

COMMUNE DE
TILLENAY

PLAN LOCAL D'URBANISME

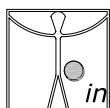
3. ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT

P i è c e n ° 3

Arrêté par délibération du Conseil Municipal :
le 19 janvier 2011

Approuvé par délibération du Conseil Municipal :
le 11 janvier 2012

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

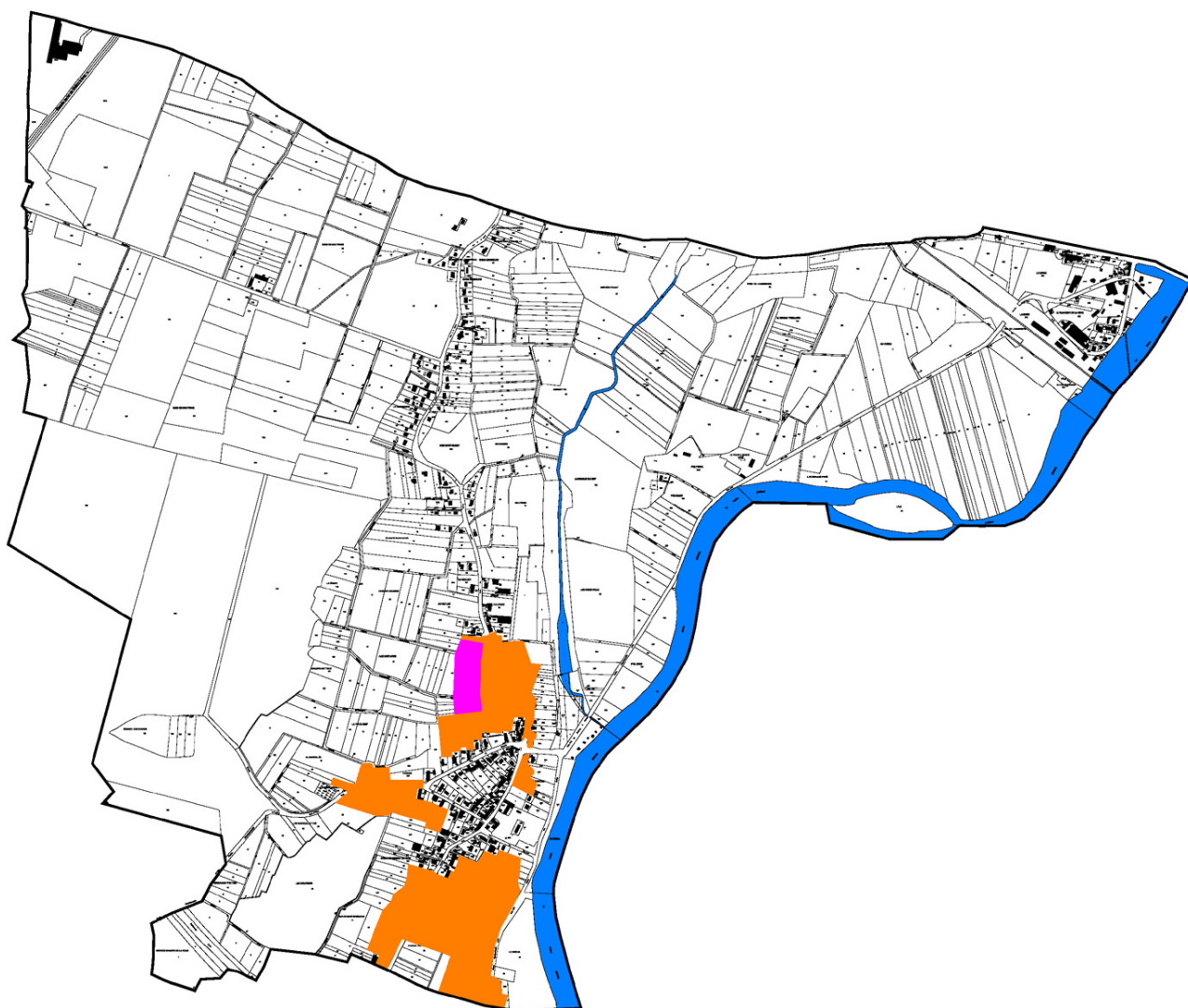
Avant-propos.	2
Orientations d'aménagement de la zone à urbaniser à vocation d'habitat (zone « AU »).	3
1. Localisation de la zone.	3
2. Vocation de la zone.	4
3. Principes d'aménagement de la zone AU.	4
Orientations d'aménagement des zones urbaines à vocation mixte, de densité moyenne à faible situées au Sud de la commune (zone « UD » pour partie).	7
1. Localisation des zones.	7
2. Vocation des zones.	7
3. Principes d'aménagement des zones UD concernées.	9

AVANT-PROPOS.

Conformément à la loi Urbanisme et Habitat de juillet 2003 (article L. 123-1), les P.L.U. peuvent « *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.* ».

La présente pièce « orientations d'aménagement » décrit les principes d'aménagements de la **zone à urbaniser à vocation principale d'habitat « AU »** située à l'Ouest du chemin rural dit des Montants (en rose sur le plan ci-dessous) et de la **zone urbaine UD** située au Sud du village (en orange sur le plan ci-dessous).

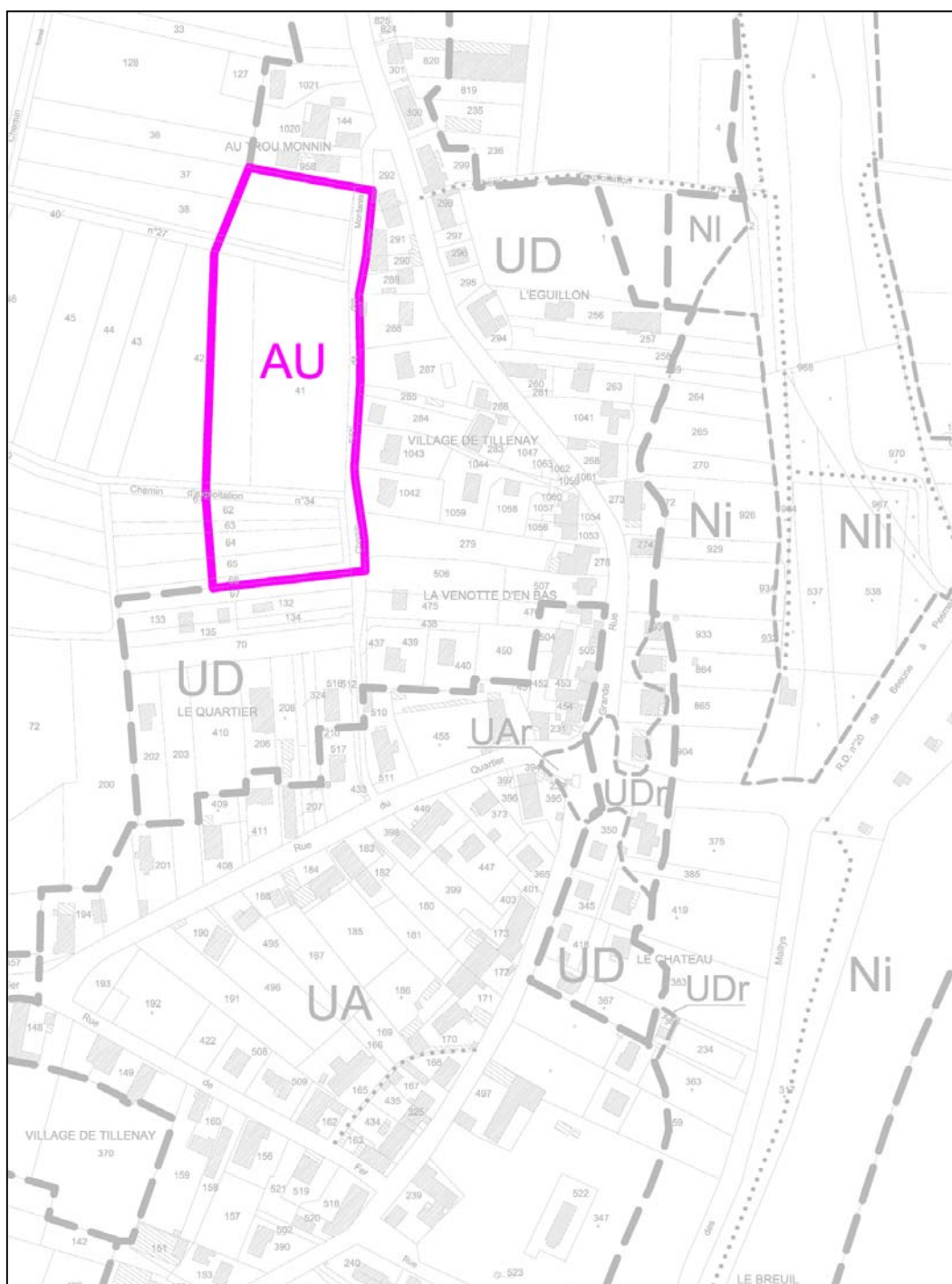
Les opérations de construction ou d'aménagement devront être compatibles avec les orientations d'aménagement, c'est-à-dire qu'elles doivent les respecter dans l'esprit et non au pied de la lettre.

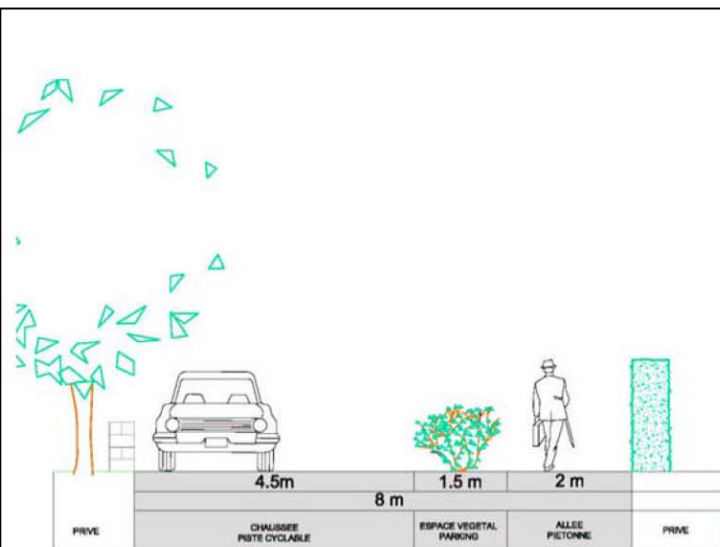


ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT DE LA ZONE A URBANISER A VOCATION D'HABITAT (ZONE « AU »).

1. Localisation de la zone.

Cette zone a été délimitée dans la continuité Nord du village existant, le long et à l'Ouest du chemin rural dit des Montants, déjà urbanisé, sur sa partie Est.

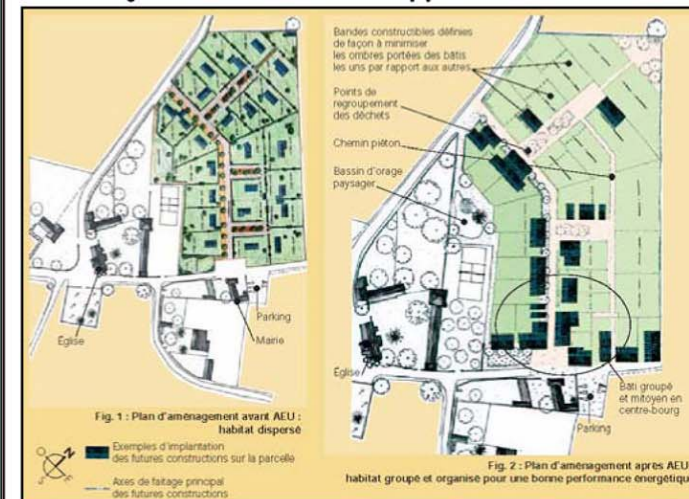




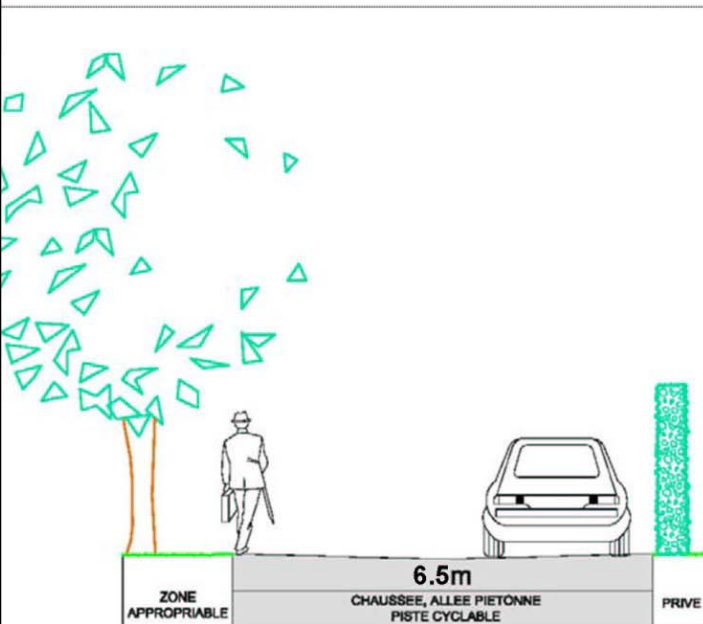
Voirie primaire



Projet urbain et développement durable



Opération groupée



Voirie secondaire



Petits collectifs

Elle se situe à proximité du centre ancien et du cœur du village et est desservie par le chemin rural dit des Montants. Elle possède actuellement un usage agricole. Elle couvre près de 2 ha. Toutefois, le chemin rural dit des Montants, son élargissement prévu, ainsi qu'un large fossé font partie la zone : 1,75 ha sont donc réellement constructibles.

2. Vocation de la zone.

Cette zone a été définie afin d'aboutir à une urbanisation cohérente de la commune ; elle constitue l'extension urbaine à moyen terme du village.

La vocation principale de cette zone est l'habitat sous toutes ses formes (logements locatifs, accessions à la propriété, habitations individuelles, logements collectifs, habitations individuelles groupées ...). Toutefois, des activités économiques sont admises dans la mesure où elles restent compatibles avec la proximité des habitations.

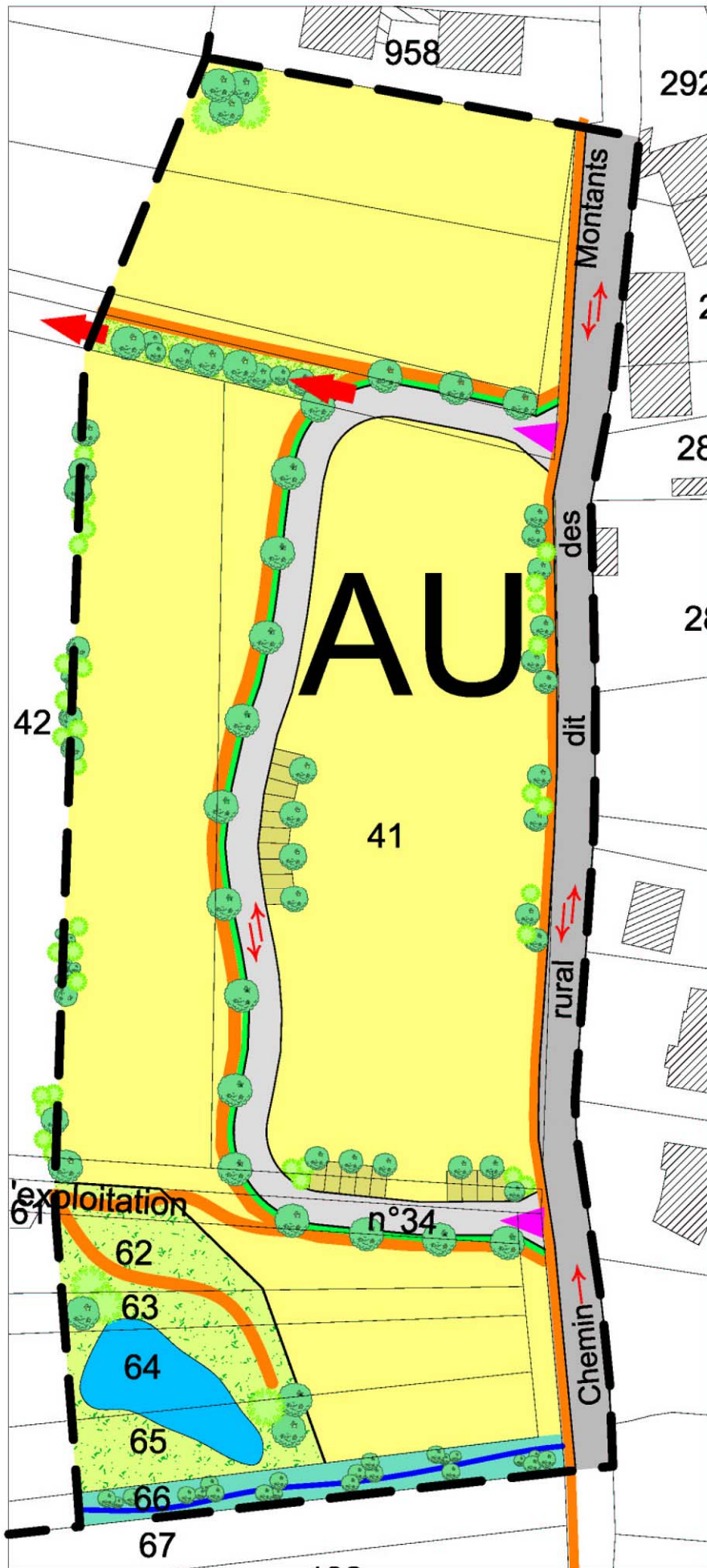
3. Principes d'aménagement de la zone AU.

- Cette zone doit s'urbaniser dans le cadre d'un aménagement cohérent de l'ensemble de la zone. Elle ne sera ouverte à l'urbanisation qu'après l'apport à sa périphérie immédiate des équipements publics de capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter dans l'ensemble de la zone : route d'accès, eau potable, assainissement, électricité.

Les constructions peuvent être réalisées dans le cadre d'une opération unique, une réalisation en plusieurs phases est toutefois possible. Dans ce cas, les différentes tranches ne devront ni compromettre l'urbanisation ultérieure du reste de la zone, ni remettre en cause l'organisation d'ensemble et les principes d'aménagement présentés ci-dessous.

- Le projet urbain doit intégrer les principes suivants :
 - L'emprise de la voie principale comprend au minimum un chemin piéton distinct de la chaussée. Le chemin piéton et chaussée peuvent être situés sur un même niveau (voir exemples ci-contre).
La largeur minimale de l'emprise de la voie principale est de 8 m et peut comprendre, outre la chaussée et l'allée piétonne, une bande végétalisée (herbe, arbustes ou arbres), des stationnements, ... (voir exemples ci-contre).
 - Les accès et la voie principale sont aménagés à l'échelle de l'opération et de façon à proposer des espaces pour les stationnements et éventuellement pour les conteneurs à déchets. Des aires de stationnement collectives permettront d'accueillir les visiteurs.
 - Les voies secondaires, s'il y en a, présentent des dispositifs pour réduire la vitesse des véhicules (emprise de la chaussée réduite, chemin piéton et voirie non différenciés, ...). Les différents éléments constituant l'emprise des voies secondaires peuvent également être situés sur un même niveau (voir exemples ci-contre).
 - Des espaces libres, aménagés en espaces verts notamment, accompagnent le projet urbain et permettent son intégration paysagère.

SCHEMA DE PRINCIPE D'AMENAGEMENT
DE LA ZONE AU



- Habitat mixte :

accession à la propriété,

logements locatifs,

habitations individuelles,

logements collectifs, habitations individuelles groupées...



Parking collectif arboré

Chemin piéton

Sens de circulation prévisionnel
(évolutif)



Voie d'accès à la zone avec
chemin piédon



Accès à la zone

Voie principale de la zone avec
chemin piédon, plantations et
bouclage



Liaison future à préserver



Espace vert collectif



Plantations

Exemple de gestion des eaux pluviales :

Bassin de rétention



Fossé et noue engazonnée

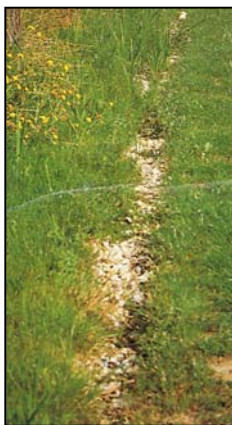


Echelle 1/1500

- Mixité de l'habitat et densité urbaine seront recherchées :
 - . réalisation d'un minimum de 20% de logements locatifs et de logements aidés,
 - . l'opération d'aménagement présentera différentes tailles de parcelles,
 - . la densification urbaine sera favorisée : la densité minimale sur l'ensemble de la zone sera de 13 logements par hectare, la construction en limite parcellaire et à l'alignement est autorisée et aucun coefficient d'emprise au sol maximum n'est défini (voir règlement).
- Le schéma ci-contre illustre les principes d'aménagement de la zone AU. Le plan de composition et d'urbanisation doit donc intégrer les principes suivants :
 - Le chemin rural dit des Montants (chemin d'accès) sera aménagé avec la création d'une voie comprenant au moins une chaussée et un cheminement piéton.
Le Sud du chemin rural dit des Montants est assez étroit et l'élargissement s'avère difficile. Un sens unique pourra être envisagé dans la première partie de cette voie jusqu'au premier accès à la zone AU (sens unique montant).
L'accès Nord du chemin rural dit des Montants pose des problèmes de sécurité lorsqu'on vient du Sud, du centre du village (couper la chaussée peut s'avérer dangereux). Le « tourne à gauche » pourrait être interdit si aucun aménagement sécuritaire n'est réalisé.
 - Un minimum de deux accès à la zone AU seront prévus à partir du chemin rural dit des Montants, avec réalisation d'un bouclage.
Les accès aux futures constructions situées le long du chemin rural dit des Montants pourront se faire directement à partir de ce chemin.
 - Le fossé qui traverse la zone au Sud sera préservé et pourra être utilisé pour la récupération des eaux pluviales.
 - Au moins une bande non construite sera maintenue pour préserver la possibilité de liaison avec une éventuelle future opération urbaine à l'Ouest de la zone. Elle sera aménagée (plantation, chemin piéton...).
 - Des plantations accompagneront la voirie principale et les aires de stationnement collectives.
- L'aménagement sera conçu dans une recherche d'intégration dans le site et dans une démarche environnementale durable :
 - La collecte des eaux pluviales est préférentiellement réalisée à l'échelle de la zone et dans le cadre de l'aménagement cohérent et d'ensemble (bassin de rétention ouvert et paysager, noue... à privilégier).



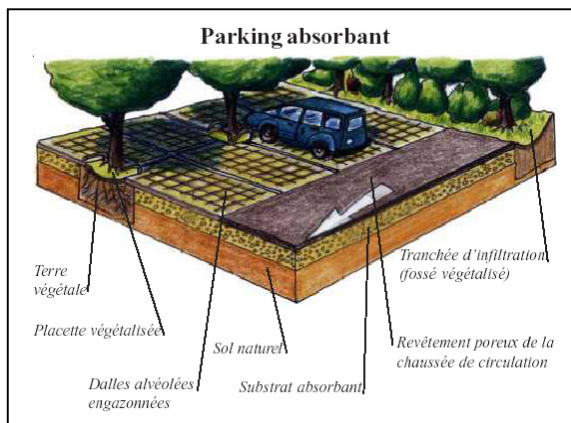
Intégration du traitement des eaux de pluie dans un ensemble paysager



Fossé plat de traitement des eaux de pluie.



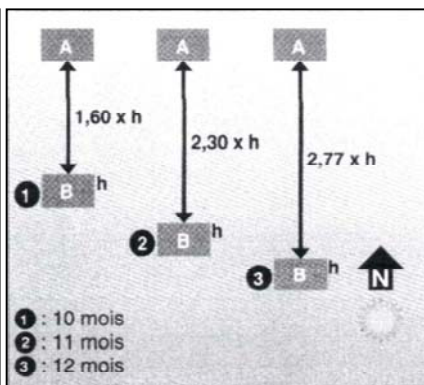
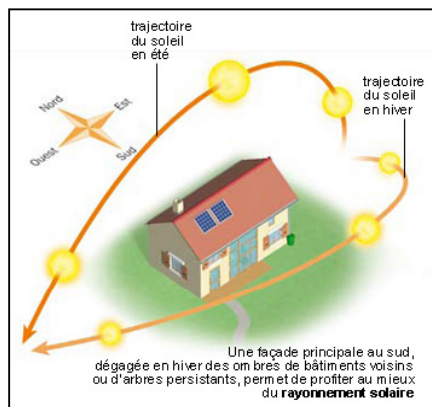
Allée piétonne et sa noue latérale



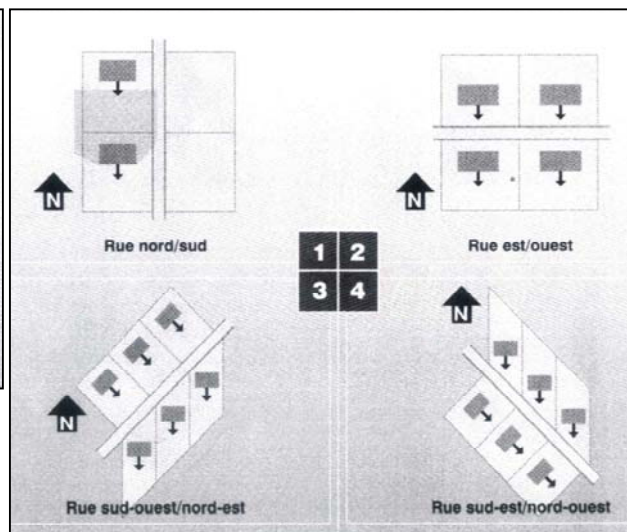
- Les surfaces imperméabilisées doivent être le plus limitées possible. L'emploi de matériaux perméabilisants est préconisé, notamment pour les places de stationnement.



- Les constructions doivent s'intégrer au site et au paysage (notamment par rapport à leur volume et leur hauteur).
- 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 favoriser l'ensoleillement des constructions nouvelles et préserver l'ensoleillement des constructions existantes (voir exemples d'implantation sur les schémas ci-dessous). Une compacité des volumes est à rechercher ainsi qu'une mobilisation des énergies renouvelables et la mise en œuvre de principes d'isolation.



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



Disposition des parcelles suivant le maillage des rues.

- 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 projet devra tenir compte de la nécessité de desservir les terres agricoles à l'Ouest.

ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT DES ZONES URBAINES A VOCATION MIXTE, DE DENSITE MOYENNE A FAIBLE SITUEES AU SUD DE LA COMMUNE (ZONE « UD » POUR PARTIE).

1. Localisation des zones.

Ces zones UD, zones urbaines de densité moyenne à faible correspondant aux extensions urbaines de la zone UA, sont situées au Sud de la commune, au Sud de l'intersection de la Grande Rue et du chemin rural dit des Montants (voir page suivante).

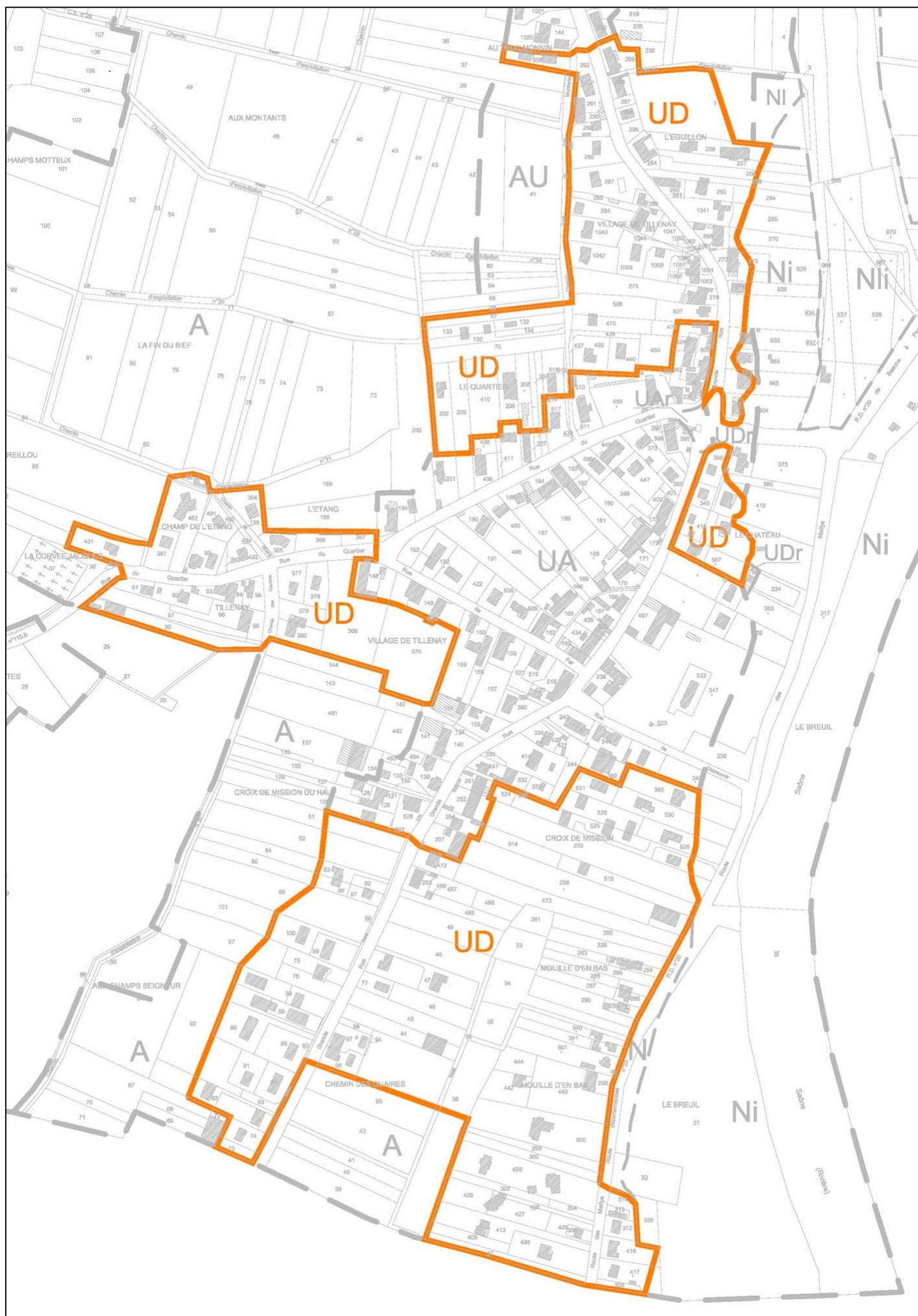
Elles se situent autour du centre ancien et du cœur du village : la recherche d'une cohérence urbaine et la prise en compte du développement durable oriente en effet le futur développement urbain autour du centre de vie du village (place de la mairie) dans un périmètre inférieur à 600 m qui correspond à la distance favorable au déplacement piéton. Ces zones sont comprises dans le périmètre précédent.

Elles sont desservies par les différentes routes départementales qui traversent le village. Elles sont occupées par un tissu urbain récent, majoritairement de type pavillonnaire, plus ou moins diffus. Elles couvrent 24,6 ha.

2. Vocation des zones.

La vocation principale de cette zone est l'habitat sous toutes ses formes (logements locatifs, accessions à la propriété, habitations individuelles, logements collectifs, habitations individuelles groupées ...). Toutefois, des activités économiques sont admises dans la mesure où elles restent compatibles avec la proximité des habitations.

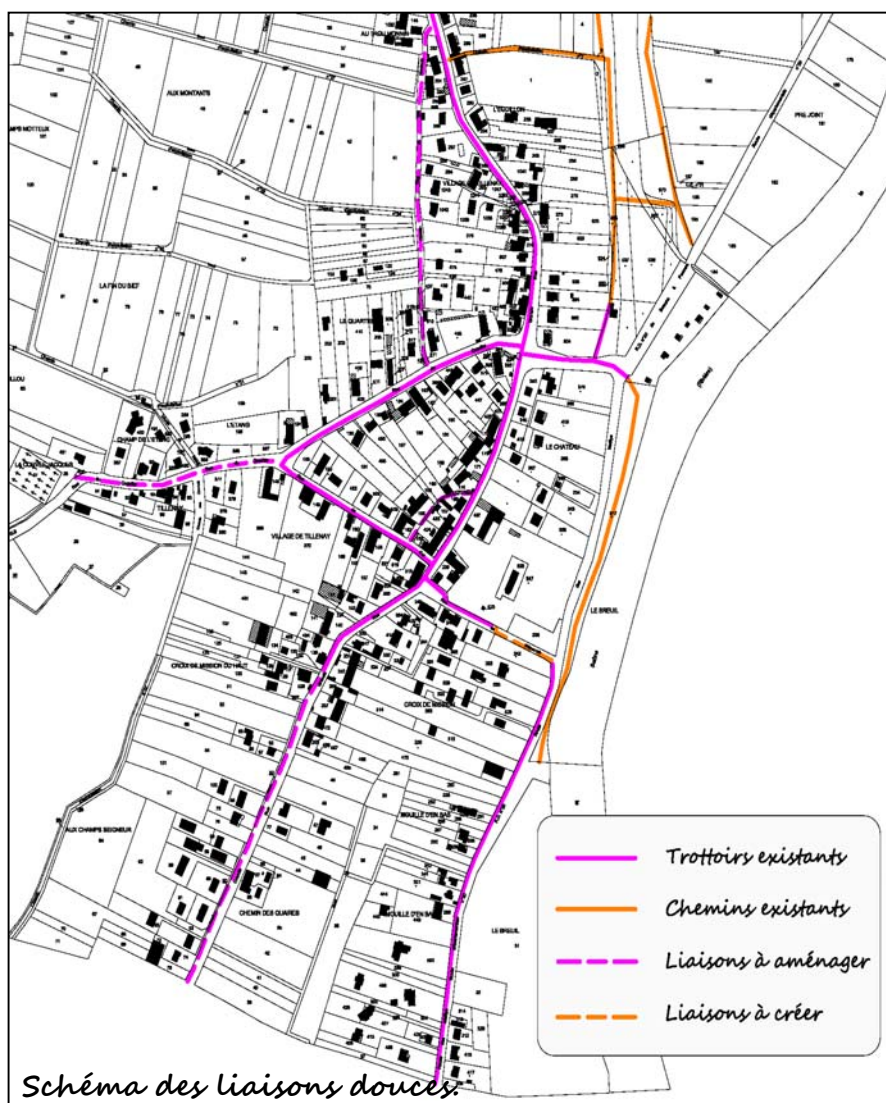
Cet ensemble de zones UD a été identifié, car il se trouve à proximité du centre de vie du village (voir ci-dessus), et comporte de nombreuses possibilités de renouvellement urbain : nombreuses dents creuses, réhabilitation, et densification de l'urbanisation existante (soit un potentiel estimé entre 36 à 43 logements). L'objectif recherché dans le cadre de cette orientation d'aménagement est de réintégrer davantage l'urbanisation récente en favorisant la densification urbaine (urbanisation des « vides » existants à l'intérieur des zones urbanisées) et en privilégiant des aménagements cohérents dans un souci d'économie de l'espace et de développement durable.



3. Principes d'aménagement des zones UD concernées.

- Ces zones disposent des équipements publics de capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter dans l'ensemble des zones : route d'accès, eau potable, assainissement, électricité.
Les constructions peuvent être réalisées dans le cadre d'opérations d'aménagement d'ensemble ou au « coup par coup ».
- Le projet urbain doit intégrer les principes suivants :
 - Les voies nouvelles se terminant en impasse et desservant plus de deux parcelles doivent comporter à leur extrémité une plate-forme permettant le demi-tour aisé des véhicules, à l'intérieur de laquelle on puisse inscrire un cercle de 9 m de rayon minimum entre trottoirs ou banquettes.
 - Les voies nouvelles réalisées dans le cadre d'une opération de constructions comportant plus de 2 logements devront avoir une largeur de plate-forme au moins égale à 6,50 m, avec une largeur de chaussée au moins égale à 5 m. Si un cheminement piéton est réalisé, il peut être situé au même niveau que la chaussée (le trottoir n'est pas obligatoire - voir exemple face p. 5)
 - Dans le cadre d'une opération d'ensemble, les accès et la voie principale sont aménagés à l'échelle de l'opération et les espaces communs peuvent intégrer des emplacements pour le stationnement (éventuellement collectifs) et pour les conteneurs à déchets.
 - Le nombre d'accès sur la R.D. 20, la R.D. 31b et la R.D. 110b sera limité, avec la réalisation d'un seul accès par secteur cohérent. L'objectif est de limiter au maximum le nombre d'accès sur les routes départementales en utilisant les accès existants ou en mutualisant les accès à créer.
 - . en cas de division parcellaire, et sauf impossibilité liée à la configuration de l'unité foncière, un accès commun entre les lots issus de la division devra être réalisé. Dans tous les cas un nombre minimum d'accès sera recherché.
 - . dans le cas d'une demande d'autorisation portant sur une parcelle, la réalisation de l'accès en limite séparative pourra être exigé de façon à pouvoir constituer ultérieurement un accès commun avec la parcelle limitrophe.
 - Le choix du tracé des dessertes automobiles, des voies piétonnes, doit préserver la possibilité de raccordement aux dessertes des opérations voisines existantes ou éventuelles.
 - Dans le cadre d'une opération d'ensemble, les espaces libres, aménagés en espaces verts notamment, accompagnent le projet urbain et permettent son intégration paysagère.
 - Mixité de l'habitat et densité urbaine seront recherchées :
 - . ces zones peuvent accueillir l'habitat sous toutes ses formes : logements locatifs, accessions à la propriété, habitations individuelles, logements collectifs, habitations individuelles groupées, logements aidés ...,
 - . Dans le cadre d'une opération d'ensemble, différentes tailles de parcelles seront proposées,
 - . la densification urbaine sera favorisée : la densité minimale sera de l'ordre de 10 logements par hectare, la construction en limite parcellaire est autorisée, la construction à l'alignement est possible excepté le long des routes départementales et aucun coefficient d'emprise au sol maximum n'est défini (voir règlement).

- L'aménagement sera conçu dans une recherche d'intégration dans le site et dans une démarche environnementale durable :
 - Collecte, gestion et régulation des eaux pluviales,
 - Limiter les surfaces imperméabilisées. L'emploi de matériaux perméabilisants est préconisé, notamment pour les places de stationnement (voir p. 6).
 - Les constructions doivent s'intégrer au site et au paysage (notamment par rapport à leur volume et leur hauteur).
 - 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 favoriser l'ensoleillement des constructions nouvelles et préserver l'ensoleillement des constructions existantes (voir exemples d'implantation sur les schémas p. 6).
Une compacité des volumes est à rechercher ainsi qu'une mobilisation des énergies renouvelables et la mise en œuvre de principes d'isolation.
 - 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 autorisés.
 - Le réseau de chemins à maintenir ou à créer sur le village se situe pour partie les zones UD concernées. L'objectif est de préserver et de compléter les liaisons douces et les circuits de promenade qui permettent de parcourir la partie Sud du village.



Le chemin d'exploitation n°7, au lieu-dit l'Eguillon, sera notamment préservé. L'accès à la zone UD située le long de ce chemin ne devra pas se faire par ce chemin, mais directement à partir de la Grande Rue, par les parcelles 297 ou 295 par exemple.