

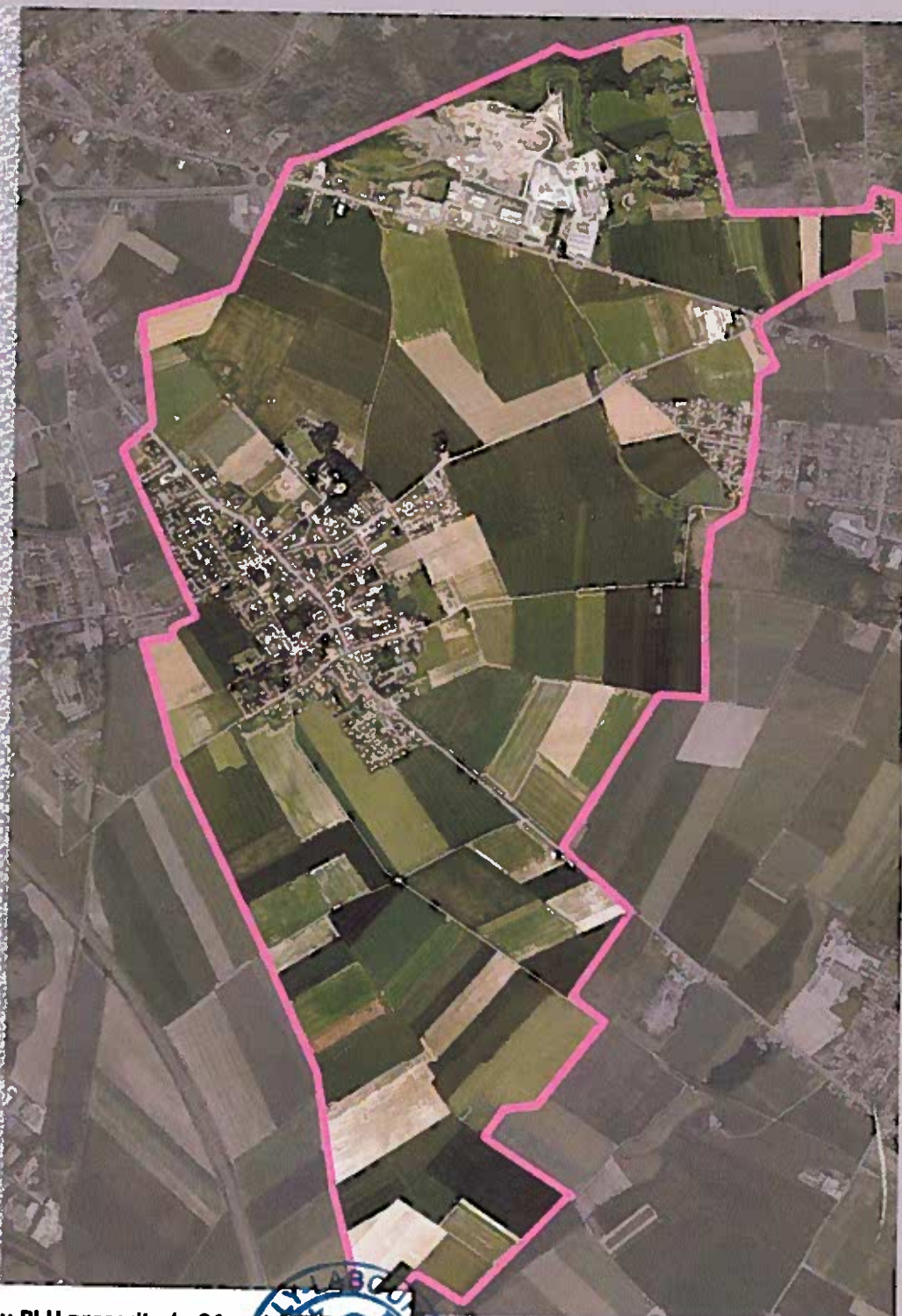


Commune de SAILLY-LABOURSE

Plan Local d'Urbanisme

O
R
I
E
N
T
A
T
I
O
N
S
D
A
M
E
N
A
G
E
M
E
N
T

E
T
D
E
P
R
O
G
R
A
M
M
A
T
I
O
N



Révision du PLU prescrite le 26 mai 2015

Projet du PLU arrêté le 12 février 2013

PLU Approuvé le... 17 DEC 2013

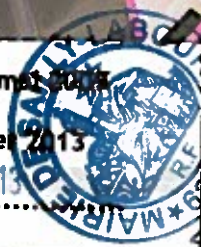


TABLE DES MATIERES

I. AVANT-PROPOS	p 2
------------------------	------------

II. ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION DU SITE DU PETIT CHEMIN DE NOEUX	p 3
--	------------

III. ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION DE LA ZONE SITUEE ENTRE LA RD65 ET LA RUE DE NOEUX	p 7
---	------------

I. AVANT-PROPOS

Le Plan Local d'Urbanisme et les orientations d'aménagement

Dans le cadre de la concrétisation des orientations générales d'aménagement figurant au PADD, la commune a défini des secteurs sur lesquels sont envisagés une restructuration ou un aménagement particulier.

Il s'agit, dans le présent document, de préciser les conditions particulières d'aménagement et d'urbanisme de chacun de ces secteurs, en vue de garantir un minimum de qualité.

Ce document est établi conformément aux articles L.123-1 et R.123-3-1 du code de l'urbanisme :

Extrait de l'article L.123-1-4 : « 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.

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. »

Article R.123-3-1 : « Les orientations d'aménagement et de programmation mentionnées au 1 de l'article L. 123-1-4 peuvent, le cas échéant par quartier ou par secteur, prévoir les actions et opérations d'aménagement prévues par ces dispositions. »

Ces orientations sont opposables aux tiers : tout aménagement, installation, travaux, construction doit donc les respecter en terme de compatibilité, c'est-à-dire qu'elles doivent les respecter dans l'esprit et non à la lettre.

II. ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION DE LA COMMUNE DE SAILLY-LABOURSE.

Orientations d'aménagement et de programmation du site du Petit Chemin de Noeux.

II.1 Contexte et enjeux

Le site d'étude est situé en limite Sud-Ouest du tissu urbain de Sailly-Labourse. Il s'intercale entre urbanisation et plaine agricole et présente un potentiel intéressant en terme de traitement de la frange urbaine.

D'une superficie de 3,5 ha, le site est actuellement composé de terres agricoles et ne présente pas d'intérêt écologique ou paysager particulier à l'exception d'un arbre jugé remarquable par la commission municipale, situé en limite nord est du site, dans l'enclave entre équipements et urbanisation.

Actuellement le site est accessible depuis la rue de Noeux via le Petit chemin de Noeux, mais également depuis la RD943, par plusieurs chemins : par l'école et par la résidence des Gerbes d'or.

Des accès aujourd'hui fermés existent depuis la résidence des gerbes d'or située en limite Est du site, et depuis la rue de Noeux, le long de l'enceinte de l'école.

Le seul accès routier au site se fait par le Petit chemin de Noeux.

Les franges du projet sont majoritairement constituées, au nord et à l'est, par des fonds de jardins. La limite ouest est marquée par Petit chemin de Noeux et la limite sud par de l'espace agricole.

II.2 Orientations particulières

Voirie

Une voirie dédiée aux déplacements motorisés sera mise en place. Elle se basera sur le Petit chemin de Noeux qu'il conviendra de restructurer. Elle proposera une voirie assez large accompagnée d'un cheminement piéton et d'un traitement paysager. Elle liera le site à la rue de Noeux au nord.

Les voiries de desserte du projet seront mixtes : elles accueilleront véhicules, piétons, cyclistes... s'organisent en parallèle du mail central. Elles seront accompagnées d'une noue permettant le tamponnement des eaux de ruissellement et permettront aux usagers de se mouvoir en toute sécurité aux moyens de modes de déplacements doux.

Toutes les voiries recevront un traitement paysager permettant de rendre la circulation plus agréable, mais également de traiter les franges entre le projet et son environnement.

Les voiries se raccorderont, dans la mesure du possible, aux voiries du projet en cours à l'ouest.

Stationnement

Aucun stationnement n'est prévu le long des voiries afin d'éviter les alignements de véhicules dénaturant le paysage.

Des poches de stationnement pour visiteurs seront réparties sur tout le périmètre du projet et les stationnements privés se feront sur les parcelles.

Il conviendra d'aménager au minimum 2 places de stationnement par logement sur la parcelle et au minimum 1 place de stationnement pour les visiteurs par tranche de 3 logements.

Liaison piétonne

Un maillage de liaisons piétonnes viendra conforter le maillage existant. En effet, tous les axes de déplacements routiers accueilleront une bande, un espace, permettant aux usagers des modes de déplacements doux de se mouvoir en toute sécurité au sein du projet. Un axe doux sera mis en place sur la parcelle afin de lier tous les axes routiers, il coupera le mail central du projet qui lie le petit chemin de Noeux aux équipements.

Les liaisons piétonnes du projet permettront de lier les secteurs existants et futurs dédiés aux habitations ou aux équipements. Ainsi seront développés des axes doux, au nord-est à proximité de la future salle polyvalente et des écoles dans le but de faciliter et de sécuriser les déplacements des usagers.

Le maillage doux ainsi créé limitera l'enclavement de la parcelle et facilitera les accès vers le centre-bourg.

Equipement et espace public

Une salle polyvalente sera implantée dans la partie nord-est du projet, à proximité des écoles et des équipements sportifs. Cet emplacement facilitera les échanges entre les équipements et limitera les nuisances (principalement sonores) engendrées par la salle envers les riverains. Cette salle polyvalente accueillera tous types de manifestations mais restera à dominante sportive.

Un parvis attenant à la salle polyvalente sera aménagé afin de mettre en valeur le nouvel équipement. Il sera accompagné d'un espace vert public de loisirs permettant d'offrir une poche végétale au sein du projet. Il permettra une articulation de qualité entre les différents secteurs du projet et de l'existant : habitations (existantes et futures), équipements (existants et futurs), via principalement les liaisons piétonnes nouvellement créées et celles en place.

La zone d'équipements ne doit en aucun cas être séparée du secteur de logements. La voirie devra relier les deux secteurs, et il ne devra pas y avoir de clôture séparant les deux espaces.

Actuellement, un bâtiment est implanté sur la parcelle privilégiée pour l'implantation de la salle polyvalente. Ce dernier sera détruit à long terme.

Logements, répartition et programmation

Prescriptions sur le statut d'occupation :

Concernant les typologies de logements, il conviendra de respecter, à minima, la répartition suivante : 10% de logements sociaux et 30% de logements en accession à la propriété.

Recommandations sur les typologies d'habitats :

Au sein du projet, la répartition des typologies pourra se faire de cette façon :

- 30% d'habitat semi-collectif
- 20% d'habitat individuel groupé
- 50% de lots libres

Trois types de logements sont envisagés au sein du projet, répondant à des densités plus ou moins élevées.

- Les logements semi-collectifs : ils permettent de densifier l'aménagement. Ils sont composés de 2 logements, superposés, et disposent chacun d'un morceau de terrain. Ils sont disposés autour de l'équipement et du mail central afin de compenser les densités plus importantes par un cadre de vie qualitatif.
- Les logements individuels groupés : de densité moins importante que les précédents. Ils sont également l'occasion de proposer une gamme de logement à coût plus réduit, accessible aux primo-accédants. Ils sont disposés de part et d'autre du mail central.
- Les lots libres occupent la majeure partie du site, ils représentent environ la moitié du programme résidentiel et permettent de répondre aux besoins communaux en termes d'offre résidentielle.

L'encadrement du mail central par les semi-collectifs et les logements individuels groupés permet de conserver une maîtrise sur l'aspect architectural de l'axe principal du projet, ce qui n'est pas possible avec les lots libres.

Intégration paysagère et gestion des ressources naturelles

Afin d'intégrer le mieux possible le site dans son environnement et afin de créer un cadre de vie de qualité, la zone d'étude recevra un traitement paysager sur l'ensemble de son périmètre.

Toutes les voies de circulations, qu'elles soient douces ou non, seront accompagnées d'un traitement paysager végétalisé permettant de gérer les franges (entre public/privé, naturel/urbain) et de créer des ambiances agréables sur la zone.

Des noues plantées accompagneront toutes les voies de desserte internes du projet. Elles permettront de tamponner les eaux pluviales et les eaux de ruissellement.

Un espace vert public sera mis en place à proximité de la future salle polyvalente et des équipements présents. Il sera végétalisé afin d'offrir un espace de détente et de loisirs des plus agréables. Une frange boisée de type « haie libre » sera plantée en limite nord et sud afin de gérer les interfaces entre le site et les fonds de jardins et entre le site et l'espace agricole.

Mixité fonctionnelle

Le projet permettra de lier plusieurs fonctions au sein de la parcelle d'étude. Il conciliera habitat, espace publics de loisirs, équipements... et permettra de les raccorder au tissu économique communal. Ceci permettra de créer une véritable unité fonctionnelle au sein de la commune et dynamisera ce secteur communal.

Équipement en réseaux du site

Le site sera raccordé au réseau public d'alimentation en eau potable et au réseau collectif d'assainissement.

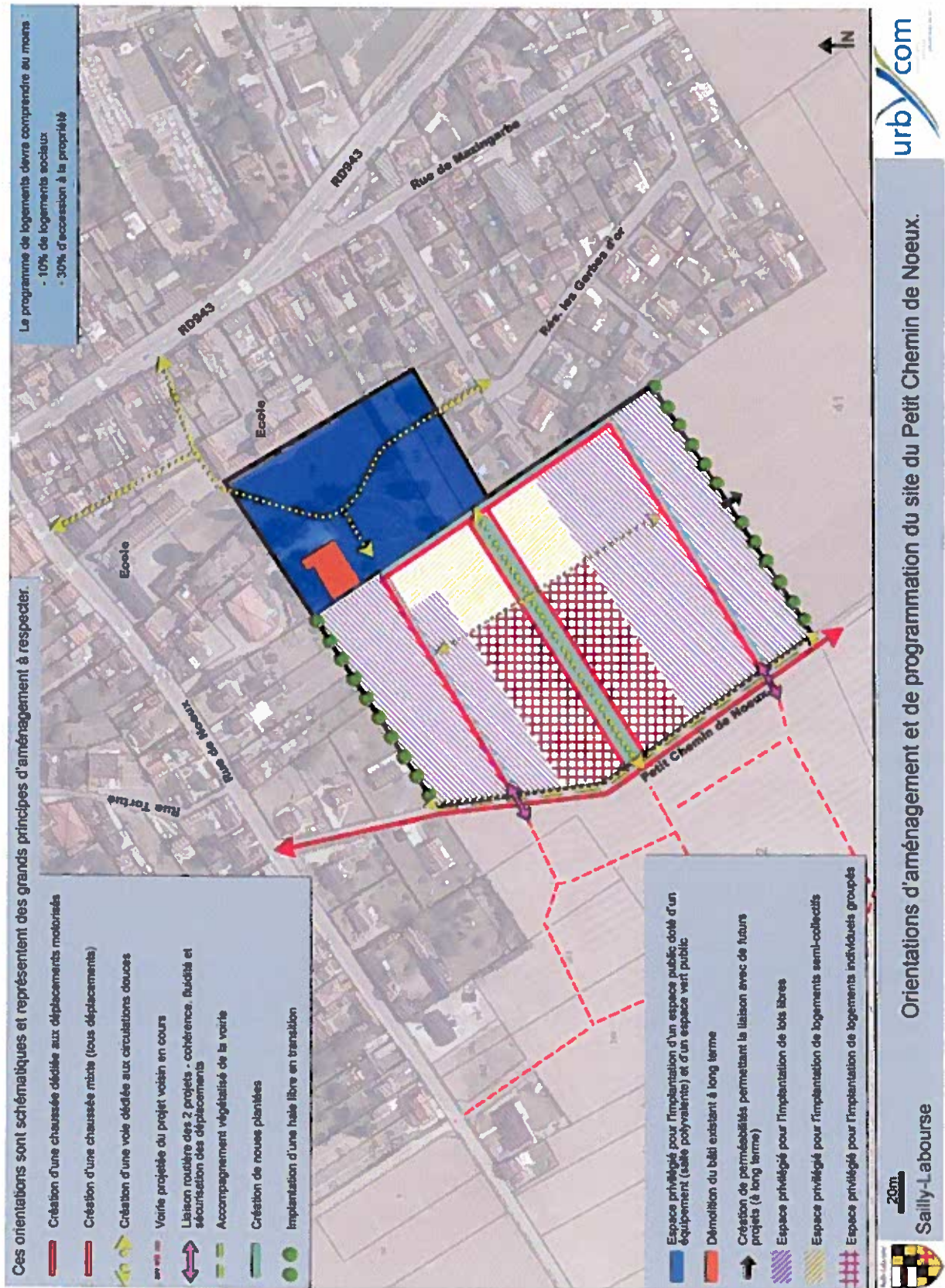
Les dispositifs de récupération des eaux pluviales, qu'il s'agisse d'une récupération domestique ou d'une récupération par infiltration à la parcelle, sont à privilégier.

Perspective d'évolution

Des amorces devront être prévues au sud du site d'étude afin de pouvoir le raccorder à d'éventuels futurs projets, et ainsi limiter son enclavement (à long terme).

II.3 Schéma d'aménagement

Le schéma qui suit retranscrit les grands principes des orientations particulières d'aménagement et d'urbanisme exposées ci-dessus.



III. ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION DE LA COMMUNE DE SAILLY-LABOURSE

Orientations d'aménagement et de programmation de la zone située entre la RD65 et la rue de Noeux.

III.1 Contexte et enjeux

Le site d'étude est situé à l'ouest du tissu urbain de Sailly-Labourse. Il s'intercale entre urbanisation et plaine agricole et présente un potentiel intéressant en terme de densification de l'urbanisation.

D'une superficie de 3,2 ha, le site est actuellement composé de terres agricoles, de friches végétalisées et ne présente pas d'intérêt écologique ou paysager particulier.

Actuellement, le site est accessible depuis la rue Verte à l'est.

La frange ouest du site est occupée par des espaces cultivés. Les franges est, nord et sud sont occupées par les fonds de jardins des habitations installées le long de la RD65, de la rue Verte et de la résidence des Mimosas et de la rue de Noeux.

III.2 Orientations particulières

Accès

Deux accès à la zone devront être aménagés afin de permettre la bonne desserte de secteur. Le premier permettra l'accès par le nord depuis la RD65. Le second sera aménagé au sud depuis la rue de Noeux. Aujourd'hui, il ne s'agit que d'une desserte à vocation agricole, sur laquelle il faudra s'appuyer pour aménager une voirie permettant le bouclage de l'opération.

Voirie et carrefour

La voirie aménagée depuis les accès précités devra être sûre et lisible pour tous. Elle devra être accompagnée d'un cheminement piétonnier.

Une voirie devra être créée au sud, depuis la rue de Noeux, afin d'accès à la parcelle de projet.

Les carrefours nouvellement créés ou qui verront une modification de leurs flux circulatoires devront recevoir un traitement de mise en sécurité afin de les rendre sûrs pour tous.

Les voiries cernant la zone de projet ne sont actuellement pas toujours aisément accessibles (gabarits, espaces de stationnement...). Il conviendra de revoir les emprises et de restructurer les voiries si nécessaire, afin d'adapter le réseau aux nouveaux flux circulatoires et d'accueillir des stationnements.

Liaison piétonne

La voirie de la desserte de la zone devra être accompagnée d'un cheminement en mode doux (piéton, vélo...) permettant un bouclage effectif de la zone. En outre, la liaison douce prévue vers la résidence du Chemin vert est décalée un peu plus haut vers la rue des Mimosas afin de conserver la logique de liaison douce vers l'espace public située à l'est, rue Verte.

Cette liaison douce permettra également de lier le projet au centre-ville.

Logements, répartition et programmation

Cette zone ne pourra être aménagée que lorsque l'autre zone 1AU le sera. Elle devra comprendre au moins 15% de logements locatifs sociaux et la densité minimale requise sur l'ensemble de la zone est de 15 lgt/ha.

Intégration paysagère et gestion des ressources naturelles

Afin de favoriser l'intégration paysagère du projet, les franges devront recevoir un traitement paysager. Ainsi, une haie libre devra être implantée entre le projet et les espaces agricoles situés à l'ouest. Elle sera complétée par une haie arbustive réalisant la transition avec les constructions existantes sur les franges Nord, Est et Sud.

Prise en compte de l'activité agricole

L'exploitant concerné par la zone à urbaniser souhaite pouvoir conserver un accès sur l'arrière de ses parcelles, même si la zone est urbanisée.

Dans l'aménagement, un passage d'une largeur minimale de 4 mètres sera à respecter pour les engins agricoles (sans bordures si possible), tant que l'exploitation agricole existe.

Equipped en réseaux du site

Le site sera raccordé au réseau public d'alimentation en eau potable et au réseau collectif d'assainissement.

Les dispositifs de récupération des eaux pluviales, qu'il s'agisse d'une récupération domestique ou d'une récupération par infiltration à la parcelle, sont à privilégier.

Perspective d'évolution

Afin d'anticiper une urbanisation future de l'ouest de la zone d'étude, des perméabilités devront être maintenues vers les espaces agricoles à l'ouest. Ceci permettra de limiter l'enclavement des futurs projets.

III.3 Schéma d'aménagement

Le schéma qui suit retranscrit les grands principes des orientations particulières d'aménagement et d'urbanisme exposées ci-dessus.

