

PRESENTATION GÉNÉRALE

Le présent document a pour objet de préciser, dans le cadre des orientations générales définies par le projet d'aménagement et de développement durable, les orientations d'aménagement relatives à des quartiers ou à des secteurs qui vont connaître un développement ou une restructuration particulière.

Les travaux, constructions, plantations, affouillements ou exhaussements des sols, la création de lotissements et l'ouverture des installations classées qui sont réglementés par le plan local d'urbanisme doivent être compatibles avec ces orientations.

L'article R. 123-6 du Code de l'Urbanisme dit :

« Les zones à urbaniser sont dites "zones AU". Peuvent être classés en zone à urbaniser les secteurs à caractère naturel de la commune destinés à être ouverts à l'urbanisation.

Lorsque les voies publiques et les réseaux d'eau, d'électricité et, le cas échéant, d'assainissement existant à la périphérie immédiate d'une zone AU ont une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter dans l'ensemble de cette zone, les orientations d'aménagement et le règlement définissent les conditions d'aménagement et d'équipement de la zone. Les constructions y sont autorisées soit lors de la réalisation d'une opération d'aménagement d'ensemble, soit au fur et à mesure de la réalisation des équipements internes à la zone prévus par les orientations d'aménagement et le règlement.

Lorsque les voies publiques et les réseaux d'eau, d'électricité et, le cas échéant, d'assainissement existant à la périphérie immédiate d'une zone AU n'ont pas une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter dans l'ensemble de cette zone, son ouverture à l'urbanisation peut être subordonnée à une modification ou à une révision du plan local d'urbanisme ».

De plus d'après l'article R123-3-1 : *« Les orientations d'aménagement peuvent, par quartier ou par secteur, prévoir les actions et opérations d'aménagement mentionnées au troisième alinéa de l'article L. 123-1. »*

Et d'après l'article L123-1-4 : « Dans le respect des orientations définies par le projet d'aménagement et de développement durables, les orientations d'aménagement et de programmation comprennent des dispositions portant sur l'aménagement, l'habitat, les transports et les déplacements.

1. En ce qui concerne l'aménagement, les orientations peuvent définir les actions et opérations nécessaires pour mettre en valeur l'environnement, les paysages, les entrées de villes 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 porter sur des quartiers ou des secteurs à mettre en valeur, réhabiliter, restructurer ou aménager.

Elles peuvent prendre la forme de schémas d'aménagement et préciser les principales caractéristiques des voies et espaces publics.

2. En ce qui concerne l'habitat, elles définissent les objectifs et les principes d'une politique visant à répondre aux besoins en logements et en hébergements, à favoriser le renouvellement urbain et la mixité sociale et à améliorer l'accessibilité du cadre bâti aux personnes handicapées en assurant entre les communes et entre les quartiers d'une même commune une répartition équilibrée et diversifiée de l'offre de logements.

Elles tiennent lieu du programme local de l'habitat défini par les articles L. 302-1 à L. 302-4 du code de la construction et de l'habitation.

3. En ce qui concerne les transports et les déplacements, elles définissent l'organisation des transports de personnes et de marchandises, de la circulation et du stationnement.

Elles tiennent lieu du plan de déplacements urbains défini par les articles 28 à 28-4 de la loi n° 82-1153 du 30 décembre 1982 d'orientation des transports intérieurs.

Lorsqu'un plan local d'urbanisme est établi et approuvé par une commune non membre d'un établissement public de coopération intercommunale, il ne comprend pas les règles, orientations et programmations prévues au 2 et au présent 3. Lorsqu'un plan local d'urbanisme est établi et approuvé par un établissement public de coopération intercommunale qui n'est pas autorité compétente pour l'organisation des transports urbains, il ne comprend pas les règles, orientations et programmations prévues au présent 3. »

Le Plan Local d'Urbanisme prévoit les secteurs de développement autour du centre bourg par l'inscription de zones « à urbaniser » qui se situent dans la continuité du développement existant.

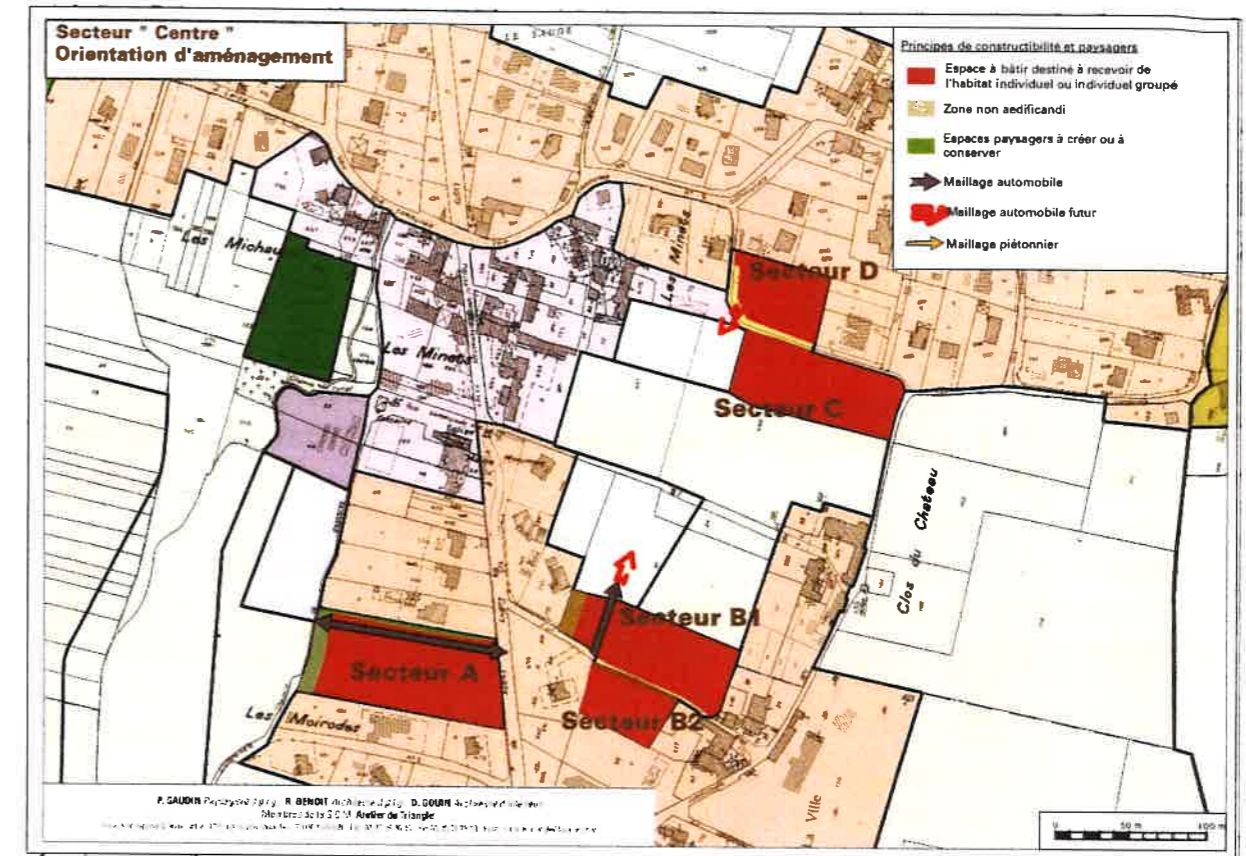
Ces zones « à urbaniser » ont fait l'objet d'une réflexion de manière à ce que le développement de ces zones ne déséquilibre pas le centre bourg ou les quartiers actuellement existants.

Ces éléments, présentés sous forme d'esquisse à la page suivante, n'ont pas pour vocation de positionner précisément les voiries à aménager, mais simplement à indiquer des principes de liaison qui devront être obligatoirement respectés dans le cadre de l'aménagement des zones « à urbaniser » autour du centre bourg.

Repérage de l'ensemble des secteurs faisant l'objet d'une orientation d'aménagement



SECTEUR CENTRE



Dans ces secteurs d'une superficie de 0,8 ha (secteur **A**), 0,5 ha (secteur **B1**), 0,3 ha (secteur **B2**), 0,5 ha (secteur **C**) et 0,3 ha (secteur **D**) localisés au centre du bourg, la volonté de la commune est de permettre le développement de l'urbanisation à l'intérieur d'une dent creuse.

Ces secteurs devront accueillir une mixité de logements et notamment des logements individuels sur lots libres et des logements individuels groupés.

Ces principes d'organisation doivent permettre d'utiliser au mieux cet espace en tenant compte des principes résumés dans le schéma à la page précédente et avec lesquels les aménagements futurs à l'intérieur des zones AU devront être compatibles.

En complément de ce schéma, qui a vocation à être une base d'inspiration pour le plan de masse projet de la zone, sont définies les prescriptions suivantes en termes de qualité environnementale, architecturale et paysagère qui devront être respectées par les futurs aménageurs ou constructeurs.

Les prescriptions à prendre en compte pour la composition et l'aménagement des espaces portent sur les éléments suivants :

- Les conditions d'aménagement
- L'habitat
- Les transports et les déplacements

CONDITIONS D'AMENAGEMENT

Mettre en valeur l'environnement, le paysage, les entrées de villes et le patrimoine

Objectif 1 – Rétention ou infiltration des eaux pluviales

Obligation : L'opération d'aménagement doit prévoir à son échelle des dispositifs de rétention collective ou d'infiltration pour limiter les débits de rejets.

Lorsque les dispositifs collectifs de rétention sont à ciel ouvert, ils doivent être traités de manière paysagère, avec des essences locales. Ils doivent être inscrits dans la continuité de la trame paysagère du secteur aménagé.

Objectif 2 – Paysager la frontière entre espace rural et espace construit

Obligation : L'aménagement prévoira i :

Pour le secteur **A** : la constitution d'une haie bocagère en limite Nord (sur une largeur approximative de 3m) qui permettra de créer un espace tampon entre la voie et les parcelles limitrophes.

Pour l'aménagement, l'utilisation d'espèces locales est demandée.

Liste des espèces utilisables par exemple sur le site (non exhaustive) :

Arbres de haut jet (12 à 25m) : Erable Sycomore, Chêne Pédonculé, Noyer commun, Merisier, Charme

Arbres intermédiaires (4-12m) : Erable champêtre, Noisetier

Arbustes (2-4m) : Troène, Cornouiller sanguin, Prunellier, Viorne lantane.

Recommandation : Cette utilisation d'espèces locales en mélange est aussi recommandée pour les haies en limite parcellaire et pour tous les espaces à planter.

Lutter contre l'insalubrité

Objectif 1 – Organiser la collecte hors du quartier

Le projet tiendra compte du fait que la collecte des ordures ménagères se fera en limite des secteurs desservis en impasse de façon à limiter l'accès des véhicules techniques à l'intérieur du quartier.

Obligation : En conséquence l'aménagement du site devra prévoir l'aménagement d'espaces protégés pour les conteneurs situés sur la rue.

Recommandation : Ces espaces à conteneurs devront s'intégrer au bâti voisin (couleur, taille, forme, végétation), ils seront indifféremment couverts ou non, fermés ou non selon les besoins de cette intégration.

Permettre le renouvellement urbain et assurer le développement de la commune

Objectif 1 – Organiser un aménagement cohérent de la zone

Obligation : Afin de permettre un aménagement du quartier garantissant une organisation cohérente respectant les principes énoncés ci-dessus, les constructions ne pourront être autorisées que si elles s'inscrivent dans des opérations d'aménagement organisées répondant aux critères ci-dessous :

Secteur A

Les constructions ne peuvent être autorisées que si elles s'inscrivent dans une opération concernant l'ensemble de la zone.

Secteur B1

Les constructions ne peuvent être autorisées que si elles s'inscrivent dans une opération concernant l'ensemble de la zone.

Secteur B2

Les constructions ne peuvent être autorisées que si elles s'inscrivent dans une opération concernant l'ensemble de la zone.

Secteur C

Les constructions ne peuvent être autorisées que si elles s'inscrivent dans une opération concernant l'ensemble de la zone.

Secteur D

Les constructions ne peuvent être autorisées que si elles s'inscrivent dans une opération concernant l'ensemble de la zone.

HABITAT

Favoriser le renouvellement urbain et la mixité sociale

Objectif 1 – Respect des habitations existantes

L'aménagement doit tenir compte des habitations existantes et des ouvertures de celles-ci vers les espaces extérieurs de façon à éviter de « boucher » complètement les cônes de vue à partir des façades des bâtiments existants.

L'aménagement doit, a minima, montrer précisément les solutions proposées pour éviter les constructions dans les cônes de vue existants:

- Espaces non constructibles réservés pour les jardins
- Espaces collectifs
- Voiries ou cheminements doux....

Dans le **secteur B1**, une zone non aedificandi d'une dizaine de mètres de large est prévue par rapport à la parcelle déjà construite à l'Ouest.

Objectif 2 –Espaces collectifs

Pour les secteurs desservis en impasse, l'espace de desserte devra être traité comme un espace collectif appropriable par les habitants.

Pour le secteur **A**, à l'Ouest il sera prévu un espace collectif d'une largeur approximative de 10m le long du chemin piétonnier existant. Cet espace pourra permettre à terme une liaison avec le secteur pavillonnaire au Sud.

Objectif 3 – Mixité de l'offre en logement

En dehors des lots individuels, pour garantir la diversité de l'offre, les logements intermédiaires seront du type « maisons de ville avec petits jardins » ou pavillonnaires groupés.

Les « valeur cibles » sont:

Secteur A

Logements groupés : 8

Secteur B1

Logements individuels : 3

Logements groupés : 4

Secteur B2

Logements individuels : 2

Secteur C

Logements individuels : 4

Logements groupés : 2

Secteur D

Logements individuels : 3

Nota: par « **valeur cible** » on entend que les programme de logements des opérations d'aménagement pourront présenter une variation de + ou - 1 logement.

Les « **logements groupés** » correspondent à des logements accolés sur de petites parcelles privatives (environ 450 m2 maximum)

Logements locatifs

La part des logements locatifs dans chaque opération correspondra aux logements groupés.



Exemple d'aménagement des quatre secteurs

TRANSPORTS ET DÉPLACEMENTS

Organiser la circulation

Objectif 1 – Limiter la vitesse à l'intérieur des quartiers d'habitat

Obligation: Les voiries ouvertes à la circulation automobile seront limitées dans leur emprise et les chaussées ouvertes à la circulation seront dimensionnées au plus juste (largeur maximum de 5 mètres).

Ces voiries seront conçues de sorte qu'elles permettent des cheminements piétonniers de chaque côté.

Objectif 2 – Préserver des maillages à venir

Obligation: Dans le secteur **A**, la voirie sera conçue de façon à pour voir éventuellement être prolongée vers le Sud en maillage avec la voirie existante

Obligation: Dans le secteur **B1**, la voirie sera conçue de façon à pour voir éventuellement être prolongée dans la zone 2AU au Nord.

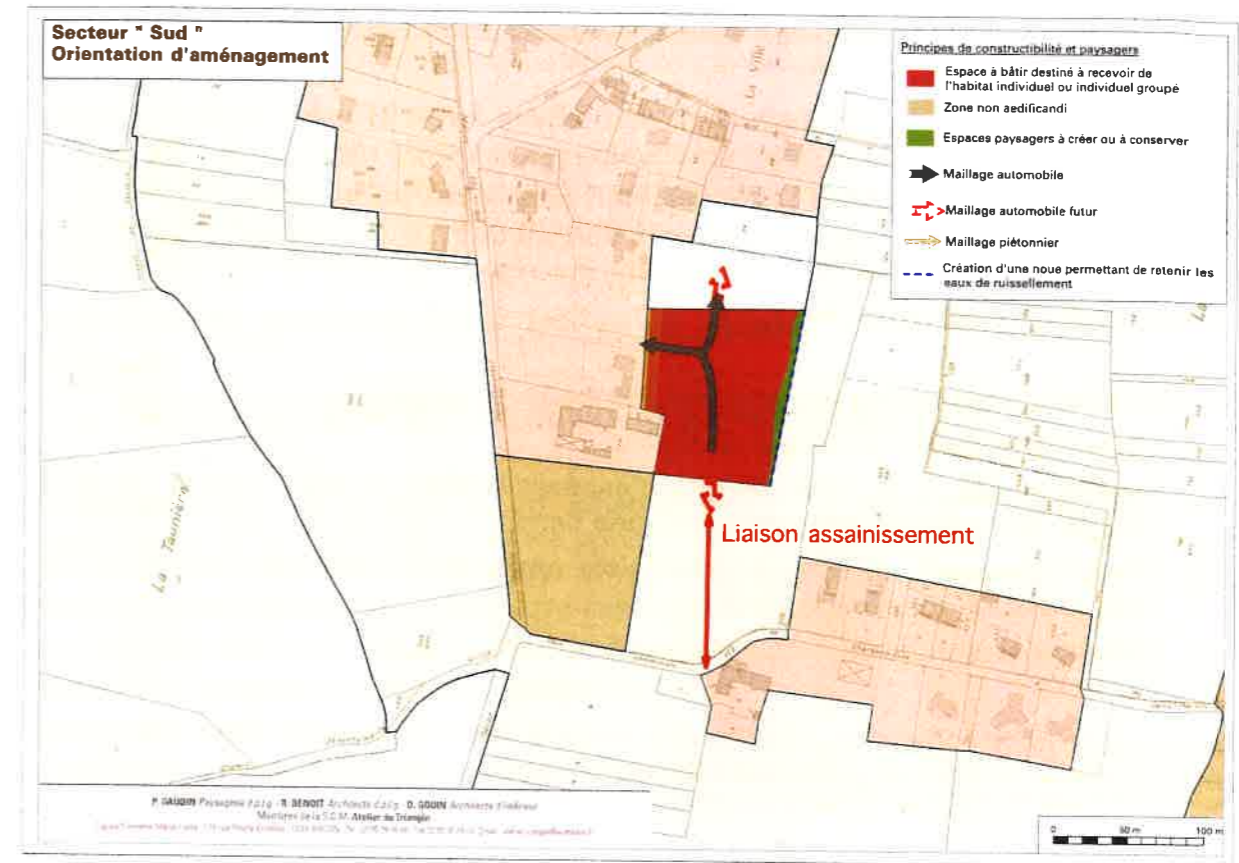
Organiser le stationnement

Objectif 1 – Organiser le stationnement pour les visiteurs

Obligation: Les opérations devront prévoir les stationnements nécessaires pour les logements créés à l'intérieur des parcelles (article 12 du règlement). Elles devront aussi prévoir des stationnements sur l'espace collectif pour les visiteurs. Il sera prévu 0,5 place par logement.

On cherchera à associer les places de stationnement aux voiries de desserte.

SECTEUR SUD



Dans ce secteur d'une superficie de 1 ha localisé au Sud du centre bourg, la volonté de la commune est de permettre le développement de l'urbanisation à proximité immédiate du centre bourg.

Ces secteurs devront accueillir une mixité de logements et notamment des logements individuels sur lots libres et des logements individuels groupés.

Ces principes d'organisation doivent permettre d'utiliser au mieux cet espace en tenant compte des principes résumés dans le schéma ci dessus et avec lesquels les aménagements futurs à l'intérieur des zones AU devront être compatibles.

En complément de ce schéma, qui a vocation à être une base d'inspiration pour le plan de masse projet de la zone, sont définies les prescriptions suivantes en termes de qualité environnementale, architecturale et paysagère qui devront être respectées par les futurs aménageurs ou constructeurs.

Les prescriptions à prendre en compte pour la composition et l'aménagement des espaces portent sur les éléments suivants :

- Les conditions d'aménagement
- L'habitat
- Les transports et les déplacements

CONDITIONS D'AMENAGEMENT

Mettre en valeur l'environnement, le paysage, les entrées de villes et le patrimoine

Objectif 1 – Rétention ou infiltration des eaux pluviales

Obligation : L'opération d'aménagement doit prévoir à son échelle des dispositifs de rétention collective ou d'infiltration pour limiter les débits de rejets.

Lorsque les dispositifs collectifs de rétention sont à ciel ouvert (noue le long de la voie de desserte générale, par exemple), ils doivent être traités de manière paysagère, avec des essences locales. Ils doivent être inscrits dans la continuité de la trame paysagère du secteur aménagé.

Les bassins de rétention ne peuvent être bétonnés. Ils doivent :

- ° Etre enherbés sur toute leur surface ;
- ° Bénéficier de plantations d'arbres d'espèces locales sur leurs abords lorsqu'ils sont en lien avec la trame verte avec une densité minimum de 1 arbre/ 100 m² ;
- ° Avoir une pente de talus la plus faible possible (en fonction de leur volume mais toujours inférieure à 30%)
- ° Avoir une profondeur maximale de 1,5 m.

Par ailleurs, l'aménagement prévoira une noue à l'Est du secteur, avec une largeur approximative de 3 à 5 m, permettant de retenir les eaux de ruissellement.

Objectif 2 – Paysager la frontière entre espace rural et espace construit

Obligation : L'aménagement prévoira la préservation de quelques arbres existant. Il prévoira aussi :

La constitution d'une haie bocagère en limite Est de la zone, le long des terres agricoles.

Pour l'aménagement, l'utilisation d'espèces locales est demandée.

Liste des espèces utilisables par exemple sur le site (non exhaustive) :

Arbres de haut jet (12 à 25m) : Erable Sycomore, Chêne Pédonculé, Noyer commun, Merisier, Charme

Arbres intermédiaires (4-12m) : Erable champêtre, Noisetier

Arbustes (2-4m) : Troène, Cornouiller sanguin, Prunellier, Viorne lantane.

Recommandation: Cette utilisation d'espèces locales en mélange est aussi recommandée pour les haies en limite parcellaire et pour tous les espaces à planter.

Lutter contre l'insalubrité

Objectif 1 – Organiser la collecte hors du quartier

Le projet tiendra compte du fait que la collecte des ordures ménagères se fera en limite des secteurs desservis en impasse de façon à limiter l'accès des véhicules techniques à l'intérieur du quartier.

Obligation En conséquence l'aménagement du site devra prévoir l'aménagement d'espaces protégés pour les conteneurs situés sur la rue.

Recommandation : Ces espaces à conteneurs devront s'intégrer au bâti voisin (couleur, taille, forme, végétation), ils seront indifféremment couverts ou non, fermés ou non selon les besoins de cette intégration.

Permettre le renouvellement urbain et assurer le développement de la commune

Objectif 1 – Organiser un aménagement cohérent de la zone

Obligation: Afin de permettre un aménagement du quartier garantissant une organisation cohérente respectant les principes énoncés ci-dessus, les constructions ne pourront être autorisées que si elles s'inscrivent dans des opérations d'aménagement organisées répondant aux critères ci-dessous :

Les constructions ne peuvent être autorisées que si elles s'inscrivent dans une opération concernant l'ensemble de la zone.

HABITAT

Favoriser le renouvellement urbain et la mixité sociale

Objectif 1 – Respect des habitations existantes

L'aménagement doit tenir compte des habitations existantes et des ouvertures de celles-ci vers les espaces extérieurs de façon à éviter de « boucher » complètement les cônes de vue à partir des façades des bâtiments existants.

L'aménagement doit, a minima, montrer précisément les solutions proposées pour éviter les constructions dans les cônes de vue existants:

- Espaces non constructibles réservés pour les jardins
- Espaces collectifs
- Voiries ou cheminements doux....

Une zone non aedificandi d'une largeur d'une dizaine de mètres est prévue par rapport aux parcelles déjà construites à l'Ouest.

Objectif 2 – Traitement des impasses en espace collectif

Pour les secteurs desservis en impasse, l'espace de desserte devra être traité comme un espace collectif appropriable par les habitants.

Objectif 3 – Mixité de l'offre en logement

En dehors des lots individuels, pour garantir la diversité de l'offre, les logements intermédiaires seront du type « maisons de ville avec petits jardins » ou pavillonnaires groupés.

Les « valeur cibles » sont:

Logements individuels : 8

Logements groupés : 2

Nota: par « valeur cible » on entend que les programme de logements des opérations d'aménagement pourront présenter une variation de + ou - 1 logement par rapport à chacune des catégories

Les « logements groupés » correspondent à des logements accolés sur de petites parcelles privatives (environ 450 m2 maximum)

Logements locatifs

La part des logements locatifs dans chaque opération correspondra aux logements groupés.

TRANSPORTS ET DÉPLACEMENTS

Organiser la circulation

Objectif 1 – Limiter la vitesse à l'intérieur des quartiers d'habitat

Obligation: Les voiries ouvertes à la circulation automobile seront limitées dans leur emprise et les chaussées ouvertes à la circulation seront dimensionnées au plus juste (largeur maximum de 5 mètres).

Ces voiries seront conçues de sorte qu'elles permettent des cheminements piétonnier de chaque côté.

Objectif 2 – Préserver des maillages à venir

Obligation: Dans le secteur la voirie sera conçue de façon à pour voir éventuellement être prolongée au Nord ou au Sud.

Organiser le stationnement

Objectif 1 – Organiser le stationnement pour les visiteurs

Obligation: Les opérations devront prévoir les stationnements nécessaires pour les logements créés à l'intérieur des parcelles (article 12 du règlement). Elles devront

aussi prévoir des stationnements sur l'espace collectif pour les visiteurs. Il sera prévu 0,5 place par logement.

On cherchera à associer les places de stationnement aux voiries de desserte.