

# RÉVISION DU P.O.S EN PLAN LOCAL D'URBANISME

## APPROBATION



### 3 – Orientation d'aménagement et de Programmation

Vu pour être annexé à notre délibération en date du Le Maire,  <i>(Nom prénom, Qualité)</i>	POS approuvé le :	16 décembre 2012
	Révision prescrite le :	22 juin 2011
	Révision arrêtée le :	21 juillet 2016
Pour copie conforme, Le Maire	Révision approuvée le :	



# SOMMAIRE

<b>PRÉAMBULE</b>	<b>4</b>
<b>LES SECTEURS CONCERNES PAR LES ORIENTATIONS D'AMÉNAGEMENT</b>	<b>6</b>
<b>SECTEUR « LE PRE BATTOIR » (1AU)</b>	<b>7</b>
A. CONDITIONS D'AMENAGEMENT	8
B. HABITAT	10
C. TRANSPORTS ET DÉPLACEMENTS	11
<b>SECTEUR D'ACTIVITE (1AUX)</b>	<b>13</b>
A. CONDITIONS D'AMENAGEMENT	13
B. TRANSPORTS ET DÉPLACEMENTS	15



## PRÉAMBULE

Le présent document a pour objet de préciser, dans le cadre des orientations générales définies par le projet d'aménagement et de développement durable, les orientations d'aménagement relatives à des quartiers ou à des secteurs qui vont connaître un développement ou une restructuration particulière.

**Les travaux, constructions, plantations, affouillements ou exhaussements des sols, la création de lotissements et l'ouverture des installations classées qui sont réglementés par le plan local d'urbanisme doivent être compatibles avec ces orientations.**

**L'article L 151-6** du Code de l'Urbanisme dit :

*« 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. »*

De plus, **l'article L 151-7** précise :

*« 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 échancier 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 L151-35 et L151-36. »*

Enfin **l'article R151-8** précise :

*« Les orientations d'aménagement et de programmation des secteurs de zones urbaines ou de zones à urbaniser mentionnées au deuxième alinéa du R 151-20 dont les conditions d'aménagement et d'équipement ne sont pas définies par des dispositions réglementaires garantissent la cohérence des projets d'aménagement et de construction avec le projet d'aménagement et de développement durables. Elles portent au moins sur :*

*1° La qualité de l'insertion architecturale, urbaine et paysagère ;*

*2° La mixité fonctionnelle et sociale ;*

*3° La qualité environnementale et la prévention des risques ;*

*4° Les besoins en matière de stationnement ;*

*5° La desserte par les transports en commun ;*

*6° La desserte des terrains par les voies et réseaux.*

*Ces orientations d'aménagement et de programmation comportent un schéma d'aménagement qui précise les principales caractéristiques d'organisation spatiale du secteur. »*

Le Plan Local d'Urbanisme prévoit les secteurs de développement autour du centre bourg par l'inscription de zones « à urbaniser » qui se situent dans la continuité du développement existant.

Ces zones « à urbaniser » ont fait l'objet d'une réflexion de manière à ce que le développement de ces zones ne déséquilibre pas le centre bourg ou les quartiers actuellement existants.

Ces éléments, présentés sous forme d'esquisse à la page suivante, n'ont pas pour vocation de positionner précisément les voiries à aménager, mais simplement à indiquer des principes de liaison qui devront être obligatoirement respectés dans le cadre de l'aménagement des zones « à urbaniser » autour du centre bourg.

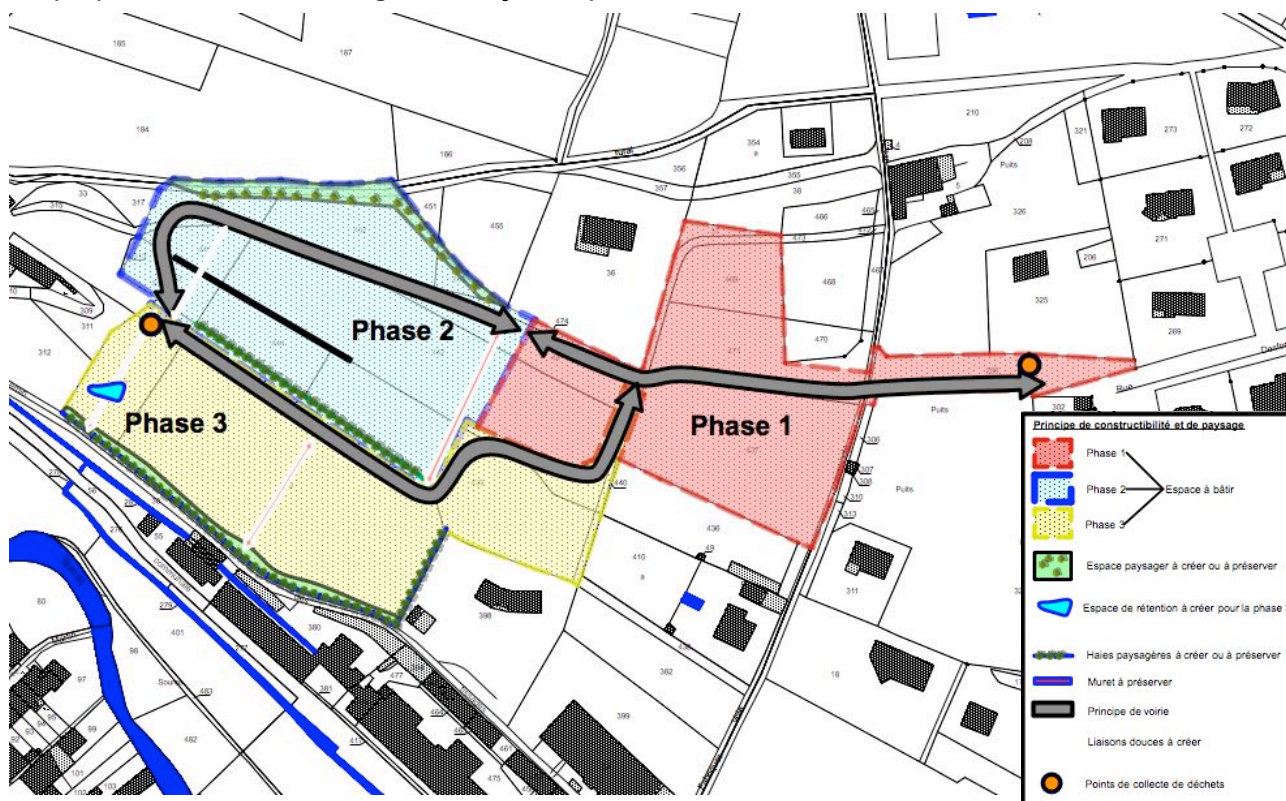
## LES SECTEURS CONCERNÉS PAR LES ORIENTATIONS D'AMÉNAGEMENT



## Secteur « le Pré Battoir » (1AU)

Dans ce secteur d'une superficie d'environ 2,7 ha, localisé au nord du centre-bourg, la commune a la volonté de permettre le développement de l'urbanisation de manière à créer un nouveau quartier dans la continuité de l'urbanisation existante.

L'orientation d'aménagement propose de définir les conditions d'ouverture à l'urbanisation en tenant compte des principales caractéristiques du site. Il définit 3 secteurs (Phase 1, 2 et 3) qui peuvent être aménagés de façon séparée ou ensemble.



Ces principes d'organisation doivent permettre d'utiliser au mieux cet espace en tenant compte des principes résumés dans le schéma précédent et avec lesquels les aménagements futurs à l'intérieur des zones AU devront être compatibles.

En complément de ce schéma, qui a vocation à être une base d'inspiration pour le plan de masse de projet de la zone, sont définies les prescriptions suivantes en termes de qualité environnementale, architecturale et paysagère qui devront être respectées par les futurs aménageurs ou constructeurs.

Les prescriptions à prendre en compte pour la composition et l'aménagement des espaces portent sur les éléments suivants :

- Les conditions d'aménagement
- L'habitat
- Les transports et les déplacements

## **A. CONDITIONS D'AMENAGEMENT**

---

### Organiser un aménagement cohérent de la zone

**Obligation:** Afin de permettre un aménagement du quartier garantissant une organisation cohérente respectant les principes énoncés ci-dessus, les constructions ne pourront être autorisées que si elles s'inscrivent dans une opération d'aménagement concernant dans leur totalité, soit le secteur Phase 1, soit le secteur Phase 2, soit le secteur Phase 3.

### **A1. Mettre en valeur l'environnement, le paysage, les entrées de villes et le patrimoine**

#### Objectif 1 – Rétention ou infiltration

**Obligation :** L'opération d'aménagement doit prévoir à son échelle des dispositifs de rétention collective ou d'infiltration pour limiter les débits de rejets au milieu naturel ou dans les réseaux d'eaux pluviales.

*(Les implantations de dispositif de rétention et/ou d'infiltration indiqués sur le schéma d'orientation d'aménagement sont donnés à titre exclusivement indicatif. Ils ne préjugent pas des volumes et des implantations à prévoir par l'aménageur).*

Lorsque les dispositifs collectifs de rétention et/ou d'infiltration sont à ciel ouvert (noue le long de la voie de desserte générale, par exemple), ils doivent être traités de manière paysagère, avec des essences locales. Ils doivent être inscrits dans la continuité de la trame paysagère du secteur aménagé.

Les bassins de rétention ne peuvent être bétonnés. Ils doivent :

- Etre enherbés sur toute leur surface ;
- Bénéficier de plantations d'arbres d'espèces locales sur leurs abords lorsqu'ils sont en lien avec la trame verte,
- Avoir une pente de talus la plus faible possible (en fonction de leur volume mais toujours inférieure à 30%)
- Avoir une profondeur maximum de 1,5 m.
- Ne pas être fermés par une clôture

**Recommandation :** Les dispositifs de rétention devront être situés au sud du secteur et participer à l'espace paysager prévue entre le secteur de développement et le tissu urbain.

**Obligation :** L'espace de rétention qui sera prévue pour la phase 3 devra être localisé comme indiqué sur le schéma et prendre en compte la zone humide repérée par le PLU

#### Objectif 2 – Paysager la frontière entre espace rural et espace construit

**Obligation :** L'aménagement prévoira la conservation d'un espace paysager entre l'espace rural et l'espace construit. Pour l'aménagement, l'utilisation d'espèces locales est demandée.

Liste des espèces utilisables par exemple sur le site (non exhaustive) :

Arbres de haut jet (12 à 25m) : Châtaigner, Chênes, Noyer commun, Merisier, Charme, Hêtres, Frêne commun

Arbres intermédiaires (4-12m) : Erable champêtre, Noisetier, Aulne,

Arbustes (2-4m) : Troène, Cornouiller sanguin, Prunellier, Viorne lantane.

**Recommandation** : Cette utilisation d'espèces locales en mélange est aussi recommandée pour les haies en limite parcellaire et pour tous les espaces à planter.

Objectif 3 – Préserver un espace de transition en limite Sud du secteur avec le tissu urbain existant

**Obligation** : Un espace paysager devra être créé dans la limite sud afin de marquer la frontière entre le secteur de développement et le tissu urbain existant. Cet espace paysager pourra aussi servir à la gestion des eaux pluviales.

Liste des espèces utilisables par exemple sur le site (non exhaustive) :

Arbres de haut jet (12 à 25m) : Châtaigner, Chênes, Noyer commun, Merisier, Charme, Hêtres, Frêne commun

Arbres intermédiaires (4-12m) : Erable champêtre, Noisetier, Aulne,

Arbustes (2-4m) : Troène, Cornouiller sanguin, Prunellier, Viorne lantane.

**Recommandation** : Cette utilisation d'espèces locales en mélange est aussi recommandée pour les haies en limite parcellaire et pour tous les espaces à planter.

Objectif 4 – Préserver les éléments paysagers qualitatifs du site

**Recommandation**: les différents secteurs comprennent des alignements d'arbres ou des murets qualitatifs. L'aménagement devra prévoir leur préservation.

Objectif 5 – Respecter les implantations bâties Est Ouest du patrimoine bâti environnant

**Obligation** : Le ou les bâtiments seront implantés Est/Ouest pour une meilleure intégration du bâti.

Objectif 6 – Une inscription harmonieuse des constructions dans la pente et offrir des façades SUD

**Obligation** : L'implantation des constructions permettra de prévoir une façade Sud en utilisant la topographie du secteur.

## **A2. Lutter contre l'insalubrité**

Objectif 1 – Organiser la collecte hors du quartier

Le projet tiendra compte du fait que la collecte des ordures ménagères se fera en limite du secteur aménagé de façon à limiter l'accès des véhicules techniques à l'intérieur du quartier.

**Obligation** : En conséquence l'aménagement du site devra prévoir l'aménagement d'espaces protégés pour les conteneurs situés sur la rue.

**Obligation** : Afin de prendre en compte l'éloignement de la sortie du lotissement, la phase 3 devra comprendre un point de collecte des déchets sur le secteur.

**Recommandation** : Ces zones de collecte devront s'intégrer au bâti voisin (couleur, taille, forme, végétation), ils seront indifféremment couverts ou non, fermés ou non selon les besoins de cette intégration.

## **B. HABITAT**

---

### **B1. Favoriser le renouvellement urbain et la mixité sociale**

#### Objectif 1 – Respect des habitations existantes

**Recommandation** : L'aménagement doit tenir compte des habitations existantes et des ouvertures de celles-ci vers les espaces extérieurs de façon à éviter de « boucher » complètement les cônes de vue à partir des façades des bâtiments existants.

L'aménagement doit, a minima, montrer précisément les solutions proposées pour éviter les constructions dans les cônes de vue existant :

- espaces non constructibles réservés pour les jardins
- espaces collectifs
- voiries ou cheminements doux....

#### Objectif 2 – Mixité de l'offre en logement

**Obligation** : La densité cible est de 16,1 logements/ha sur l'ensemble des trois secteurs.

**Obligation** : Une diversité de logements sera proposée (individuel strict ou individuel groupé). En tout état de cause, l'opération ne pourra accueillir uniquement du logement individuel strict.

## C. TRANSPORTS ET DÉPLACEMENTS

---

### **C1. Organiser les transports**

#### Objectif 1 – Prévoir des liaisons douces

**Obligation :** L'aménagement des espaces libres du quartier doit être l'occasion de créer des liaisons douces au travers du futur quartier.

L'urbanisation devra s'effectuer de manière à préserver des espaces pour des liaisons douces. Elles permettront l'accès aux services du Centre Bourg. Elle seront donc orientées Nord/Sud.

Les itinéraires sont à prévoir selon les principes indiqués sur le schéma.

Ces itinéraires devront :

- Etre installés sur un espace présentant une largeur minimale de 2 mètres
- Bénéficier de solutions techniques de revêtements garantissant la circulation à la fois des piétons, des cycles et des personnes à mobilité réduite.
- Etre accompagné d'une trame végétale herbacée ou arborée permettant l'intégration paysagère du parcours.
- Etre conçu dans chaque secteur de sorte qu'ils se connectent avec les cheminements doux des autres secteurs.

### **C2. Organiser la circulation**

#### Objectif 1 – Organiser un maillage

**Obligation :** Les voiries de chaque secteur d'aménagement seront organisées de façon à pouvoir se connecter avec les voiries des autres secteurs.

#### Objectif 2 – Inscrire le maillage viaire dans la topographie particulière du secteur

**Obligation :** Les voiries de chaque secteur d'aménagement seront organisées de façon parallèles aux courbes de niveaux.

#### Objectif 3 – Limiter la vitesse à l'intérieur des quartiers d'habitat

**Obligation :** Les voiries ouvertes à la circulation automobile seront limitées dans leur emprise et les chaussées ouvertes à la circulation seront dimensionnées au plus juste (largeur maximum de 5 mètres).

Les voiries principales seront conçues de sorte qu'elles permettent d'absorber une partie du stationnement des visiteurs et qu'elles amorcent un paysagement de la zone avec plantation d'un alignement d'arbres.

### **C3. Organiser le stationnement**

#### Objectif 1 – Organiser le stationnement pour les visiteurs

**Obligation** : Les opérations devront prévoir les stationnements nécessaires pour les logements créés à l'intérieur des parcelles (article 12 du règlement). Elles devront aussi prévoir des stationnements sur l'espace collectif pour les visiteurs. Le nombre de places de stationnement « visiteurs » par logement est défini à l'article 12 du règlement.

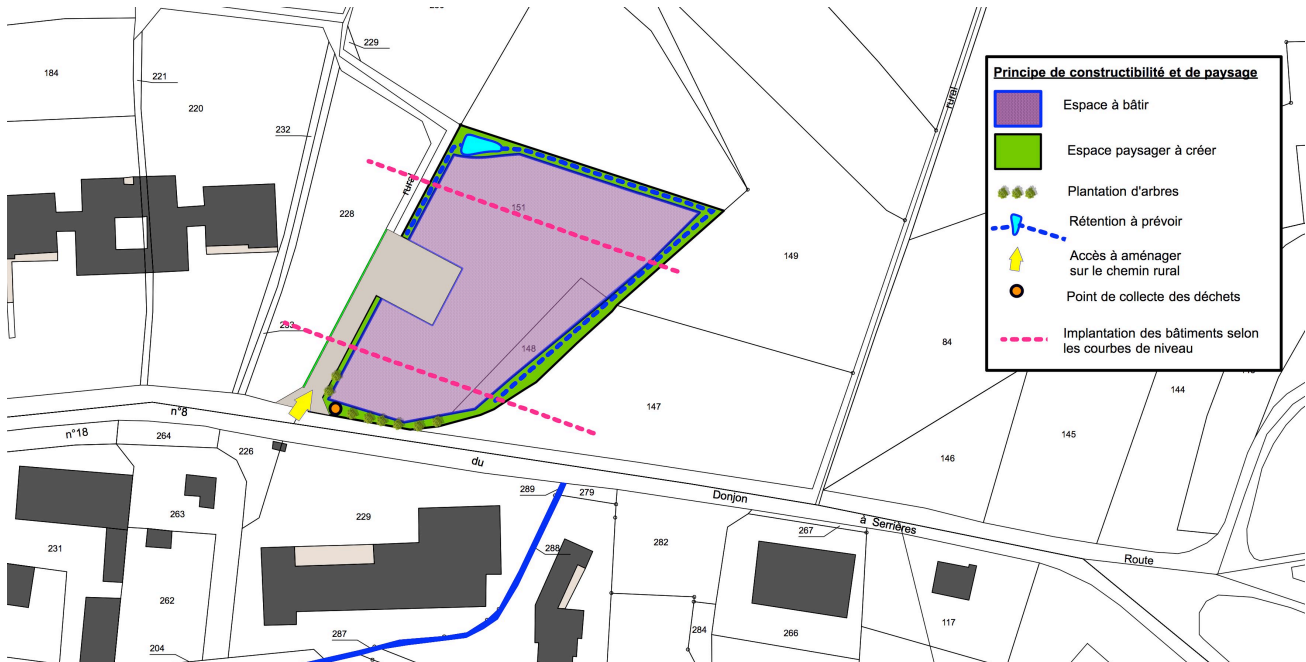
Ces espaces de stationnements seront en partie prévus le long de la voie de desserte générale.

**Recommandation** : Tout ou partie des stationnements visiteurs pourront être des stationnements verts pour limiter les imperméabilisations. En particulier les stationnements verts seront prévus sur les zones de regroupements de stationnement.

## Secteur d'activité (1AUX)

Dans ce secteur d'une superficie de 0,7 ha, localisé dans le secteur de la zone Artisanale à proximité. La commune souhaite pouvoir accueillir des activités de type artisanal.

L'orientation d'aménagement propose de définir les conditions d'ouverture à l'urbanisation en tenant compte des principales caractéristiques du site.



Ces principes d'organisation doivent permettre d'utiliser au mieux cet espace en tenant compte des principes résumés dans le schéma précédent et avec lesquels les aménagements futurs à l'intérieur des zones AU devront être compatibles.

En complément de ce schéma, qui a vocation à être une base d'inspiration pour le plan de masse de projet de la zone, sont définies les prescriptions suivantes en termes de qualité environnementale, architecturale et paysagère qui devront être respectées par les futurs aménageurs ou constructeurs.

Les prescriptions à prendre en compte pour la composition et l'aménagement des espaces portent sur les éléments suivants :

- Les conditions d'aménagement
- Les transports et les déplacements

### A. CONDITIONS D'AMENAGEMENT

Organiser un aménagement cohérent de la zone

**Obligation:** Afin de permettre un aménagement du quartier garantissant une organisation cohérente respectant les principes énoncés ci-dessus, les constructions ne pourront être autorisées que si elles s'inscrivent dans une opération d'aménagement d'ensemble, concernant l'ensemble de la zone.

## **A1. Mettre en valeur l'environnement, le paysage, les entrées de villes et le patrimoine**

### Objectif 1 – Rétention ou infiltration

**Obligation :** L'opération d'aménagement doit prévoir à son échelle des dispositifs de rétention collective ou d'infiltration pour limiter les débits de rejets au milieu naturel ou dans les réseaux d'eaux pluviales.

*(les implantations de dispositif de rétention indiqués sur le schéma d'orientation d'aménagement sont donnés à titre exclusivement indicatif. Ils ne préjugent pas des volumes et des implantations à prévoir par l'aménageur).*

Lorsque les dispositifs collectifs de rétention sont à ciel ouvert (noue le long de la voie de desserte générale, par exemple), ils doivent être traités de manière paysagère, avec des essences locales.

Les bassins de rétention ne peuvent être bétonnés. Ils doivent :

- Etre enherbés sur toute leur surface ;
- Bénéficier de plantations d'arbres d'espèces locales sur leurs abords lorsqu'ils sont en lien avec la trame verte avec une densité minimum de 1 arbre/ 100 m<sup>2</sup> ;
- Avoir une pente de talus la plus faible possible (en fonction de leur volume mais toujours inférieure à 30%)
- Avoir une profondeur maximum de 2 m.
- Ne pas être fermés par une clôture

Il doit être prévu un système collectif de traitement des eaux pluviales. Il ne peut être possible de prévoir uniquement un traitement à la parcelle à la charge des futures activités qui s'installeront sur la zone.

### Objectif 2 – Traiter les frontières paysagères

**Obligation :** Sur la frontière avec les espaces agricoles Nord, Est et Ouest sur une bande d'environ 5 mètres de profondeur, il ne sera prévu que des aménagements paysagers qui permettront, en particulier, d'intégrer les talus qui seront vraisemblablement créés par l'aménagement.

**Obligation :** La frontière avec la voirie au Sud du tènement sera plantée d'arbres.

**Recommandation :** Dans le cadre des aménagements paysagers on utilisera des espèces locales. Pour les haies en limite parcellaire un mélange est préconisé.

### Liste des espèces utilisables par exemple sur le site (non exhaustive) :

Arbres de haut jet (12 à 25m) : Chênes, Noyer commun, Merisier, Charme, Hêtres, Frêne commun

Arbres intermédiaires (4-12m) : Erable champêtre, Noisetier, Aulne,

Arbustes (2-4m) : Troène, Cornouiller sanguin, Prunellier, Viorne lantane.

### Objectif 3 – Mettre en valeur les entrées de ville

**Obligation** : L'aménagement de la zone devra être conçue de sorte que les bâtiments annexes (annexes, stockage, entrepôts) soit implantés à l'arrière des bâtiments principaux.

**Obligation** : Les futures constructions devront respecter l'implantation par rapport aux courbes de niveau en restant sensiblement parallèles à la route.

## **A2. Lutter contre l'insalubrité**

### Objectif 1 – Organiser la collecte hors du quartier

Le projet tiendra compte du fait que la collecte des ordures ménagères se fera en limite du secteur aménagé de façon à limiter l'accès des véhicules techniques à l'intérieur du quartier.

**Obligation** : En conséquence l'aménagement du site devra prévoir l'aménagement d'espaces protégés pour les conteneurs situés sur la rue.

## **B. TRANSPORTS ET DÉPLACEMENTS**

---

### **B1. Organiser la circulation**

#### Objectif 1 – Accès en voirie sens unique

**Obligation** : En terme d'accès à la zone d'activité, il est prévu un accès sur le chemin d'accès à la station d'épuration. La situation de cet accès permettra l'utilisation de la voie d'insertion existante et d'interdire toute sortie sur la RD.

Cet accès devra être aménagé et sécurisé.