

Département de Haute-Saône

COMMUNE DE  
DAMPIERRE-SUR-SALON

PLAN LOCAL D'URBANISME

3. ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT  
ET DE PROGRAMMATION

REVISIONS, MODIFICATIONS ET MISES A JOUR

P i è c e n ° 3

Modification approuvée par délibération du Conseil  
Municipal le 17 août 2017

Arrêté par délibération du Conseil Municipal :  
le 19 mai 2014  
Approuvé par délibération du Conseil Municipal :  
le 18 mai 2015

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

initiative

# Sommaire

|                                                                                                          |           |
|----------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------|
| <b>Avant-propos</b>                                                                                      | <b>2</b>  |
| <b>Orientations d'aménagement en zone urbaine à vocation principale d'habitat</b>                        | <b>5</b>  |
| Orientations d'aménagement de la zone U1 « LES BARRES »                                                  | 5         |
| Orientations d'aménagement de la zone U2 « LA GRANDE COMBE »                                             | 7         |
| Orientations d'aménagement de la zone U3 / U3r « ENTREE SUD DU BOURG »                                   | 11        |
| <b>Orientations d'aménagement des principales zones à urbaniser à vocation principale d'habitat</b>      | <b>13</b> |
| Orientations d'aménagement de la zone 1AU1 « AU VAUDRAN »                                                | 13        |
| Orientations d'aménagement de la zone 1AU2 « AU DESSUS DU VAUDRAN »                                      | 16        |
| Orientations d'aménagement de la zone 1AU3 « LES GRANDS CHAMPS III »                                     | 18        |
| Orientations d'aménagement de la zone 2AU4 « DERRIERE CHEZ COLLOT »                                      | 21        |
| Orientations d'aménagement de la zone 2AU5 « LES VERGERS DES GRANDS CHAMPS »                             | 23        |
| <b>Principes d'aménagement communs à toutes les zones à vocation d'habitat concernées par les O.A.P.</b> | <b>25</b> |
| <b>Orientations d'aménagement des zones à vocation d'équipements publics et d'intérêt général</b>        | <b>29</b> |

## 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 (OAP) : *« 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 Dampierre-sur-Salon, les dispositions portent uniquement 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. ».*

Les OAP sont accompagnées de schémas de principe qui **illustrent** les principes d'aménagement retenus mais qui ne constituent pas des plans figés ou définitifs.

La portée juridique des orientations d'aménagement et de programmation (OAP) est prévue par l'article L. 123-5 (rédaction de la loi ENE du 12 juillet 2010) : *« Le règlement et ses documents graphiques sont opposables à toute personne publique ou privée pour l'exécution de tous travaux, constructions, plantations, affouillements ou exhaussements des sols, pour la création de lotissements et l'ouverture des installations classées appartenant aux catégories déterminées dans le plan. Ces travaux ou opérations doivent en outre être compatibles, lorsqu'elles existent, avec les orientations d'aménagement mentionnées à l'article L. 123-1-4 et avec leurs documents graphiques. »*

Les OAP sont donc opposables lors de la délivrance des autorisations d'urbanisme : permis de construire, d'aménager et de démolir ; et déclarations préalables. Contrairement au règlement (voir art. L. 421-6), il est expressément prévu que cette opposabilité ne se manifeste qu'en termes de compatibilité.

### Notion de compatibilité:

L'obligation de conformité interdit toute différence entre la norme et la mesure d'exécution.

Celle de compatibilité implique seulement qu'il n'y ait pas de contrariété majeure entre elles. Ces différences peuvent être issues d'adaptation et d'ajustement en phase opérationnelle des études pour prendre en compte les situations foncières, topographiques, environnementales et hydrauliques du site.

Ce pouvoir d'appréciation est réservé à l'autorité compétente en matière d'urbanisme dans le cadre de l'instruction des autorisations administratives.

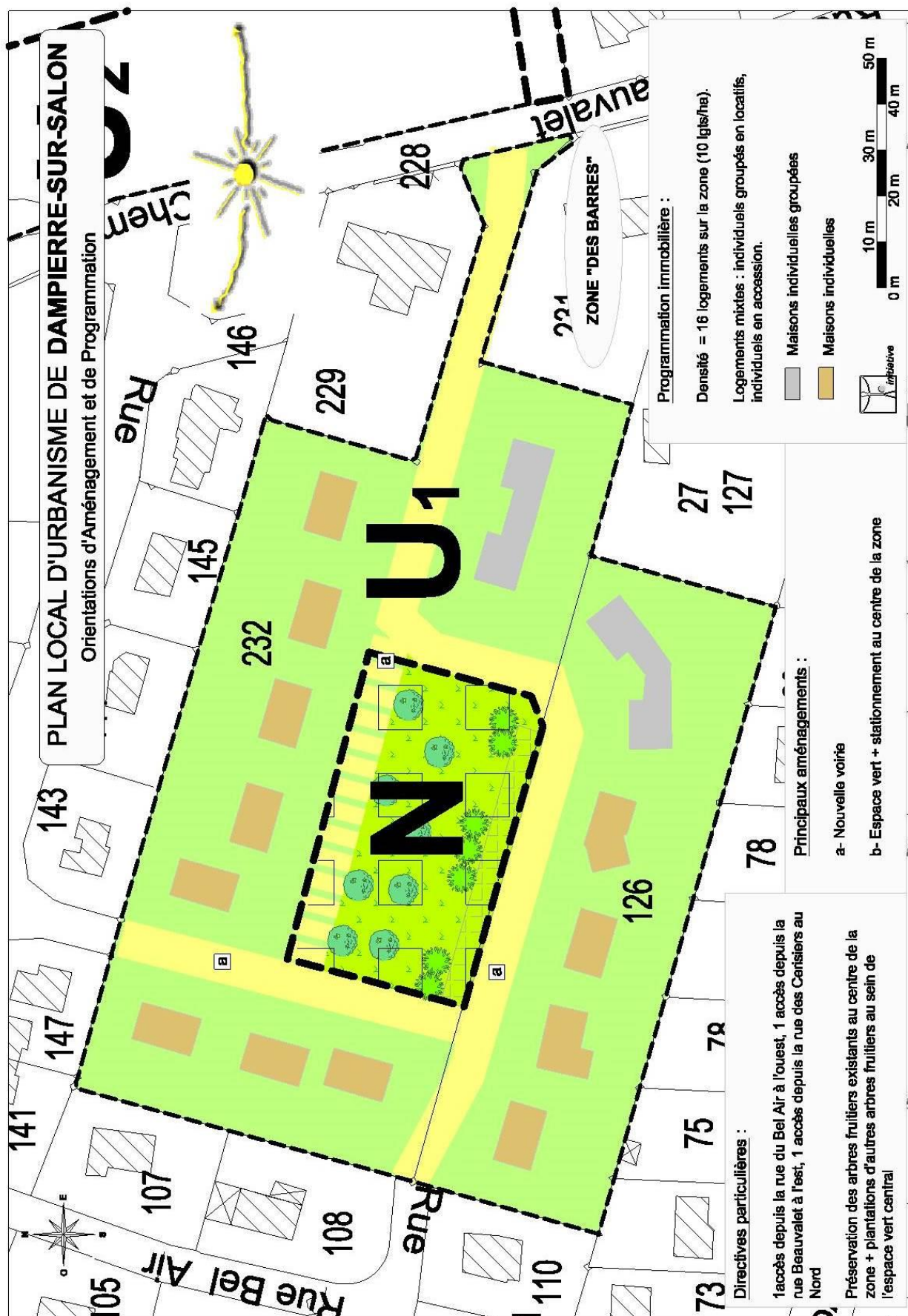
Les Orientations d'Aménagement et de Programmation sont cohérentes avec le Projet d'Aménagement et de Développement Durable.

### Densité de logements:

La densité indiquée est une densité minimum. Elle correspond au nombre de logements à construire rapporté à l'emprise foncière sur laquelle porte l'autorisation administrative.

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

- **des trois zones urbaines à vocation principale d'habitat** : situées sur le plateau au Nord du bourg dans le secteur d'habitat récent (U1 et U2), située en entrée sud du bourg (U3).
- **des trois zones à urbaniser à court / moyen terme à vocation principale d'habitat** : située au nord-est sur le plateau dans le secteur dit des « Grands Champs » (1AU3), situées au nord-ouest du bourg sur le plateau dans le secteur dit du « Vaudran » au contact des équipements (1AU2 et 1AU1).
- **des deux zones à urbaniser à long terme à vocation principale d'habitat** : situées au nord-est sur le plateau dans le secteur dit des « Grands Champs » (2AU4 et 2AU5).
- **de la zone à urbaniser à vocation principale d'équipements** : située sur l'île du Salon, à l'arrière du centre commercial, dédiée à l'accueil de la nouvelle gendarmerie (1AUe).



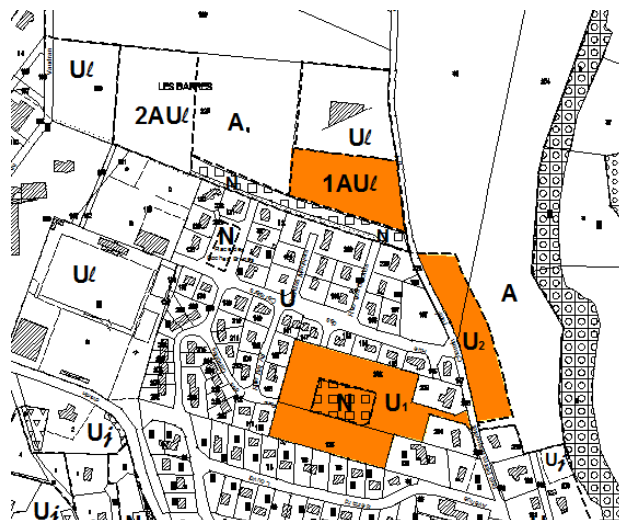
# ***Orientations d'aménagement en zone urbaine à vocation principale d'habitat***

## **ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT DE LA ZONE U1 « LES BARRES »**

### **1. Localisation de la zone :**

Cette zone est localisée au nord du bourg de Dampierre-sur-Salon, dans un secteur d'habitat pavillonnaire. Elle est située non loin de la salle Beauvalet et bénéficie de plusieurs possibilités d'accès.

Ce secteur est actuellement occupé par une prairie banale, ponctuée de quelques arbres fruitiers dans sa partie centrale.



*Quartier au voisinage de la zone U1*



### **2. Vocation de la zone :**

Cette zone a fait l'objet par le passé d'un projet d'aménagement qui n'a jamais abouti, les parcelles concernées étant soumises au phénomène de rétention foncière de la part de leur propriétaire.

Cette zone enclavée dans l'enveloppe reste néanmoins un secteur à enjeu pour la municipalité dans l'optique de d'abord densifier l'enveloppe urbaine existante.

La vocation de la zone devra être principalement d'habitat. Toutefois, des activités de services, d'équipements publics voire économiques sont admises dans la mesure où elles restent compatibles avec la proximité d'un quartier d'habitation.

Elle constitue une extension urbaine à court terme du bourg de Dampierre-sur-Salon.

### 3. Principes d'aménagement :

Cette zone doit s'urbaniser dans le cadre d'un aménagement cohérent de l'ensemble de la zone et d'un seul tenant. Elle 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.

La volonté de la commune à travers les orientations d'aménagement présentées ci-après est d'adopter un aménagement semblable à ce qui s'est réalisé au voisinage de ce futur quartier.

Afin de mettre en œuvre une certaine mixité, le secteur pourra accueillir des logements de type locatifs et notamment sociaux. Leur localisation et pourcentage seront dépendants des programmes.

Une densité de type urbain à péri-urbain sera recherchée avec des logements de types individuels, ou encore des maisons en bande. Une forme urbaine de type mitoyenne sera recherchée.

La densité sera de l'ordre de 10 logements à l'hectare au minimum.

#### 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

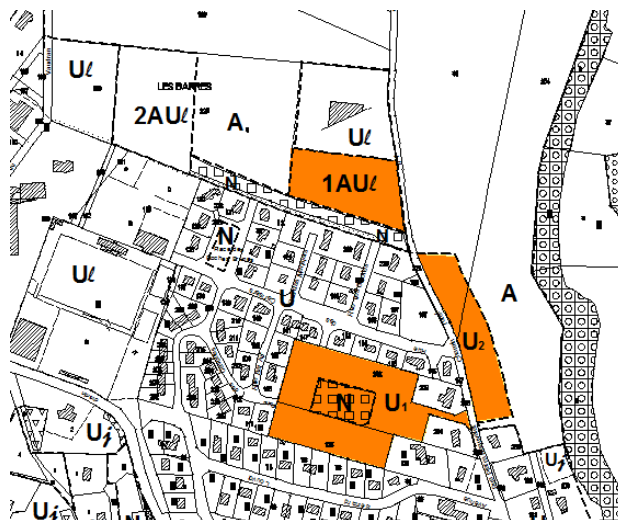
- Les principes de composition et d'urbanisation de la zone :

- La zone sera accessible depuis les rues du Bel Air à l'ouest, Beauvalet à l'est, des Cerisiers au nord.
- La zone présentera en son centre un espace vert de convivialité (classé en zone Naturelle) muni de stationnement. Cet espace intégrera dans la mesure du possible les arbres fruitiers existants sur la zone.

## ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT DE LA ZONE U<sub>2</sub> « LA GRANDE COMBE »

### **1. Localisation de la zone :**

Cette zone est localisée au nord du bourg de Dampierre-sur-Salon, dans un secteur d'habitat pavillonnaire. Elle est située non loin de la précédente zone U<sub>1</sub> et de la salle Beauvalet, en bordure de la rue du même nom.



Ce secteur est actuellement occupé par une prairie banale, à vocation d'élevage.



### **2. Vocation de la zone :**

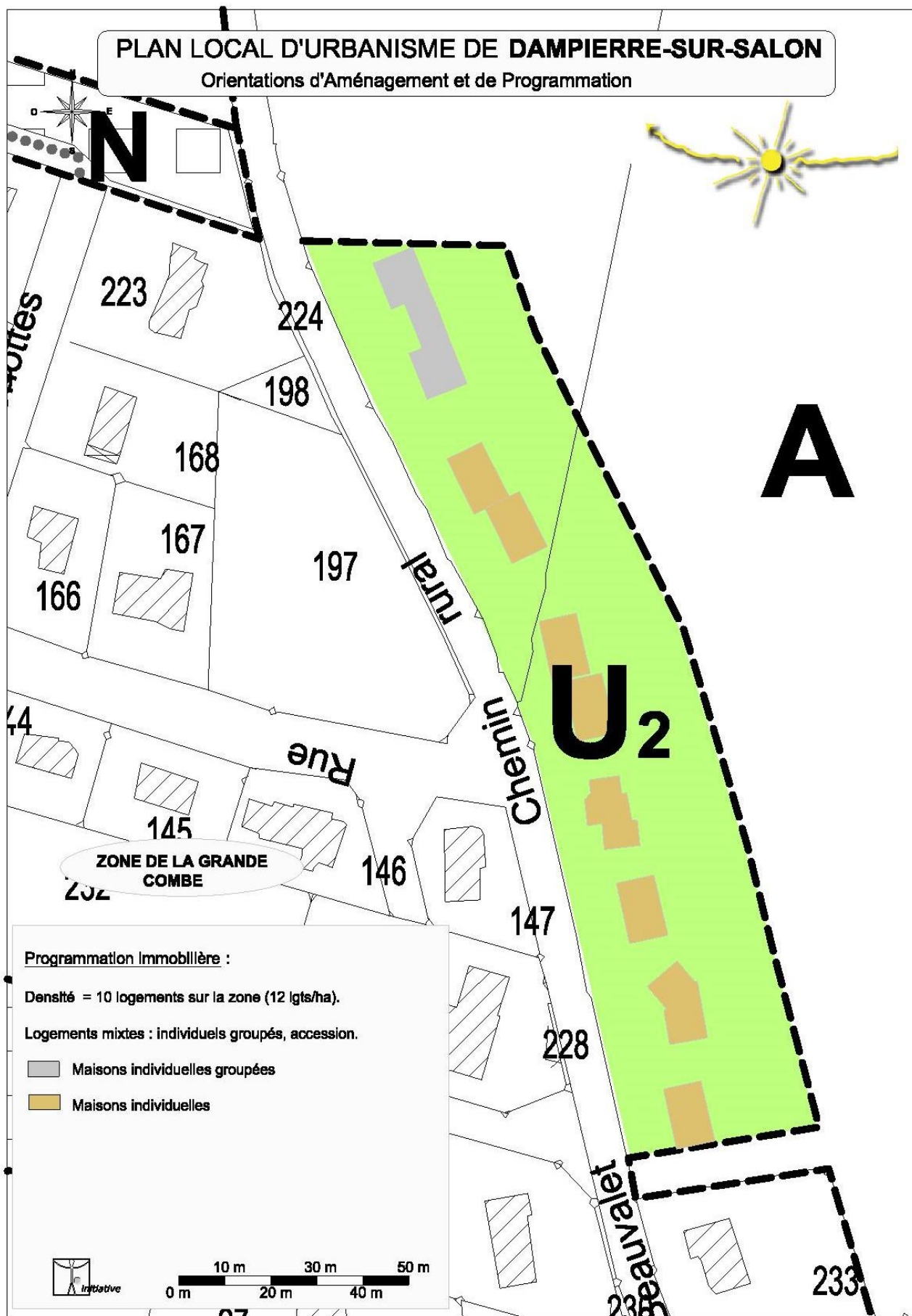
Cette zone a vocation à s'urbaniser de façon à épaissir l'enveloppe urbaine existante de façon cohérente.

Ainsi, des constructions sont présentes au sud de la zone en bordure de la rue Beauvalet. Il s'agit également de permettre une urbanisation en vis-à-vis des constructions existantes du côté ouest de la rue Beauvalet.

La vocation de la zone devra être principalement d'habitat. Toutefois, des activités de services, d'équipements publics voire économiques sont admises dans la mesure où elles restent compatibles avec la proximité d'un quartier d'habitation.

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.

La zone U<sub>2</sub> constitue une extension urbaine à court terme du bourg de Dampierre-sur-Salon.



### **3. Principes d'aménagement :**

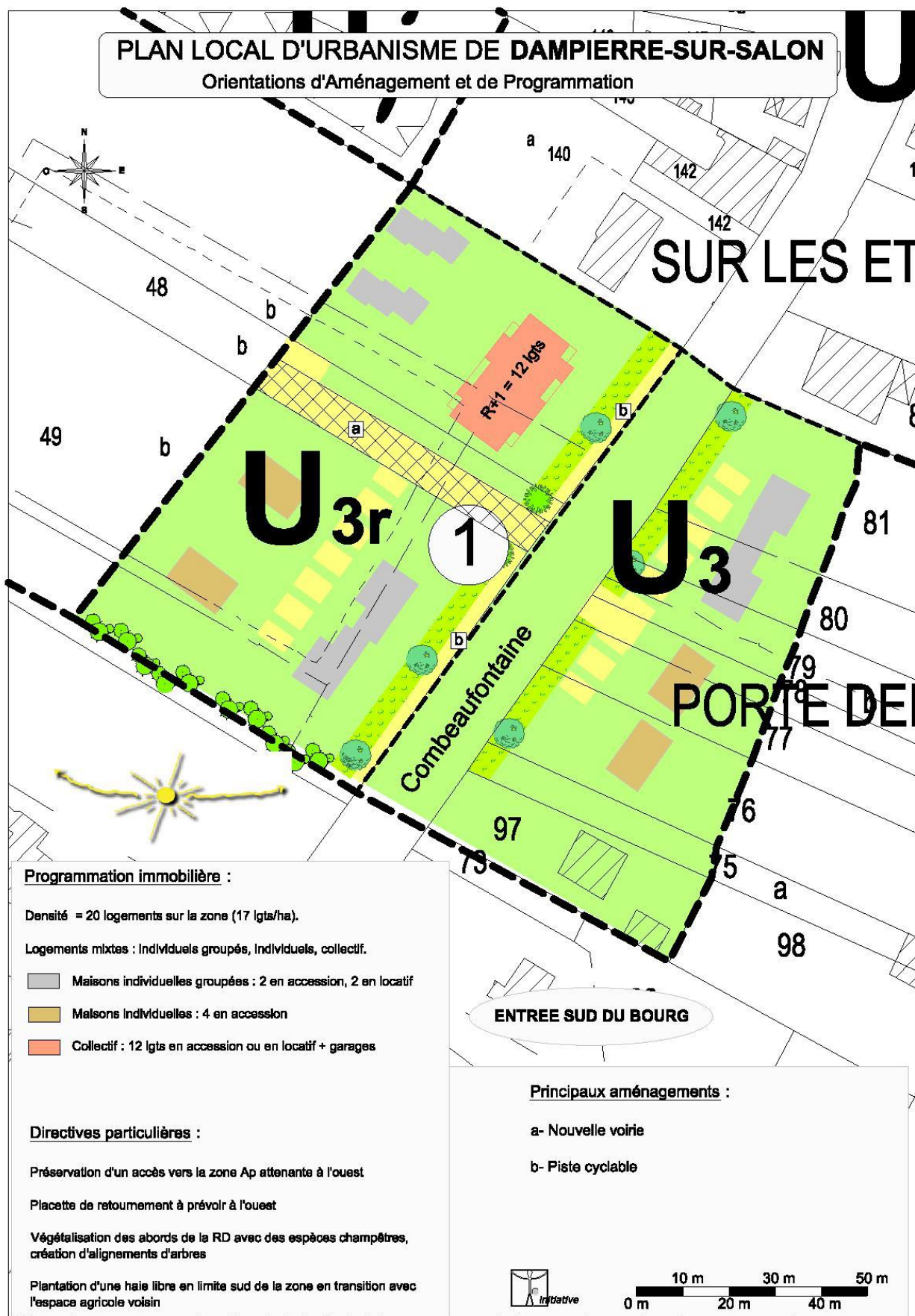
Cette zone pourra s'urbaniser au coup par coup ou dans le cadre d'un aménagement cohérent de l'ensemble de la zone.

Dans tous les cas il sera nécessaire de respecter la densité demandée sur le secteur qui sera de l'ordre de 12 logements à l'hectare au minimum.

Une densité de type urbain à péri-urbain sera recherchée avec des logements de types individuels, des maisons en bande. Une forme urbaine de type mitoyenne sera recherchée.

Le secteur pourra accueillir des logements de type locatifs et notamment sociaux. Leur localisation et pourcentage seront dépendants des programmes.

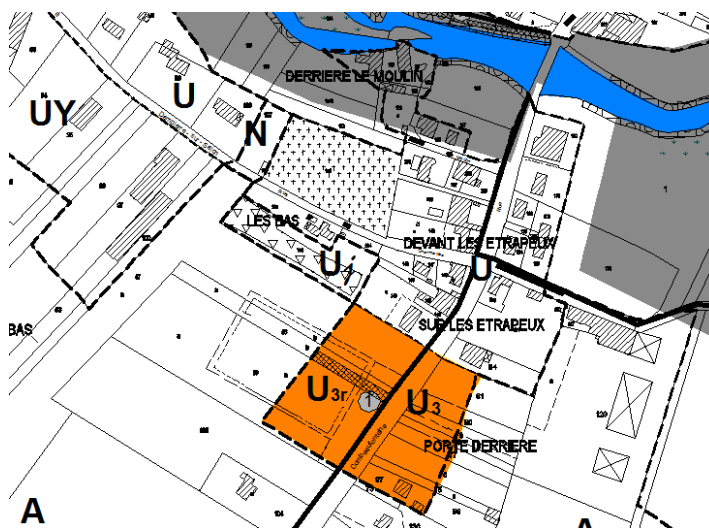
- Les principes de composition et d'urbanisation de la zone :
  - La zone sera desservie par la rue Beauvalet existante. Les accès aux constructions se feront de manière individuelle.
  - Une partie de la zone au moins sera réservée à l'installation de constructions jumelées en locatif à vocation sociale ou non.



### 1. Localisation de la zone :

Cette zone est localisée en entrée sud du bourg, après avoir été accueilli précédemment par la ZAE de la Côte Renverse puis des exploitations agricoles.

Elle s'inscrit de part et d'autre de la RD 70, en entrée de village, passé le panneau d'agglomération.

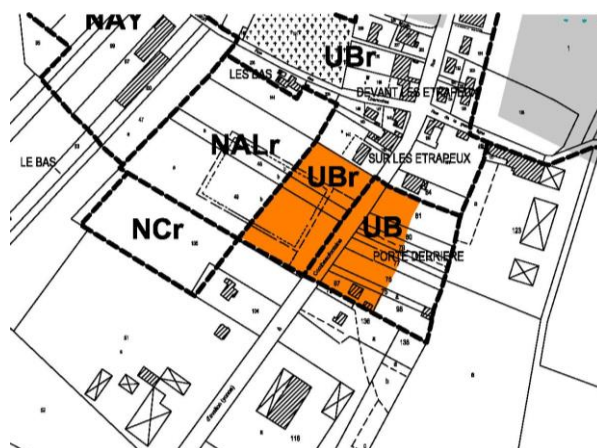


Cette zone est pour l'heure occupée soit par de la prairie à vocation d'élevage soit par de la prairie ou des jardins potagers.

### 2. Vocation de la zone :

Cette zone a vocation à s'urbaniser, de façon à recomposer cette entrée du bourg et lui donner une vocation plus urbaine.

La municipalité entend ainsi s'appuyer sur le zonage du précédent Plan d'Occupation des Sols qui classait déjà constructible cette zone.



*Zonage du POS et zone U<sub>3</sub> du PLU (en orange)*

L'enjeu est de travailler à la qualité de cette entrée de bourg qui constitue une des entrées principales de Dampierre-sur-Salon.

La commune, au travers l'orientation d'aménagement et de programmation souhaite orienter l'aménagement de la zone, tout en le conciliant, avec les activités agricoles voisines. Ceci est la raison pour laquelle la partie est de la zone UB du POS a été retirée afin de respecter au mieux les distances de réciprocité avec les exploitations agricoles voisines.

La vocation de la zone devra être principalement d'habitat. Toutefois, des activités de services, d'équipements publics voire économiques sont admises dans la mesure où elles restent compatibles avec la proximité d'un quartier d'habitation.

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.

La zone U<sub>3</sub> constitue une extension urbaine à court terme du bourg de Dampierre-sur-Salon.

### **3. Principes d'aménagement :**

Cette zone doit s'urbaniser dans le cadre d'une ou plusieurs opérations d'ensemble. Chacune des opérations ne devra pas compromettre l'urbanisation ultérieure du reste de la zone et devra respecter les orientations d'aménagement présentées ci-après.

Une densité de type urbain à péri-urbain sera recherchée avec des logements de types individuels, des maisons en bande ou encore un petit collectif.

La densité sera de l'ordre de 17 logements à l'hectare au minimum.

Le secteur accueillera :

- Dans les maisons en bande : 2 logements de type locatifs, 2 logements en accession,
- Dans les maisons individuelles : 4 logements en accession,
- Dans le petit collectif : 12 logements en locatif ou en accession, ce choix étant dépendant du programme retenu.

#### **• Les principes de composition et d'urbanisation de la zone :**

- La partie ouest de la zone sera desservie par une voirie principale commune débouchant sur la RD 70. Celle-ci ménagera un accès vers la zone Ap attenante. Egalement en limite ouest de la zone une placette de retournement sera aménagée.
- La partie est de la zone sera desservie par un accès unique et une voirie secondaire sur laquelle les accès aux constructions se feront de manière individuelle.
- Les abords de la RD 70 seront végétalisés avec des espèces champêtres. Un alignement d'arbres sera ainsi planté de part et d'autre de la RD afin de créer une perspective sur l'église et la tour Brisard, éléments qui constituent un point d'appel visuel de cette entrée de village.



- Une bande cyclable sera aménagée en partie ouest de la RD 70, prémice de la liaison cyclable qui pourrait joindre la ZAE de la Côte Renverse plus au sud au centre du village au Nord.
- La limite sud-ouest de la zone comportera une haie libre qui fera utilement la transition entre l'espace agricole et la zone U<sub>3</sub>. Elle préservera également la zone des nuisances des bâtiments agricoles voisins.

# ***Orientations d'aménagement des principales zones à urbaniser à vocation principale d'habitat***

## **ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT DE LA ZONE 1AU<sub>1</sub> « AU VAUDRAN »**

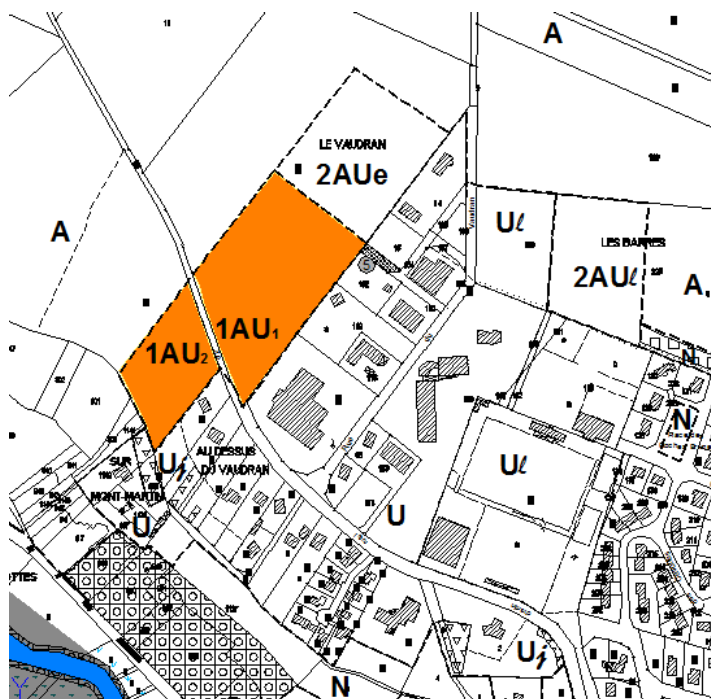
### **1. Localisation de la zone :**

Cette zone est localisée au nord-ouest du bourg, sur le plateau, non loin de nombreux équipements sportifs et scolaires.

Comme pour la zone 1AU<sub>2</sub>, cette zone se révèle d'une attractivité certaine.

Elle représente d'ailleurs une des zones prioritaires de développement pour la commune.  
**Elle est aujourd'hui de maîtrise foncière communale.**

Cette zone est pour l'heure dédiée aux cultures.



### **2. Vocation de la zone :**

La vocation de la zone devra être principalement d'habitat. Toutefois, des activités de services, d'équipements publics voire économiques sont admises dans la mesure où elles restent compatibles avec la proximité d'un quartier d'habitation.

Cette zone doit permettre de participer au développement du secteur du Vaudran, en localisant les nouveaux habitants au voisinage d'un certain nombre d'équipements et contribuer d'une manière générale au développement du bourg.

Elle est d'ores et déjà desservie par le réseau d'eau potable et se situe en attente des travaux d'extensions du réseau d'assainissement qui devrait intervenir à court / moyen terme.

Son urbanisation est par conséquent programmée lorsque la desserte en assainissement du secteur sera réalisée.

### **3. Principes d'aménagement :**

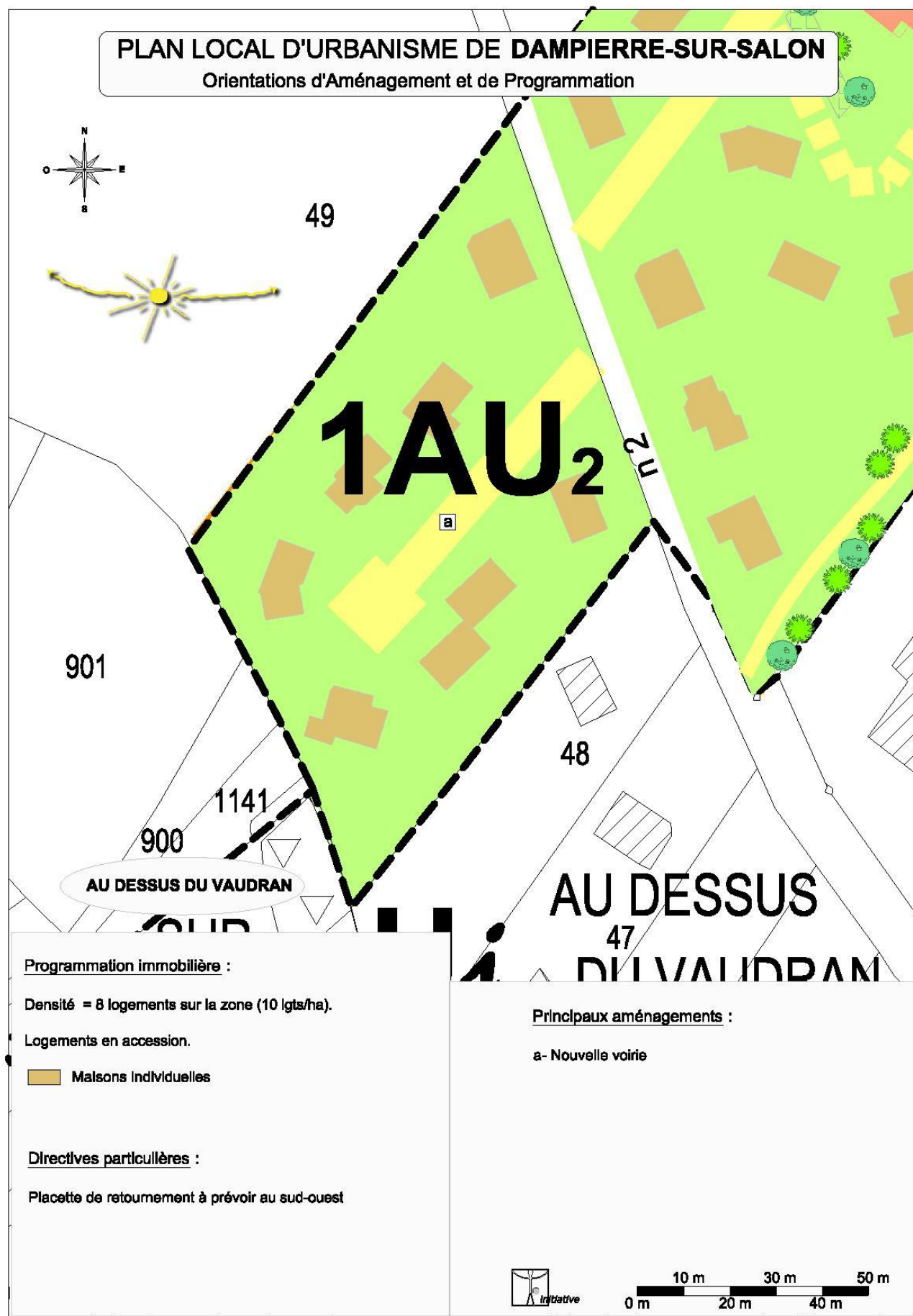
La commune prendra soin d'intégrer une certaine mixité à la zone, ce que peut favoriser la présence des équipements voisins, avec par exemple la possibilité de maisons individuelles groupées qu'elles soient en accession à la propriété ou en locatif à vocation social ou pas, voire de petits collectifs.



La surface induit que la zone s'urbanisera dans le cadre d'une ou plusieurs opérations d'aménagement d'ensemble. Chacune des opérations ne devra pas compromettre l'urbanisation ultérieure du reste de la zone et devra respecter les orientations d'aménagement présentées ci-après.

La densité sera de l'ordre de 11 logements à l'hectare au minimum.

- Les principes de composition et d'urbanisation de la zone :
  - La zone présentera une voirie traversante, avec un accès depuis la rue du Stade au sud et un autre depuis la rue du Vaudran, via l'emplacement réservé n°5, à l'est.
  - Un cheminement doux pourra être aménagé, accompagné de plantations, en limite est de la zone, séparant idéalement la zone de la zone mixte d'activités voisine. Celui-ci permettra de réaliser la liaison avec le futur équipement scolaire qui doit être implanté au sein de la zone 2AUe.
  - Des stationnements seront également implantés au centre et au nord-ouest de la zone.
  - la partie est de la zone comportera un secteur d'habitat plus dense sous forme d'habitat groupé ou de petits collectifs.
  - Un espace vert sera implanté au nord-ouest de la zone.



## **ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT DE LA ZONE 1AU<sub>2</sub> « AU DESSUS DU VAUDRAN »**

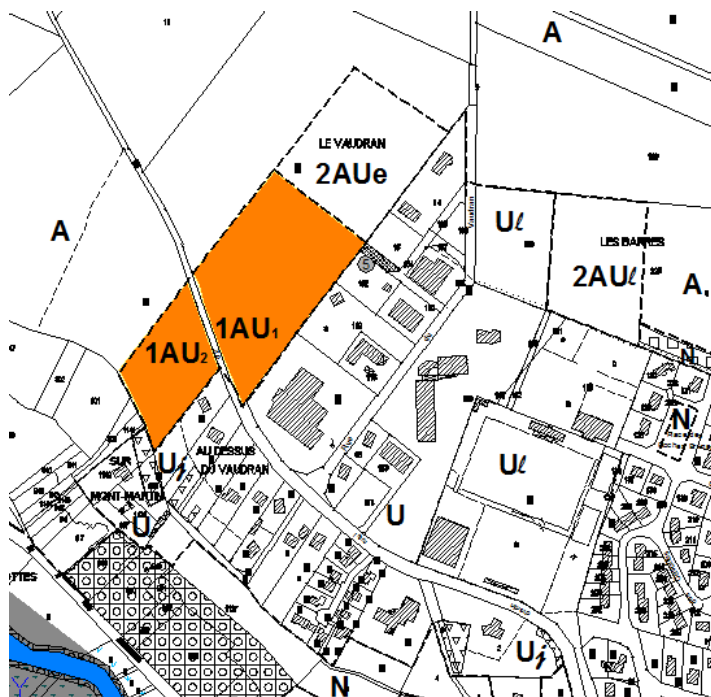
### **1. Localisation de la zone :**

Cette zone est localisée au nord-ouest du bourg, sur le plateau, non loin de nombreux équipements sportifs et scolaires.

Ainsi, cette zone se révèle d'une attractivité certaine.

Cette zone est pour l'heure dédiée aux cultures.

Elle côtoie des pavillons qui se sont implantés en bordure de la rue du Stade.



### **2. Vocation de la zone :**

La vocation de la zone devra être principalement d'habitat. Toutefois, des activités de services, d'équipements publics voire économiques sont admises dans la mesure où elles restent compatibles avec la proximité d'un quartier d'habitation.

Cette zone doit permettre de participer au développement du secteur du Vaudran, en localisant les nouveaux habitants au voisinage d'un certain nombre d'équipements et contribuer d'une manière générale au développement du bourg.

Elle est d'ores et déjà desservie par le réseau d'eau potable et se situe en attente des travaux d'extensions du réseau d'assainissement qui devrait intervenir à court / moyen terme.

Son urbanisation est par conséquent programmée lorsque la desserte en assainissement du secteur sera réalisée.

### **3. Principes d'aménagement :**

La zone pourra être réalisée au coup par coup ou en plusieurs opérations d'aménagement successives (individuelles ou groupées). Chacune des opérations ne devra pas compromettre l'urbanisation ultérieure du reste de la zone et devra respecter les orientations d'aménagement présentées ci-après.

La densité sur la zone sera de l'ordre de 10 logements à l'hectare au minimum.

- Les principes de composition et d'urbanisation de la zone :
  - La zone présentera une voirie centrale avec un accès sur le prolongement de la rue du Stade au nord.
  - Une placette de retournement sera à prévoir au sud de la zone.

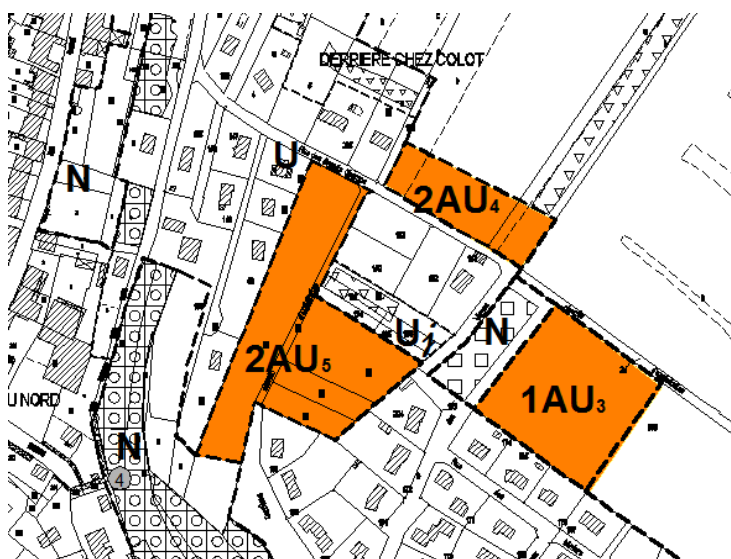


**1. Localisation de la zone :**

Cette zone est localisée au nord-est du village, en continuité du lotissement des Grands Champs qui s'est développé ces dernières années.

Il est ainsi son extension « naturelle » et permet de venir donner une cohérence à l'enveloppe urbaine du bourg.

Cette zone est pour l'heure vouée aux cultures.



**2. Vocation de la zone :**

La vocation de la zone devra être principalement d'habitat. Toutefois, des activités de services, d'équipements publics voire économiques sont admises dans la mesure où elles restent compatibles avec la proximité d'un quartier d'habitation.

La zone se situe à proximité des équipements publics : son urbanisation à court / moyen terme est donc possible.

**3. Principes d'aménagement :**

En classant la zone 1AU<sub>3</sub> en zone d'urbanisation future à court ou moyen terme la volonté de la commune est de donner le jour à la suite du lotissement des Grands Champs déjà aménagé.

Cette zone représente une première tranche qui pourra voir le jour à l'horizon 2015-2016, une fois le lotissement des Grands Champs plein (environ une dizaine de parcelles restent encore disponible aujourd'hui).

D'autre part, il est souhaitable que l'aménagement de cette zone n'aboutisse que lorsque le débouché sud du lotissement des Grands Champs sur la RD 36, lequel fait l'objet d'un emplacement réservé, sera réalisé.

Par ailleurs, la municipalité souhaite profiter de l'aménagement de cette zone 1AU<sub>3</sub> pour reconfigurer l'accès nord au lotissement des Grands Champs existant. Ainsi, la partie à l'ouest de la zone 1AU<sub>3</sub>, classée en zone N, sera consacrée à l'aménagement d'une placette avec une voirie qui pourrait être en sens unique tout autour de celle-ci, de façon à réorganiser le trafic.

Si le lotissement des Grands Champs s'est développé sous forme uniquement d'habitat pavillonnaire, la commune prendra soin d'intégrer sur la prochaine zone 1AU<sub>3</sub> une certaine mixité avec par exemple la possibilité de maisons individuelles accolées qu'elles soient en accession à la propriété ou en locatif à vocation social ou pas.

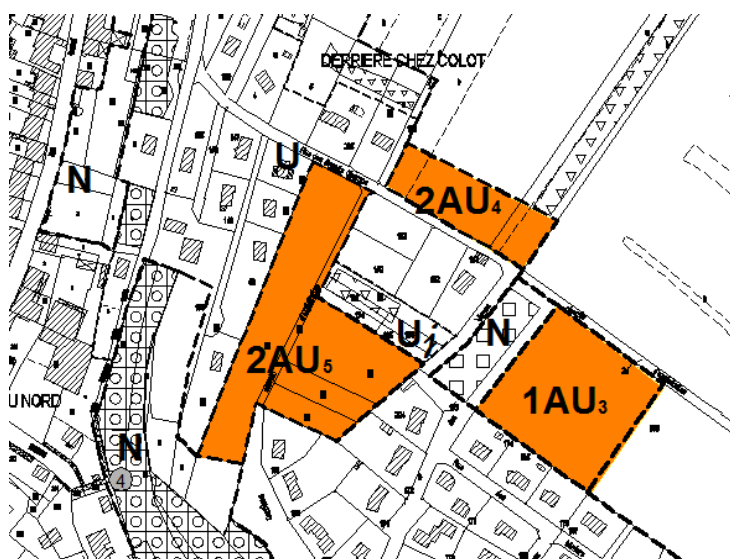
La densité sera de l'ordre de 11 logements à l'hectare au minimum.

- Les principes de composition et d'urbanisation de la zone :
  - Un espace vert, de jeux ou de convivialité devra être présent dans la partie ouest de ce nouveau quartier, muni de stationnement.
  - La zone présentera une voirie principale, ainsi que deux accès sur la rue des Vignes, au nord et au sud de la placette.
  - Une placette de retournement sera aménagée en limite est de la zone, avec préservation d'un accès à la zone 2AU attenante.

**1. Localisation de la zone :**

Cette zone s'inscrit au voisinage du secteur des Grands Champs, au nord-est du bourg.

Elle est aujourd'hui dédiée aux cultures.



**2. Vocation de la zone :**

La vocation de la zone devra être principalement d'habitat. Toutefois, des activités de services, d'équipements publics voire économiques sont admises dans la mesure où elles restent compatibles avec la proximité d'un quartier d'habitation.

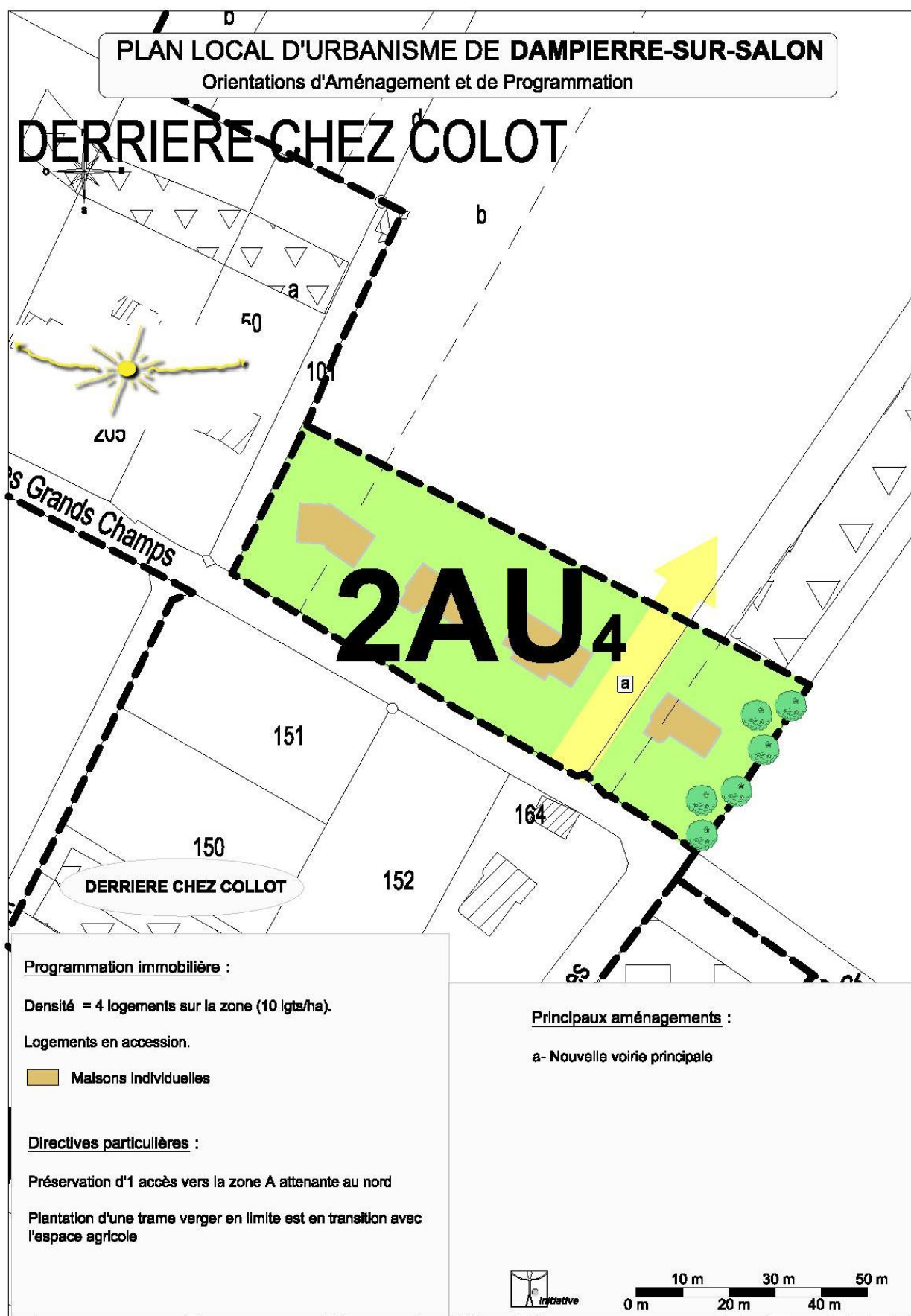
L'urbanisation de la zone permettra d'apporter une certaine cohérence à l'enveloppe urbaine sur le secteur.

La zone 2AU4 se situe à proximité des réseaux mais reste pour l'heure non desservie. Celle-ci sera urbanisable à long terme, après modification du PLU, et l'extension des réseaux réalisée.

**3. Principes d'aménagement :**

La densité sera de l'ordre de 10 logements à l'hectare au minimum.

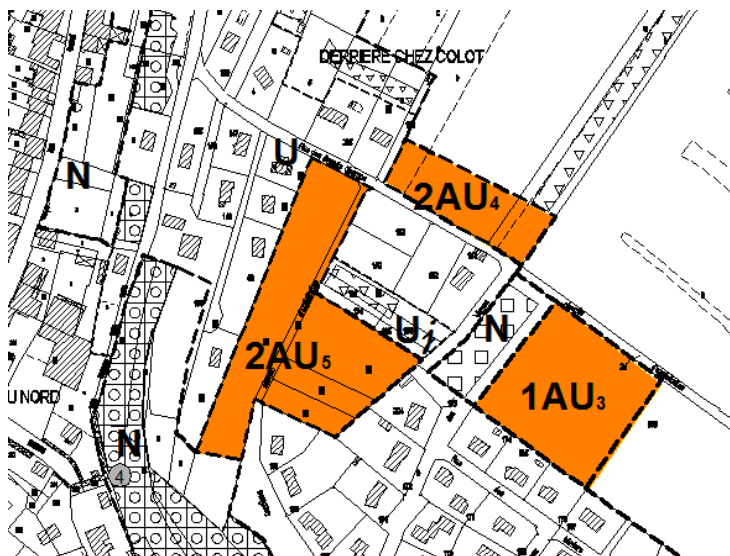
- Les principes de composition et d'urbanisation de la zone :
  - La zone préservera un accès vers la zone Agricole au nord.
  - Une trame verger sera reconstituée afin d'effectuer efficacement la transition entre l'espace agricole et la zone 2AU4.



**1. Localisation de la zone :**

Cette zone s'inscrit au voisinage du secteur des Grands Champs, au nord-est du bourg.

Elle est aujourd'hui occupée par une pâture dédiée aux chevaux et par des parcelles de jardins et bosquets.



**2. Vocation de la zone :**

La vocation de la zone devra être principalement d'habitat. Toutefois, des activités de services, d'équipements publics voire économiques sont admises dans la mesure où elles restent compatibles avec la proximité d'un quartier d'habitation.

L'urbanisation de la zone permettra de procéder à des bouclages des réseaux et tendre vers une meilleure cohérence en termes d'aménagement de ce secteur.

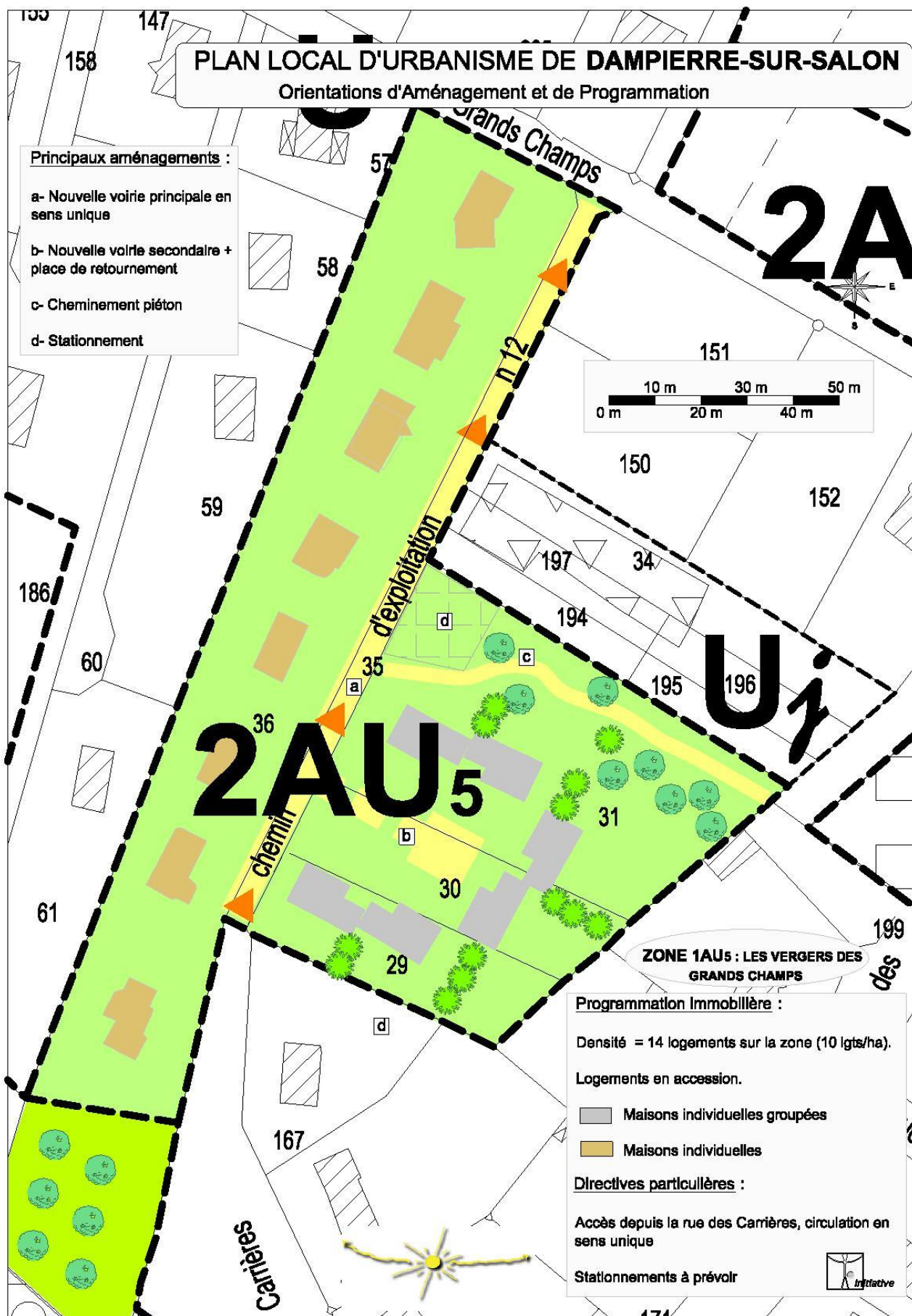
La zone 2AU<sub>5</sub> se situe non loin des réseaux mais reste pour l'heure non desservie. Celle-ci sera urbanisable à long terme une fois l'extension des réseaux réalisée, et ce d'autant plus qu'elle fait l'objet de rétention foncière sur une grande partie des parcelles de la zone.

**3. Principes d'aménagement :**

La zone s'urbanisera dans le cadre d'une ou plusieurs opérations d'aménagement d'ensemble. Chacune des opérations ne devra pas compromettre l'urbanisation ultérieure du reste de la zone et devra respecter les orientations d'aménagement présentées ci-contre.

La densité sera de l'ordre de 10 logements à l'hectare au minimum.

- Les principes de composition et d'urbanisation de la zone :
  - La zone sera desservie en sens unique depuis la rue des Carrières au sud.
  - Elle présentera une partie dédiée à des maisons individuelles groupées disponibles en accession à la propriété, en moitié est.
  - Un cheminement piéton sera aménagé en limite de la zone Uj voisine, afin de relier la zone 2AU<sub>5</sub> à la zone 1AU<sub>3</sub> toute proche.
  - La zone comportera un secteur de stationnement au bout du chemin piéton, à proximité de la zone de jardins Uj.



# Principes d'aménagement communs à toutes les zones à vocation d'habitat concernées par les O.A.P.

- **Principes concernant l'aménagement global de la zone.**

- Les accès et la voirie sont aménagés à l'échelle de l'opération. L'aménagement doit prévoir des espaces pour les stationnements et notamment des aires de stationnement collectives permettront d'accueillir les visiteurs.

## 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

- L'aménagement doit prévoir des espaces pour les conteneurs à déchets.

## 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

- L'orientation des faîtages des bâtiments principaux devra respecter les schémas de principes d'aménagement afin de favoriser la prise en compte de l'ensoleillement et/ou de s'harmoniser avec l'orientation du bâti existant.
- Mixité de l'habitat et densité urbaine seront recherchées :
  - . L'opération d'aménagement présentera différentes tailles de parcelles.

### 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.

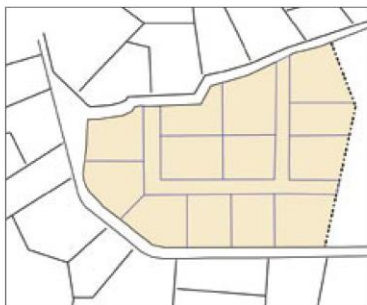
Il est intéressant de diversifier les formes des parcelles.

### L'implantation

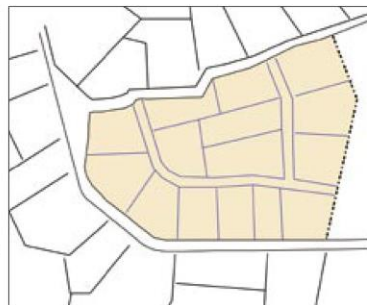
Le plan de composition fixera les implantations des constructions afin d'apporter une cohérence globale au quartier : position dans la parcelle, sens de faîtage, alignement des façades.

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.

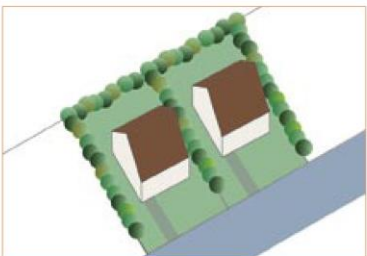
Une implantation au milieu de la parcelle laisse sur les côtés des espaces résiduels peu investis. La maison au milieu de son terrain se retrouve aux vus de tous et le jardin ne jouit d'aucune intimité. Construire en s'adossant aux limites de propriété, voire en mitoyenneté, permet donc une utilisation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



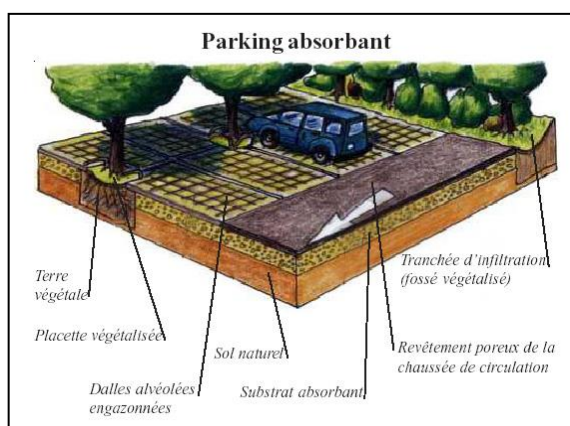
Une implantation plus proche des limites de la parcelle permet de libérer de grandes surfaces pour le jardin.

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.**

Textes et illustrations sans valeur prescriptive.

- **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.



- Les constructions doivent s'intégrer au site et au paysage (notamment par rapport à leur volume et leur hauteur).

- L'infiltration des eaux pluviales est privilégiée. La collecte, la gestion et la régulation des eaux pluviales sont préférentiellement réalisées à l'échelle de la zone et dans le cadre de l'aménagement cohérent et d'ensemble (bassin de rétention ouvert et paysager, noue... à privilégier).



*Intégration du traitement des eaux de pluie dans un ensemble paysager*



*Allée piétonne et sa noue latérale*

#### 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.

Textes et illustrations sans valeur prescriptive.



*Une noue collectrice des eaux pluviales.*

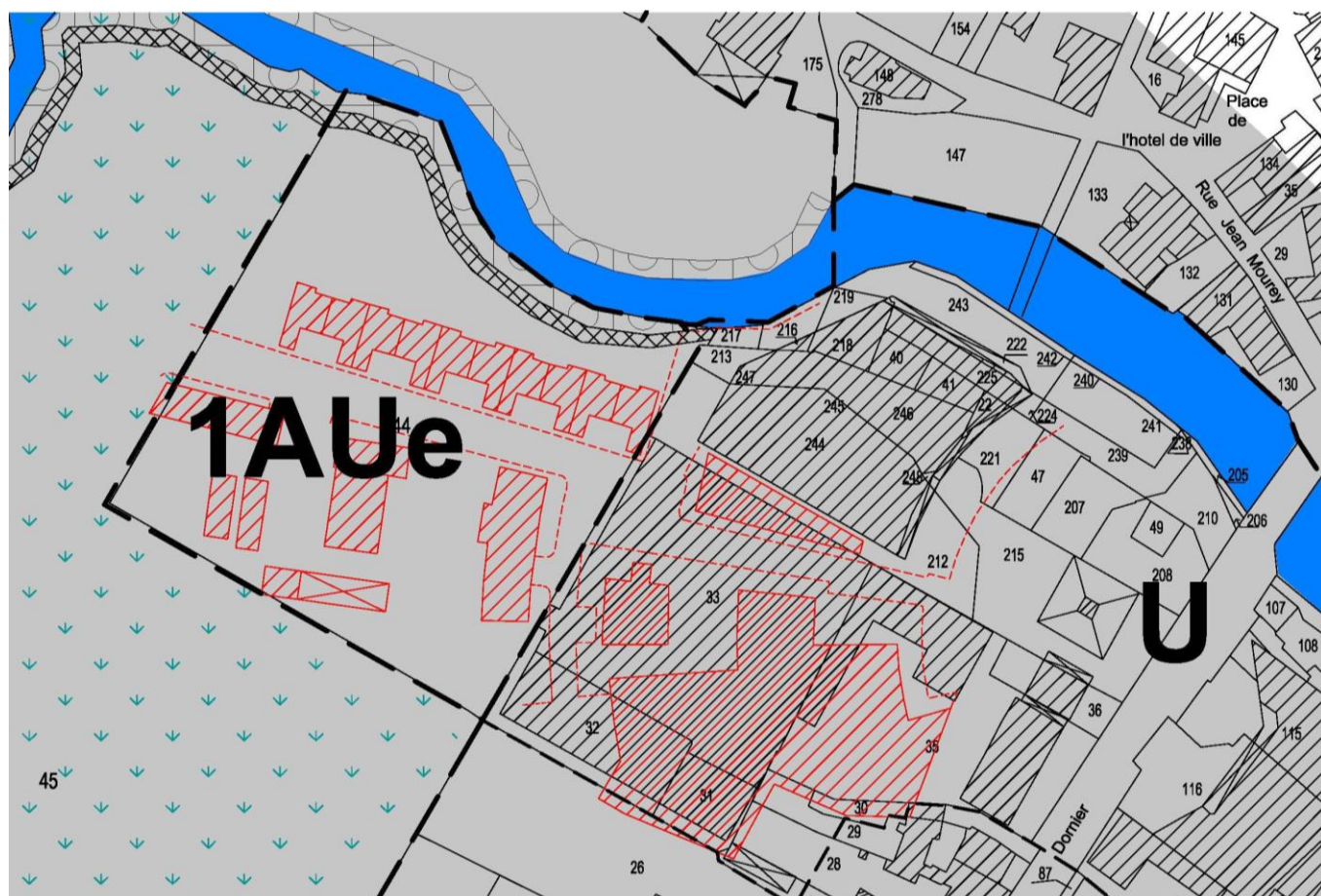
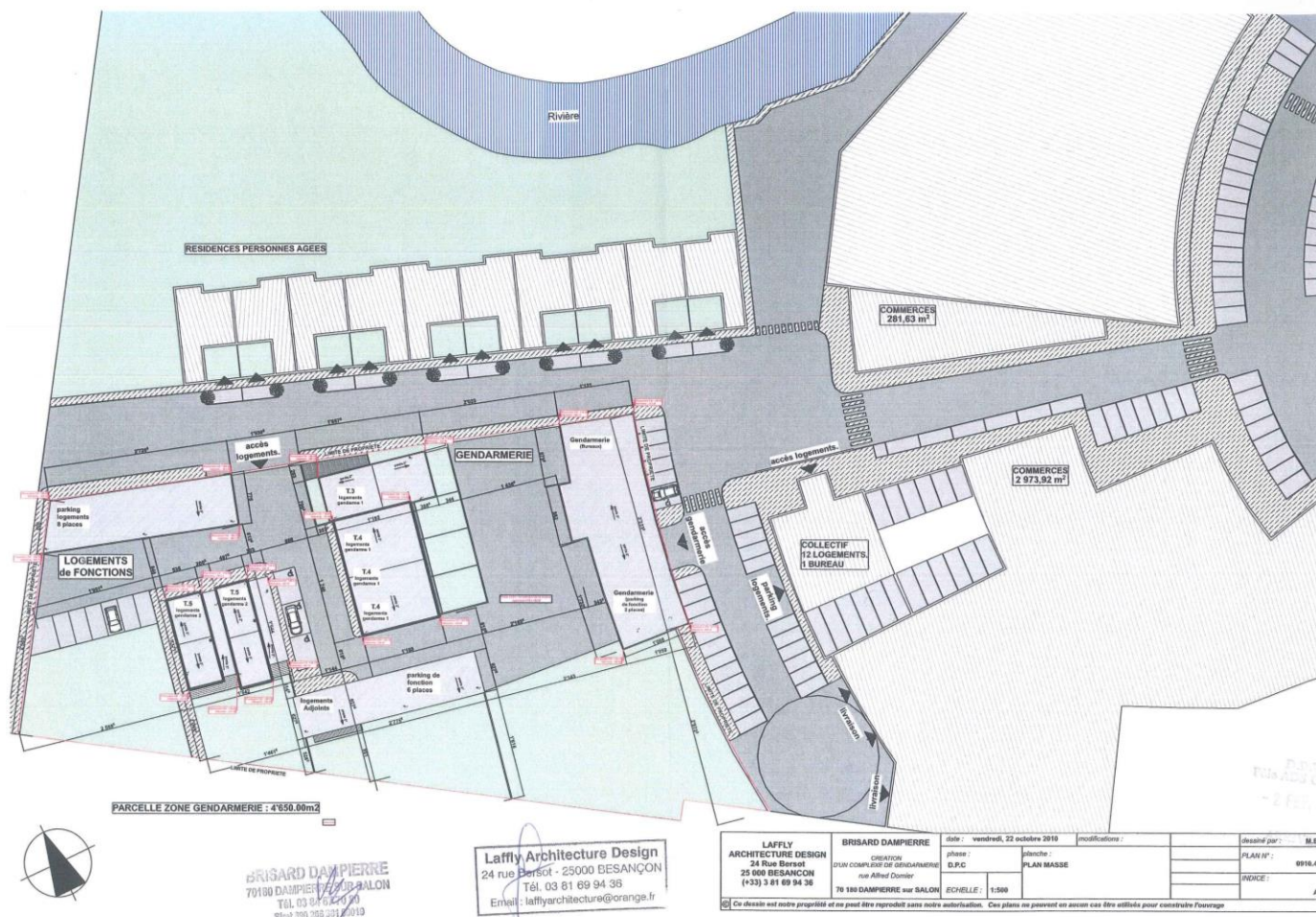


*Un bassin filtrant collecte les eaux pluviales et participe à la qualité paysagère.*

*Fossé plat de traitement des eaux de pluie.*

- 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.
- 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 favoriser l'ensoleillement des constructions nouvelles et préserver l'ensoleillement des constructions existantes. Une compacité des volumes est à rechercher ainsi qu'une mobilisation des énergies renouvelables et la mise en œuvre de principes d'isolation.

**N.B :** les principes d'aménagement communs à toutes les zones sont opposables aux tiers sauf les encarts et les illustrations, sans valeur prescriptive.

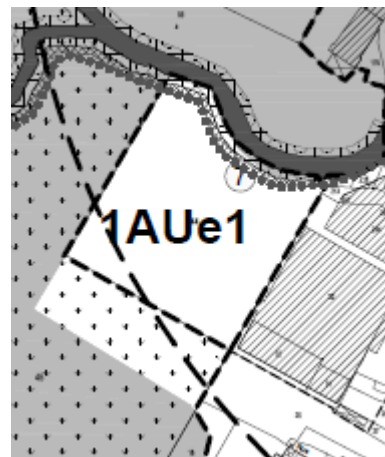


# ***Orientations d'aménagement des zones à vocation d'équipements publics et d'intérêt général***

## **Orientations d'aménagement de la zone 1AUe1**

### **1. Localisation de la zone :**

Cette zone est localisée sur l'île du Salon, à l'arrière du centre commercial.  
Elle se situe ainsi au cœur du bourg.



### **2. Vocation de la zone :**

La vocation de la zone est d'accueillir la future gendarmerie et les logements des futurs gendarmes.

En projet également sur la zone, la construction de logements à destination des personnes âgées.

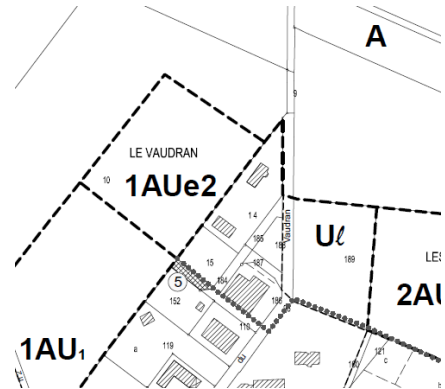
### **3. Principes d'aménagement :**

- Les principes de composition et d'urbanisation de la zone : un accès à la zone depuis le centre commercial.

## Orientations d'aménagement de la zone 1AUe2

### **1. Localisation de la zone :**

Cette zone est localisée au nord-ouest du territoire, à proximité du collège.

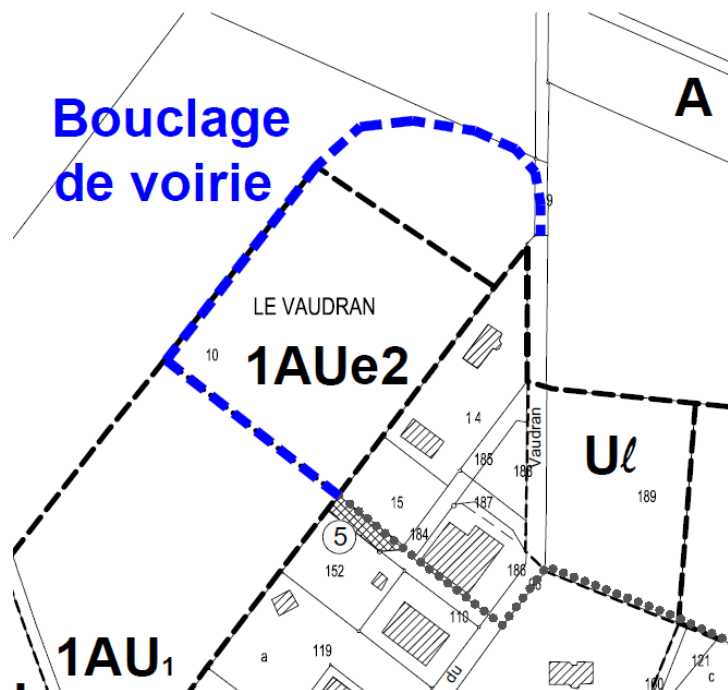


### **2. Vocation de la zone :**

La vocation de la zone est d'accueillir le nouveau pôle scolaire et des équipements sportifs

### **3. Principes d'aménagement :**

- Les principes de composition et d'urbanisation de la zone :
  - un bouclage de voirie depuis la rue du Vaudran en liaison avec la zone 1AU adjacente,
  - l'emprise de la route desservant la zone sera optimisée afin que des zones agricoles ne soient pas rendues inaccessibles et inexploitable par la mise en place du bouclage de voirie,
  - une haie « anti-dérive » sera mise en place sur tout le périmètre bordant les parcelles agricoles afin de protéger des dérives de produits phytosanitaires, le projet étant destiné à recevoir un public dit « sensible ».

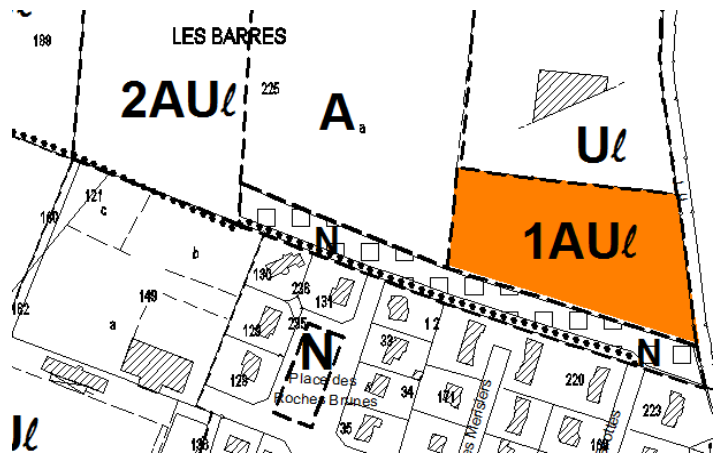




## **Orientations d'aménagement de la zone 1AUL**

### **1. Localisation de la zone :**

Cette zone est localisée sur le plateau au nord, au voisinage de la salle Beauvalet.



### **2. Vocation de la zone :**

La vocation de la zone est d'accueillir un futur bassin d'apprentissage de la natation, projet porté par la CC4R, dans le cadre du contrat PACT (Programme d'Action Concertée Territoriale).

### **3. Principes d'aménagement :**

- Les principes de composition et d'urbanisation de la zone :
  - un accès depuis la rue Beauvalet,
  - des parkings mutualisés avec la salle Beauvalet,
  - un cheminement piéton reliant le cheminement piéton de la zone NL, lequel relie ce secteur au secteur du Vaudran (équipements sportifs, collège, futur pôle scolaire).

