

Département de la Nièvre
Commune de Guérigny

P.L.U.
Plan Local d'Urbanisme

**5- Orientations et schéma
d'aménagement des zones 1AU**



Le Maire,

Michel DE JOIE
Michel DE JOIE

Juillet 2006

	Délibération du conseil municipal en date du :
Approbation du PLU :	12 juillet 2006
Révisions :	
Modifications :	
Mises à jour :	

COMMUNE DE GUERIGNY**PLAN LOCAL D'URBANISME****ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT DES NOUVEAUX QUARTIERS A URBANISER - ZONES 1AU ET 2AU**

Ces orientations se dégagent du schéma d'aménagement de la zone.

I – REPENDRE AUX DEMANDES ET AUX BESOINS ACTUELS ET FUTURS EN LOGEMENTS,**A. EN TERME DE QUANTITE :**

- Répondre à un rythme moyen annuel de 10 constructions par an, soit un total de 50 constructions sur les 5 ans à venir, puis dans une phase ultérieure entre les 5 et 10 ans prochains, encore 50 habitations.
- Développer prioritairement (zone 1AU) des terrains libres les plus proches du centre et desservis par des réseaux existants suffisants et à proximité immédiate.
La zone 1AU concerne une superficie totale de 8,79 hectares :
 - a. Quartier «Les Chaumes» pour 1,77 hectares, secteur 1AUa,
 - b. Quartier «Les Chaumes-Villemenant» pour 7,02 hectares
- Le secteur « a » correspond à une première phase de réalisation des réseaux collectifs, l'ensemble de la zone 1AU devant être à terme raccordée aux réseaux collectifs.
- La zone 2AU, non desservie par les réseaux, est raccordable dans une phase ultérieure, puisqu'elle n'a pas nécessairement les réseaux suffisants à proximité immédiate :
Quartier « Les Rondes » pour 2,86 hectares.

B. EN TERME DE QUALITE :

- Offrir une mixité d'habitat, avec l'aide de partenaires sociaux (habitat individuel en bande, groupé, jumelé, diffus, ...)
- Diversifier le type d'habitat et la taille des parcelles (de 600 à plus de 2000 m²).
- Rechercher une qualité architecturale et urbaine des constructions et des espaces privés et publics : voir les documents annexes « coupes de principe des voiries » et « idées références » de logements contemporains et d'espaces communs ou privatifs, ruelles, sentiers, ...

II – PRENDRE EN COMPTE LES ATOUTS ET CONTRAINTES DU SITE : ensoleillement, relief, vues, végétation existante et contrainte d'imperméabilité des sols, du fait de leur nature argileuse

- Privilégier les espaces de jardins, notamment ceux exposés au Sud ou à l'Ouest
- Adapter l'urbanisation au relief : voies parallèles aux courbes de niveau, points bas non bâtis,...
- Dégager les points de vue
- Préserver les éléments structurants de la végétation existante : conserver autant que possible les arbres et haies existantes le long des rues et à l'intérieur des îlots, adapter au mieux les limites parcellaires à la végétation existante (arbres et haies) pour l'intégrer et gérer les éléments répertoriés du paysage, selon les modes indiqués.
- Préserver l'axe de vue à travers le vallon, entre la Nièvre et la forêt de Villemenant et préserver les espaces naturels situés autour de cet axe entre le bas et la crête du vallon : entre le carrefour, au Nord Ouest, des rues de Villemenant et de la Quellerie et le carrefour, au Sud Est, de la rue M.Gaujour et de la route forestière de la Quellerie,
- Se reporter au règlement des périmètres à risques, dus aux sols argileux, de fissures sur les constructions (fondations spéciales)
- Se référer aux études techniques concernant l'assainissement, l'eau potable, la défense contre l'incendie, ...
- Limiter, drainer et capter les eaux de ruissellement de la façon la plus naturelle et
- Prévoir impérativement des bassins de rétention ou d'orage paysagés, situés sur les points bas, proportionnels aux surfaces imperméabilisées (voies, parkings, terrasses, constructions,...) du fait de l'incapacité des sols à absorber les eaux pluviales, pour ralentir et éventuellement traiter les eaux de ruissellement
- Limiter l'imperméabilisation des sols en limitant la densité et les emprises des constructions
- Préserver le vallon humide (zone N)

III – AMENAGER CES QUARTIERS EN CONTINUITÉ DES QUARTIERS EXISTANTS, EN RESPECTANT LE PATRIMOINE PAYSAGER ET URBAIN :

- Préserver le petit bois existant (zone N) entre les zones 1AU et 2AU
- Protéger l'axe inconstructible (zone N) du vallon en parc naturel d'agrément, dans la partie basse humide, et l'espace naturel panoramique en partie haute
- Préserver les abords de la ferme de Villemenant englobée dans la zone N
- Prévoir les dessertes automobiles et piétonnes autant que possible en continuité de celles existantes
- Construire selon une densité comparable à celle des quartiers environnants :
Varier la densité de façon dégressive au fur et à mesure qu'on s'éloigne du centre ville en respectant les emprises au sol maximales des constructions de 40% et 30% de la surface totale des parcelles sur les secteurs respectifs 1AUa et 1AU
- A l'image du centre ville et des anciens quartiers, implanter les façades principales et les entrées des constructions le long des espaces publics, des rues et places créées ou existantes, afin qu'elles participent à l'animation de ces espaces.
- Rappel du règlement : Les occupations et utilisations du sol autorisées doivent témoigner d'une parfaite intégration dans le site, notamment dans le périmètre de protection du Château de Villemenant où elles ne sont autorisées que sous réserve de conformité à l'avis de l'Architecte des Bâtiments de France.

IV - ASSURER UNE DESSERTE ADAPTEE AUX QUARTIERS ET AUX PARCELLES EN CŒUR D'ÎLOTS ET PREVOIR LES OUVRAGES SUFFISANTS :

A. ORGANISER ET AMENAGER DES CIRCULATIONS AUTOMOBILES TRAVERSANTES (cf. coupes de principe)

- Prévoir les emplacements pour voirie, réseaux, bassins d'orage, et tout autre équipement collectif ...
- Prolonger les voies existantes et aménager les carrefours
- Éviter les impasses et relier les opérations de lotissement entre elles
- Hiérarchiser les voies par ordre d'importance et d'usage (largeur d'emprise, plantations d'accompagnement) voir les coupes de principe :
 - les venelles et passages piétons
 - les ruelles et les dessertes à l'intérieur des îlots à caractère intime, à double sens ou sens unique
 - la desserte traversante entre les îlots est plus large,
 - la desserte entre les quartiers est une rue de transit, à 2 sens, du type de la route départementale D26 qui peut être aménagée (trottoirs piétons et piste cyclable protégés par un alignement d'arbres où peuvent s'intercaler des places de stationnement).
- Recréer des rues à échelle humaine et une continuité du front urbain :
 - Aligner la construction sur la rue existante ou créée qui la dessert,
 - Réduire les ruelles desservant les parcelles à la largeur minimale nécessaire,
 - Prévoir des aménagements et des arbres d'alignement en rapport avec l'importance de la voie
- Grouper les entrées des parcelles autour des espaces publics.

B. AMENAGER LES STATIONNEMENTS EN DEHORS DES VOIES PUBLIQUES :

- l'emplacement non clos des logements et les emplacements visiteurs doivent être intégrés aux aménagements urbains prévus, et doivent être plantés.

C. CHEMINEMENTS PIETONS POUR ACCEDER AUX RUES, AUX BATIMENTS ET ESPACES PUBLICS PRINCIPAUX :

- Les prévoir en complément ou en accompagnement des circulations automobiles,
- Privilégier les traversées piétonnes ou vélos, en ralentissant les automobiles, sur les espaces publics, par des traitements appropriés des sols, des plantations, des trottoirs, ...
- Permettre aux piétons et vélos la traversée des îlots le plus directement possible, entre les principaux équipements (arrêt de bus, cœur de quartier, commerces, centre ville, ...)
- Les raccorder aux cheminements existants

D. AMENAGER DES ESPACES PUBLICS, EN DEHORS DES VOIES PUBLIQUES ET DES STATIONNEMENTS :

- réserver la surface suffisante (5% minimum de la surface totale de l'opération) pour des espaces communs libres
- situer les accès aux lots et stationnements visiteurs autour de ces espaces, de préférence centraux,

- prévoir des plantations et aménagements de ces espaces d'agrément, en vue d'une utilisation partagée par tous (enfants, personnes âgées, animaux, piétons, vélos, poussettes, ...)

E. PREVOIR ET INTEGRER LES RESEAUX :

- Attendre l'extension du réseau d'assainissement pour urbaniser les nouveaux quartiers,
- Prévoir l'écoulement, le ralentissement et le traitement des eaux pluviales,
- Demander l'enfouissement des réseaux
- Intégrer les équipements techniques nécessaires en surface (poteaux, coffrets, regards,...) dans les constructions, dans les traitements de sols (trottoirs, pavage, marquage,...) et dans les clôtures.

F. PREVOIR DES PLANTATIONS LE LONG DES VOIES DE CIRCULATION ET DES CHEMINEMENTS

- rangées d'arbres d'alignement le long des voies : 1 ou 2 rangées, selon l'importance de la voie
- haies vives de clôture des parcelles privées limitant les cheminements

V - SE CONFORMER AUX PRINCIPES DU SCHEMA D'AMENAGEMENT :

A. QUARTIER DES CHAUMES 1AUa (1,77 hectares)

- Envisager une opération d'ensemble puisqu'il s'agit d'une unité de propriété,
- Desservir l'ensemble des parcelles par des réseaux suffisants et une voie traversante, selon les flèches rouges du schéma, raccordée à la rue existante de Villemenant et à la RD26 :
 - parallèlement à la RD26, face au passage existant sur parcelle AH132,
 - perpendiculairement à la RD26, face aux parcelles AK 78, 82, 83 et 220 (anciens passages vers les Allées et les jardins),
- Prévoir si nécessaire le raccordement des voies et réseaux des opérations ultérieures 1AU puis 2AU
- Prévoir des stationnements suffisants aménagés et plantés le long de la voie créée
- Prévoir autant que possible de cheminements piétons le long des voies véhicules (trottoirs) et selon la flèche orange (trait discontinu) du schéma d'aménagement :
 - vers la rue des Pruniers (face à l'impasse du Champ Moineau (emplacement réservé) si la traversée des parcelles AI 218, 294 et 282 est possible
- Aménager les carrefours de la voie créée en privilégiant les traversées piétonnes et en ralentissant les véhicules : sur la rue de Villemenant et surtout sur la RD26, en tenant compte de l'emplacement réservé N°2,
- Créer au moins un espace public d'une surface minimale de 5% de la surface totale de l'opération, en dehors des voies et permettant la desserte des parcelles environnantes.
- Les voies et espaces communs créés à l'occasion du projet devront être plantés et aménagés selon les coupes de principe jointes.
- Gérer les éléments du paysage N° 24 suivant les modes indiqués. Conserver et aménager la mare existante, éventuelle rétention.
- Conserver l'espace naturel autour de la ferme (parcelle 93) et l'accès existant sur rue de Villemenant

B. QUARTIER CHAUMES-VILLEMENANT 1AU (7,02 hectares):

- Envisager une urbanisation au fur et à mesure de la réalisation des équipements internes à la zone, prévus par les orientations d'aménagement et le règlement, et selon le schéma d'aménagement d'ensemble (plusieurs propriétés sont concernées)
- Desservir l'ensemble des parcelles par des réseaux suffisants et des voies traversantes (flèches rouges) raccordées aux deux rues existantes de Villemenant et Marcel Gaujour.
L'étude de faisabilité des réseaux collectifs fait apparaître la nécessité de phaser les raccordements de la plus basse altitude vers la plus haute, avec un système gravitaire, par souci d'économie. Le premier raccordement devra tenir compte des suivants en terme de capacité :
 - I. Raccordements à la rue de Villemenant, par les passages suivants :
 - passage 1 : le long de la limite Nord des parcelles AH 19, 25 et 78, face au débouché de la rue Bert de la Bussière. Il est à l'altitude la plus basse de l'ensemble des réseaux de la zone 1AU.
 - passage 2 : sur la parcelle AH 23 et
 - passage 3 : sur la parcelle AH 132, entre les AH 128 et 129, face à la voie créée en 1AUa,
 - II. Raccordement à l'emplacement réservé N°4 vers la rue Marcel Gaujour
- Prévoir le raccordement des voies et réseaux des opérations ultérieures en 2AU, vers parcelle AH 28
- Prévoir des stationnements suffisants aménagés et plantés le long des voies créées

- Aménager les carrefours des voies créées sur les rues de Villemenant et Marcel Gaujour en privilégiant les traversées piétonnes et en ralentissant les véhicules, par traitements de sols, rétrécissements de voie, plantations, ...
- Prévoir autant que possible de cheminements piétons le long des voies véhicules (trottoirs) et selon les flèches oranges du schéma d'aménagement : vers la zone 2AU et le bois classé N par parcelles AH 23, 24, 25 et 28
- Créer au moins un espace public, selon le schéma, d'une surface minimale de 5% de la surface totale de l'opération, en dehors des voies et permettant la desserte des parcelles environnantes
- Les voies et espaces communs créés à l'occasion du projet devront être plantés et aménagés selon les coupes de principe jointes.
- Protéger et gérer les éléments du paysage N°23 suivant les modes indiqués.

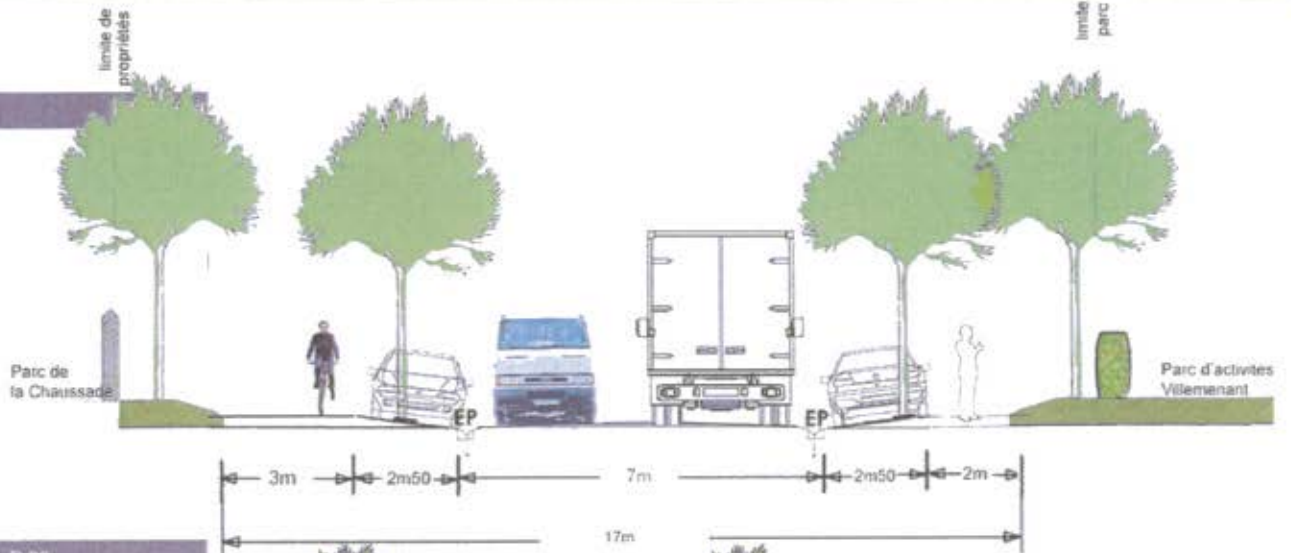
C. Pour la zone 2AU (2,86 hectares) :

- L'aménagement de la zone 2AU est conditionné à la présentation d'une analyse des enjeux environnementaux, notamment concernant l'intégration paysagère du projet dans le site et le respect des vues proches et lointaines, car elle est située dans un environnement paysager très sensible (coteaux de Nièvre, lisières de la forêt de Villemenant). En effet le coteau en 2AU est une zone de crête qui domine les espaces dégagés du vallon (zone N). Les aménagements et les constructions sur cette zone devront faire l'objet d'une étude paysagère particulière pour montrer leur intégration et le respect des vues depuis le carrefour et les rues voisines de Villemenant, de la Quellerie ... et des vues plus lointaines.
- Protéger le vallon humide à l'Est de la ferme de Villemenant et créer des chemins piétons pour accéder dans ce vallon depuis les voies desservant la zone 2AU.
 - Desservir l'ensemble des parcelles par des réseaux suffisants et des voies traversantes (traits discontinus rouges) raccordées aux deux rues créées à l'occasion de l'aménagement de zone 1AU,
- Prévoir des stationnements suffisants aménagés et plantés le long des voies créées
- Aménager les carrefours des voies créées en privilégiant les traversées piétonnes et ralentissant les véhicules (traitements de sols, rétrécissements de voie,...)
Prévoir autant que possible de cheminements piétons le long des voies véhicules (trottoirs) et selon la flèche orange du schéma d'aménagement vers la zone N (bosquet) le long de la haie existante (élément du paysage n°23)
- Créer au moins un espace public, d'une surface minimale de 5% de la surface totale de l'opération en dehors des voies et permettant la desserte des parcelles environnantes.
- Les voies et espaces communs créés à l'occasion du projet devront être plantés et aménagés selon les coupes de principe jointes.
- Protéger et gérer l'élément du paysage N°23 suivant les modes indiqués.

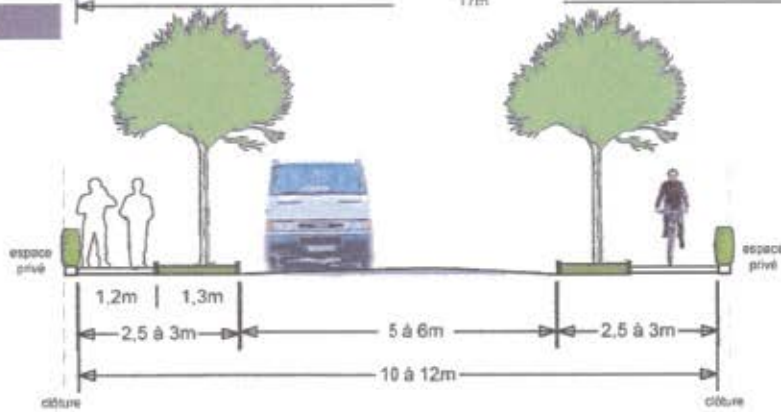
VI - SUIVRE LES RECOMMANDATIONS (VOIR REGLEMENT ARTICLES 11 ET 13 ET DOCUMENTS ANNEXES)

- les haies
- l'aspect extérieur des constructions :
les menuiseries (nuances, matériaux, ...), les façades (nuances, matériaux, ordonnancement, ...), les toitures (nuances, matériaux, ouvertures, ...), les sous-sols, les clôtures (nuances, matériaux, ...)
- les voies (coupes de principe) et les réseaux

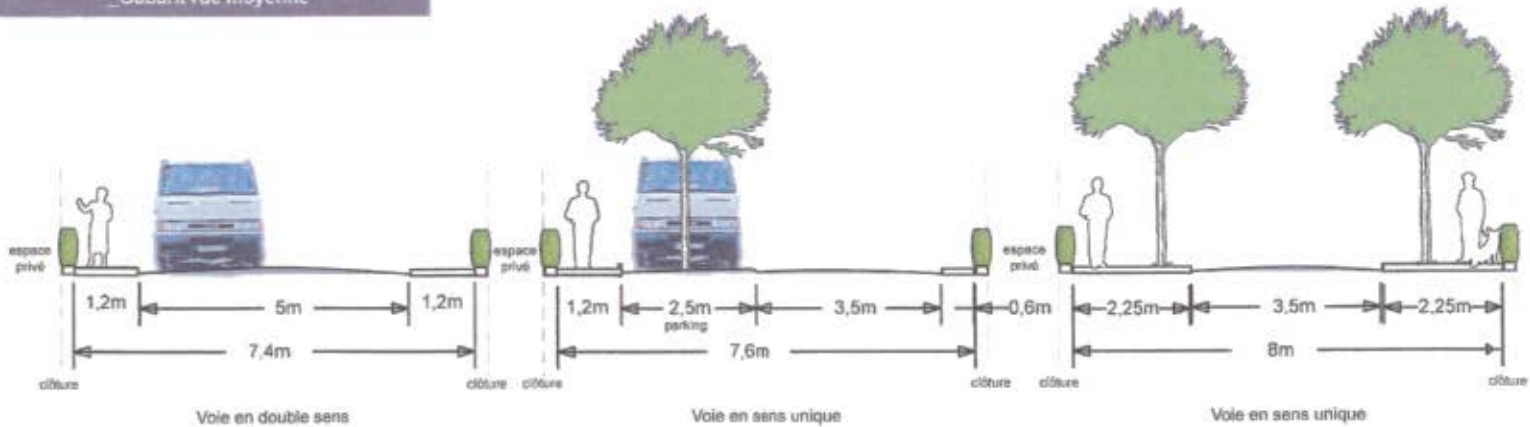
Départementale 977



Routes traversantes_D 26



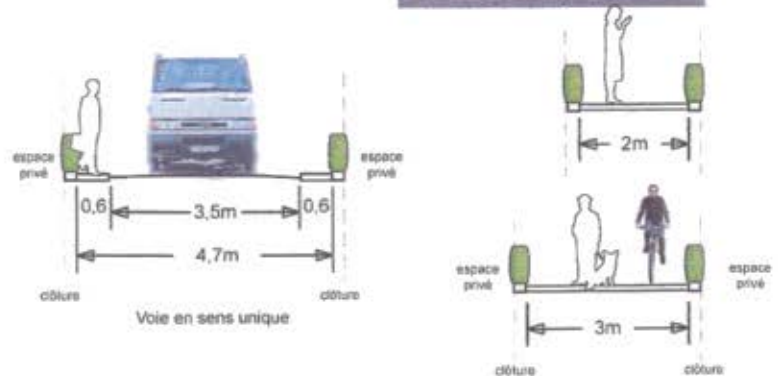
Dessertes des quartiers
 Gabarit rue moyenne

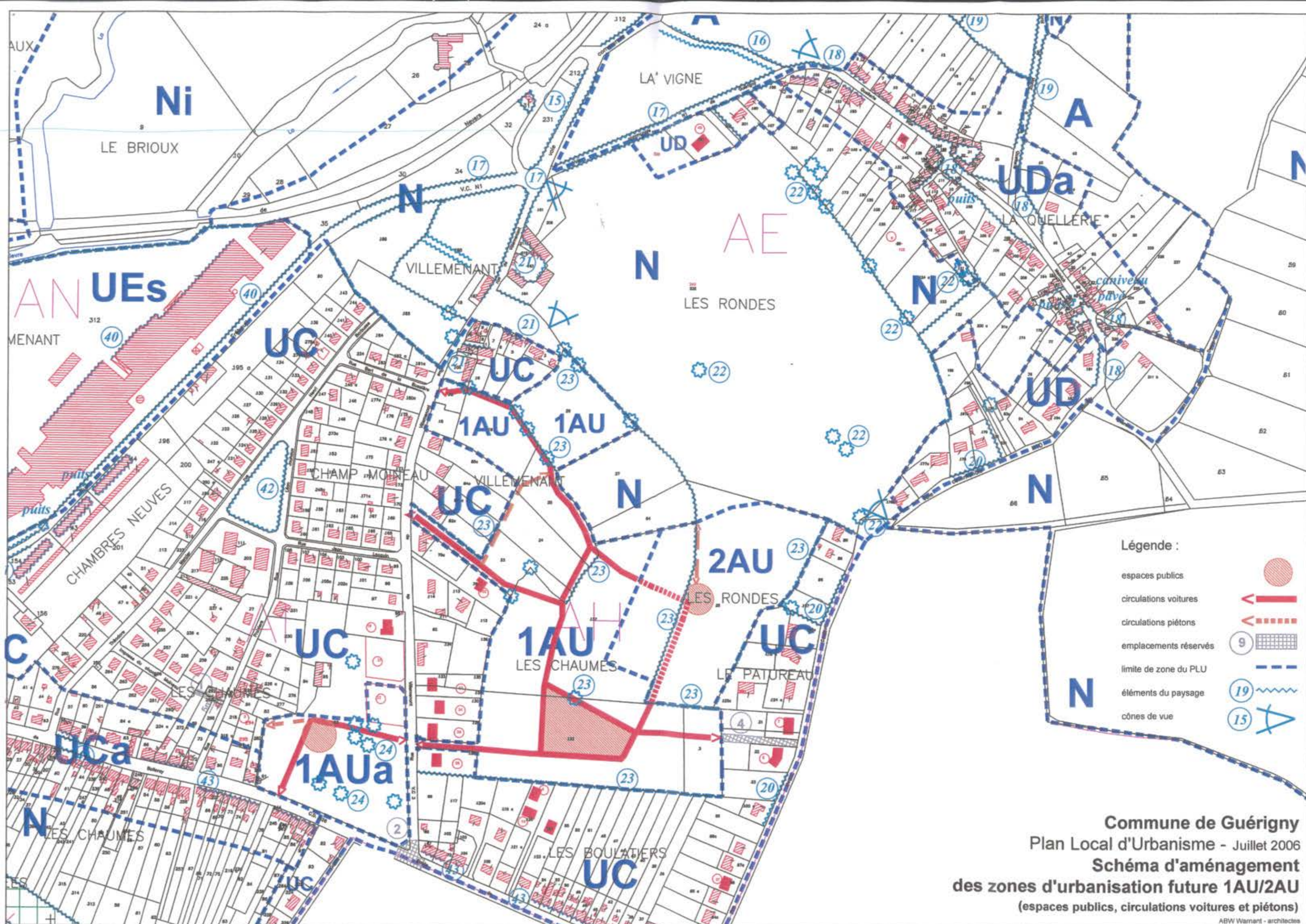


Ruelles



Venelles_Passages piétons





- Légende :**
- espaces publics 
 - circulations voitures 
 - circulations piétons 
 - emplacements réservés 
 - limite de zone du PLU 
 - éléments du paysage 
 - cônes de vue 

Commune de Guérigny
 Plan Local d'Urbanisme - Juillet 2006
Schéma d'aménagement
des zones d'urbanisation future 1AU/2AU
 (espaces publics, circulations voitures et piétons)



Zones A et N : carrefour rue Villemenant/VC N°20 de Quellerie à Marcy/VC N°1 : haies et arbres à conserver



Zone UD : habitations récentes le long de la voie communale VC N°1 de Guérigny à la Quellerie



Le long de la VC N°1 de Guérigny à la Quellerie : habitations en zone « UD » du PLU



ferme de villemenant en zone N

ferme de Villemenant, rue de Villemenant, en zone N

habitations en zone UD le long du VC n°1

cône de vue vers le vallon en zone « N » du PLU, depuis l'impasse au sud de la ferme de Villemenant

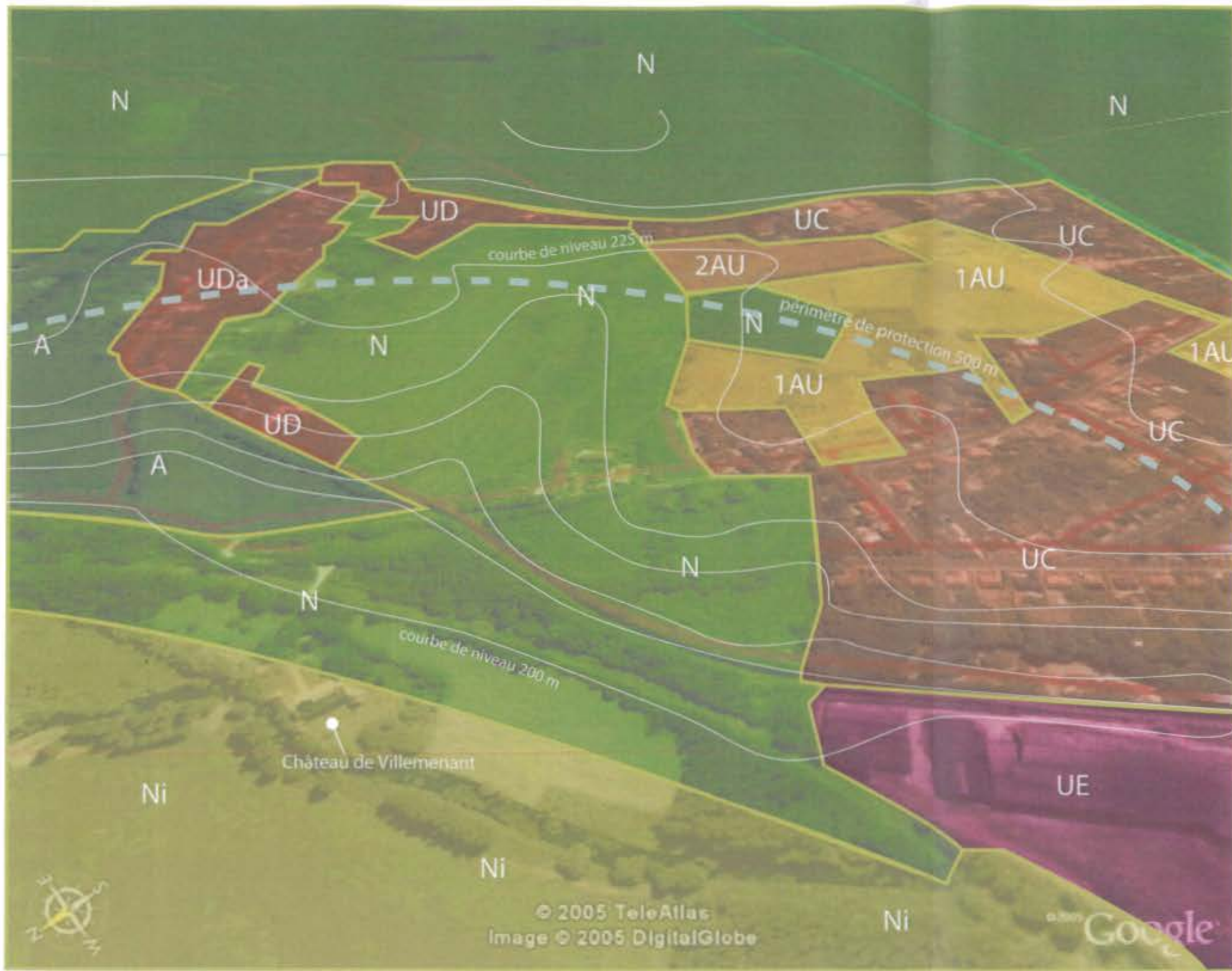


Axe de vue entre la Nièvre et la forêt de Villemenant à travers le vallon en zone « N » du PLU :



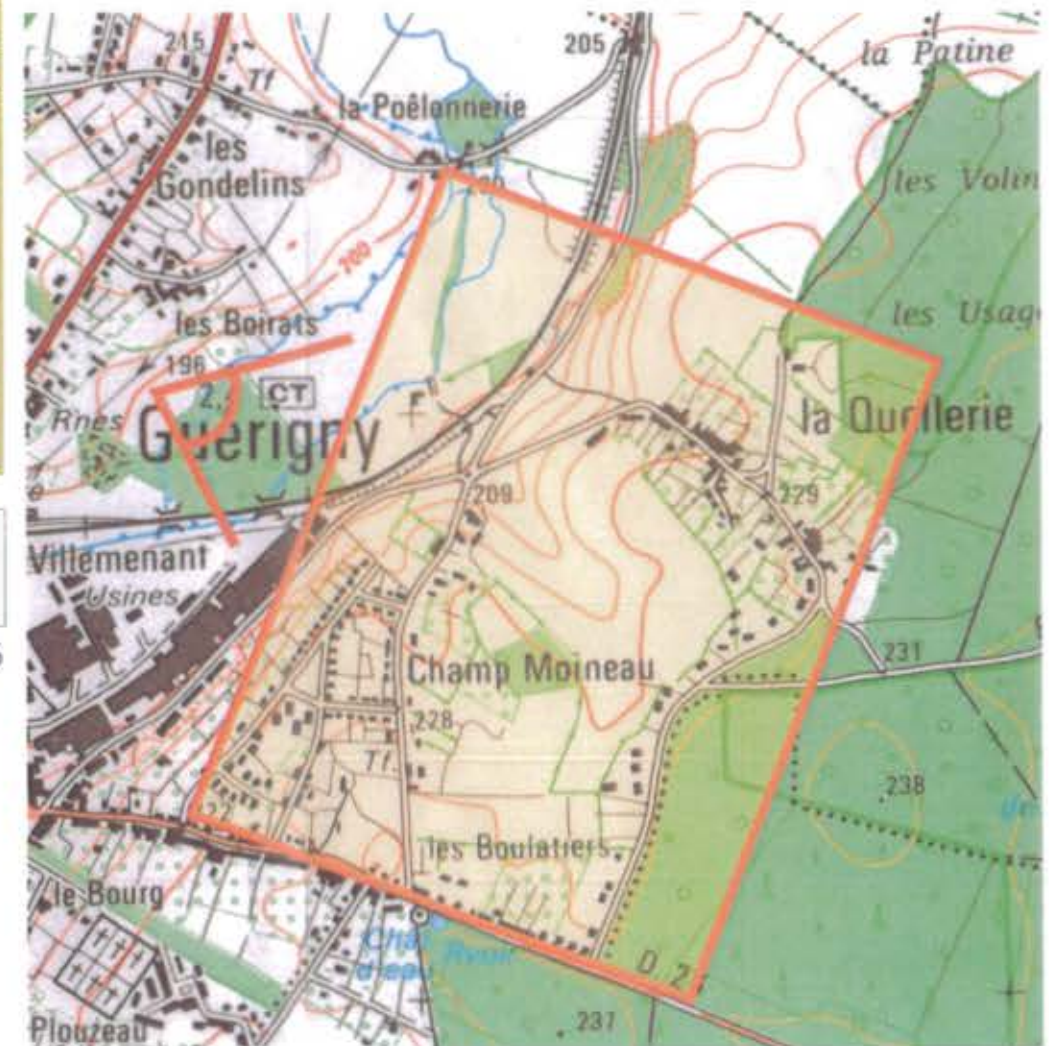
Végétation à conserver : arbres et haies le long des rues, des voies communales VC N°1 et VC N°20 et des chemins





■ VUE AERIENNE DE LA ZONE AU

Guérigny / Juillet 2006



01

Idées références pour l'aménagement des zones à urbaniser

Voirie



Quartier Vauban .
Fribourg / Allemagne



Quartier Vauban .
Fribourg / Allemagne



03 Idées références pour l'aménagement des zones à urbaniser

Façades, architecture



Quartier Vauban
Fribourg / Allemagne





Vorarlberg / Suisse

www.vorarlberg.ch

03

Des références pour l'aménagement des zones à urbaniser

Façades, architecture



Vorarlberg / Suisse