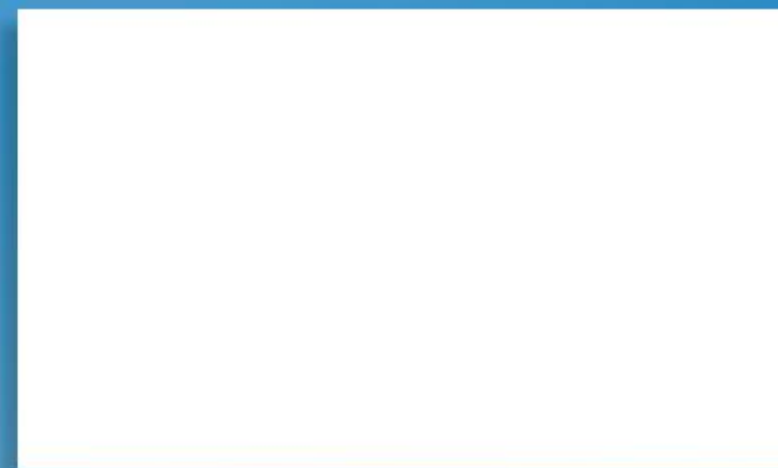


# NANCE

*Plan Local d'Urbanisme*

## ORIENTATIONS D'AMÉNAGEMENT ET DE PROGRAMMATION

Document approuvé par délibération du conseil municipal le :





# SOMMAIRE



- I / RAPPEL REGLEMENTAIRE *Page 5*
- II / ORIENTATIONS APPLICABLES AUX NOUVELLES OPERATIONS D'AMENAGEMENT *Page 7*
- III / PRINCIPES D'AMENAGEMENT DES ZONES 1AU *Page 12*



# I / RAPPEL REGLEMENTAIRE



## Article L151-6 du code de l'urbanisme

Les orientations d'aménagement et de programmation 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.

En l'absence de schéma de cohérence territoriale, les orientations d'aménagement et de programmation d'un plan local d'urbanisme élaboré par un établissement public de coopération intercommunale comprennent les dispositions relatives à l'équipement commercial et artisanal mentionnées aux articles L. 141-16 et L. 141-17.

## Article L151-7 du code de l'urbanisme

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.

## II / ORIENTATIONS APPLICABLES AUX NOUVELLES OPERATIONS D'AMENAGEMENT



### Principes généraux applicables aux nouvelles opérations

#### Densité et diversité des formes bâties

L'aménagement des zones à urbaniser se fera dans le respect des formes urbaines existantes afin d'assurer des transitions harmonieuses entre l'existant et les nouvelles opérations.

Pour autant, la diversité des formes architecturales devra être recherchée et la densité brute moyenne visée des opérations nouvelles ne pourra être inférieure à 10 logements à l'hectare sur 2/3 de la zone et 15 logements à l'hectare sur 1/3 de la zone pour approcher une densité moyenne proche de 12 logements à l'hectare sur l'ensemble de la zone.

Pour atteindre cette densité, il pourra être recouru à des formes d'habitat individuel ou collectif mais également à des formes d'habitat intermédiaire. L'habitat collectif ne pourra être envisagé que sous la forme de cellule de 4 logements maximum en R + 1 + C.

L'habitat intermédiaire est entendu ici comme l'agrégation, horizontale ou verticale, de logements ayant chacun une entrée privative et disposant chacun d'un espace extérieur privatif (terrasse ou jardin) pouvant être considéré comme un espace à vivre en prolongement du logement (suffisamment dimensionné pour se faire). La disposition des logements doit permettre de contrôler les vis-à-vis de façon à minimiser la gêne entre les occupants.

Les typologies de logements développées devront permettre pour chaque opération d'ensemble une répartition entre les tailles de logements.



*Exemple de formes urbaines possibles pour des projets d'habitat collectif, d'habitat intermédiaire et d'habitat individuel groupé.*

Dans un souci de développement durable et de confort des résidents, une attention particulière devra être portée lors de la conception et la réalisation des logements à :

- L'optimisation des apports solaires ;
- La préservation des nuisances sonores ;
- La préservation de l'intimité des résidents ;
- Le rapport à l'espace public.



## Accessibilité et desserte interne

L'accès et la desserte interne des nouvelles zones d'aménagement devront être conçus de façon à intégrer les principes suivants :

- hiérarchisation des voies ouvertes à la circulation automobile. Si la dimension de l'opération le justifie, l'aménageur procède à une hiérarchisation des voies internes afin de faciliter les conditions de circulation et l'orientation des usagers à l'intérieur du quartier ;
- intégration de cheminements piétons-vélos et connexion au réseau communal de déplacements doux lorsque celui-ci existe ou est projeté à l'intérieur ou en périphérie du site. Ces liaisons internes sont établies notamment en vue de faciliter l'accès aux arrêts de transports en commun, aux équipements scolaires ou sportifs et aux services de proximité ;
- aménagement de places de stationnement sur l'espace commun (minimum 1 place par logement) facilement accessibles depuis les dessertes ;
- prise en compte de l'accessibilité des Personnes à Mobilité Réduite.

## Qualité environnementale et paysagère

Dans une perspective de développement durable, la qualité environnementale et le confort thermique des logements seront recherchés. Les moyens à mettre en œuvre sont laissés à l'appréciation du pétitionnaire : économies d'énergie (habitat économe en énergie, habitat adaptable à l'utilisation des énergies renouvelables, toitures végétalisées...), gestion des eaux pluviales (récupération et gestion des eaux pluviales à la parcelle...) dans le respect des normes en vigueur. Une attention particulière devra être portée à la qualité paysagère et environnementale des sites après aménagement.



Les espaces libres de construction seront aménagés de manière à favoriser le maintien, voire la restauration de la diversité biologique du site. Ils pourront participer à la préservation ou à la création de continuums écologiques au sein du terrain d'assiette de l'opération, en relation avec les espaces naturels environnants. Pour les plantations, les essences locales seront privilégiées. Les haies seront constituées d'essences variées comportant au minimum trois espèces distinctes.

En cas d'aménagement de bassins de rétention des eaux pluviales, ceux-ci seront végétalisés et intégrés dans un aménagement paysager. Des noues pourront également être aménagées pour la gestion des eaux pluviales.

Pour la gestion des déchets, des points d'apports volontaires devront être prévus. La répartition de ces équipements sur chaque site d'opération devra être organisée de telle sorte que toute construction soit située à moins de 100 mètres d'un point d'apport volontaire. L'imperméabilisation des sols doit être limitée au strict nécessaire et la gestion des ruissellements de surface prise en compte dans les aménagements.

Aucun aménagement ne pourra être mis en place si celui-ci compromet le respect des dispositions de l'orientation lors de la réalisation des aménagements ultérieurs ou s'il contribue à créer des délaissés de zone inconstructible.

Les bâtiments à usage d'habitation sont orientés de telle sorte qu'ils permettent aux futurs occupants d'optimiser les apports solaires et de disposer d'une bonne régulation de la température à l'intérieur.

### III / PRINCIPES D'AMENAGEMENT DE CERTAINS SECTEURS

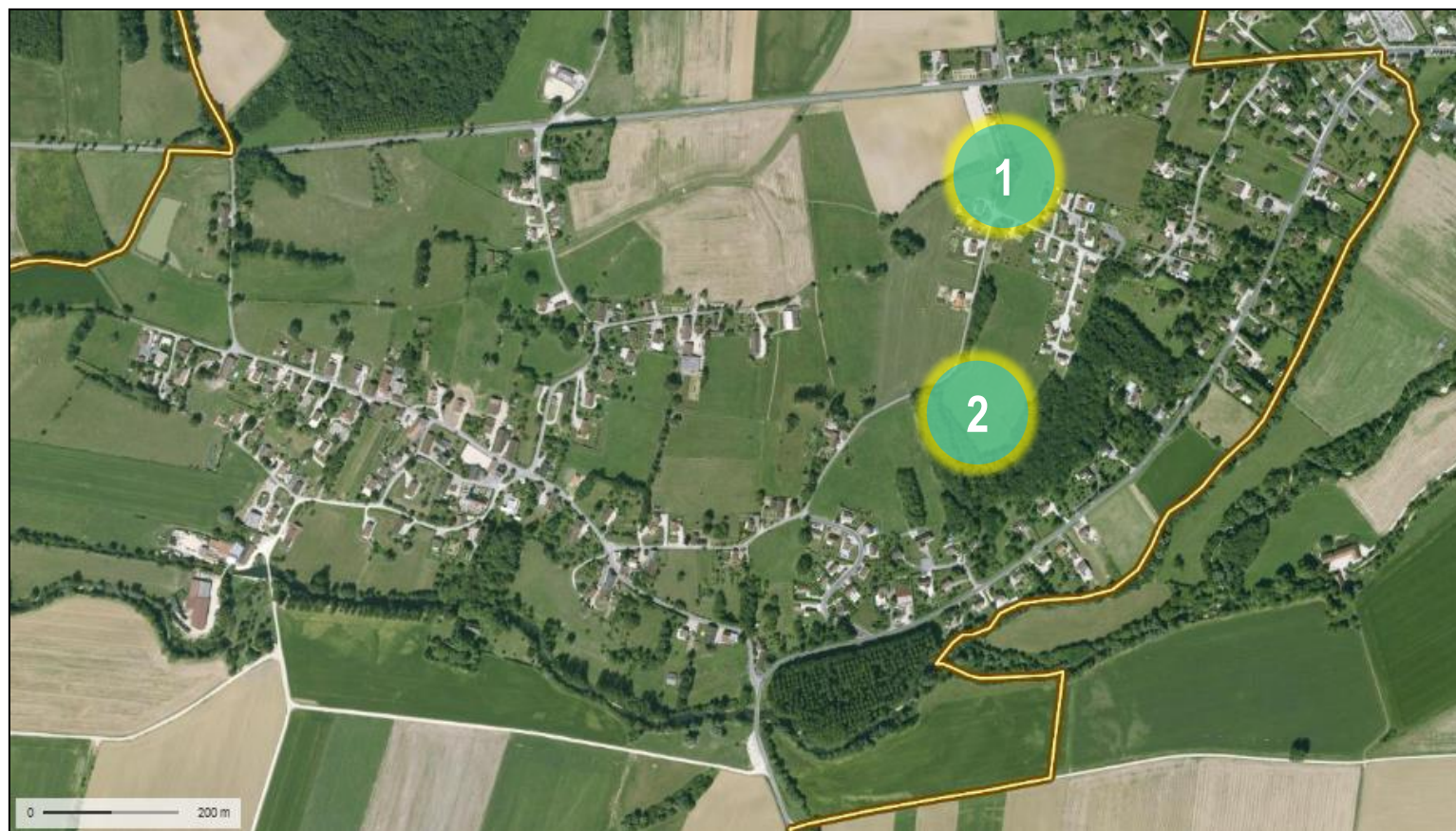


#### Principes particuliers en fonction des secteurs particuliers du territoire

#### Présentation des zones 2AU et d'une zone UB

1 Zone 2AU liée à l'habitat

2 Zones 2AU et UB liées à l'habitat









*Plan de situation générale des secteurs soumis à OAP*

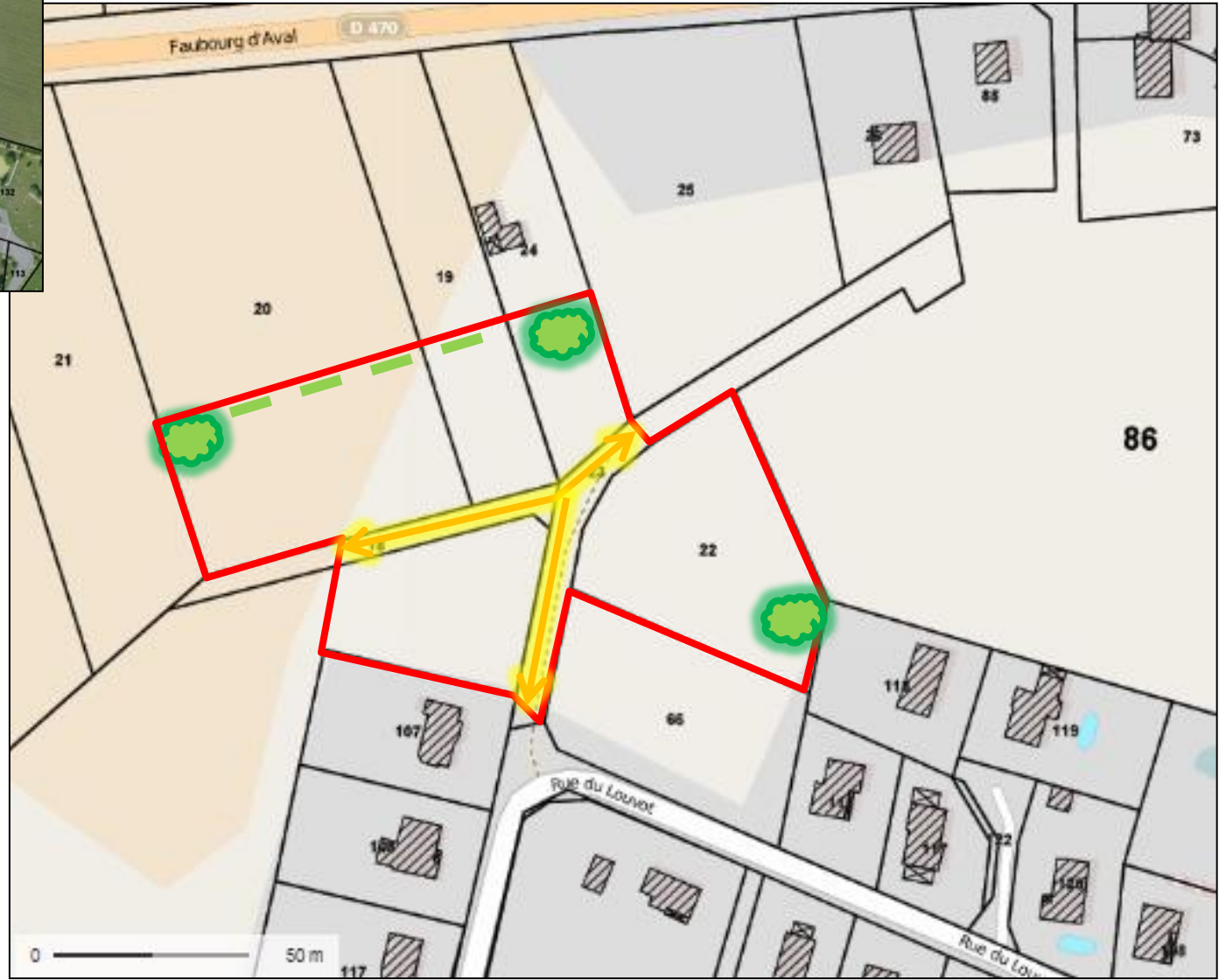


## Zone 2AU (nord)

- Surface : 10780 m<sup>2</sup>
- Nombre minimum de logement attendu : 12



-  Voirie à renforcer
-  Desserte principale
-  Végétation à renforcer sous forme de bosquet
-  Transition paysagère végétalisée à créer





## Aménagement et programmation

- L'aménagement total de la zone ne pourra se faire qu'en 2 opérations différentes. Chaque opération ne pourra prévoir moins de 6 logements. Un délai de 2 ans minimum est attendu entre chaque opération.
- Le raccordement à la fibre optique devra être envisageable.

## Habitat

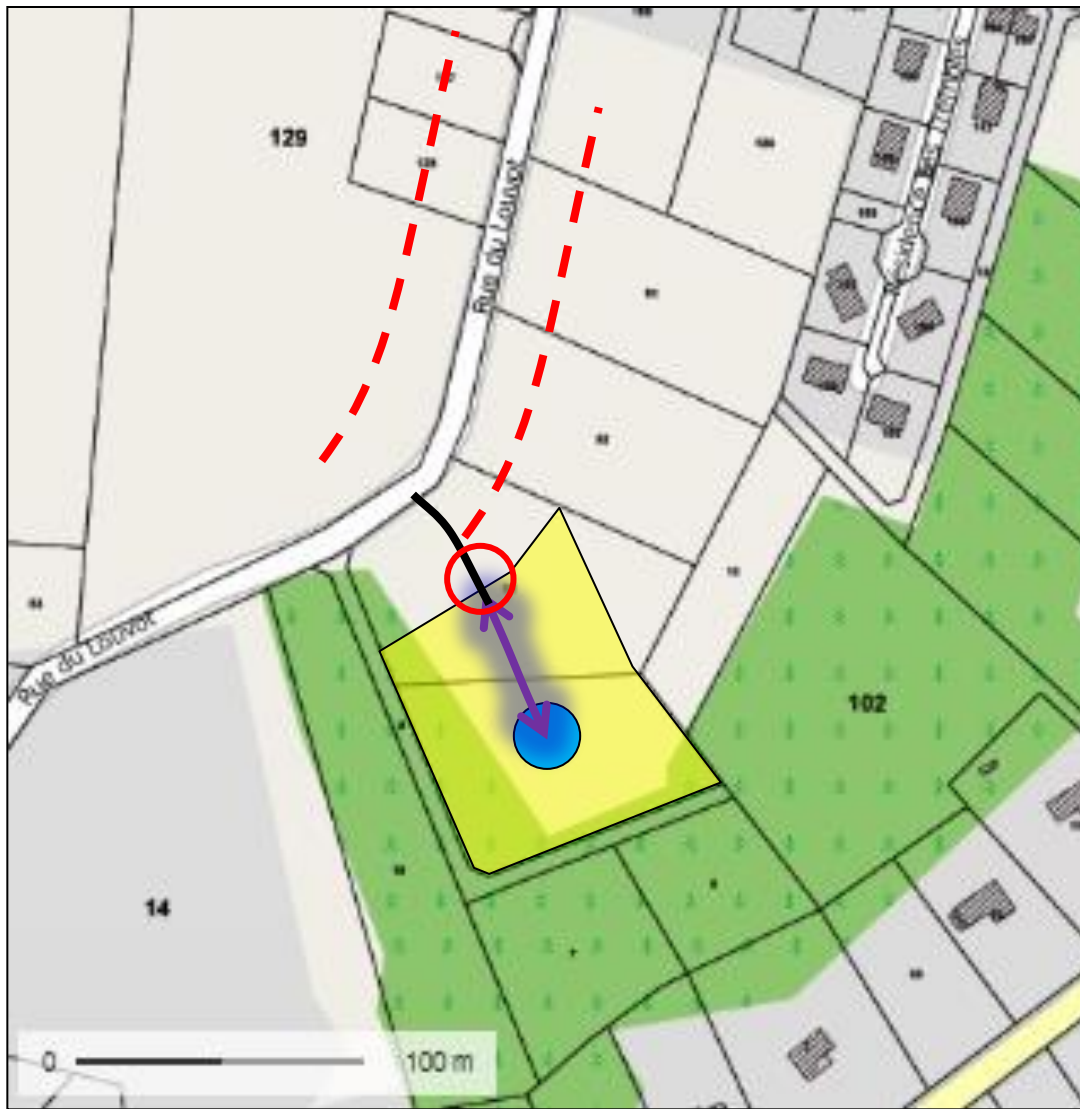
*Compte tenu de la densité souhaitée à cet endroit par la commune soit 10 log/ha sur une 2/3 de la surface et 13 log/ha sur 1/3 de la surface, le nombre de logements à créer est de 12 minimum. Afin de respecter la densité souhaitée, une réflexion devra être réalisée en matière de typologie des logements pour ne pas juxtaposer de simples parcelles uniformisées accueillant des pavillons (cf. principes généraux des OAP).*

## Transports et déplacements

*Les liaisons internes (voirie et cheminements doux éventuels) à la zone sont présentées comme principe au sein de l'orientation graphique. La zone de développement devra penser son futur schéma de voirie en lien avec le réseau existant autour de la zone.*

- 6 places minimum en accès libre depuis la voie publique devront être réalisées sur l'ensemble de la zone soit environ 1/2 place par logement créé. Le stationnement devra également être réalisé sur les parcelles d'accueil de l'opération en respectant le règlement écrit du PLU et son article 12.

## Zone 2AU (sud)



Connexion obligatoire sur la voirie en place



Desserte principale



En cours de développement



Place de retournement à créer



Maintien d'une liaison obligatoire entre la zone Ua et la zone 2AUh

■ Surface : 7857 m<sup>2</sup>

■ Nombre minimum de logement attendu : 8



## Aménagement et programmation

- L'aménagement total de la zone 2AUh pourra se faire en 1 ou 2 opérations. Dans le cas où 2 opérations seraient réalisées, un minimum de 4 logements sera imposé lors de la première. Le raccordement à la fibre optique devra être envisageable.

## Habitat

*Compte tenu de la densité souhaitée à cet endroit par la commune soit 10 log/ha sur une 2/3 de la surface et 13 log/ha sur 1/3 de la surface, le nombre de logements à créer est de 8 minimum. Afin de respecter la densité souhaitée, une réflexion devra être réalisée en matière de typologie des logements pour ne pas juxtaposer de simples parcelles uniformisées accueillant des pavillons (cf. principes généraux des OAP).*

## Transports et déplacements

*Les liaisons internes (voirie et cheminements doux éventuels) à la zone sont présentées comme principe au sein de l'orientation graphique. La zone de développement devra penser son futur schéma de voirie en lien avec le réseau existant autour de la zone.*

- 4 places minimum en accès libre depuis la voie publique devront être réalisées sur l'ensemble de la zone soit environ 1/2 place par logement créé. Le stationnement devra également être réalisé sur les parcelles d'accueil de l'opération en respectant le règlement écrit du PLU et son article 12.

# TOPOS

URBANISME

*www.toposweb.com*  
*mail@toposweb.com*

une société



GRUPE TOPOS INGENIERE