

Plan Local d'Urbanisme de FIXIN

Déclaration de projet

3. Orientations d'aménagement et de Programmation

Dossier d'approbation – 25 janvier 2018

Vu pour être annexé à notre délibération en date de ce jour Le 25/01/2018	PLU approuvé le	20/04/2015
Le Maire	Déclaration de projet approuvée le	25/01/2018



OAP Habitat RD122E

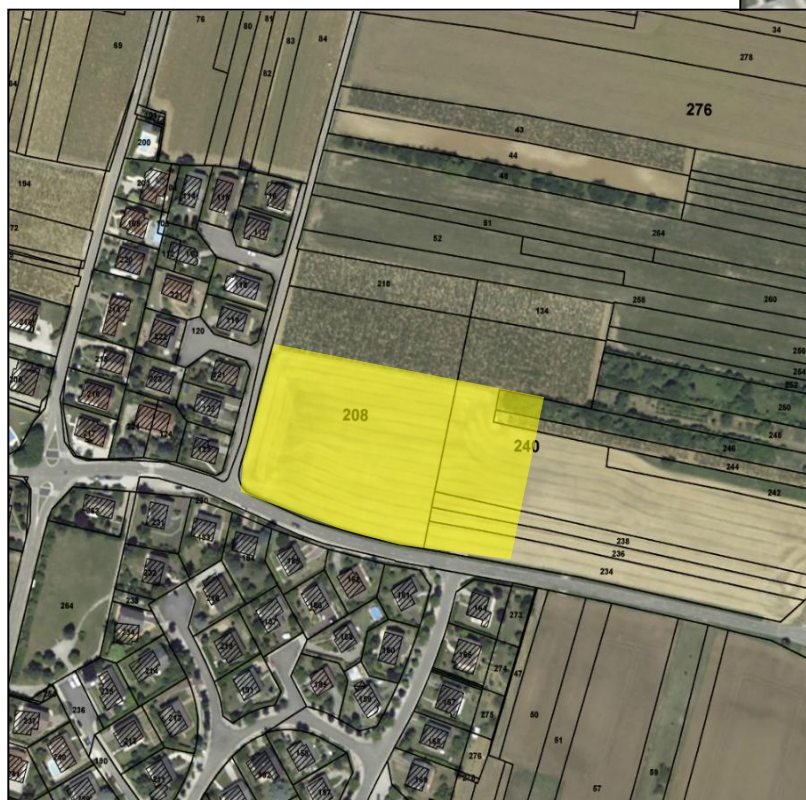
Orthophotographie de la zone concernée par l'OAP

Source : geoportail



Visualisation en 3D de la zone concernée par l'OAP

Source : geoportail





-  Parcelles
-  Bâti

ENVIRONNEMENT ET PAYSAGES

-  Transition paysagère composée de haies (hauteur limitée à 2 m)
-  Linéaire arboré éparse

ACCESSIBILITE ET DESSERTE

-  Accès routier
-  Voirie partagée à usage piéton et cycliste à créer en sens unique
-  Cheminement doux à créer
-  Stationnement privatif à l'ensemble du site
-  Stationnement mutualisé à organiser

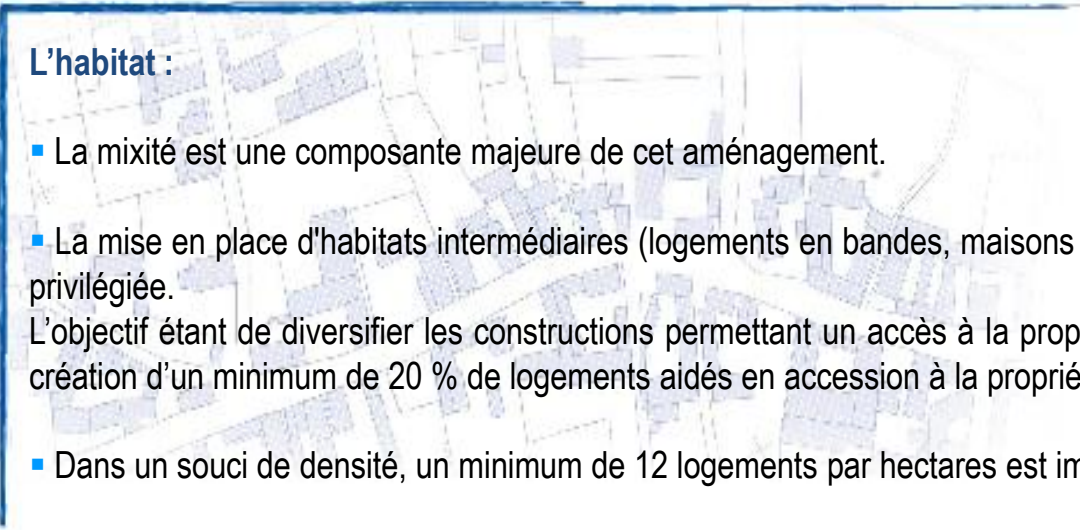
TYPLOGIE DES CONSTRUCTIONS

-  Habitat intermédiaire
-  Habitat individuel et groupé

Projet de développement du secteur 1AU

L'aménagement et la mise en valeur du site :

- Les eaux pluviales doivent être gérées de la façon la plus naturelle :
 - La gestion des eaux pluviales pourra se faire sur la parcelle à l'aide de récupérateur d'eau de pluie pour utilisation domestique et de l'infiltration naturelle du sol. En cas de fortes pluies, le surplus d'eaux pluviales sera accepté dans le réseau public de collecte.
 - L'imperméabilisation des sols devra être limitée afin de permettre à l'eau pluviale de s'infiltrer. Les revêtements choisis pour les espaces de stationnement et les accès devront être filtrants.
- Tout projet devra prévoir la plantation d'arbustes, d'arbres et de haies vives composées d'essences locales traditionnelles, fruitières ou feuillues, de manière à intégrer le mieux possible les constructions dans l'environnement naturel.
- Ces zones d'habitations devront être équipées en matière de réseau de communication numérique.



L'habitat :

- La mixité est une composante majeure de cet aménagement.
- La mise en place d'habitats intermédiaires (logements en bandes, maisons jumelées, petits collectifs...) et de maisons sera privilégiée.
L'objectif étant de diversifier les constructions permettant un accès à la propriété mais aussi à la location. Il est demandé la création d'un minimum de 20 % de logements aidés en accession à la propriété ou en location.
- Dans un souci de densité, un minimum de 12 logements par hectares est imposé.
- L'installation de cuves de récupération d'eau de pluie est préconisée sur chaque parcelle.
- Les futures constructions et aménagements paysagers devront également tenir compte de l'ensoleillement et des vents dominants, de manière à réduire les consommations énergétiques.

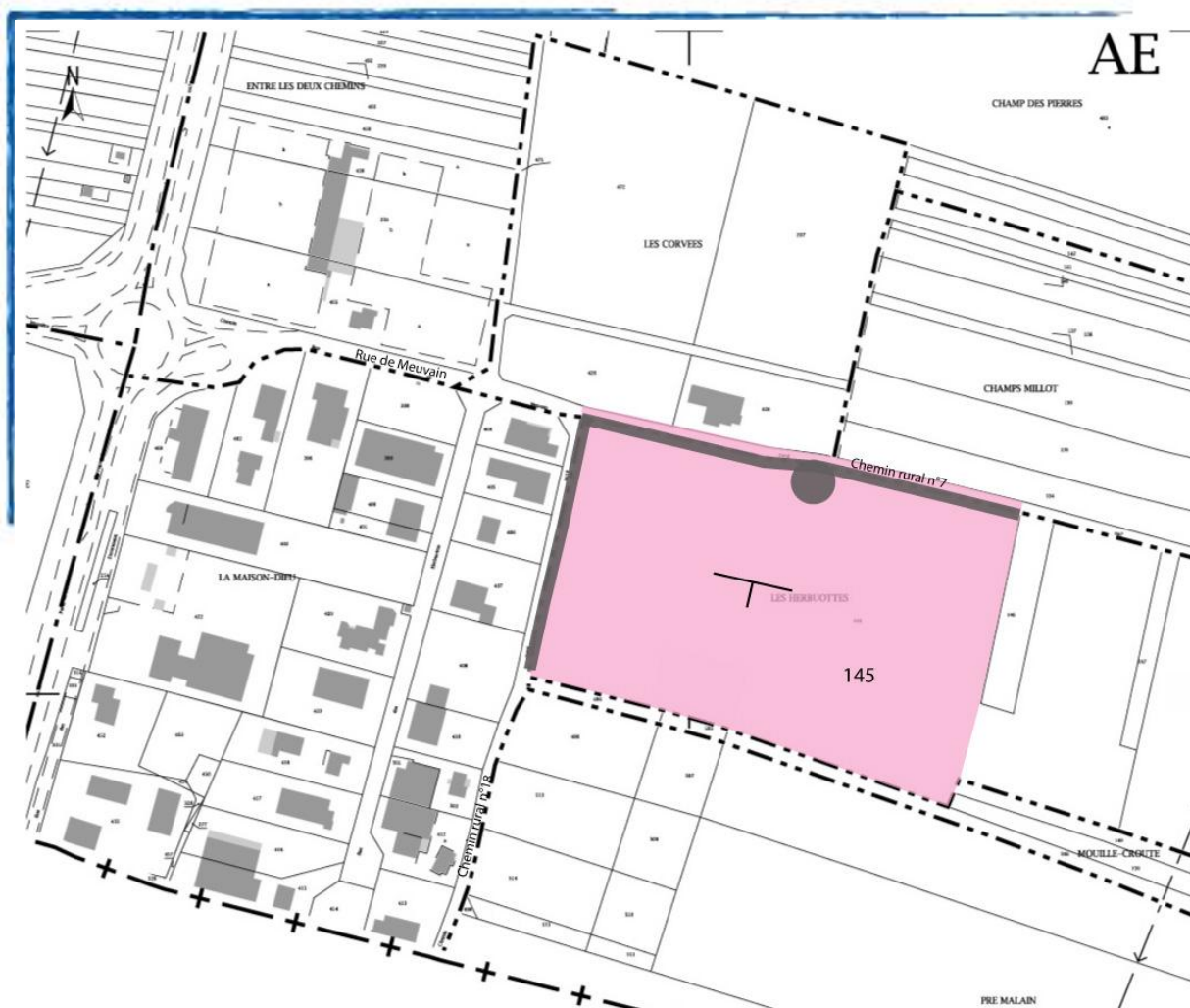


Les transports et déplacements :

- Les voiries et espaces publics devront être accessibles aux personnes à mobilité réduite.
- La voirie devra être conçue de manière partagée en dehors des espaces publics. Aucun trottoir ou relèvement de la chaussée n'est admis (pour une accessibilité optimale). Les piétons, les cycles et les véhicules motorisés partageront la voie.
- L'élargissement de la RD122E est envisagé pour créer des places de stationnements publics. D'autres places seront réalisées le long de la rue du 10 septembre.
- Des placettes permettront d'offrir du stationnement aux visiteurs.



OAP Rue de Meuvain



AE

 Implantation d'activités économiques

 Elargissement du chemin rural n°7 (prolongement de la rue de Meuvain) avec création d'une aire de retournement, et du chemin rural n°18

 Orientation de la façade des constructions parallèlement et/ou perpendiculairement à la voie publique

Projet de développement du secteur 1AUe

La préservation de la ressource en eau, l'aménagement et la mise en valeur du site :

- La gestion des eaux pluviales pourra se faire sur la parcelle à l'aide de récupérateur d'eau de pluie pour utilisation domestique et industrielle, d'ouvrages de rétention, et d'infiltration. En cas de fortes pluies, le surplus d'eaux pluviales sera accepté dans le réseau public de collecte (fossé). Si nécessaire, les eaux seront traitées avant infiltration.
- Un circuit fermé pourra être mis en place de manière à recycler les eaux récupérées au fil de leur utilisation.
- L'imperméabilisation des sols devra être limitée afin de permettre à l'eau pluviale de s'infiltrer.
- Tout projet devra prévoir la plantation d'arbustes, d'arbres et de haies vives composées d'essences locales traditionnelles, fruitières ou feuillues, de manière à intégrer le mieux possible les constructions et surfaces imperméabilisées (stationnement) dans l'environnement naturel et le paysage, et à favoriser l'infiltration des eaux pluviales.
- Ces zones d'activités économiques devront être équipées en matière de réseau de communication numérique.

Les transports et déplacements :

- Les voiries et espaces publics devront être accessibles aux personnes à mobilité réduite.
- Le stationnement le long des voies (actuel chemin rural n°7 et n°18) n'est pas autorisé.
- Les déplacements seront sécurisés grâce à :
 - l'élargissement des voies publiques (chemins ruraux précités), qui pourra permettre la création de cheminements « modes doux »,
 - la mise en place d'une aire de retournement des véhicules.

Constructions :

- Les bâtiments devront s'implanter en fonction de l'ensoleillement et d'une orientation compatible avec un principe de perpendicularité et/ou de parallélisme à la voie publique.



OAP Les Carottes



L'aménagement et la mise en valeur du site :

- Les eaux pluviales doivent être gérées de la façon la plus naturelle :
 - La gestion des eaux pluviales pourra se faire sur la parcelle à l'aide de récupérateur d'eau de pluie pour utilisation domestique et de l'infiltration naturelle du sol. En cas de fortes pluies, le surplus d'eaux pluviales sera accepté dans le réseau public de collecte.
 - L'imperméabilisation des sols devra être limitée afin de permettre à l'eau pluviale de s'infiltrer. Les revêtements choisis pour les espaces de stationnement et les accès devront être filtrants.
- Tout projet devra prévoir la plantation d'arbustes, d'arbres et de haies vives composées d'essences locales traditionnelles, fruitières ou feuillues, de manière à intégrer le mieux possible les constructions dans l'environnement naturel.
- Ce site pourra être aménagé pour un usage de loisirs ne nécessitant pas de nouvelles constructions. Seule une construction pourra être réhabilitée et faire l'objet d'une extension mesurée.



Les transports et déplacements :

- Les voiries et espaces publics devront être accessibles aux personnes à mobilité réduite.
- Le stationnement devra être géré à l'Est du site. Un accès unique sera autorisé depuis la RD 974.
- Le stationnement mutualisé devra être arboré.