

Commune de RUFFEY-LÈS-ÉCHIREY

DEPARTEMENT DE COTE D'OR

PLAN LOCAL D'URBANISME

MODIFICATION n°1 et MISE EN COMPATIBILITE suite à la déclaration de projet pour le développement d'une entreprise



2b – Orientations d'Aménagement et de Programmation

APPROBATION

PLU approuvé 10 février 2014

Vu pour être annexé à notre
délibération en date de ce jour,
Le Maire,

Modification approuvée le



SOMMAIRE

PRÉAMBULE	1
LES SECTEURS FAISANT L'OBJET D'UNE ORIENTATION D'AMÉNAGEMENT	3
<u>SECTEUR DE LA MAIRIE</u>	<u>5</u>
CONDITIONS D'AMENAGEMENT	7
HABITAT	9
TRANSPORTS ET DÉPLACEMENTS	10
<u>SECTEUR « EN CHAMP CHEVREAU »</u>	<u>11</u>
CONDITIONS D'AMENAGEMENT	13
HABITAT	15
TRANSPORTS ET DÉPLACEMENTS	16
<u>SECTEUR « AU CLOS »</u>	<u>18</u>
CONDITIONS D'AMENAGEMENT	20
HABITAT	22
TRANSPORTS ET DÉPLACEMENTS	22
<u>SECTEUR EN CHAMP DU NOYER.....</u>	<u>25</u>
CONDITIONS D'AMENAGEMENT	26
LES TRANSPORTS ET DEPLACEMENTS	27

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.

L'article L123-1-4 du Code de l'Urbanisme dit :

« Dans le respect des orientations définies par le projet d'aménagement et de développement durables, les orientations d'aménagement et de programmation comprennent des dispositions portant sur l'aménagement, l'habitat, les transports et les déplacements.

1. En ce qui concerne l'aménagement, les orientations peuvent définir les actions et opérations nécessaires 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 comporter un échéancier prévisionnel de l'ouverture à l'urbanisation des zones à urbaniser et de la réalisation des équipements correspondants.

Elles peuvent porter sur des quartiers ou des secteurs à mettre en valeur, réhabiliter, restructurer ou aménager.

Elles peuvent prendre la forme de schémas d'aménagement et préciser les principales caractéristiques des voies et espaces publics.

2. En ce qui concerne l'habitat, elles définissent les objectifs et les principes d'une politique visant à répondre aux besoins en logements et en hébergements, à favoriser le renouvellement urbain et la mixité sociale et à améliorer l'accessibilité du cadre bâti aux personnes handicapées en assurant entre les communes et entre les quartiers d'une même commune une répartition équilibrée et diversifiée de l'offre de logements.

Elles tiennent lieu du programme local de l'habitat défini par les articles L. 302-1 à L. 302-4 du code de la construction et de l'habitation.

3. En ce qui concerne les transports et les déplacements, elles définissent l'organisation des transports de personnes et de marchandises, de la circulation et du stationnement.

Elles tiennent lieu du plan de déplacements urbains défini par les articles 28 à 28-4 de la loi n° 82-1153 du 30 décembre 1982 d'orientation des transports intérieurs.

Lorsqu'un plan local d'urbanisme est établi et approuvé par une commune non membre d'un établissement public de coopération intercommunale, il ne comprend pas les règles, orientations et programmations prévues au 2 et au présent 3. Lorsqu'un plan local d'urbanisme est établi et approuvé par un établissement public de coopération intercommunale qui n'est pas autorité compétente pour l'organisation

des transports urbains, il ne comprend pas les règles, orientations et programmations prévues au présent 3.».

De plus d'après l'article R123-3-1 :

« Les orientations d'aménagement et de programmation mentionnées au 1 de l'article L. 123-1-4 peuvent, le cas échéant par quartier ou par secteur, prévoir les actions et opérations d'aménagement prévues par ces dispositions.

Lorsque le plan local d'urbanisme est élaboré par un établissement public de coopération intercommunale, les orientations d'aménagement et de programmation mentionnées aux 2 et 3 de l'article L. 123-1-4 définissent :

1° En ce qui concerne l'habitat, les objectifs et les principes mentionnés au 2° de l'article L. 123-1-4. Elles comprennent, notamment, les objectifs mentionnés aux d, e et g de l'article R. 302-1-2 du code de la construction et de l'habitation ainsi que le programme d'actions défini à l'article R. 302-1-3 du même code ;

2° Le cas échéant, en ce qui concerne les transports et les déplacements, l'organisation des transports de personnes et de marchandises, de la circulation et le stationnement. Elles déterminent les mesures arrêtées pour permettre d'assurer la réalisation des objectifs mentionnés à l'article L. 1214-2 du code des transports.

Ces orientations d'aménagement et de programmation peuvent, en outre, comprendre tout élément d'information nécessaire à la mise en œuvre des politiques du logement et du transport et des déplacements. »

Le Plan Local d'Urbanisme prévoit des secteurs de développement dans le bourg et, de part et d'autre du lotissement « La Rangée » par l'inscription de « zones urbaine » et « 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 ».

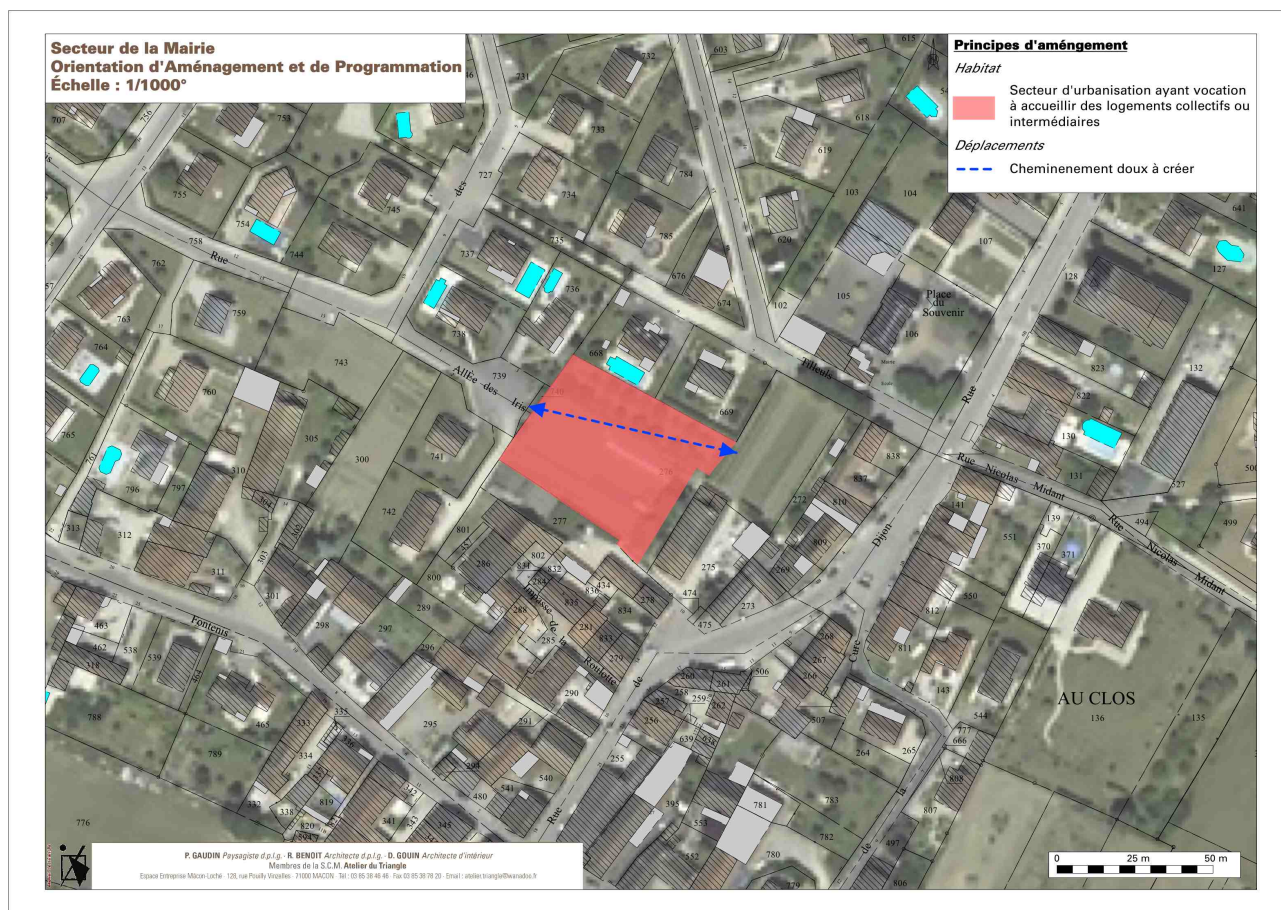
LES SECTEURS FAISANT L'OBJET D'UNE ORIENTATION D'AMÉNAGEMENT





SECTEUR DE LA MAIRIE

Dans ce secteur d'une superficie de 0,26 ha, localisé au cœur du bourg, à proximité des équipements (mairie, écoles, ...), des services et des commerces, la commune a la volonté d'urbaniser pour de l'habitat. Ce secteur a l'avantage de contribuer à la densification de la tâche urbaine en utilisant une dent creuse à l'intérieur du tissu urbain. L'objectif est donc d'optimiser cet espace libre



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 U 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 manière qu'ils puissent traiter efficacement les hydrocarbures issus des eaux de ruissellement des voiries et des stationnements.

Enfin, les dispositifs de rétentions devront être prévus pour absorber des phénomènes pluvieux cinquantenaires.

(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,
- 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 aux espaces collectifs de promenade.

Objectif 2 – Utiliser des espèces locales

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

Arbres de haut jet (12 à 25m) : Chênes, Noyer commun, Merisier, Charme, Hêtres, Frêne commun

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.

Lutter contre l'insalubrité

Objectif 1 – Organiser la collecte hors du quartier

Le projet tiendra compte du fait que la collecte des ordures ménagères pourra se faire en limite du secteur aménagé de façon à limiter l'accès des véhicules techniques à l'intérieur du quartier.

Obligation En conséquence l'aménagement du site devra prévoir l'aménagement d'espaces protégés pour les conteneurs, situés sur la rue.

Recommandation : Ces espaces à conteneurs devront s'intégrer au bâti voisin (couleur, taille, forme, végétation), ils seront indifféremment couverts ou non, fermés ou non selon les besoins de cette intégration.

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.

Favoriser le renouvellement urbain et la mixité sociale

Objectif 1 – Respect des habitations existantes

L'aménagement doit tenir compte des habitations existantes et des ouvertures de celles-ci vers les espaces extérieurs de façon à éviter de « boucher » complètement les cônes de vue à partir des façades des bâtiments existants.

L'aménagement doit, a minima, montrer précisément les solutions proposées pour éviter les constructions dans les cônes de vue existants:

- Espaces non constructibles réservés pour les jardins
- Espaces collectifs
- Voiries ou cheminements doux....

Objectif 2 – Mixité de l'offre en logement

Dans ce secteur, l'offre pourra se faire par le biais de logements collectifs ou intermédiaire.

L'aménagement proposera :

6 logements collectifs ou intermédiaires minimum

Organiser la circulation

Objectif 1 – 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 devra relier l'Allée des Iris à la rue des Tilleuls.

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 2,5 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.

Organiser le stationnement

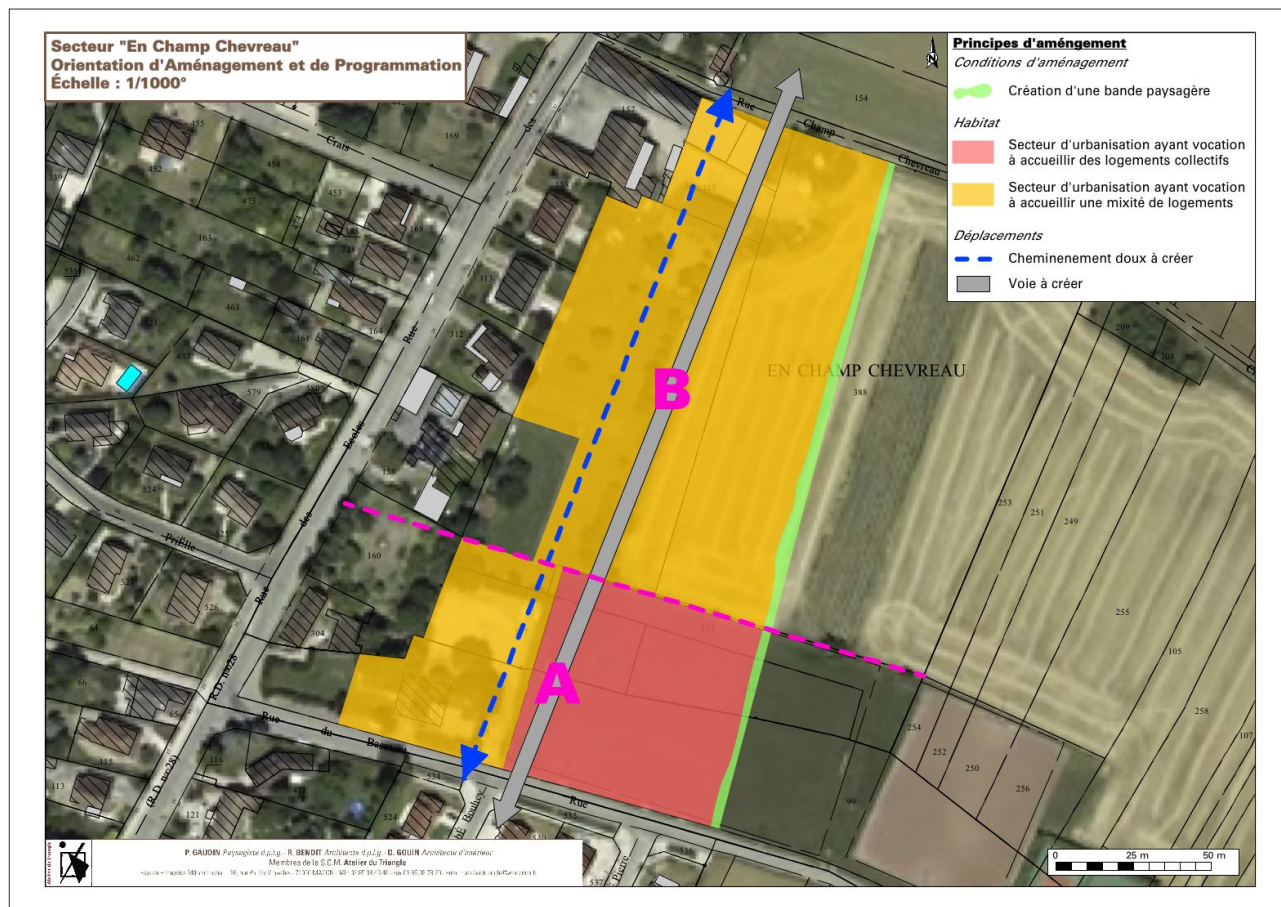
Objectif 1 – Organiser le stationnement pour les visiteurs

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.

SECTEUR « EN CHAMP CHEVREAU »

Dans ce secteur d'une superficie de 2,1 ha, localisé à l'Est 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. Ce secteur s'inscrit dans la continuité du lotissement de « La Rangée ».



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 manière qu'ils puissent traiter efficacement les hydrocarbures issus des eaux de ruissellement des voiries et des stationnements.

Enfin, les dispositifs de rétentions devront être prévus pour absorber des phénomènes pluvieux cinquantenaires.

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,
- 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 aux espaces collectifs de promenade.

Objectif 2 – Paysager la frontière entre espace rural et espace construit

Obligation : L'aménagement devra prévoir la création d'une bande végétalisée jouant le rôle de transition avec l'espace agricole.

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

Arbres de haut jet (12 à 25m) : Chênes, Noyer commun, Merisier, Charme, Hêtres, Frêne commun

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 A :

Les constructions ne peuvent être autorisées que si elles s'inscrivent dans une opération concernant l'ensemble de la zone.

Secteur B :

Les constructions ne pourront être autorisées qu'à partir du moment où l'aménagement du secteur A a commencé.

Favoriser le renouvellement urbain et la mixité sociale

Objectif 1 – Respect des habitations existantes

L'aménagement doit tenir compte des habitations existantes et des ouvertures de celles-ci vers les espaces extérieurs de façon à éviter de « boucher » complètement les cônes de vue à partir des façades des bâtiments existants.

L'aménagement doit, a minima, montrer précisément les solutions proposées pour éviter les constructions dans les cônes de vue existants:

- Espaces non constructibles réservés pour les jardins
- Espaces collectifs
- Voiries ou cheminements doux....

Objectif 2 – Création d'un espace collectif

L'aménagement doit prévoir la création d'un espace collectif appropriable par les habitants du quartier. Cet espace peut être décliné sous forme de place, square, jardin, aire de jeux... Il ne doit servir ni à la circulation, ni au stationnement automobile.

Objectif 3 – Mixité de l'offre en logement

Dans ce secteur, l'offre pourra se faire par le biais de logements individuels purs et groupés (70%) et de logements collectifs (30%).

La « valeur cible » est de :

- 18 logements individuels purs et groupés minimum
- 8 logements collectifs aidés minimum

***Nota :** Les « **logements groupés** » correspondent à des logements accolés sur de petites parcelles privatives.*

Organiser la circulation

Objectif 1 – 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 devra permettre la traversée du secteur. Il sera localisé à l'arrière des constructions existantes.

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 :

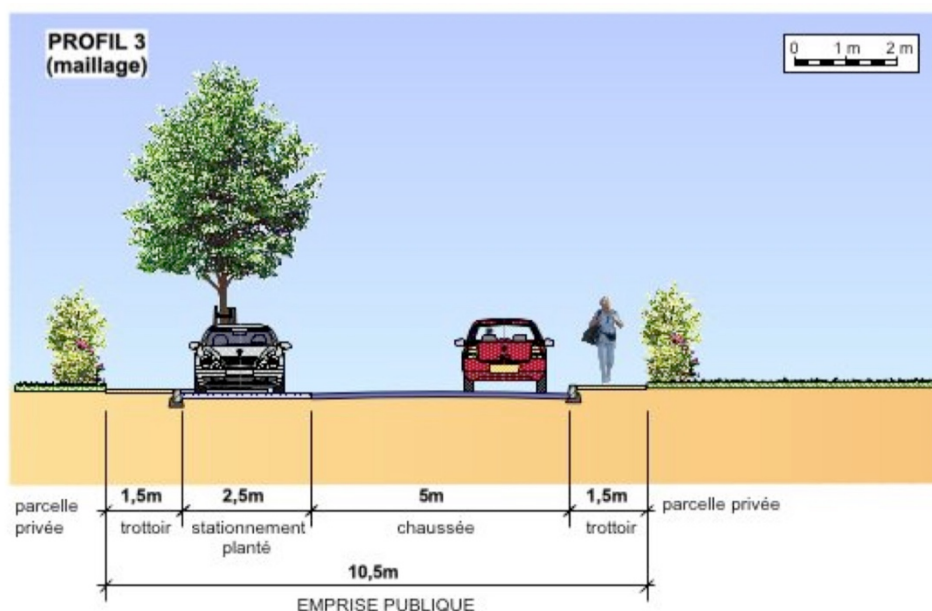
- Etre installés sur un espace présentant une largeur minimale de 2,5 mètres (lorsqu'ils sont déconnectés de la voirie automobile)
- Bénéficier de solutions techniques de revêtements garantissant la circulation à la fois des piétons, des cycles et des personnes à mobilité réduite.
- Etre accompagné d'une trame végétale herbacée ou arborée permettant l'intégration paysagère du parcours.

Objectif 2 – Limiter la vitesse à l'intérieur des quartiers d'habitat

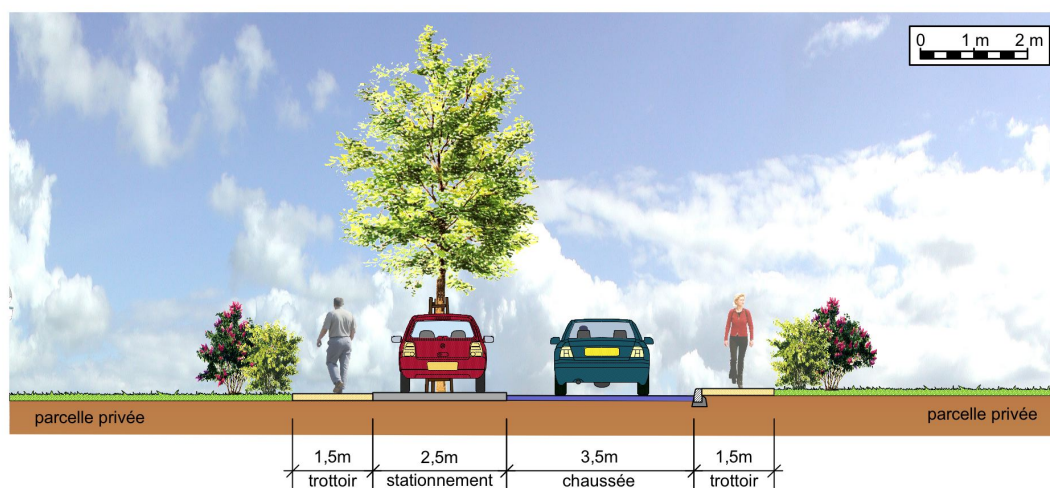
Obligation : Les voiries ouvertes à la circulation automobile seront limitées dans leur emprise et les chaussées ouvertes à la circulation seront dimensionnées au plus juste (largeur maximum de 5 mètres pour les voiries à doubles sens et 3,5 mètres pour les voiries à sens unique).

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

Son profil sera proche de celui proposé ci-dessous :



Profil de voirie à double sens



Profil de voirie à sens unique

Organiser le stationnement

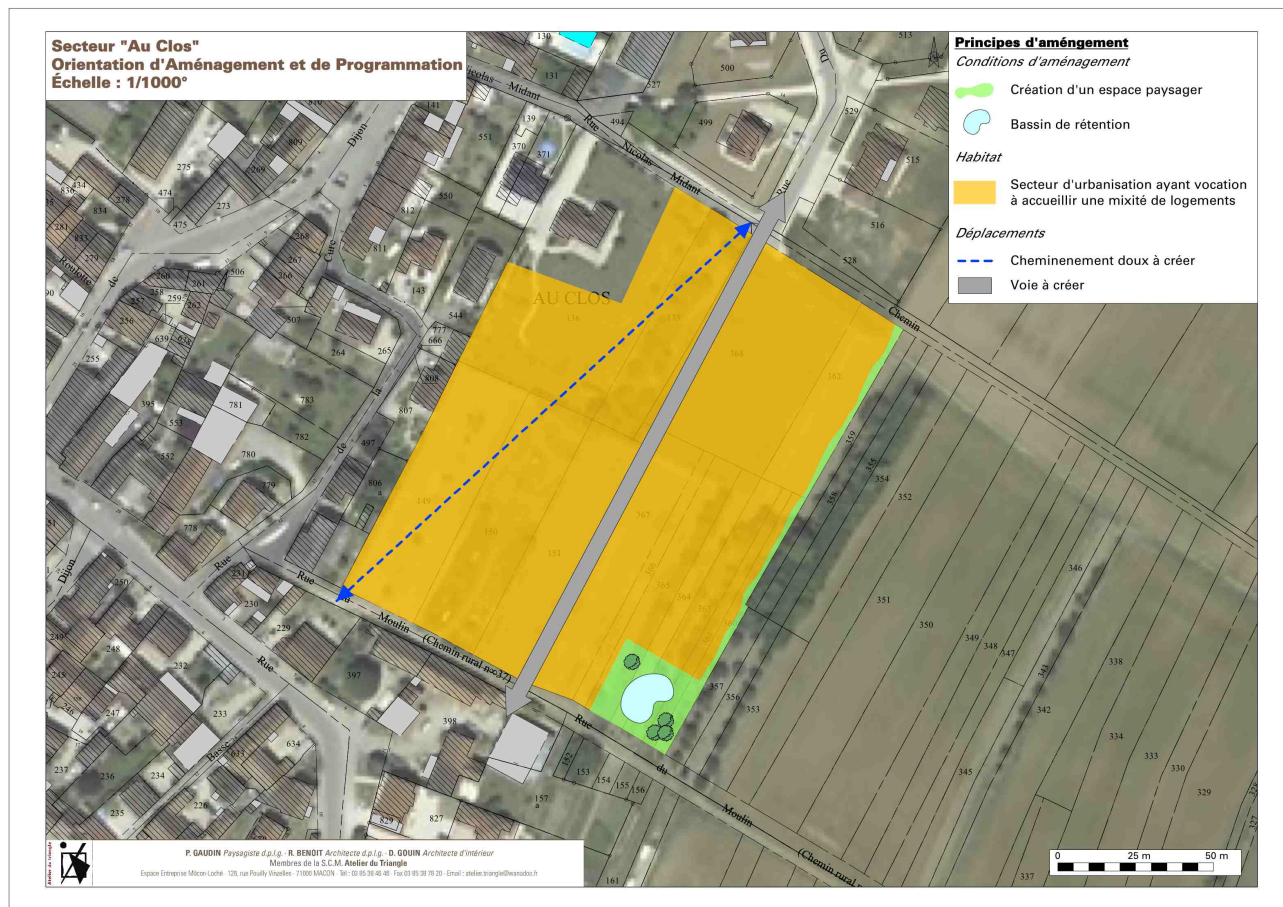
Objectif 1 – Organiser le stationnement pour les visiteurs

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.

SECTEUR « AU CLOS »

Dans ce secteur d'une superficie de 1,8 ha, localisé à l'Est 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. Ce secteur s'inscrit dans la continuité du lotissement de « La Rangée ».



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 manière qu'ils puissent traiter efficacement les hydrocarbures issus des eaux de ruissellement des voiries et stationnements.

Enfin, les dispositifs de rétentions devront être prévus pour absorber des phénomènes pluvieux cinquantennaires.

(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,
- 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 aux espaces collectifs de promenade.

Objectif 2 – Paysager la frontière entre espace rural et espace construit

Obligation : L'aménagement devra prévoir la création d'une bande végétalisée jouant le rôle de transition avec l'espace agricole.

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

Arbres de haut jet (12 à 25m) : Chênes, Noyer commun, Merisier, Charme, Hêtres, Frêne commun

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.

Favoriser le renouvellement urbain et la mixité sociale

Objectif 1 – Respect des habitations existantes

L'aménagement doit tenir compte des habitations existantes et des ouvertures de celles-ci vers les espaces extérieurs de façon à éviter de « boucher » complètement les cônes de vue à partir des façades des bâtiments existants.

L'aménagement doit, a minima, montrer précisément les solutions proposées pour éviter les constructions dans les cônes de vue existants:

- Espaces non constructibles réservés pour les jardins
- Espaces collectifs
- Voiries ou cheminements doux....

Objectif 2 – Mixité de l'offre en logement

Dans ce secteur, l'offre pourra se faire par le biais de logements individuels purs (55%) et groupés (45%).

La « valeur cible » est de :

- 12 logements individuels purs
- 10 logements individuels groupés

L'aménagement proposera donc 22 logements dont 3 logements aidés.

TRANSPORTS ET DÉPLACEMENTS

Organiser la circulation

Objectif 1 – 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.

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 2,5 mètres (lorsqu'ils sont déconnectés de la voirie automobile)

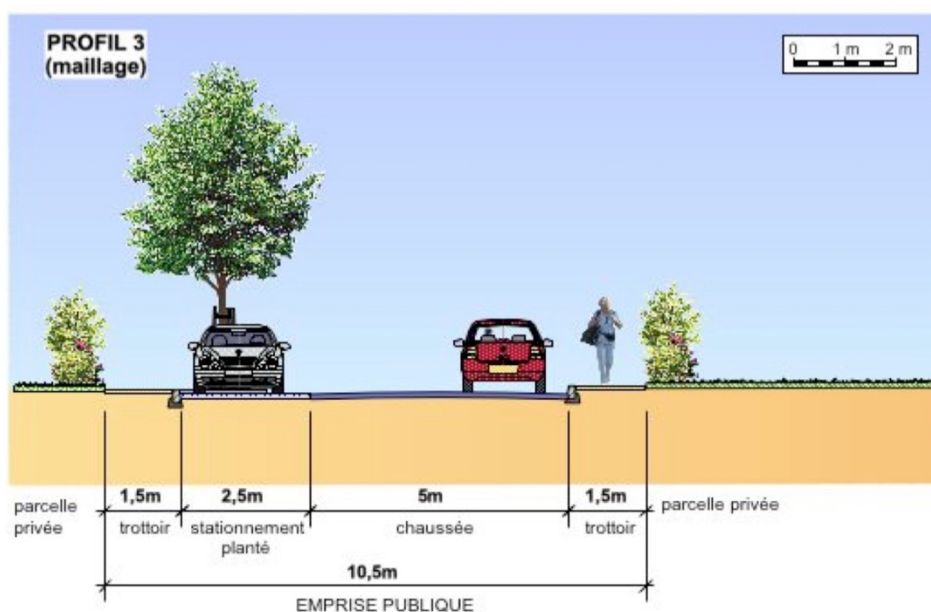
- Bénéficier de solutions techniques de revêtements garantissant la circulation à la fois des piétons, des cycles et des personnes à mobilité réduite.
- Etre accompagné d'une trame végétale herbacée ou arborée permettant l'intégration paysagère du parcours.

Objectif 2 – Limiter la vitesse à l'intérieur des quartiers d'habitat

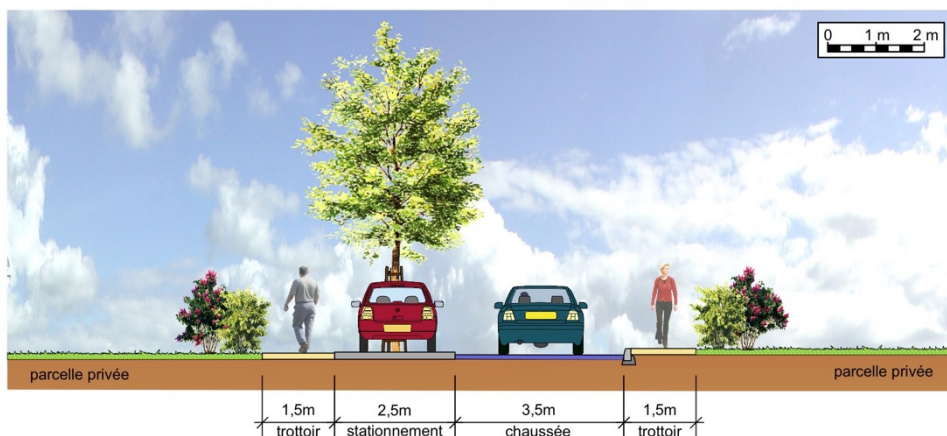
Obligation : Les voiries ouvertes à la circulation automobile seront limitées dans leur emprise et les chaussées ouvertes à la circulation seront dimensionnées au plus juste (largeur maximum de 5 mètres pour les voiries à doubles sens et 3,5 mètres pour les voiries à sens unique).

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

Son profil sera proche de celui proposé ci-dessous :



Profil de voirie à double sens



Profil de voirie à sens unique

Organiser le stationnement

Objectif 1 – Organiser le stationnement pour les visiteurs

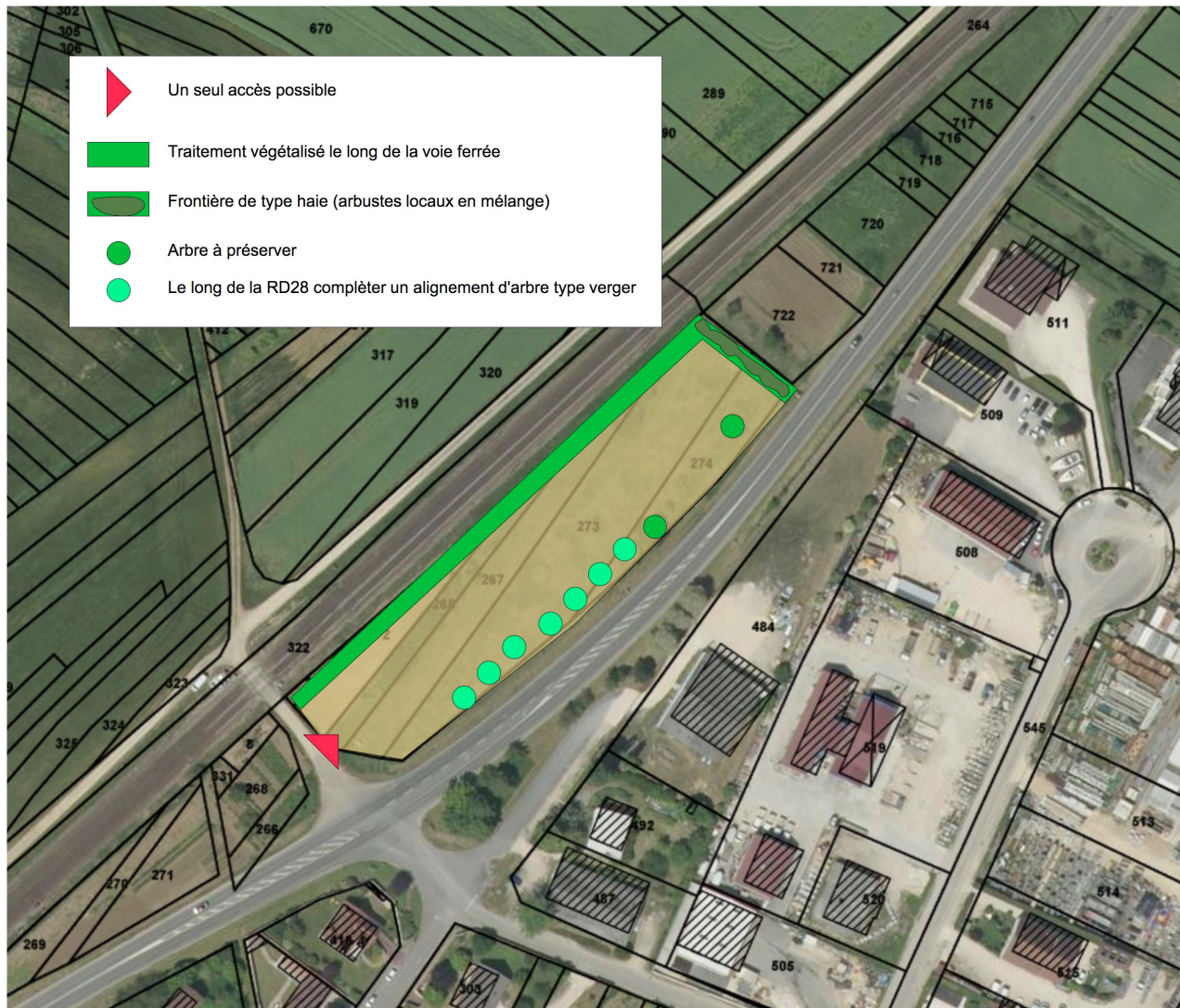
Obligation : Les opérations devront prévoir les stationnements nécessaires pour les logements créés à l'intérieur des parcelles (article 12 du règlement). Elles devront aussi prévoir des stationnements sur l'espace collectif pour les visiteurs (se reporter au règlement pour voir les conditions de stationnement).

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.

SECTEUR EN CHAMP DU NOYER

Une Orientation d'Aménagement et de Programmation est dessinée sur l'extension de la zone UE afin de prendre en compte l'analyse des incidences du projet.

Le schéma de l'Orientation d'Aménagement et de Programmation est le suivant :



Les prescriptions à prendre en compte pour la composition et l'aménagement des espaces portent sur les éléments suivants :

- Les conditions d'aménagement
- Les transports et les déplacements

CONDITIONS D'AMENAGEMENT

Mettre en valeur l'environnement, le paysage, les entrées de villes et le patrimoine

Objectif 1 – Paysager, la frontière Nord, Est et Sud

Obligation : En frontière Nord vers la voie ferrée, un espace végétalisé sera prévu. Il pourra être simplement engazonné ou planté d'arbustes d'essences locales en mélange.

En frontière Est, un espace sera végétalisé selon un type de haie bocagère afin de remplacer le buisson actuellement existant sur le secteur. Il sera composé d'arbustes d'essences locales en mélange.

En frontière Sud le long de la RD28, le traitement sera arboré. On conservera les deux arbres existants et noté sur le schéma. L'alignement sera ensuite complété avec des arbres plutôt de verger (fruitier avec un développement limité).

Objectif 2 – Eaux pluviales

Obligation : Ne seront imperméabilisées que les surfaces le nécessitant absolument (circulation des véhicules). Autant que faire se peut les espaces de stationnement des véhicules légers seront traités en « stationnements verts » (au moins 50% de la place est enherbée).

Un système de traitement et de rétention des eaux pluviales est à prévoir sur la parcelle avant rejet vers le milieu naturel.

Si le système de rétention est à ciel ouvert, alors il doit être traité de manière paysagère.

LES TRANSPORTS ET DEPLACEMENTS

Assurer de bonnes conditions d'accès au site

Objectif 1 – limiter le nombre d'accès

Un seul accès est autorisé et il ne peut se faire directement sur la RD28.

Objectif 2 – Sécuriser l'accès au site

La clôture de cet accès (et en particulier le portail) seront positionnés de façon à assurer une sécurité parfaite par rapport à l'entrée ou la sortie depuis le carrefour de la RD28.