

Plan local d'urbanisme



Commune de Segrois



3 - ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT

Arrêté par le conseil municipal le :

RAPPEL

L'article L.123-1 du Code de l'Urbanisme prévoit que le PLU peut « *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 oeuvre, 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* ».

L'article L.123-5 du Code de l'Urbanisme précise que tous les travaux doivent être compatibles avec ces orientations d'aménagement et leurs documents graphiques. Elles sont opposables au tiers, mais elles doivent être interprétées comme des schémas de principe et donc être respectées « dans l'esprit et non à la lettre ».

~~Orientation d'Aménagement SECTEUR n° 1, rue des Modeux~~

~~Le secteur "rue des Modeux" a été repéré comme un secteur privilégié d'urbanisation à court terme (zone U). Il constitue la dernière disponibilité foncière au cœur du village en bordure d'une voirie existante.~~

~~L'ouverture à l'urbanisation de ce secteur est subordonnée à la réalisation d'un ou plusieurs plans d'aménagement d'ensemble afin :~~

- ~~- d'assurer un aménagement urbain cohérent à l'échelle de la zone, s'intégrant au paysage et bâti alentour,~~
- ~~- de prévoir une offre de logements en habitat groupé, de taille variée et diversifiés dans l'occupation.~~

~~Les deux parties du secteur peuvent être urbanisées séparément.~~

~~Les principes de volumétrie bâtie et d'organisation doivent rester simples, à l'image du reste du village.~~

~~Secteur 1a~~

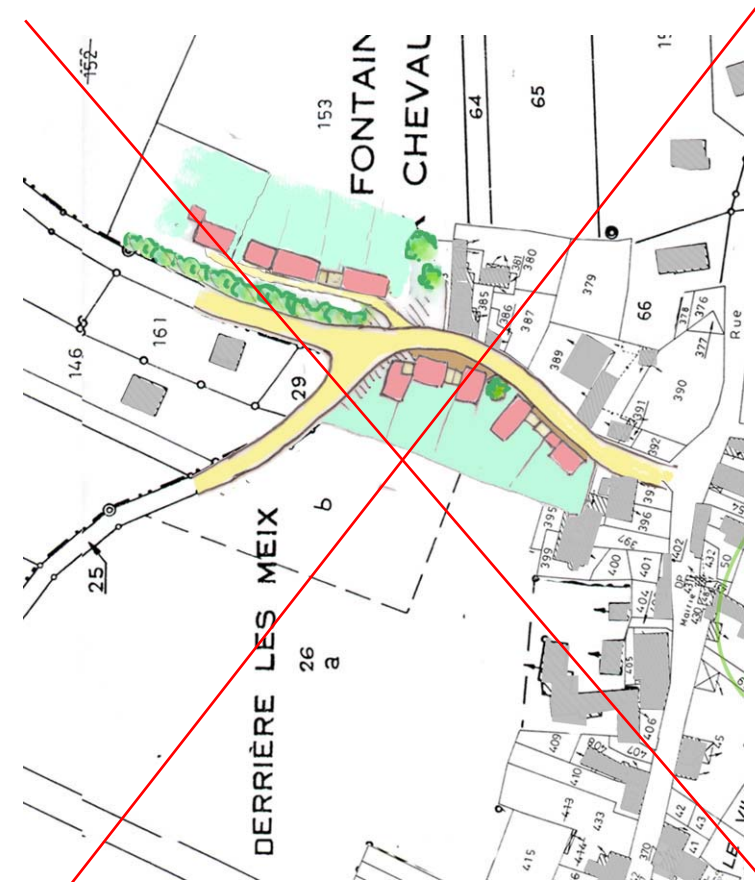
~~Le parti d'aménagement retenu est la poursuite du tissu bâti villageois, en conservant ses caractéristiques et la courbe de la voie. Le secteur a une superficie de 2240 m² et devra accueillir un minimum de 4 constructions. En application de l'article L 123-1 16° du code de l'urbanisme, l'opération doit intégrer un pourcentage d'au moins 25% de logement destiné à du locatif social, soit 1 logement minimum, afin de garantir un objectif de mixité sociale.~~

~~Les principes d'urbanisation sont :~~

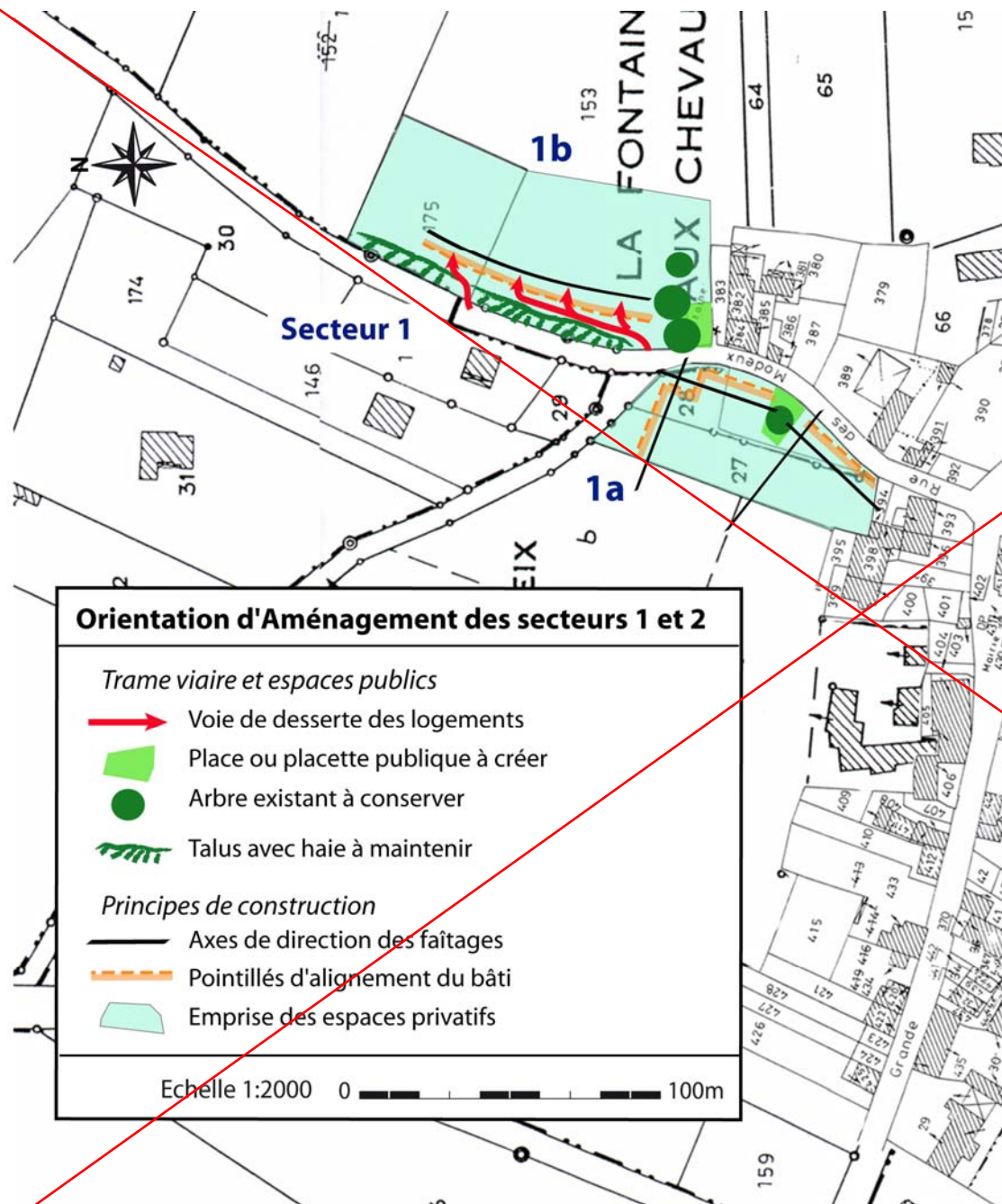
- ~~- Alignement du bâti sur les pointillés, avec possibilité de composer de petits décrochés de part et d'autre (marge de recul de 0 à 4m)~~
- ~~- Direction des façades principaux parallèle ou perpendiculaire aux axes; l'alternance doit permettre de composer au mieux entre intimité, ensoleillement et ouvertures.~~
- ~~- Bâti groupé mitoyen, au moins partiellement ou par les garages~~
- ~~- Hauteur limitée à R+1+combles permettant de composer des tailles de logement modulables~~
- ~~- Stationnement à prévoir sur la parcelle, au minimum 1 place par logement, à intégrer à la composition globale~~

~~Le secteur s'articule autour d'une petite rotule, qui pourra être gardée en espace public. Le noyer présent est alors à conserver dans la mesure du possible ou renouvelé le cas échéant. Le principe sera à préciser lors de l'avant-projet, en fonction de la densité bâtie.~~

~~L'alignement sur pointillé le long de la petite voie qui redescend pourra être assoupli en fonction des contraintes du terrain (talus, pente, eau)~~



Exemple d'implantation du bâti (non prescriptif)



Secteur 1b

Le parti d'aménagement retenu tient compte des particularités de la parcelle : bordée par un talus planté et avec un relief en pente douce. Ainsi, il est demandé de s'aligner parallèlement aux courbes de niveau et de regrouper le bâti sur une ligne, avec l'accès qui reprend le chemin de la pâture existante. Il pourra éventuellement être dédoublé pour la parcelle plus éloignée. Le talus bocager est donc à conserver (rôle d'infiltration des eaux et de protection contre l'érosion), le traitement au sol de l'accès ne devra pas être imperméabilisé.

La superficie de ce sous-secteur est de 3500 m², il peut accueillir de 3 à 4 constructions.

Les principes d'urbanisation sont :

- Alignement du bâti sur les pointillés, avec une marge de recul de 0 à 4m
- Direction des façades principaux uniquement parallèle à l'axe indiqué;
- Bâti groupé mitoyen, au moins partiellement ou par les garages, pour au minimum deux constructions
- Hauteur limitée à R+1, soit 6m sous faîtage
- Stationnement à prévoir sur la parcelle, au minimum 1 place par logement, à intégrer à la composition globale

L'espace arboré autour de la fontaine aux chevaux est à conserver et doit contribuer à la mise en valeur de cet élément de petit patrimoine pour la commune.

Pour tout le secteur 1, la conception bioclimatique (confort des bâtiments, matériaux) et le recours aux énergies alternatives est préconisé : installation de chauffe-eau solaire, réseau de chaleur, murs-capteurs, etc. Par ailleurs, la rétention des eaux pluviales sera systématiquement étudiée et des solutions proposées: toitures végétalisées, cuves de récupération...

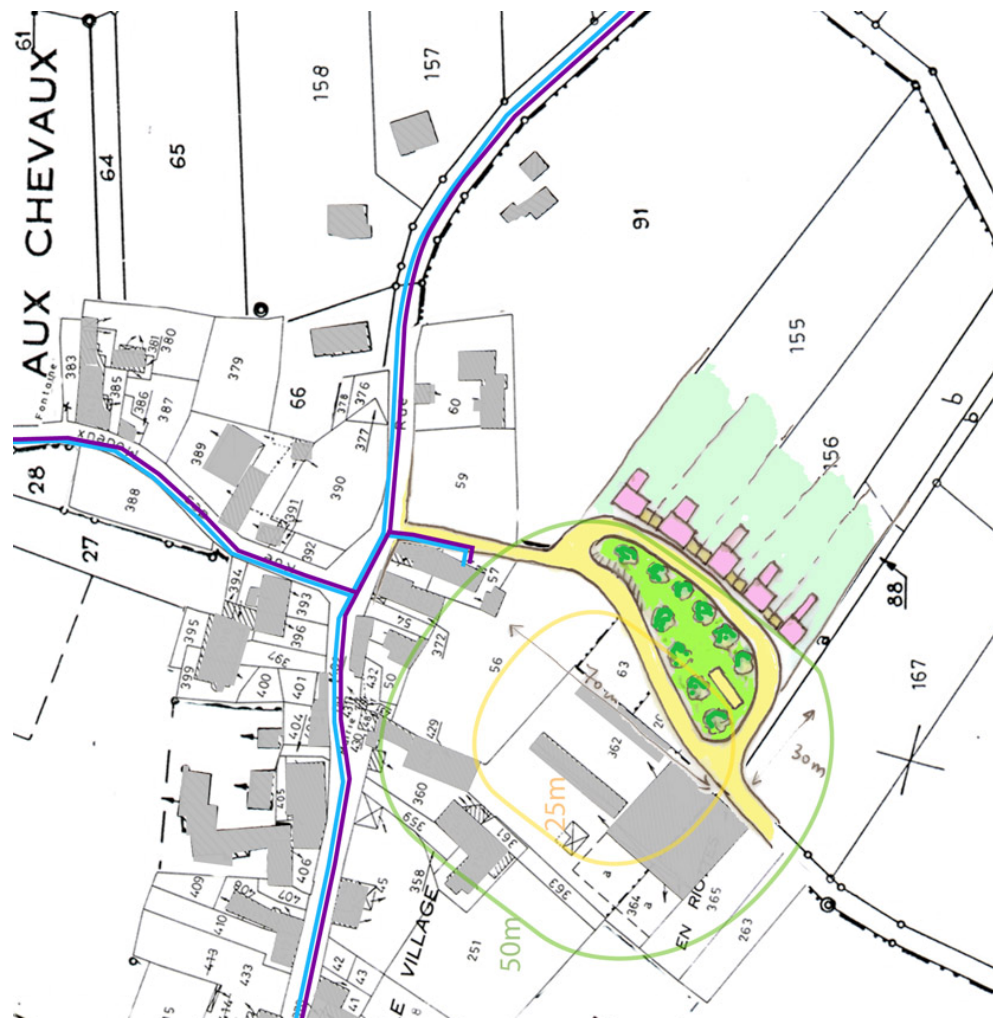
Orientation d'Aménagement SECTEUR n° 2, Chemin Rural n°12

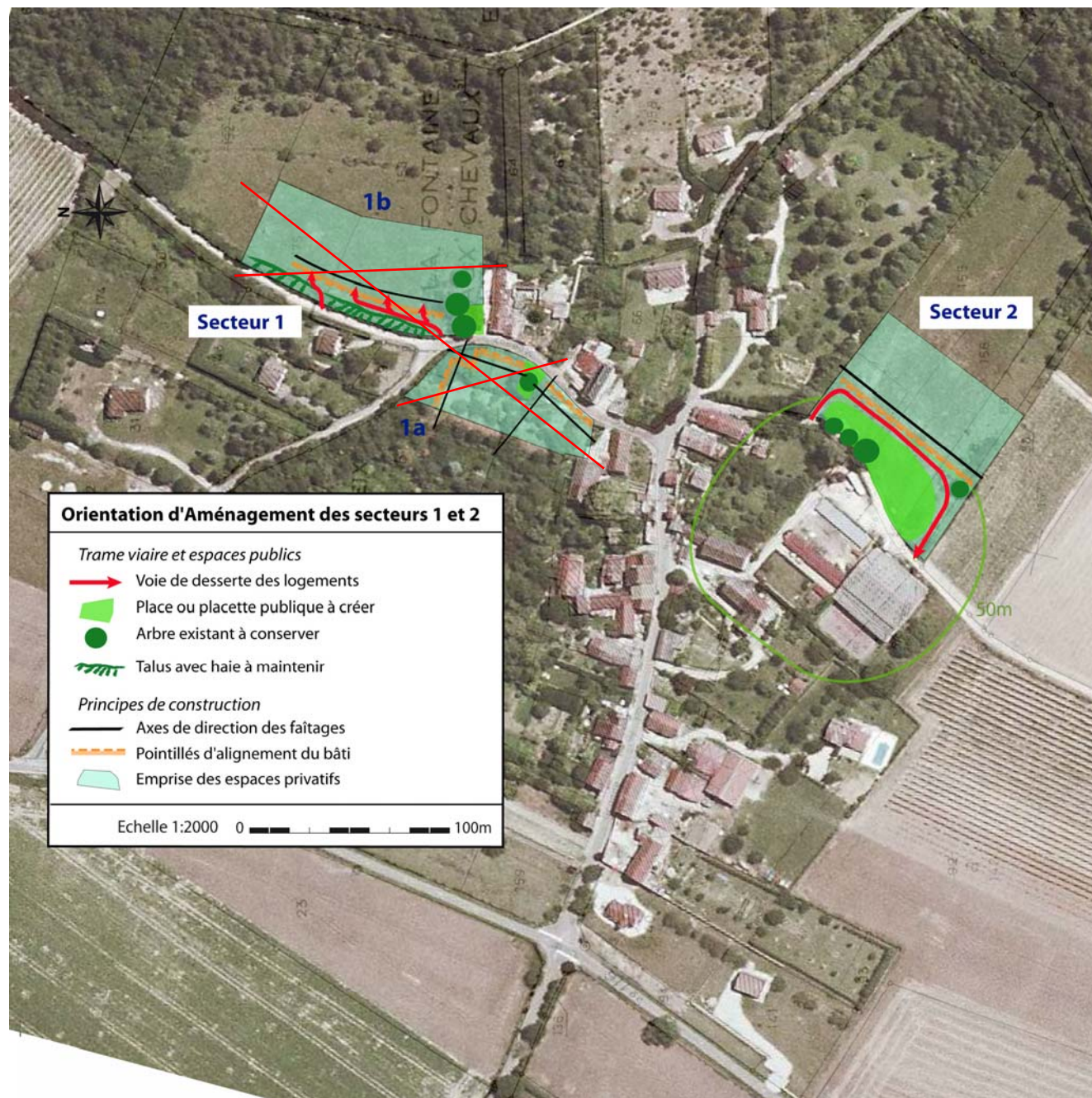
L'urbanisation du secteur n°2 est envisageable, à plus long terme ou dans le cas où la rétention des terrains serait forte et que les besoins en logement le nécessitent. Le secteur est classé en zone AU, son ouverture est conditionnée à l'adaptation des réseaux publics existants et à une opération d'ensemble. L'opération devra prévoir 4 constructions minimum. En application de l'article L 123-1 16° du code de l'urbanisme, le programme doit intégrer un pourcentage d'au moins 25% de logement destiné à du locatif social, soit 1 logement minimum, afin de garantir un objectif de mixité sociale.

Sa superficie est de 4700m² dont 2000 m² d'espace inconstructible tenant compte de la contrainte d'éloignement vis-à-vis des bâtiments agricoles (L111-3 du code rural). La zone est limitée dans la hauteur de la parcelle en raison de l'impact paysager important; celui-ci doit être particulièrement pris en compte dans le plan d'aménagement d'ensemble qui sera produit.

Le parti d'aménagement retenu consiste à utiliser l'espace de contrainte en un grand espace public dont le village est par ailleurs dépourvu. Il devra être planté mais son aménagement doit être simple et multifonctionnel (terrain de jeu enherbé par exemple).

Il sera longé par une voie de desserte des logements calibrée pour une circulation réduite. Les capacités de stationnement doivent être prévues le long de cet espace central, en fonction du nombre de logement et de quelques places publiques.





Plan d'ensemble des Orientations sur photo aérienne

Photos références d'habitat groupé



Habitat groupé, esprit villageois donné par les redents et les espaces semi-privatifs. (Village Michaelis, Toulouse)

Habitat d'architecture plus contemporaine, volumes bas, matériaux aux teintes douces, gestion des vis-à-vis (Saône-et-Loire, Bretagne et Val de Marne)



Maisons accolées de diverses manières, volumétries similaire à l'existant et modulables, implantation sur rue qui dégage les jardins sur l'arrière et alignement des façades parallèle ou perpendiculaire qui structure l'espace de la rue

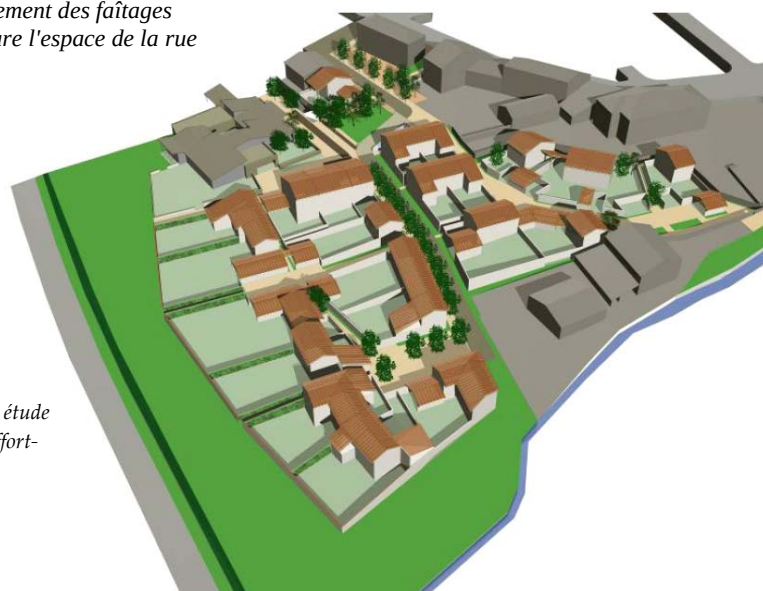


Image de référence d'un lotissement suite à une étude préalable sur un secteur AU. Commune de Treffort-Cuisiat dans l'Ain. Architecte-Urbaniste : J.V Berlottier, Paysagiste : A.L Girou



Image de référence d'une greffe de village (ZAC) Commune de St Pierre-la-Palud dans l'Ain. Architecte-Urbaniste : Thierry Roche & associés et groupe MCP Promotion

Photos références d'espaces publics villageois



Vaste place centrale avec boulo-drome et double rangée d'arbres (Rumont, 77)



Exemple de transition soignée entre espace public et espace privé : muret de pierre bas qui délimite mais ne ferme pas l'espace, jardinet de mise en valeur (Dordogne)



Placettes de centre village en Seine-et-Marne : traitement simple et préservant l'aspect rural du village (herbe, tilleul taillé, bancs de bois ou pierre, bordure en pavés, etc)