

Commune de Vorges-les-Pins

Code INSEE : 25631

# PLAN LOCAL D'URBANISME

---

## *Orientations d'Aménagement et de Programmation*

Approbation du PLU .....30 janvier 2020

Mise à jour n°1.....02 février 2024

COMMUNE DE

VORGES-LES-PINS

# PLAN LOCAL D'URBANISME

## 3. ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION

### *P i è c e n ° 3*

Arrêté par délibération du Conseil Communautaire  
le 23/05/2019

Approuvé par délibération du Conseil Communautaire  
le 30/01/2020

#### **INITIATIVE Aménagement et Développement**

Adresse : 4, passage Jules DIDIER 70000 VESOUL - Fax : 03.84.75.31.69.



*initiative*

Tel : 03. 84. 75. 46. 47 - e-mail : initiativead@orange.fr

Tél : 03. 81. 83. 53. 29 - e-mail : initiativead25@orange.fr

#### REVISIONS, MODIFICATIONS ET MISES A JOUR

Vu pour être annexé à la délibération du conseil communautaire  
du 30 janvier 2020. Le Président, Jean-Louis FOUSSERET

## SOMMAIRE

|                                                                                                                     |           |
|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------|
| <b>Avant - propos .</b>                                                                                             | <b>2</b>  |
| <b>Principes d'aménagement communs A toutes les zones ou secteurs à vocation d'habitat concernés par les O.A.P.</b> | <b>4</b>  |
| <b>Orientations d'aménagement et de programmation des zones urbaine Uoap et à urbaniser à vocation d'habitat.</b>   | <b>6</b>  |
| 1. <i>Orientations d'aménagement et de programmation du secteur Uoap</i>                                            | 6         |
| 1.1. Localisation et intérêt du secteur.                                                                            | 6         |
| 1.2. Vocation du secteur.                                                                                           | 6         |
| 1.3. Principes d'aménagement du secteur.                                                                            | 6         |
| 2. <i>Orientations d'aménagement et de programmation des secteurs AU1.1 et AU1.2</i>                                | 8         |
| 2.1. Localisation et intérêt des secteurs.                                                                          | 8         |
| 2.2. Vocation du secteur.                                                                                           | 8         |
| 2.3. Principes d'aménagement du secteur.                                                                            | 8         |
| 3. <i>Orientations d'aménagement et de programmation des secteurs AU1.3 et AU1.7.</i>                               | 10        |
| 3.1. Localisation et intérêt des secteurs.                                                                          | 10        |
| 3.2. Vocation des secteurs.                                                                                         | 10        |
| 3.3. Principes d'aménagement des secteurs.                                                                          | 11        |
| 4. <i>Orientations d'aménagement et de programmation du secteur AU1.4</i>                                           | 13        |
| 4.1. Localisation et intérêt du secteur.                                                                            | 13        |
| 4.2. Vocation du secteur.                                                                                           | 13        |
| 4.3. Principes d'aménagement du secteur.                                                                            | 13        |
| 5. <i>Orientations d'aménagement et de programmation du secteur AU1.5</i>                                           | 15        |
| 5.1. Localisation et intérêt du secteur.                                                                            | 15        |
| 5.2. Vocation du secteur.                                                                                           | 15        |
| 5.3. Principes d'aménagement du secteur.                                                                            | 15        |
| 6. <i>Orientations d'aménagement et de programmation du secteur AU1.6</i>                                           | 17        |
| 6.1. Localisation et intérêt du secteur.                                                                            | 17        |
| 6.2. Vocation du secteur.                                                                                           | 17        |
| 6.3. Principes d'aménagement du secteur.                                                                            | 17        |
| <b>Annexes.</b>                                                                                                     | <b>20</b> |

## AVANT-PROPOS.

Conformément aux articles L.151-2 et L.151-6 du Code de l'Urbanisme, le P.L.U. contient des Orientations d'Aménagement et de Programmation (O.A.P.) qui « *comprennent, en cohérence avec le projet d'aménagement et de développement durables, des dispositions portant sur l'aménagement, l'habitat, les transports et les déplacements.* »

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

*« Les orientations d'aménagement et de programmation peuvent notamment :*

- 1° Définir les actions et opérations nécessaires pour mettre en valeur l'environnement, notamment les continuités écologiques, les paysages, les entrées de villes et le patrimoine, lutter contre l'insalubrité, permettre le renouvellement urbain et assurer le développement de la commune ;*
- 2° Favoriser la mixité fonctionnelle en prévoyant qu'en cas de réalisation d'opérations d'aménagement, de construction ou de réhabilitation un pourcentage de ces opérations est destiné à la réalisation de commerces ;*
- 3° Comporter un échéancier prévisionnel de l'ouverture à l'urbanisation des zones à urbaniser et de la réalisation des équipements correspondants ;*
- 4° Porter sur des quartiers ou des secteurs à mettre en valeur, réhabiliter, restructurer ou aménager ;*
- 5° Prendre la forme de schémas d'aménagement et préciser les principales caractéristiques des voies et espaces publics ;*
- 6° Adapter la délimitation des périmètres, en fonction de la qualité de la desserte, où s'applique le plafonnement à proximité des transports prévu aux articles L.151-35 et L.151-36.*

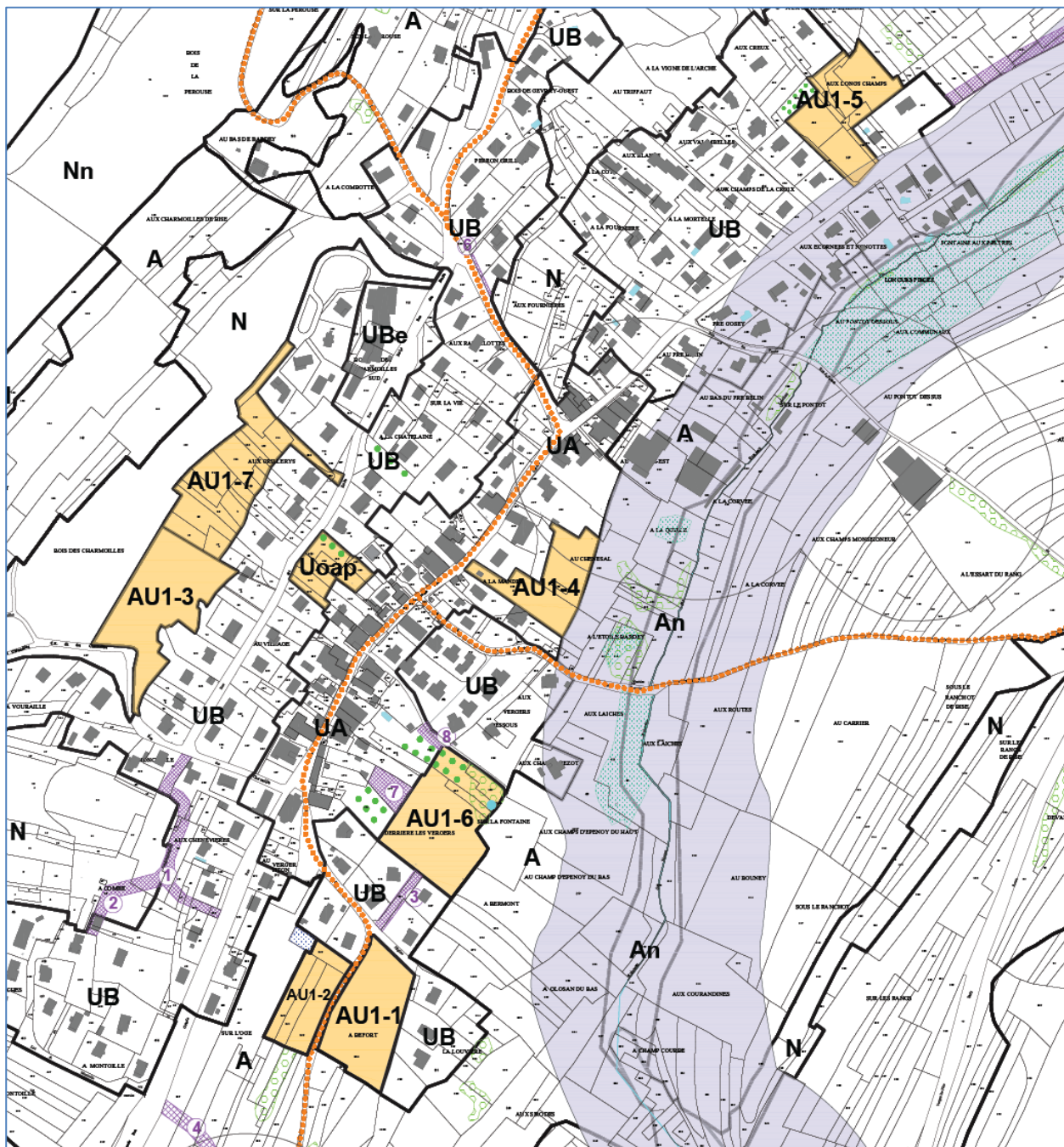
La présente pièce « orientations d'aménagement et de programmation » décrit :

- La programmation de l'ouverture à l'urbanisation des zones Uoap et AU1.
- Les principes d'aménagement des différentes zones à urbaniser à vocation principale d'habitat.
  - . le **secteur Uoap** situé dans le village
  - . les **secteurs AU1** situés en limite de village.

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

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

Le plan ci-dessous localise les secteurs à urbaniser soumis à une O.A.P. au sein du village : secteurs AU1 et Uoap.



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

- **Echéancier et conditions de l'ouverture à l'urbanisation des zones et secteurs**

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

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

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

- Urbanisation des zones AU1-1, AU1-2, AU1-3, AU1-4 et AU1-5 dans une première phase.
- Urbanisation des zones AU1-6 et AU1-7, dans un second temps.

Ainsi, l'ouverture à l'urbanisation de la zone AU1-7 est conditionnée à l'accord d'au moins 70% des permis de construire sur la zone AU1-3 et à la réalisation de la voirie.

L'ouverture à l'urbanisation de la zone AU1-6 est conditionnée à l'urbanisation d'au moins 70% des autres zones AU1-1, AU1-2, AU1-4 et AU1-5.

Ces zones devront s'urbaniser par des opérations d'ensemble à l'exception de la zone AU1-2 dont l'urbanisation pourra se faire au coup par coup. Chaque opération d'ensemble doit comporter le plan d'aménagement des voiries et espaces communs ou privés avec circulation publique faisant apparaître la hiérarchisation et la qualité des espaces, dans le contexte plus large où il s'insère. Dans ce cadre, un bouclage des voiries est préconisé sauf impossibilité technique ou foncière. Dans ce cas, une placette de retournement est imposée permettant le fonctionnement des collectes des ordures ménagères et des camions des services incendies. Ces placettes serviront également à des espaces de mutualisation en matière de stationnement et pourront avantageusement être situées en entrée de zone quand cela est possible.

Cet échéancier a été élaboré en fonction également des facilités d'accès, du foncier et d'une répartition cohérente dans le village.

A noter, l'urbanisation du secteur Uoap ne s'intègre pas dans cet échéancier en raison d'un faible objectif de logement, d'une rétention foncière et d'une préservation des vergers. Son urbanisation peut également se faire au coup par coup.

- **Principes concernant l'aménagement global hydraulique des zones.**

- La commune présente des enjeux hydrologiques même si l'étude constate que les 3 réseaux évacuent sans problème les débits pluviaux actuels comme à long terme après urbanisation de la totalité des espaces prévus au PLU, et cela, avec une marge de sécurité dépassant 50%, même en situation cible. Les points suivants seront à étudier avec soin, en lien avec l'étude « Disponibilités du réseau d'assainissement pluvial » Hydraulicana février 2017 :

- Une étude de type loi sur l'eau devrait être réalisée (sauf obligation réglementaire) afin de proposer une gestion des eaux de ruissellement existantes. Différents aménagements seront alors possibles : de l'infiltration des eaux des toitures au bassin de rétention sous chaussée par exemple avant rejet vers le réseau existant. Les études des sous-bassins versants réalisées permettent d'apporter pour chaque zone différents calculs. Un débit régulé à raison de 20l/s :ha aménagé est à prendre en compte pour les pluies de période de retour de 10 ans.
- L'installation de dispositifs pour la récupération des eaux pluviales, tels que des citernes, est fortement demandée. L'eau de pluie collectée peut être utilisée pour différents usages domestiques (arrosage, lavage, ...) et permet de répondre à la nécessité d'économiser l'eau potable. Cet équipement est à poser en amont du puits ou de la tranchée d'infiltration.
- La récupération des eaux de pluie présente par ailleurs un intérêt en limitant les impacts des rejets d'eau pluviale, face notamment à la croissance de l'imperméabilisation des sols et aux problèmes de ruissellement qui peuvent en découler et principalement pour limiter les impacts sur le ruisseau des Noues concerné par un arrêté de biotope de protection de l'écrevisse à pattes blanches.
- Les surfaces imperméabilisées doivent être les plus limitées possibles. L'emploi de matériaux perméabilisants est préconisé, notamment pour les places de stationnement.

# ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION DES ZONES URBAINE Uoap ET A URBANISER A VOCATION D'HABITAT.

A noter : dans l'ensemble des principes d'aménagement et des illustrations, la densité de logements par hectare est exprimée en densité brute.

## 1. Orientations d'aménagement et de programmation du secteur Uoap

### 1.1. Localisation et intérêt du secteur.

Le secteur Uoap se situe dans l'enveloppe urbaine du village, lieu-dit « Au village ». Il correspond à une dent creuse (groupe de parcelles non bâties) de taille importante.

Cette dent creuse se situe au-dessus du centre ancien. Elle fait la liaison entre le cœur du village et la partie haute rue des écoles, dans un cadre bâti peu organisé et en développement récent.

Cette dent creuse a été identifiée dans le cadre du relais SCOT de l'Audab, car elle regroupe plusieurs parcelles non bâties et sa surface est importante (supérieure à 2500 m<sup>2</sup>). Elle répond au principe d'économie de l'espace puisqu'elle se situe à l'intérieur du village.

Elle comporte cependant des arbres fruitiers qui apportent l'image et du patrimoine végétal à la commune. Le règlement définit les conditions de constructions et de préservation des arbres fruitiers.

L'ensemble du secteur a aujourd'hui une vocation de jardins et d'accès et couvre 0,25 ha.

### 1.2. Vocation du secteur.

La vocation principale du secteur est l'habitat avec une préservation des arbres fruitiers. Cette préservation induit une plus faible densité que sur les autres secteurs du village.

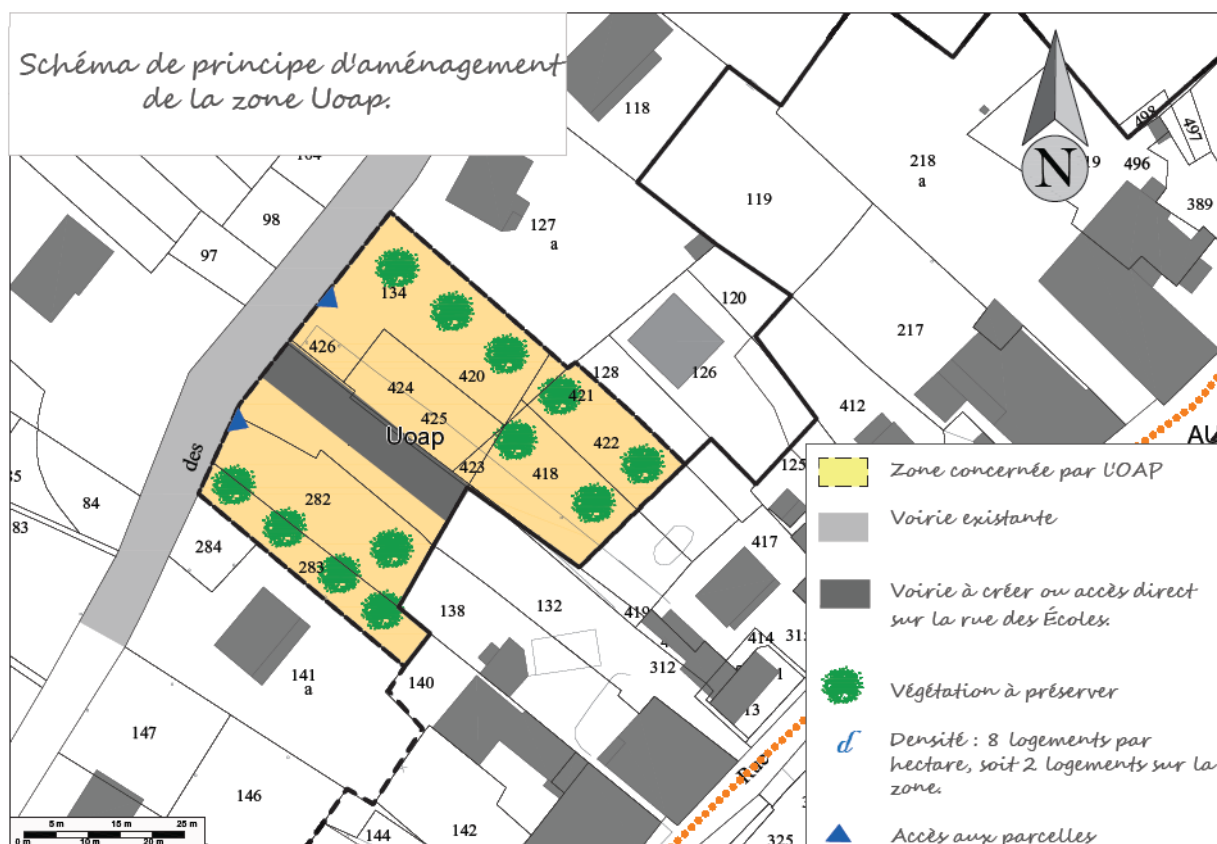
### 1.3. Principes d'aménagement du secteur.

- Le secteur Uoap est desservi par les équipements publics. Les parcelles sont accessibles par la rue des écoles ou par un accès privé. Leur urbanisation peut s'effectuer par une opération d'ensemble ou au coup par coup suivant les principes définis ci-dessous.
- Les principes d'aménagement du secteur sont définis ci-dessous :
  - **Les parcelles seront desservies à partir d'un accès commun débouchant sur la rue de l'école ou par des accès directs sur cette rue s'il n'y a pas d'entente entre les différents propriétaires du secteur.** Les groupes d'arbres fruitiers situés sur les parcelles devront être préservés en partie et intégrés à l'aménagement global de l'accès au secteur (cf. règlement écrit)
  - La densité brute minimale sur l'ensemble du secteur (comprenant les voiries et espaces publics) sera de 8 logements par hectare, soit un minimum de 2 logements à créer.
  - Les constructions doivent s'intégrer au site et au paysage (notamment par rapport à leur volume et leur hauteur).
  - L'aménagement doit prévoir des espaces pour les bacs de collecte des ordures ménagères à l'échelle de la parcelle ou regroupés si l'accès se fait par un chemin commun pour les différentes parcelles.
  - L'aménagement s'inscrit dans une recherche d'efficacité et de sobriété énergétiques. L'implantation des constructions doit préférentiellement se faire par rapport au soleil. Elle cherchera notamment à favoriser l'ensoleillement des constructions nouvelles et à préserver l'ensoleillement des constructions existantes afin d'assurer une utilisation optimale de la lumière naturelle et de favoriser la mise en œuvre d'un habitat passif.



Une compacité des volumes est à rechercher ainsi qu'une mobilisation des énergies renouvelables et la mise en œuvre de principes d'isolation.

- Le schéma ci-dessous illustre les principes d'aménagement des secteurs (schéma à titre indicatif).



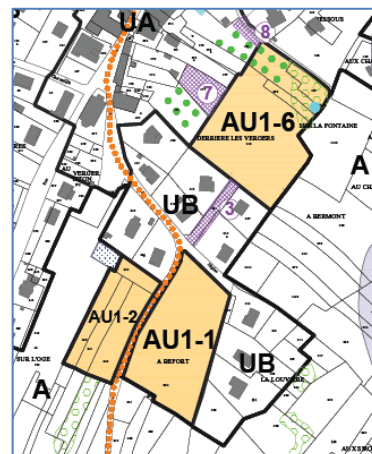
## 2. Orientations d'aménagement et de programmation des zones AU1.1 et AU1.2

### 2.1. Localisation et intérêt des secteurs.

Les secteurs AU1-1 et AU1-2 se situent en limite sud du village et permettent de renforcer ce secteur en partie urbanisée. Ils ne sont pas concernés par des risques ou des contraintes environnementales. Une zone humide est limitrophe de la zone 1-2. Elle n'a pas été incluse dans la zone à urbaniser en raison des préconisations du SCOT.

La voirie en limite de ces zones comporte l'ensemble des réseaux. Il manque cependant une réflexion quant à la collecte des ordures ménagères et au fonctionnement global du secteur.

Ils ont une vocation actuelle de parcelles agricoles et couvrent environ 1 ha (0.6 ha et 0.4 ha).



### 2.2. Vocation des secteurs.

La vocation principale du secteur est l'habitat. Les services et équipements publics ou d'intérêt collectif, les activités économiques sont également admis dans la mesure où ils restent compatibles avec la proximité des habitations. L'urbanisation devra se faire dans le respect du paysage agricole et de la liaison entre ces différents espaces.

### 2.3. Principes d'aménagement du secteur.

- Les secteurs sont desservis par les équipements publics correctement dimensionnés.  
La zone AU1-2 longeant le chemin de Courbey peut être urbanisée au coup par coup dans le respect des principes ci-dessous.  
Chaque construction ne devra ni compromettre l'urbanisation ultérieure du reste du secteur, ni remettre en cause les principes d'aménagement présentés ci-dessous.

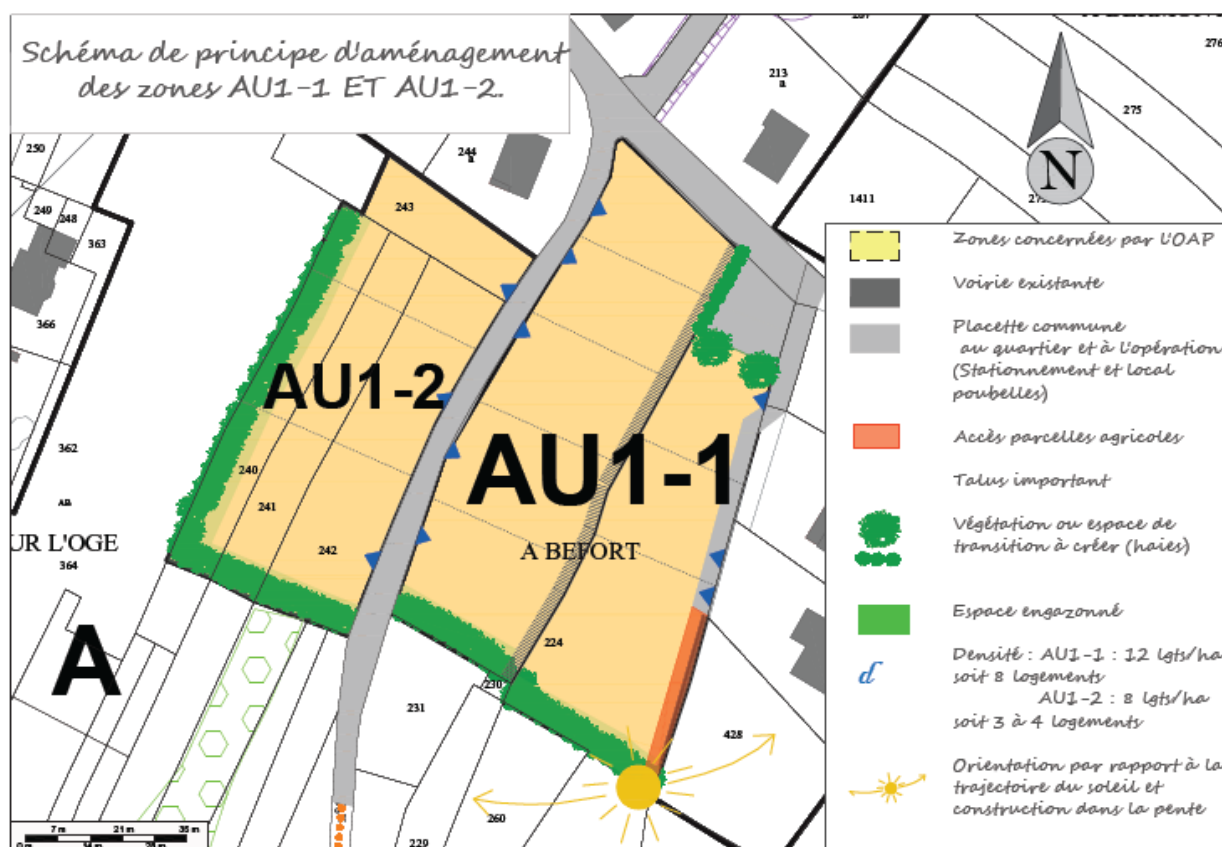
La zone AU1-1 longe également ce chemin mais nécessite une placette pour l'ensemble de la zone et du secteur (stationnements mutualisés, aire de retournement), les constructions seront possibles dans le cadre d'une ou plusieurs opérations d'aménagement d'ensemble. Un permis d'aménagement unique sur l'ensemble de la parcelle concernée est imposé.

- Les principes d'aménagement du secteur sont définis ci-dessous :
  - Les parcelles débouchant sur le chemin de Courbey pourront avoir un accès individuel afin de créer un espace rue. Ce chemin sera également aménagé avec un espace pour les piétons. Pour la parcelle située au carrefour de la rue de l'église et du chemin de Courbey, l'accès sera à préciser en fonction du découpage parcellaire et de la forme bâtie ainsi que de l'emplacement de la placette.
  - La densité brute minimale sur l'ensemble du secteur (comprenant les voiries et espaces publics) sera de 12 logements par hectare sur la zone AU1-1, soit un minimum de 8 logements à créer et de 8 logements/ha sur la zone AU1-2 soit un minimum de 3 logements à créer. Cette différence va permettre de densifier la zone centrale du secteur et de proposer une urbanisation moins dense vers la combe agricole sud.
  - Afin d'optimiser le terrain constructible et de répondre aux objectifs du SCOT, il sera imposé de créer un volume bâti regroupant plusieurs logements à construire sur le secteur AU1-1 **ou** des maisons jumelées pour 2 ou 3 logements. Ces logements seront obligatoirement conventionnés. Ces constructions devront proposer une volumétrie et une typologie du bâti en

harmonie avec le bâti voisin. A côté de ce volume ou maisons en bande, il pourra être proposé des constructions individuelles.

- L'aménagement doit prévoir un espace pour les bacs de collecte des ordures ménagères et les stationnements mutualisés sur la rue de l'église permettant également de desservir les constructions déjà existantes sur le secteur. L'arrière de la parcelle 224 pourra après accord avec les propriétaires voisins sortir sur le chemin existant. En cas d'impossibilité, une voirie parallèle pourra être proposée par exemple. De même un chemin agricole est à prévoir dans le cadre de l'aménagement, situé dans le prolongement de cette voirie afin de desservir les parcelles sud de la commune.
- Les constructions doivent s'intégrer au site et au paysage (notamment par rapport à leur volume et leur hauteur) et devront prendre en compte la topographie locale et le talus existant en milieu de zone. Il est demandé également de prévoir un espace de transition entre les futures constructions et l'espace agricole. Cet espace pourra être engazonné et accompagné d'une végétation à créer autour de la zone avec des arbustes d'essences diverses et locales. Ces espaces seront soit communs soit intégrés aux futures parcelles à construire. Il permettra d'insérer le secteur dans son environnement et faire une transition par rapport aux éventuels épandages agricoles.
- L'aménagement s'inscrit dans une recherche d'efficacité et de sobriété énergétiques. L'implantation des constructions doit préférentiellement se faire par rapport aux vents et au soleil. Elle cherchera notamment à favoriser l'ensoleillement des constructions nouvelles et à préserver l'ensoleillement des constructions existantes afin d'assurer une utilisation optimale de la lumière naturelle et de favoriser la mise en œuvre d'un habitat passif. Une compacité des volumes est à rechercher ainsi qu'une mobilisation des énergies renouvelables et la mise en œuvre de principes d'isolation.

- Le schéma ci-dessous illustre les principes d'aménagement du secteur (schéma à titre indicatif et non opposable).

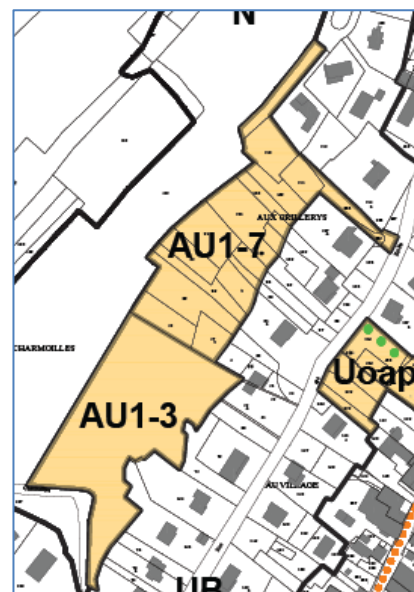


### 3. Orientations d'aménagement et de programmation des secteurs AU1.3 et AU1.7.

#### 3.1. Localisation et intérêt des secteurs.

Les zones AU1-3 et AU1-7 se situent au nord du village, dans le prolongement d'un secteur d'habitat récemment réalisé au-dessus du groupe scolaire. Elles reprennent en grande partie les limites des zones NA inscrites au POS et permettent de recevoir de nouveaux logements présentant un très bon ensoleillement et limitant l'impact sur le milieu agricole ou environnemental de grande qualité situé dans la vallée du ruisseau de Busy.

Elles ont été définies afin d'aboutir à une urbanisation cohérente et continue sur la partie nord de la commune ; elles constituent un des projets d'urbanisme principaux du village de Vorges-les-pins et nécessitent une réflexion importante quant à l'intégration paysagère et environnementale du village. Elles possèdent un relief pentu sur le coteau sud de la vallée et se trouvent en grande partie boisée actuellement (boisements privés et boisements communaux). Sur la partie boisement privée, le parcellaire est morcelé. Il était antérieurement utilisé par des espaces de vignes ou de jardins avant de s'être enrichi.



Les zones se situent dans le prolongement des écoles, à proximité de l'arrêt de bus. Leur urbanisation a pour objectif d'aboutir à un aménagement et une circulation cohérents à l'intérieur de ce quartier et pour la globalité du village tant pour les véhicules à moteur que pour les piétons.

Les 2 zones concernées couvrent environ 1.7 ha (0.8 ha et 0.9 ha) et possèdent aujourd'hui une vocation forestière ou boisée. Une marge de recul des constructions par rapport aux boisements est imposée pour éviter les chutes d'arbres sur les constructions de logements. Cette marge de recul pour la zone AU1-3 impose un défrichement supplémentaire de 15 m environ de large afin de respecter une certaine densité dans l'aménagement et une urbanisation cohérente.

#### 3.2. Vocation des secteurs.

La vocation principale du secteur est l'habitat sous forme principalement pavillonnaire qui devra être porteuse d'un projet caractérisé (architecture, paysage et aménagement) qui assurera, d'une façon déterminante, la reconstitution de la continuité paysagère et environnementale du site.

Les activités économiques type services ou profession libérale sont également admis dans la mesure où elles restent compatibles avec des volumes construits de type maison individuelles ou groupées et avec la perception visuelle depuis Busy.



### 3.3. Principes d'aménagement des secteurs.

- La zone AU1-3 est desservie par les équipements publics de capacité suffisante pour les constructions à implanter dans l'ensemble de la zone : son urbanisation est donc possible mais demande cependant un défrichement et compensation si besoin. La zone AU1-7 présente un accès au réseau sur la rue des écoles avec l'ensemble des équipements publics. L'accès routier sera réalisé par la partie haute de la zone en lien avec le nouveau lotissement au-dessus de l'école. Son urbanisation reste cependant liée à une entente entre les propriétaires. L'objectif est de réaliser une urbanisation progressive du coteau dans le temps. La zone AU1-7 ne pourra s'ouvrir à l'urbanisation que lorsque la zone AU1-3 sera réalisée pour la partie voirie et à 70% pour son urbanisation des logements.

L'urbanisation pour les 2 zones sera réalisée dans le cadre d'un aménagement cohérent de l'ensemble du secteur. Les constructions **seront réalisées dans le cadre d'au moins deux opérations d'aménagement d'ensemble (au moins une pour chaque zone), en vue d'étaler la construction et l'accueil de population nouvelle dans le temps.** Les parcelles 111 (pour partie), 295, 294, 297 servant de chemin piéton ne conditionneront pas la réalisation globale de l'aménagement. Ces parcelles serviront uniquement à la création d'un chemin piéton dans le respect du muret en pierre existant. Elles pourront être exclues de l'opération en raison de la pente et de la présence d'un muret en pierre existant.

Chaque opération ne devra ni compromettre l'urbanisation ultérieure du reste du secteur, ni remettre en cause l'organisation d'ensemble et les principes d'aménagement présentés ci-dessous.

- Les principes d'aménagement de la zone sont définis ci-dessous :

#### ✓ Accès / stationnement :

- **Deux accès desservant l'ensemble du secteur et permettant son bouclage routier à terme**, sont prévus. Le premier accès se fera à partir du chemin des Charmoilles. Le deuxième accès se fera à partir de l'impasse des Grillerys. Ils seront reliés par la voirie interne à la zone. Dans l'attente du bouclage, une placette de retournement temporaire est à prévoir dans la zone AU1-3.
- L'emprise de cette nouvelle voie interne à la zone comprend au moins un espace réservé aux déplacements piétons (trottoirs ou bande piétonne spécifique en bordure de voirie - voir exemple en annexe de la présente pièce).
- Une liaison piétonne existe dans la partie boisée communale. Des liaisons douces seront à prévoir vers ce cheminement dans le cadre du projet d'aménagement et notamment depuis la zone AU1-7 afin de rejoindre le secteur situé au-dessus de l'école et le chemin piéton préservé. Les parcelles 111 (pour partie) 295, 294 et 297 serviront, si elles sont intégrées au projet, de chemin piéton en respectant également le muret de pierres existant dans ce secteur.
- L'aménagement doit prévoir des espaces pour les stationnements, et notamment des aires de stationnement collectives qui permettront d'accueillir les visiteurs. Le stationnement doit être assuré en dehors des voies publiques et des circulations douces. Des places de stationnement seront en partie réalisées sur des aires extérieures (les places de stationnement « visiteurs », au minimum) facilement accessibles à partir du domaine public. Elles seront à prévoir

#### ✓ Espaces communs - espaces verts / espaces boisés :

- Afin de créer une intégration paysagère des futures constructions, des bandes boisées seront préservées (dans le cadre du défrichement) ou réimplantées de façon perpendiculaire au boisement de Charmoille existant. Ces bandes boisées serviront également de limite à des groupes de parcelles (entre 3 et 5 constructions). Elles seront ainsi implantées dans la continuité du bois sans pour autant descendre obligatoirement jusqu'à la voirie à créer.



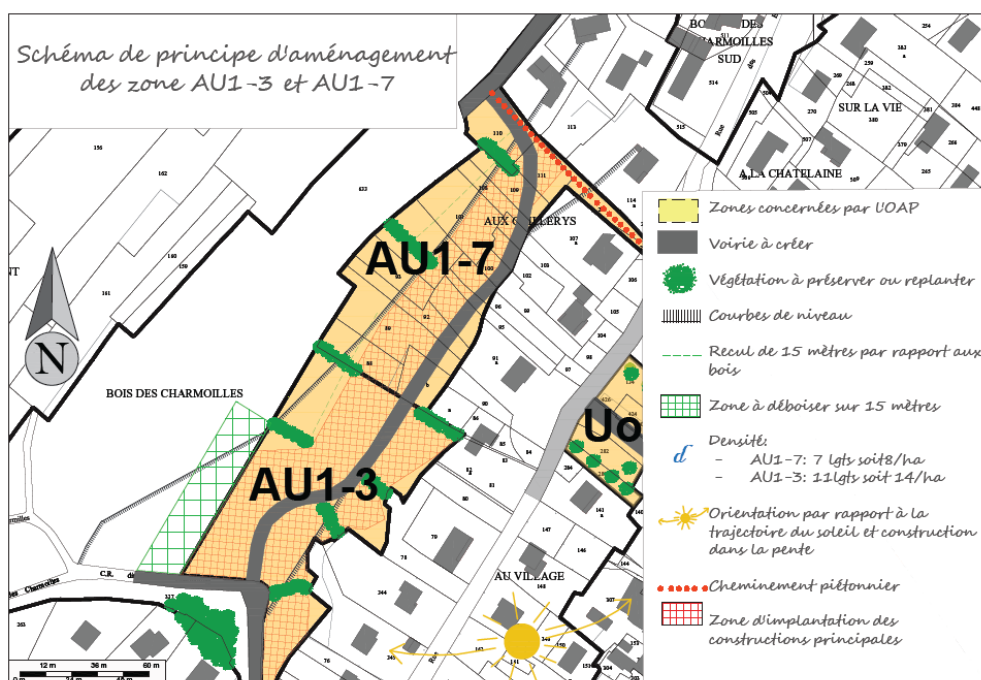
D'autres bandes arborées ou des haies vives pourront compléter ces plantations dans la partie basse de la route à créer.

- La marge de recul de 15 m par rapport aux bois constitués permet également en complément de la protection des habitations une meilleure intégration paysagère et transition entre le bâti et la forêt par la réalisation de jardins d'agrément. Pour la zone AU1-3, afin de préserver une certaine densité de construction, la marge de recul pourra être réalisée en déboisement un espace en zone N.

✓ Typologie, implantation de l'habitat et nombre de logements :

- Différentes tailles de parcelles seront proposées.
- Vu la configuration de la zone et la pente, la densité nette minimale (hors voiries, espaces publics et équipements) sera de l'ordre de 14 logements par hectare sur la zone AU1-3 (soit 11 logements sur la zone au minimum) et 8 logements /ha pour la zone AU1-7 soit environ 7 logements.
- Les constructions doivent s'intégrer au site et au paysage (notamment par rapport à leur volume et leur hauteur) :
- . Les constructions principales devront ainsi s'implanter dans la zone basse du secteur : une zone d'implantation des constructions principales (hors annexes) est ainsi obligatoire afin de préserver l'unité du village par rapport à la forêt. Elle permet de maintenir une continuité par rapport au village existant et une transition entre le bâti et la forêt. Cette zone d'implantation est à réaliser en fonction de la topographie également.
- . Les constructions principales devront présenter une hauteur maximale de 7 m à l'égout de toiture et une prise en compte de la pente en réalisant des constructions « en escalier » ou avec des demi-niveaux.
- L'aménagement s'inscrit dans une recherche d'efficacité et de sobriété énergétiques. L'implantation des constructions doit préférentiellement se faire par rapport aux vents et au soleil. Elle cherchera notamment à favoriser l'ensoleillement des constructions nouvelles et à préserver l'ensoleillement des constructions existantes afin d'assurer une utilisation optimale de la lumière naturelle et de favoriser la mise en œuvre d'un habitat passif. Une compacité des volumes et une mitoyenneté des constructions sont à rechercher ainsi qu'une mobilisation des énergies renouvelables et la mise en œuvre de principes d'isolation.

- Le schéma ci-dessous illustre les principes d'aménagement des secteurs (schéma à titre indicatif).



## 4. Orientations d'aménagement et de programmation du secteur AU1.4

### 4.1. Localisation et intérêt du secteur.

Le secteur AU1-4 concerné se situe dans l'enveloppe urbaine du village en limite sud.

L'ensemble du secteur a aujourd'hui une vocation agricole et de jardins et couvre 0,48 ha. Il est concerné par un périmètre de réciprocité de l'exploitation agricole limitrophe. L'implantation des constructions devront en tenir compte.

### 4.2. Vocation du secteur.

La vocation principale du secteur est l'habitat qui peut présenter différentes ses formes : logements locatifs ou accessions à la propriété, habitations individuelles, habitations individuelles groupées.

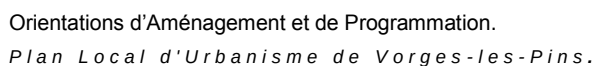
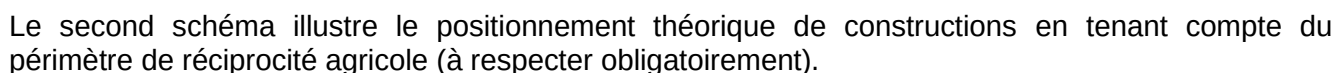
Les services et équipements publics ou d'intérêt collectif, les activités économiques sont également admis dans la mesure où ils restent compatibles avec la proximité des habitations.

La recherche d'une cohérence urbaine, la nécessité de prendre en compte le développement durable, induisent la recherche d'un aménagement cohérent et d'une certaine densification sur le secteur.

### 4.3. Principes d'aménagement du secteur.

- Le secteur AU1-4 est desservi par les équipements publics. Toutefois, son urbanisation dépend de l'accès à la zone depuis la Grande Rue. L'accès routier devrait se faire par la parcelle 200. L'urbanisation sera réalisée dans le cadre d'un aménagement cohérent du secteur. **Une opération d'aménagement d'ensemble** est imposée afin de prendre en compte la densité et la nécessité de gérer la collecte des ordures ménagères et l'accessibilité pour les engins de secours.
- Les principes d'aménagement du secteur sont définis ci-dessous :
  - **Le secteur AU1 sera desservi à partir de la Grande Rue.** L'entrée sera étudiée avec le service gestionnaire de la voirie.
  - **Dans le secteur AU1**, une nouvelle voie desservira les constructions à implanter dans la zone.  
Cette rue sera de type voirie partagée vu le faible trafic qu'elle accueillera : piétons, véhicules motorisés et cycles circulent sur le même espace. Si ce n'est pas le cas, un chemin piéton (type trottoir) sera créé pour assurer le déplacement doux dans la zone.
  - **Un espace de présentation de conteneurs en bordure de la Grande Rue devra être prévu pour l'ensemble de l'opération.**
  - La densité brute minimale sur l'ensemble du secteur (comprenant les voiries et espaces publics) sera de 8 logements par hectare, soit un minimum de 4 logements à créer.
  - Différentes tailles de parcelles seront proposées.
  - Les constructions doivent s'intégrer au site et au paysage (notamment par rapport à leur volume et leur hauteur).
  - L'aménagement doit prévoir des espaces pour les stationnements.  
**Au minimum 2 places** de stationnement « visiteurs » sont à prévoir dans l'opération d'ensemble.
  - L'aménagement s'inscrit dans une recherche d'efficacité et de sobriété énergétiques. L'implantation des constructions doit préférentiellement se faire par rapport aux vents et au soleil. Elle cherchera notamment à favoriser l'ensoleillement des constructions nouvelles et à préserver l'ensoleillement des constructions existantes afin d'assurer une utilisation optimale de la lumière naturelle et de favoriser la mise en œuvre d'un habitat passif.

- Les schémas ci-dessous illustrent les principes d'aménagement des secteurs (schéma à titre indicatif).



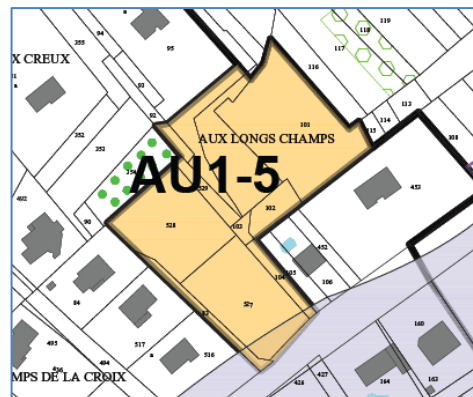


## 5. Orientations d'aménagement et de programmation du secteur AU1.5

### 5.1. Localisation et intérêt du secteur.

Le secteur AU1-5 concerné se situe dans l'enveloppe urbaine du village, lieu-dit « Aux Longs Champs ». Il correspond à un secteur en entrée de village inséré dans le bâti existant. Ce secteur est concerné par un accès aux parcelles situées en arrière de la zone.

L'ensemble du secteur a aujourd'hui une vocation agricole et couvre 0,65 ha.



### 5.2. Vocation du secteur.

La vocation principale du secteur est l'habitat sous toutes ses formes : logements locatifs ou accessions à la propriété, habitations individuelles, habitations individuelles groupées, logements intermédiaires. 4 logements conventionnés seront à prévoir dans cette zone en lien avec les objectifs du PLH traduits dans le SCOT.

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

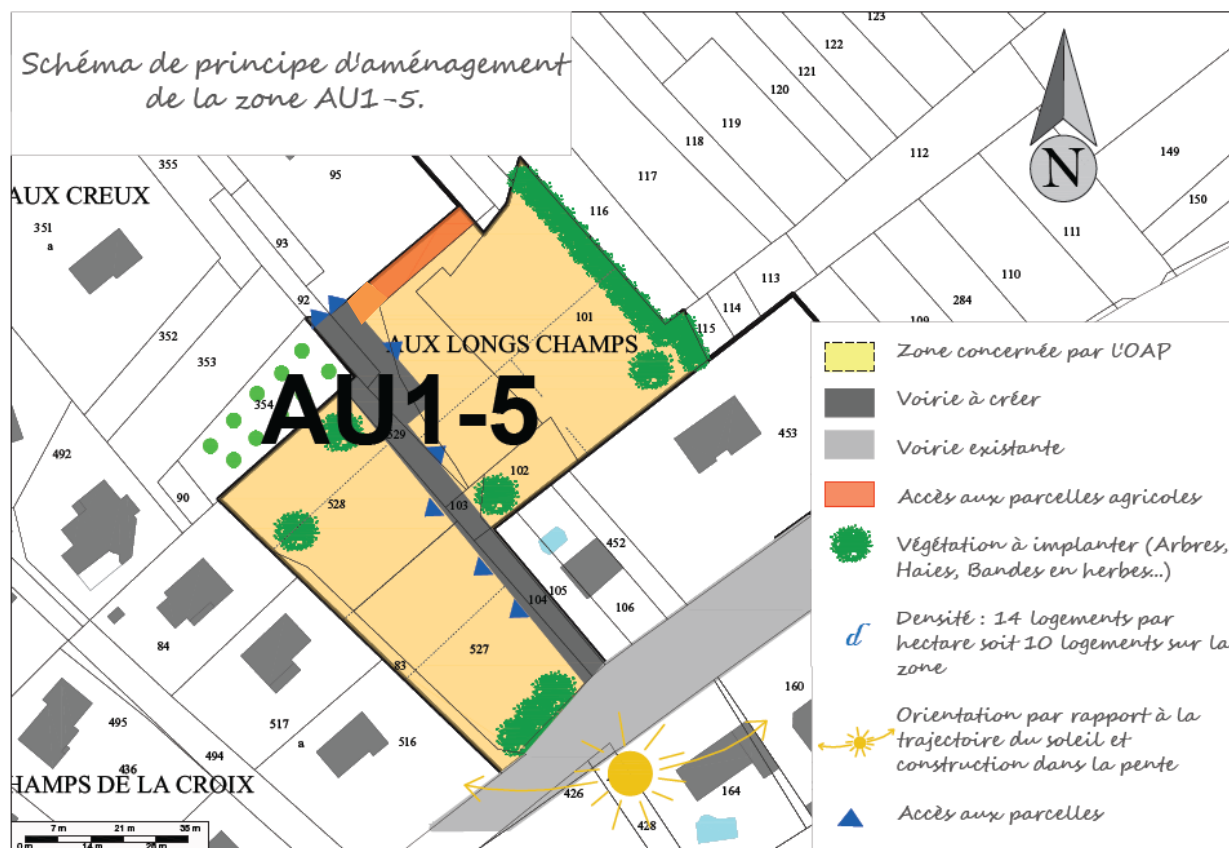
La recherche d'une cohérence urbaine, la nécessité de prendre en compte le développement durable, induisent la recherche d'un aménagement cohérent et d'une certaine densification sur le secteur.

### 5.3. Principes d'aménagement du secteur.

- Le secteur AU1-5 est desservi par les équipements publics.  
L'urbanisation sera réalisée dans le cadre d'un aménagement cohérent du secteur. **Une opération d'aménagement d'ensemble ou deux opérations d'ensemble distinctes** pourront cependant être réalisées sur le secteur afin de prendre en compte la rétention foncière et les accès existants. Il accueillera au moins 4 logements conventionnés (maisons mitoyennes ou groupées) afin de répondre aux objectifs du PLH et du SCOT.
- Les principes d'aménagement du secteur sont définis ci-dessous :
  - **Le secteur AU1-5 sera desservi à partir de la Grande Rue.** L'entrée sera étudiée avec le service gestionnaire de la voirie. La voirie permettra également de desservir les parcelles situées en zone UB en partie haute.
  - **Dans le secteur AU1-5**, une nouvelle voie desservira les constructions à implanter dans la zone. Elle pourra se faire en 2 étapes si deux opérations d'ensemble sont nécessaires pour une urbanisation étalée sur le temps. Son emprise tiendra compte de la gestion des eaux pluviales, de la création de places de stationnement, des contraintes de ramassage des ordures ménagères.  
Cette rue sera de type voirie partagée vu le faible trafic qu'elle accueillera : piétons, véhicules motorisés et cycles circulent sur le même espace. Si ce n'est pas le cas, un chemin piéton (type trottoir) sera créé pour assurer le déplacement doux dans la zone.
  - Une aire de retournement sera à prévoir sur la zone ou un bouclage afin de gérer le ramassage des ordures ménagères. A défaut de place de retournement au nord de l'opération, un espace de présentation de conteneurs en bordure de RD devra être prévu pour l'ensemble de l'opération.
  - La densité brute minimale sur l'ensemble du secteur (comprenant les voiries et espaces publics) sera de 14 logements par hectare, soit un minimum de 10 logements à créer. En cas d'opérations successives chaque opération doit prévoir la densité imposée ci-dessus.
  - Différentes tailles de parcelles seront proposées.

- Les constructions doivent s'intégrer au site et au paysage (notamment par rapport à leur volume et leur hauteur).
- L'aménagement doit prévoir des espaces pour les bacs de collecte des ordures ménagères à l'échelle de la parcelle.
- L'aménagement doit prévoir des espaces pour les stationnements.  
Le stationnement doit être assuré en dehors des voies publiques et des circulations douces.  
Des places de stationnement seront réalisées sur des aires extérieures ; les places de stationnement « visiteurs », **au minimum 4 places** facilement accessibles à partir du domaine public.
- L'aménagement s'inscrit dans une recherche d'efficacité et de sobriété énergétiques.  
L'implantation des constructions doit préférentiellement se faire par rapport aux vents et au soleil. Elle cherchera notamment à favoriser l'ensoleillement des constructions nouvelles et à préserver l'ensoleillement des constructions existantes afin d'assurer une utilisation optimale de la lumière naturelle et de favoriser la mise en œuvre d'un habitat passif.  
Une compacité des volumes est à rechercher ainsi qu'une mobilisation des énergies renouvelables et la mise en œuvre de principes d'isolation.
- L'aménagement doit s'inscrire dans le site et accompagner l'entrée du village. Des espaces verts et de transition entre le bâti et l'espace agricole sera demandé. Ils pourront prendre l'aspect de haies végétales d'essences mixtes et locales accompagnés d'espaces enherbés. Un accès agricole doit également être préservé dans l'aménagement de la zone en direction des parcelles situées à l'est du village. Ce cheminement pourra rester enherbé.

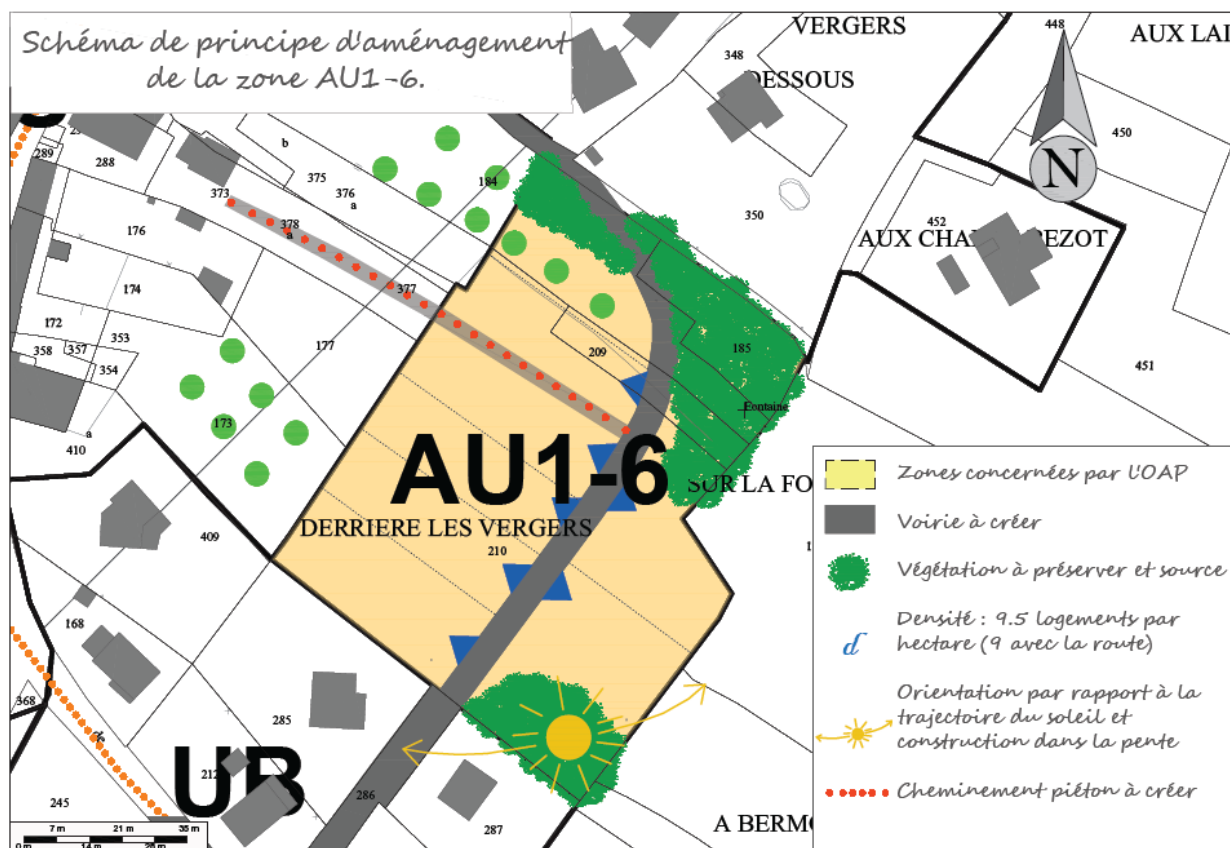
- Le schéma ci-dessous illustre les principes d'aménagement des secteurs (schéma à titre indicatif).



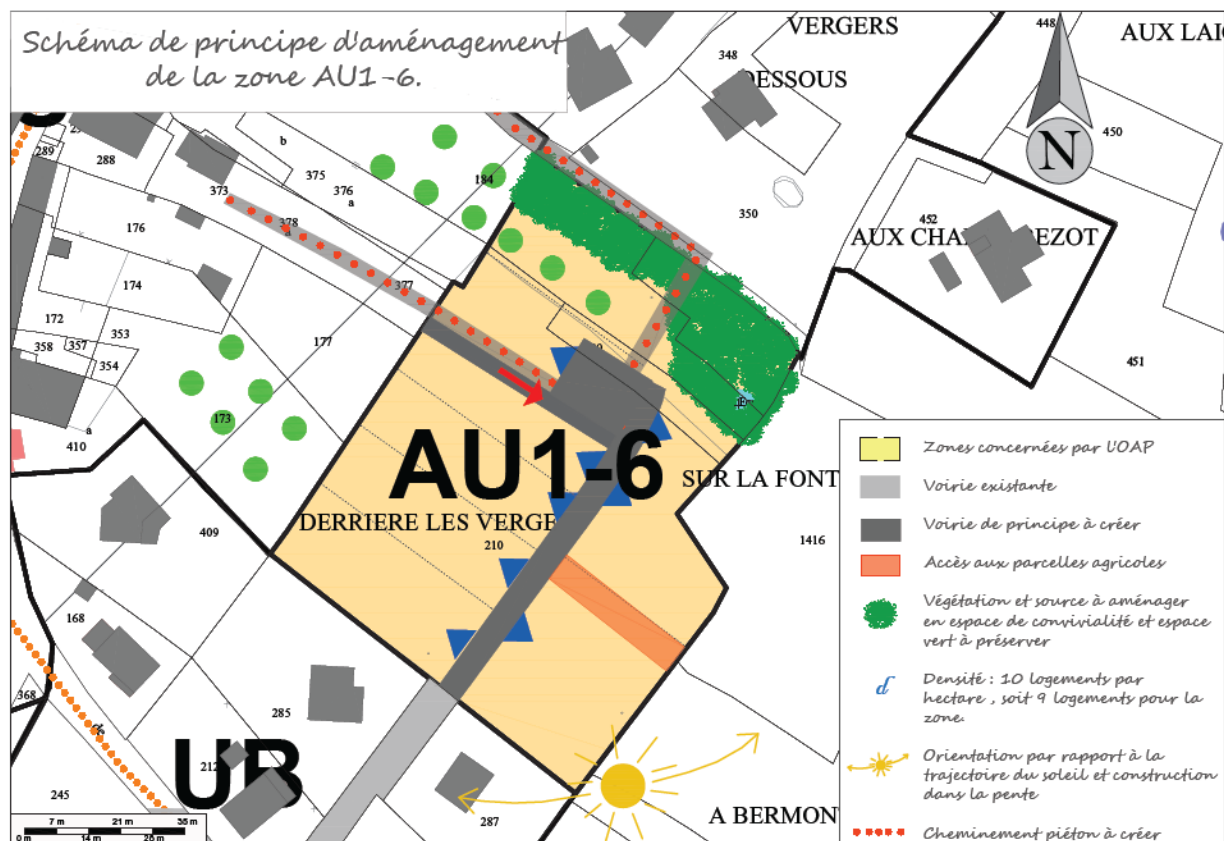


- La densité brute minimale sur l'ensemble du secteur (comprenant les voiries et espaces publics) sera de 10 logements par hectare, soit un minimum de 9 logements à créer.
- Différentes tailles de parcelles seront proposées.
- Les constructions doivent s'intégrer au site et au paysage (notamment par rapport à leur volume et leur hauteur).
- L'aménagement doit prévoir des espaces pour les bacs de collecte des ordures ménagères à l'échelle de la parcelle.
- L'aménagement s'inscrit dans une recherche d'efficacité et de sobriété énergétiques. L'implantation des constructions doit préférentiellement se faire par rapport aux vents et au soleil. Elle cherchera notamment à favoriser l'ensoleillement des constructions nouvelles et à préserver l'ensoleillement des constructions existantes afin d'assurer une utilisation optimale de la lumière naturelle et de favoriser la mise en œuvre d'un habitat passif. Une compacité des volumes est à rechercher ainsi qu'une mobilisation des énergies renouvelables et la mise en œuvre de principes d'isolation.
- L'espace naturel au sud de la zone comprend une source entourée d'un espace boisé. Cet espace sera à prendre en compte dans l'aménagement global et sera préservé et aménagé de façon à mettre en valeur la source et l'espace boisé en espace de convivialité en complément du verger.

- Le schéma en page suivante illustre les principes d'aménagement des secteurs (schéma à titre indicatif).



Le second schéma illustre la variante dans les principes de circulation en proposant également un accès agricole déplacé.



(variante – schéma 2)

## **ANNEXES.**

### ***Illustrations et exemples d'aménagement.***



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

### Des réponses en logement variées

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

La population évolue :

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

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

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

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

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



Habitat groupé.



Maisons mitoyennes.



Accession à la propriété.



Logements en location.

Source : CAUE 25



*Habitat intermédiaire.*



*Petits collectifs.*



## Illustrations n°2 : exemples d'espaces de stationnement.

### Organisation des stationnements

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

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

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



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



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



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

Source : CAUE 25

## Illustrations n°3 : exemples d'insertion du mobilier et des équipements techniques.

### Un choix réfléchi en termes de mobilier urbain

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

#### - Éclairage

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

#### - Blocs techniques

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

#### - Boîtes aux lettres

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

#### - Collecte des ordures

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



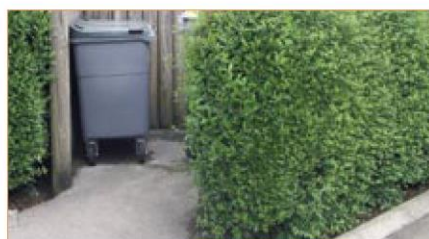
Pour les luminaires, des formes sobres, des couleurs neutres.



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



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

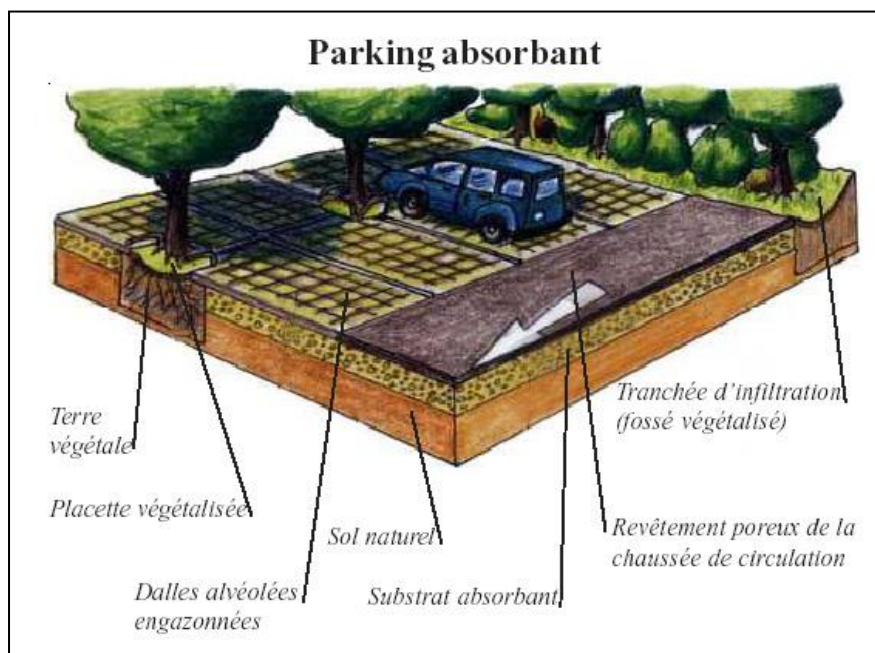


Un emplacement aménagé permet de regrouper les bacs à ordures.

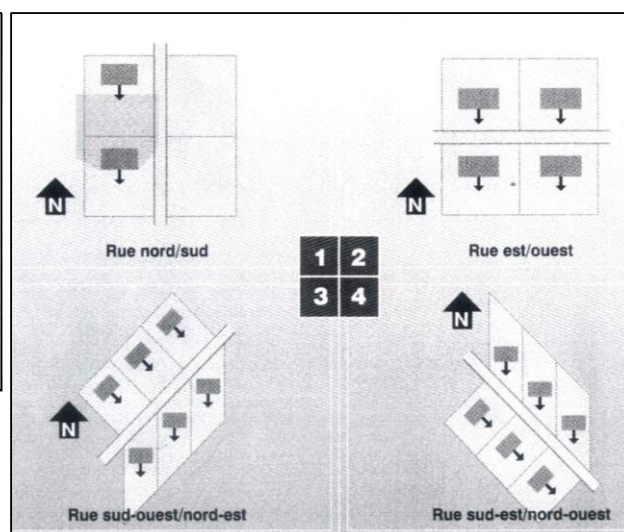
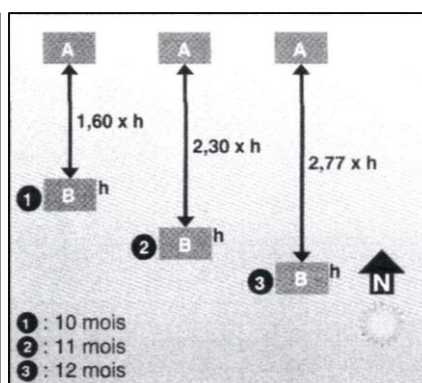
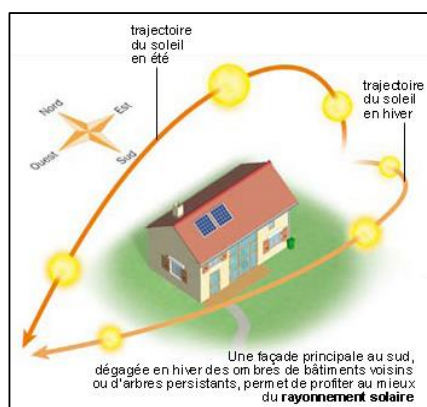


Source : CAUE 25

## Illustrations n°4 : stationnements limitation de l'imperméabilisation.



## Illustrations n°5 : implantation du bâti et ensoleillement.



Disposition des parcelles suivant le maillage des rues.

