

COMMUNE DE
LONGEAULT

PLAN LOCAL D'URBANISME

3. ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT
ET DE PROGRAMMATION

P i è c e n ° 3

Arrêté par délibération du Conseil Municipal
le 24 avril 2018

Approuvé par délibération du Conseil Municipal
le 20 décembre 2018

INITIATIVE Aménagement et Développement



Adresse : 4, Passage Jules Didier - 70000 VESOUL
Tél : 03.84.75.46.47 - Fax : 03.84.75.31.69
initiativead@orange.fr

Tél : 03.81.83.53.29 - initiativead25@orange.fr

REVISIONS, MODIFICATIONS ET MISES A JOUR

SOMMAIRE

Avant-propos.	1
Principes d'aménagement communs A toutes les zones ou secteurs à vocation d'habitat concernés par les O.A.P.	3
Orientations d'aménagement et de programmation du secteur de la zone urbaine à vocation d'habitat, situé au lieu-dit « Gondevin » (secteurs Ub et 1AUb).	5
1. Localisation et intérêt des secteurs.	5
2. Vocation du secteur.	5
3. Principes d'aménagement des secteurs	6
Orientations d'aménagement et de programmation du secteur de la zone urbaine à vocation d'habitat, situé au lieu-dit « En Corberon » (secteurs 1AUa1 et 1AUa2).	9
1. Localisation et intérêt des secteurs.	9
2. Vocation des secteurs.	10
3. Principes d'aménagement des secteurs.	10
Orientations d'aménagement et de programmation du secteur de la zone urbaine à vocation d'habitat, situé au lieu-dit « Le Village » (secteur 1AUc).	14
1. Localisation et intérêt du secteur.	14
2. Vocation du secteur.	15
3. Principes d'aménagement du secteur.	15
Orientations d'aménagement et de programmation de la zone à urbaniser à vocation d'activités au lieu-dit « Les Neufs Journaux » (zone 1AUE).	18
1. Localisation et intérêt de la zone.	18
2. Vocation de la zone.	18
3. Principes d'aménagement de la zone.	19
ANNEXES.	22

AVANT-PROPOS.

Conformément aux articles L.151-2 et L.151-6 du Code de l'Urbanisme, le P.L.U. contient des Orientations d'Aménagement et de Programmation (O.A.P.) qui « *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.* »

L'article L.151-7 du Code de l'Urbanisme, ci-dessous, précise le contenu des O.A.P.

« 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.*

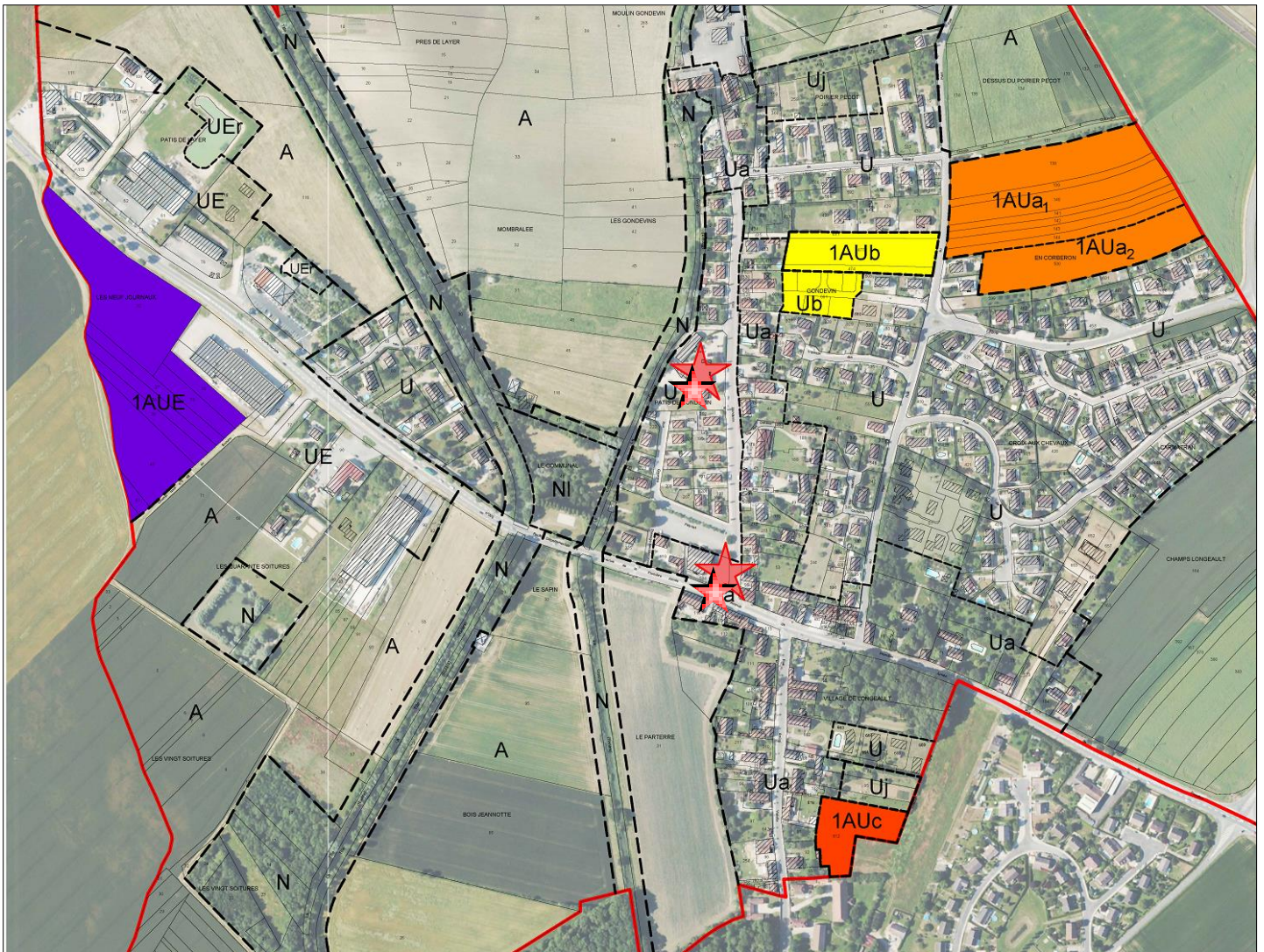
La présente pièce « orientations d'aménagement et de programmation » décrit les principes d'aménagements :

- des secteurs de la **zone urbaine à vocation principale d'habitat** (Ub et 1AUb) situés au cœur du village au lieu-dit « Gondevin » (en jaune sur le plan ci-après).
- des secteurs de la **zone à urbaniser à vocation principale d'habitat** (1AUa1 et 1AUa2) situés au Nord-Est du village, au lieu-dit « En Corberon » (en orange sur le plan ci-après).
- du secteur de la **zone à urbaniser à vocation principale d'habitat** (1AUc) situé au Sud du village, au lieu-dit « Le Village » (en orange foncé sur le plan ci-après).
- de la **zone à urbaniser à vocation principale d'activités** (1AUE) située à l'Ouest du village au lieu-dit « Les Neufs Journaux » (en violet sur le plan ci-après).

Les O.A.P. sont accompagnées de schémas de principe qui **illustrent** les principes d'aménagement retenus mais qui ne constituent pas des plans figés ou définitifs. Ils sont donnés à titre indicatif, ne sont pas opposable et devront être adaptés en fonction du projet.

Les opérations de construction ou d'aménagement devront être compatibles avec les orientations d'aménagement, c'est-à-dire qu'elles doivent les respecter dans l'esprit et non au pied de la lettre.

Le plan ci-dessous localise les zone et secteurs soumis à une O.A.P. au sein du village. Les croix rouges indiquent la mairie et l'école.



PRINCIPES D'AMENAGEMENT COMMUNS A TOUTES LES ZONES OU SECTEURS A VOCATION D'HABITAT CONCERNES PAR LES O.A.P.

• Echancier de l'ouverture à l'urbanisation des zone et secteurs

Conformément à l'article L. 151-7 du Code de l'Urbanisme, un échancier prévisionnel de l'ouverture à l'urbanisation des zone et secteurs est mis en place.

L'objectif recherché par cette programmation est de ne pas bouleverser l'équilibre de la commune, de permettre une intégration progressive des populations dans ces nouveaux logements, de maîtriser le besoin en équipements publics nécessaires à l'accueil des nouvelles populations (équipements scolaires, sportifs...) et leur financement, et de répondre aux objectifs du SCoT.

Les différentes ouvertures à l'urbanisation des trois secteurs dédiés à l'habitat sont alors conditionnées de sorte à ne pas développer tous les secteurs en même temps. Elles se répartissent comme suit :

- urbanisation du secteur 1AUa1, en premier
- urbanisation du secteur 1AUb, dans un second temps.
- urbanisation du secteur 1AUa2 et du secteur 1AUc.

Ainsi, l'ouverture à l'urbanisation du secteur 1AUa2 est conditionnée à l'accord d'au moins 80% des permis du secteur 1AUa1.

L'ouverture à l'urbanisation du secteur 1AUb est conditionnée à l'urbanisation du secteur Ub (qui vient d'être engagée),

L'ouverture à l'urbanisation du secteur 1AUc est conditionnée à l'urbanisation du secteur 1AUb.

A noter : le secteur Ub vient de faire l'objet d'un permis d'aménager validé avant l'approbation du PLU et est donc à ne plus prendre en compte dans l'échancier ni dans les principes d'aménagement. Le règlement de la zone Ub reste inchangée.

• Principes concernant l'aménagement global de chaque zone ou secteur.

- Lorsque la circulation à double-sens est prévue, la largeur minimale de l'emprise de la voie doit permettre le croisement de deux véhicules.

- Les accès et la voirie sont aménagés à l'échelle du secteur concerné par l'O.A.P.

L'aménagement doit prévoir des espaces pour les stationnements, et notamment des aires de stationnement collectives qui permettront d'accueillir les visiteurs (*voir annexes, illustrations n°4*).

Le stationnement doit être assuré en dehors des voies publiques et des circulations douces. Pour prévenir le stationnement sur les espaces publics dédiés à la circulation, les places de stationnement seront en partie réalisées sur des aires extérieures, facilement accessibles à partir du domaine public. Cette prescription s'appliquera pour les places de stationnement « visiteurs » et pour au moins un tiers des places rattachées à l'usage d'un logement.

- Mixité de l'habitat et densité urbaine seront recherchées (*voir annexes, illustrations n°1, 2, et 6*) :
 - . Chaque opération d'aménagement présentera différentes tailles de parcelles.
 - . La densification urbaine sera favorisée. Une densité minimale sera fixée pour chaque secteur de manière à répondre à l'objectif de densité moyenne de 12 logements par hectare fixé par le SCoT. Les règles de construction favorisent cette mixité (*voir règlement*).
- L'aménagement doit prévoir des espaces pour les bacs de collecte des ordures ménagères (*voir annexes, illustrations n°5*).

- **L'aménagement sera conçu dans une recherche d'intégration dans le site et dans une démarche environnementale durable**

- Les surfaces imperméabilisées doivent être les plus limitées possibles. L'emploi de matériaux perméabilisants est préconisé, notamment pour les places de stationnement (*voir annexes, illustrations n°7*).
- Les constructions doivent s'intégrer au site et au paysage (notamment par rapport à leur volume et leur hauteur).
- Les matériaux ou les dispositifs permettant des économies d'énergie, une démarche de haute qualité environnementale ou intégrant des principes de développement durable ou des dispositifs de captation ou de production d'énergie renouvelable sont recommandés.
- Le réseau d'assainissement sera de type séparatif. L'infiltration des eaux pluviales est obligatoire. Elle sera préférentiellement gérée à la parcelle, sauf impératif technique ou économique qui imposerait une gestion à l'échelle de plusieurs parcelles ou du secteur concerné par l'O.A.P.
- L'aménagement s'inscrit dans une recherche d'efficacité et de sobriété énergétiques. L'implantation des constructions doit préférentiellement se faire par rapport aux vents et au soleil : elle cherchera notamment à favoriser l'ensoleillement des constructions nouvelles et à préserver l'ensoleillement des constructions existantes (*voir exemples d'implantation en annexes, illustrations n°8*).
Une compacité des volumes est à rechercher ainsi qu'une mobilisation des énergies renouvelables et la mise en œuvre de principes d'isolation.

ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION DU SECTEUR DE LA ZONE URBAINE A VOCATION D'HABITAT, SITUE AU LIEU-DIT « GONDEVIN » (secteur 1AUb).

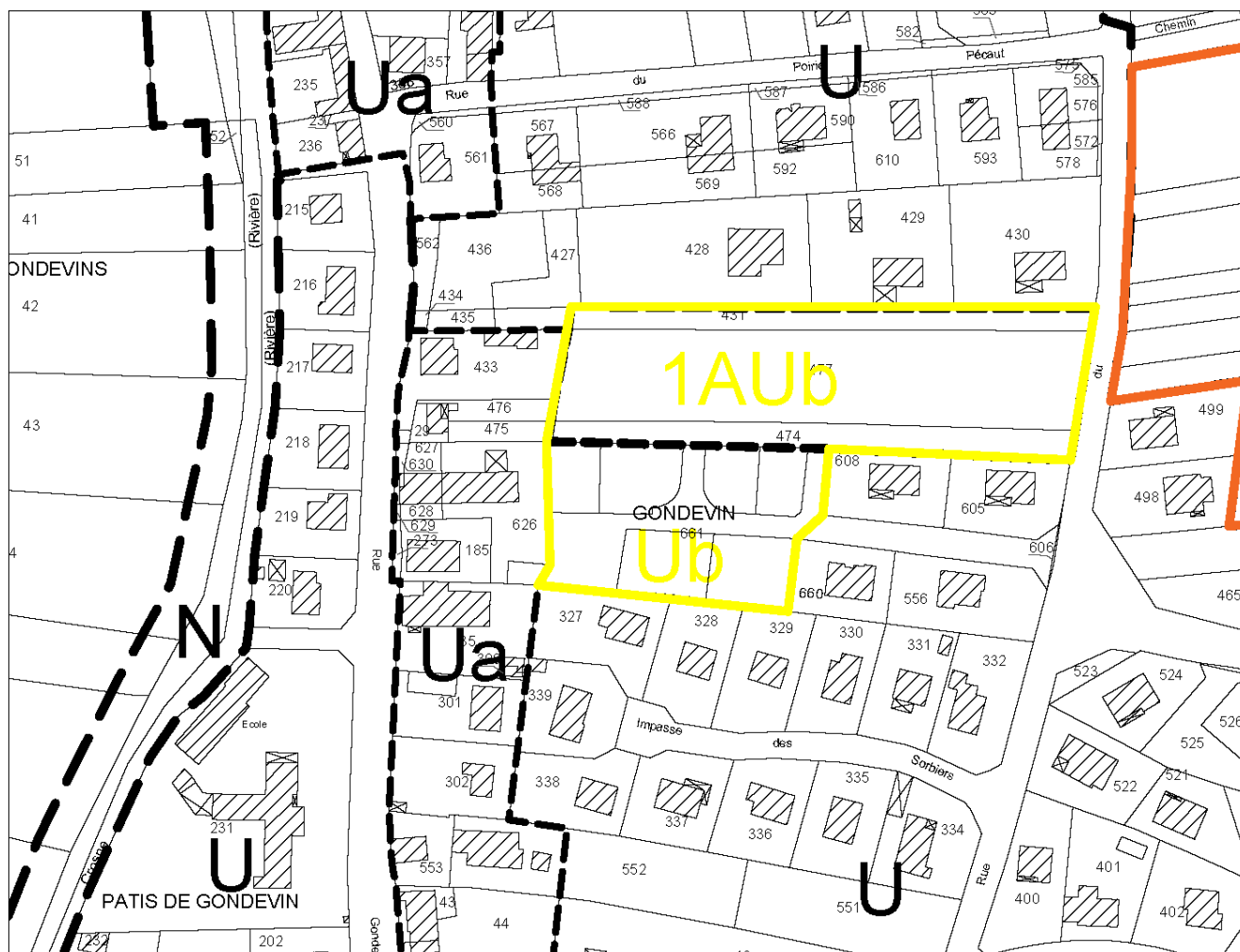
1. Localisation et intérêt du secteur.

Le secteur concerné se situe dans l'enveloppe urbaine du village de Longeault (en jaune ci-dessous). Il constitue une dent creuse (groupe de parcelles non bâties situées dans le village) de taille importante.

Cet espace est situé dans la partie Nord du village, au milieu d'habitat pavillonnaire, à proximité immédiate de l'école. Il se situe entre la rue du Parc et la rue Gondevin et possède un accès sur chacune de ces rues (intérêt d'une liaison entre ces deux rues). Deux arrêts de bus se situent à proximité, route de Collonges et devant l'école.

Cette dent creuse a été repérée car elle n'était pas urbanisée, sa surface est importante, elle est facilement constructible et elle répond au principe d'économie de l'espace puisqu'elle se situe à l'intérieur du village. Elle permet de compléter l'urbanisation de ce quartier. Un permis d'aménager a d'ailleurs été déposé et validé pour le secteur Ub. Le découpage parcellaire a été repris dans le PLU et les principes d'aménagement ci-dessous ne s'appliquent à cette zone Ub.

Les secteurs sont occupés par des prairies, une friche arbustive et des jardins. Le secteur Ub couvre 0.32 ha et est en cours de construction. Le secteur 1AUb couvre 0.6 ha.



2. Vocation du secteur.

La vocation principale de l'espace est l'habitat. Différentes formes et typologies sont autorisées : logements locatifs ou accessions à la propriété, habitat individuel, individuel groupé, intermédiaire, collectif, habitations individuelles groupées, ...

Les services et équipements publics ou d'intérêt collectif, les activités économiques sont également admis dans la mesure où ils restent compatibles avec la proximité des habitations.

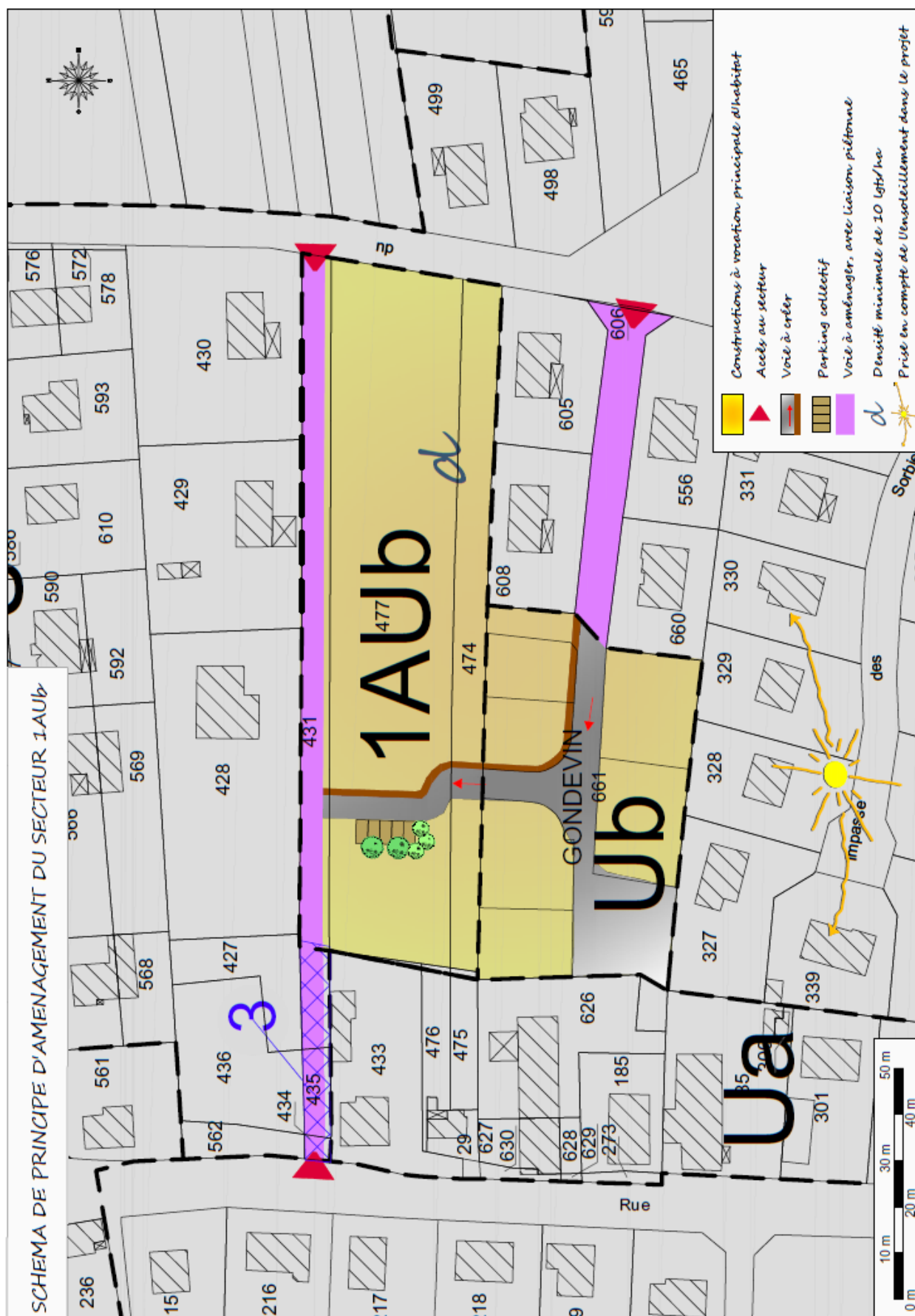
La recherche d'une cohérence urbaine, la nécessité de prendre en compte le développement durable, la nécessité de répondre au SCoT (qui impose d'atteindre des objectifs de densité) induisent la recherche d'un aménagement cohérent et d'une densification urbaine sur ces secteurs qui peuvent être urbanisés à court terme.

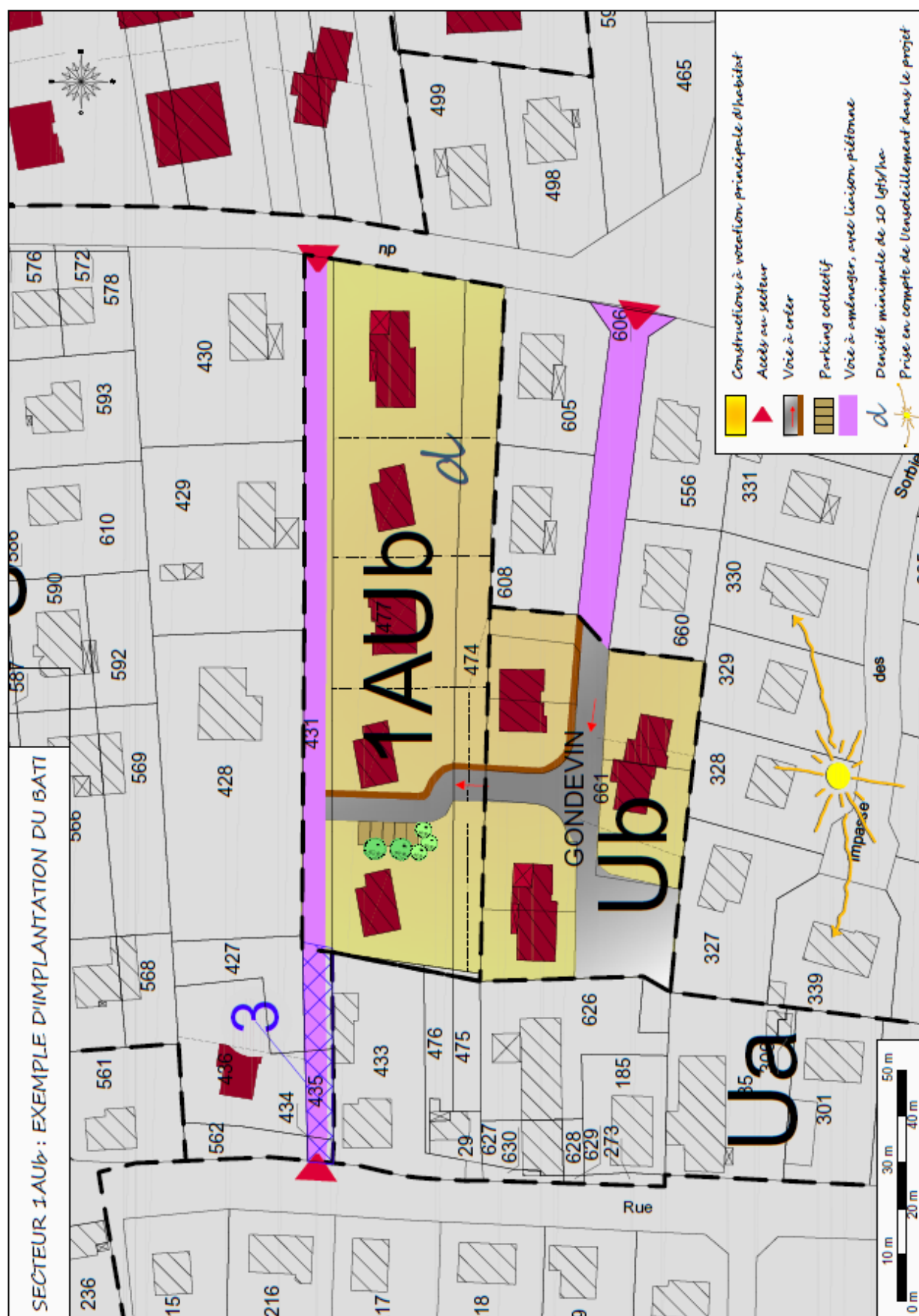
3. Principes d'aménagement des secteurs

(voir également les principes d'aménagement communs à tous les secteurs en pages 3 et 4).

- Le secteur 1AUB est desservi par les équipements publics de capacité suffisante pour les constructions à implanter dans l'ensemble des secteurs : son urbanisation immédiate est donc possible et dépend de l'échéancier.
L'urbanisation sera réalisée dans le cadre d'un aménagement cohérent de l'ensemble des secteurs. Les constructions sont autorisées lors de la réalisation d'une opération d'aménagement d'ensemble ou au fur et à mesure de la réalisation des équipements internes aux secteurs.
Chaque opération ne devra ni compromettre l'urbanisation ultérieure du reste des secteurs, ni remettre en cause l'organisation d'ensemble et les principes d'aménagement présentés ci-dessous.
- Les principes d'aménagement du secteur sont définis ci-dessous :
 - Le secteur est desservi à partir de la rue du Parc et de la rue Gondevin. Plusieurs accès sont possibles sur chacune de ces rues. Les différents accès seront reliés de façon à assurer un bouclage de l'espace. Toutefois, l'urbanisation étant autorisée au « coup par coup », des voies en impasse peuvent être autorisées en attente d'une connexion future. Dans ce cas, elles doivent être aménagées avec une place de retournement.
 - Les voies de desserte internes au secteur pourront avantageusement utiliser les voies déjà existantes dans ou en bordure de secteur.
 - L'emprise des voies internes au secteur comprend au minimum un chemin piéton distinct de la chaussée. Le chemin piéton et la chaussée peuvent être situés sur un même niveau (*voir annexes, illustrations n°3*).
L'aménagement peut prévoir des voies à sens unique afin d'optimiser l'espace et les circulations.
 - Des espaces plantés sont obligatoires (25% du secteur au minimum - voir le règlement) : ils peuvent, par exemple, être mutualisés et aménagés en espaces verts accompagnant le projet urbain et permettant son intégration paysagère, ils peuvent également être implantés le long de la voie principale pour qualifier l'espace public, ...
Des plantations accompagneront les aires de stationnement collectives.
 - Mixité de l'habitat et densité urbaine seront recherchées (*voir annexes, illustrations n°1, 2, et 6*) :
 - . Le secteur accueillera de l'habitat et présentera différentes typologies : individuel, individuel continu ou groupé, intermédiaire, petit collectif. Différentes tailles de parcelles seront proposées. Un minimum de deux typologies d'habitat différentes est demandé.
 - . La densité brute minimale sur le secteur 1AUB (comprenant les voiries, espaces publics et équipements) sera de 10 logements par hectare.

- Les schémas ci-dessous illustrent les principes d'aménagement du secteur et proposent un exemple d'implantation du bâti (schémas à titre indicatif et non opposable).





**ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION
DU SECTEUR DE LA ZONE URBAINE A VOCATION D'HABITAT,
SITUE AU LIEU-DIT « EN CORBERON » 1AUA (secteurs 1AUa1 et
1AUa2).**

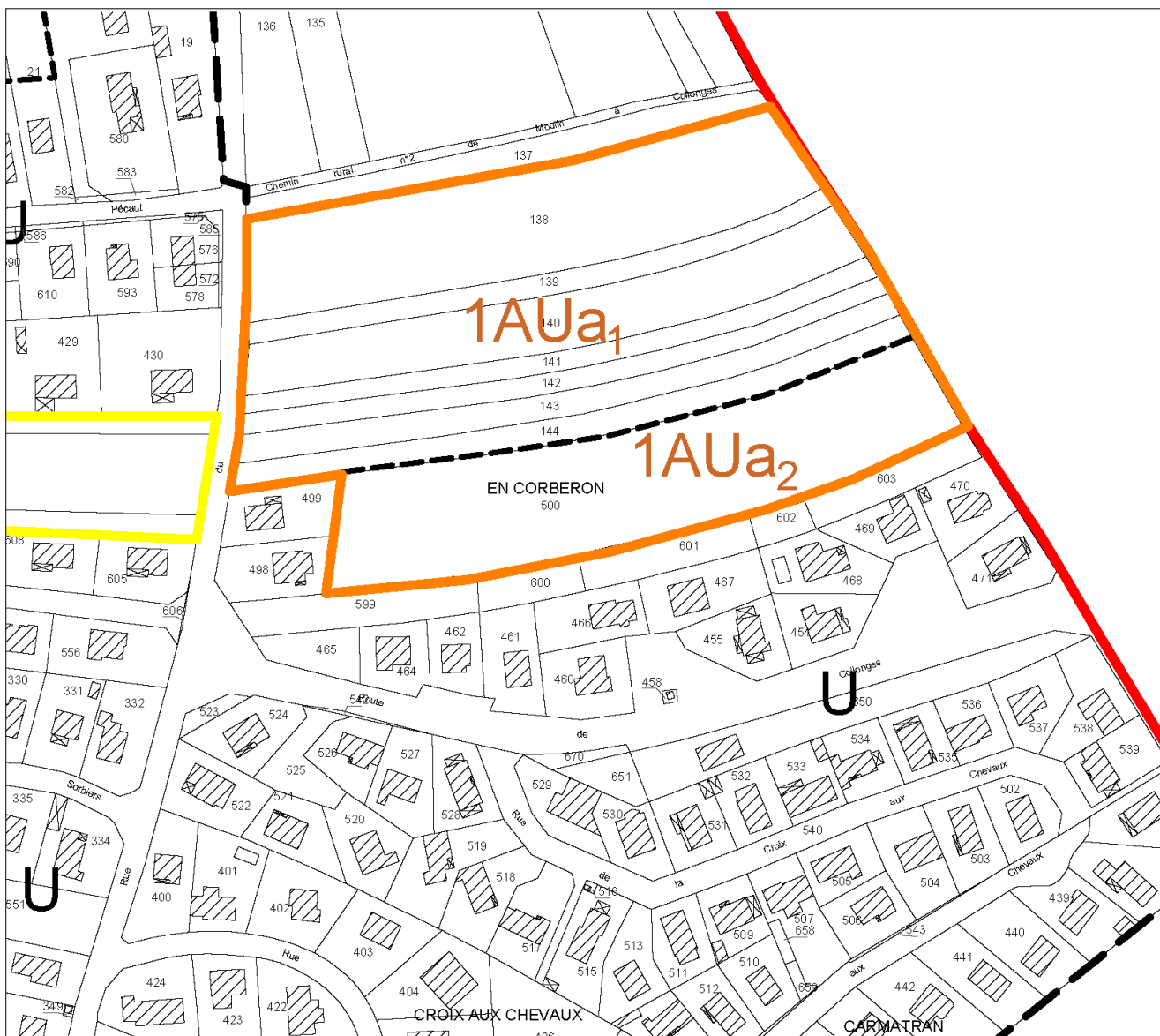
1. Localisation et intérêt des secteurs.

Les secteurs concernés ont été délimités dans la continuité Nord-Est du village de Longeault et se situent à moins de 500 mètres des 3 pôles de vie que sont la mairie / salle des fêtes, l'école et les terrains de sport (en orange clair ci-dessous). Ils prolongent les opérations d'habitats pavillonnaires voisines situées au Sud et à l'Ouest. Un arrêt de bus est situé à proximité immédiate, route de Collonges.

Le secteur 1AUa a été défini afin d'aboutir à une urbanisation cohérente sur la commune ; il constitue l'extension urbaine principale du village Longeault. Sa localisation permet de favoriser les déplacements doux dans le village et vers la gare de Collonges. Son urbanisation renforcera la cohésion de l'unité urbaine dans le respect du paysage.

Les secteurs ont aujourd'hui une vocation agricole (prairies) et couvrent 3 ha.

Le secteur a été défini en deux secteurs, 1AUa1 et 1AUa2, dont les surfaces sont de 2.1 ha pour le 1AUa1 et 0.9 ha pour le 1AUa2.



2. Vocation des secteurs.

La vocation principale des secteurs est l'habitat. Différentes formes et typologies sont autorisées : logements locatifs ou accessions à la propriété, habitat individuel, individuel groupé, intermédiaire, collectif, habitations individuelles groupées, ...

En raison de sa superficie importante, de sa localisation par rapport à la gare de Collonges, le secteur 1AUa aura pour vocation d'accueillir des logements aidés qui doivent être produits sur la commune en cohérence avec les objectifs du SCoT.

Les services et équipements publics ou d'intérêt collectif, les activités économiques sont également admis dans la mesure où ils restent compatibles avec la proximité des habitations.

La recherche d'une cohérence urbaine, la nécessité de prendre en compte le développement durable, la nécessité de répondre au SCoT (qui impose d'atteindre des objectifs de densité) induisent la recherche d'un aménagement cohérent et d'une densification urbaine sur ces secteurs qui seront urbanisés en plusieurs phases.

3. Principes d'aménagement des secteurs.

(voir également les principes d'aménagement communs à tous les secteurs en pages 3 et 4).

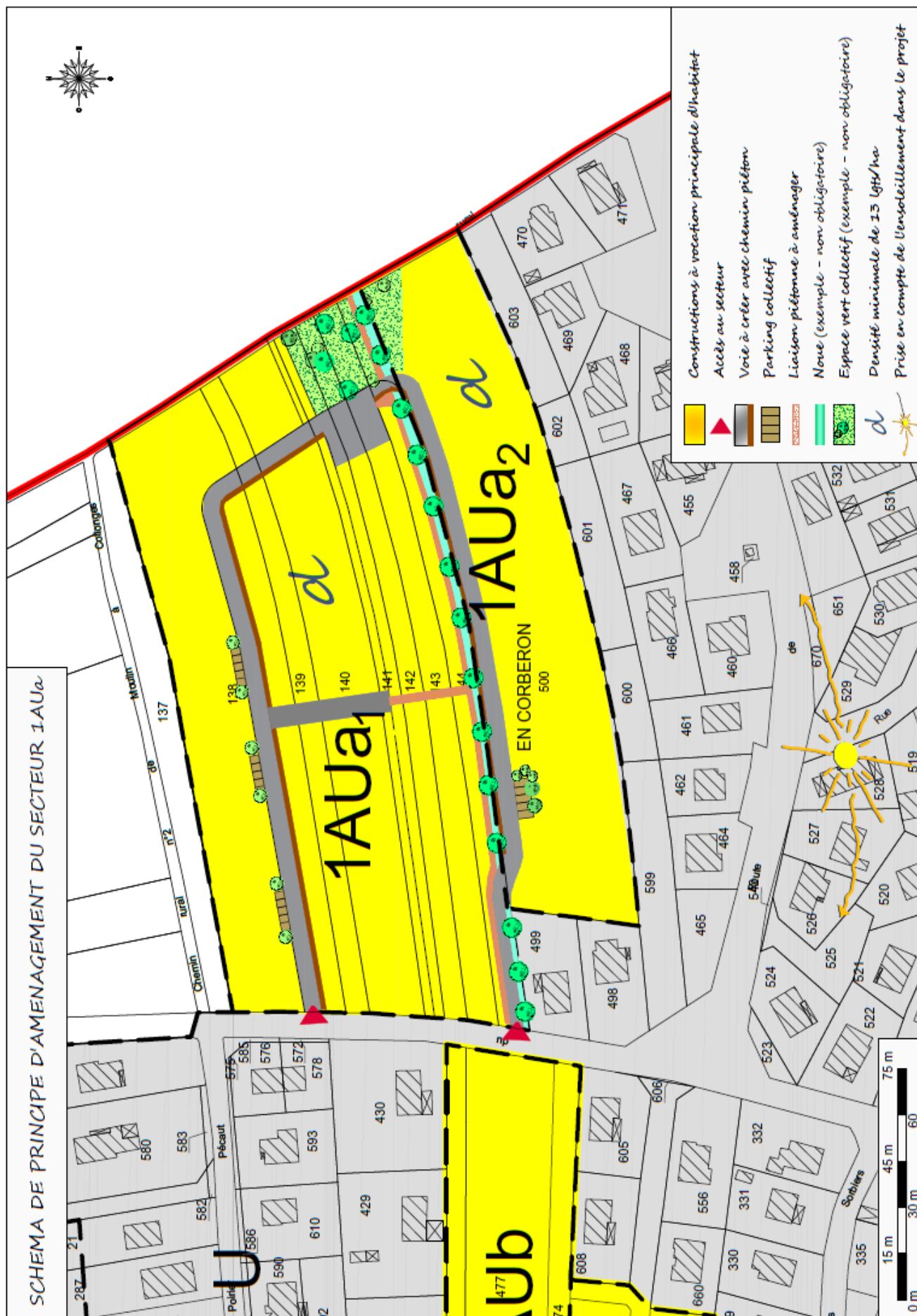
- Le secteur 1AUa est desservi par les équipements publics de capacité suffisante pour les constructions à implanter dans l'ensemble du secteur : son urbanisation immédiate est donc possible.

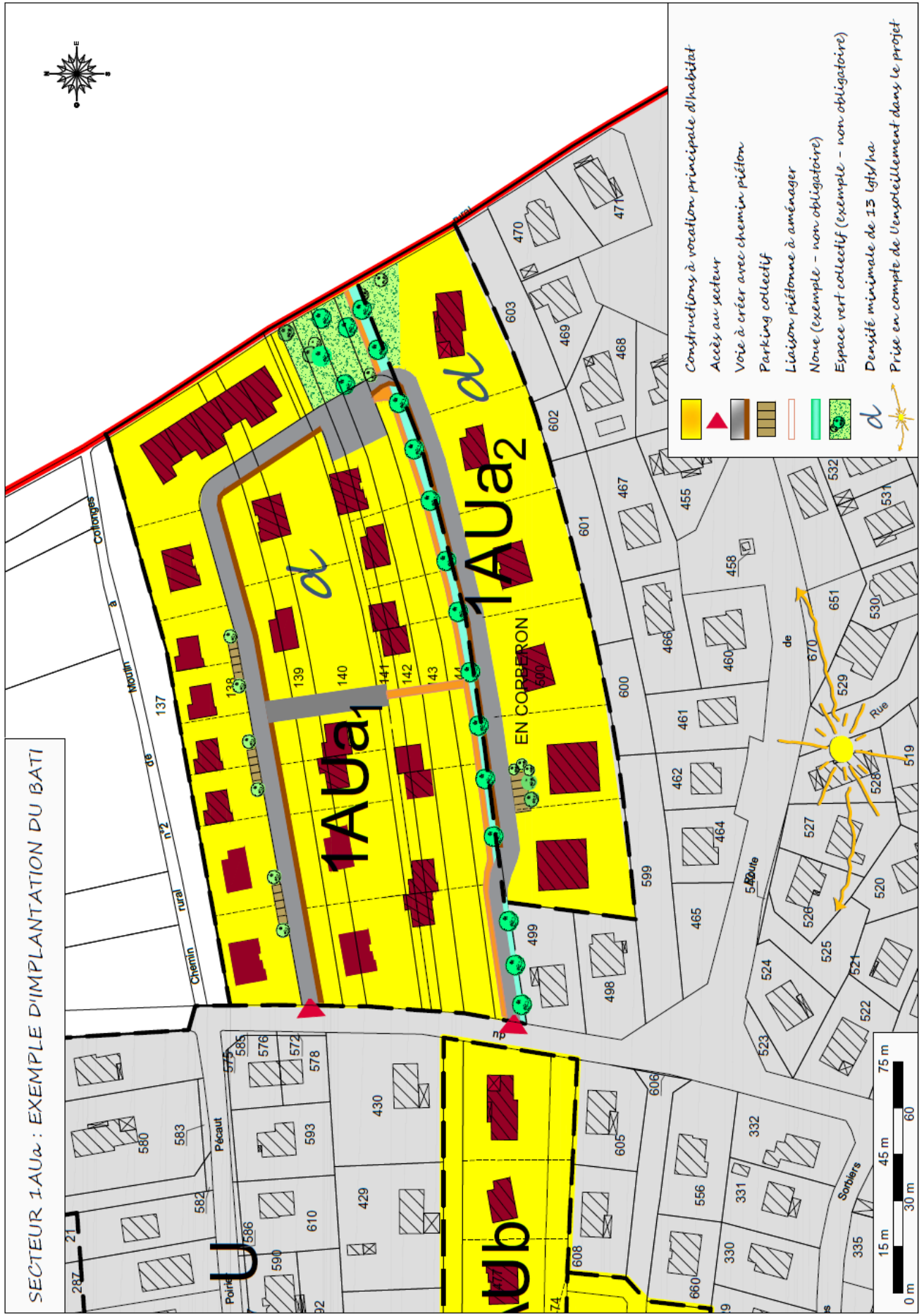
L'urbanisation sera réalisée dans le cadre d'un aménagement cohérent de l'ensemble des 2 secteurs. Les constructions sont autorisées dans le cadre d'au moins deux opérations d'aménagement d'ensemble (en liaison avec les secteurs ou à l'intérieur des secteurs), en vue d'étaler la construction et l'accueil de population nouvelle dans le temps. Dès le permis d'aménager validé, les permis de construire peuvent s'étaler dans le temps sur l'opération.

Chaque opération est indépendante dans le temps en lien avec la programmation mais ne devra ni compromettre l'urbanisation ultérieure du reste du secteur, ni remettre en cause l'organisation d'ensemble et les principes d'aménagement présentés ci-dessous.

- Les principes d'aménagement du secteur sont définis ci-dessous :
 - Deux accès desservant l'ensemble du secteur et permettant son bouclage routier à terme sont prévus. Les deux accès se feront à partir de la rue du Parc : ils seront reliés par la voirie interne au secteur. Aucun accès direct aux constructions depuis la rue du Parc n'est autorisé.
 - L'emprise de la voie principale devra présenter une structure intégrant les déplacements piétons et leur sécurisation. Le chemin piéton et la chaussée peuvent être situés sur un même niveau *(voir annexes, illustrations n°3)*.
 - Des espaces plantés sont obligatoires (25% du secteur au minimum - voir le règlement). Des plantations accompagneront les aires de stationnement collectives. Un « chemin vert » structurant sera créé dans le sens Est/Ouest. Il sera planté d'un alignement d'arbres et pourra accompagner un éventuel dispositif de gestion de l'eau pluviale de type noue si nécessaire. Il permettra de relier le chemin piéton qui longe la R.D. 116 en direction de la gare de Collonges.
 - Ce « chemin vert » ainsi que des liaisons piétonnes Nord/Sud permettront de relier les différents espaces de ce nouveau quartier.

- Mixité de l'habitat et densité urbaine seront recherchées (*voir annexes, illustrations n°1, 2, et 6*) :
 - . Ce secteur accueillera de l'habitat présentera différentes typologies : individuel, individuel continu ou groupé, intermédiaire, petit collectif. Différentes tailles de parcelles seront proposées. Un minimum de deux typologies d'habitat différentes est demandé.
 - . La densité brute minimale sur l'ensemble du secteur 1AUa (comprenant les voiries, espaces publics et équipements) sera de 13 logements par hectare.
 - . Le secteur 1AUa1 accueillera au moins 20% de logements aidés, et le secteur 1AUa2 accueillera au moins 20% de logements aidés, tels que définis dans le SCoT.
 - Le réseau d'assainissement sera de type séparatif. La gestion des eaux pluviales du secteur sera définie plus précisément dans le cadre du dossier « loi sur l'eau », obligatoire pour l'aménagement de ce secteur (surface supérieure à 1 hectare).
- Les schémas en pages suivantes illustrent les principes d'aménagement du secteur et propose un exemple d'implantation du bâti (schémas à titre indicatif et non opposable).



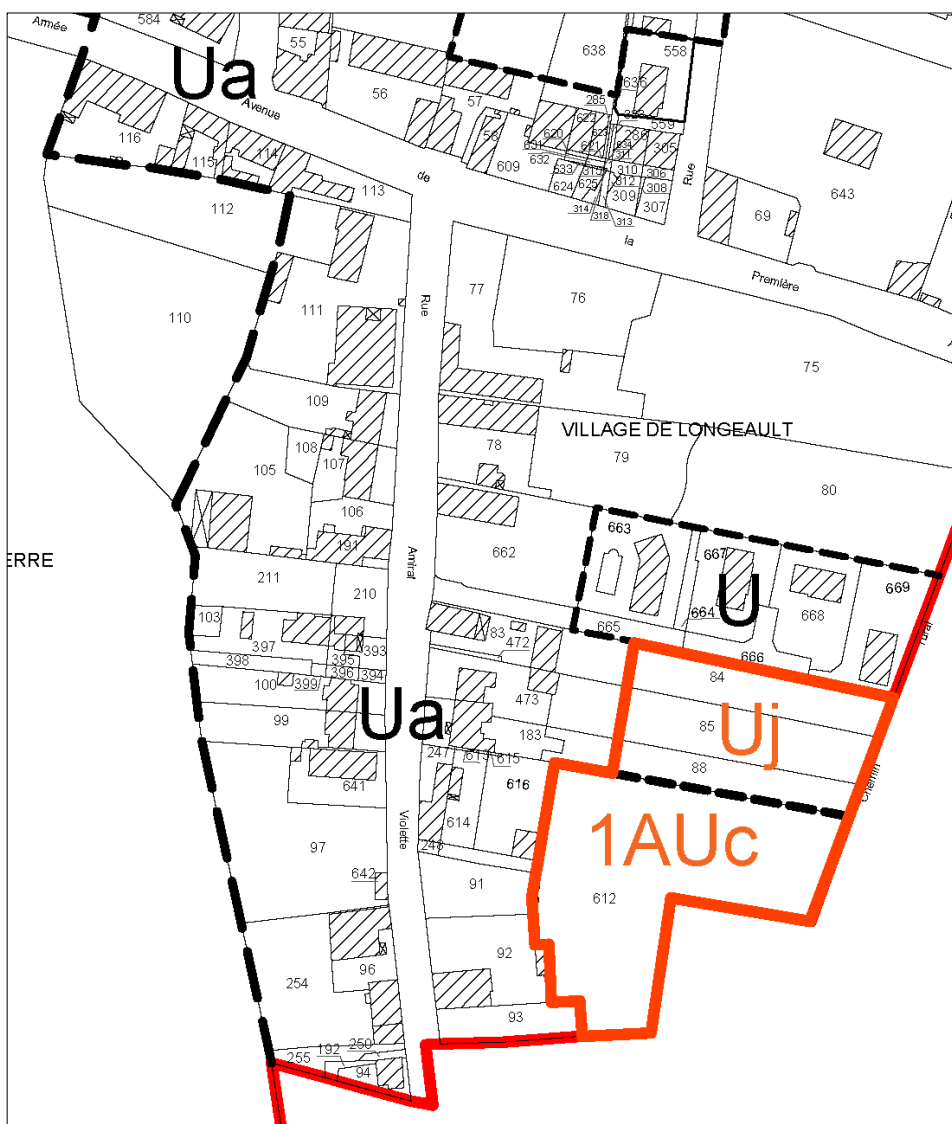


**ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION
DU SECTEUR DE LA ZONE URBAINE A VOCATION D'HABITAT,
SITUE AU LIEU-DIT « LE VILLAGE » (secteur 1AUc).**

1. Localisation et intérêt du secteur.

Ce petit secteur, 0,4 ha, est situé en limite Sud-Est du village de Longeault (en orange ci-dessous). Le site correspond à une enclave entre les zones urbaines de Longeault et de Pluvault occupée par des prairies et des jardins. Une opération d'habitat est prévue sur Pluvault à l'Est du secteur. Le souhait des élus serait, dans la mesure du possible, d'aboutir à un projet global sur les deux communes afin d'optimiser les aménagements, l'espace et le fonctionnement.

Le secteur concerné a été repéré car il constituerait une dent creuse une fois le projet de Pluvault réalisé. L'objectif est de ne pas laisser une enclave dans le tissu urbain et d'assurer une desserte optimale de cet espace qui complétera l'urbanisation du quartier. Ce secteur est proche de la mairie et de l'école de Pluvault.



2. Vocation du secteur.

La vocation principale du secteur est l'habitat. Différentes formes et typologies sont autorisées : logements locatifs ou accessions à la propriété, habitat individuel, individuel groupé, intermédiaire, collectif, habitations individuelles groupées, ...

Les services et équipements publics ou d'intérêt collectif, les activités économiques sont également admis dans la mesure où ils restent compatibles avec la proximité des habitations.

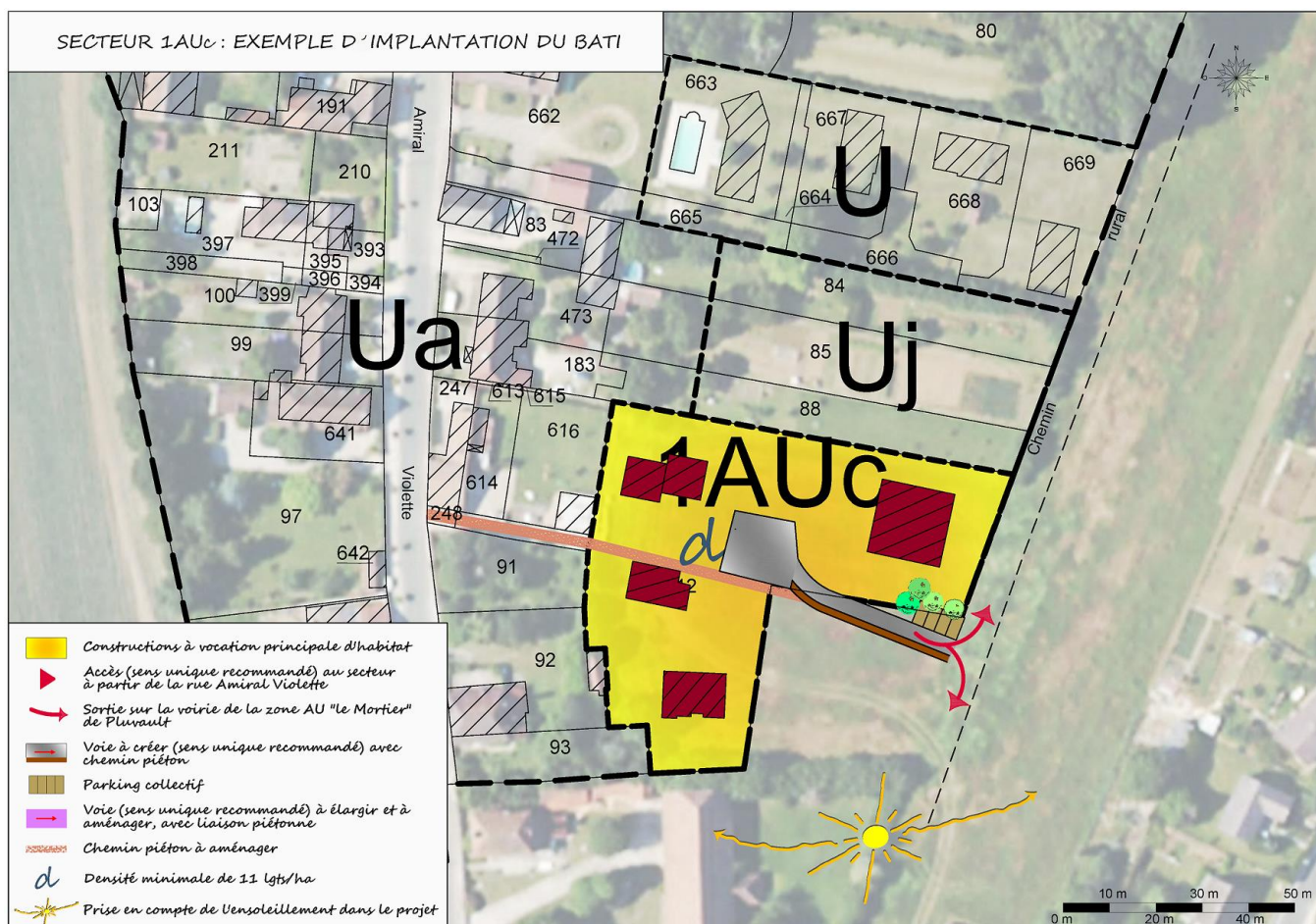
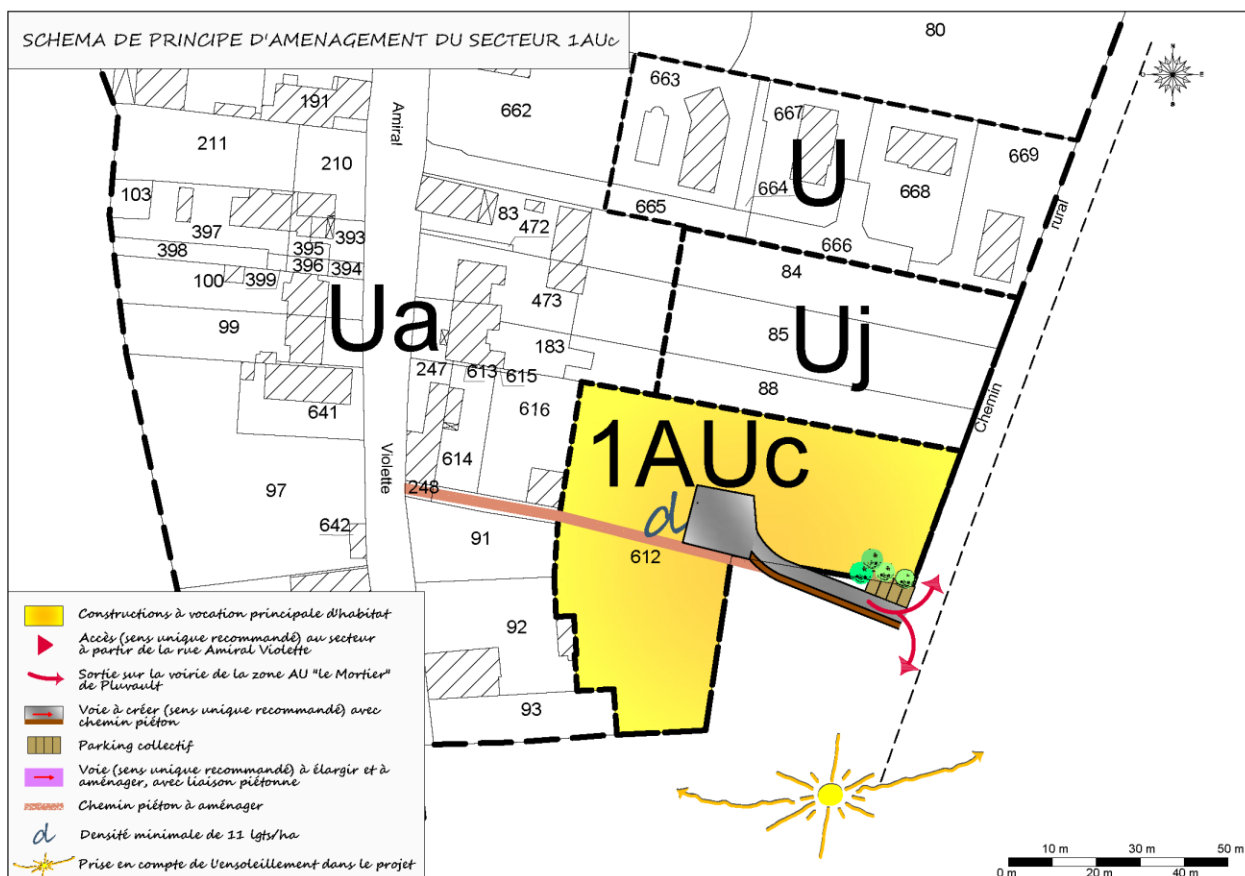
La recherche d'une cohérence urbaine, la nécessité de prendre en compte le développement durable, la nécessité de répondre au SCoT (qui impose d'atteindre des objectifs de densité) induisent la recherche d'un aménagement cohérent et d'une densification urbaine sur ce secteur qui peut être urbanisé à court terme.

3. Principes d'aménagement du secteur.

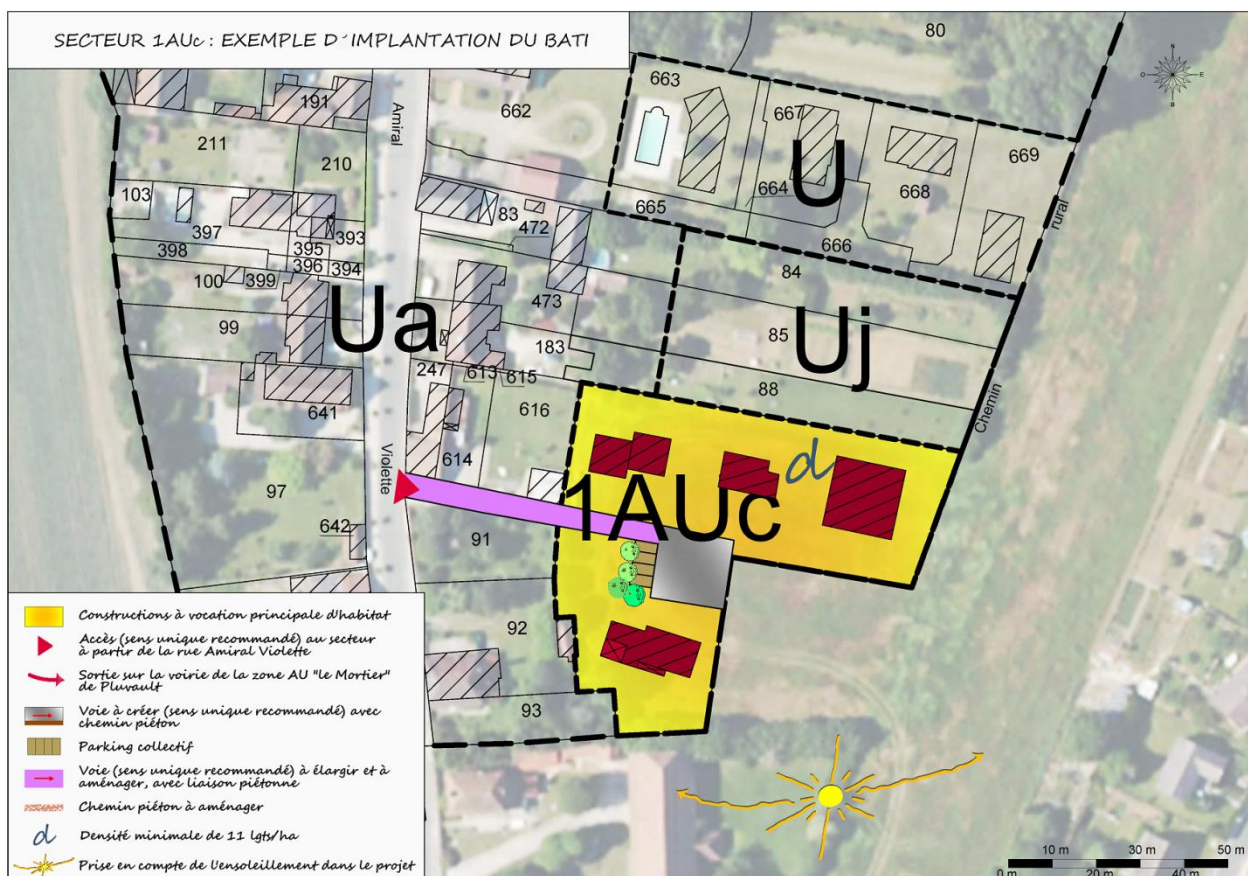
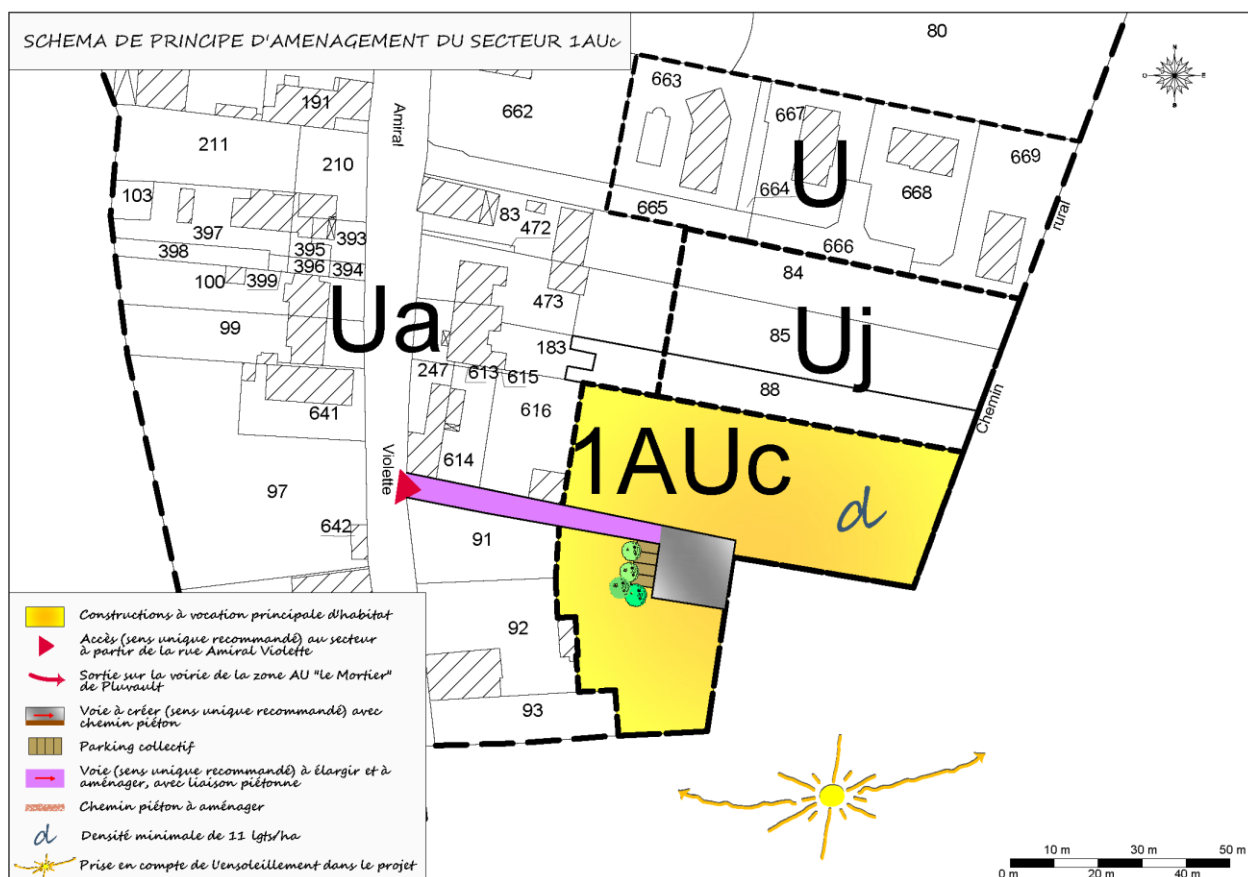
(voir également les principes d'aménagement communs à tous les secteurs en pages 3 et 4).

- Le secteur 1AUc est desservi par les équipements publics de capacité suffisante pour les constructions à implanter dans l'ensemble du secteur : son urbanisation immédiate est donc possible.
L'urbanisation sera réalisée dans le cadre d'un aménagement cohérent de l'ensemble du secteur. Les constructions sont autorisées lors de la réalisation d'une opération d'aménagement d'ensemble unique.
- Les principes d'aménagement du secteur sont définis ci-dessous :
 - Deux cas de figure sont envisageables pour les accès et la voirie :
 1. Aménagement en lien avec le projet urbain de Pluvault.
Dans ce cas de figure un accès se fera à partir de la voie à créer dans la zone à urbaniser de Pluvault. Sur Longeault la sortie se fera par un chemin piéton.
 2. Aménagement indépendant du projet urbain de Pluvault.
Dans ce cas de figure l'accès unique se fera à partir de la rue Amiral Violette. Une voirie desservant les parcelles du secteur sera créée. Cette rue pourrait être de type voirie partagée vu le faible trafic qu'elle accueillera : piétons, véhicules motorisés et cycles circulent sur le même espace.
Une place de retournement sera aménagée à l'extrémité de la rue. La création d'une liaison piétonne vers l'opération d'habitat de Pluvault serait intéressante si le projet urbain de Pluvault le permet.
 - Des espaces plantés sont obligatoires (25% du secteur au minimum - voir le règlement) : ils peuvent, par exemple, être mutualisés et aménagés en espaces verts accompagnant le projet urbain et permettant son intégration paysagère, ils peuvent également être implantés en limite Ouest du secteur pour former un écran végétal avec le bâti existant, ...
Des plantations accompagneront les aires de stationnement collectives.
 - Mixité de l'habitat et densité urbaine seront recherchées (*voir annexes, illustrations n°1, 2, et 6*) :
 - . Ce secteur accueillera de l'habitat présentera différentes typologies : individuel, individuel continu ou groupé, intermédiaire, petit collectif. Différentes tailles de parcelles seront proposées. Un minimum de deux typologies d'habitat différentes est demandé.
 - . La densité brute minimale sur l'ensemble du secteur (comprenant les voiries, espaces publics et équipements) sera de 11 logements par hectare.
- Les schémas en pages suivantes illustrent, pour les deux cas de figure, les principes d'aménagement du secteur et propose un exemple d'implantation du bâti (schémas à titre indicatif et non opposable).

Aménagement en lien avec le projet urbain de Pluvault.



Aménagement indépendant du projet urbain de Pluvault.



ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION DE LA ZONE A URBANISER A VOCATION D'ACTIVITES AU LIEU-DIT « LES NEUFS JOURNAUX » (ZONE 1AUE).

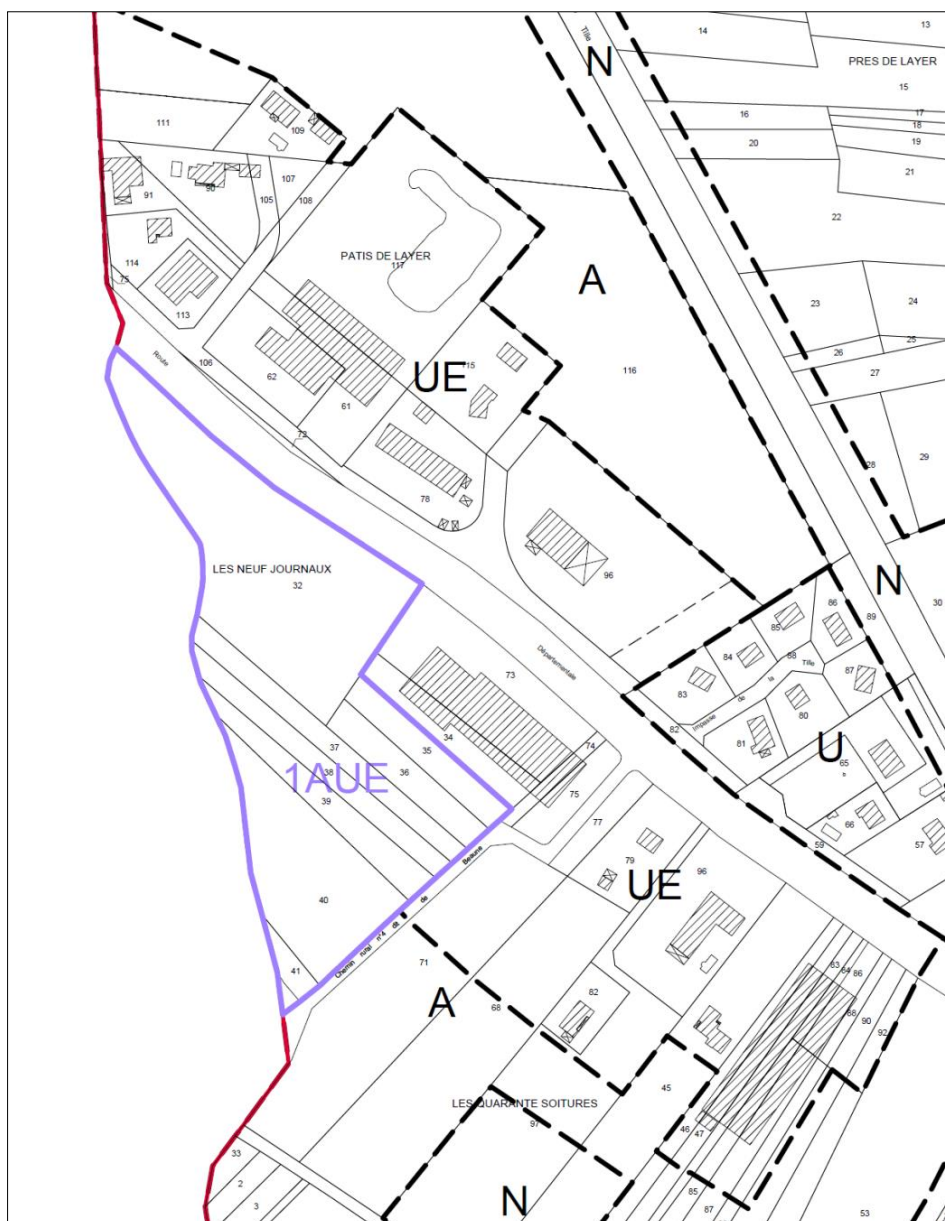
1. Localisation et intérêt de la zone.

Cette zone a été délimitée pour compléter la zone d'activités existante à l'entrée Ouest de Longeault, au Sud et le long de la RD 905 (en violet ci-dessous). Elle permet l'urbanisation bilatérale de part et d'autre de la route départementale et finalise la zone d'activités.

Son urbanisation permettra de qualifier l'entrée de village. Cette zone se situera dans la continuité de la zone à urbaniser à vocation d'activités prévue sur la commune de Genlis.

La présente O.A.P. a tenu compte du règlement et des orientations d'aménagement définies sur la zone de Genlis afin d'aboutir à un ensemble cohérent en termes d'urbanisme, notamment en termes de circulation.

Le secteur a aujourd'hui une vocation agricole (cultures) et couvre 2,5 ha.



2. Vocation de la zone.

Cette zone a été définie afin d'accueillir des activités économiques nouvelles sur la commune à moyen terme. La vocation principale de la zone est l'activité sous toutes ses formes (excepté l'activité agricole).

3. Principes d'aménagement de la zone.

- Cette zone est desservie par les équipements publics de capacité suffisante pour les constructions à implanter dans l'ensemble de la zone : son urbanisation immédiate est donc possible.
L'urbanisation sera réalisée dans le cadre d'un aménagement cohérent de l'ensemble de la zone. Les constructions sont autorisées lors de la réalisation d'une opération d'aménagement d'ensemble ou au fur et à mesure de la réalisation des équipements internes à la zone. Chaque opération ne devra ni compromettre l'urbanisation ultérieure du reste du secteur, ni remettre en cause l'organisation d'ensemble et les principes d'aménagement présentés ci-dessous.
- Les principes d'aménagement du secteur sont définis ci-dessous :
 - L'ensemble de la zone sera desservie à partir de la contre-allée à créer. Un seul accès à la contre-allée est prévu à partir de la RD 905 : cet accès existe déjà et se situe au niveau de la zone UE, à l'Est de la zone 1AUE. Il dessert un bâtiment d'activités de la zone UE et se prolonge par le chemin rural n°4.
Aucun accès direct à la route départementale ne sera autorisé depuis la zone 1AUE.
Remarque : l'accès existant et le chemin rural n°4 devront être aménagés pour pouvoir desservir l'ensemble de la zone 1AUE (emplacement réservé n°5).
 - Une contre-allée intégrant une liaison douce (piétons et deux roues) sera créée dans le prolongement de celle de la zone UE (à créer également). Elle sera accompagnée de plantations basses (herbacées ou arbustives) qui sépareront cette contre-allée de la RD 905. L'alignement d'arbres qui borde la RD 905 et qui qualifie l'entrée de village sera conservé ou remplacé et complété.
Remarque : la contre-allée se prolongera sur la zone d'activités de Genlis.
 - Les accès, le site et la voirie seront aménagés à l'échelle de l'opération et de façon à proposer des espaces de stationnement suffisants pour accueillir le personnel, les livraisons et la clientèle. La mutualisation du stationnement peut être envisagée afin d'économiser l'espace.
 - Des plantations et des aménagements paysagers doivent accompagner les constructions ou installations, les espaces de dépôt et stockage et les aires de stationnement dans une recherche de qualité urbaine et d'intégration paysagère.
Les places de stationnement ne sont autorisées le long de la RD 905 que si un aménagement paysager de qualité permet leur intégration au site.
Les dépôts disposés à l'air libre sont interdits le long de la RD 905.
 - L'aménagement doit prévoir des espaces pour les bacs de collecte des déchets. Ces bacs seront dissimulés par des plantations et/ou par des caches conteneurs ou des abris à conteneurs dans une recherche de qualité urbaine et d'intégration paysagère.

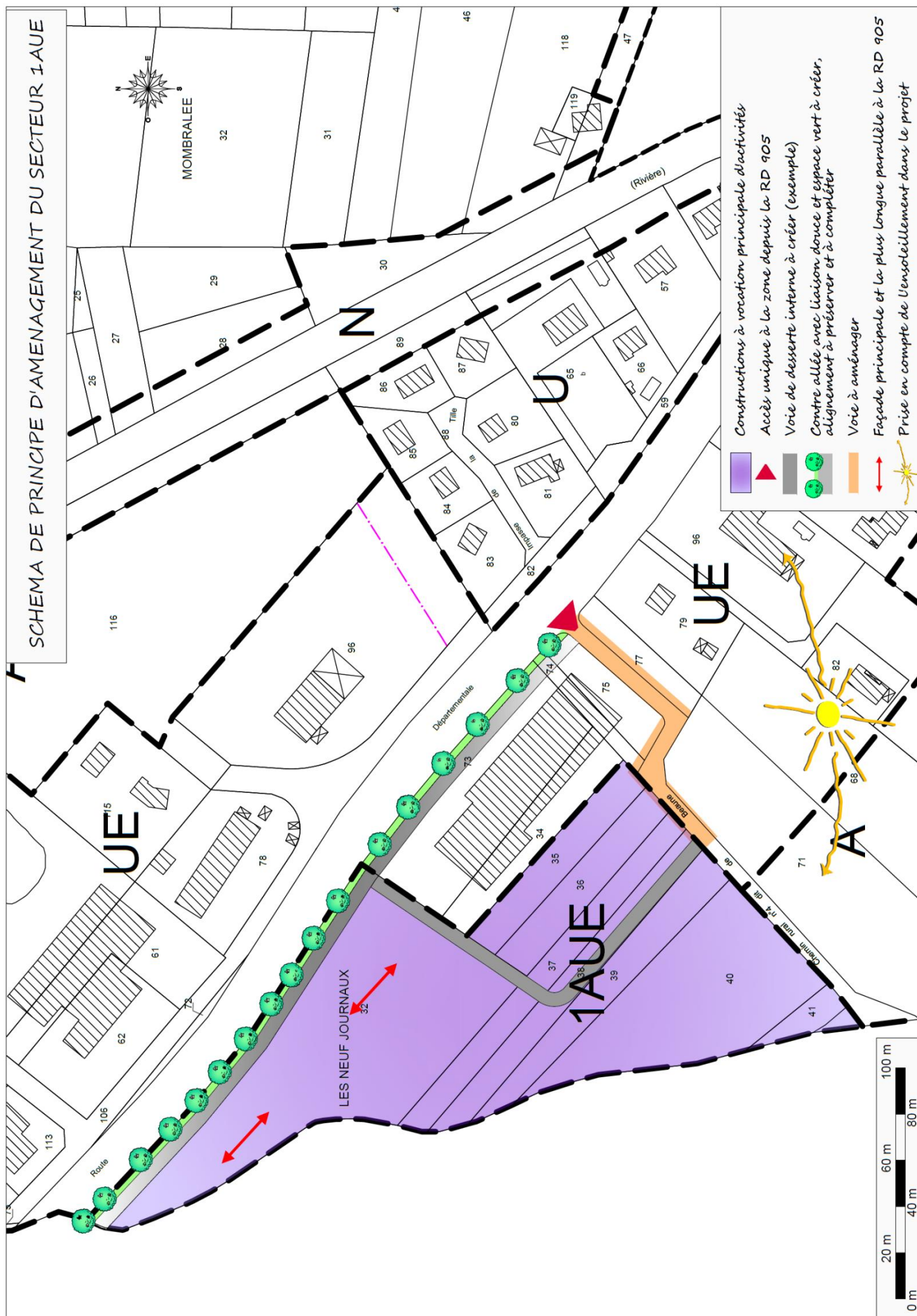
- Le réseau d'assainissement sera de type séparatif avec une gestion des eaux pluviales à l'échelle de la parcelle ou du secteur (infiltration, noues, bassin de stockage et de régulation des eaux pluviales...).

La sensibilité du site aux pollutions de surface sera prise en compte en prévoyant la collecte et le traitement des eaux de ruissellement des aires imperméabilisées de la voirie et des espaces situés autour des bâtiments et susceptibles d'être souillés par des hydrocarbures ou par toute autre substance utilisée par les entreprises.

La gestion des eaux pluviales du secteur sera définie plus précisément dans le cadre du dossier « loi sur l'eau », obligatoire pour l'aménagement de cette zone (surface supérieure à 1 hectare).

- Afin de tenir compte des nuisances liées à la RD 905 et à la zone d'activités, les habitations ne seront pas autorisées : seuls les logements de fonction sont acceptés.
- Les constructions sont implantées en recul minimum de 20 m de l'alignement de la RD 905. Les bâtiments en bordure de la RD 905 orienteront leur façade la plus longue face à cette voie (plus ou moins parallèlement). Un soin particulier est apporté à l'architecture et à l'aspect extérieur de ces façades, qui seront les façades principales, et de leurs abords.
- La partie de la construction orientée vers la RD 905 devra comprendre les parties « nobles » des bâtiments telles que les bureaux, les vitrines, les espaces d'accueil de la clientèle, sauf difficultés techniques liées à la nature de l'activité.
Les parties plus techniques, comme les ateliers, les hangars de stockage, ... se trouveront plus à l'arrière des bâtiments.
- Les couleurs sont un élément déterminant de l'aspect visuel de la zone.
Concernant les toitures il est préconisé d'éviter les couleurs claires, visibles de loin : les couleurs autorisées seront le rouge bordeaux, le marron, le gris ardoisé, le noir ardoisé ainsi que leurs déclinaisons, telles que le gris bleu, le rouge lie de vin.
Concernant les façades, le blanc sera interdit pour éviter l'effet « tâche » dans le paysage.

- L'aménagement sera également conçu dans une recherche d'intégration dans le site et dans une démarche environnementale durable (voir p. 3).
- Le schéma en page suivante illustre les principes d'aménagement de la zone (schéma à titre indicatif et non opposable).



ANNEXES.

Illustrations des principes d'aménagement.

Illustrations n°1 : exemples de types et formes d'habitat.

Des réponses en logement variées

Bien souvent, les extensions urbaines n'offrent qu'un seul type de logement : la maison individuelle en accession à la propriété. Or, la population n'est pas homogène et tous ne possèdent pas les mêmes besoins en logements.

La population évolue :

- décohabitation,
- vieillissement,
- familles monoparentales,
- couples sans enfants.

Globalement, la taille des ménages diminue. L'offre en logements doit s'adapter à ces évolutions.

Afin de répondre aux attentes des différentes populations, une certaine mixité urbaine, sociale et architecturale doit être recherchée. Une extension urbaine peut alors associer différents types d'habitats et de formes, notamment :

- les maisons mitoyennes,
- l'habitat groupé,
- les petits immeubles collectifs,
- des logements en location,
- de l'accession à la propriété,...

La mixité du bâti favorise la mixité des populations : diversité des générations, des origines sociales, des cultures. C'est de la diversité que naissent les échanges et la solidarité.



Habitat groupé.



Maisons mitoyennes.



Accession à la propriété.



Logements en location.

Source : CAUE 25



Habitat intermédiaire.



Petits collectifs.

Les typologies / de logements

Une des clés permettant de composer une opération de développement urbain dense atteignant le critère de **20 logements par hectare**, consiste à proposer une typologie diversifiée de logements adaptée aux aspirations de chacun. La mixité des formes d'habitat passe par la combinaison de la maison individuelle libre, de la maison groupée, du logement intermédiaire et du petit collectif.



Maison individuelle libre (parcelle de 600 m²) :

Figure de proue d'opérations d'extensions urbaines investissant la périphérie de nos bourgs et villes, la maison individuelle demeure également l'idéal de logement pour une majorité de français. Si l'idée n'est donc pas ici de révoquer ce produit, il convient de le mêler à d'autres morphologies pour compenser son appétit d'espace.



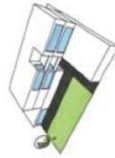
Maison individuelle groupée (parcelle de 288 m²) :

Fort du principe selon lequel une des premières solutions pour mettre en œuvre la densité est de favoriser une certaine proximité du bâti ; la maison individuelle groupée permet de réduire la superficie des terrains d'assiette et de préserver l'existence d'espaces privatifs, en travaillant sur les mitoyennetés et l'intimité.



Logement intermédiaire (parcelle de 480 m² pour 2 logements) :

Morphologie très appréciée Outre-Rhin, le logement intermédiaire permet de concilier gestion économique et appropriation de l'espace. Les caractéristiques « officielles » de cette typologie de logement, intermédiaire entre logement individuel et collectif, relèvent de la présence de mitoyenneté verticale, d'accès individualisés, d'un espace extérieur privatif en relation avec l'intérieur du logement. En redévolement depuis le début des années 2000, cette morphologie répond particulièrement à la demande des jeunes ménages, des familles monoparentales, des retraités et des personnes âgées.



Petit collectif (parcelle de 690 m² pour 5 logements) :

Morphologie urbaine participant à la représentation collective de la centralité, le petit collectif (en R+1 ou R+2) rassemble en une même entité bâtie un ensemble de logements distribués à partir de parties communes. Occultant les espaces extérieurs privatifs systématiques, la morphologie du petit collectif optimise l'utilisation de la parcelle en permettant d'obtenir des densités particulièrement élevées.

SCÉNARIO / 01 DU LOGEMENT INDIVIDUEL

// 6 maisons individuelles libres
// 14 maisons groupées
// 24 % d'espace vert/public (voirie comprise)



Le scénario 1 combine les morphologies de la maison individuelle libre et de la maison groupée. Les morphologies du logement intermédiaire et du petit collectif ne sont pas mobilisées au sein de ce scénario. Des cheminements doux assurent la liaison entre la voirie principale et le Nord de l'ilot.



A partir du cas fictif d'un hectare à aménager, la combinaison des morphologies préalablement décrites a conduit à dessiner trois propositions de quartiers répondant toutes au critère initial d'une densité brute de 20 logements par hectare. Chaque scénario intègre une emprise conséquente d'espace public et un maillage de circulation identique suivant les logiques Est-Ouest et Nord-Sud.

SCÉNARIO MIXTE LOGEMENT INTERMÉDIAIRE /02

// 5 maisons individuelles libres
// 7 maisons groupées
// 8 logements intermédiaires
// 33 % d'espace vert/public (voirie comprise)



Ce scénario reprend l'alignement de maisons individuelles libres positionnées au Sud de l'îlot, le long de la voirie. Le scénario intègre, sur l'espace restant, 4 plots de logements intermédiaires et 7 maisons groupées. Des cheminements doux assurent la liaison avec le Nord de l'îlot.



SCÉNARIO MIXTE PETIT COLLECTIF /03

// 5 maisons individuelles libres
// 10 maisons groupées
// petit collectif de 5 logements
// 35 % d'espace vert/public (voirie comprise)

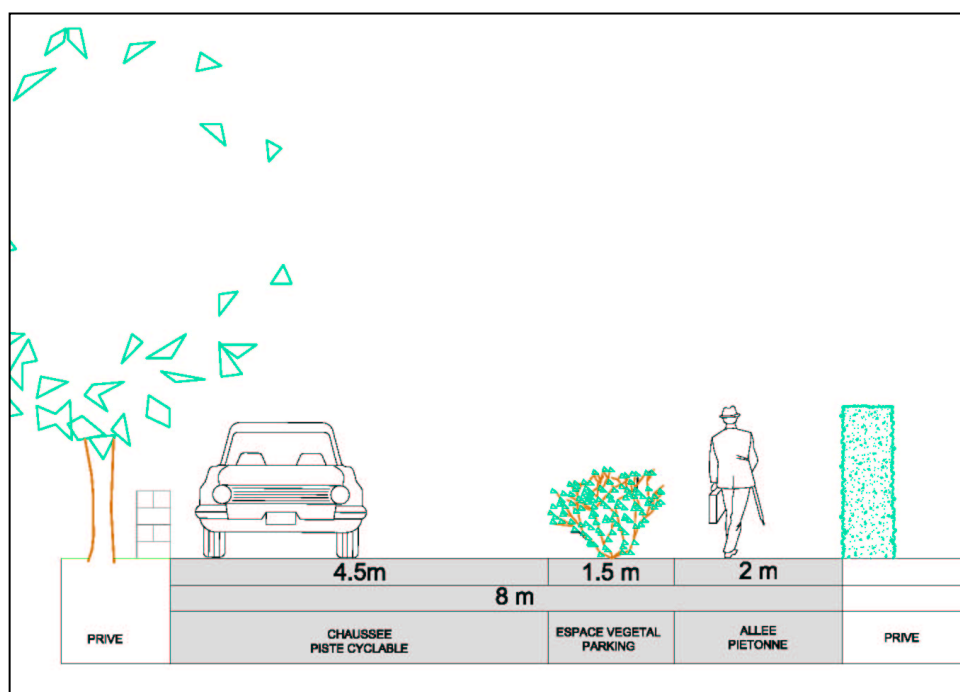
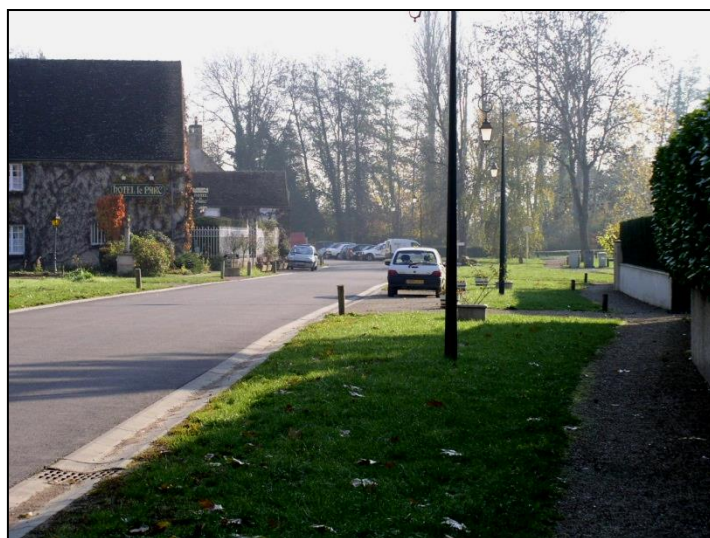


Autour d'un espace vert et de loisirs de taille assez importante, localisé en position centrale de l'îlot, ce scénario, se compose d'un petit collectif de 5 logements, de 10 maisons groupées et de 5 maisons individuelles libres en alignement le long d'une voirie traversante Est-Ouest. Un cheminement doux, parallèle à l'axe principal de voirie assure, en complément des deux liaisons vers le Nord, le maillage de circulation au sein de l'îlot. La présence du petit collectif s'accompagne de la composition d'un espace public paysagé dégagant des vues et offrant plusieurs usages possibles (aire de jeux, ...).



Les fiches ci-dessus sont réalisées par l'EPF de Bretagne (« Habitat rural : 3 exemples d'urbanisation économe en foncier ») et décrivent la typologie de différentes formes d'habitat en précisant pour chacune d'entre elles la superficie de foncier nécessaire. Elles proposent 3 scénarios résultant de l'assemblage des différentes morphologies entre elles (densité : 20 lgts / ha). L'objectif est de démontrer que la densité ne doit pas être envisagée comme une contrainte, mais comme un levier à saisir afin de mettre en œuvre des projets d'urbanisme durables, économes en ressource foncière.

Illustrations n°3 : exemples de chemins piétons bordant la chaussée.



Illustrations n°4 : exemples d'espaces de stationnement.

Organisation des stationnements

Les stationnements doivent être pensés dès le plan de composition et apporter de la qualité aux aménagements.

Ils seront traités de manière globale qu'ils soient individuels ou collectifs.

Afin d'éviter l'encombrement de l'espace public, on prévoira des places pour le stationnement occasionnel.



Le stationnement peut être latéral à la rue. Un traitement paysager permettra de réduire son impact.



Les garages alignés le long de la rue structurent le front bâti.



Le regroupement des garages permet de minimiser les nuisances liées à la circulation dans le reste du quartier.

Source : CAUE 25

Illustrations n°5 : exemples d'insertion du mobilier et des équipements techniques.

Un choix réfléchi en termes de mobilier urbain

Le mobilier urbain (luminaires, bancs, poubelles, jeux pour enfants...) ainsi que les éléments techniques (transformateurs, coffrets, ...) doivent être intégrés aux aménagements.

- Éclairage

L'éclairage permet de sécuriser le quartier et participe à créer une ambiance agréable le soir. On n'éclairera donc pas de la même manière des rues passantes et des sentiers ou des places.

- Blocs techniques

Les coffrets techniques sont des éléments qui peuvent polluer visuellement un aménagement. Il peut être intéressant de chercher un moyen de les intégrer dans les clôtures, les murets ou autres petits édifices.

- Boîtes aux lettres

Les boîtes aux lettres pourront être regroupées afin d'optimiser le circuit du facteur et de favoriser les rencontres dans le quartier. On proposera un même modèle pour le lotissement.

- Collecte des ordures

Prévoir dans le quartier des points d'apport volontaire ou regrouper les points de collecte pour limiter la circulation des engins d'enlèvement des ordures.



Pour les luminaires, des formes sobres, des couleurs neutres.



L'intégration des coffrets dans un petit muret construit à l'identique sur l'ensemble de l'opération permet d'en réduire l'impact.



Boîtes aux lettres et coffrets de réseaux peuvent être intégrés aux murets ou à des éléments de clôture.



Un emplacement aménagé permet de regrouper les bacs à ordures.



Source : CAUE 25

Illustrations n°6 : Bâti, organisation et densité.

Organiser le bâti

L'organisation des constructions entre elles donne un caractère à la rue qu'elles longent, au quartier dans lequel elles se trouvent. Les pratiques courantes, sans soucis de composition, favorisent un tissu urbain distendu, en rupture avec le modèle préexistant : maisons au milieu de leur parcelle, déblai et remblais importants, systématisme des marges de recul.

Pour sortir du modèle stéréotypé des lotissements banals, il est intéressant de s'interroger sur les règles à fixer afin de créer un quartier harmonieux. On proposera des prescriptions en matière d'implantation, de volumétrie, d'utilisation de matériaux, de couleurs.

Le découpage parcellaire

Le découpage des parcelles participe à la définition du quartier. Leur forme influence les constructions.

Le dessin du parcellaire se cale sur l'espace public, la topographie et l'orientation. Il tient compte des éléments du site que l'on veut mettre en valeur ou réutiliser dans le projet (haies, murets, arbres remarquables...). Les dimensions et les proportions des terrains pourront s'inspirer de ceux que l'on trouve dans la commune.

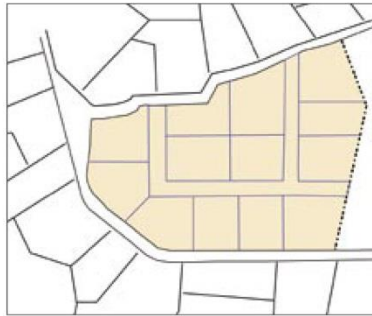
Il est intéressant de diversifier les formes des parcelles.

L'implantation

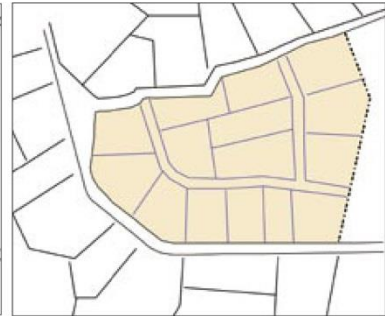
Le plan de composition fixera les implantations des constructions afin d'apporter une cohérence globale au quartier : position dans la parcelle, sens de faîtage, alignement des façades.

Il faut aussi penser à l'orientation par rapport au soleil et aux vents. Une construction bien protégée du vent et exposée plein sud économise 30% de chauffage.

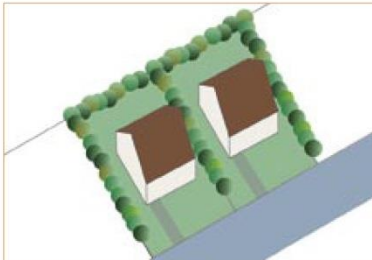
Une implantation au milieu de la parcelle laisse sur les côtés des espaces résiduels peu investis. La maison au milieu de son terrain se retrouve aux vus de tous et le jardin ne jouit d'aucune intimité. Construire en s'adossant aux limites de propriété, voire en mitoyenneté, permet donc une utilisation judicieuse et rationnelle du terrain.



Un découpage parcellaire anonyme, à éviter.



Un découpage inspiré de l'existant offrant des parcelles variées.



La position des maisons au milieu de la parcelle ne permet pas une optimisation du terrain, laissant des parties délaissées sur les côtés.

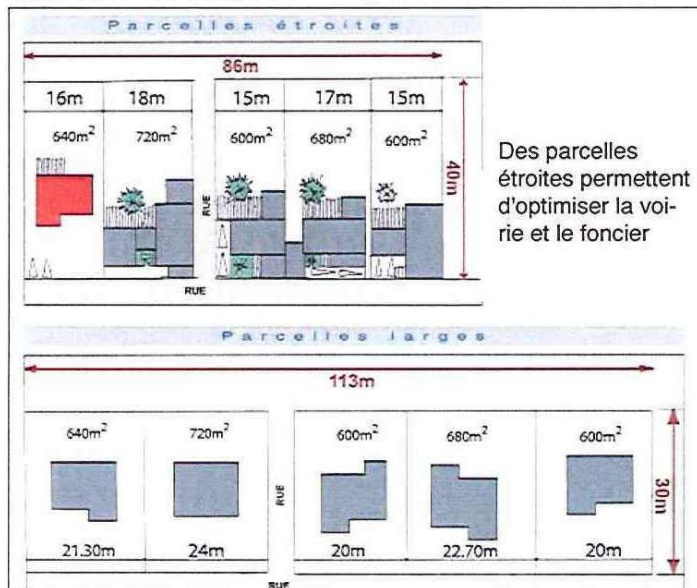


Une implantation plus proche des limites de la parcelle permet de libérer de grandes surfaces pour le jardin.

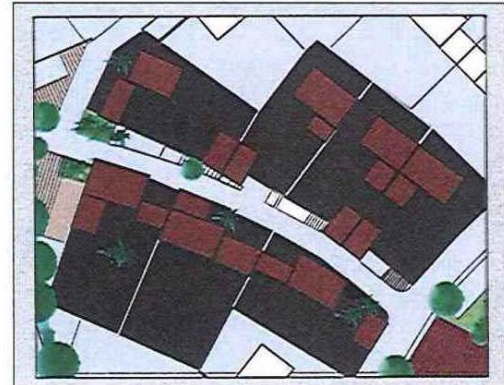
L'implantation de la construction, c'est sa position sur le terrain, par rapport à l'espace public, aux constructions voisines. Comment le bâti, les accès, les garages vont-ils s'organiser ?

Source : CAUE 25.

Quelles formes bâties ?



Exemples d'implantation du bâti le long de la voirie permettant de créer une rue et de préserver une intimité dans un quartier dense



Source : CAUE 25

Implantation du bâti

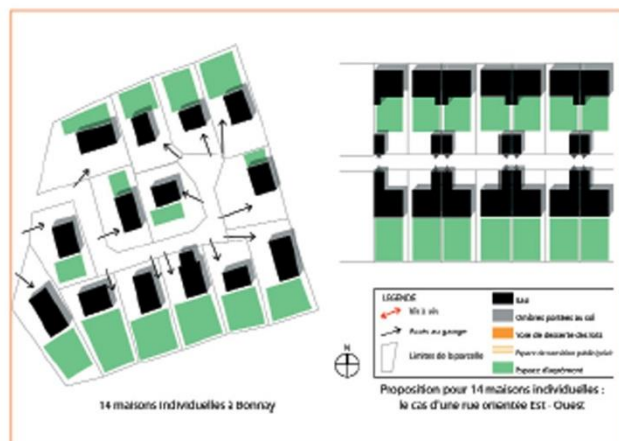
Source : CAUE 25

Cas 1

Implantation banale du bâti.

Cas 2

Formule d'habitations mitoyennes deux à deux avec un petit passage latéral sur le côté.

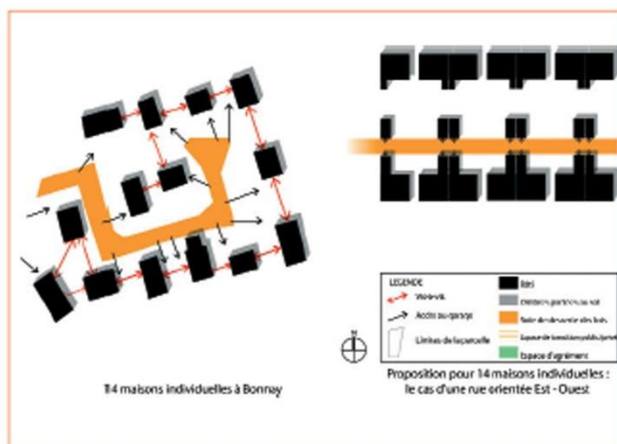


Cas 1

Implantation banale du bâti au milieu de la parcelle au détriment de l'espace d'agrément (en vert).

Cas 2

Prise en compte de l'exposition (jardin d'agrément au Sud) : plus d'espaces libérés.

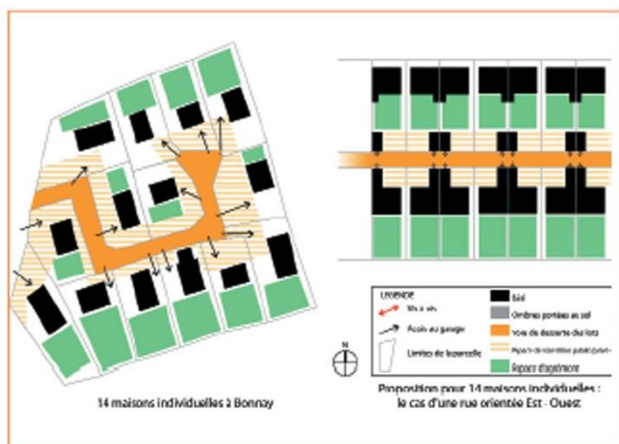


Cas 1

Les nombreux vis-à-vis poussent les habitants à se cloîtrer derrière des haies de thuyas.

Cas 2

L'implantation des habitations favorisent une plus grande intimité des lots.



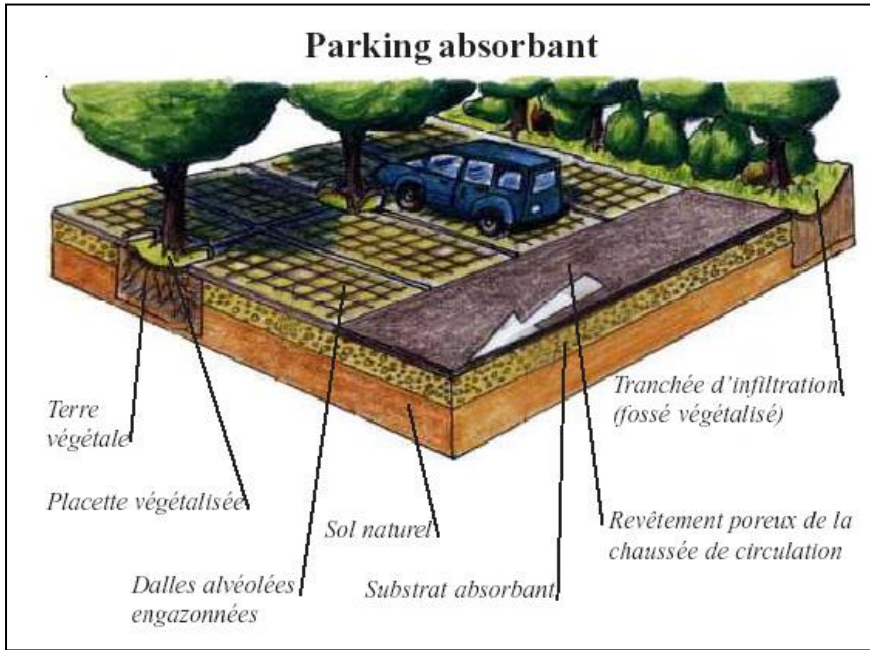
Cas 1

Implantation banale du bâti en milieu de parcelle qui développe des espaces de transition public/privé (hachures oranges) surdimensionnés. Développement d'espaces résiduels (en blanc) importants.

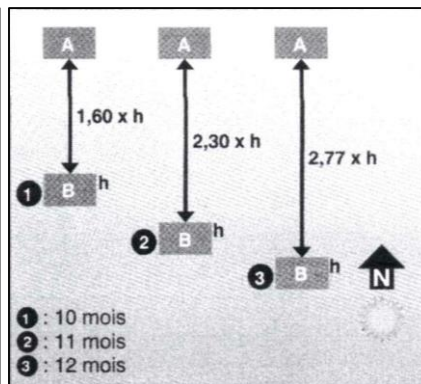
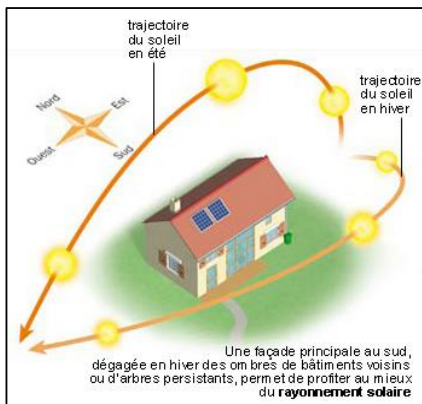
Cas 2

Les espaces de transition public/privé s'organisent et se qualifient.

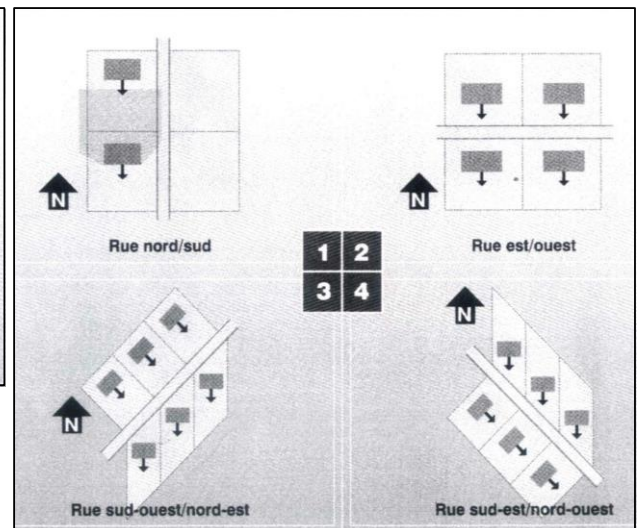
Illustrations n°7 : stationnements limitation de l'imperméabilisation.



Illustrations n°8 : implantation du bâti et ensoleillement.



Distances entre bâtiments à respecter suivant le nombre de mois d'ensoleillement souhaité.



Disposition des parcelles suivant le maillage des rues.

Illustrations n°9 : Plantations, et aménagements paysagers.

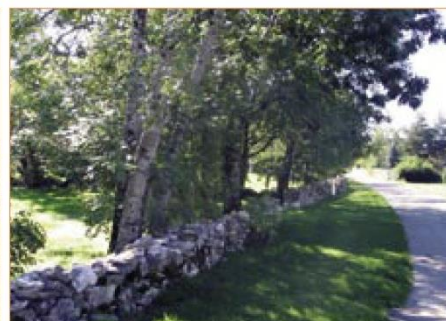
Un travail soigné sur le végétal

Pour donner une identité au quartier, le végétal occupe une place essentielle. Il est intégré aux espaces publics au moment de la composition générale du projet (un arbre pour donner de l'ombre, un alignement pour marquer une rue, un verger pour l'agrément...)

On choisira des essences adaptées au climat et aux particularités locales en pensant à leur entretien.

Le choix du végétal dépendra aussi de sa localisation. Tous les espaces verts ne doivent pas être entretenus et plantés de manière identique (les prairies fleuries sont des alternatives au gazon, les vivaces peuvent compléter les massifs d'annuelles).

Une végétation abondante adoucit les contrastes thermiques et permet d'éviter l'élévation globale de la température. La mise en place d'une barrière végétale peut protéger les constructions à implanter sur un site venté. Ainsi, la surconsommation d'énergie de chauffage sera atténuée.



L'aménagement des espaces verts pourra s'appuyer sur les éléments préexistants : haies, murets, arbres remarquables...



Le végétal sous toutes ses formes agrémenté l'espace public : alignement d'arbres, traitement des abords...

Source : CAUE 25