



Commune de Pelousey

Code INSEE : 25448

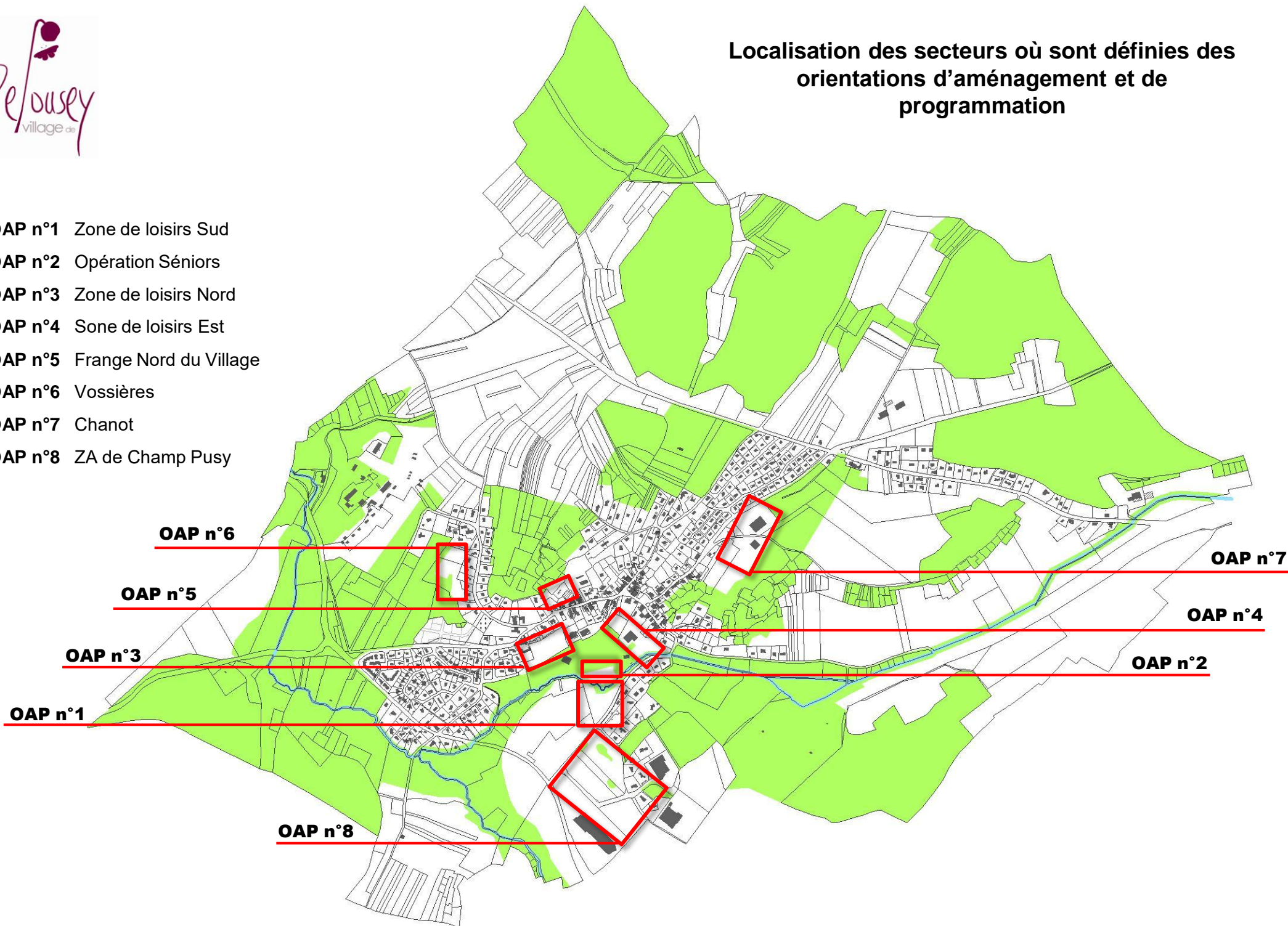
PLAN LOCAL D'URBANISME

Orientations d'aménagement et de programmation

Approbation du PLU10 février 2014
Modification simplifiée n°1..... 9 janvier 2017
Mise à jour n°1..... 28 juin 2019
Modification n°131 mars 2022
Révision allégée n°1..... 29 juin 2023
Mise à jour n°2..... 20 septembre 2023
Mise à jour n°3.....18 février 2025

Localisation des secteurs où sont définies des orientations d'aménagement et de programmation

- OAP n°1 Zone de loisirs Sud
- OAP n°2 Opération Séniors
- OAP n°3 Zone de loisirs Nord
- OAP n°4 Sone de loisirs Est
- OAP n°5 Frange Nord du Village
- OAP n°6 Vossières
- OAP n°7 Chanot
- OAP n°8 ZA de Champ Pusy



**Secteur Sud de la zone de loisirs
(rue du Pré Saint-Martin)**

Localisation de la zone à l'échelle communale

Caractéristiques de la zone

- Zonage au PLU : 1AUBd
- Localisation : secteur situé sur la partie sud de la zone de loisirs, entre la Noue et la rue du Pré Saint-Martin
- Superficie de la zone : 0,9 ha

Objectif général

- Aménager une opération à dominante habitat

Principes d'aménagement à respecter**Accès, desserte et stationnement**

Accès : accès unique depuis la rue du Pré Saint-Martin.

Desserte motorisée / stationnement : les stationnements sont organisés dans le prolongement de la voie de desserte, en partie nord du site. La desserte se termine par un espace dimensionné pour assurer le retournement des véhicules.

Desserte douce : cheminement piéton à aménager depuis la rue du Pré Saint-Martin jusqu'à la zone de loisirs.

Intégration urbaine, architecturale et paysagère

- ✓ Le principe général consiste à positionner plusieurs « modules » bâtis pour conserver des ouvertures visuelles entre les constructions, en veillant à une intégration équilibrée du bâti.
- ✓ Le sens de faîtage dominant des constructions doit permettre de « cadrer » la zone de loisirs le long de la Noue, tout en optimisant l'orientation des façades.
- ✓ Un traitement paysager doit permettre d'intégrer l'opération par une frange végétale assurant la transition entre milieu agricole et milieu urbanisé, sans pour autant masquer les vues sur le village (une réflexion paysagère est nécessaire).

Programmation urbaine

Typologie des logements : de type petit collectif ne dépassant pas le niveau RDC+2.

Statut des logements : logements conventionnés (en totalité).

Densité brute (en nombre de logements par hectare) : environ 20 logements / ha, soit environ 18 logements.

Autres principes de développement durable

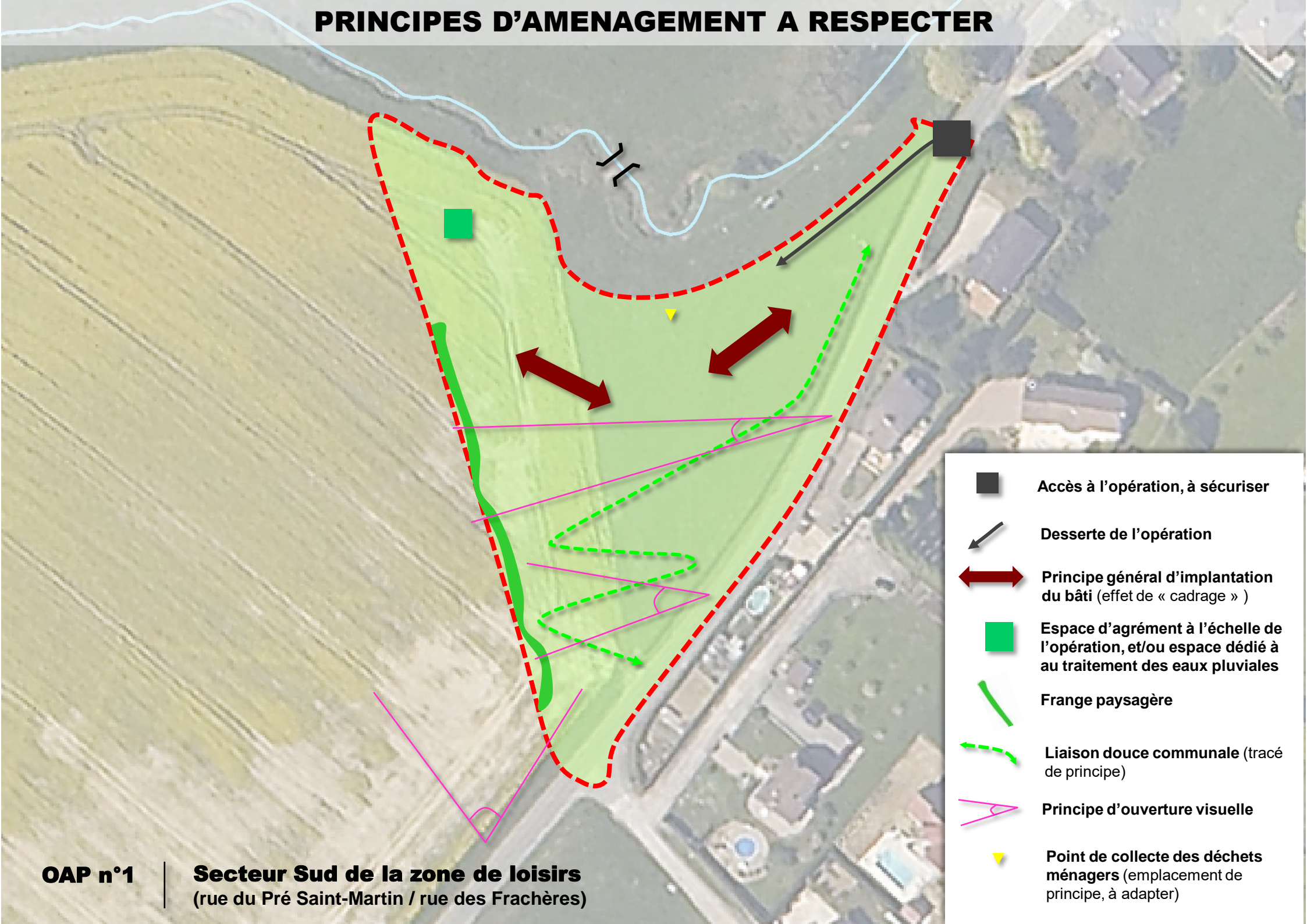
Gestion des eaux pluviales : gestion à privilégier à la parcelle en favorisant les techniques alternatives de type noue, etc. Un bassin de rétention et/ou infiltration sera aménagé en fonction des exigences réglementaires (dossier loi sur l'eau,...). Pour les constructions, les toitures végétalisées sont fortement recommandées.









Energie : les sources d'énergie renouvelable (notamment la géothermie ou l'énergie solaire) doivent être favorisées, dans la mesure du possible.

Déchets ménagers : la collecte des déchets ménagers doit être optimisée.

Le schéma page suivante « **Principes d'aménagement à respecter** » correspond aux principes auxquels doivent répondre les demandes d'occupation et d'utilisation du sol

PRINCIPES D'AMENAGEMENT A RESPECTER



-  Accès à l'opération, à sécuriser
-  Desserte de l'opération
-  Principe général d'implantation du bâti (effet de « cadrage »)
-  Espace d'agrément à l'échelle de l'opération, et/ou espace dédié au traitement des eaux pluviales
-  Frange paysagère
-  Liaison douce communale (tracé de principe)
-  Principe d'ouverture visuelle
-  Point de collecte des déchets ménagers (emplacement de principe, à adapter)

OAP n°1

Secteur Sud de la zone de loisirs
(rue du Pré Saint-Martin / rue des Frachères)

Opération séniors (tènement communal le long de la Noue)

Caractéristiques de la zone

- Zonage au PLU : 1AUBd
- Localisation : secteur situé sur la partie sud de la zone de loisirs, en limite nord de la Noue
- Superficie de la zone : 0,5 ha

Objectif général

- Aménager une opération destinée à l'habitat des 'séniors'



Localisation de la zone à l'échelle communale

L'orientation d'aménagement et de programmation est illustrée par un schéma (cf. page suivante) : « **Principes d'aménagement à respecter** ». Il correspond aux principes auxquels doivent impérativement répondre les demandes d'occupation et d'utilisation du sol.

Principes d'aménagement à respecter

Accès, desserte et stationnement

Accès : accès unique depuis la rue du Pré Saint-Martin, en empruntant le pont existant qui traverse la Noue et qui donne accès aujourd'hui à un espace de stationnement public (entrée sud de la zone de loisirs). L'accès à la zone s'organisera dans la continuité du stationnement actuel, dans le cadre d'une réflexion globale.

Desserte motorisée / stationnement : desserte à optimiser sur la partie Est de la zone, qui correspond au point d'accès.

Desserte douce : cheminement piéton prévu au sud de la zone 1AUBd (en zone Np), le long de la Noue, permettant de relier le cœur du village, la maison de la Noue, la zone 1AUBd au sud de la Noue et la rue du Pré Saint-Martin.

Intégration urbaine, architecturale et paysagère

- ✓ Le principe général consiste à positionner plusieurs « modules » bâtis pour éviter un effet « linéaire » trop marqué. La construction peut être organisée d'un seul tenant, en veillant à limiter l'effet « linéaire ».
- ✓ Le sens de faitage dominant des constructions permet de « cadrer » la zone de loisirs le long de la Noue.
- ✓ Malgré l'effet de cadrage recherché, des cônes de vues doivent être définis.

Programmation urbaine

Typologie des logements : de type groupé ou petit collectif ne dépassant pas le niveau RDC+2.

Statut des logements : une partie des logements devra être conventionnée.

Densité brute (en nombre de logements par hectare) : environ 16 logements / ha, soit environ 8 logements. Une densité plus importante pourra toutefois être admise.

Autres principes de développement durable

Gestion des eaux pluviales : gestion à privilégier à la parcelle en favorisant les techniques alternatives. Un bassin de rétention et/ou infiltration peut être aménagé en fonction des exigences réglementaires (dossier loi sur l'eau,...). Pour les constructions, les toitures végétalisées sont fortement recommandées.

Energie : les sources d'énergie renouvelable (notamment la géothermie ou l'énergie solaire) doivent être favorisées, dans la mesure du possible.

Déchets ménagers : la collecte des déchets ménagers doit s'organiser au niveau de l'accès en partie Est de la zone.

PRINCIPES D'AMENAGEMENT A RESPECTER

■ Accès à l'opération, à sécuriser

●→ Desserte de l'opération et aire de retournement (principe)

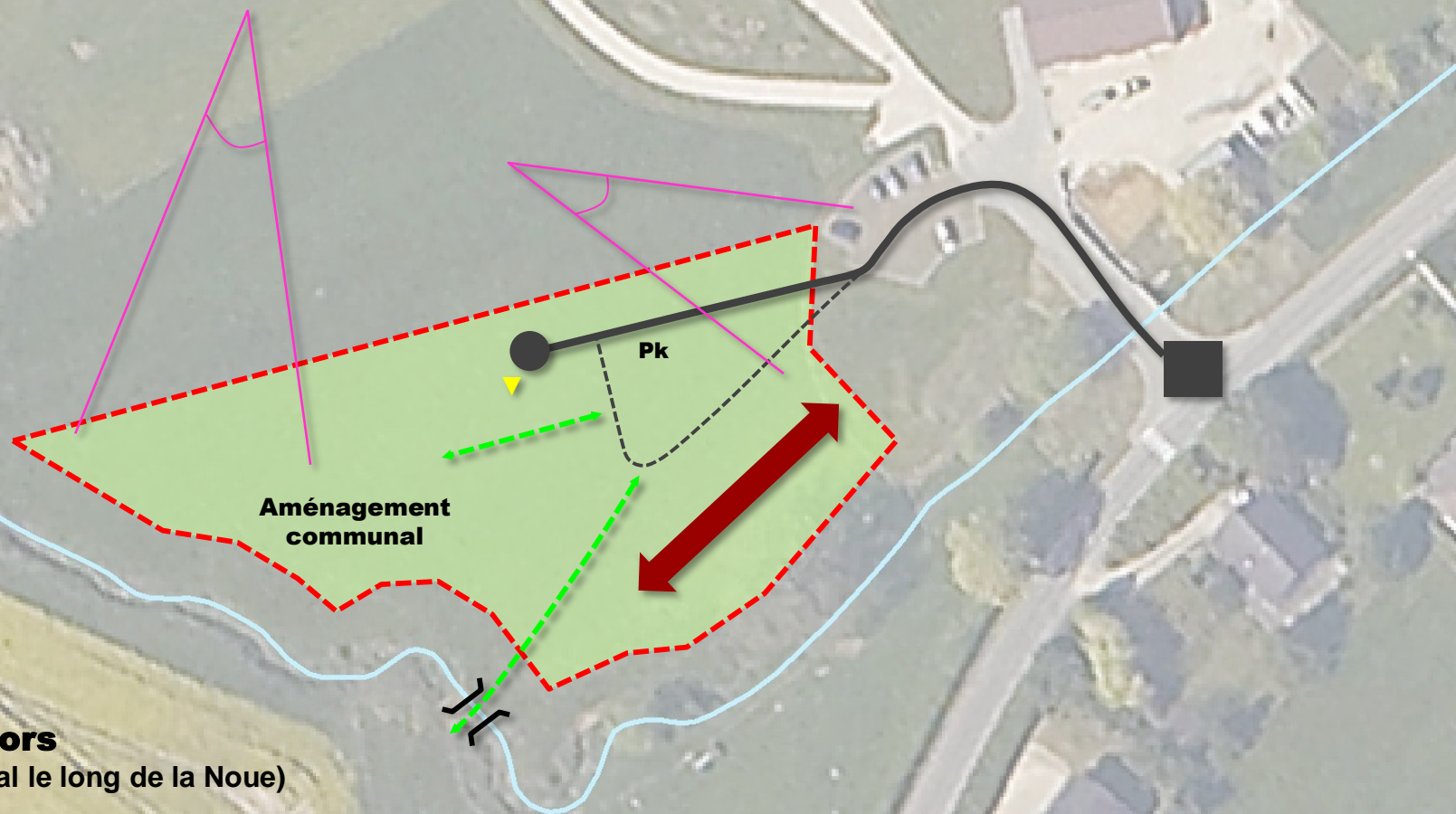
--- Voie de service (principe)

↔ Principe général d'implantation du bâti (effet de « cadrage »)

▼ Point de collecte des déchets ménagers (principe)

--- Liaison douce communale (tracé de principe)

∠ Principe d'ouverture visuelle



OAP n°2

Opération séniors
(tènement communal le long de la Noue)

Secteur Nord de la zone de loisirs (lieu-dit Le Village)

Caractéristiques de la zone

- Zonage au PLU : 1AUB
- Localisation : secteur situé sur la partie nord de la zone de loisirs, à proximité immédiate de la maison de la Noue
- Superficie de la zone : 1 ha

Objectif général

- Aménager une opération à dominante habitat



Localisation de la zone à l'échelle communale

L'orientation d'aménagement et de programmation est illustrée par deux schémas (cf. pages suivantes) :

- ✓ Le schéma « **Principes d'aménagement à respecter** » correspond aux principes auxquels doivent impérativement répondre les demandes d'occupation et d'utilisation du sol
- ✓ Le schéma « **Illustration des principes d'aménagement** » correspond à une déclinaison possible des principes d'aménagement

Principes d'aménagement à respecter

Accès, desserte et stationnement

Accès : accès unique dans le prolongement de la rue de la Plantière. Une attention particulière sera portée à la sécurisation des circulations douces.

Desserte motorisée / stationnement : l'opération est organisée par une voie interne qui dessert des lots. Des stationnements ponctuels sont organisés le long de la voie de desserte, qui se termine par une impasse (avec aire de retournement).

Desserte douce : la voie de desserte interne doit intégrer un cheminement piéton d'au moins 1,50 m. Il doit être relié à la voie douce communale existante localisée en bordure de la zone 1AUB, avec un double maillage : 1) une connexion en partie Ouest de l'opération 2) une connexion dans la partie Sud ou Est de l'opération (voir le schéma ci-après).

Intégration urbaine, architecturale et paysagère

- ✓ Le principe général consiste à organiser les constructions de part et d'autre de la voie de desserte interne.
- ✓ Le sens de faitage dominant des constructions sera orienté Est-Ouest (ou : sud-ouest – nord-est ou sud-est – nord-ouest) afin de s'inscrire au mieux dans la pente. L'objectif est également de valoriser la vue depuis la zone de loisirs vers la zone 1AUB, et réciproquement.
- ✓ Le traitement paysager de la zone 1AUB repose sur :
 - 1) la valorisation du mur existant (valeur patrimoniale) lorsque cela est possible,
 - 2) une végétalisation de la zone 1AUB reposant sur un traitement paysager :
 - des franges Nord, Est et Ouest du site pour assurer une transition avec l'urbanisation existante
 - de la frange Sud du site en accompagnement de la limite formée par le mur existant.

Programmation urbaine

Typologie des logements : de type individuel, ne dépassant pas le niveau RDC+1+c.

Statut des logements : aucune obligation en matière de logements conventionnés.

Densité brute (en nombre de logements par hectare) : environ 10 logements / ha, soit environ 10 logements.









Autres principes de développement durable

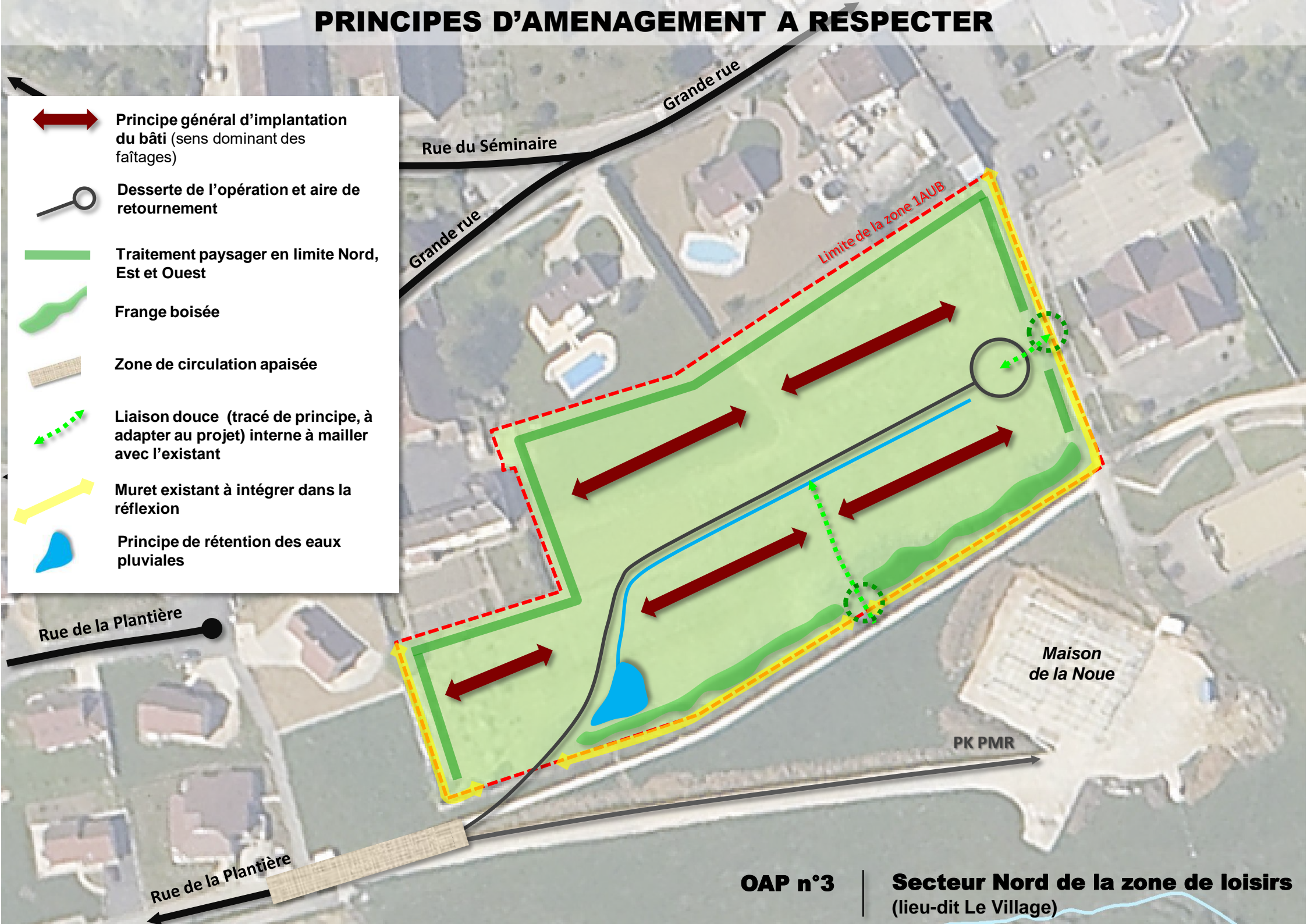
Gestion des eaux pluviales : gestion à privilégier à la parcelle en favorisant les techniques alternatives de type noue, etc. Un bassin de rétention et/ou infiltration sera aménagé en fonction des exigences réglementaires (dossier loi sur l'eau,...).

Energie : les sources d'énergie renouvelable (notamment la géothermie ou l'énergie solaire) doivent être favorisées, dans la mesure du possible.

Déchets ménagers : la collecte des déchets ménagers doit s'organiser le long de la voie de desserte. La voie et l'aire de retournement sont dimensionnées pour permettre le passage des véhicules de collecte.

PRINCIPES D'AMENAGEMENT A RESPECTER

-  Principe général d'implantation du bâti (sens dominant des faitages)
-  Desserte de l'opération et aire de retournement
-  Traitement paysager en limite Nord, Est et Ouest
-  Frange boisée
-  Zone de circulation apaisée
-  Liaison douce (tracé de principe, à adapter au projet) interne à mailler avec l'existant
-  Muret existant à intégrer dans la réflexion
-  Principe de rétention des eaux pluviales



Rue du Séminaire

Grande rue

Grande rue

Limite de la zone 1AUB

Rue de la Plantière

Maison de la Noue

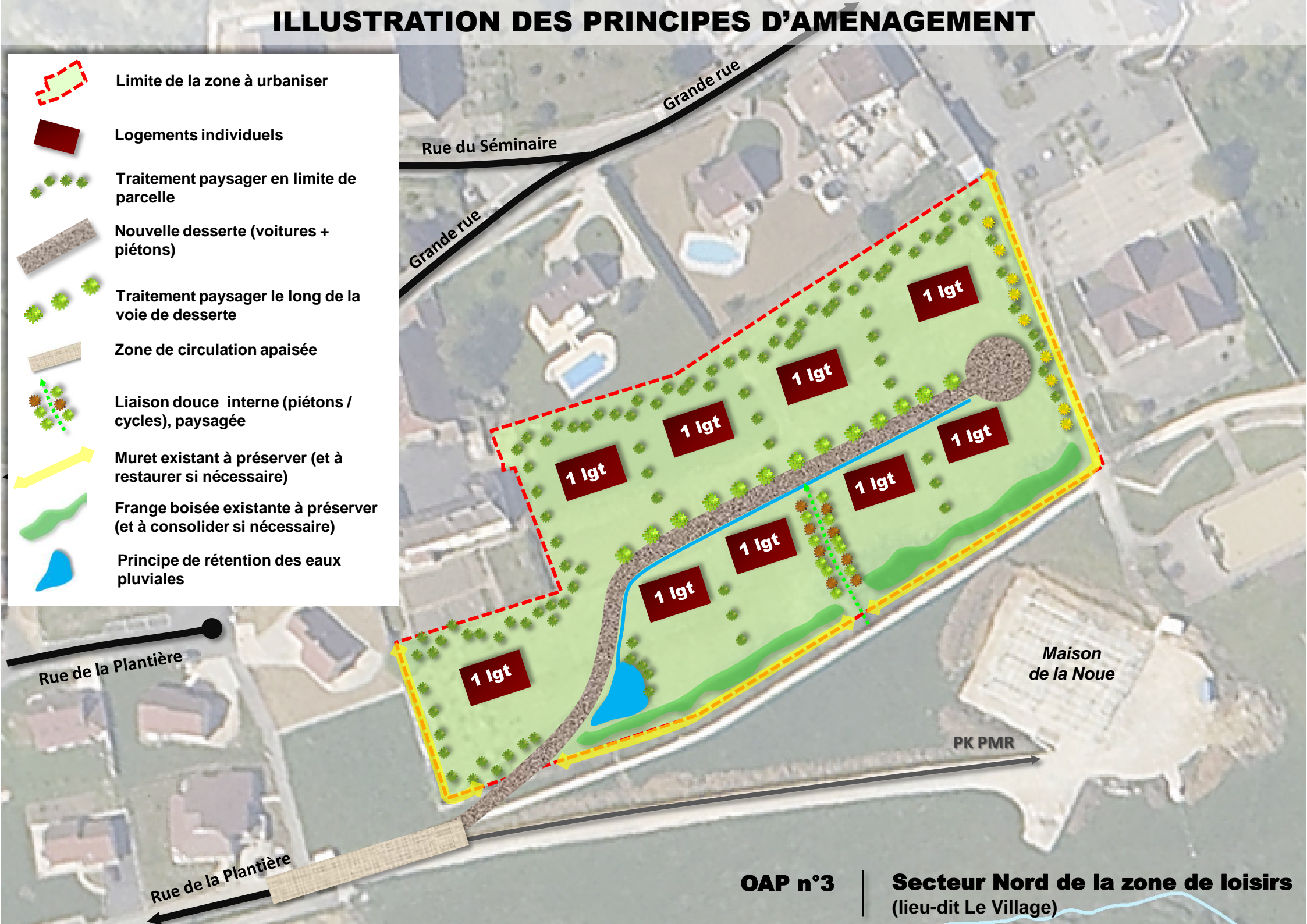
PK PMR

Rue de la Plantière

OAP n°3

Secteur Nord de la zone de loisirs
(lieu-dit Le Village)

ILLUSTRATION DES PRINCIPES D'AMENAGEMENT



OAP n°3

Secteur Nord de la zone de loisirs
(lieu-dit Le Village)

**Secteur Est de la zone de loisirs
(lieu-dit Le Village)****Caractéristiques de la zone**

- Zonage au PLU : 1AUB
- Localisation : secteur situé sur la partie Est de la zone de loisirs
- Superficie de la zone : 1,3 ha

Objectif général

- Aménager une opération à dominante habitat

Principes d'aménagement à respecter**Accès, desserte et stationnement**

Accès : accès unique depuis la rue du Pré Saint-Martin, à proximité des intersections avec la rue du Verger fleuri et la rue des Vignes.

Desserte motorisée / stationnement : desserte selon un axe sud-est – nord-ouest avec valorisation de la vue sur l'église. La desserte se termine par une impasse, avec aire de retournement. Le petit collectif (habitat intermédiaire) est desservi par un espace de stationnement qui peut être mutualisé pour du stationnement 'visiteurs'.

Desserte douce : cheminement piéton à aménager : 1) tout le long de la voie de desserte interne, d'une largeur minimum de 1,5 m 2) sur les autres secteurs où un maillage avec le réseau communal est nécessaire (cf. schéma).

Intégration urbaine, architecturale et paysagère

- ✓ Le principe général consiste à organiser l'aménagement en tenant compte de la préservation d'une vue sur l'église. Cela nécessite de maintenir des espaces ouverts, non construits, sur la partie Est de la zone 1AUB (cf. secteurs *non aedificandi*).
- ✓ L'implantation des constructions s'organise de part et d'autre de la voie de desserte. Le sens de faitage dominant des constructions, orienté sud-est – nord-ouest, permet de structurer le bâti autour de la voie de desserte interne.
- ✓ Le traitement paysager intègre : 1) la prise en compte des habitations implantées en limite de zone 2) la prise en compte des vues vers la zone de loisirs.

Programmation urbaine

Préalablement à l'aménagement de la nouvelle opération, l'ancien bâtiment agricole présent sur le site devra être détruit

Typologie des logements : mixte : individuel / groupé / petit collectif (habitat intermédiaire), ne dépassant pas le niveau RDC+1+c ou R+2.

Statut des logements : possibilité de logements conventionnés, mais non obligatoire.

Densité brute (en nombre de logements par hectare) : environ 13 logements / ha, soit environ 17 logements.

Autres principes de développement durable

Gestion des eaux pluviales : gestion à privilégier à la parcelle en favorisant les techniques alternatives de type noue, etc. Un ouvrage de traitement sera aménagé en fonction des exigences réglementaires (dossier loi sur l'eau,...). Pour les constructions, en particulier le petit collectif, les toitures végétalisées sont fortement recommandées.

Energie : les sources d'énergie renouvelable (notamment la géothermie ou l'énergie solaire) doivent être favorisées, dans la mesure du possible.

Déchets ménagers : la collecte des déchets ménagers doit s'organiser le long de la voie de desserte. La voie et l'aire de retournement sont dimensionnés pour permettre le passage des véhicules de collecte.

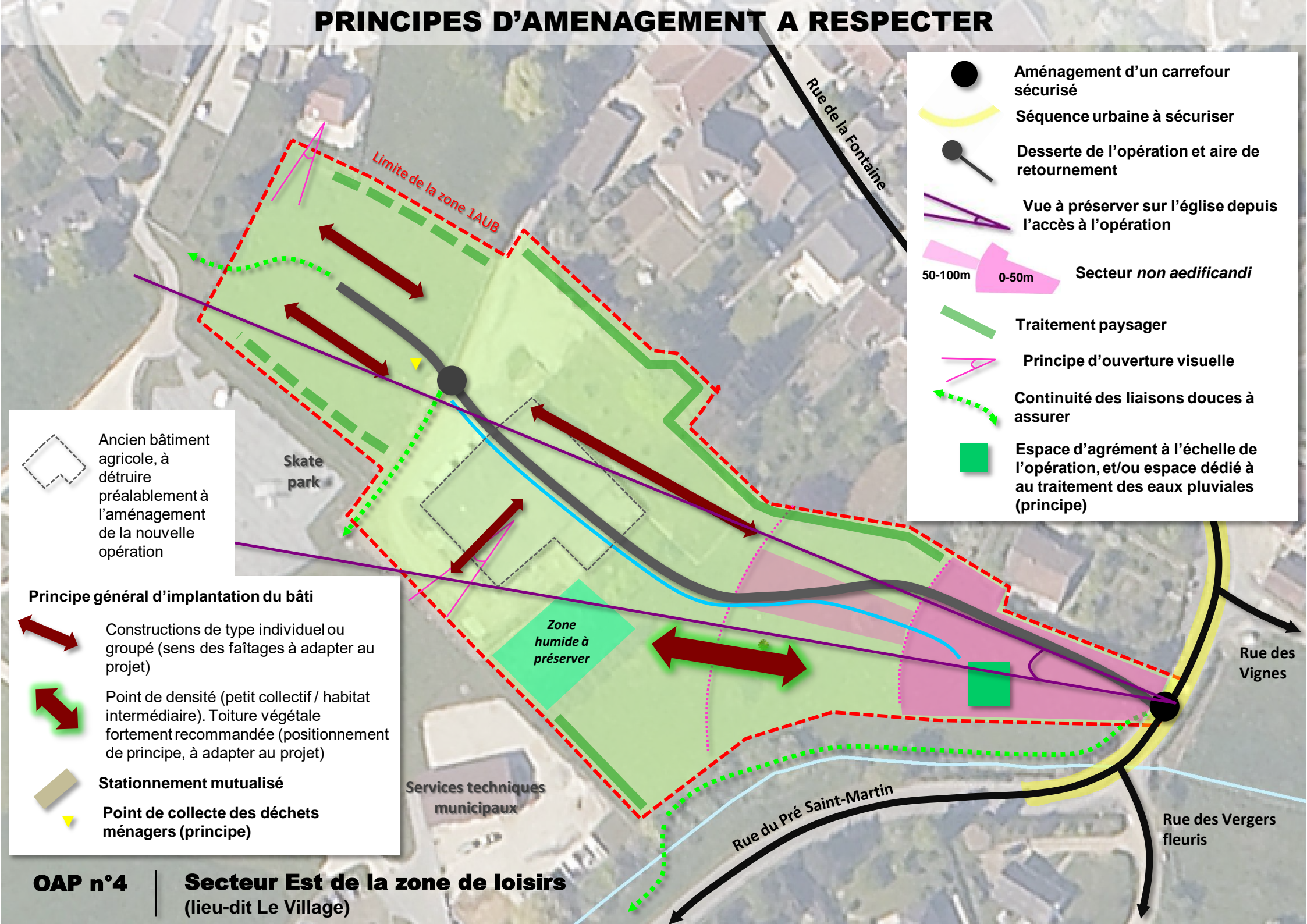











Localisation de la zone à l'échelle communale


L'orientation d'aménagement et de programmation est illustrée par deux schémas (cf. pages suivantes) :





- ✓ Le schéma « **Principes d'aménagement à respecter** » correspond aux principes auxquels doivent impérativement répondre les demandes d'occupation et d'utilisation du sol
- ✓ Le schéma « **Illustration des principes d'aménagement** » correspond à une déclinaison possible des principes d'aménagement

PRINCIPES D'AMENAGEMENT A RESPECTER



-  Aménagement d'un carrefour sécurisé
-  Séquence urbaine à sécuriser
-  Desserte de l'opération et aire de retournement
-  Vue à préserver sur l'église depuis l'accès à l'opération
-  50-100m 0-50m Secteur *non aedificandi*
-  Traitement paysager
-  Principe d'ouverture visuelle
-  Continuité des liaisons douces à assurer
-  Espace d'agrément à l'échelle de l'opération, et/ou espace dédié à au traitement des eaux pluviales (principe)

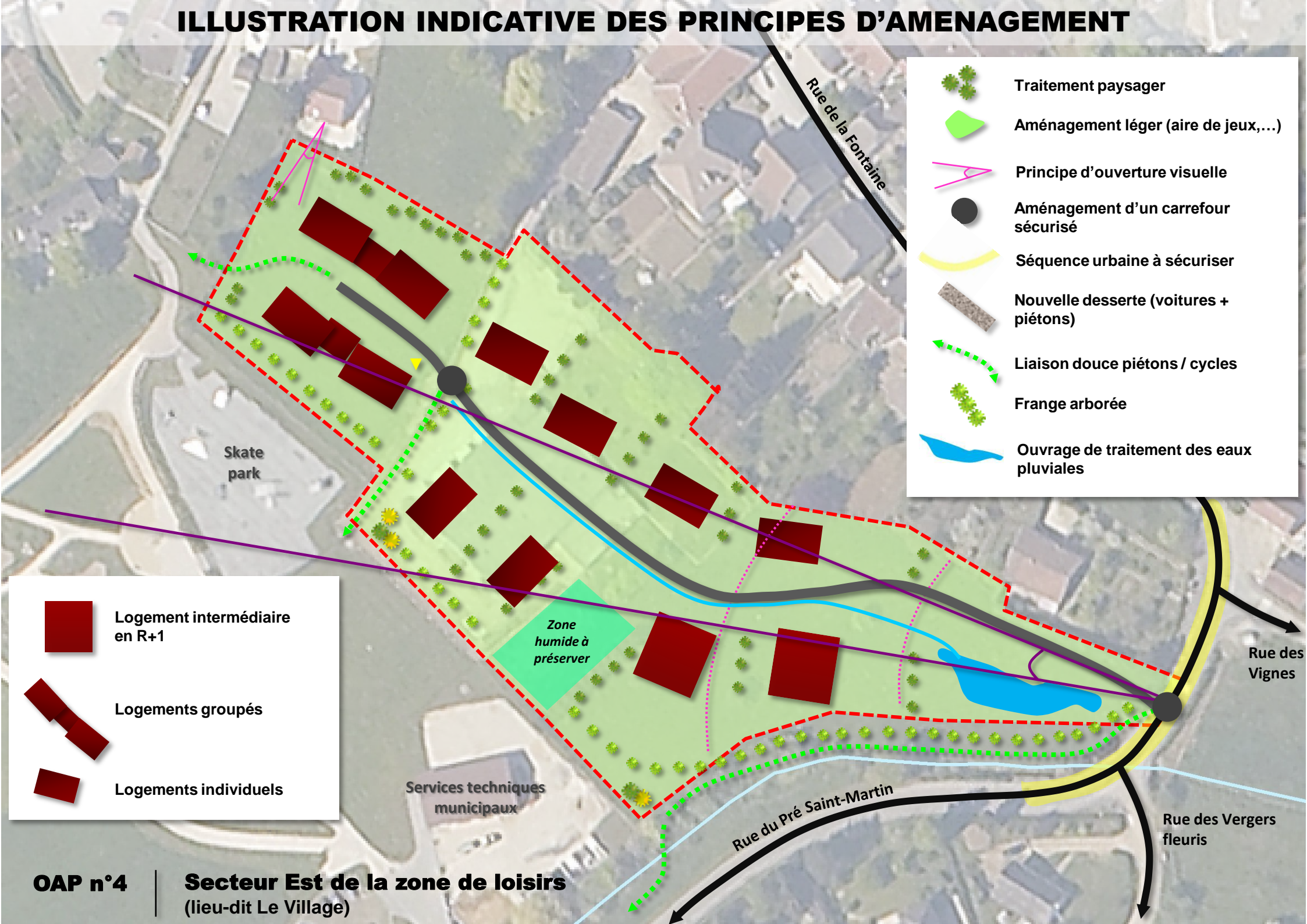
 Ancien bâtiment agricole, à détruire préalablement à l'aménagement de la nouvelle opération

- Principe général d'implantation du bâti**
-  Constructions de type individuel ou groupé (sens des faîtages à adapter au projet)
 -  Point de densité (petit collectif / habitat intermédiaire). Toiture végétale fortement recommandée (positionnement de principe, à adapter au projet)
 -  Stationnement mutualisé
 -  Point de collecte des déchets ménagers (principe)




OAP n°4

Secteur Est de la zone de loisirs
(lieu-dit Le Village)

ILLUSTRATION INDICATIVE DES PRINCIPES D'AMENAGEMENT



-  Traitement paysager
-  Aménagement léger (aire de jeux,...)
-  Principe d'ouverture visuelle
-  Aménagement d'un carrefour sécurisé
-  Séquence urbaine à sécuriser
-  Nouvelle desserte (voitures + piétons)
-  Liaison douce piétons / cycles
-  Frange arborée
-  Ouvrage de traitement des eaux pluviales

-  Logement intermédiaire en R+1
-  Logements groupés
-  Logements individuels

Zone humide à préserver

OAP n°4

Secteur Est de la zone de loisirs
(lieu-dit Le Village)

OAP n°5

Frange Nord du village (lieu-dit La Barrière)



Localisation de la zone à l'échelle communale

Caractéristiques de la zone

- Zonage au PLU : 1AUB
- Localisation : secteur situé au Nord du cœur de village
- Superficie de la zone : 0,7 ha

Objectif général

- Aménager une opération à dominante habitat

Principes d'aménagement à respecter

Accès, desserte et stationnement

Accès : accès au Sud depuis la Grande rue et accès à l'Est depuis l'impasse de la Barrière. Une vigilance particulière sera apportée quant à l'aménagement de ces accès afin d'assurer une sécurisation optimale des déplacements motorisés et des déplacements doux.

Desserte motorisée / stationnement : desserte maillée qui s'appuie sur les 2 accès.

Desserte douce : cheminement piéton à aménager le long de la voie de desserte interne, d'une largeur minimum de 1,5 m.

Intégration urbaine, architecturale et paysagère

- ✓ L'aménagement doit tenir compte des contraintes de pente. Ainsi :
 - le schéma « Principes d'aménagement à respecter » pourra être assoupli pour tenir compte des contraintes topographiques du site,
 - la partie Nord de la zone 1AUB, la plus en pente, n'accueillera pas de construction (secteur *non aedificandi*).
- ✓ Le sens de faitage dominant des constructions, orienté Sud-ouest – Nord-Est, s'inscrit dans la pente.

Programmation urbaine

Typologie des logements : de type individuel ou groupé.

Statut des logements : possibilité de logements conventionnés, mais non obligatoire.

Densité brute (en nombre de logements par hectare) : environ 10 logements / ha, soit environ 7 logements.

Autres principes de développement durable

Gestion des eaux pluviales : gestion à privilégier à la parcelle en favorisant les techniques alternatives de type noue, etc. Un bassin de rétention et/ou infiltration pourra être aménagé en fonction des exigences réglementaires (dossier loi sur l'eau,...). Pour les constructions, les toitures végétalisées sont fortement recommandées.

Energie : les sources d'énergie renouvelable (notamment la géothermie ou l'énergie solaire) doivent être favorisées, dans la mesure du possible.

Déchets ménagers : la collecte des déchets ménagers doit s'organiser le long de la voie de desserte.






L'orientation d'aménagement et de programmation est illustrée par deux schémas (cf. pages suivantes) :

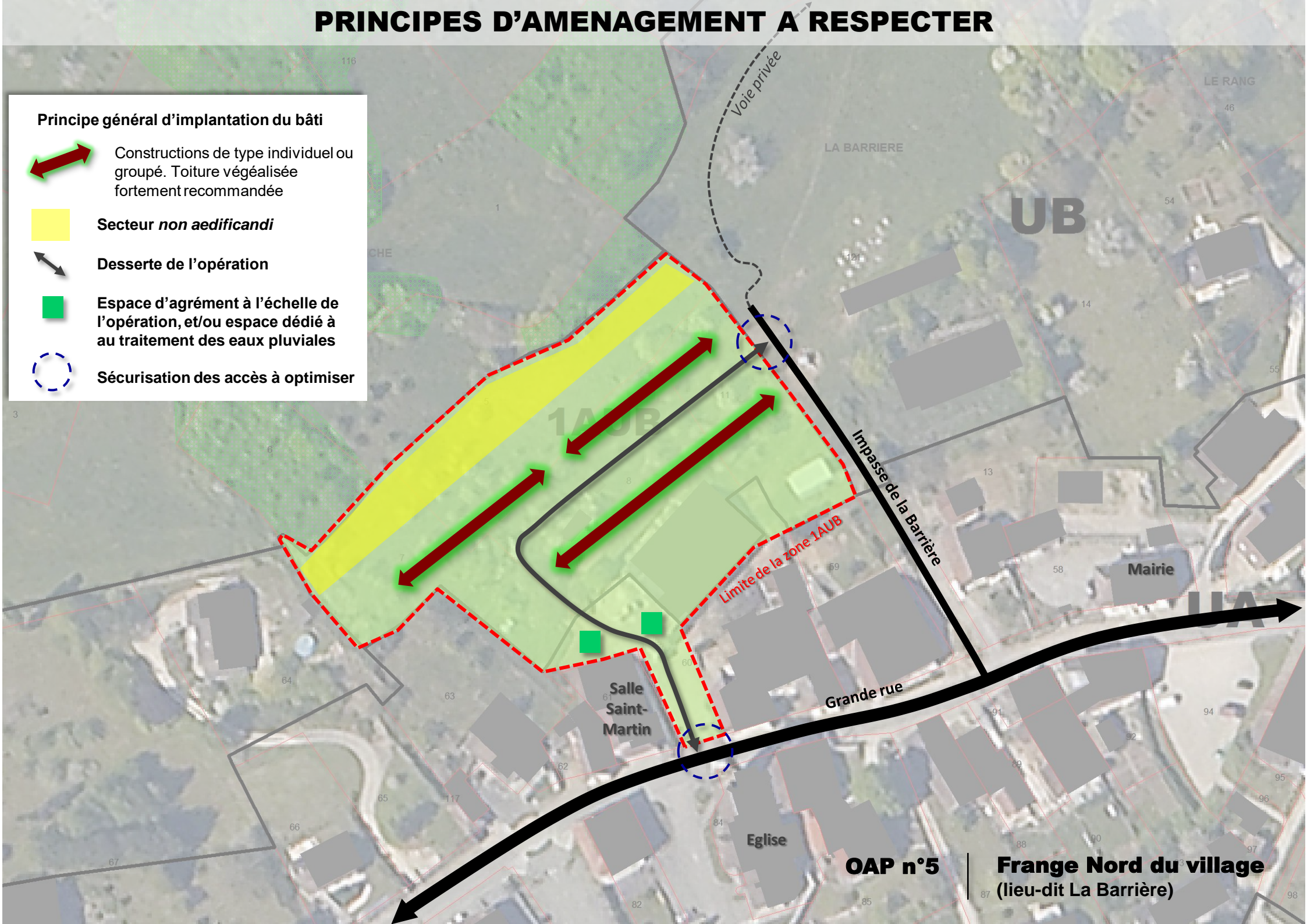
- ✓ Le schéma « **Principes d'aménagement à respecter** » correspond aux principes auxquels doivent impérativement répondre les demandes d'occupation et d'utilisation du sol*
- ✓ Le schéma « **Illustration des principes d'aménagement** » correspond à une déclinaison possible des principes d'aménagement

* Les principes pourront être assouplis en fonction des contraintes topographiques

PRINCIPES D'AMENAGEMENT A RESPECTER

Principe général d'implantation du bâti








-  Constructions de type individuel ou groupé. Toiture végétalisée fortement recommandée
-  Secteur *non aedificandi*
-  Desserte de l'opération
-  Espace d'agrément à l'échelle de l'opération, et/ou espace dédié à au traitement des eaux pluviales
-  Sécurisation des accès à optimiser

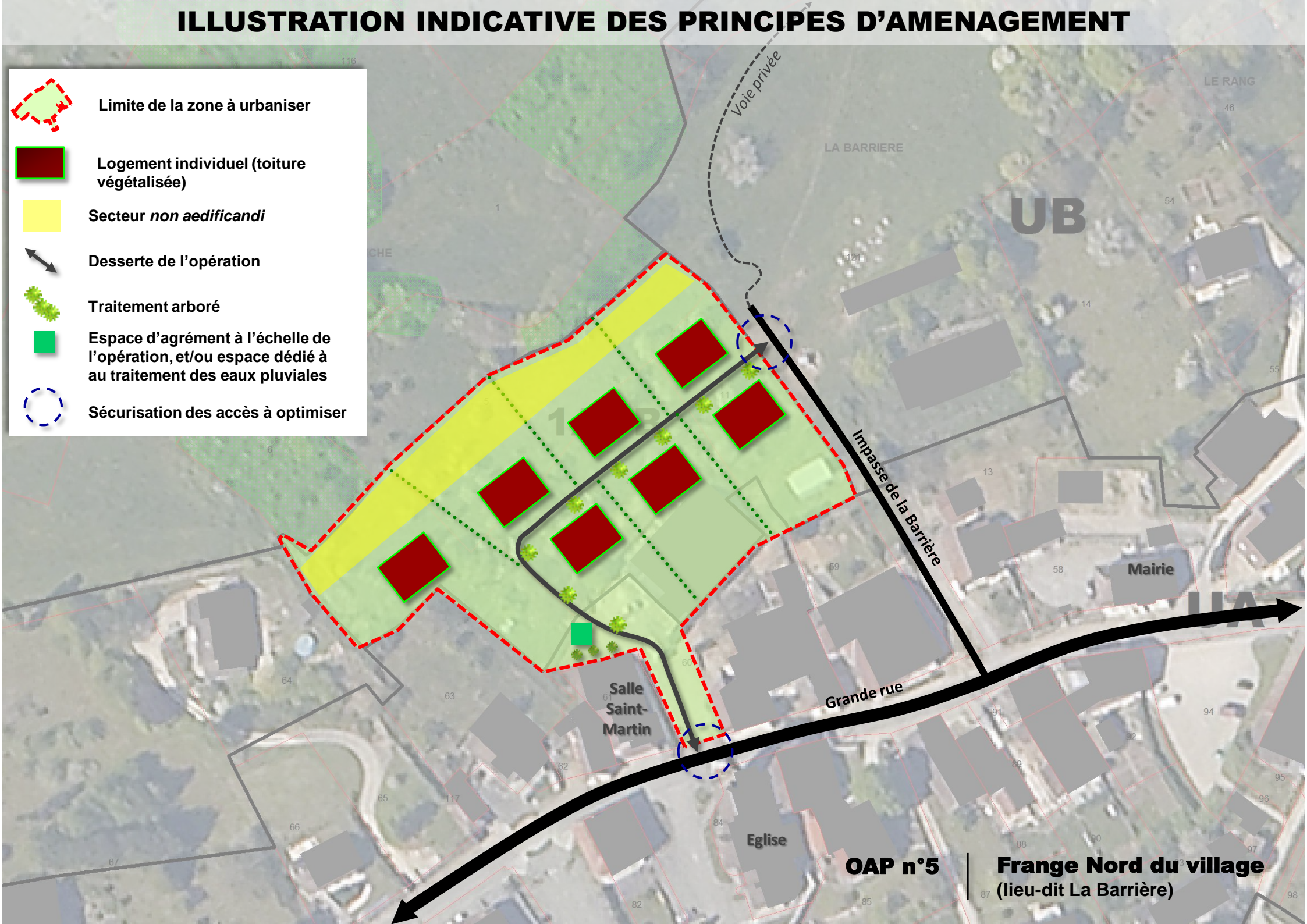


OAP n°5

Frange Nord du village
(lieu-dit La Barrière)

ILLUSTRATION INDICATIVE DES PRINCIPES D'AMENAGEMENT

-  Limite de la zone à urbaniser
-  Logement individuel (toiture végétalisée)
-  Secteur *non aedificandi*
-  Desserte de l'opération
-  Traitement arboré
-  Espace d'agrément à l'échelle de l'opération, et/ou espace dédié à au traitement des eaux pluviales
-  Sécurisation des accès à optimiser



OAP n°5

Frange Nord du village
(lieu-dit La Barrière)

Vossières (secteur Ouest de la rue du Séminaire)

Caractéristiques des zones

- Zonage au PLU : zones 1AUB
- Localisation : secteur Nord de Vossières, en partie Ouest de la rue du Séminaire
- Superficie des zones : Zone 1AUB au Nord : 0,3 ha et zone 1AUB au Sud : 0,7 ha

Objectif général

- Aménager des opérations à dominante habitat



Localisation de la zone à l'échelle communale



Exemple de traitement végétal

L'orientation d'aménagement et de programmation est illustrée par deux schémas (cf. pages suivantes) :

- ✓ Le schéma « **Principes d'aménagement à respecter** » correspond aux principes auxquels doivent impérativement répondre les demandes d'occupation et d'utilisation du sol
- ✓ Le schéma « **Illustration des principes d'aménagement** » correspond à une déclinaison possible des principes d'aménagement

Principes d'aménagement à respecter

Accès, desserte et stationnement

Accès : accès distinct pour chacune des 2 zones, depuis la rue du Séminaire.

Desserte motorisée / stationnements : zone 1AUB au Nord : desserte Est-Ouest depuis la rue du Séminaire, zone 1AUB au Sud : axe Sud-Est – Nord-Ouest permettant de desservir l'ensemble de la zone.

Desserte douce : cheminement piéton le long des voies de desserte interne, d'une largeur minimum de 1,5 m.

Intégration urbaine, architecturale et paysagère

- ✓ La configuration des 2 zones 1AUB, contraintes en terme d'emprise et de délimitation, oriente 'naturellement' le projet d'aménagement. Le principe général d'aménagement est d'implanter les constructions au plus près des voies de desserte afin de garantir un recul suffisant par rapport à la zone humide proche.
- ✓ Le sens de faitage dominant des constructions doit privilégier, lorsque cela est possible, l'orientation des façades au sud, au sud-est ou au sud-ouest.
- ✓ Double traitement paysager : 1) le long des secteurs déjà urbanisés permet d'intégrer les opérations (une frange végétale assure la transition) 2) entre les opérations et le milieu agricole, en variant les espèces et les hauteurs des végétaux (cf. Illustration ci-contre) 3) L'arbre situé entre les 2 zones 1AUB doit être préservé.

Programmation urbaine

Typologie des logements : individuel, groupé ou petit collectif.

Statut des logements : possibilité de logements conventionnés, mais non obligatoire.

Densité brute (en nombre de logements par hectare) : environ 10 logements / ha, soit environ 3 ou 4 logements pour la zone 1AUB au Nord, et 6 à 7 logements pour la zone 1AUB au Sud.


Autres principes de développement durable

Gestion des eaux pluviales : gestion à privilégier à la parcelle en favorisant les techniques alternatives de type noue, etc. Un bassin de rétention et/ou infiltration pourra être aménagé en fonction des exigences réglementaires. Les toitures des constructions pourront être végétalisées.




Energie : les sources d'énergie renouvelable (notamment la géothermie ou l'énergie solaire) doivent être favorisées, dans la mesure du possible. Les toitures végétalisées sont fortement recommandées.

Déchets ménagers : zone 1AUB au Nord : un point de collecte sera prévu à l'entrée de l'opération, le long de la rue du Séminaire ; zone 1AUB au sud : la collecte des déchets ménagers doit s'organiser le long de la voie de desserte interne (la voie et l'aire de retournement sont dimensionnés pour permettre le passage des véhicules de collecte).

PRINCIPES D'AMENAGEMENT A RESPECTER



Legend for planning principles:

-  Desserte des opérations
-  Aire de retournement
- Principe général d'implantation du bâti**
 -  Constructions de type individuel, groupé ou intermédiaire. Toiture végétalisée fortement recommandée
-  Traitement paysager
-  Arbre à préserver
-  Point de collecte des déchets ménagers

OAP n°6

Vossières

(secteur Ouest de la rue du Séminaire)

Rue du Champ Jacquot (RD5)

Rue du Séminaire

Grande rue

ILLUSTRATION INDICATIVE DES PRINCIPES D'AMENAGEMENT

- Desserte de l'opération
- Aire de retournement
- Logement individuel (toiture végétalisée)
- Traitement paysager
- Arbre à préserver
- Point de collecte des déchets ménagers



OAP n°6

Vossières
(secteur Ouest de la rue du Séminaire)

Rue du Séminaire

Grande rue

Rue du Champ Jacquot (RD5)

Caractéristiques de la zone

- Zonage au PLU : 1AUBd
- Localisation : secteur situé en entrée Nord du village
- Superficie de la zone : 3 ha

Objectif général

- Aménager une opération à dominante habitat



Localisation de la zone à l'échelle communale

Principes d'aménagement à respecter**Accès, desserte et stationnement**

Accès : accès unique depuis la Grande rue. L'accès depuis l'intersection rue de Chanot / Grande rue sera utilisé seulement pour l'accès des constructions aujourd'hui desservie par cette voie.

Desserte motorisée / stationnement : la desserte motorisée s'appuie sur les voies internes à créer dans la zone 1AUBd. La séquence Ouest de la rue du Chanot ne pourra être utilisée que pour la desserte motorisée des constructions existantes. L'ensemble des voies nouvelles sera organisé selon un maillage cohérent. Aucune impasse ne sera créée, sauf en cas de contrainte topographique majeure.

Desserte douce : cheminement piéton à aménager : 1) tout le long de la voie de desserte interne de l'opération, d'une largeur minimum de 1,5 m 2) rue du Chanot, où les circulations piétons et cycles seront destinées à l'ensemble des usagers.

Intégration urbaine, architecturale et paysagère

- ✓ Le principe général consiste à organiser l'aménagement en tenant compte de la topographie du site.
- ✓ Une attention particulière sera portée au traitement urbain, architectural et paysager sur l'ensemble de la partie de la zone 1AUBd située au nord de la rue du Chanot. Compte-tenu de la topographie du site et de la position d'entrée de village, il s'agit en effet d'un secteur stratégique.
- ✓ L'implantation des constructions s'organisera en cohérence avec la desserte interne du quartier et privilégiera : 1) un sens des façades dominants parallèle à la Grande rue à proximité de cette voie 2) un sens des façades optimisant les apports solaires.
- ✓ Le traitement paysager intègre : 1) la prise en compte des habitations implantées en limite de zone 2) la prise en compte des vues sur le village et sur le grand paysage 3) une frange arborée et arbusive, d'une largeur significative, en limite de zone naturelle et agricole.

Programmation urbaine

Préalablement à l'aménagement de la nouvelle opération, les anciens bâtiments agricoles présents sur le site devront être détruits

Typologie des logements : mixte : individuel / groupé / petit collectif (habitat intermédiaire), ne dépassant pas le niveau R+2.

Statut des logements : au minimum 20% de logements conventionnés.

Densité brute (en nombre de logements par hectare) : environ 11 logements / ha, soit environ 32 logements.

Autres principes de développement durable

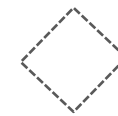
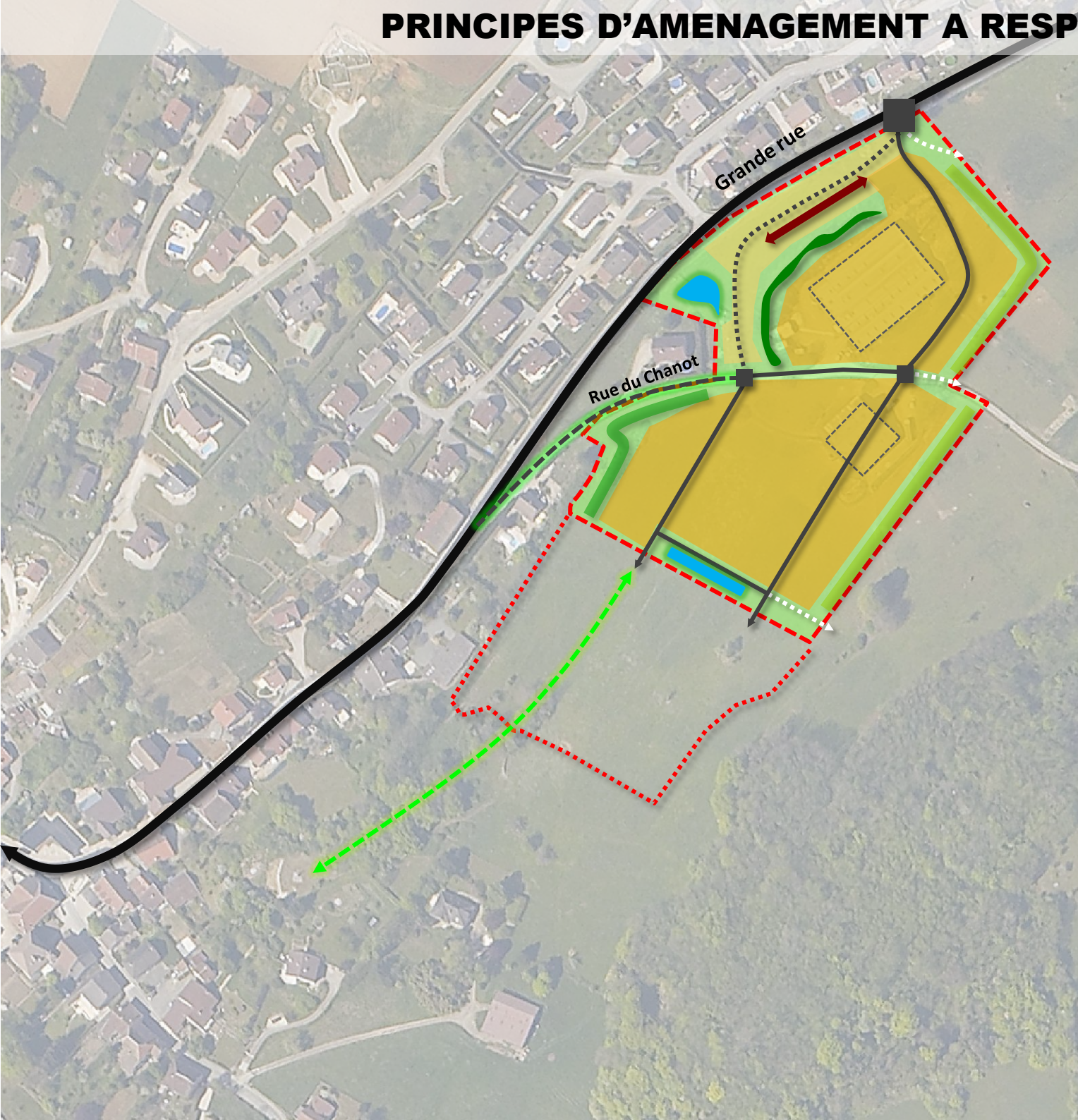
Gestion des eaux pluviales : gestion à privilégier à la parcelle en favorisant les techniques alternatives de type noue, etc. Un ouvrage de traitement sera aménagé en fonction des exigences réglementaires (dossier loi sur l'eau,...). Pour les constructions, en particulier le petit collectif, les toitures végétalisées sont fortement recommandées.

Energie : les sources d'énergie renouvelable (notamment la géothermie ou l'énergie solaire) doivent être favorisées.

Déchets ménagers : la collecte des déchets ménagers doit s'organiser le long de la voie de desserte interne.

L'orientation d'aménagement et de programmation est illustrée par un schéma (cf. page suivante) : « **Principes d'aménagement à respecter** ». Il correspond aux principes auxquels doivent impérativement répondre les demandes d'occupation et d'utilisation du sol.

PRINCIPES D'AMENAGEMENT A RESPECTER



Anciens bâtiments agricoles, à détruire préalablement à l'aménagement de la nouvelle opération

Desserte interne de l'opération



Maillage de principe : trame principale



Maillage principal : trame secondaire (facultative)

Ilots d'habitat



Ilots mixtes à aménager le long de la trame principale



Ilots mixtes à aménager (facultatif) le long de la trame secondaire



Sens dominant des faitages le long de la Grande rue (en cas d'urbanisation)



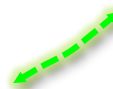
Traitement paysager en limite avec le secteur agricole ou naturel



Traitement paysager en limite avec le secteur agricole ou naturel



Talus existant, susceptible d'évoluer



Liaison communale vers le site de l'esplanade de la Vierge



Prolongement possible, à très long terme, à intégrer dans l'aménagement de la zone



Principe de rétention/infiltration des eaux pluviales

OAP n°8

Extension de la zone d'activités de Champ Pusy (secteur au sud de la rue du Pré Saint-Martin)



Localisation de la zone à l'échelle communale

L'orientation d'aménagement et de programmation est illustrée par deux schémas (cf. pages suivantes) :

- ✓ Le schéma « **Principes d'aménagement à respecter** » correspond aux principes auxquels doivent impérativement répondre les demandes d'occupation et d'utilisation du sol
- ✓ Le schéma « **Illustration des principes d'aménagement** » correspond à une déclinaison possible des principes d'aménagement

Caractéristiques de la zone

- Zonage au PLU : UX et 1AUXa
- Localisation : secteur situé sur la partie sud de la rue du Pré Saint-Martin, en entrée de village
- Superficie de la zone : 3 ha

Objectif général

- Aménager une opération à dominante activités (activités artisanales en zone 1AUXa / activités artisanales ou industrielles en zone UX)

Principes d'aménagement à respecter

Accès, desserte et stationnement

Accès : accès unique depuis la rue du Pré Saint-Martin, au niveau de l'intersection avec la rue du Champ Pusy (accès actuel).

Desserte motorisée / stationnement : la desserte structurante s'organise autour de la rue de Champ Pusy. La zone 1AUXa est desservie par des voies internes maillées à la rue de Champ Pusy. Des stationnements sont aménagés de manière équilibrée autour des îlots aménagés ou le long des voies de desserte. L'objectif est de mutualiser les stationnements, tout en tenant compte du type d'activité qui s'implante.

Desserte douce : L'ensemble des voies de desserte sont aménagées pour les circulations douces (a minima un trottoir de 1,50 m). Une circulation douce communale (emplacement réservé prévu à cet effet) permet de relier la zone d'activités au cœur du village.

Intégration urbaine, architecturale et paysagère

- ✓ L'orientation générale des constructions figurant dans le schéma ci-après doit être respectée afin d'assurer une cohérence globale des aménagements.
- ✓ Certains bâtiments d'activités doivent présenter des volumes et une hauteur limités afin de proposer une « façade » intégrée le long de la rue du Pré Saint-Martin : des constructions présenteront une homogénéité en terme de volume, de traitement extérieur et leur hauteur sera limitée à 8 mètres.
- ✓ Un traitement paysager le long des voies de desserte et des stationnements doit permettre d'intégrer l'opération par une frange végétale, dans une cohérence d'ensemble (réflexion paysagère globale à intégrer).
- ✓ La zone humide située au sud de la zone 1AUXa doit être préservée (zone Np) dans sa fonctionnalité, tout en étant intégrée dans l'aménagement global de la zone 1AUXa (espace d'aménité, etc.).

Programmation urbaine

Typologie des activités : artisanat, bureaux, etc. en zone 1AUXa. En zone UX, l'industrie est en outre autorisée.

Autres principes de développement durable




Gestion des eaux pluviales : gestion à privilégier à la parcelle en favorisant les techniques alternatives de type noue, etc. Un bassin de rétention et/ou infiltration sera aménagé en fonction des exigences réglementaires. Pour les constructions, les toitures végétalisées sont fortement recommandées.

Energie : les sources d'énergie renouvelable (notamment la géothermie ou l'énergie solaire) doivent être favorisées, dans la mesure du possible.

Réseaux numériques : assurer la desserte de la zone par les réseaux numériques à haut et très haut débit.

PRINCIPES D'AMENAGEMENT A RESPECTER





Principe général d'implantation du bâti

-  Orientation dominante des faîtages
-  Toiture végétalisée fortement recommandée
-  Hauteur du bâti limitée à 8 mètres

Principe d'espaces végétalisés

Préservation des zones humides

Principe d'ouverture visuelle

-  1 Vers le village
-  2 Vers le bois de Frachère
-  3 Vers le grand paysage
-  4 Ligne de fuite

Sécurisation des accès

Desserte interne à la zone (tracé de principe)

Stationnements

Liaison douce communale


Traitement paysager permettant d'accompagner l'assise du bâti (depuis l'extérieur de la zone d'activités)

Traitement paysager permettant d'accompagner l'assise du bâti (depuis l'intérieur de la ZA)

Frange arborée

Principe de noue et de bassin de traitement des eaux pluviales


Prolongement de la voie communale à terme

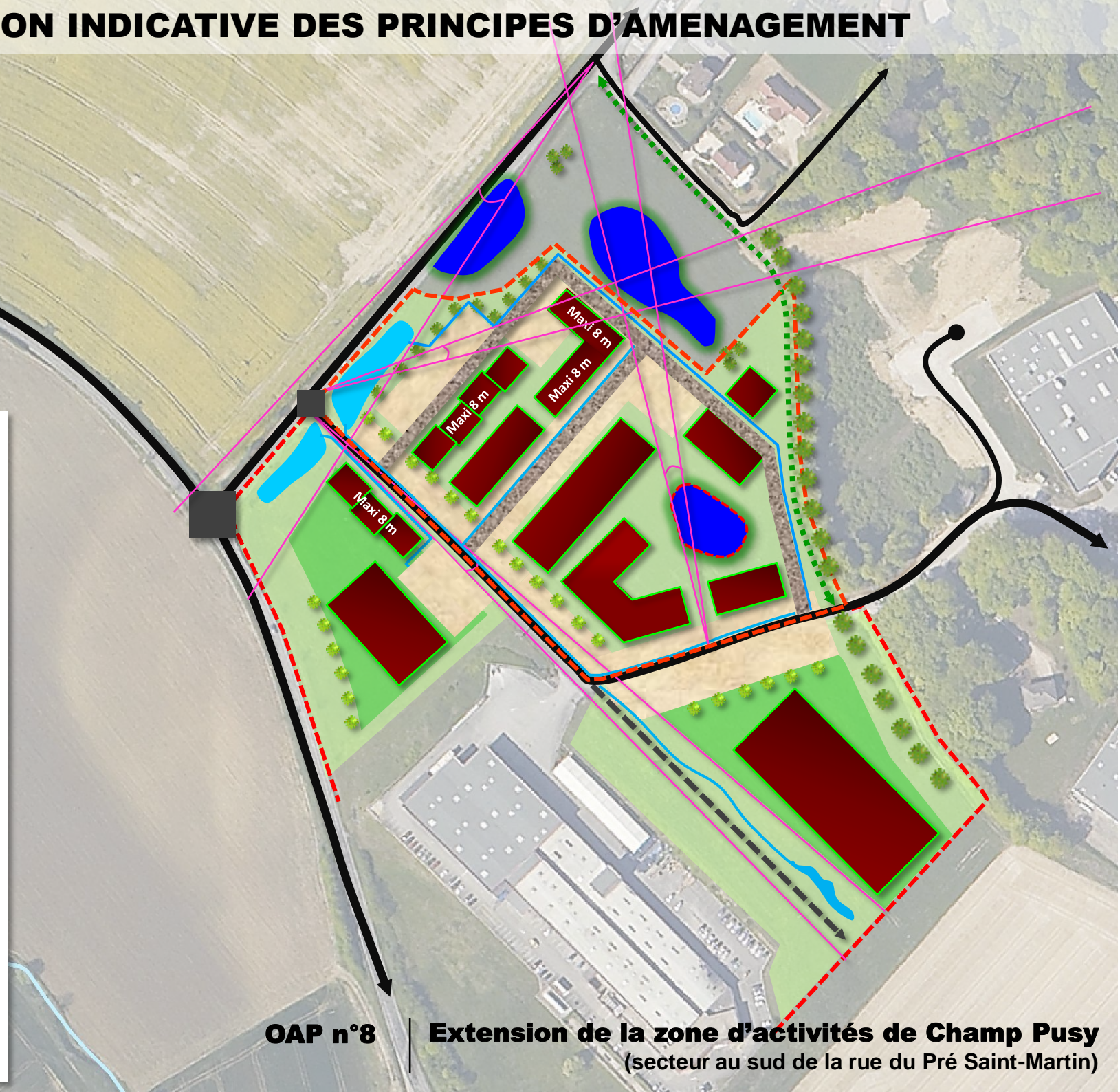
-  Point de collecte des déchets ménagers (principe)

OAP n°8

Extension de la zone d'activités de Champ Pusy
(secteur au sud de la rue du Pré Saint-Martin)

ILLUSTRATION INDICATIVE DES PRINCIPES D'AMENAGEMENT

-  Implantation de principe du bâti (toiture végétalisée)
-  Espaces végétalisés
-  Préservation des zones humides
-  Principe d'ouverture visuelle
-  Sécurisation des accès
-  Desserte interne à la zone
-  Stationnement
-  Liaison douce communale et sa frange paysagère
-  Traitement paysager permettant d'accompagner l'assise du bâti
-  Principe de noue et de bassin de rétention des eaux pluviales
-  Prolongement de la voie communale à terme



OAP n°8

Extension de la zone d'activités de Champ Pusy
(secteur au sud de la rue du Pré Saint-Martin)