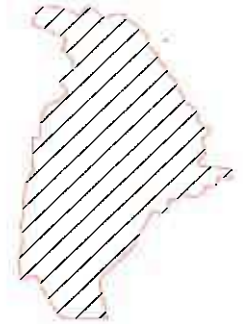


COMMUNE D' :

IZEURE



PLU

PLAN LOCAL D'URBANISME

ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT

ELABORATION

Approuvée le :

08/09/2006

VISA

Date :

08/09/2006

Le Maire



Modifications - Révisions - Mises à jour :

-Elaboration prescrite le 25 mars 2002

-Projet arrêté le 8 décembre 2006

PRÉFECTURE DE LA CÔTE-D'OR
DOCUMENT TEXTE

01 OCT. 2007

PIECE N°

4

Document réalisé par :



Bureau
d'Aménagement
Foncier
et d'Urbanisme

10, Rond Point de la Nation - 21000 DIJON
Tel: 03.80.73.40.50 - FAX: 03.80.73.37.72



COMMUNE D'IZEURE

PLAN LOCAL D'URBANISME

Orientations d'Aménagement

Introduction

La loi urbanisme et habitat a modifié la structure du PADD définie par la loi SRU en distinguant les orientations générales d'aménagement et d'urbanisme retenues pour l'ensemble de la commune des orientations d'aménagement particulières à certains secteurs.

Ainsi, selon l'article L. 123-1 du code de l'urbanisme, les PLU :

« peuvent, en outre, comporter des orientations d'aménagement relatives à des quartiers ou à des secteurs à mettre en valeur, réhabiliter, restructurer ou aménager. Ces orientations peuvent, en cohérence avec le projet d'aménagement et de développement durable, prévoir les actions et opérations d'aménagement à mettre en œuvre, notamment 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 prendre la forme de schémas d'aménagement et préciser les principales caractéristiques des voies et espaces publics. »

Ces deux types d'orientations n'ont plus la même portée juridique. Désormais, les orientations d'aménagement particulières à certains secteurs font l'objet de ce présent document pour lequel sera appliquée une notion de compatibilité. Les travaux ou opérations doivent être compatibles avec les orientations d'aménagement. (art. L. 123-5).

Ce document comprend trois parties :

- les orientations architecturales et paysagères,
- les mesures particulières à certains secteurs,
- et, conformément à l'article R 123-6, les conditions d'aménagement et d'équipement des zones à urbaniser équipées en périphérie immédiate (AU).

ORIENTATIONS ARCHITECTURALES ET PAYSAGERES

La protection du patrimoine communal est un des objectifs de la municipalité qui souhaite préserver le cadre de vie de ses habitants. Déjà exprimé dans le PADD, cet objectif est réaffirmé dans ce document à travers de grandes orientations avec lesquelles les travaux ou opérations concernant ces éléments devront être compatibles.

Ces fiches paysage (annexées au rapport de présentation) auxquelles il conviendra de se reporter, sont ainsi un outil pour les services instructeurs dans la mesure où ils permettent de connaître exactement l'état initial d'un bâtiment et un paragraphe "Devenir possible" constitue une aide puisque, pour chaque élément, les principaux aspects à préserver ont été étudiés.

ORIENTATIONS ARCHITECTURALES

Globalement, les travaux ou opérations sur les constructions identifiées devront permettre de conserver le caractère architectural du village qui se traduit notamment par :

- la conservation de l'implantation de certains ensembles bâtis, d'éléments témoins du passé du village (ex : pigeonier),
- la recherche d'une harmonie pour les façades les plus visibles depuis la voie publique en jouant sur le rythme des ouvertures de façade, la conservation des éléments architecturaux relatifs notamment aux ouvertures et les pentes de toitures.

ORIENTATIONS PAYSAGERES

→ Les arbres, haies, bosquets et bois identifiés dans les fiches et le rapport de présentation doivent être conservés et l'élagage ne devra pas être excessif, mis à part dans le cas où l'état phytosanitaire de ces éléments présenterait un danger pour la sécurité des biens ou les personnes.

→ Ces mesures de conservation ne doivent pas empêcher des aménagements liés à la nature de ces éléments végétaux ou nécessaires au fonctionnement des services publics.

MESURES PARTICULIERES A CERTAINS SECTEURS

Régulation de l'expansion et maîtrise de l'évolution démographique

Les zones susceptibles de recevoir l'extension de l'urbanisation sont classées en zone AU avec une réglementation, ou en zone AUS soumise à modification du PLU pour devenir opérationnelle.

Toutefois, la commune ne peut accepter qu'un développement harmonieux en terme quantitatif de constructions qui est de l'ordre d'une dizaine de constructions par an. Le nombre de logements neufs doit en effet être maîtrisé et étalé dans le temps.

La commune dispose ainsi d'un moyen pour pouvoir empêcher toute opération, qui par sa situation ou son importance imposerait soit la réalisation par la commune d'équipements publics nouveaux non budgétés, soit un surcroît important des dépenses de fonctionnement des services publics.

Toutefois, pour concrétiser le principe de régulation de l'expansion, la majeure partie des zones d'extension en zone AUS dont l'ouverture à l'urbanisation est soumise à une modification du PLU. Ainsi, la municipalité décidera du moment opportun de son développement en concertation avec la population. Aucune échéance n'est précisée pour leur modification en caractère opérationnel, il dépendra notamment de la prise en compte des besoins de développement d'équipements collectifs, de viabilité, de fiscalité locale...

LES CONDITIONS D'AMÉNAGEMENT ET D'ÉQUIPEMENT DES ZONES « AU » ÉQUIPÉES EN PÉRIPHÉRIE IMMÉDIATE

A - CONDITIONS RELATIVES À L'ENSEMBLE DES ZONES D'EXTENSION « AU »

La qualité de l'espace collectif

L'espace "collectif" s'entend de l'emprise utilisée par les habitants et leurs visiteurs qui n'est pas comprise dans les lots privatifs affectés à la construction. Cet espace correspond souvent aux emprises destinées à être incorporées dans le domaine public.

La commune souhaite d'ailleurs que l'espace collectif soit effectivement intégré dans son domaine public dès sa réalisation afin d'en assurer à terme l'entretien et que tous les habitants en disposent. Pour se faire, il convient que ces espaces collectifs soient réalisés dans les règles de l'art en fonction de leur destination future en prenant soin de tenir compte d'une part de la qualité de l'investissement initial mais également des obligations d'entretien qu'il engendrera. Le but est de limiter les travaux d'entretien ultérieurs dans des normes raisonnables et à l'échelle du budget communal.

La commune ne souhaite pas entretenir des espaces collectifs (espaces verts notamment) dans tous les quartiers alors que la nature et la forêt environnante sont à proximité. Toutefois, des espaces plantés aux abords de l'opération ou sur les espaces centraux ou encore des plantations d'arbres dans les voies créées peuvent être réalisés pour agrémenter les voies et donner un cadre paysager à ces espaces. Les essences choisies devront être adaptées à l'environnement et aux voies urbaines.

Dans ces opérations (excepté pour la zone AU du Chemin du Meix), devront être prévus des points d'animation et de rencontre, des espaces de convivialité et d'aération qui ne seront pas forcément grands, (ex : bancs, arbres, terrain de pétanque, espace de jeux...).

La trame viaire doit permettre de maintenir ou de créer les liaisons entre les quartiers. Les principes d'accès expliqués ci après doivent être respectés dans leur principe afin d'assurer à terme un maillage entre tous les quartiers.

D'une manière générale, il conviendra d'éviter la réalisation d'impasses pour favoriser les liaisons entre les quartiers tant routières que piétonnes. Les impasses peuvent se justifier par la configuration des terrains, dans la mesure où toutes les autres liaisons avec l'environnement sont assurées, ou temporairement avec des espaces laissés en attente d'une extension future éventuelle de l'urbanisation.

Lorsqu'il y a création d'une impasse qui ne sera jamais prolongée dans le cadre d'une opération ultérieure d'extension de l'urbanisation ou d'une création de liaison, elle doit être d'une longueur raisonnable et se terminer par une aire de retournement suffisante permettant de limiter les manœuvres des véhicules, y compris ceux des services, le cas échéant (notamment de ramassage des ordures ménagères).

Dans la mesure où les travaux d'aménagement se réaliseront en plusieurs phases, il n'est pas exigé de tournebride intermédiaire lors de la réalisation des premières phases. Toutefois, une aire de retournement sera obligatoirement réalisée si l'opération ne se poursuit pas dans les deux ans, afin d'assurer un bon fonctionnement de l'aménagement.

La trame de circulation automobile devra être adaptée au trafic sans exagérer la largeur des voies de façon à réduire naturellement la vitesse de circulation. La commune est attachée à ce que les matériaux et composants de l'aménagement soient de bonne tenue dans le temps et nécessitent le minimum d'entretien.

Les voies de circulation devront respecter les caractéristiques techniques pour pouvoir recevoir un trafic urbain.

Les voies seront ponctuées par des espaces de stationnement en nombre suffisant et répartis d'une façon équilibrée. C'est dans l'espace collectif que doivent être prévues des places de stationnement pour les visiteurs, pour les voies publiques comme privées.

Les projets devront tenir compte des piétons et comporter des cheminements piétonniers sécurisés (sauf si une coulée verte existe le long de la voie), notamment pour rejoindre le cœur de village ou les autres quartiers. Ces cheminements, qui peuvent être des trottoirs, devront être conformes à la législation relative notamment aux personnes handicapées.

La sécurité

Afin de veiller à une meilleure sécurité dans l'espace collectif, il est préconisé :

- de ne pas créer des voies dans une forme incitant à la vitesse des véhicules, telle qu'une chaussée surdimensionnée ou une voie droite de grande longueur ;
- de faciliter la visibilité aux carrefours ;
- de créer des trottoirs ou des espaces affectés aux piétons leur garantissant le maximum de sécurité pour les liaisons entre les quartiers.

Les réseaux

Les espaces d'extension future de l'urbanisation doivent pouvoir être greffés simplement à la structure urbaine existante. Pour faciliter ces extensions, il est impératif d'en tenir compte dans la conception technique et urbanistique de chaque opération d'urbanisme, quelles que soient leur forme juridique et leur importance.

Les principaux éléments auxquels il doit être porté attention sont :

- l'assainissement des eaux usées et pluviales
- l'eau potable (pour les besoins de bouclage ultérieur du réseau, ou de défense incendie). Les canalisations devront être dimensionnées pour permettre un débit réglementaire.
- Les réseaux d'électricité et de France Télécom devront être enterrés.
- les espaces à laisser en attente en prévision d'une extension de la trame viaire tant véhicules que piétonnes. Ces espaces seront obligatoirement cédés dans le domaine privé de la Commune afin qu'elle puisse maîtriser son développement ultérieur à l'opération.

La forme urbaine : orientations d'habitat

Il est préconisé une densité d'environ 13 à 15 logements par hectare. Pour ce faire, il devra être réalisé une diversité des formes urbaines alliant l'habitat individuel isolé avec des secteurs de compacité « hameau de type village », de l'habitat individuel groupé et/ou de l'habitat intermédiaire.

L'urbanisation récente précédant le PLU s'est réalisée dans une typologie pavillonnaire avec des constructions individuelles isolées.

B - CONDITIONS SPECIFIQUES A CERTAINES ZONES D'EXTENSION

Excepté une petite zone au sud (chemin du Meix), les zones d'extension de l'urbanisation (zone AU et zone AUS) sont regroupées au nord dans un même secteur. Elles forment un même bloc dont l'aménagement ne peut être envisagé que de manière globale afin d'assurer une cohérence à l'ensemble de cette extension future. C'est pourquoi, la présentation des orientations d'aménagement de toutes ces zones, AU et AUS confondues, est faite en même temps. Des dispositions spécifiques sont précisées le cas échéant. Toutefois, même s'il s'agit d'une réflexion de l'ensemble, les obligations ne s'appliquent que sur la zone AU.

Ce schéma d'aménagement ci-dessous n'est qu'une illustration de ce qui pourra être réalisé, le projet pourra être différent. Toutefois, quelques principes illustrés sur ce schéma devront être respectés en tant qu'orientations d'aménagement :

→ la création de 3 « hameaux de village », espaces présentant une forme urbaine plus dense que le reste du développement dans lequel ils s'insèrent, représentés en orangé sur le schéma avec une localisation indicative bien que ce soit volontairement que les pôles de compacité soient répartis sur les deux zones AU et AUS de façon à disposer de « hameaux » sur chaque zone et répartir la mixité d'habitat par opération.

Ils pourront correspondre à des secteurs de type placette et constitueront des points de rencontre de quartier, d'une ampleur modérée afin de ne pas concurrencer les espaces de vie et culturels du village actuel. En effet, le fonctionnement de ces futurs quartiers fonctionne en deux temps :

- 1- créer trois points de rencontres à l'échelle du quartier uniquement de manière à ce qu'ils constituent de simples points d'étapes mais qu'ils ne désolidarisent pas les futurs quartiers du reste du village.
- 2- puis drainer ces espaces et leurs habitants vers le village actuel par des mails de liaison gravitaire (attraction naturelle vers centre bourg depuis ces trois espaces centraux de quartier).

Ils seront destinés à une plus grande compacité, et devront présenter une continuité urbaine. Ils devront proposer des types d'habitat variés évoqués ci avant dans le paragraphe « forme urbaine » et permettant un bon taux de rotation des ménages, un renouvellement régulier de la population.

→ Les principes d'accessibilité et de desserte :

Des accès et liaisons tant viaires que piétons commentées ci-dessous devront être respectées.

Leur caractère de desserte principale ou secondaire n'est pas précisé. Cette distinction sera à définir lors de l'aménagement de la zone. Quant au degré de précision des emplacements, il est logique qu'une flèche d'accès située dans la continuité d'une voie existante puisse difficilement être décalée, tandis que les autres ne sont véritablement que la matérialisation d'une volonté de liaison dont l'emplacement est quant à lui indicatif. La localisation peut être ajustée en fonction des plans de composition urbanistique des opérations. Seuls les accès sont imposés, la trajectoire interne des voies pourra être différente.

La justification de ces flèches figure dans le rapport de présentation (partie 3).

→ Le découpage en étapes chronologiques de réalisation pour que la Commune maîtrise son urbanisation :

La zone de développement dans son ensemble, comprend la zone AU opérationnelle et la zone AUS non opérationnelle.

Ce déroulement a été préconisé afin de garantir la rationalité technique et la logique urbanistique de l'ensemble du secteur.

La taille des secteurs AU tourne autour de 2 hectares en moyenne tandis que les trois derniers secteurs AUS sont d'un peu plus de trois hectares.

L'opération d'aménagement de la partie AU localisé au lieu dit « la Grande Corvée Pastey » devra se réaliser en plusieurs tranches, ce qui permettra d'étaler dans le temps l'arrivée des nouveaux habitants. L'aménagement de la zone devra être progressif, échelonné et compatible avec la capacité des équipements publics de la commune.

Cette superficie de développement de la Commune peut paraître importante mais elle sera étalée dans le temps en raison de la distinction en zones AU et AUS.

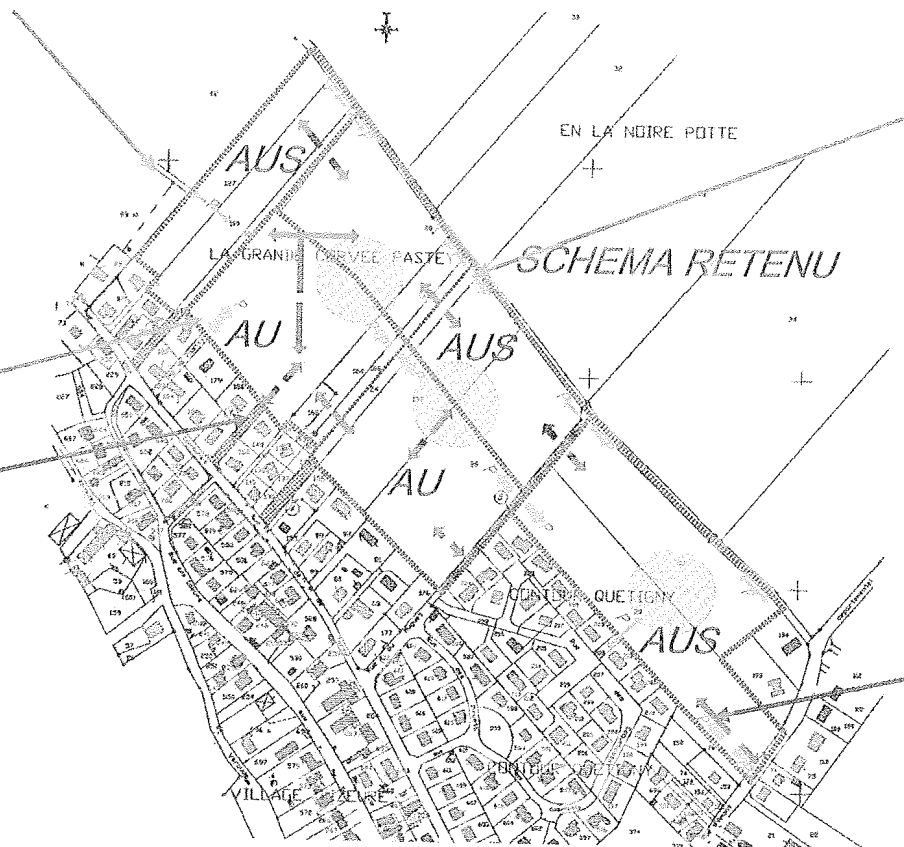
Cela permet d'éviter une pression foncière dispersée sur les alentours du village qui ne peut que nuire à l'exploitation des terres agricoles qui ont bénéficié d'ailleurs d'un remembrement pour en faciliter l'exploitation.

Globalement les emprises sont équilibrées afin de permettre un développement échelonné et non perturbateur des équipements publics ou collectifs de la Commune.

Liaison piétonne située à l'ouest de ces zones pour les relier directement aux équipements publics de loisirs, ce qui permettra aux futurs habitants d'éviter de circuler sur la rue de Tarsul non pourvue de trottoirs.

Largeur du mail piétonnier principal de 8 à 10 m pour qu'il puisse être paysagé.

Accès préférentiel



Un mail piétonnier non planté est imposé le long du chemin d'exploitation pour empêcher tout obstacle à la circulation des véhicules agricoles.

Accès sur la rue d'Amont

LIAISONS PIETONNES

Les accès et liaisons piétonnes sont représentés en vert.

 Accès piéton à créer.

=> Drainer les futurs quartiers vers le reste du village


3 accès piétons sont imposés : impasse de Pastey, rue des Coquelicots et au nord-ouest vers l'arrière du terrain de sport.

Une liaison interne (mail piétonnier) devra relier l'impasse de Pastey à la rue d'Amont.



Localisation préférentielle des « hameaux de type village ».
Secteurs de compacité (notion de masse bâtie et de densité).

ACCES VEHICULES

 Accès véhicule à créer

En plus de l'accès par la rue du Muguet qui est obligatoire, il devra être réalisé au minimum un autre accès donnant sur la rue de Tarsul parmi les 3 emplacements réservés reportés (n° 1,3 4).

Le second accès se fera de préférence sur l'emplacement réservé 1 ou l'emplacement réservé 4.