

COMMUNE DE :

LAMARGELLE



PLU

PLAN LOCAL D'URBANISME

**ORIENTATIONS
D'AMENAGEMENT**

ELABORATION

Approuvée le :
3 mars 2008

VISA

Date : 17/03/08

Le Maire,

*Christophe
Alain*

Modifications - Révisions - Mises à jour :

-Elaboration prescrite le 12 septembre 2002

-Projet arrêté le 2 août 2007

PRÉFECTURE DE LA CÔTE-D'OR

Déposé le :

18 MARS 2008



DOCUMENT TEXTE



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 DE LAMARGELLE

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 deux parties :

- les orientations architecturales et paysagères,
- 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, par exemple, il existe des murs et murets de pierre aux abords et au sein de zones à urbaniser. Ces murs ont été identifiés dans les Fiches paysages. Il conviendra de chercher à les conserver en les intégrant aux scénarios d'aménagement des zones dans la mesure du possible afin de conférer à ces nouveaux quartiers un élément identitaire commun avec le vieux village. Si la destruction de murs ou parties de murs est inévitable pour les besoins de l'aménagement (accès et voirie entre autre), les scénarios d'aménagement pourront conserver certaines parties sur les limites de l'opération ou en tant que limites séparatives au sien des opérations, lors du découpage des lots...

- 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.

LES CONDITIONS D'AMENAGEMENT ET D'EQUIPEMENT DES ZONES « AU »
EQUIPEES EN PERIPHERIE IMMEDIATE

A - CONDITIONS RELATIVES A 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.

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 forme urbaine

S'agissant des zones de développement de l'habitat, la Commune souhaite qu'elles respectent le caractère rural de Lamargelle.

En effet, elle envisage des zones à urbaniser de caractère pavillonnaire afin de préserver le cadre de vie des futurs habitants et des habitants actuels, cadre de vie qui est l'atout principal de la commune.

Dans une commune rurale assez éloignée des centres urbains comme Lamargelle, les habitants viennent chercher avant tout l'espace, la tranquillité ainsi qu'un cadre végétalisé et aéré. Ils sont prêts à sacrifier pour cela la proximité de certains services et l'éloignement des lieux de travail pour cette qualité du cadre de vie que la Commune entend leur offrir dans les nouvelles constructions.

Dans cet esprit, le règlement des zones à urbaniser AU autorise les constructions dans le respect d'une forme urbaine aérée. La Commune compte sur une densité de l'ordre de 8 à 8,5 logements par hectare, avec des lots d'environ 1000 m². Il s'agit de la taille de lots que l'on trouve actuellement dans la zone pavillonnaire U de Lamargelle.

A côté de ces zones pavillonnaires, la Commune entend atteindre son objectif de mixité et de diversité d'habitat, d'une part en établissant une réglementation souple dans le village ancien (la zone UC) permettant une plus grande densité ainsi qu'une mise en valeur du bâti actuel et en créant elle-même des logements locatifs.

C'est en effet également dans le vieux village que la Commune envisage la réalisation de logements locatifs communaux dans le cadre de l'opération « cœur de villages » (six logements potentiels).

La Commune envisage également la réalisation d'un petit lotissement communal à proximité du futur complexe scolaire rue des Côtes Hautes.

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.

B – SCHEMA DE CIRCULATION ET PRINCIPES D'ACCES DES ZONES AU

La zone AU de la Rue du Moulin d'en Bas

Aucun accès ne sera autorisé sur la RD 901. L'accessibilité principale à la zone, qu'il s'agisse de sa partie nord ou de sa partie sud, sera réalisée par la rue du Moulin d'en Bas, dite également chemin rural n°14, laquelle fait d'ailleurs l'objet d'un emplacement réservé pour permettre son aménagement et son élargissement.

L'accès aux deux secteurs nord et sud de la zone AU se fera par un carrefour commun. La configuration du secteur sud de cette zone AU ne permet qu'une desserte en impasse puisque la partie sud de la zone AU est bordée par le ruisseau (donc pas de poursuite de

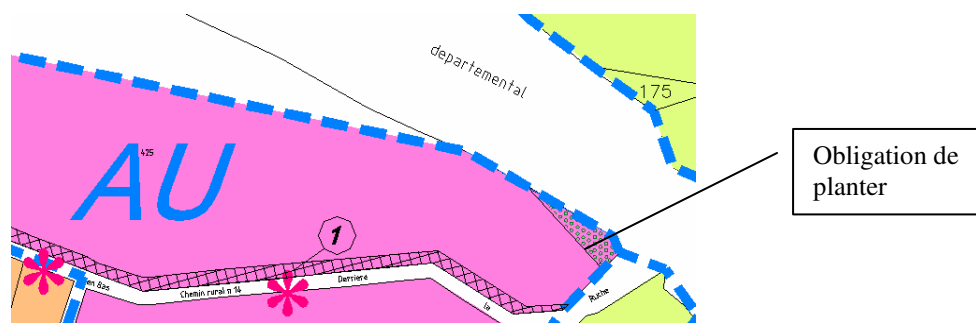
l'urbanisation par le sud) et que l'emprise de la zone ne permet pas de réaliser une voirie en « boucle ».

Pour le secteur nord de cette zone AU, la desserte pourra au choix être envisagée par :

- Une impasse sur le carrefour ci avant nommé ;
- Ou une « boucle » avec une seule sortie sur le carrefour ci avant nommé ;
- Ou une voirie interne en sens unique ou non, raccrochée en deux points sur le chemin rural n°14, l'un étant le carrefour d'accès commun aux secteurs nord et sud de la zone AU ci avant nommé. Si tel est le cas, la distance entre le carrefour à créer et celui existant sur la RD 901 devra être suffisante au regard de la sécurité routière.

D'autres cheminements pour les piétons pourront être recherchés en fonction des opportunités foncières et de l'esquisse d'aménagement projetée.

Une obligation de planter est imposée à la limite nord-est de la zone afin de traiter l'entrée dans le bourg sur la RD 901, et de protéger les futurs habitants de la proximité de cette dernière.



Le secteur de développement au sud-est du bourg

Les autres zones d'urbanisation future du bourg sont regroupées au sud-est du village 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.

La zone AU a vocation à accueillir le futur complexe scolaire ainsi que de l'habitat, potentiellement en partie dans le cadre d'un lotissement communal.

Pour des raisons de sécurité, il conviendra de ne pas multiplier les accès sur la rue des Côtes Hautes. Il est donc exclu de laisser les diverses constructions se desservir directement sur la rue de la Côte Haute.

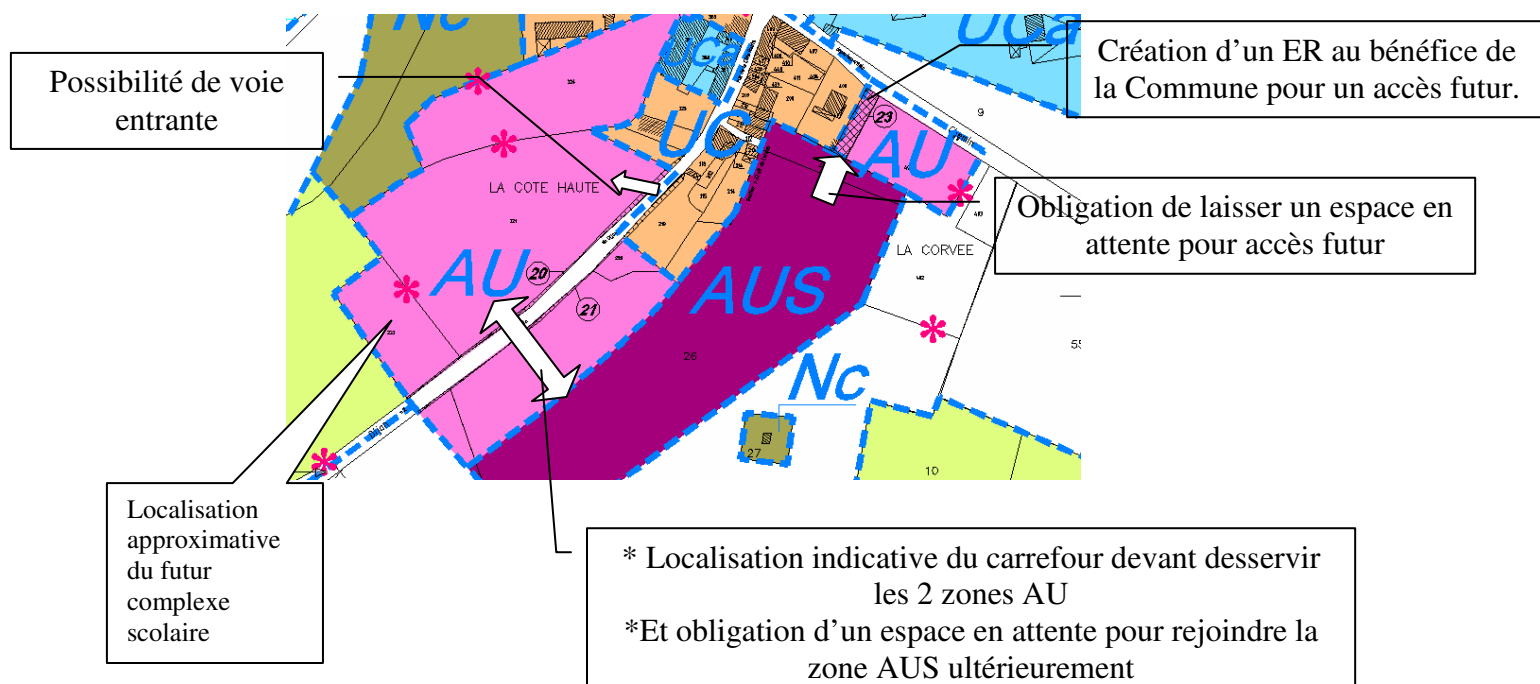
Il est proposé la création d'un point d'accès commun aux deux zones AU situées de part et d'autre de la rue de la Côte Haute. Ce futur carrefour est matérialisé par une flèche.

Eu égard à l'avancement de la réflexion sur le projet de pôle scolaire, il est envisagé de réaliser la desserte de la zone communale (celle au nord de la rue de la Côte Haute) par la création d'une voie à sens unique, entrant à l'extrémité Est de la zone (coté village) et ressortant au niveau de la flèche d'accès évoquée précédemment (coté complexe scolaire).

D'autres modes de desserte de la zone peuvent être envisagés du moment qu'ils n'aboutissent pas à multiplier les accès sur la rue de la Côte Haute.

Afin de permettre à terme un maillage cohérent du futur quartier, il est également imposé de laisser un espace en attente pour la desserte de la future zone AUS.

La Commune a également créé un emplacement réservé afin de garantir la possibilité de raccorder un jour les futures zones d'habitat à la voie communale n°6 et ainsi créer un bouclage du schéma de circulation. Le but est d'empêcher la constitution d'un front bâti fermant les perspectives de liaisons dans le futur.



S'agissant du degré de précision des emplacements des flèches d'accès, 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 principes sont imposés, la trajectoire interne des voies doit être définie après des études pré opérationnelles.