

Département du Jura

COMMUNE DE
CONLIEGE

PLAN LOCAL D'URBANISME

3. ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION

REVISIONS, MODIFICATIONS ET MISES A JOUR

P i è c e n ° 3

Arrêté par délibération du Conseil Municipal :
le 17 décembre 2013

Approuvé par délibération du Conseil Municipal :
le 17 décembre 2014

INITIATIVE Aménagement et Développement

Siège social : 4, Passage Jules Didier - 70000 VESOUL
Tél : 03.84.75.46.47 - Fax : 03.84.75.31.69
initiativead@orange.fr



Agence de BESANCON
Tél : 03.81.83.53.29
initiativead25@orange.fr

SOMMAIRE

AVANT - P R O P O S .	2
Principes d'aménagement communs à tous les secteurs à vocation d'habitat concernés par les O.A.P.	3
Orientations d'aménagement et de programmation de la zone urbaine à vocation d'habitat, située à (secteur 1AU1).	4
1. Localisation et intérêt du secteur.	4
2. Vocation du secteur.	5
3. Principes d'aménagement du secteur.	5
Orientations d'aménagement et de programmation des zones à urbaniser à vocation d'habitat, situées rue derriere le moulin (zones 1AU2 et 1AU3).	7
1. Localisation et intérêt de la zone.	7
2. Vocation de la zone.	8
3. Principes d'aménagement de la zone.	8
Orientations d'aménagement et de programmation de la zone à urbaniser à vocation d'habitat situé « AU Chataignier » (zone 2AU).	11
1. Localisation et intérêt de la zone.	11
2. Vocation de la zone.	12
3. Principes d'aménagement de la zone.	12
Orientations d'aménagement et de programmation de la zone à urbaniser à vocation d'habitat situé « Au Salot » (zone 2AU).	13
1. Localisation et intérêt de la zone.	13
2. Vocation de la zone.	14
3. Principes d'aménagement de la zone.	14
Orientations liees aux cônes de vues.	16
A N N E X E S .	18

AVANT-PROPOS.

Conformément à l'article L. 123-1-4 du code de l'urbanisme, les P.L.U. comportent des Orientations d'Aménagement et de Programmation (O.A.P.) : « *dans le respect des orientations définies par le projet d'aménagement et de développement durables, les orientations d'aménagement et de programmation comprennent des dispositions portant sur l'aménagement, l'habitat, les transports et les déplacements.* »

Dans le cas de Conliège, les dispositions portent sur l'aménagement.

« En ce qui concerne l'aménagement, les orientations peuvent définir les actions et opérations nécessaires pour mettre en valeur l'environnement, les paysages, les entrées de villes et le patrimoine, lutter contre l'insalubrité, permettre le renouvellement urbain et assurer le développement de la commune.

Elles peuvent 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.

Elles peuvent prendre la forme de schémas d'aménagement et préciser les principales caractéristiques des voies et espaces publics. ».

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

- des **zones à urbaniser à vocation principale d'habitat dites 1AU** avec les secteurs 1AU1, 1AU2 et 1AU3 pouvant s'ouvrir à court terme.
- des **zones à urbaniser à long terme à vocation principale d'habitat dites 2AU** située à l'entrée du village « Aux Châtaigner » et à proximité de Vatagna « Au Salot ».

Les O.A.P. sont accompagnées de schémas de principe qui **illustrent** les principes d'aménagement retenus mais qui ne constituent pas des plans figés ou définitifs. Ils sont donnés à titre indicatif, ne sont pas opposable et devront être adaptés en fonction du projet. Les illustrations thématiques annexées au présent dossier sont des exemples sans valeur prescriptive.

Une orientation d'aménagement a également été réalisée pour intégrer les cônes de vue depuis 2 points hauts du territoire sur le village et la vallée de la Vallière : cône de vue depuis « l'Hermitage » et depuis « Sur le Mont ».

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

PRINCIPES D'AMENAGEMENT COMMUNS A TOUS LES SECTEURS A VOCATION D'HABITAT CONCERNES PAR LES O.A.P.

- **Principes concernant l'aménagement global de chaque secteur.**
 - Lorsque la circulation à double-sens est prévue, la largeur minimale de l'emprise de la voie doit permettre le croisement de deux véhicules tout en évitant de créer des voiries trop larges.
 - Les accès et la voirie sont aménagés à l'échelle du secteur concerné par l'O.A.P.
L'aménagement doit prévoir des espaces pour les stationnements, et notamment des aires de stationnement collectives qui permettront d'accueillir les visiteurs (voir annexes, illustration n°4).
Le stationnement doit être assuré en dehors des voies publiques et des circulations douces. Pour prévenir le stationnement sur les espaces publics dédiés à la circulation, les places de stationnement seront en partie réalisées sur des aires extérieures, facilement accessibles à partir du domaine public. Cette prescription s'appliquera pour les places de stationnement « visiteurs » et pour environ la moitié des places rattachées à l'usage d'un logement (stationnement le long de la voie, place hors clôture...).
 - Mixité de l'habitat et densité urbaine seront recherchées (voir annexes, illustrations n°1, 2, 6) :
 - . Chaque opération d'aménagement présentera différentes tailles de parcelles.
 - . La densification urbaine sera favorisée : la densité brute minimale sera de 10 logements par hectare pour 2/3 des surfaces et de 15 logements pour 1/3 des surfaces au minimum. La répartition exacte est inscrite dans les principes définis par secteurs.
 - L'aménagement doit prévoir des espaces pour les bacs de collecte des ordures ménagères (voir annexes, illustration n°5).

- **L'aménagement sera conçu dans une recherche d'intégration dans le site et dans une démarche environnementale durable**
 - Les surfaces imperméabilisées doivent être les plus limitées possibles. L'emploi de matériaux perméabilisants est préconisé, notamment pour les places de stationnement (voir annexes, illustration n°8).
 - Les constructions doivent s'intégrer au site et au paysage (notamment par rapport à leur volume et leur hauteur).
 - Les matériaux ou les dispositifs permettant des économies d'énergie, une démarche de haute qualité environnementale ou intégrant des principes de développement durable ou des dispositifs de captation ou de production d'énergie renouvelable sont recommandés.
 - Le réseau d'assainissement sera de type séparatif. L'infiltration des eaux pluviales est privilégiée dans la mesure du possible.
La collecte, la gestion et la régulation des eaux pluviales sont préférentiellement réalisées à l'échelle de l'opération ou du secteur concerné par l'O.A.P. et dans le cadre de l'aménagement cohérent et d'ensemble (bassin de stockage et de régulation des eaux pluviales ouvert et paysager, noue... à privilégier) (voir annexes, illustration n°7).
 - 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 (voir exemples d'implantation en annexe, illustration n°9).
Une compacité des volumes est à rechercher ainsi qu'une mobilisation des énergies renouvelables et la mise en œuvre de principes d'isolation.

ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION DE LA ZONE URBAINE A VOCATION D'HABITAT, SITUEE A (secteur 1AU₁).

1. Localisation et intérêt du secteur.

Ce secteur se situe dans l'enveloppe urbaine du village de Conliège en continuité de l'opération Bellevue engagée sur le secteur de « Sur Chaussoy ».

Il couvre 0,7 ha et correspond à un espace agricole limité par des boisements et des constructions. Il est desservi par l'ensemble des réseaux. Ce secteur était déjà inscrit au POS en vigueur. Il a été réduit pour prendre en compte les risques de mouvements de terrain répertoriés en aléa 2 du PPRN (risque maîtrisable). L'objectif est de finaliser l'urbanisation de ce secteur et de créer un bouclage routier et de cheminements dans cette partie de Conliège.



2. Vocation du secteur.

La vocation principale du secteur est l'habitat : logements locatifs, 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.

3. Principes d'aménagement du secteur.

- Ce secteur est desservi par les équipements publics de capacité suffisante pour les constructions à implanter dans l'ensemble de la zone : son urbanisation immédiate est donc possible.
Il doit s'urbaniser dans le cadre d'un aménagement cohérent de l'ensemble du secteur.
Les constructions doivent être réalisées dans le cadre d'une opération d'aménagement d'ensemble.
- Le schéma ci-après (donné à titre indicatif et non opposable) illustre les principes d'aménagement du secteur. Le plan de composition et d'urbanisation doit intégrer les principes suivants :
 - 2 accès sont à prévoir, l'un à partir de la rue Sur Bellevue et l'autre à partir du chemin rural.
 - Une liaison douce sera à connecter à l'opération venant de la rue des Jardins (cf. plan).
 - La densité brute minimale sur l'ensemble de la zone (comprenant les voiries, espaces publics et équipements) sera de 10 logements par hectare.

ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION DES ZONES A URBANISER A VOCATION D'HABITAT, SITUEES RUE DERRIERE LE MOULIN (zones 1AU2 et 1AU3).

1. Localisation et intérêt de la zone.

Ces zones se situent dans l'enveloppe urbaine du village de Conliège (en orange ci-dessous). Elles constituent surface de 0,7 ha en comprenant l'ensemble des zones 1AU2 (0,4 ha) et 1AU3 (0,3 ha). Elles sont situées en bordure de la rue derrière le Moulin et à proximité de la Vallière, pour partie dans le parc Vicaire et relia à la future voie verte.

Elle est desservie par l'ensemble des réseaux.

Ce secteur a été repéré car il est non construit et correspond pour partie à d'ancienne zone INA ou IINA du POS en vigueur. Il répond au principe d'économie de l'espace puisqu'il se situe à l'intérieur du village.

Concernant la zone 1AU2 située dans le parc vicaire, la délimitation des zones a été réalisée en lien avec une analyse de Jura Nature Environnement complémentaire et définissant notamment les secteurs du parc présentant un fort intérêt patrimonial à préserver en zone non constructible et les arbres remarquables à préserver. L'objectif sur ces 2 secteurs est de réaliser une opération locative et collective de 4 logements environs chacune respectant le parc et permettant de le remettre en valeur également dans le cadre d'une opération en lien avec une collectivité publique ou un opérateur social.



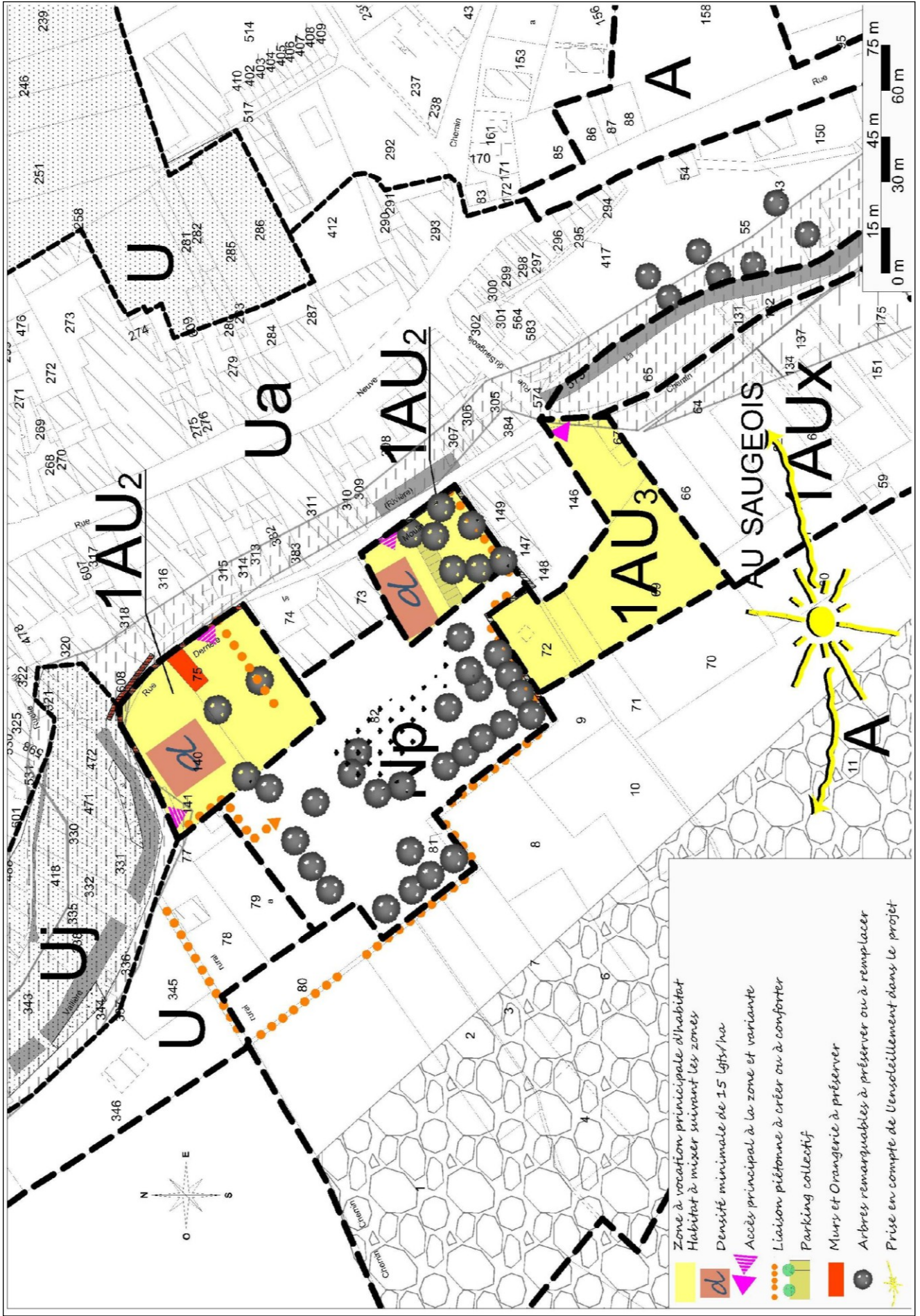
2. Vocation de la zone.

La vocation principale de la zone est l'habitat sous 2 formes : logements locatifs et collectifs sur les 2 zones 1AU2 accessions à la propriété, habitations individuelles, habitations individuelles groupées voir mitoyennes pour la zone 1AU3... 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, la nécessité de répondre au SCoT (qui impose d'atteindre des objectifs de densité) induisent la recherche d'un aménagement cohérent et d'une densification urbaine sur cette zone qui peut être urbanisée à court terme.

3. Principes d'aménagement de la zone.

- Cette zone est desservie par les équipements publics de capacité suffisante pour les constructions à implanter dans l'ensemble de la zone : son urbanisation immédiate est donc possible.
Elle doit s'urbaniser dans le cadre d'un aménagement cohérent des secteurs. L'urbanisation de chaque secteur est indépendante mais doit être réalisée dans le cadre d'une opération d'aménagement d'ensemble unique sur ce secteur afin de prendre en compte la densité et les protections envisagées. L'objectif est de réaliser surtout sur les secteurs 1AU2 une opération de qualité architecturale en lien avec la qualité paysagère du site. Sa proximité par rapport au centre du village doit permettre cela et renforcer le cœur du village.
- Le schéma (à titre indicatif et non opposable) en page suivante illustre les principes d'aménagement de la zone. Le plan de composition et d'urbanisation doit intégrer les principes suivants :
 - En secteurs 1AU2, les logements seront de type logements sociaux aidés et rentrant dans les objectifs de production de logements définis par le PLH et le SCOT soit 10% des logements prévus par le PLU (soit 8 pour 80 logements souhaités). La densité de ces deux secteurs sera donc au minimum de 15 logements/ha répartis sur les deux sites soit 0,4 ha. Pour le secteur 1AU3, la densité sera de 10 logements/ha minimum.
 - Des plantations remarquables classées en EBC existent sur les secteurs 1AU2 : ces arbres pourront être privés ou, par exemple, constituer des espaces verts accompagnant le projet urbain et permettant son intégration paysagère notamment en présence de l'activité économique limitrophe.
L'aménagement prendra notamment en compte cette particularité en préservant les arbres (en cas de risque de chute de branches ou d'état sanitaire défectueux, des plantations de remplacement seront imposées). Un compromis sera trouvé entre urbanisation du secteur et préservation de son caractère végétal : le développement urbain devrait mettre l'arbre comme colonne vertébrale du projet. (voir annexes, illustration n°10)



- Les accès seront limités, pour chaque secteur, à un voir deux accès suivant le plan en préservant les murs en pierres existant et en permettant d'utiliser les portails existants ou de créer un nouvel accès ne perturbant pas l'ensemble du paysage et du secteur. Les parkings seront interdits sur la future voie verte et intégrés à l'opération permettant également d'être utilisés pour la maison Vicaire par exemple.
- De même l'orangerie du parc devra être préservée et pourra avantageusement être intégrée à l'opération (soit en étant utilisée en bâtiment annexe de la construction principale soit en état réinvestie par une activité ou la collectivité en lien avec la voie verte ou le patrimoine local par exemple).
- La commune connaît des problèmes de ruissellement et de gestion des eaux pluviales. Sur la zone, le réseau sera de type séparatif avec une gestion des eaux pluviales à l'échelle du secteur (infiltration, noues, de régulation des eaux pluviales...). Une réflexion pourra avantageusement être menée sur la gestion des eaux pluviales en lien avec la remise en eau du bassin du parc par exemple.

ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION DE LA ZONE A URBANISER A VOCATION D'HABITAT SITUE « AU CHATAIGNIER » (zone 2AU).

1. Localisation et intérêt de la zone.

Cette zone a été délimitée « au Châtaignier », (en orange ci-dessous). Elle se situe dans la continuité du village existant vers Perrigny et la ville de Lons, dans le prolongement des dernières opérations d'habitats pavillonnaires. Elle constitue l'extension urbaine principale à long terme du village de Conliège.

Cette zone se situe donc en lien avec des pôles bâtis existants, elle prolonge le tissu urbanisé. Elle présente l'avantage de réaliser une liaison entre le haut et le bas du village et de compléter le fonctionnement de Conliège évitant parfois la circulation dans la rue Haute par exemple. L'objectif est de favoriser le déplacement doux (liaison douce à renforcer entre le « quartier » et le centre du village, un chemin existe déjà il sera donc préserver dans sa continuité mais pas forcément au même endroit) et de renforcer la cohésion de l'unité urbaine dans le respect du paysage.

Elle est raccordable à l'assainissement collectif.

Son urbanisation permettra une réflexion sur l'aménagement cohérent et la circulation à l'intérieur du « quartier » Nord du village et vers le centre du village.

Elle couvre 1,5 ha. Cette zone n'est pas correctement desservie par l'ensemble des réseaux notamment les accès routiers actuellement.



2. Vocation de la zone.

La vocation principale de cette zone est l'habitat sous toutes ses formes : logements locatifs, 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 (voir annexes, illustration n°1).

3. Principes d'aménagement de la zone.

- Cette zone doit s'urbaniser dans le cadre d'un aménagement cohérent de l'ensemble de la zone. Elle ne sera ouverte à l'urbanisation qu'après modification ou révision du P.L.U., et après l'apport à sa périphérie immédiate des équipements publics de capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter dans l'ensemble de la zone : route d'accès, électricité.
Les constructions peuvent être réalisées dans le cadre d'une ou deux opérations d'aménagement d'ensemble, une réalisation en deux phases serait toutefois intéressante en raison de la surface importante de la zone et en vue d'étaler la construction et l'accueil de population nouvelle dans le temps. Chaque opération ne devra ni compromettre l'urbanisation ultérieure du reste de la zone, ni remettre en cause l'organisation d'ensemble et les principes d'aménagement présentés ci-dessous.
- Le schéma, en page suivante (donnée à titre indicatif et non opposable), illustre les principes d'aménagement de la zone. Le plan de composition et d'urbanisation doit intégrer les principes suivants :
 - Un accès routier (au minimum) desservant l'ensemble du secteur se fera à partir de la rue Basse avec une liaison sur la rue du Châtaignier afin de créer un bouclage de l'opération et une nouvelle circulation dans le village.
 - L'emprise de la voie principale comprend au minimum un chemin piéton. Le chemin piéton et la chaussée peuvent être situés sur un même niveau. La largeur minimale de l'emprise de la voie principale doit permettre le croisement de deux véhicules.
 - Une liaison piétonne (au minimum) vers le centre du village est prévue dans le prolongement des circulations douces existantes.
 - Mixité de l'habitat et densité urbaine seront recherchées :
 - . La densité brute minimale sur l'ensemble du secteur (comprenant les voiries, espaces publics et équipements) sera de 10 logements par hectare sur 2/3 de la surface et de 15 logements/ha sur 1/3 de la surface (qui comprendront les 20% des logements locatifs pour répondre au PLH) (voir annexes, illustration n°6).
 - La commune connaît des problèmes de ruissellement et de gestion des eaux pluviales. Sur la zone, le réseau sera de type séparatif avec une gestion des eaux pluviales à l'échelle du secteur (infiltration, noues, bassin de stockage et de régulation des eaux pluviales...).
La gestion des eaux pluviales du secteur sera définie plus précisément dans le cadre du dossier « loi sur l'eau », obligatoire pour l'aménagement de cette zone (bassin versant intercepté d'une surface supérieure à 1 hectare).
 - Un recul des constructions par rapport à ce fossé sera maintenu pour prendre en compte le débit de l'écoulement et les éventuels petits débordements du fossé (recul minimum de 5 m par rapport aux bords du fossé).

ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION DE LA ZONE A URBANISER A VOCATION D'HABITAT SITUE « AU SALOT » (zone 2AU).

1. Localisation et intérêt de la zone.

Cette zone a été délimitée sur Vatagna. Elle se situe dans la continuité de ce village de Montaigu, dans le prolongement des dernières opérations d'habitats pavillonnaires. Elle constitue la seconde extension urbaine principale à long terme du village de Conliège en lien avec l'agglomération de Lons – Perrigny et la future voie verte.

Cette zone se situe donc en lien avec des pôles bâtis existants (arrêt de bus, RD 1078), elle prolonge le tissu urbanisé de Vatagna, qui mérite une attention toute particulière. Elle présente l'avantage d'être facilement accessible par Montaigu. L'objectif est de favoriser le déplacement doux (liaison douce et de renforcer la cohésion de l'unité urbaine dans le respect du paysage (espace soumis à la vue depuis les cônes de vue cf. OAP suivante).

Elle couvre 1,7 ha.



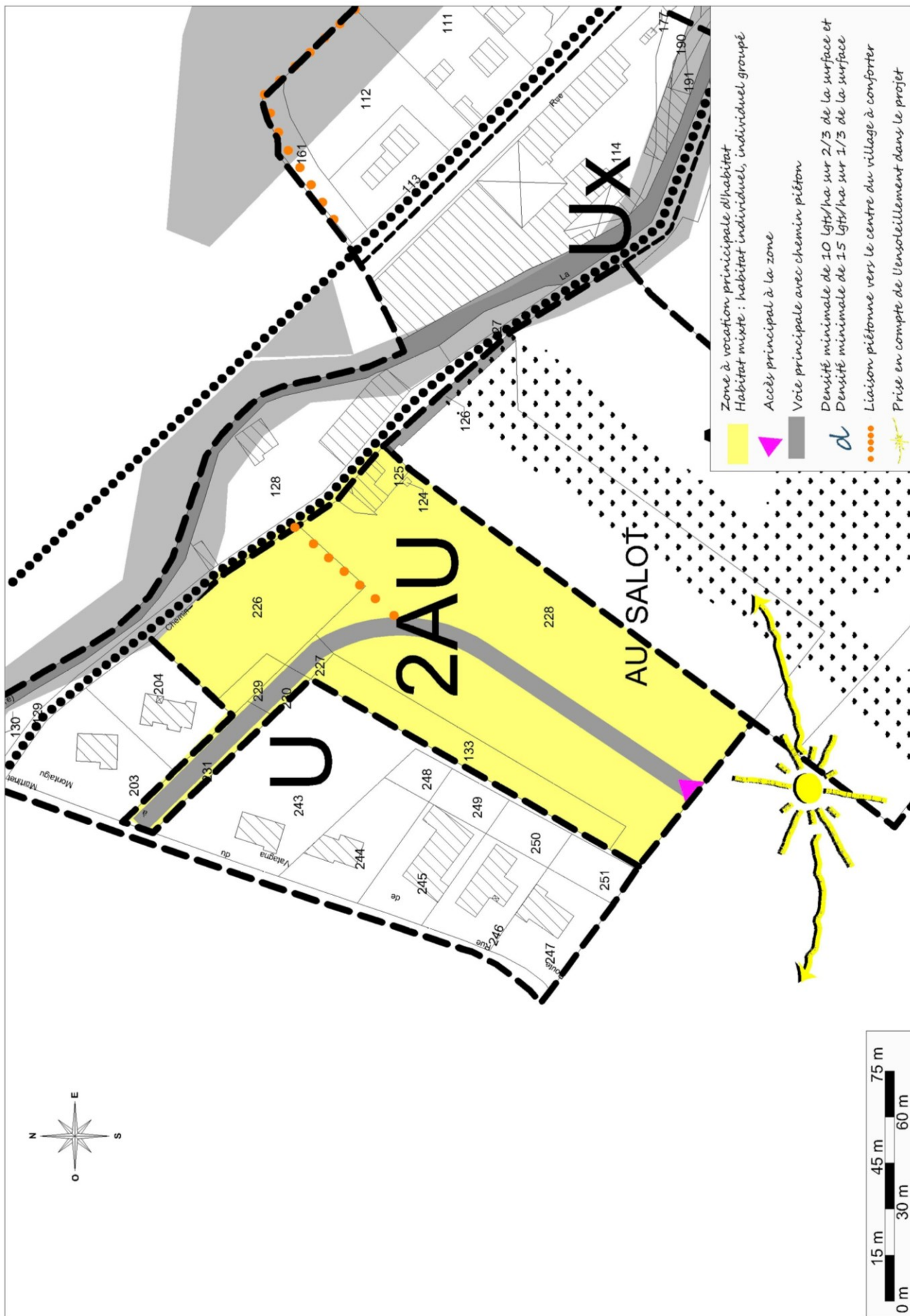
2. Vocation de la zone.

La vocation principale de cette zone est l'habitat sous toutes ses formes : logements locatifs, accessions à la propriété, habitations individuelles, logements collectifs, habitations individuelles groupées... 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.

3. Principes d'aménagement de la zone.

- Cette zone doit s'urbaniser dans le cadre d'un aménagement cohérent de l'ensemble de la zone. Elle ne sera ouverte à l'urbanisation qu'après modification ou révision du P.L.U., et après l'apport à sa périphérie immédiate des équipements publics de capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter dans l'ensemble de la zone : route d'accès, électricité. Les constructions peuvent être réalisées dans le cadre d'une ou deux opérations d'aménagement d'ensemble, une réalisation en une phase serait toutefois intéressante en raison de la surface de la zone et des accès.
- Le schéma en page suivante illustre les principes d'aménagement de la zone. Le plan de composition et d'urbanisation doit intégrer les principes suivants :
 - Un accès routier desservant l'ensemble du secteur se fera à partir de la rue de Vatagna avec une liaison piétonne sur la future voie verte
 - Mixité de l'habitat et densité urbaine seront recherchées :
 - . La densité brute minimale sur l'ensemble du secteur (comprenant les voiries, espaces publics et équipements) sera de 10 logements par hectare sur 2/3 de la surface et de 15 logements/ha sur 1/3 de la surface (voir annexes, illustrations n°3, 6).
 - La commune connaît des problèmes de ruissellement et de gestion des eaux pluviales. Sur la zone, le réseau sera de type séparatif avec une gestion des eaux pluviales à l'échelle du secteur (infiltration, noues, bassin de stockage et de régulation des eaux pluviales...). Les sous-sols enterrés seront interdits à l'exception des piscines. Une haie en limite de zone et séparant les terrains agricoles serait à prévoir.

La gestion des eaux pluviales du secteur sera définie plus précisément dans le cadre du dossier « loi sur l'eau », obligatoire pour l'aménagement de cette zone (bassin versant intercepté d'une surface supérieure à 1 hectare).



ORIENTATIONS LIEES AUX CONES DE VUES.

- **Objectifs concernant l'orientation d'aménagement et de programmation**

- Le territoire de Conliège correspond à un paysage de reculée qui induit des vues panoramiques depuis les points hauts de la reculée. Ces points de vues permettent de comprendre le paysage de la vallée et de percevoir les villages dont celui de Conliège et sa structure en fond de reculée ou de vallée.
- L'objectif est donc de prendre en compte ces cônes de vue dans les projets de constructions et de les préserver par rapport au développement de la végétation entourant ces points de vues.



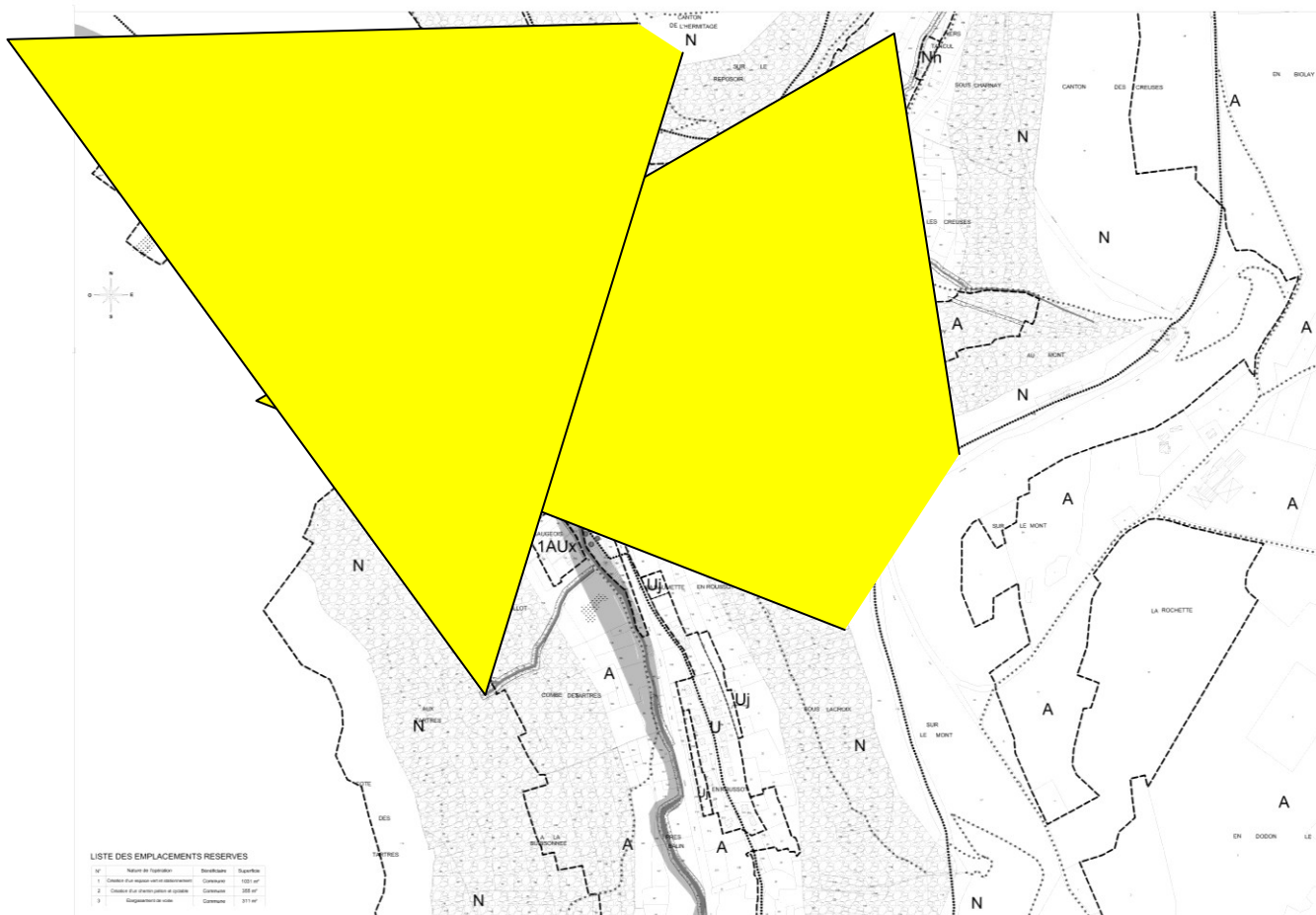
Vue depuis le site de l'Hermitage.



Vue depuis Sur le Mont.

- **Principes concernant l'orientation d'aménagement et de programmation**

- Cônes de vue à intégrer : cf. plan ci-dessous.



- Principes de l'orientation :

- . gérer les plantations à proximité du cônes de vue afin de le préserver. Les arbres des coteaux pourront être taillés et les parcelles entretenues en vignes ou autres espaces ouverts ;
- . intégrer une insertion paysagère des projets importants (supérieurs à 1 hectare) dans les permis d'aménager depuis ces cônes de vue. Pour les projets individuels ou de moindre surface, suivant le positionnement du projet, les services du SDAP et de l'Architecte des Bâtiments de France pourront demander une intégration paysagère par rapport à ces cônes de vue.

ANNEXES .

Illustrations des principes 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

SCÉNARIO /01 DU LOGEMENT INDIVIDUEL

// 6 maisons individuelles libres
// 14 maisons groupées
// 24% d'espace vert/public (voirie comprise)



D'après : Luc Poullier

Les typologies de logements

Logement intermédiaire (parcelle de 480 m² pour 2 logements) :

Morphologie très appréciée Outre-Rhin, le logement intermédiaire permet de concilier gestion économique et appropriation de l'espace. Les caractéristiques « officielles » de cette typologie de logement, intermédiaire entre logement individuel et collectif, relèvent de la présence de mitoyennetés verticales, d'accès individualisés, d'un espace extérieur privatif en relation avec l'intérieur du logement. En redéploiement depuis le début des années 2000, cette morphologie répond particulièrement à la demande des jeunes ménages, des familles monoparentales, des retraités et des personnes âgées.




Aulnay (Ile-de-France)

Petit collectif (parcelle de 690 m² pour 5 logements) :

Morphologie urbaine participant à la représentation collective de la centralité, le petit collectif (en R+1 ou R+2) rassemble en une même entité bâtie un ensemble de logements distribués à partir de parties communes. Occupant les espaces extérieurs privatifs systématiques, la morphologie du petit collectif optimise l'utilisation de la parcelle en permettant d'obtenir des densités particulièrement élevées.




Gueil (Ile-de-France)

Une des clés permettant de composer une opération de développement urbain dense atteignant le critère de **20 logements par hectare**, consiste à proposer une typologie diversifiée de logements adaptée aux aspirations de chacun. La mixité des formes d'habitat passe par la combinaison de la maison individuelle libre, de la maison groupée, du logement intermédiaire et du petit collectif.

Maison individuelle libre (parcelle de 600 m²) :

Figure de proue d'opérations d'estimations urbaines investissant la périphérie de nos bourgs et villes, la maison individuelle est également l'idéal de logement pour une majorité de français. Si l'idee n'est donc pas ici de révoquer ce produit, il convient de le mêler à d'autres morphologies pour compenser son appétit d'espace.




Piacé (Ile-de-France)

Maison individuelle groupée (parcelle de 288 m²) :

Fort du principe selon lequel une des premières solutions pour mettre en œuvre la densité est de favoriser une certaine proximité du bâti ; la maison individuelle groupée permet de réduire la superficie des terrains d'assiette et de préserver l'existence d'espaces privatifs, en travaillant sur les mitoyennetés et l'intimité.




Bréhand (Côtes d'Armor)

Le scénario 1 combine les morphologies de la maison individuelle libre et de la maison groupée. Les morphologies du logement intermédiaire et du petit collectif ne sont pas mobilisées au sein de ce scénario. Des cheminements doux assurent la liaison entre la voirie principale et le Nord de l'îlot.



Orientations d'Aménagement et de Programmation – *Elaboration du PLU de la Commune de Conliège.*

19

SCÉNARIO MIXTE /03 PETIT COLLECTIF

- // 5 maisons individuelles libres
- // 10 maisons groupées
- // petit collectif de 5 logements
- // 35 % d'espace vert/public (voirie comprise)



Autour d'un espace vert et de loisirs de taille assez importante, localisé en position centrale de l'îlot, ce scénario, se compose d'un petit collectif de 5 logements, de 10 maisons groupées et de 5 maisons individuelles libres en alignement le long d'une voirie à l'axe principal de voirie assure, en complément des deux liaisons vers le Nord, le maillage de circulation au sein de l'îlot. La présence du petit collectif s'accompagne de la composition d'un espace public paysagé dégageant des vues et offrant plusieurs usages possibles (aire de jeux ...).



SCÉNARIO MIXTE /02 LOGEMENT INTERMÉDIAIRE

- // 5 maisons individuelles libres
- // 7 maisons groupées
- // 8 logements intermédiaires
- // 33 % d'espace vert/public (voirie comprise)

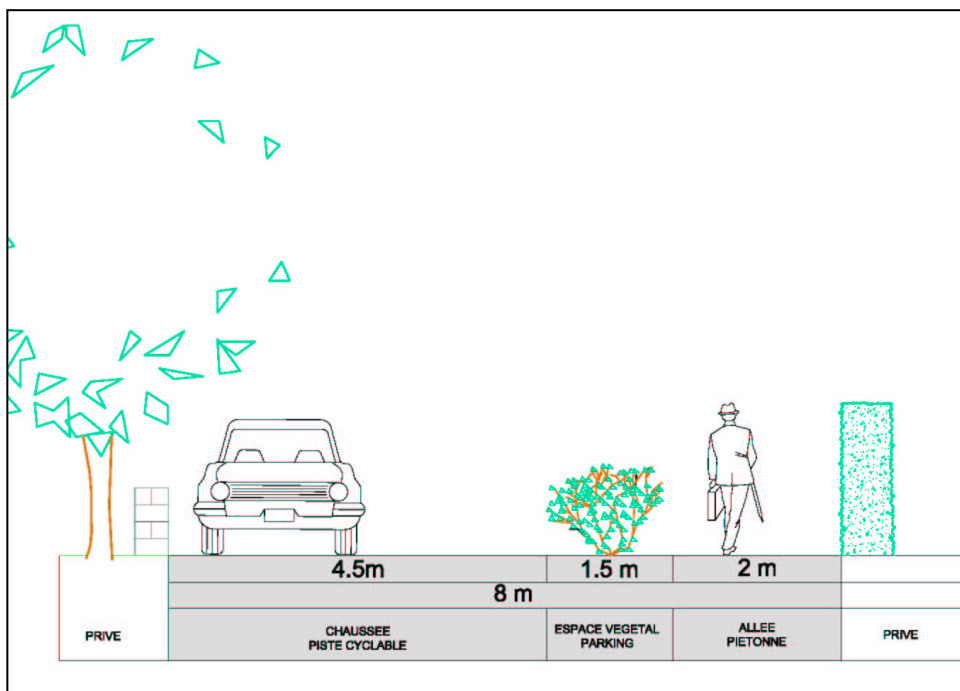


Ce scénario reprend l'alignement de maisons individuelles libres positionnées au Sud de l'îlot, le long de la voirie. Le scénario intègre, sur l'espace restant, 4 plots de logements intermédiaires et 7 maisons groupées. Des cheminements doux assurent la liaison avec le Nord de l'îlot.



Les fiches ci-dessus sont réalisées par l'EPF de Bretagne (« Habitat rural : 3 exemples d'urbanisation économe en foncier ») et décrivent la typologie de différentes formes d'habitat en précisant pour chacune d'entre elles la superficie de foncier nécessaire. Elles proposent 3 scénarios résultant de l'assemblage des différentes morphologies entre elles (densité : 20 lgts / ha). L'objectif est de démontrer que la densité ne doit pas être envisagée comme une contrainte, mais comme un levier à saisir afin de mettre en œuvre des projets d'urbanisme durables, économes en ressource foncière.

Illustrations n°3 : exemples de chemins piétons bordant la chaussée.



Illustrations n°4 : 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°5 : 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.



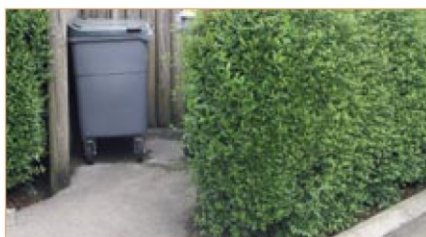
Pour les luminaires, des formes sobres, des couleurs neutres.



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°6 : Bâti, organisation et densité.

Organiser le bâti

L'organisation des constructions entre elles donne un caractère à la rue qu'elles longent, au quartier dans lequel elles se trouvent. Les pratiques courantes, sans soucis de composition, favorisent un tissu urbain distendu, en rupture avec le modèle préexistant : maisons au milieu de leur parcelle, déblai et remblais importants, systématisme des marges de recul.

Pour sortir du modèle stéréotypé des lotissements banals, il est intéressant de s'interroger sur les règles à fixer afin de créer un quartier harmonieux. On proposera des prescriptions en matière d'implantation, de volumétrie, d'utilisation de matériaux, de couleurs.

Le découpage parcellaire

Le découpage des parcelles participe à la définition du quartier. Leur forme influence les constructions.

Le dessin du parcellaire se cale sur l'espace public, la topographie et l'orientation. Il tient compte des éléments du site que l'on veut mettre en valeur ou réutiliser dans le projet (haies, murets, arbres remarquables...). Les dimensions et les proportions des terrains pourront s'inspirer de ceux que l'on trouve dans la commune.

Il est intéressant de diversifier les formes des parcelles.

L'implantation

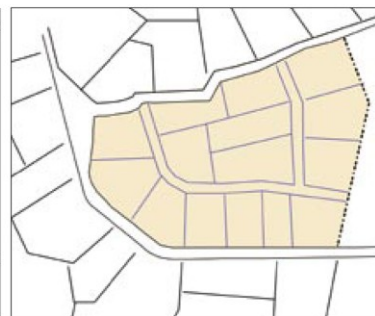
Le plan de composition fixera les implantations des constructions afin d'apporter une cohérence globale au quartier : position dans la parcelle, sens de faitage, alignement des façades.

Il faut aussi penser à l'orientation par rapport au soleil et aux vents. Une construction bien protégée du vent et exposée plein sud économise 30% de chauffage.

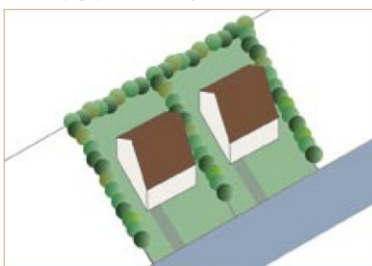
Une implantation au milieu de la parcelle laisse sur les côtés des espaces résiduels peu investis. La maison au milieu de son terrain se retrouve aux vis de tous et le jardin ne jouit d'aucune intimité. Construire en s'adossant aux limites de propriété, voire en mitoyenneté, permet donc une utilisation judicieuse et rationnelle du terrain.



Un découpage parcellaire anonyme, à éviter.



Un découpage inspiré de l'existant offrant des parcelles variées.



La position des maisons au milieu de la parcelle ne permet pas une optimisation du terrain, laissant des parties délaissées sur les côtés.



Une implantation plus proche des limites de la parcelle permet de libérer de grandes surfaces pour le jardin.

L'implantation de la construction, c'est sa position sur le terrain, par rapport à l'espace public, aux constructions voisines. Comment le bâti, les accès, les garages vont-ils s'organiser ?

Source : CAUE 25.

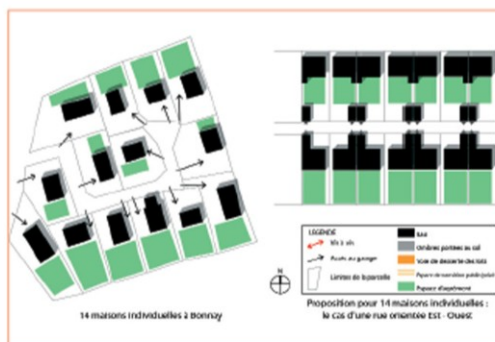
Implantation du bâti Source : CAUE 25

Cas 1

Implantation banale du bâti.

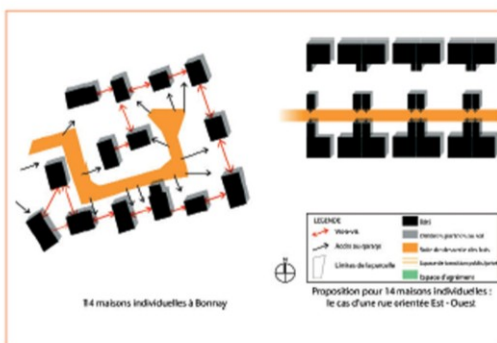
Cas 2

Formule d'habitations mitoyennes deux à deux avec un petit passage latéral sur le côté.



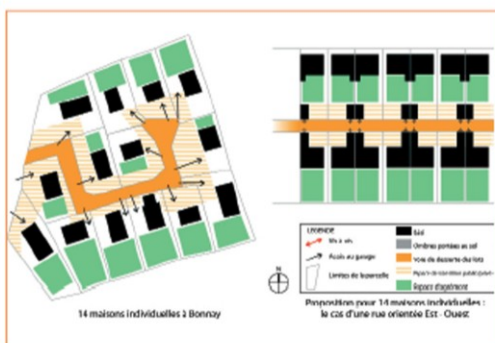
Cas 1
Implantation banale du bâti au milieu de la parcelle au détriment de l'espace d'agrément (en vert).

Cas 2
Prise en compte de l'exposition (jardin d'agrément au Sud) : plus d'espaces libérés.



Cas 1
Les nombreux vis-à-vis poussent les habitants à se cloître derrière des haies de thuyas.

Cas 2
L'implantation des habitations favorisent une plus grande intimité des lots.



Cas 1
Implantation banale du bâti en milieu de parcelle qui développe des espaces de transition public/privé (hachures oranges) surdimensionnés. Développement d'espaces résiduels (en blanc) importants.

Cas 2
Les espaces de transition public/privé s'organisent et se qualifient.

Illustrations n°7 : principes et exemples de gestion des eaux pluviales.

Favoriser une gestion raisonnée des eaux pluviales

L'objectif est de diminuer les eaux de ruissellement et d'en assurer au mieux l'infiltration dans le milieu naturel.

Différents moyens permettent d'y parvenir :

- réduire les surfaces imperméables en favorisant les voiries de largeur réduite, les abords en herbe plutôt qu'en enrobé, l'usage de revêtements perméables (stabilisé par exemple).
- remplacer les canalisations d'eau pluviale habituelles par des caniveaux ou des noues qui reçoivent les eaux de ruissellement des rues et des toits.
- mettre en œuvre des bassins de rétention écologique (plantes filtrantes). Ils agrémentent les espaces publics et évitent de surcharger la station d'épuration qui traitera toujours les effluents de la commune de manière optimale.

Source : CAUE 25



Une noue collectrice des eaux pluviales.



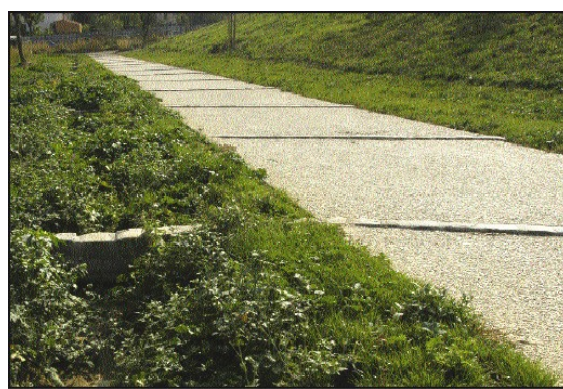
Un bassin filtrant collecte les eaux pluviales et participe à la qualité paysagère.



Intégration du traitement des eaux de pluie dans un ensemble paysager

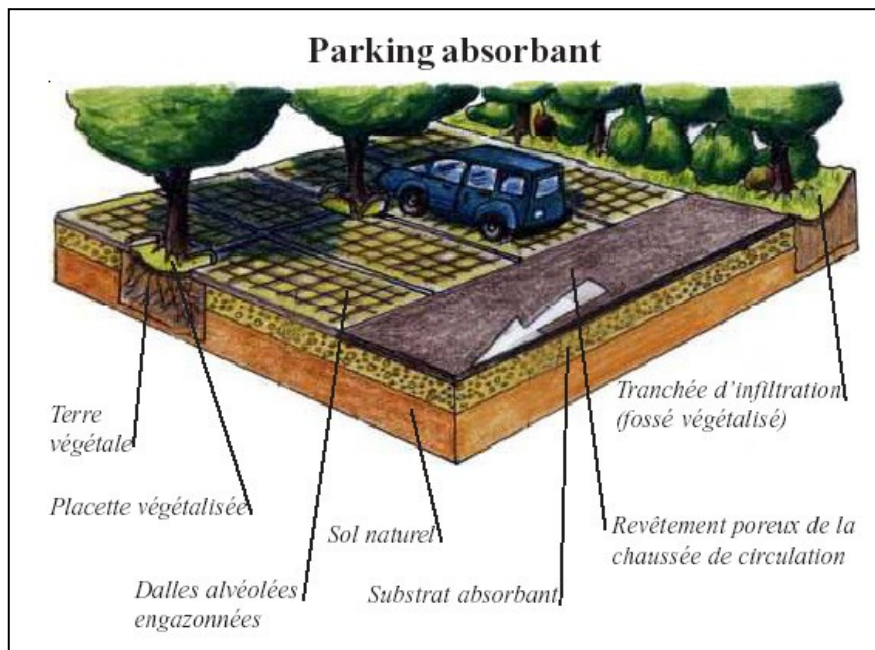


Fossé plat de traitement des eaux de pluie.

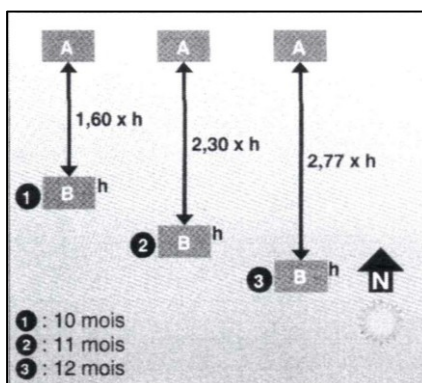
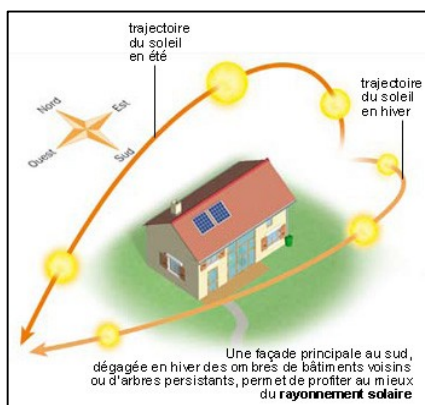


Allée piétonne et sa noue latérale

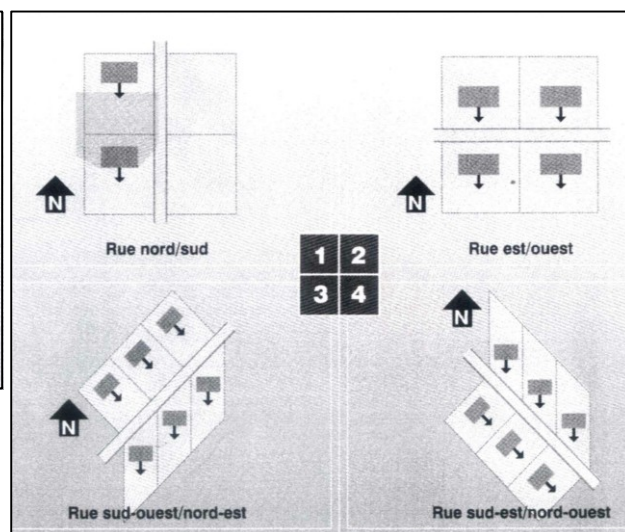
Illustrations n°8 : stationnements limitation de l'imperméabilisation.



Illustrations n°9 : implantation du bâti et ensoleillement.



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



Disposition des parcelles suivant le maillage des rues.

Illustrations n°10 : Plantations, et aménagements paysagers.

Un travail soigné sur le végétal

Pour donner une identité au quartier, le végétal occupe une place essentielle. Il est intégré aux espaces publics au moment de la composition générale du projet (un arbre pour donner de l'ombre, un alignement pour marquer une rue, un verger pour l'agrément...)

On choisira des essences adaptées au climat et aux particularités locales en pensant à leur entretien.

Le choix du végétal dépendra aussi de sa localisation. Tous les espaces verts ne doivent pas être entretenus et plantés de manière identique (les prairies fleuries sont des alternatives au gazon, les vivaces peuvent compléter les massifs d'annuelles).

Une végétation abondante adoucit les contrastes thermiques et permet d'éviter l'élévation globale de la température. La mise en place d'une barrière végétale peut protéger les constructions à implanter sur un site venté. Ainsi, la surconsommation d'énergie de chauffage sera atténuée.



L'aménagement des espaces verts pourra s'appuyer sur les éléments préexistants : haies, murets, arbres remarquables...



Le végétal sous toutes ses formes agrémente l'espace public : alignement d'arbres, traitement des abords...

Source : CAUE 25