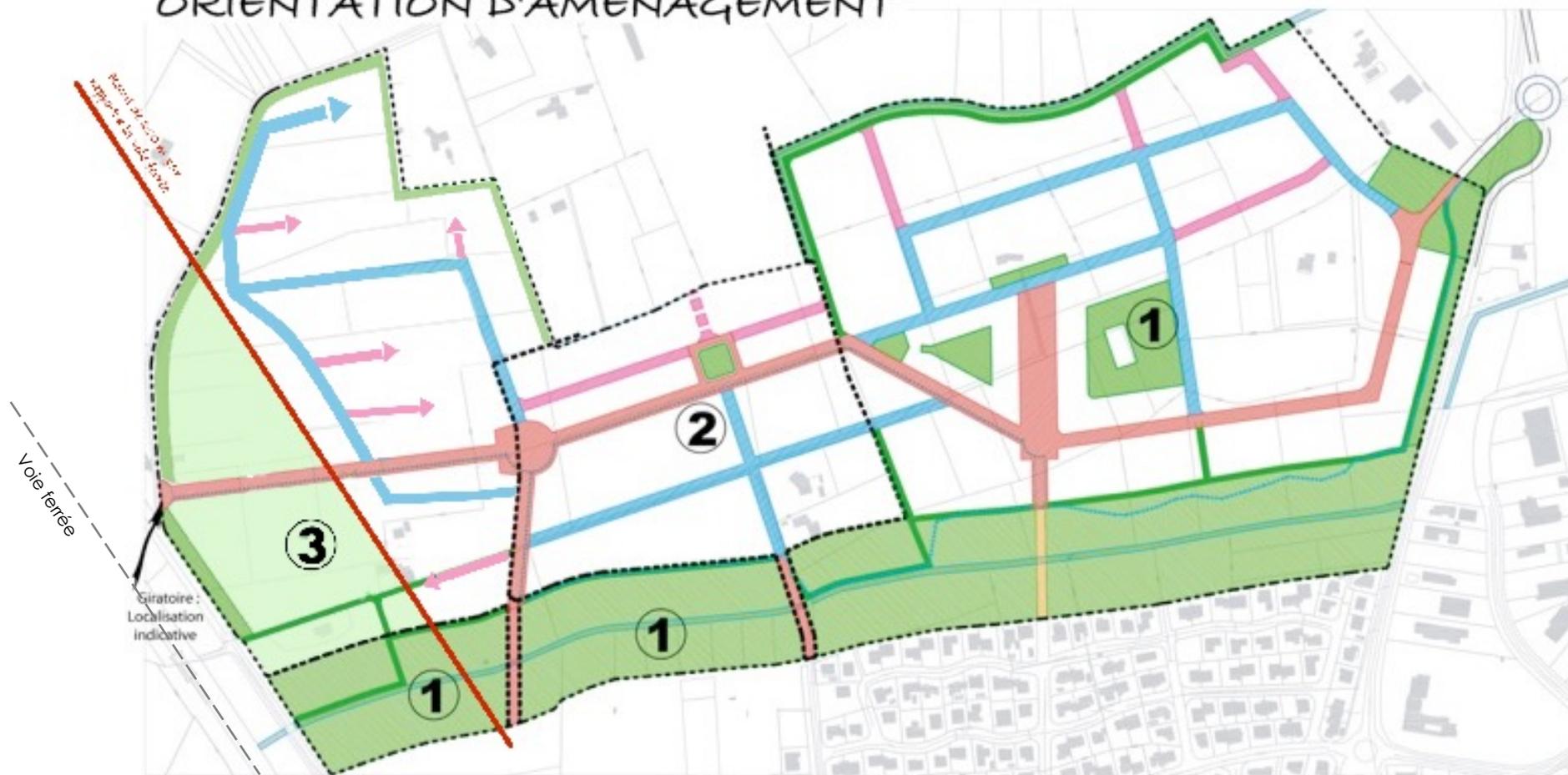
Oratoire :
Localisation
indicative

Source : Jean-Charles PROLOUX - Nathalie BARRELET Architectes

Secteur d'application de l'orientation d'aménagement ZONES 2AU et N du PLU

Phasage de l'urbanisation : Les constructions ne pourront être autorisées que suivant le phasage 1 - 2 - 3 retenu par la commune. La Phase 3 ne pourra être ouverte à l'urbanisation que lorsque la totalité des aménagements prévus dans la phase précédente sera effectivement réalisée et lorsque 80 % des constructions auront été autorisées.

ORIENTATION D'AMÉNAGEMENT

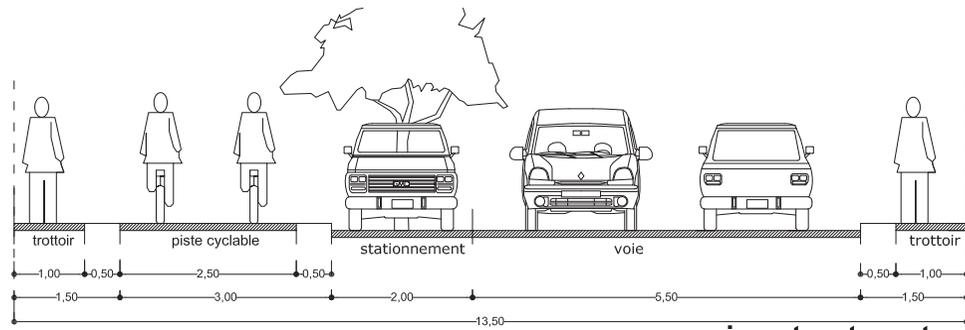


- Voies principales structurantes (emprise mini 12m)
- Voies sur passerelle de type 1 (emprise environ 10,80m)
- Voie sur passerelle de type 2 (emprise environ 8,50m)
- Rues (emprise environ 10,50 m)
- Dessertes (emprise environ 9,00m)
- Tracé indicatif des voies secondaires de sortie de la zone
- Voies de service (emprise environ 5,00m)
- Piste cyclable (emprise environ ± à 2,50 m)

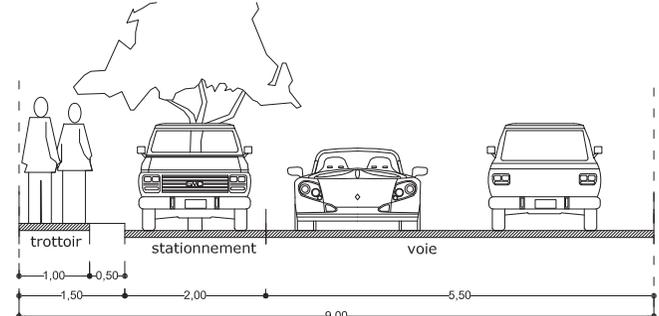
OSSATURE VIAIRE

Tracé indicatif, adaptations possibles en cas de problèmes techniques (largeur de voies, rayon de giration, sens de circulation, voies supplémentaires...)

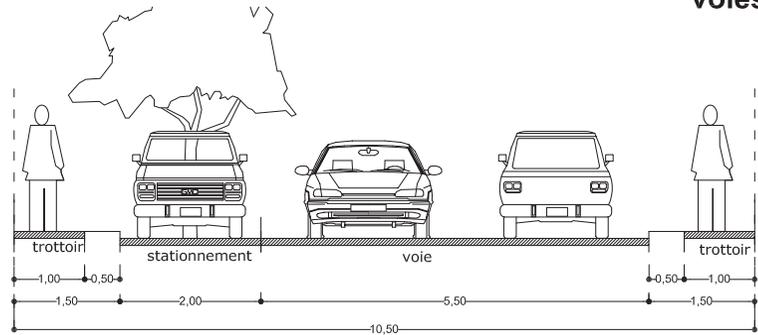
QUELQUES EXEMPLES INDICATIFS DE PROFILS POUR LES VOIES



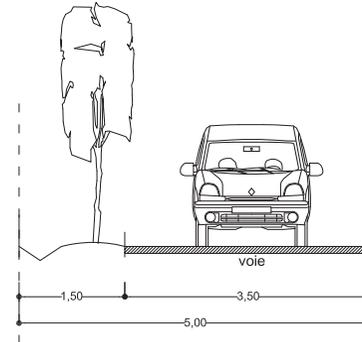
voies structurantes



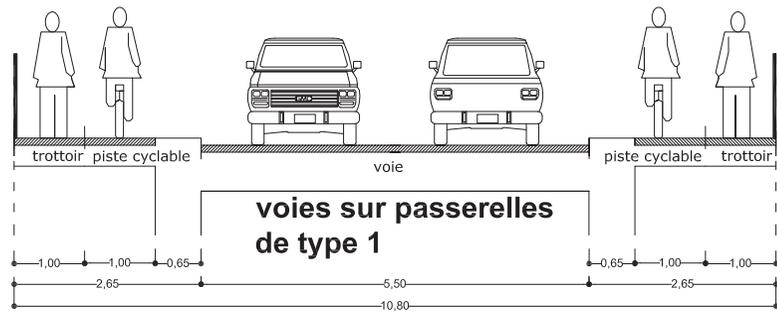
dessertes



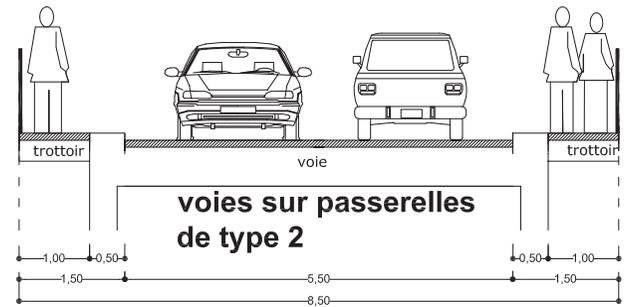
rues



voies de service



voies sur passerelles de type 1

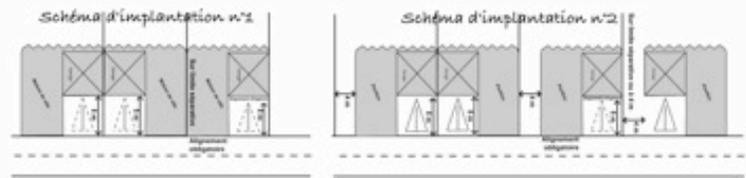


voies sur passerelles de type 2

LÉGENDE SECTEUR 2AUa

-  Immeuble collectif à destination de logements, équipements publics et activités de proximité, hauteur 8m - 11m (R+1 à R+2)
Construction à l'alignement des voies publiques
-  Immeuble collectif de logements Locatifs Sociaux, hauteur 11m (R+2)
Implantation particulière en fond de parcelle le long des espaces verts et en respectant l'alignement des constructions le long de la Four d'en Poumé
-  Maisons de Ville, hauteur 8 m (R+1)
Implantation à l'alignement des voies publiques, Construction d'une limite latérale à l'autre, Garages en façades interdits (desserte par l'arrière)
-  Maisons de Ville, hauteur 8 m (R+1)
Implantation à l'alignement des voies publiques, Construction d'une limite latérale à l'autre. Schéma d'implantation n°1
-  Maisons de Ville, logements Locatifs Sociaux, hauteur 8 m (R+1)
Implantation à l'alignement des voies publiques, Construction d'une limite latérale à l'autre. Garages en façades interdits (desserte par l'arrière)
-  Pavillons, hauteur 8 m (R+1)
Implantation à l'alignement des voies publiques, sur les limites séparatives ou à 4 m. Garages en façades interdits (desserte par l'arrière)
-  Pavillons, hauteur 8m (R+1)
Implantation des constructions à l'alignement des voies, sur les limites séparatives ou à 4 m. Schéma d'implantation n°2
-  Équipements publics
-  Pavillons, hauteur 8m (R+1)
Implantation des constructions à 5 m de l'alignement des voies, sur les limites séparatives ou à 4 m ; Les garages pourront être construits avec un retrait supérieur à 5 m sur une largeur maximum de 4m

Pour certains secteurs, des règles d'implantation différentes sont précisées sur l'orientation d'aménagement



SCHEMA D'IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS



LÉGENDE SECTEUR 2Aub

-  Maisons de Ville, Hauteur 8 m (R+1), Implantation à l'alignement des voies et d'une limite latérale à l'autre
-  Logements sociaux, Maisons de Ville, Hauteur 8 m (R+1)
Implantation à l'alignement des voies et d'une limite latérale à l'autre
-  Pavillons, Hauteur 8 m (R+1) Implantation à 5 m de la voie, et sur une limite latérale au moins



LÉGENDE SECTEUR 2AUC

COMPOSITION URBAINE

Proposer une forme et une composition urbaine tenant compte de l'ensoleillement, du vent dominant et de la topographie (conception bioclimatique).

-  Maisons de ville en accession sociale (R+1).
Pas d'accès véhicules depuis la voie de desserte principale (Accès par la voie de desserte secondaire au Sud ou au Nord).
Implantations des constructions : Alignement obligatoire sur la voie de desserte principale / En limite séparative : Implantation sur limite ou recul de 3,00 mètres.
-  Logements sous forme de constructions individuelles (R+1).
Implantations des constructions : à l'alignement des voies et emprises publiques ou recul de **3,00 mètres minimum** / En limite séparative : Implantation sur limite séparative ou recul de 3,00 mètres.
-  Logements sous forme de constructions collectives (R+3 maximum).
Implantations des constructions : à l'alignement des voies et emprises publiques ou recul de 3,00 mètres minimum.
-  Logements sous forme de constructions collectives (R+3 maximum) destinés à la création de logements locatifs sociaux.
Implantations des constructions : à l'alignement des voies et emprises publiques ou recul de 3,00 mètres minimum.

TRAITEMENT PAYSAGER

 Traitement paysager de la bande de recul inconstructible de 200 mètres par rapport à la voie ferrée. Ce secteur participe à la création d'espaces de biodiversité, d'îlots de fraîcheur... et permettra l'implantation de jardins partagés et d'aires de stationnements regroupées végétalisées et traitées avec des matériaux perméables.

 Traitement paysager des axes de dessertes.

DÉPLACEMENTS

 Créations d'îlots de stationnements ombragés regroupés dédiés aux visiteurs, à répartir au sein de l'opération (localisation indicative).

 Secteur potentiel dédié à l'offre de transports collectifs et durables (localisation indicative).

 Réseau de liaisons douces.

