

Commune de

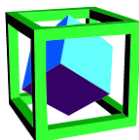
Saint Denis le Ferment



Orientations d'aménagement et de programmation

Document approuvé par le conseil municipal le 3 mars 2020

Chargés d'études



Perspectives

Gauvain ALEXANDRE Urbaniste

SOMMAIRE

Sommaire	2
Préambule	4
Secteurs à orientations d'aménagement	5
Orientation n°1 : Rue de Saint-Paër	6
1. Principe général.....	7
2. Desserte de la zone	7
3. Architecture des bâtiments	7
4. Végétation et environnement	7
5. Sécurité incendie	8
6. Gestion des eaux pluviales	8
Orientation n°2 : Le Petit Landel	9
1. Principe général.....	10
2. Desserte de la zone	10
3. Architecture des bâtiments	10
4. Végétation et environnement	10
5. Sécurité incendie	11
6. Gestion des eaux pluviales	11
Orientation n°3 : quadrant Sud-Est du cœur du village	12
1. Principe général.....	13
2. Desserte de la zone	13
3. Architecture des bâtiments	13
4. Végétation et environnement	14
5. Sécurité incendie	14
6. Gestion des eaux pluviales	14
Orientation n°4 : Abords de l'église	15
1. Principe général.....	16
2. Desserte de la zone	16
3. Architecture des bâtiments	16
4. Végétation et environnement	17
5. Sécurité incendie	17
6. Gestion des eaux pluviales	18
Orientation n°5 : Le Moulin	19
1. Principe général.....	20
2. Desserte de la zone	20
3. Architecture des bâtiments	20
4. Végétation et environnement	21
5. Sécurité incendie	22
6. Gestion des eaux pluviales	22
Orientation n°6 : Le Clos Breton	23
1. Principe général.....	24
2. Desserte de la zone	24
3. Architecture des bâtiments	24
4. Végétation et environnement	25
5. Sécurité incendie	26
6. Gestion des eaux pluviales	26
Orientation n°7 : Le bas de l'Acre au Ricard	27

1.	Principe général.....	28
2.	Desserte de la zone	28
3.	Architecture des bâtiments	29
4.	Végétation et environnement	29
5.	Sécurité incendie	29
6.	Gestion des eaux pluviales	30
Orientation n°8 : Le Coudray		31
1.	Principe général.....	32
2.	Desserte de la zone	32
3.	Architecture des bâtiments	32
4.	Végétation et environnement	33
5.	Sécurité incendie	34
6.	Gestion des eaux pluviales	34
Orientation n°9 : Le Mont Panier		35
1.	Principe général.....	36
2.	Desserte de la zone	36
3.	Architecture des bâtiments	36
4.	Végétation et environnement	37
5.	Sécurité incendie	37
6.	Gestion des eaux pluviales	37
Orientation n°10 : Carrefour de Gruchet.....		38
1.	Principe général.....	39
2.	Desserte de la zone	39
3.	Architecture des bâtiments	39
4.	Végétation et environnement	40
5.	Sécurité incendie	40
6.	Gestion des eaux pluviales	40

PREAMBULE

Les orientations d'aménagement et de programmation sont l'une des pièces obligatoires du PLU ; leur contenu est défini par l'article L151-6 du code de l'urbanisme.

Elles précisent le projet communal sur les secteurs à enjeux, en termes d'aménagement, d'habitat, de transports et de déplacements.

En ce qui concerne l'aménagement, les orientations peuvent définir les actions et opérations nécessaires pour :

- Mettre en valeur l'environnement ;
- Mettre en valeur les paysages ;
- Mettre en valeur les entrées de villes ;
- Mettre en valeur le patrimoine ;
- Lutter contre l'insalubrité ;
- Permettre le renouvellement urbain ;
- Assurer le développement de la commune.

Elles peuvent comporter un échéancier prévisionnel de l'ouverture à l'urbanisation des zones à urbaniser et de la réalisation des équipements correspondants.

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

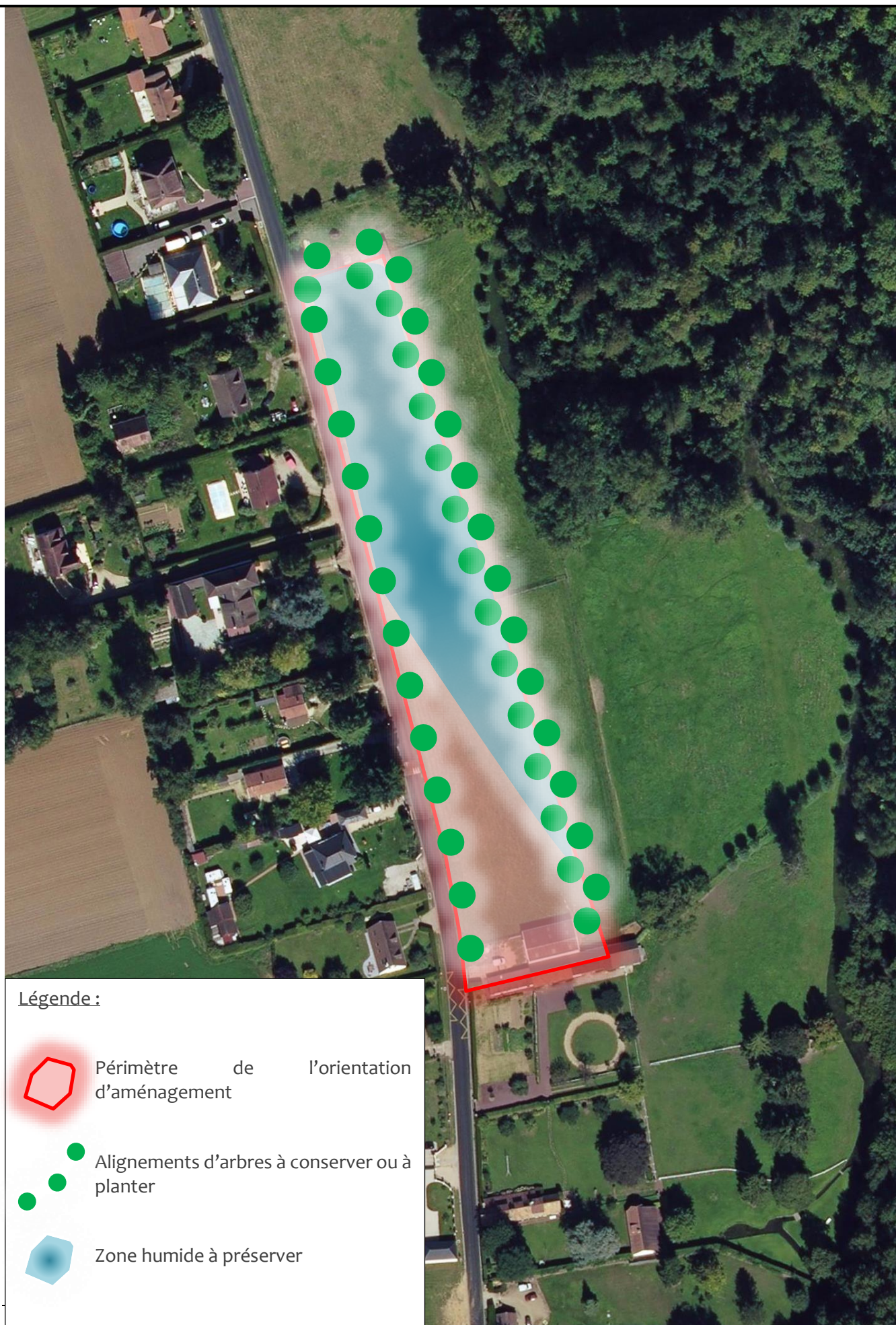
Les orientations d'aménagement et de programmation se superposent avec les règles édictées dans le règlement. Orientations d'aménagement et règles sont ainsi utilisées de manière complémentaire pour définir un même projet ou opération sur un quartier ou un secteur donné.

Les orientations d'aménagement et de programmation sont opposables aux autorisations d'occupation du sol ou aux opérations d'aménagement dans une relation de compatibilité.

SECTEURS A ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT



ORIENTATION N°1 : RUE DE SAINT-PAËR



Légende :



Périmètre de l'orientation d'aménagement



Alignements d'arbres à conserver ou à planter



Zone humide à préserver

1. Principe général

La présente orientation d'aménagement porte sur la surface entourée en rouge sur le plan ci-dessus.

2. Desserte de la zone

Véhicules motorisés

Les constructions seront desservies depuis la rue de Saint-Paër.

Modes doux

Une bande d'au moins 1,5m doit être conservée le long de la rue de Saint-Paër pour la circulation des piétons.

3. Architecture des bâtiments

Aspect

L'aménagement global ne devra pas reproduire un nombre trop limité de modèles bâtis, rendant un aspect monotone, mais au contraire rechercher une diversification des façades et des pignons, notamment en termes de volumes et de couleurs (confer règlement pour les couleurs autorisées).

Performance énergétique des bâtiments

Les projets devront intégrer en amont les enjeux d'insertion bioclimatique des constructions, de confort d'été, de limitation des consommations d'énergie primaire, la capacité de recourir aux énergies renouvelables et à des systèmes productifs mutualisés (ex : chaufferie bois).

4. Végétation et environnement

Aux abords des voies

Des arbres seront alignés le long de la rue de Saint-Paër (route départementale n°17 de Dangu à Sérifontaine) afin de former un premier plan devant les constructions (●).



Vue depuis le sud de la zone / vue depuis le nord de la zone

Plantations périphériques

Des arbres seront plantés en fond de jardin, formant un arrière-plan aux constructions en lisière avec les espaces naturels et la rivière (●).

Jardins

Les volumes végétaux des jardins (arbres et arbustes) seront implantés afin de créer des liaisons entre les différents bâtiments ou annexes, favorisant l'intégration du bâti et permettant de renforcer l'intimité des logements.

Conception différenciée des espaces verts

D'une manière générale, les essences des végétaux utilisées devront contribuer à la diversité biologique (par exemple en employant des espèces végétales conservatoires).

Une conception différenciée sera appliquée, afin de limiter l'entretien des espaces verts en fonction de leurs usages (par exemple, les abords immédiats des aires de jeux pourront faire l'objet de tontes régulières, alors que les espaces libres non circulés ne seront fauchés qu'une à deux fois par an). La conception des espaces verts sera étudiée pour éviter les traitements chimiques.

Zones humides

Les zones humides présentes sur l'emprise de la zone doivent être conservées et mises en valeur (■); les nouvelles constructions principales seront implantées hors de cet espace.

Il est conseillé de mener une étude de caractérisation de la zone humide conformément à l'arrêté du 1^{er} octobre 2009 (critère pédologique – hydromorphie des sols – et critère floristique – présence de végétation hygrophile), afin d'apprécier plus finement la « compatibilité » du projet avec ce réservoir humide.

5. Sécurité incendie

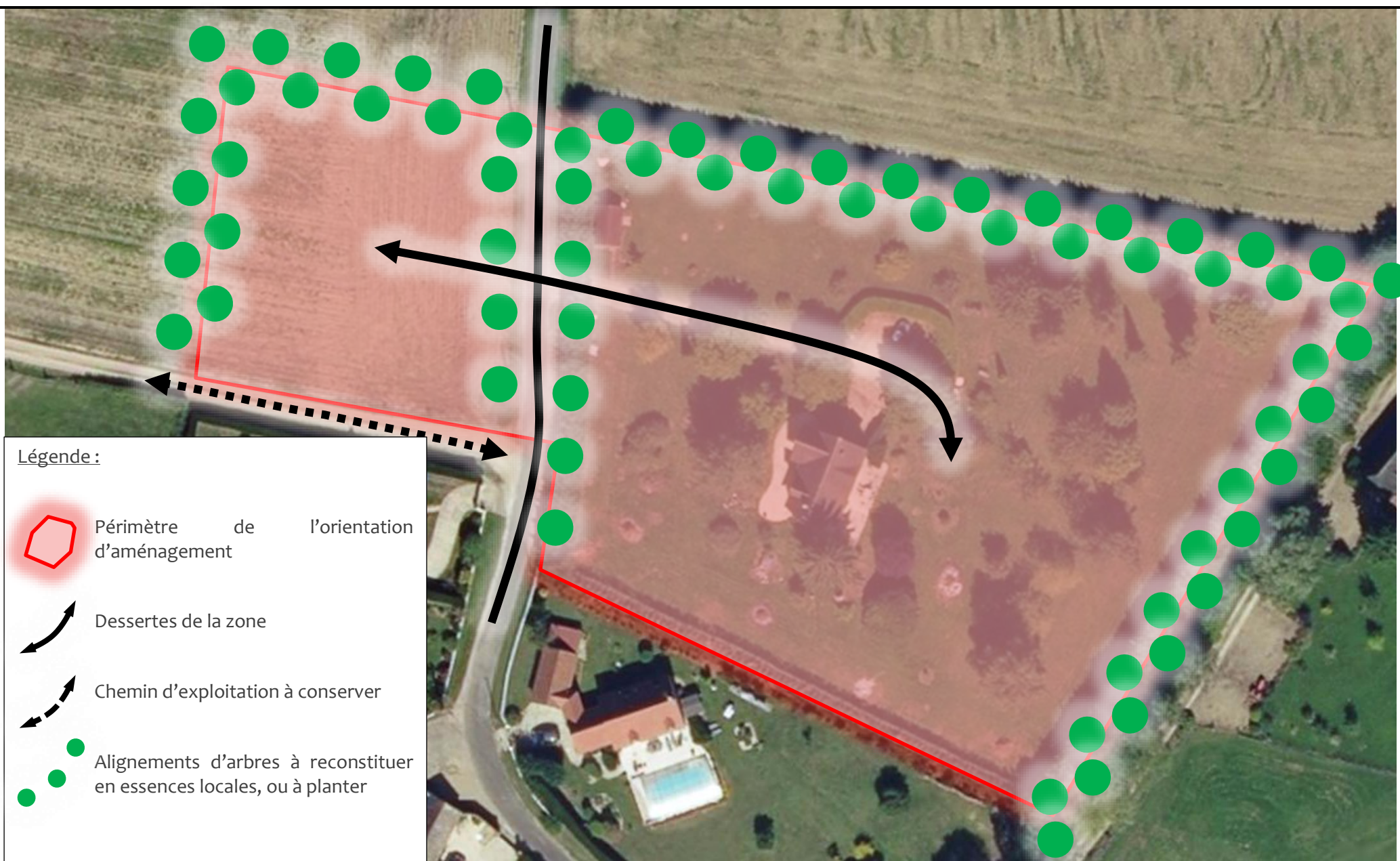
Un réseau de défense incendie, conformes aux exigences des services compétents (en termes de débit, de volume d'eau disponible et de distance vis-à-vis des constructions), sera mis en œuvre.

En cas d'insuffisance du réseau d'adduction en eau potable, des réserves d'eau seront enterrées pour assurer la sécurité de la population et des biens. Leur conception sera conforme aux exigences des services compétents (en termes de volume d'eau disponible, d'aménagement de l'aire d'approche, de dispositif de puisage, de distance des constructions, etc. ...).

6. Gestion des eaux pluviales

La gestion des eaux pluviales se fera par des techniques douces (noues, fossés sectionnés, mare paysagée, etc. ...), qui pourront avantageusement être intégrées aux espaces verts collectifs.

ORIENTATION N°2 : LE PETIT LANDEL



Légende :

 Périmètre de l'orientation d'aménagement

 Dessertes de la zone

 Chemin d'exploitation à conserver

 Alignements d'arbres à reconstituer en essences locales, ou à planter

1. Principe général

La présente orientation d'aménagement porte sur la surface entourée en rouge sur le plan ci-dessus.

2. Desserte de la zone

Véhicules motorisés

La zone « est » sera desservie par une voie unique, donnant sur la rue du Coudray.

La zone « ouest » sera également desservie par une voie unique, donnant sur la rue du Coudray.

Leur intersection avec la rue du Coudray sera pratiquée au même point.

Le traitement de ces voies nouvelles devra induire une différenciation nette avec la rue du Coudray, dans un rapport hiérarchique voie – voie de desserte (revêtement, largeur, différence de niveau, tracé, éclairage, ...).

Modes doux

Toutes les voies réalisées permettront le cheminement des vélos et des piétons, en dehors de la partie de la chaussée réservée aux véhicules (trottoirs, accotements enherbés, etc. ...).

Desserte des terres agricoles / forestières

L'accès situé à l'ouest vers la forêt doit être maintenu.



Vue depuis le nord de la zone

3. Architecture des bâtiments

Aspect

L'aménagement global ne devra pas reproduire un nombre trop limité de modèles bâtis, rendant un aspect monotone, mais au contraire rechercher une diversification des façades et des pignons, notamment en termes de volumes et de couleurs (confer règlement pour les couleurs autorisées).

Performance énergétique des bâtiments

Les projets devront intégrer en amont les enjeux d'insertion bioclimatique des constructions, de confort d'été, de limitation des consommations d'énergie primaire, la capacité de recourir aux énergies renouvelables et à des systèmes productifs mutualisés (ex : chaufferie bois).

4. Végétation et environnement

Plantations périphériques

Des alignements d'arbres seront prévus aux limites avec les espaces agricoles et le long de la rue du Coudray, afin de créer un écran végétal entre la ville et les champs (●).

Jardins

Les volumes végétaux des jardins (arbres et arbustes) seront implantés afin de créer des liaisons entre les différents bâtiments ou annexes, favorisant l'intégration du bâti et permettant de renforcer l'intimité des logements.

Conception différenciée des espaces verts

D'une manière générale, les essences des végétaux utilisées devront contribuer à la diversité biologique (par exemple en employant des espèces végétales conservatoires).

Une conception différenciée sera appliquée, afin de limiter l'entretien des espaces verts en fonction de leurs usages (par exemple, les abords immédiats des aires de jeux pourront faire l'objet de tontes régulières, alors que les espaces libres non circulés ne seront fauchés qu'une à deux fois par an). La conception des espaces verts sera étudiée pour éviter les traitements chimiques.

5. Sécurité incendie

Un réseau de défense incendie, conformes aux exigences des services compétents (en termes de débit, de volume d'eau disponible et de distance vis-à-vis des constructions), sera mis en œuvre.

En cas d'insuffisance du réseau d'adduction en eau potable, des réserves d'eau seront enterrées pour assurer la sécurité de la population et des biens. Leur conception sera conforme aux exigences des services compétents (en termes de volume d'eau disponible, d'aménagement de l'aire d'approche, de dispositif de puisage, de distance des constructions, etc. ...).

6. Gestion des eaux pluviales

La gestion des eaux pluviales se fera par des techniques douces (noues, fossés sectionnés, mare paysagée, etc. ...), qui pourront avantageusement être intégrées aux espaces verts collectifs.

ORIENTATION N°3 : QUADRANT SUD-EST DU CŒUR DU VILLAGE



1. Principe général

La présente orientation d'aménagement porte sur la surface entourée en rouge sur le plan ci-dessus.

2. Desserte de la zone

Véhicules motorisés

Seuls les accès existants seront utilisés ; aucun accès nouveau ne sera pratiqué sur la rue Guérard ou la rue des Dames, afin de préserver les murs et les clôtures en ceinture.

3. Architecture des bâtiments

Construction à conserver

Les constructions de caractère devront être conservées (★) :

- Maison à colombage située à l'angle de la rue Guérard et de la rue des Dames
- Annexe utilisée comme garage, implantée à l'alignement de la rue Guérard
- Maison en brique et colombage perpendiculaire à la rue des Dames
- Maison en colombage, formant un U sur la rue des Dames



Constructions à conserver



Maisons à conserver

Murs de clôture à conserver

Les murs de clôture de qualité devront être conservés (■) :

- Le long de la rue Guérard
- Le long de la rue des Dames



Murs de clôture à conserver

4. Végétation et environnement

Plantations périphériques

La haie d'arbre existante entre la parcelle 370 d'une part, et les parcelles 169 et 174 d'autre part, sera conservée et confortée afin de former un écran végétal (●).

Jardins

Les jardins remarquables formant une respiration végétale à l'intérieur du bourg devront être conservés et mis en valeur (■).

5. Sécurité incendie

Un réseau de défense incendie, conformes aux exigences des services compétents (en termes de débit, de volume d'eau disponible et de distance vis-à-vis des constructions), sera mis en œuvre.

En cas d'insuffisance du réseau d'adduction en eau potable, des réserves d'eau seront enterrées pour assurer la sécurité de la population et des biens. Leur conception sera conforme aux exigences des services compétents (en termes de volume d'eau disponible, d'aménagement de l'aire d'approche, de dispositif de puisage, de distance des constructions, etc. ...).

6. Gestion des eaux pluviales

La gestion des eaux pluviales se fera par des techniques douces (noues, fossés sectionnés, mare paysagée, etc. ...), qui pourront avantageusement être intégrées aux espaces verts collectifs.

ORIENTATION N°4 : ABORDS DE L'EGLISE



1. Principe général

La présente orientation d'aménagement porte sur la surface entourée en rouge sur le plan ci-dessus.

2. Desserte de la zone

Véhicules motorisés

Seuls les accès existants seront utilisés ; aucun accès nouveau ne sera pratiqué sur la rue de l'église.

Modes doux

Toutes les voies réalisées permettront le cheminement des vélos et des piétons, en dehors de la partie de la chaussée réservée aux véhicules (trottoirs, accotements enherbés, etc. ...).

Desserte des terres agricoles

L'accès situé à l'ouest vers les terres agricoles doit être maintenu.

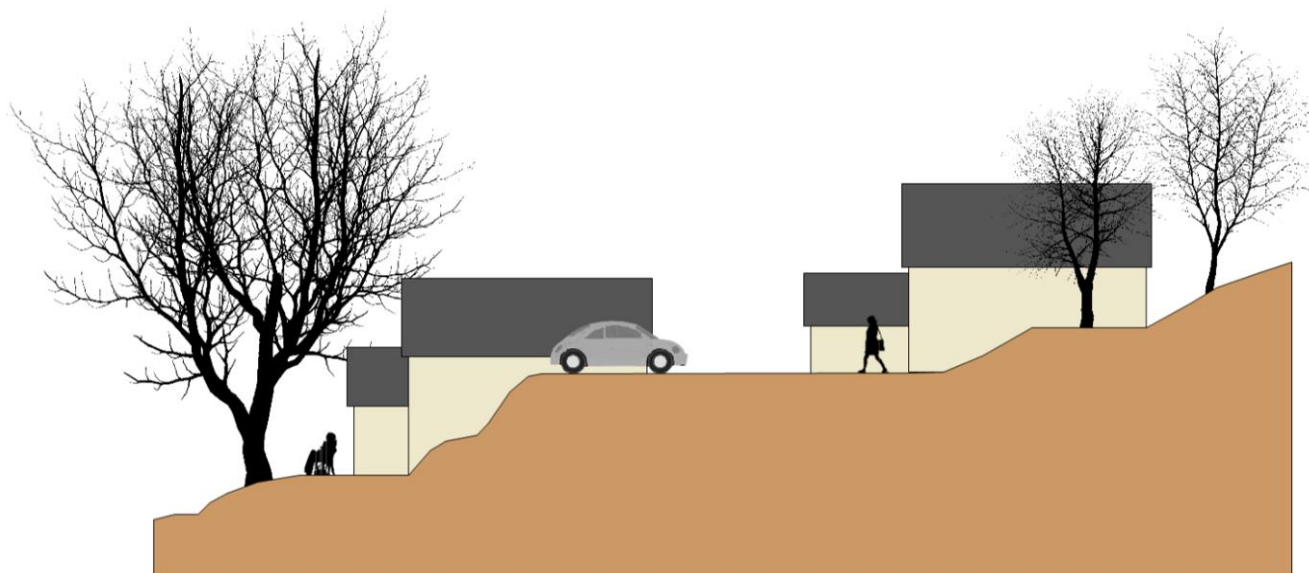
3. Architecture des bâtiments

Implantation

Le projet d'aménagement devra être conçu de manière à ce que les constructions puissent s'adapter au mieux au terrain naturel, en limitant notamment des remaniements de sols trop importants (exhaussements ou affouillements).

La topographie pourra ainsi être utilisée comme un atout pour mettre en valeur la construction en organisant les accès à différents niveaux du bâtiment.

La réalisation d'accès extérieurs de plain-pied à différents niveaux des bâtiments sera recherché (RDC, étage, demi-étage...). L'accès au stationnement et/ou au garage de plain-pied depuis la rue sera privilégié.



Performance énergétique des bâtiments

Les projets devront intégrer en amont les enjeux d'insertion bioclimatique des constructions, de confort d'été, de limitation des consommations d'énergie primaire, la capacité de recourir aux énergies renouvelables et à des systèmes productifs mutualisés (ex : chaufferie bois).

Construction à conserver

Les constructions de caractère devront être conservées (★) :

- Maison en brique



Portail et maison à conserver

Murs de clôture à conserver

Les murs de clôtures de qualité devront être conservés (■) :

- Portail d'accès à la rue de l'Eglise

4. Végétation et environnement

Jardins

Le verger remarquable formant une respiration végétale à l'intérieur du bourg devra être conservé et mis en valeur (■).

Jardins

Les volumes végétaux des jardins (arbres et arbustes) seront implantés afin de créer des liaisons entre les différents bâtiments ou annexes, favorisant l'intégration du bâti et permettant de renforcer l'intimité des logements.

Conception différenciée des espaces verts

D'une manière générale, les essences des végétaux utilisées devront contribuer à la diversité biologique (par exemple en employant des espèces végétales conservatoires).

Une conception différenciée sera appliquée, afin de limiter l'entretien des espaces verts en fonction de leurs usages (par exemple, les abords immédiats des aires de jeux pourront faire l'objet de tontes régulières, alors que les espaces libres non circulés ne seront fauchés qu'une à deux fois par an). La conception des espaces verts sera étudiée pour éviter les traitements chimiques.

5. Sécurité incendie

Un réseau de défense incendie, conformes aux exigences des services compétents (en termes de débit, de volume d'eau disponible et de distance vis-à-vis des constructions), sera mis en œuvre.

En cas d'insuffisance du réseau d'adduction en eau potable, des réserves d'eau seront enterrées pour assurer la sécurité de la population et des biens. Leur conception sera conforme aux exigences des services

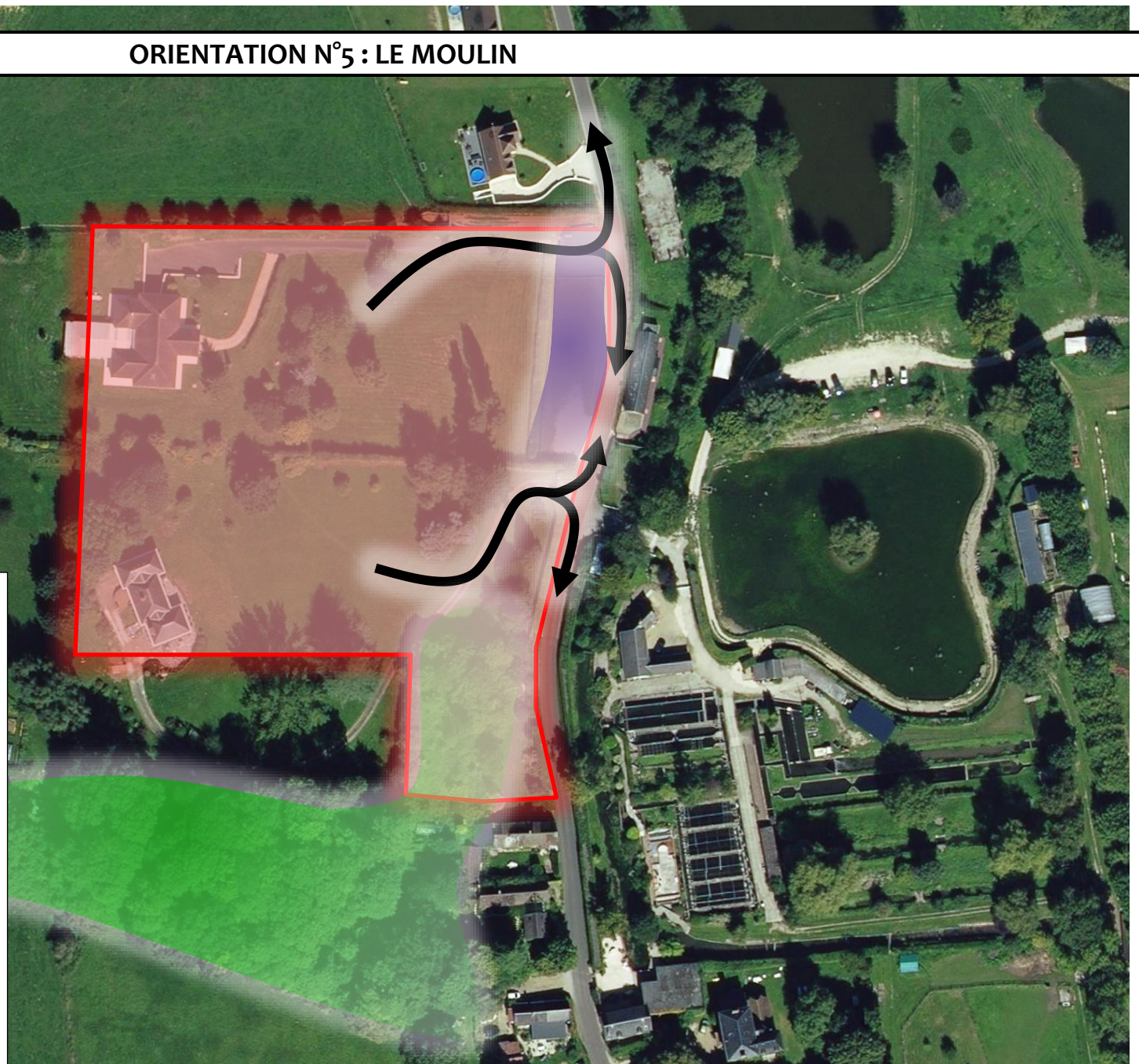
compétents (en termes de volume d'eau disponible, d'aménagement de l'aire d'approche, de dispositif de puisage, de distance des constructions, etc. ...).

6. Gestion des eaux pluviales

La gestion des eaux pluviales se fera par des techniques douces (noues, fossés sectionnés, mare paysagée, etc. ...), qui pourront avantageusement être intégrées aux espaces verts collectifs.

ORIENTATION N°5 : LE MOULIN

- Légende :
-  Périmètre de l'orientation d'aménagement
 -  Desserte de la zone
 -  Parc boisé remarquable
 -  Parking à conserver



1. Principe général

La présente orientation d'aménagement porte sur la surface entourée en rouge sur le plan ci-dessus.

2. Desserte de la zone

Véhicules motorisés

Seuls les accès existants seront utilisés ; aucun accès nouveau ne sera pratiqué sur la rue Guérard (route départementale n°17 de Dangu à Sérifontaine).



Accès à la zone

Stationnement

Le parking situé le long de la rue Guérard sera maintenu.



Modes doux

Toutes les voies réalisées permettront le cheminement des vélos et des piétons, en dehors de la partie de la chaussée réservée aux véhicules (trottoirs, accotements enherbés, etc. ...).

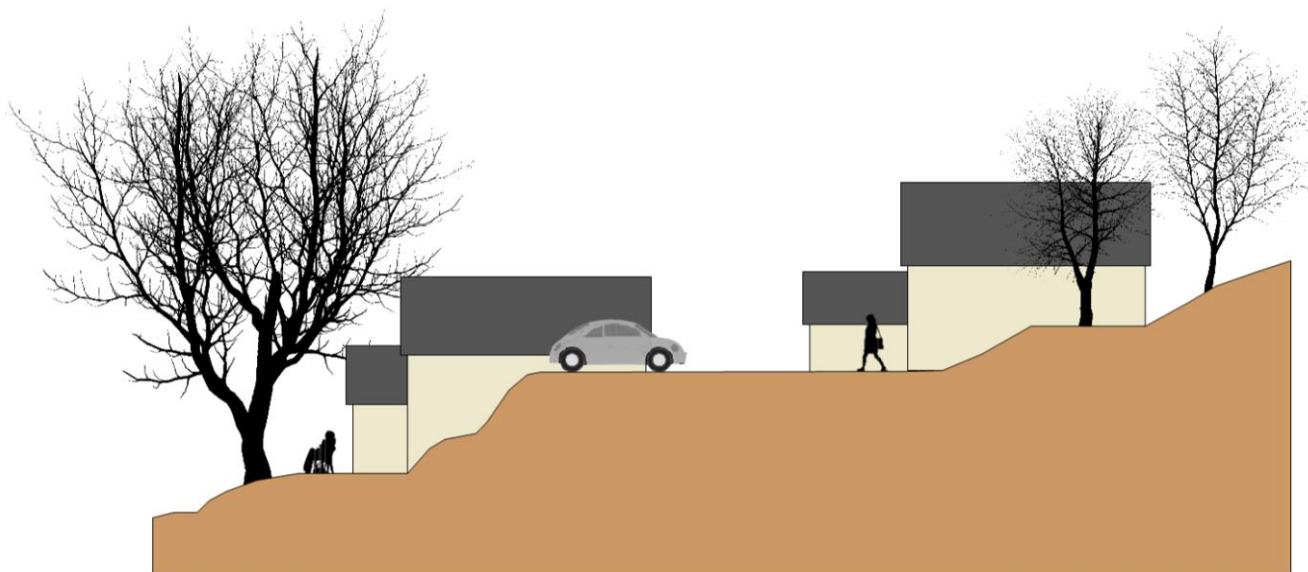
3. Architecture des bâtiments

Implantation

Le projet d'aménagement devra être conçu de manière à ce que les constructions puissent s'adapter au mieux au terrain naturel, en limitant notamment des remaniements de sols trop importants (exhaussements ou affouillements).

La topographie pourra ainsi être utilisée comme un atout pour mettre en valeur la construction en organisant les accès à différents niveaux du bâtiment.

La réalisation d'accès extérieurs de plain-pied à différents niveaux des bâtiments sera recherché (RDC, étage, demi-étage...). L'accès au stationnement et/ou au garage de plain-pied depuis la rue sera privilégié.



Aspect

L'aménagement global ne devra pas reproduire un nombre trop limité de modèles bâtis, rendant un aspect monotone, mais au contraire rechercher une diversification des façades et des pignons, notamment en termes de volumes et de couleurs (confer règlement pour les couleurs autorisées).

Performance énergétique des bâtiments

Les projets devront intégrer en amont les enjeux d'insertion bioclimatique des constructions, de confort d'été, de limitation des consommations d'énergie primaire, la capacité de recourir aux énergies renouvelables et à des systèmes productifs mutualisés (ex : chaufferie bois).

4. Végétation et environnement

Jardins

Le parc boisé remarquable formant une respiration végétale à l'intérieur du bourg devra être conservé et mis en valeur (■).

Aux abords des voies

Des arbres seront alignés le long des voies nouvelles. Ils formeront des redents boisés intermédiaires à l'intérieur de l'opération, complétant les alignements périphériques.

Jardins

Les volumes végétaux des jardins (arbres et arbustes) seront implantés afin de créer des liaisons entre les différents bâtiments ou annexes, favorisant l'intégration du bâti et permettant de renforcer l'intimité des logements.

Conception différenciée des espaces verts

D'une manière générale, les essences des végétaux utilisées devront contribuer à la diversité biologique (par exemple en employant des espèces végétales conservatoires).

Une conception différenciée sera appliquée, afin de limiter l'entretien des espaces verts en fonction de leurs usages (par exemple, les abords immédiats des aires de jeux pourront faire l'objet de tontes régulières, alors que les espaces libres non circulés ne seront fauchés qu'une à deux fois par an). La conception des espaces verts sera étudiée pour éviter les traitements chimiques.

5. Sécurité incendie

Un réseau de défense incendie, conformes aux exigences des services compétents (en termes de débit, de volume d'eau disponible et de distance vis-à-vis des constructions), sera mis en œuvre.

En cas d'insuffisance du réseau d'adduction en eau potable, des réserves d'eau seront enterrées pour assurer la sécurité de la population et des biens. Leur conception sera conforme aux exigences des services compétents (en termes de volume d'eau disponible, d'aménagement de l'aire d'approche, de dispositif de puisage, de distance des constructions, etc. ...).

6. Gestion des eaux pluviales

La gestion des eaux pluviales se fera par des techniques douces (noues, fossés sectionnés, mare paysagée, etc. ...), qui pourront avantageusement être intégrées aux espaces verts collectifs.

ORIENTATION N°6 : LE CLOS BRETON



Légende :



Périmètre de l'orientation
d'aménagement



Chemin rural à conserver



Corridor écologique / respiration
paysagère à préserver



Alignements d'arbres à conserver ou à
planter

1. Principe général

La présente orientation d'aménagement porte sur la surface entourée en rouge sur le plan ci-dessus.

2. Desserte de la zone

Modes doux

Le chemin rural n°12 dit Chemin Grainnetier sera conservé.



Chemin rural à conserver

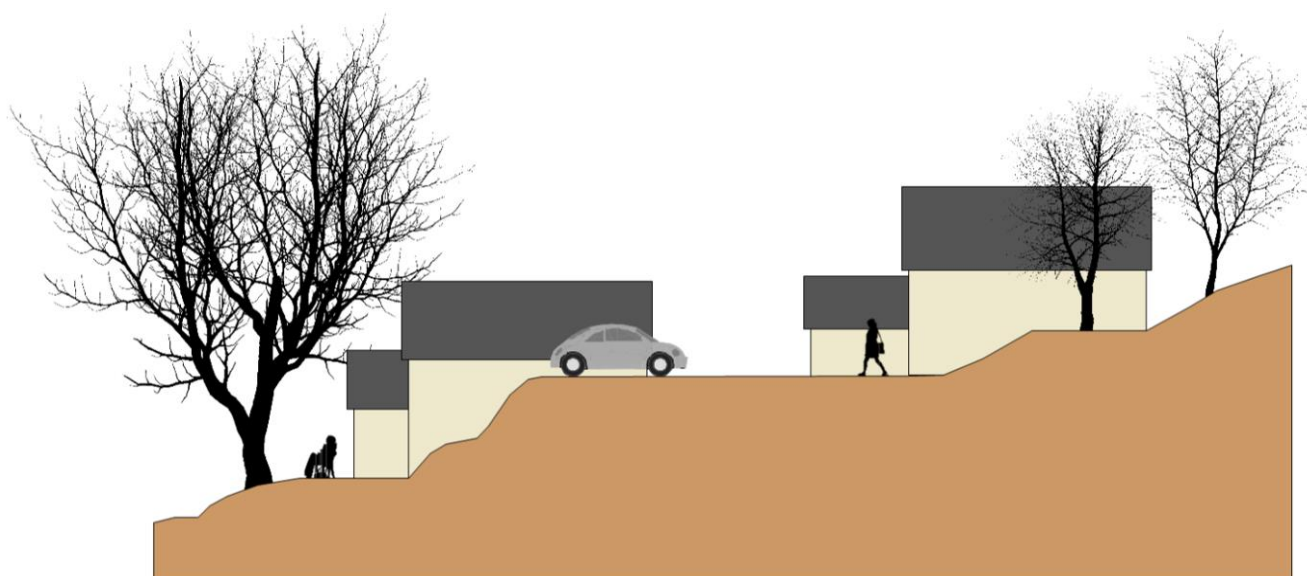
3. Architecture des bâtiments

Implantation

Le projet d'aménagement devra être conçu de manière à ce que les constructions puissent s'adapter au mieux au terrain naturel, en limitant notamment des remaniements de sols trop importants (exhaussements ou affouillements).

La topographie pourra ainsi être utilisée comme un atout pour mettre en valeur la construction en organisant les accès à différents niveaux du bâtiment.

La réalisation d'accès extérieurs de plain-pied à différents niveaux des bâtiments sera recherché (RDC, étage, demi-étage...). L'accès au stationnement et/ou au garage de plain-pied depuis la rue sera privilégié.



Aspect

L'aménagement global ne devra pas reproduire un nombre trop limité de modèles bâtis, rendant un aspect monotone, mais au contraire rechercher une diversification des façades et des pignons, notamment en termes de volumes et de couleurs (confer règlement pour les couleurs autorisées).

Performance énergétique des bâtiments

Les projets devront intégrer en amont les enjeux d'insertion bioclimatique des constructions, de confort d'été, de limitation des consommations d'énergie primaire, la capacité de recourir aux énergies renouvelables et à des systèmes productifs mutualisés (ex : chaufferie bois).

4. Végétation et environnement

Aux abords des voies

Des arbres seront alignés le long du chemin rural n°12 dit Chemin Grainnetier. Ils formeront des redents boisés intermédiaires à l'intérieur de l'opération.

Des arbres seront alignés le long de la rue d'Hébécourt (route départementale n°17 de Dangu à Sérifontaine) afin de former un premier plan devant les constructions (●).



Vue depuis le sud de la zone / vue depuis le nord de la zone

Espaces verts

Les abords du chemin rural n°12 dit Chemin Grainnetier forment un corridor écologique entre les massifs boisés situés de part et d'autre de la zone. Cette respiration paysagère devra être conservée et mise en valeur (■) ; les nouvelles constructions principales seront implantées hors de cet espace.

Jardins

Les volumes végétaux des jardins (arbres et arbustes) seront implantés afin de créer des liaisons entre les différents bâtiments ou annexes, favorisant l'intégration du bâti et permettant de renforcer l'intimité des logements.

Conception différenciée des espaces verts

D'une manière générale, les essences des végétaux utilisées devront contribuer à la diversité biologique (par exemple en employant des espèces végétales conservatoires).

Une conception différenciée sera appliquée, afin de limiter l'entretien des espaces verts en fonction de leurs usages (par exemple, les abords immédiats des aires de jeux pourront faire l'objet de tontes régulières, alors que les espaces libres non circulés ne seront fauchés qu'une à deux fois par an). La conception des espaces verts sera étudiée pour éviter les traitements chimiques.

5. Sécurité incendie

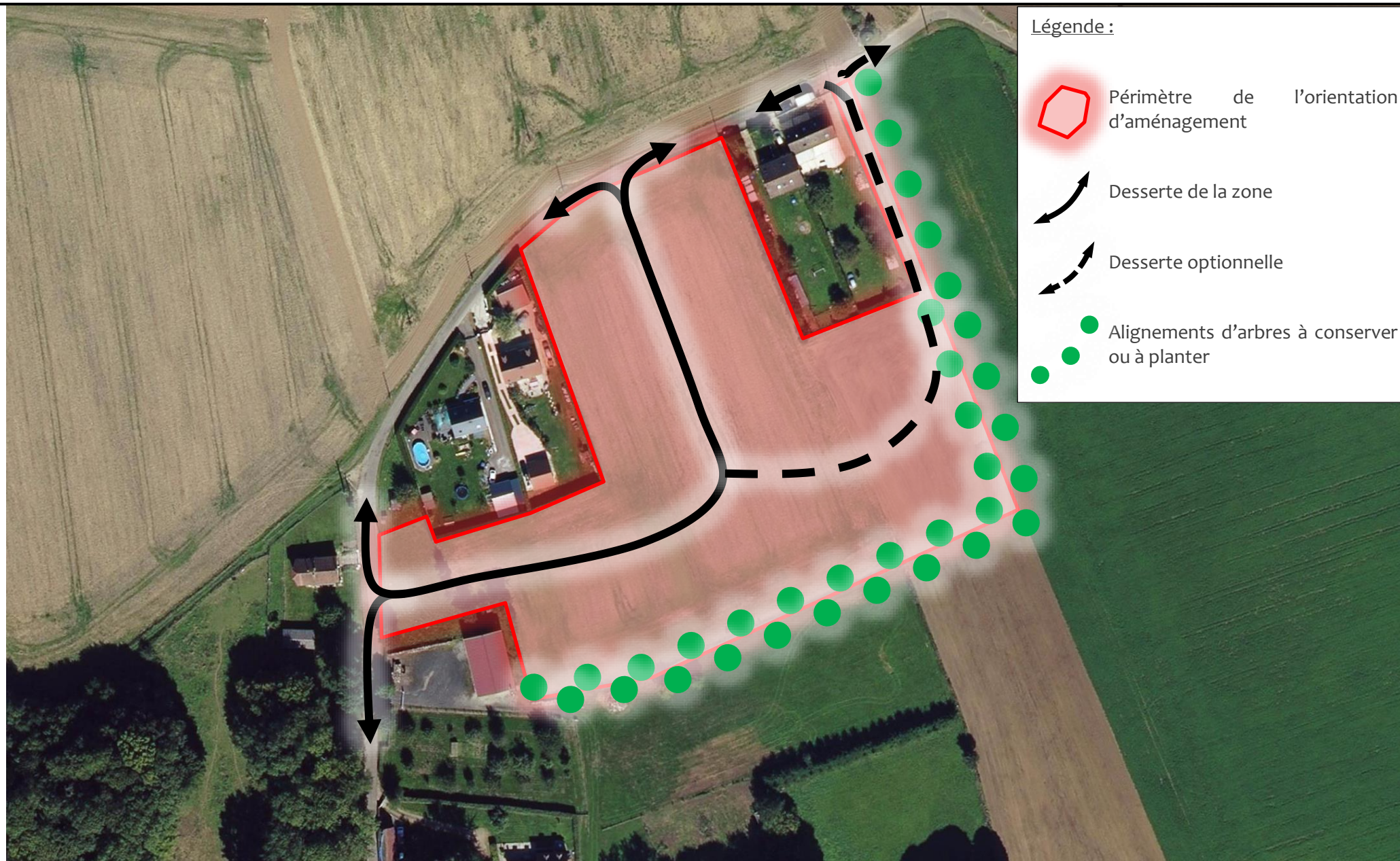
Un réseau de défense incendie, conformes aux exigences des services compétents (en termes de débit, de volume d'eau disponible et de distance vis-à-vis des constructions), sera mis en œuvre.

En cas d'insuffisance du réseau d'adduction en eau potable, des réserves d'eau seront enterrées pour assurer la sécurité de la population et des biens. Leur conception sera conforme aux exigences des services compétents (en termes de volume d'eau disponible, d'aménagement de l'aire d'approche, de dispositif de puisage, de distance des constructions, etc. ...).

6. Gestion des eaux pluviales

La gestion des eaux pluviales se fera par des techniques douces (noues, fossés sectionnés, mare paysagée, etc. ...), qui pourront avantageusement être intégrées aux espaces verts collectifs.

ORIENTATION N°7 : LE BAS DE L'ACRE AU RICARD



1. Principe général

La présente orientation d'aménagement porte sur la surface entourée en rouge sur le plan ci-dessus.

2. Desserte de la zone

Véhicules motorisés

La zone sera desservie par une voie traversante (2 à 3 accès à la rue de Sainte-Austreberthe – l'accès situé au nord-est de la zone est optionnel).



Accès au nord de la zone



Accès à l'ouest de la zone

Le traitement de cette voie nouvelle devra induire une différenciation nette avec la rue de de Sainte-Austreberthe, dans un rapport hiérarchique voie – voie de desserte (revêtement, largeur, différence de niveau, tracé, éclairage, ...).

Stationnement

Des emplacements de stationnement seront créés sur les emprises collectives pour le stationnement des résidents et des visiteurs, à hauteur d'au moins 1 emplacement pour 3 logements. Ces emplacements seront réalisés avec des matériaux perméables et végétalisés (dalles alvéolaires engazonnées, pavés à engazonnement, mélange terre-pierre engazonné, etc. ...).

Modes doux

Toutes les voies réalisées permettront le cheminement des vélos et des piétons, en dehors de la partie de la chaussée réservée aux véhicules (trottoirs, accotements enherbés, etc. ...).

3. Architecture des bâtiments

Aspect

L'aménagement global ne devra pas reproduire un nombre trop limité de modèles bâtis, rendant un aspect monotone, mais au contraire rechercher une diversification des façades et des pignons, notamment en termes de volumes et de couleurs (confer règlement pour les couleurs autorisées).

Performance énergétique des bâtiments

Les projets devront intégrer en amont les enjeux d'insertion bioclimatique des constructions, de confort d'été, de limitation des consommations d'énergie primaire, la capacité de recourir aux énergies renouvelables et à des systèmes productifs mutualisés (ex : chaufferie bois).

4. Végétation et environnement

Plantations périphériques

Un alignement d'arbres devra être planté sur les limites Est et Sud avec les espaces agricoles, afin de créer un écran végétal entre la ville et les champs (●).

Aux abords des voies

Des arbres seront alignés le long des voies nouvelles. Ils formeront des redents boisés intermédiaires à l'intérieur de l'opération, complétant les alignements périphériques.

Espaces verts

Un espace vert collectif sera réalisé au cœur de la zone. Il sera paysagé par des plantations arbustives et buissonnantes composées d'espèces locales, et agrémenté de mobilier favorisant l'appropriation du lieu par les habitants (par exemple : banc, abri, jeux pour enfants, etc. ...).

Jardins

Les volumes végétaux des jardins (arbres et arbustes) seront implantés afin de créer des liaisons entre les différents bâtiments ou annexes, favorisant l'intégration du bâti et permettant de renforcer l'intimité des logements.

Conception différenciée des espaces verts

D'une manière générale, les essences des végétaux utilisées devront contribuer à la diversité biologique (par exemple en employant des espèces végétales conservatoires).

Une conception différenciée sera appliquée, afin de limiter l'entretien des espaces verts en fonction de leurs usages (par exemple, les abords immédiats des aires de jeux pourront faire l'objet de tontes régulières, alors que les espaces libres non circulés ne seront fauchés qu'une à deux fois par an). La conception des espaces verts sera étudiée pour éviter les traitements chimiques.

5. Sécurité incendie

Un réseau de défense incendie, conformes aux exigences des services compétents (en termes de débit, de volume d'eau disponible et de distance vis-à-vis des constructions), sera mis en œuvre.

En cas d'insuffisance du réseau d'adduction en eau potable, des réserves d'eau seront enterrées pour assurer la sécurité de la population et des biens. Leur conception sera conforme aux exigences des services compétents (en termes de volume d'eau disponible, d'aménagement de l'aire d'approche, de dispositif de puisage, de distance des constructions, etc. ...).

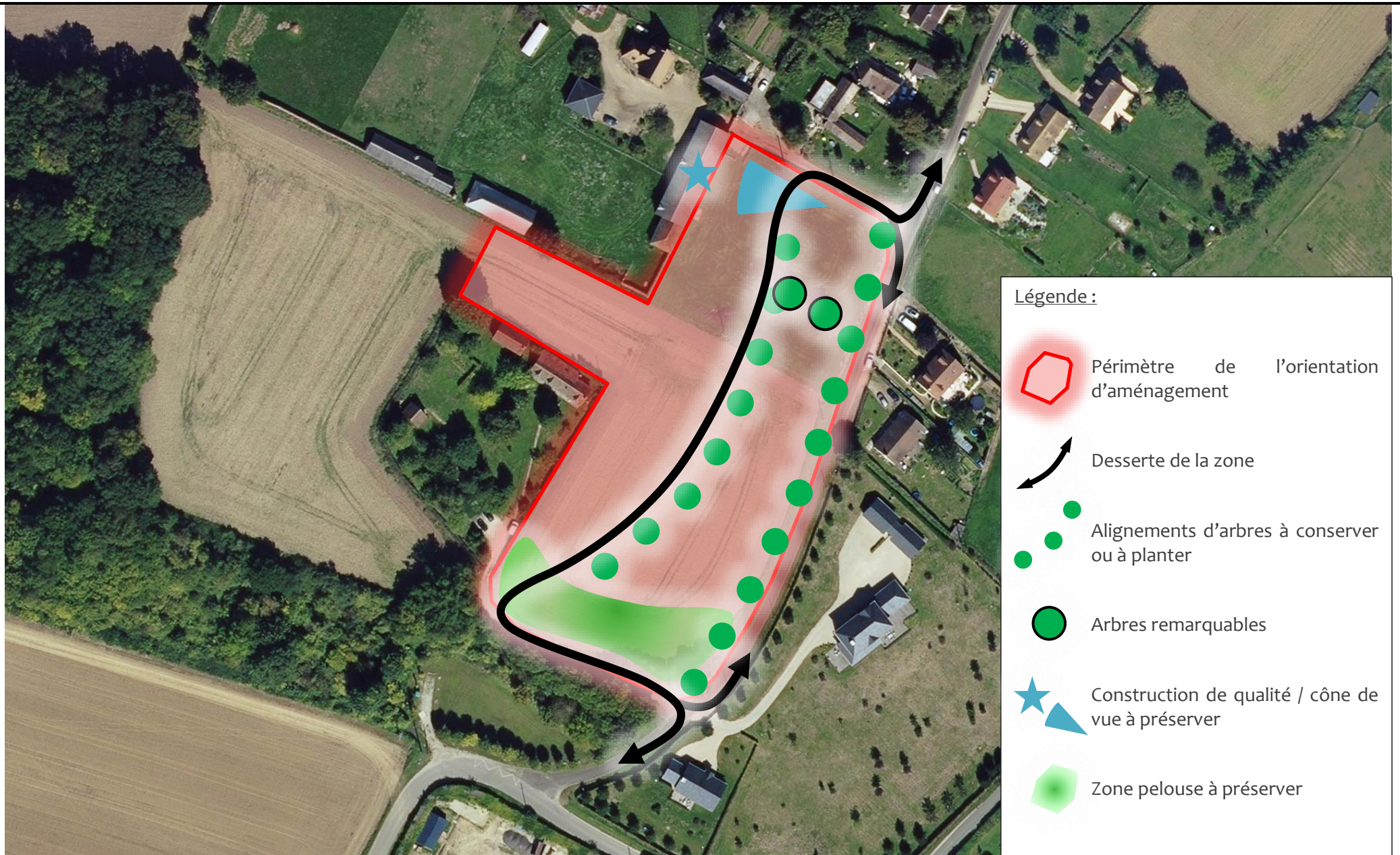
6. Gestion des eaux pluviales

La gestion des eaux pluviales se fera par des techniques douces (noues, fossés sectionnés, mare paysagée, etc. ...), qui pourront avantageusement être intégrées aux espaces verts collectifs.

L'attention du pétitionnaire est attirée sur la sensibilité du site aux risques d'inondation. Les aménagements et les constructions devront être conçus avec soin, afin de ne pas aggraver les ruissellements vers les fonds aval, et pour éviter les risques d'auto-inondation (lié à l'imperméabilisation des parcelles ou des voiries immédiate). Il est rappelé qu'au moins :

- 15 % de l'ensemble de la propriété avant division doit être aménagée en espaces verts collectifs ;
- 70% de la surface non bâtie doit être aménagée en espaces verts sur les parcelles privatives.

ORIENTATION N°8 : LE COUDRAY



1. Principe général

La présente orientation d'aménagement porte sur la surface entourée en rouge sur le plan ci-dessus.

2. Desserte de la zone

Véhicules motorisés

La zone sera desservie par une voie traversante, assurant une liaison continue entre la rue du Coudray et le chemin du Coudray.

Le traitement de cette voie nouvelle devra induire une différenciation nette avec la rue du Coudray, dans un rapport hiérarchique voie – voie de desserte (revêtement, largeur, différence de niveau, tracé, éclairage, ...).

Modes doux

Toutes les voies réalisées permettront le cheminement des vélos et des piétons, en dehors de la partie de la chaussée réservée aux véhicules (trottoirs, accotements enherbés, etc. ...).



Accès ouest de la zone / accès est de la zone

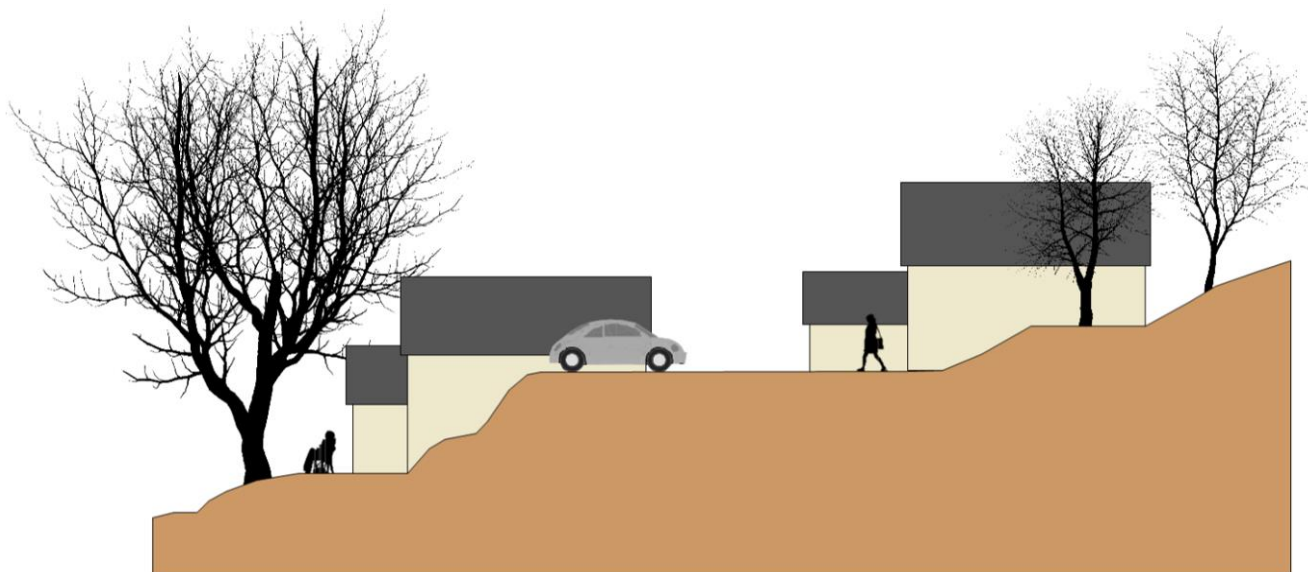
3. Architecture des bâtiments

Implantation

Le projet d'aménagement devra être conçu de manière à ce que les constructions puissent s'adapter au mieux au terrain naturel, en limitant notamment des remaniements de sols trop importants (exhaussements ou affouillements).

La topographie pourra ainsi être utilisée comme un atout pour mettre en valeur la construction en organisant les accès à différents niveaux du bâtiment.

La réalisation d'accès extérieurs de plain-pied à différents niveaux des bâtiments sera recherché (RDC, étage, demi-étage...). L'accès au stationnement et/ou au garage de plain-pied depuis la rue sera privilégié.



Aspect

L'aménagement global ne devra pas reproduire un nombre trop limité de modèles bâtis, rendant un aspect monotone, mais au contraire rechercher une diversification des façades et des pignons, notamment en termes de volumes et de couleurs (confer règlement pour les couleurs autorisées).

Performance énergétique des bâtiments

Les projets devront intégrer en amont les enjeux d'insertion bioclimatique des constructions, de confort d'été, de limitation des consommations d'énergie primaire, la capacité de recourir aux énergies renouvelables et à des systèmes productifs mutualisés (ex : chaufferie bois).

Construction à conserver

La maison de caractère devra être conservée. Les vues sur celle-ci depuis la rue du Coudray devront être maintenues.



4. Végétation et environnement

Plantations périphériques

Un alignement d'arbres devra être planté le long de la rue du Coudray (●).

Aux abords des voies

Des arbres seront alignés le long des voies nouvelles. Ils formeront des redents boisés intermédiaires à l'intérieur de l'opération, complétant les alignements périphériques.

Jardins

Les volumes végétaux des jardins (arbres et arbustes) seront implantés afin de créer des liaisons entre les différents bâtiments ou annexes, favorisant l'intégration du bâti et permettant de renforcer l'intimité des logements.

Conception différenciée des espaces verts

D'une manière générale, les essences des végétaux utilisées devront contribuer à la diversité biologique (par exemple en employant des espèces végétales conservatoires).

Une conception différenciée sera appliquée, afin de limiter l'entretien des espaces verts en fonction de leurs usages (par exemple, les abords immédiats des aires de jeux pourront faire l'objet de tontes régulières, alors

que les espaces libres non circulés ne seront fauchés qu'une à deux fois par an). La conception des espaces verts sera étudiée pour éviter les traitements chimiques.

Pelouse calcicole

Une surface devra être conservée en pelouse calcicole le long du chemin du Coudray (■).

5. Sécurité incendie

Un réseau de défense incendie, conformes aux exigences des services compétents (en termes de débit, de volume d'eau disponible et de distance vis-à-vis des constructions), sera mis en œuvre.

En cas d'insuffisance du réseau d'adduction en eau potable, des réserves d'eau seront enterrées pour assurer la sécurité de la population et des biens. Leur conception sera conforme aux exigences des services compétents (en termes de volume d'eau disponible, d'aménagement de l'aire d'approche, de dispositif de puisage, de distance des constructions, etc. ...).

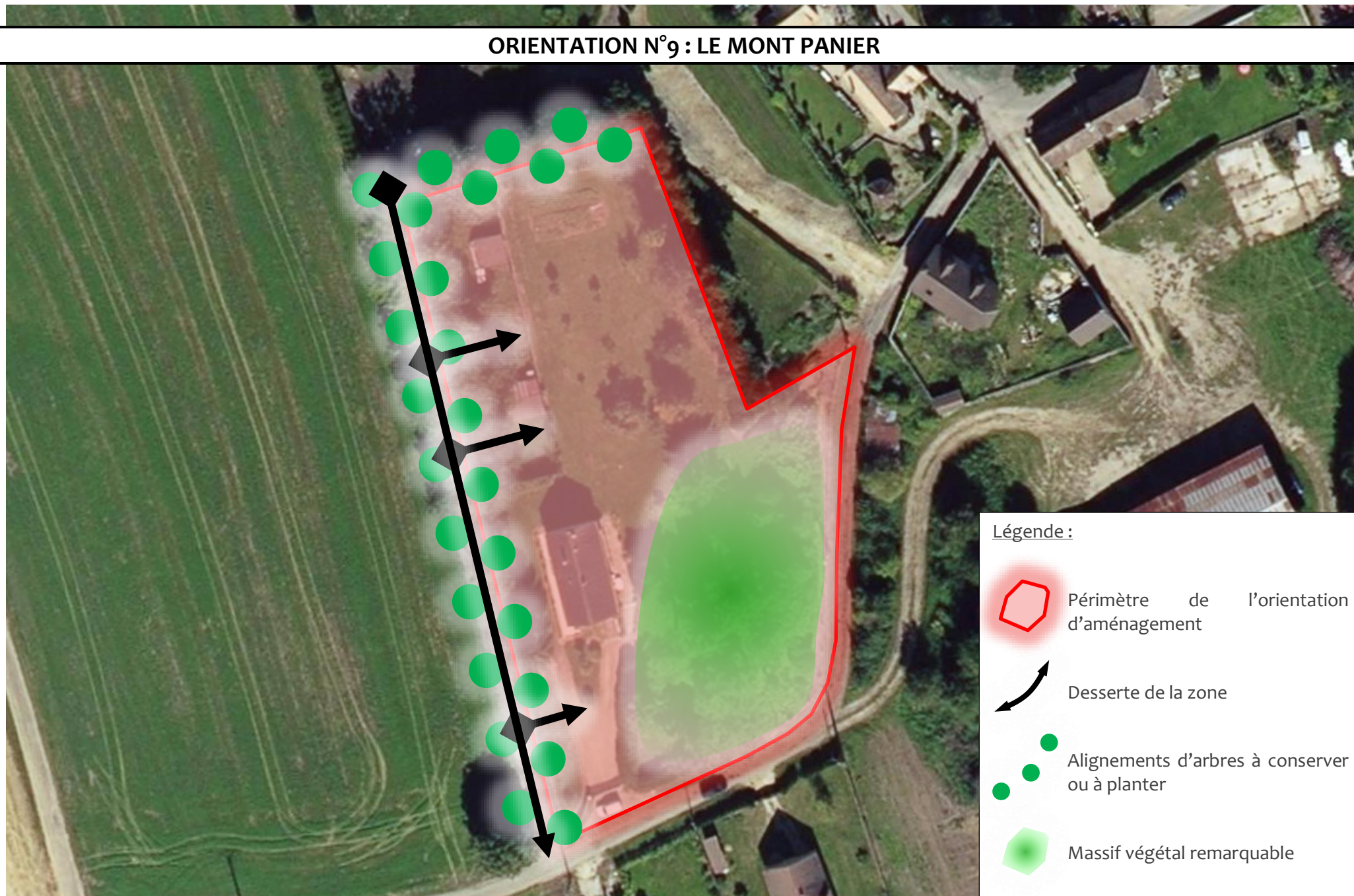
6. Gestion des eaux pluviales

La gestion des eaux pluviales se fera par des techniques douces (noues, fossés sectionnés, mare paysagée, etc. ...), qui pourront avantageusement être intégrées aux espaces verts collectifs.

L'attention du pétitionnaire est attirée sur la sensibilité du site aux risques d'inondation. Les aménagements et les constructions devront être conçus avec soin, afin de ne pas aggraver les ruissellements vers les fonds aval, et pour éviter les risques d'auto-inondation (lié à l'imperméabilisation des parcelles ou des voiries immédiate). Il est rappelé qu'au moins :

- 15 % de l'ensemble de la propriété avant division doit être aménagée en espaces verts collectifs ;
- 70% de la surface non bâtie doit être aménagée en espaces verts sur les parcelles privatives.

ORIENTATION N°9 : LE MONT PANIER



Légende :



Périmètre de l'orientation
d'aménagement



Desserte de la zone



Alignements d'arbres à conserver
ou à planter



Massif végétal remarquable

1. Principe général

La présente orientation d'aménagement porte sur la surface entourée en rouge sur le plan ci-dessus.

2. Desserte de la zone

Véhicules motorisés

La desserte sera assurée par la voie située à l'ouest de la zone, donnant sur la ruelle du Montpanier.

Modes doux

Toutes les voies réalisées permettront le cheminement des vélos et des piétons, en dehors de la partie de la chaussée réservée aux véhicules (trottoirs, accotements enherbés, etc. ...).

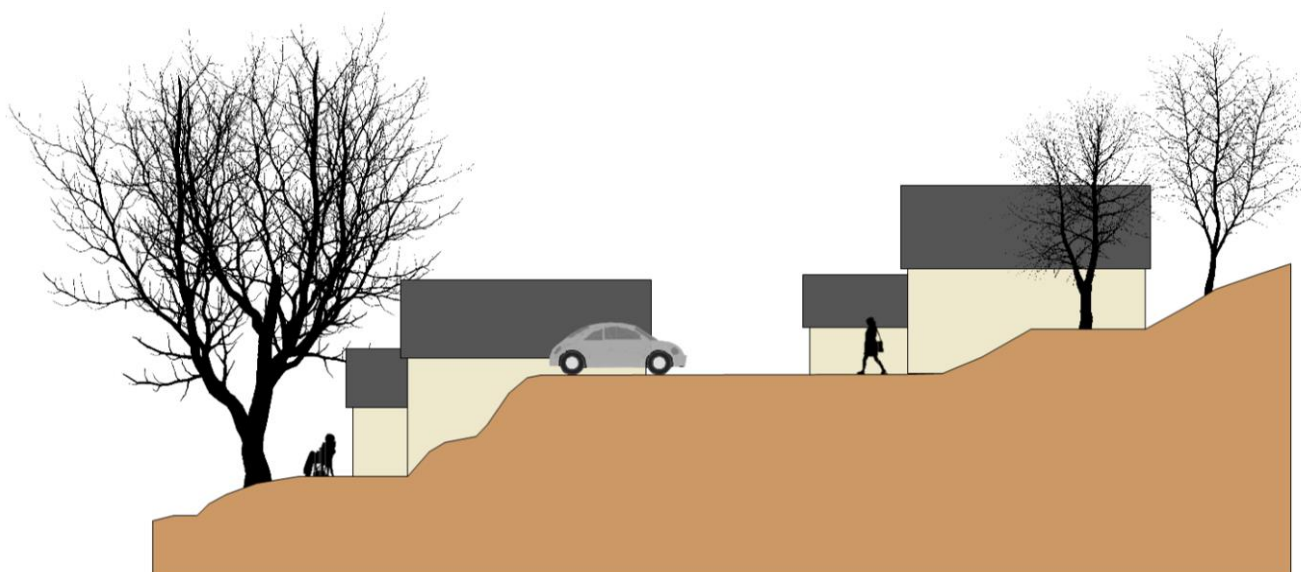
3. Architecture des bâtiments

Implantation

Le projet d'aménagement devra être conçu de manière à ce que les constructions puissent s'adapter au mieux au terrain naturel, en limitant notamment des remaniements de sols trop importants (exhaussements ou affouillements).

La topographie pourra ainsi être utilisée comme un atout pour mettre en valeur la construction en organisant les accès à différents niveaux du bâtiment.

La réalisation d'accès extérieurs de plain-pied à différents niveaux des bâtiments sera recherché (RDC, étage, demi-étage...). L'accès au stationnement et/ou au garage de plain-pied depuis la rue sera privilégié.



Aspect

L'aménagement global ne devra pas reproduire un nombre trop limité de modèles bâtis, rendant un aspect monotone, mais au contraire rechercher une diversification des façades et des pignons, notamment en termes de volumes et de couleurs (confer règlement pour les couleurs autorisées).

Performance énergétique des bâtiments

Les projets devront intégrer en amont les enjeux d'insertion bioclimatique des constructions, de confort d'été, de limitation des consommations d'énergie primaire, la capacité de recourir aux énergies renouvelables et à des systèmes productifs mutualisés (ex : chaufferie bois).

4. Végétation et environnement

Plantations périphériques

Un alignement d'arbres devra être planté sur les limites Ouest et Nord avec les espaces agricoles, afin de créer un écran végétal entre la ville et les champs (●).



Vue depuis l'ouest de la zone

Jardins

Le massif végétal remarquable devra être conservé et mis en valeur (■).

Conception différenciée des espaces verts

D'une manière générale, les essences des végétaux utilisées devront contribuer à la diversité biologique (par exemple en employant des espèces végétales conservatoires).

Une conception différenciée sera appliquée, afin de limiter l'entretien des espaces verts en fonction de leurs usages (par exemple, les abords immédiats des aires de jeux pourront faire l'objet de tontes régulières, alors que les espaces libres non circulés ne seront fauchés qu'une à deux fois par an). La conception des espaces verts sera étudiée pour éviter les traitements chimiques.

5. Sécurité incendie

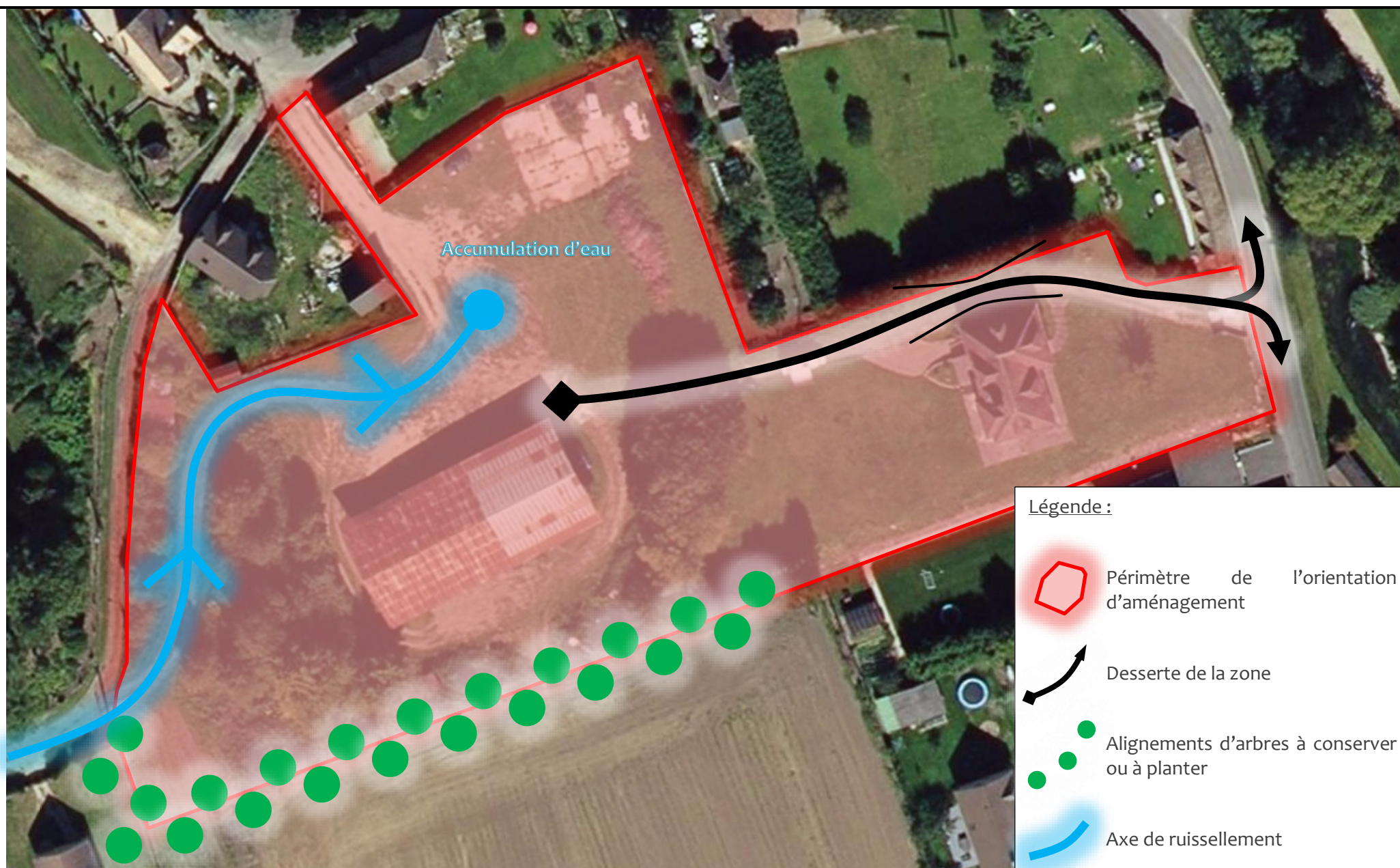
Un réseau de défense incendie, conformes aux exigences des services compétents (en termes de débit, de volume d'eau disponible et de distance vis-à-vis des constructions), sera mis en œuvre.

En cas d'insuffisance du réseau d'adduction en eau potable, des réserves d'eau seront enterrées pour assurer la sécurité de la population et des biens. Leur conception sera conforme aux exigences des services compétents (en termes de volume d'eau disponible, d'aménagement de l'aire d'approche, de dispositif de puisage, de distance des constructions, etc. ...).

6. Gestion des eaux pluviales

La gestion des eaux pluviales se fera par des techniques douces (noues, fossés sectionnés, mare paysagée, etc. ...), qui pourront avantageusement être intégrées aux espaces verts collectifs.

ORIENTATION N°10 : CARREFOUR DE GRUCHET



1. Principe général

La présente orientation d'aménagement porte sur la surface entourée en rouge sur le plan ci-dessus.

2. Desserte de la zone

Véhicules motorisés

La zone sera desservie par une voie interne, avec un accès unique sur la rue de Saint-Paër. Aucun accès ne sera pratiqué sur la ruelle du Montpanier et sur la rue des Gruchets. Un rétrécissement sera prévu au droit de la maison existante.



Ouest de la zone / nord de la zone (ruelle du Montpanier)



Accès à l'est de la zone (rue de Saint-Paër)

Le traitement de cette voie nouvelle devra induire une différenciation nette avec la rue de Saint-Paër, dans un rapport hiérarchique voie – voie de desserte (revêtement, largeur, différence de niveau, tracé, éclairage, ...).

Stationnement

Des emplacements de stationnement seront créés sur les emprises collectives pour le stationnement des résidents et des visiteurs, à hauteur d'au moins 1 emplacement pour 3 logements. Ces emplacements seront réalisés avec des matériaux perméables et végétalisés (dalles alvéolaires engazonnées, pavés à engazonnement, mélange terre-pierre engazonné, etc. ...).

Modes doux

Toutes les voies réalisées permettront le cheminement des vélos et des piétons, en dehors de la partie de la chaussée réservée aux véhicules (trottoirs, accotements enherbés, etc. ...).

3. Architecture des bâtiments

Aspect

L'aménagement global ne devra pas reproduire un nombre trop limité de modèles bâtis, rendant un aspect monotone, mais au contraire rechercher une diversification des façades et des pignons, notamment en termes de volumes et de couleurs (confer règlement pour les couleurs autorisées).

Performance énergétique des bâtiments

Les projets devront intégrer en amont les enjeux d'insertion bioclimatique des constructions, de confort d'été, de limitation des consommations d'énergie primaire, la capacité de recourir aux énergies renouvelables et à des systèmes productifs mutualisés (ex : chaufferie bois).

4. Végétation et environnement

Plantations périphériques

Un alignement d'arbres devra être planté sur la limite Sud avec les espaces agricoles, afin de créer un écran végétal entre la ville et les champs (●).

Aux abords des voies

Des arbres seront alignés le long des voies nouvelles. Ils formeront des redents boisés intermédiaires à l'intérieur de l'opération, complétant les alignements périphériques.

Espaces verts

Un espace vert sera aménagé à l'extrémité de la voie de desserte. Il sera paysagé par des plantations arbustives et buissonnantes composées d'espèces locales, et agrémenté de mobilier favorisant l'appropriation du lieu par les habitants (par exemple : banc, abri, jeux pour enfants, etc. ...). Les ouvrages de gestion des eaux pluviales pourront avantageusement être intégrés à cet espace. ◆

Jardins

Les volumes végétaux des jardins (arbres et arbustes) seront implantés afin de créer des liaisons entre les différents bâtiments ou annexes, favorisant l'intégration du bâti et permettant de renforcer l'intimité des logements.

Conception différenciée des espaces verts

D'une manière générale, les essences des végétaux utilisées devront contribuer à la diversité biologique (par exemple en employant des espèces végétales conservatoires).

Une conception différenciée sera appliquée, afin de limiter l'entretien des espaces verts en fonction de leurs usages (par exemple, les abords immédiats des aires de jeux pourront faire l'objet de tontes régulières, alors que les espaces libres non circulés ne seront fauchés qu'une à deux fois par an). La conception des espaces verts sera étudiée pour éviter les traitements chimiques.

5. Sécurité incendie

Un réseau de défense incendie, conformes aux exigences des services compétents (en termes de débit, de volume d'eau disponible et de distance vis-à-vis des constructions), sera mis en œuvre.

En cas d'insuffisance du réseau d'adduction en eau potable, des réserves d'eau seront enterrées pour assurer la sécurité de la population et des biens. Leur conception sera conforme aux exigences des services compétents (en termes de volume d'eau disponible, d'aménagement de l'aire d'approche, de dispositif de puisage, de distance des constructions, etc. ...).

6. Gestion des eaux pluviales

La gestion des eaux pluviales se fera par des techniques douces (noues, fossés sectionnés, mare paysagée, etc. ...), qui pourront avantageusement être intégrées aux espaces verts collectifs.

L'attention du pétitionnaire est attirée sur la sensibilité du site aux risques d'inondation. Les aménagements et les constructions devront être conçus avec soin, afin de ne pas aggraver les ruissellements vers les fonds aval, et pour éviter les risques d'auto-inondation (lié à l'imperméabilisation des parcelles ou des voiries immédiate). Il est rappelé qu'au moins :

- 15 % de l'ensemble de la propriété avant division doit être aménagée en espaces verts collectifs ;
- 70% de la surface non bâtie doit être aménagée en espaces verts sur les parcelles privatives.

Enfin, aucune construction ne sera édiflée sur l'axe de ruissellement venant de la rue des Gruchets, ni sur le secteur d'accumulation d'eau à l'extrémité de cet axe.