

Commune de BRÉTIGNY

DEPARTEMENT de Côte d'Or

RÉVISION DU PLAN LOCAL D'URBANISME

APPROBATION



2b – Orientations d'Aménagement et de Programmation

Vu pour être annexé à notre délibération en date du Le Maire, (Nom prénom, Qualité)	Révision prescrite le :	22 Février 2011
	Révision arrêtée le :	20 janvier 2014
Pour copie conforme, Le Maire	Révision approuvée le :	

SOMMAIRE

PRÉAMBULE	4
LES SECTEURS FAISANT L’OBJET D’UNE ORIENTATION D’AMÉNAGEMENT	6
SECTEUR « LES COMBES »	7
CONDITIONS D’AMENAGEMENT	9
HABITAT	10
TRANSPORTS ET DÉPLACEMENTS	10
SECTEUR NORD DU BOURG	13
CONDITIONS D’AMENAGEMENT	15
HABITAT	16
TRANSPORTS ET DÉPLACEMENTS	16
SECTEUR « AUX FAUCILLES »	19
CONDITIONS D’AMENAGEMENT	21
HABITAT	22
TRANSPORTS ET DÉPLACEMENTS	23

PRÉAMBULE

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.

Les orientations d'aménagement et de programmation sont définies par le code de l'urbanisme de la façon suivante :

Article L151-6 :

« Les orientations d'aménagement et de programmation comprennent, en cohérence avec le projet d'aménagement et de développement durables, des dispositions portant sur l'aménagement, l'habitat, les transports et les déplacements.

En l'absence de schéma de cohérence territoriale, les orientations d'aménagement et de programmation d'un plan local d'urbanisme élaboré par un établissement public de coopération intercommunale comprennent les dispositions relatives à l'équipement commercial et artisanal mentionnées aux articles L. 141-16 et L. 141-17 ».

Article L151-7 :

« Les orientations d'aménagement et de programmation peuvent notamment :

1° Définir les actions et opérations nécessaires pour mettre en valeur l'environnement, notamment les continuités écologiques, les paysages, les entrées de villes et le patrimoine, lutter contre l'insalubrité, permettre le renouvellement urbain et assurer le développement de la commune ;

2° Favoriser la mixité fonctionnelle en prévoyant qu'en cas de réalisation d'opérations d'aménagement, de construction ou de réhabilitation un pourcentage de ces opérations est destiné à la réalisation de commerces ;

3° Comporter un échéancier prévisionnel de l'ouverture à l'urbanisation des zones à urbaniser et de la réalisation des équipements correspondants ;

4° Porter sur des quartiers ou des secteurs à mettre en valeur, réhabiliter, restructurer ou aménager ;

5° Prendre la forme de schémas d'aménagement et préciser les principales caractéristiques des voies et espaces publics ;

6° Adapter la délimitation des périmètres, en fonction de la qualité de la desserte, où s'applique le plafonnement à proximité des transports prévu aux articles L. 151-35 et L. 151-36 ».

De plus, les orientations d'aménagement et de programmation doivent respecter les éléments suivants :

R 151-6 :

« Les orientations d'aménagement et de programmation par quartier ou secteur définissent les conditions d'aménagement garantissant la prise en compte des qualités architecturales, urbaines et paysagères des espaces dans la continuité desquels s'inscrit la zone, notamment en entrée de ville.

Le périmètre des quartiers ou secteurs auxquels ces orientations sont applicables est délimité dans le ou les documents graphiques prévus à l'article R. 151-10. »

R 151-7 :

« Les orientations d'aménagement et de programmation peuvent comprendre des dispositions portant sur la conservation, la mise en valeur ou la requalification des éléments de paysage, quartiers, îlots, immeubles, espaces publics, monuments, sites et secteurs qu'elles ont identifiés et localisés pour des motifs d'ordre culturel, historique, architectural ou écologique, notamment dans les zones urbaines réglementées en application de l'article R. 151-19. »

R 151-8 :

Les orientations d'aménagement et de programmation des secteurs de zones urbaines ou de zones à urbaniser mentionnées au deuxième alinéa du R. 151-20 dont les conditions d'aménagement et d'équipement ne sont pas définies par des dispositions réglementaires garantissent la cohérence des projets d'aménagement et de construction avec le projet d'aménagement et de développement durables.

Elles portent au moins sur :

1° La qualité de l'insertion architecturale, urbaine et paysagère ;

2° La mixité fonctionnelle et sociale ;

3° La qualité environnementale et la prévention des risques ;

4° Les besoins en matière de stationnement ;

5° La desserte par les transports en commun ;

6° La desserte des terrains par les voies et réseaux.

Ces orientations d'aménagement et de programmation comportent un schéma d'aménagement qui précise les principales caractéristiques d'organisation spatiale du secteur.

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

Ces secteurs 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.

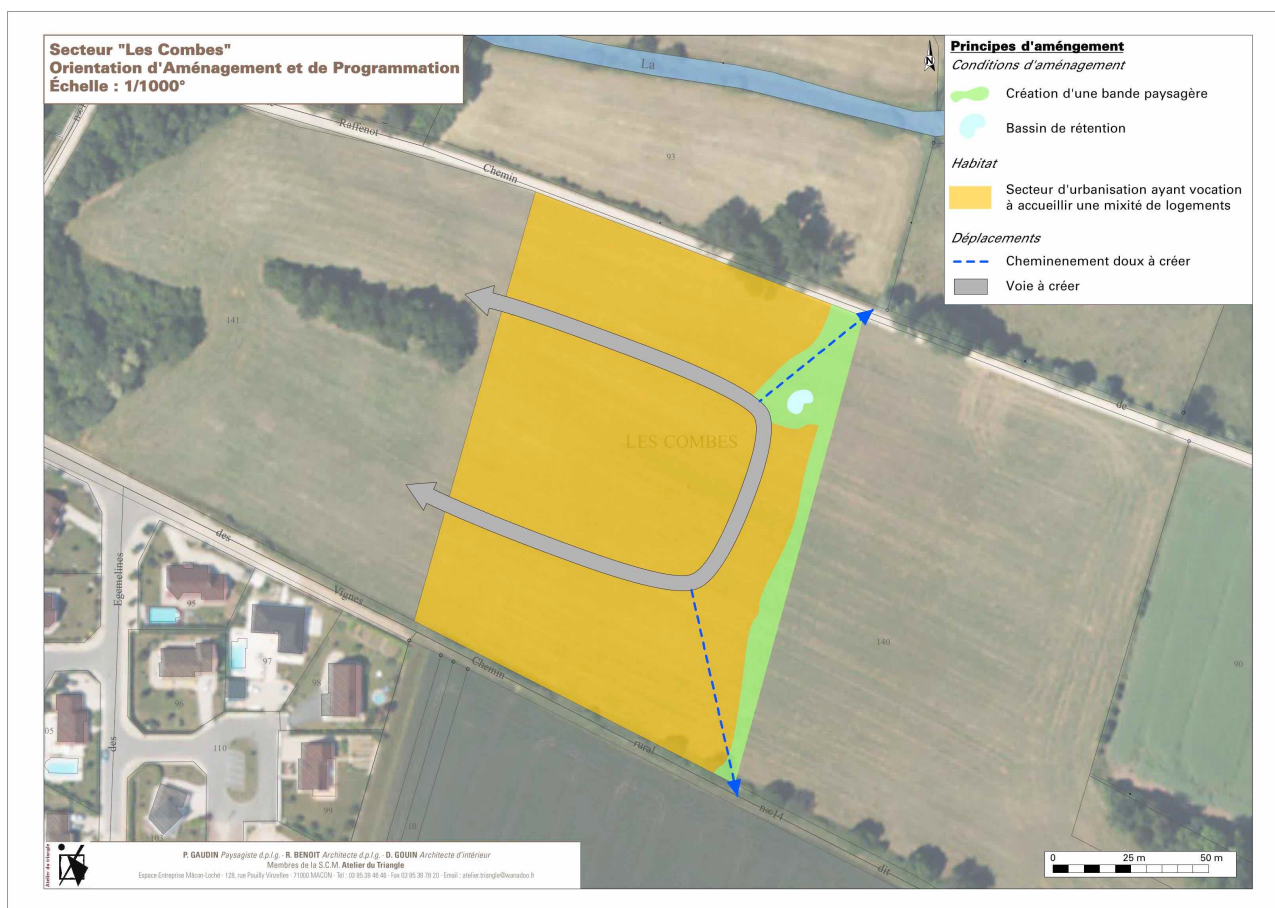
Ces éléments, présentés sous forme d'esquisse à la page suivante, n'ont pas pour vocation de positionner précisément les voiries à aménager, mais simplement à indiquer des principes de liaison qui devront être obligatoirement respectés dans le cadre de l'aménagement des zones « à urbaniser ».

LES SECTEURS FAISANT L'OBJET D'UNE ORIENTATION D'AMÉNAGEMENT



SECTEUR « LES COMBES »

Dans ce secteur d'une superficie de 1,7 ha, localisé à l'Ouest du bourg, dans la continuité du lieu-dit de Norges-le-Bas, à proximité des équipements (mairie, écoles, terrains de sport...), des services et des commerces, la commune a la volonté de permettre le développement de l'urbanisation sur un terrain communal, de manière à créer un nouveau quartier en continuité de l'urbanisation existante, notamment le lotissement « Les Coteaux du Moulin » en cours de commercialisation à l'Ouest.



L'orientation d'aménagement propose de définir les conditions d'ouverture à l'urbanisation en tenant compte des principales caractéristiques du site.

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

En complément de ce schéma, qui a vocation à être une base d'inspiration pour le plan de masse de 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

Obligation : L'opération d'aménagement doit prévoir à son échelle des dispositifs de rétention collective ou d'infiltration pour limiter les débits de rejets au milieu naturel ou dans les réseaux d'eaux pluviales. Ceux-ci devront être conçu de telle sorte qu'ils puissent traiter efficacement les hydrocarbures issus des eaux de ruissellement des voiries et stationnement.

(les implantations de dispositif de rétention et/ou d'infiltration indiqués sur le schéma d'orientation d'aménagement sont donnés à titre exclusivement indicatif. Ils ne préjugent pas des volumes et des implantations à prévoir par l'aménageur).

Lorsque les dispositifs collectifs de rétention et/ou d'infiltration 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,
- Avoir une pente de talus la plus faible possible (en fonction de leur volume mais toujours inférieure à 30%)
- Avoir une profondeur maximum de 1,5 m.
- Ne pas être fermés par une clôture

Recommandation : les bassins doivent pouvoir participer des espaces collectifs de promenade.

Objectif 2 – Prévoir des espaces paysagers

Obligation : L'opération d'aménagement doit prévoir une bande paysagère, sous la forme de haie, à l'Est du secteur afin de limiter l'impact visuel des nouvelles constructions dans le territoire agricole et faciliter la transition entre espace bâti et espace agricole.

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

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

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.

Objectif 3 – Récupérer les eaux de pluies

Les projets devront favoriser la récupération des eaux pluviales pour une réutilisation sur site (arrosage, lavage...). Toutefois les dispositifs de récupération devront être discrets.

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 un projet d'aménagement d'ensemble concernant l'ensemble de la zone.

HABITAT

Favoriser le renouvellement urbain et la mixité sociale

Objectif 1 – Mixité de l'offre en logement

Obligation : 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 ou intermédiaires.

La densité devra être au minimum de 12,3 logements/ha, avec la répartition suivante :

- 60% de logements individuels purs ;
- 40% de logements groupés.

L'aménagement devra également proposer 2 logements aidés.

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

TRANSPORTS ET DÉPLACEMENTS

Organiser la circulation

Objectif 1 – Organiser l'accès

Obligation : La desserte du quartier se raccordera à la voirie du lotissement en cours de commercialisation.

Objectif 2 – Prévoir des liaisons douces

Obligation : L'aménagement des espaces libres du quartier doit être l'occasion de créer des liaisons douces au travers du futur quartier en liaison avec les cheminements existants.

L'urbanisation devra s'effectuer de manière à préserver des espaces pour des liaisons douces le long de la voie de desserte.

L'aménagement devra également prévoir des cheminements doux permettant aux riverains de traverser le quartier sans utiliser les voies principales.

Un cheminement doux déconnecté de la voirie pourrait traverser l'ensemble du secteur et relier le chemin de Raffenot au chemin des Vignes pour ensuite rejoindre le bourg.

Les itinéraires à prévoir selon les principes indiqués sur le schéma. Autant que de possible, ils seront déconnectés de la voirie automobile.

Ces itinéraires devront :

- Etre installés sur un espace présentant une largeur minimale de 3 mètres (lorsqu'ils sont déconnectés de la voirie automobile)
- Bénéficier de solutions techniques de revêtements garantissant la circulation à la fois des piétons, des cycles et des personnes à mobilité réduite.
- Etre accompagné d'une trame végétale herbacée ou arborée permettant l'intégration paysagère du parcours.

Objectif 3 – 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).

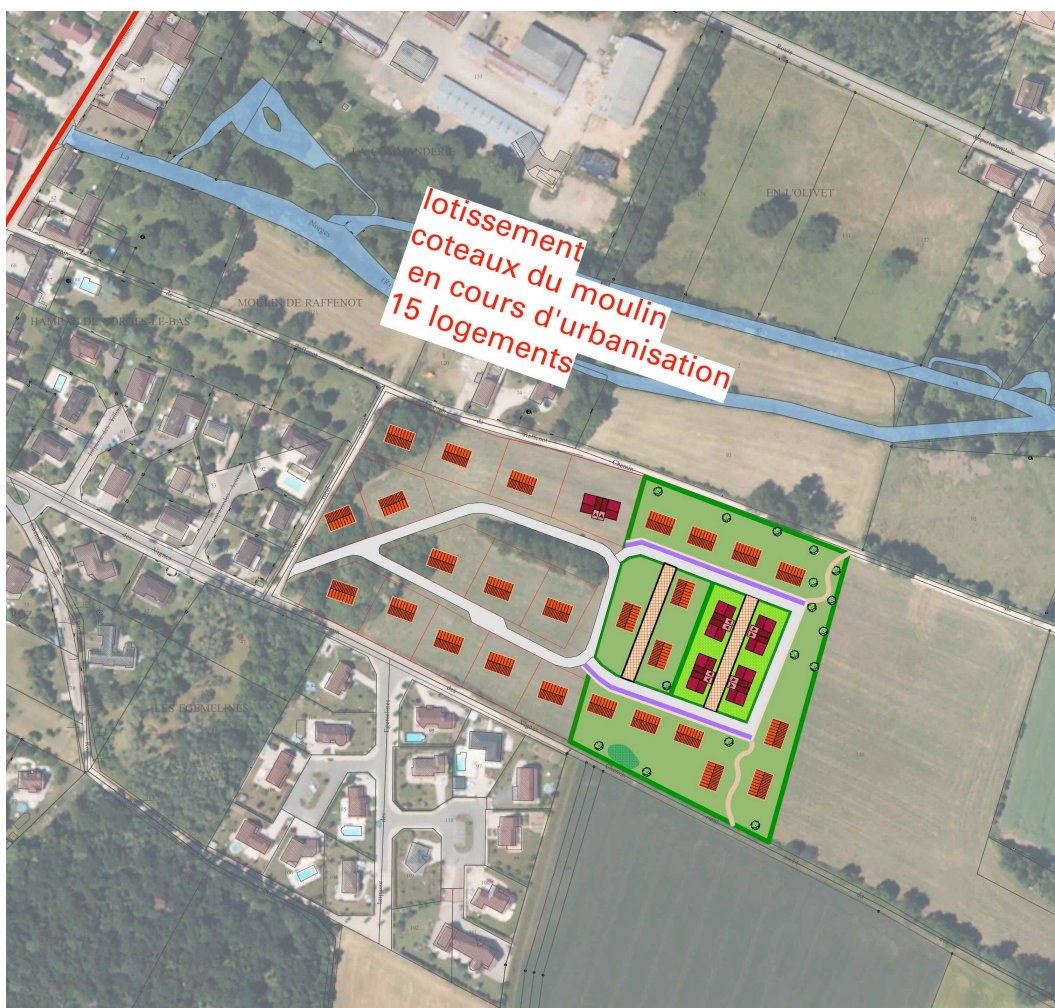
Ces voiries seront conçues de sorte qu'elles permettent d'absorber une partie du stationnement visiteurs.

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 (se reporter au règlement pour voir les conditions de stationnement).

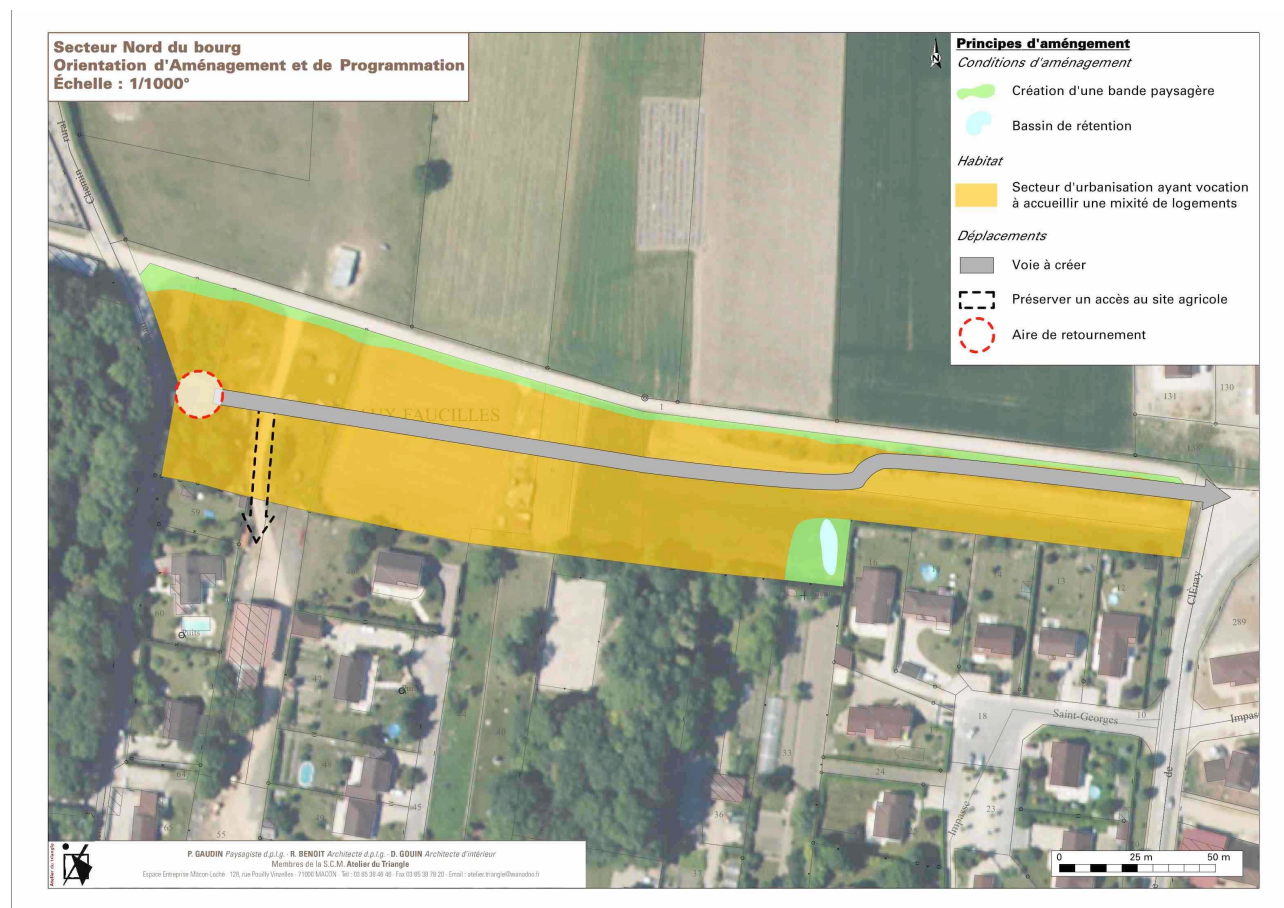
Recommandation : Tout ou partie des stationnements visiteurs pourront être des stationnements verts pour limiter les imperméabilisations. En particulier les stationnements verts seront prévus sur les zones de regroupements de stationnement.



Exemple de scénario d'aménagement

SECTEUR NORD DU BOURG

Dans ce secteur d'une superficie de 1,5 ha, localisé au Nord du bourg, à proximité des équipements (mairie, écoles, des terrains de sports ...), des services et des commerces, la commune a la volonté d'urbaniser pour de l'habitat. Ce secteur a l'avantage de contribuer à l'épaississement de la tâche urbaine.



L'orientation d'aménagement propose de définir les conditions d'ouverture à l'urbanisation en tenant compte des principales caractéristiques du site.

Ces principes d'organisation doivent permettre d'utiliser au mieux cet espace en tenant compte des principes résumés dans le schéma précédent 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 de 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

Obligation : L'opération d'aménagement doit prévoir à son échelle des dispositifs de rétention collective ou d'infiltration pour limiter les débits de rejets au milieu naturel ou dans les réseaux d'eaux pluviales. Ceux-ci devront être conçus de telle sorte qu'ils puissent traiter efficacement les hydrocarbures issus des eaux de ruissellement des voiries et stationnement.

(les implantations de dispositif de rétention et/ou d'infiltration indiqués sur le schéma d'orientation d'aménagement sont donnés à titre exclusivement indicatif. Ils ne préjugent pas des volumes et des implantations à prévoir par l'aménageur).

Lorsque les dispositifs collectifs de rétention et/ou d'infiltration 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,
- Avoir une pente de talus la plus faible possible (en fonction de leur volume mais toujours inférieure à 30%)
- Avoir une profondeur maximum de 1,5 m.
- Ne pas être fermés par une clôture

Recommandation : les bassins doivent pouvoir participer des espaces collectifs de promenade.

Objectif 2 – Prévoir des espaces paysagers

Obligation : L'opération d'aménagement doit prévoir une bande paysagère, sous la forme de haie, au Nord du secteur afin de limiter l'impact visuel des nouvelles constructions dans le territoire agricole et limiter les nuisances liées au passage des engins agricoles.

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

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

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.

Objectif 3 – Récupérer les eaux de pluies

Les projets devront favoriser la récupération des eaux pluviales pour une réutilisation sur site (arrosage, lavage...). Toutefois les dispositifs de récupération devront être discrets.

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 un projet d'aménagement d'ensemble concernant l'ensemble de la zone.

HABITAT

Favoriser le renouvellement urbain et la mixité sociale

Objectif 1 – Mixité de l'offre en logement

Obligation : 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 ou intermédiaires.

La densité devra être au minimum de 11,3 logements/ha, avec la répartition suivante :

- 65% de logements individuels purs ;
- 35% de logements groupés.

L'aménagement devra également proposer 2 logements aidés.

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

TRANSPORTS ET DÉPLACEMENTS

Organiser la circulation

Objectif 1 – Organiser l'accès

Obligation : L'accès au quartier se fera depuis la route de Clénay. L'accès devra être aménagé en concertation avec les services du Conseil Général.

Par ailleurs, l'opération d'aménagement devra prévoir un accès à l'exploitation agricole.

Objectif 2 – Traitement des impasses internes

Obligation : Un espace de desserte interne en impasse peut être prévu. Cet espace devra alors être traité comme une placette appropriable par les riverains.

A terme, cet espace pourrait être reconverti en second accès automobile dans le cadre de l'aménagement du chemin du Grand Rousseau.

(l'implantation indiquée sur le schéma d'orientation d'aménagement est donnée à titre indicatif.)

Objectif 3 – Prévoir des liaisons douces

Obligation : L'aménagement des espaces libres du quartier doit être l'occasion de créer des liaisons douces au travers du futur quartier en liaison avec les cheminements existants.

L'urbanisation devra s'effectuer de manière à préserver des espaces pour des liaisons douces le long de la voie de desserte.

L'aménagement devra également prévoir des cheminements doux permettant aux riverains de traverser le quartier sans utiliser les voies principales.

Un cheminement doux déconnecté de la voirie pourrait être prévu. Il relierait le secteur au chemin du Grand Rousseau. A terme, cet espace pourrait être reconverti en second accès automobile dans le cadre de l'aménagement du chemin du Grand Rousseau.

Les itinéraires à prévoir selon les principes indiqués sur le schéma. Autant que de possible, ils seront déconnectés de la voirie automobile.

Ces itinéraires devront :

- Etre installés sur un espace présentant une largeur minimale de 3 mètres (lorsqu'ils sont déconnectés de la voirie automobile)
- Bénéficier de solutions techniques de revêtements garantissant la circulation à la fois des piétons, des cycles et des personnes à mobilité réduite.
- Etre accompagné d'une trame végétale herbacée ou arborée permettant l'intégration paysagère du parcours.

Objectif 4 – 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).

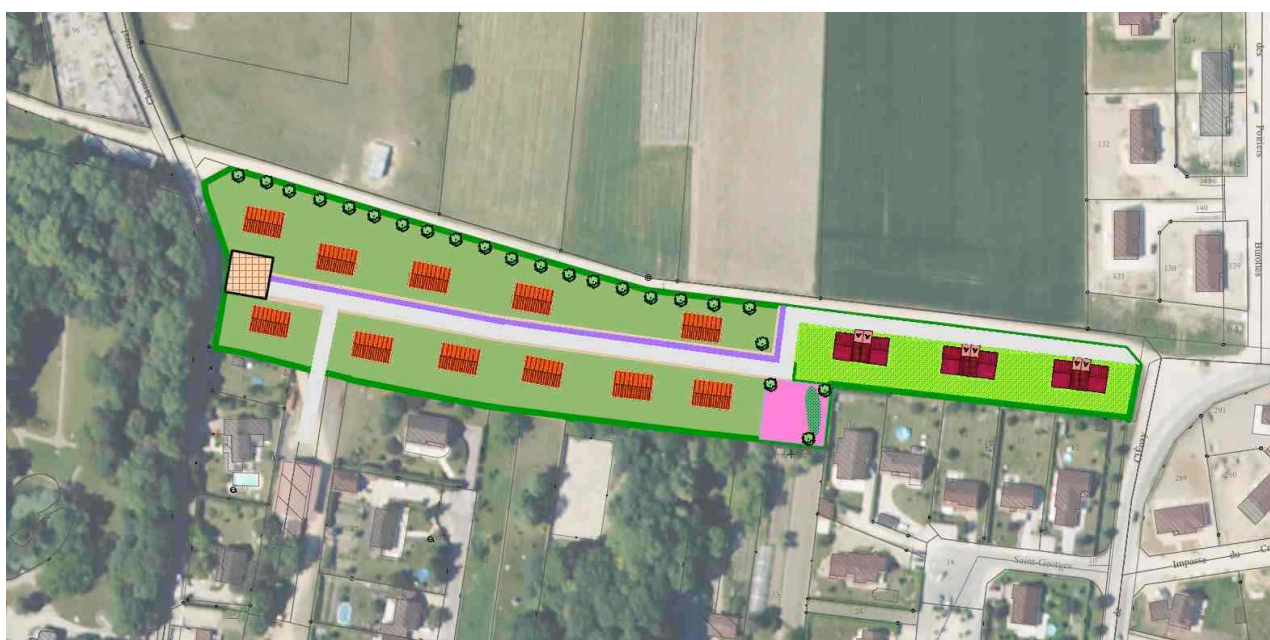
Ces voiries seront conçues de sorte qu'elles permettent d'absorber une partie du stationnement visiteurs.

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 (se reporter au règlement pour voir les conditions de stationnement).

Recommandation : Tout ou partie des stationnements visiteurs pourront être des stationnements verts pour limiter les imperméabilisations. En particulier les stationnements verts seront prévus sur les zones de regroupements de stationnement.



Exemple de scénario d'aménagement

SECTEUR « AUX FAUCILLES »

Dans ce secteur d'une superficie de 3 ha, localisé à l'Est du bourg, dans la continuité du lotissement « Les Faucilles », à proximité des équipements (mairie, écoles, terrains de sport...), des services et des commerces, la commune a la volonté de permettre le développement de l'urbanisation, de manière à créer un nouveau quartier en continuité de l'urbanisation existante.



L'orientation d'aménagement propose de définir les conditions d'ouverture à l'urbanisation en tenant compte des principales caractéristiques du site.

Ces principes d'organisation doivent permettre d'utiliser au mieux cet espace en tenant compte des principes résumés dans le schéma précédent 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 de 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

Obligation : L'opération d'aménagement doit prévoir à son échelle des dispositifs de rétention collective ou d'infiltration pour limiter les débits de rejets au milieu naturel ou dans les réseaux d'eaux pluviales. Ceux-ci devront être conçu de telle sorte qu'ils puissent traiter efficacement les hydrocarbures issus des eaux de ruissellement des voiries et stationnement.

(les implantations de dispositif de rétention et/ou d'infiltration indiqués sur le schéma d'orientation d'aménagement sont donnés à titre exclusivement indicatif. Ils ne préjugent pas des volumes et des implantations à prévoir par l'aménageur).

Lorsque les dispositifs collectifs de rétention et/ou d'infiltration 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,
- Avoir une pente de talus la plus faible possible (en fonction de leur volume mais toujours inférieure à 30%)
- Avoir une profondeur maximum de 1,5 m.
- Ne pas être fermés par une clôture

Recommandation : les bassins doivent pouvoir participer des espaces collectifs de promenade.

Objectif 2 – Prévoir des espaces paysagers

Obligation : L'opération d'aménagement doit prévoir une bande paysagère, sous la forme de haie, au Nord, Ouest et Est du secteur afin de limiter l'impact visuel des nouvelles

constructions dans le territoire agricole et limiter les nuisances liées au passage des engins agricoles.

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

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

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.

Objectif 3 – Récupérer les eaux de pluies

Les projets devront favoriser la récupération des eaux pluviales pour une réutilisation sur site (arrosage, lavage...). Toutefois les dispositifs de récupération devront être discrets.

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 un projet d'aménagement organisé répondant aux critères suivants :

Secteur 1AUa :

Les constructions ne peuvent être autorisées que si elles s'inscrivent dans une opération d'aménagement d'ensemble.

Secteur 1AUb :

Les constructions ne peuvent être autorisées que si elles s'inscrivent dans une opération d'aménagement d'ensemble. Le secteur ne pourra être aménagé qu'à partir de 2024.

HABITAT

Favoriser le renouvellement urbain et la mixité sociale

Objectif 1 – Mixité de l'offre en logement

Obligation : 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 ou petit collectif.

La densité devra être au minimum de 12,3 logements/ha, avec la répartition suivante :

- 45% de logements individuels purs ;

- 55% de logements groupés.

L'aménagement devra également proposer 2 logements aidés.

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

TRANSPORTS ET DÉPLACEMENTS

Organiser la circulation

Objectif 1 – Organiser l'accès

Obligation : La desserte du quartier se raccordera à la voirie du lotissement existant.

Objectif 2 – Prévoir des liaisons douces

Obligation : L'aménagement des espaces libres du quartier doit être l'occasion de créer des liaisons douces au travers du futur quartier en liaison avec les cheminements existants.

L'urbanisation devra s'effectuer de manière à préserver des espaces pour des liaisons douces le long de la voie de desserte.

L'aménagement devra également prévoir des cheminements doux permettant aux riverains de traverser le quartier sans utiliser les voies principales.

Un cheminement doux déconnecté de la voirie pourrait permettre de relier les deux secteurs en traversant le chemin de l'association foncière.

Les itinéraires à prévoir selon les principes indiqués sur le schéma. Autant que de possible, ils seront déconnectés de la voirie automobile.

Ces itinéraires devront :

- Etre installés sur un espace présentant une largeur minimale de 3 mètres (lorsqu'ils sont déconnectés de la voirie automobile)
- Bénéficier de solutions techniques de revêtements garantissant la circulation à la fois des piétons, des cycles et des personnes à mobilité réduite.
- Etre accompagné d'une trame végétale herbacée ou arborée permettant l'intégration paysagère du parcours.

Objectif 2 – 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 d'absorber une partie du stationnement visiteurs.

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 (se reporter au règlement pour voir les conditions de stationnement).

Recommandation : Tout ou partie des stationnements visiteurs pourront être des stationnements verts pour limiter les imperméabilisations. En particulier les stationnements verts seront prévus sur les zones de regroupements de stationnement.



Exemple de scénario d'aménagement