

# RÉVISION DU PLAN LOCAL D'URBANISME

## APPROBATION



## 2b – Orientations d'Aménagement et de Programmation

Vu pour être annexé à notre délibération en date de ce jour, Le Maire,  <i>(Nom prénom, Qualité)</i>	PLU approuvé le :	15 décembre 2000
	Révision prescrite le :	9 juillet 2008
Pour copie conforme, Le Maire	Révision arrêtée le :	30 janvier 2012
	Révision approuvée le :	



# SOMMAIRE

<b>PRÉAMBULE</b>	<b>5</b>
<b>LES SECTEURS FAISANT L'OBJET D'UNE ORIENTATION D'AMÉNAGEMENT</b>	<b>7</b>
<b>SECTEUR « LES CHAILLOUX »</b>	<b>8</b>
CONDITIONS D'AMENAGEMENT	9
HABITAT	11
TRANSPORTS ET DÉPLACEMENTS	12
<b>SECTEUR « HAUT DES CHAMPS »</b>	<b>14</b>
CONDITIONS D'AMENAGEMENT	15
HABITAT	17
TRANSPORTS ET DÉPLACEMENTS	18
<b>SECTEUR DES « OUCHES MONTETS »</b>	<b>20</b>
CONDITIONS D'AMENAGEMENT	21
HABITAT	23
TRANSPORTS ET DÉPLACEMENTS	24
<b>SECTEUR « LES CHAILLOTS »</b>	<b>26</b>
CONDITIONS D'AMENAGEMENT	27
HABITAT	29
TRANSPORTS ET DÉPLACEMENTS	29
<b>SECTEUR DE « LA TUILERIE »</b>	<b>31</b>
CONDITIONS D'AMENAGEMENT	32
HABITAT	34
TRANSPORTS ET DÉPLACEMENTS	35
<b>SECTEUR DE "LA VERRERIE"</b>	<b>37</b>
CONDITIONS D'AMENAGEMENT	38
HABITAT	40
TRANSPORTS ET DÉPLACEMENTS	41



## 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 L123-1-4 du Code de l'Urbanisme dit :

*« 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.*

*1. 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.*

*2. En ce qui concerne l'habitat, elles définissent les objectifs et les principes d'une politique visant à répondre aux besoins en logements et en hébergements, à favoriser le renouvellement urbain et la mixité sociale et à améliorer l'accessibilité du cadre bâti aux personnes handicapées en assurant entre les communes et entre les quartiers d'une même commune une répartition équilibrée et diversifiée de l'offre de logements.*

*Elles tiennent lieu du programme local de l'habitat défini par les articles L. 302-1 à L. 302-4 du code de la construction et de l'habitation.*

*3. En ce qui concerne les transports et les déplacements, elles définissent l'organisation des transports de personnes et de marchandises, de la circulation et du stationnement.*

*Elles tiennent lieu du plan de déplacements urbains défini par les articles 28 à 28-4 de la loi n° 82-1153 du 30 décembre 1982 d'orientation des transports intérieurs.*

*Lorsqu'un plan local d'urbanisme est établi et approuvé par une commune non membre d'un établissement public de coopération intercommunale, il ne comprend pas les règles, orientations et programmations prévues au 2 et au présent 3. Lorsqu'un plan local d'urbanisme est établi et approuvé par un établissement public de coopération intercommunale qui n'est pas autorité compétente pour*

*l'organisation des transports urbains, il ne comprend pas les règles, orientations et programmations prévues au présent 3.».*

De plus d'après l'article R123-3-1 :

*« Les orientations d'aménagement peuvent, par quartier ou par secteur, prévoir les actions et opérations d'aménagement mentionnées au troisième alinéa de l'article L. 123-1.*

*Dans le cas prévu au cinquième alinéa de l'article L. 123-1, s'il y a lieu, les orientations d'aménagement comprennent en outre les objectifs mentionnés aux d, e et g de l'article R. 302-1-2 du code de la construction et de l'habitation. Dans cette partie figure également le programme d'actions défini à l'article R. 302-1-3 du même code. »*

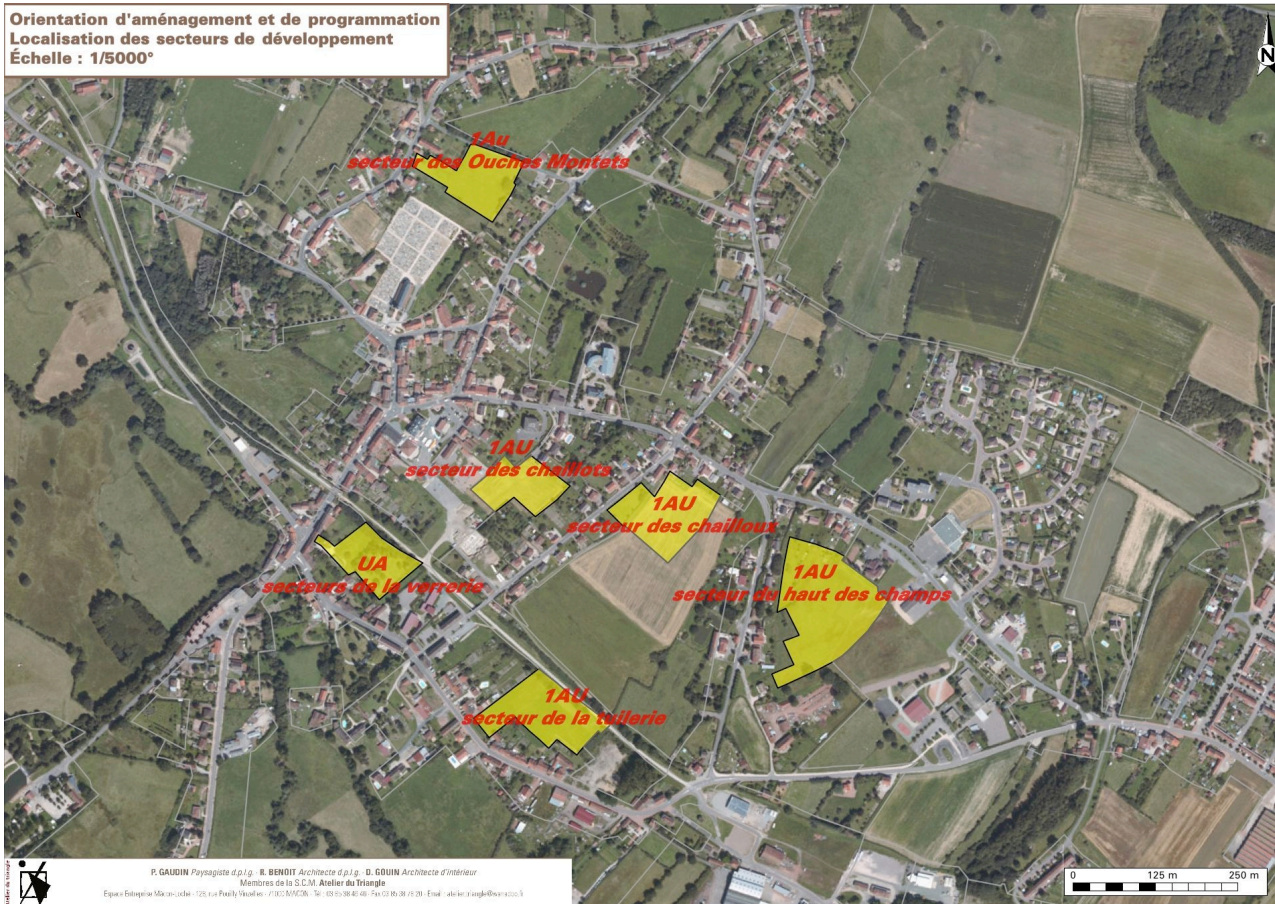
Le Plan Local d'Urbanisme prévoit des secteurs de développement autour du centre-bourg par l'inscription de zones « à urbaniser » qui se situent dans la continuité du développement existant.

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.

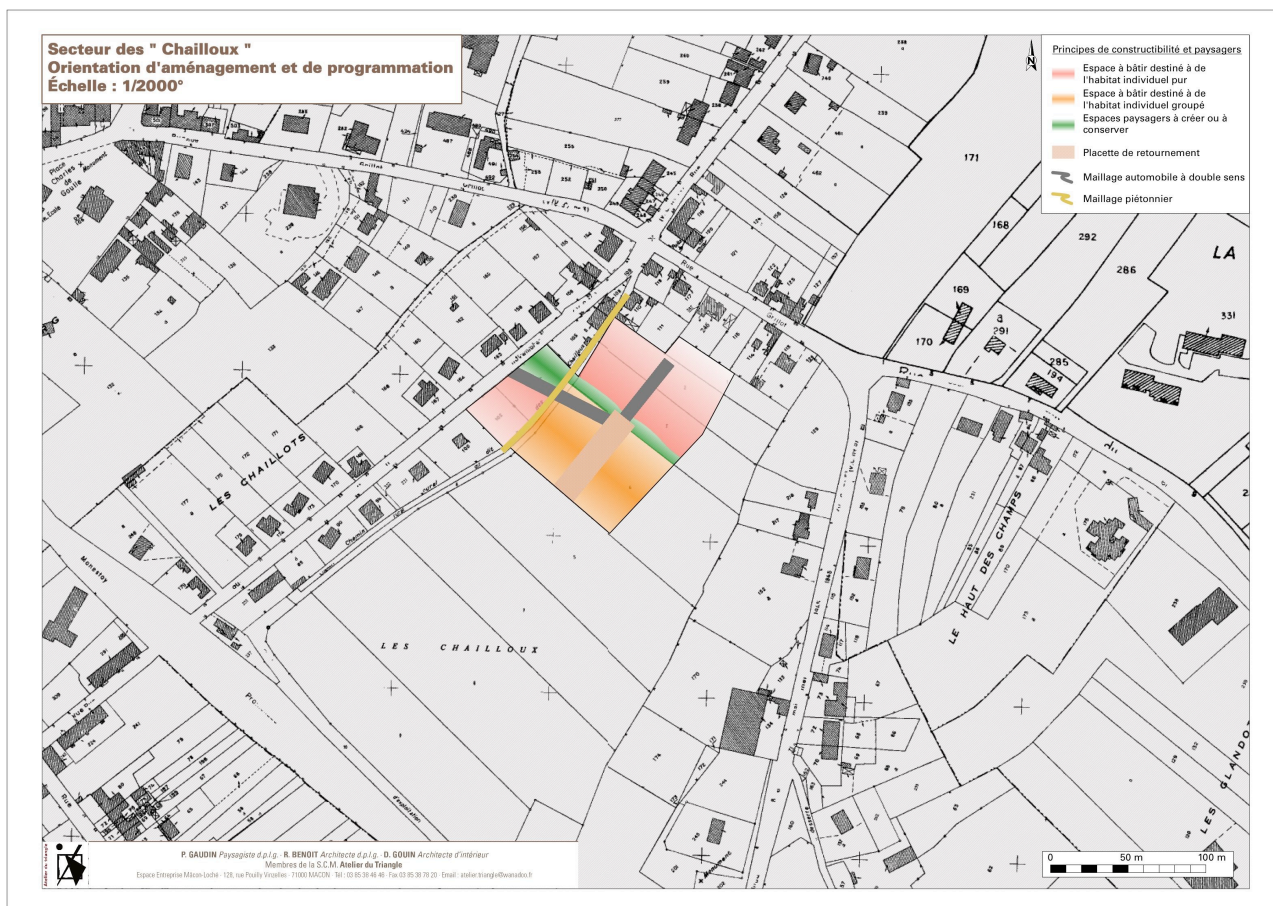
Ces éléments, présentés sous forme d'esquisse à la page suivante, n'ont pas pour vocation de positionner précisément les voiries à aménager, mais simplement à indiquer des principes de liaison qui devront être obligatoirement respectés dans le cadre de l'aménagement des zones « à urbaniser » autour du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

# LES SECTEURS FAISANT L'OBJET D'UNE ORIENTATION D'AMÉNAGEMENT

Orientation d'aménagement et de programmation  
Localisation des secteurs de développement  
Échelle : 1/5000°



# SECTEUR « LES CHAILLOUX »



Dans ce secteur d'une superficie de 1,2 ha, localisé dans le centre bourg, à proximité des équipements (le gymnase, le collège) mais également des services et des commerces, la commune a la volonté d'urbaniser pour de l'habitat.

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.

## CONDITIONS D'AMENAGEMENT

### 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.

Ces bassins pourraient être positionnés, si la topographie le permet, au plus près des constructions préexistantes, de manière que ces dernières ne soient pas en vision directe avec de nouvelles constructions.

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. Ils doivent être inscrits dans la continuité de la trame paysagère du secteur aménagé.

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

- Être 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 1,5 m.
- Ne pas être fermés par une clôture

**Recommandation :** les bassins doivent pouvoir participer des espaces collectifs de promenade.

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

Obligation : L'aménagement prévoira la création d'un couloir végétal au cœur de la zone reliant un espace paysager à l'entrée Ouest de la zone au vallon à l'Est.

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.

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

## **Lutter contre l'insalubrité**

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

Le projet tiendra compte du fait que la collecte des ordures ménagères pourra se faire 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.

Recommandation : Ces espaces à conteneurs 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.

## **Permettre le renouvellement urbain et assurer le développement de la commune**

### **Objectif 1 – 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 un projet d'aménagement d'ensemble concernant l'ensemble de la zone.

## **HABITAT**

---

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

#### **Objectif 1 – Respect des habitations existantes**

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 existants:

- Espaces non constructibles réservés pour les jardins
- Espaces collectifs
- Voiries ou cheminements doux....

#### **Objectif 2 – Traitement des impasses internes**

**Obligation** : Un espace de desserte interne en impasse peut être prévu Cet espace devra alors être traité comme une placette appropriable par les riverains.

*(l'implantation indiquée sur le schéma d'orientation d'aménagement est donnée à titre indicatif.)*

#### **Objectif 3 – Mixité de l'offre en logement**

**Obligation** : En dehors des lots individuels, pour garantir la diversité de l'offre, les logements intermédiaires seront du type « maisons de ville avec petits jardins » ou pavillonnaires groupés.

Les « valeur cibles » sont:

Logements individuels : 8

Logements groupés : 6

*Nota : par « valeur cible » on entend que les programmes de logements des opérations d'aménagement pourront présenter une variation de + ou - 1 logement pour chaque type de parcelle.*

*Les « logements groupés » correspondent à des logements accolés sur de petites parcelles privatives (environ 450 m<sup>2</sup> maximum)*

## **TRANSPORTS ET DÉPLACEMENTS**

---

### **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 en liaison avec les cheminements prévus aux frontières du quartier.

L'urbanisation devra s'effectuer de manière à préserver des espaces pour des liaisons douces le long de la voie de desserte et en direction de la future voie verte (ancienne voie ferrée), via le chemin des Chailloux.

Les itinéraires à prévoir selon les principes indiqués sur le schéma. Autant que de possible, ils seront déconnectés de la voirie automobile.

Ces itinéraires devront :

- Etre installés sur un espace présentant une largeur minimale de 3 mètres (lorsqu'ils sont déconnectés de la voirie automobile)
- 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.

### **Objectif 2 – 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 dessertes en impasse ouvertes à la circulation automobile seront traitées comme des placettes.

La voirie principale sera conçue de sorte qu'elle permette d'absorber une partie du stationnement des visiteurs et qu'elles amorcent un paysagement de la zone avec plantation d'un alignement d'arbres.

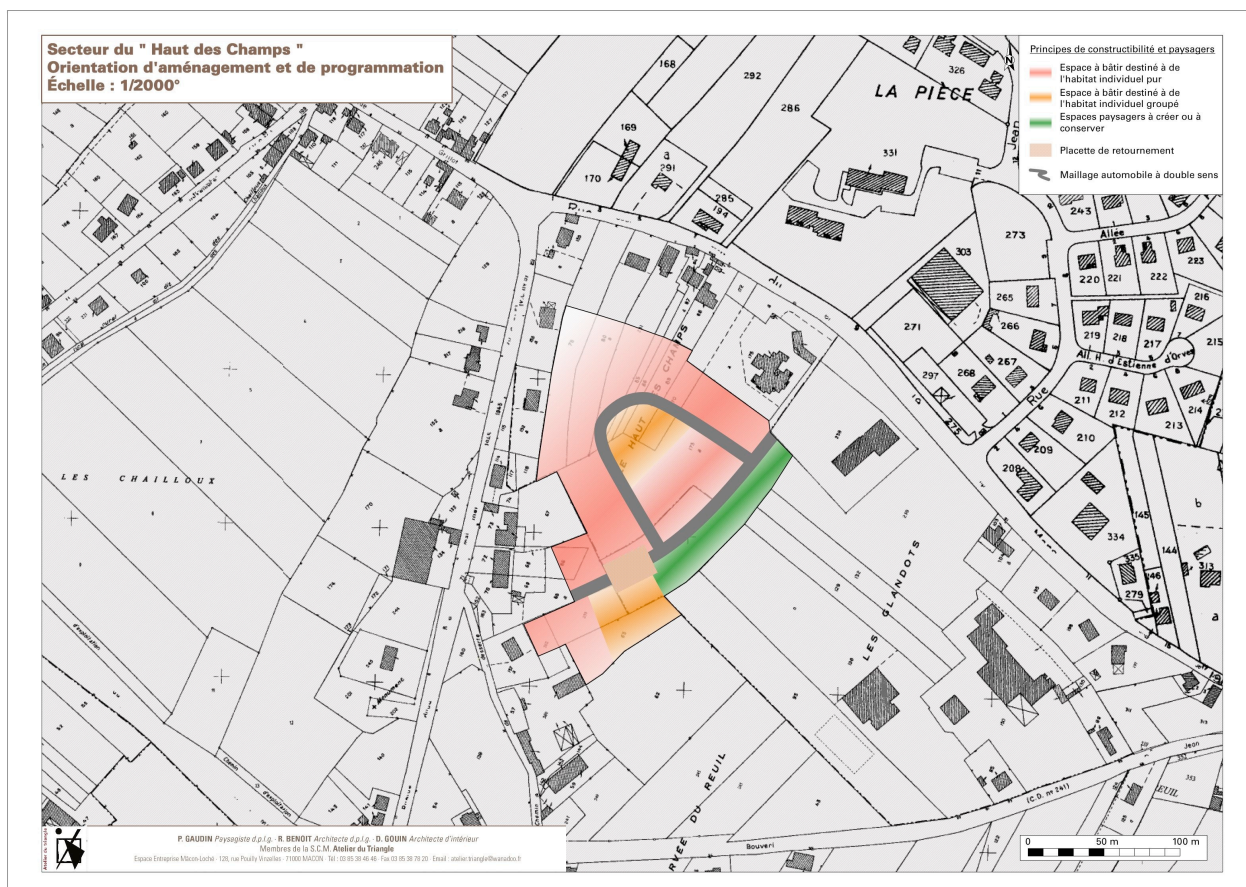
### **Objectif 3 - Organiser le stationnement**

**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**  
**« HAUT DES CHAMPS »**



Dans ce secteur d'une superficie de 2,2 ha, localisé dans le centre bourg, à proximité des équipements (le gymnase, le collège), la commune a la volonté d'urbaniser pour de l'habitat.

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.

## CONDITIONS D'AMENAGEMENT

### 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.

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. 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 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 1,5 m.
- Ne pas être fermés par une clôture

**Recommandation :** les bassins doivent pouvoir participer des espaces collectifs de promenade.

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

**Obligation :** L'aménagement prévoira le maintien d'une zone tampon à l'Est participant à la création d'une voie verte entre le puits Hottinger et le secteur d'équipements regroupant le collège, le SDIS et la gendarmerie.

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.

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

### **Lutter contre l'insalubrité**

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

Le projet tiendra compte du fait que la collecte des ordures ménagères pourra se faire 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.

Recommandation : Ces espaces à conteneurs 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.

## **Permettre le renouvellement urbain et assurer le développement de la commune**

### **Objectif 1 – 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 un projet d'aménagement d'ensemble concernant l'ensemble de la zone.

L'aménagement pourra ensuite se faire en plusieurs tranches.

## **HABITAT**

---

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

#### **Objectif 1 – Respect des habitations existantes**

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 existants:

- Espaces non constructibles réservés pour les jardins
- Espaces collectifs
- Voiries ou cheminements doux....

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

**Obligation** : En dehors des lots individuels, pour garantir la diversité de l'offre, les logements intermédiaires seront du type « maisons de ville avec petits jardins » ou pavillonnaires groupés.

Les « valeur cibles » sont:

Logements individuels : 17

Logements groupés : 11

*Nota* : par « **valeur cible** » on entend que les programmes de logements des opérations d'aménagement pourront présenter une variation de + ou – 1 logement pour chaque type de parcelle.

Les « **logements groupés** » correspondent à des logements accolés sur de petites parcelles privatives (environ 450 m<sup>2</sup> maximum)

## **TRANSPORTS ET DÉPLACEMENTS**

---

### **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 en liaison avec les cheminements prévus aux frontières du quartier.

Les itinéraires à prévoir selon les principes indiqués sur le schéma. Autant que de possible, ils seront déconnectés de la voirie automobile.

Ces itinéraires devront :

- Etre installés sur un espace présentant une largeur minimale de 3 mètres (lorsqu'ils sont déconnectés de la voirie automobile)
- 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.

### **Objectif 2 – 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 dessertes en impasse ouvertes à la circulation automobile seront traitées comme des placettes.

La voirie principale sera conçue de sorte qu'elle permette d'absorber une partie du stationnement des visiteurs et qu'elles amorcent un paysagement de la zone avec plantation d'un alignement d'arbres.

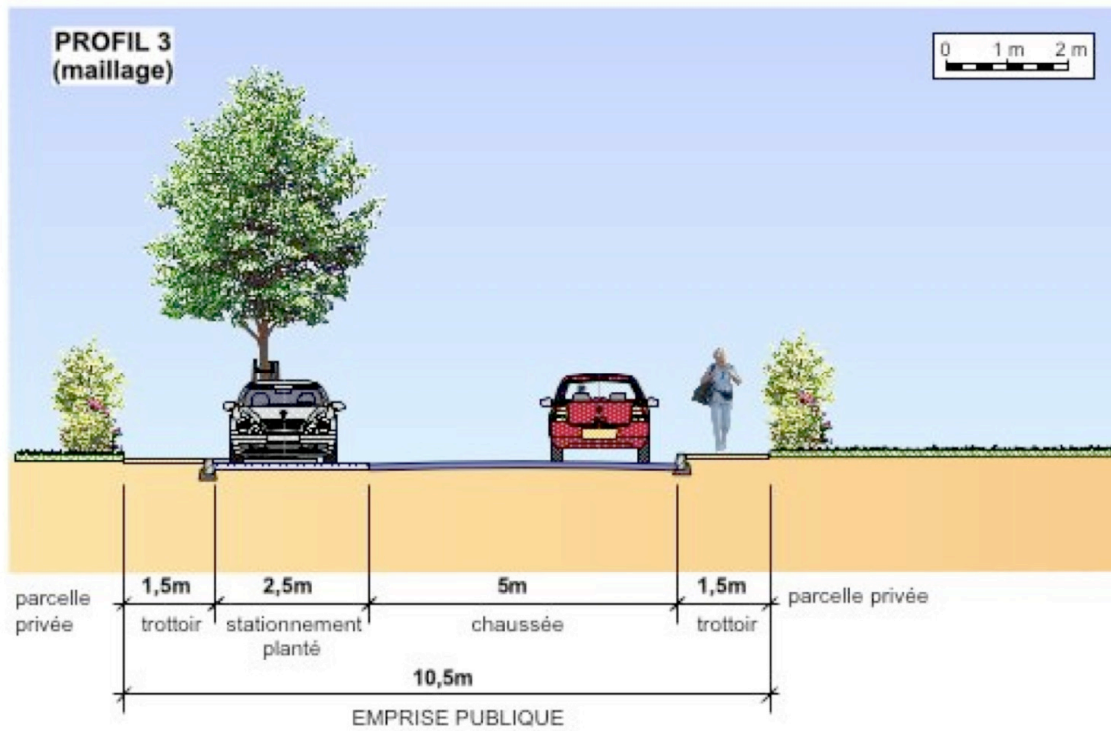
### **Objectif 3 - Organiser le stationnement**

**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.

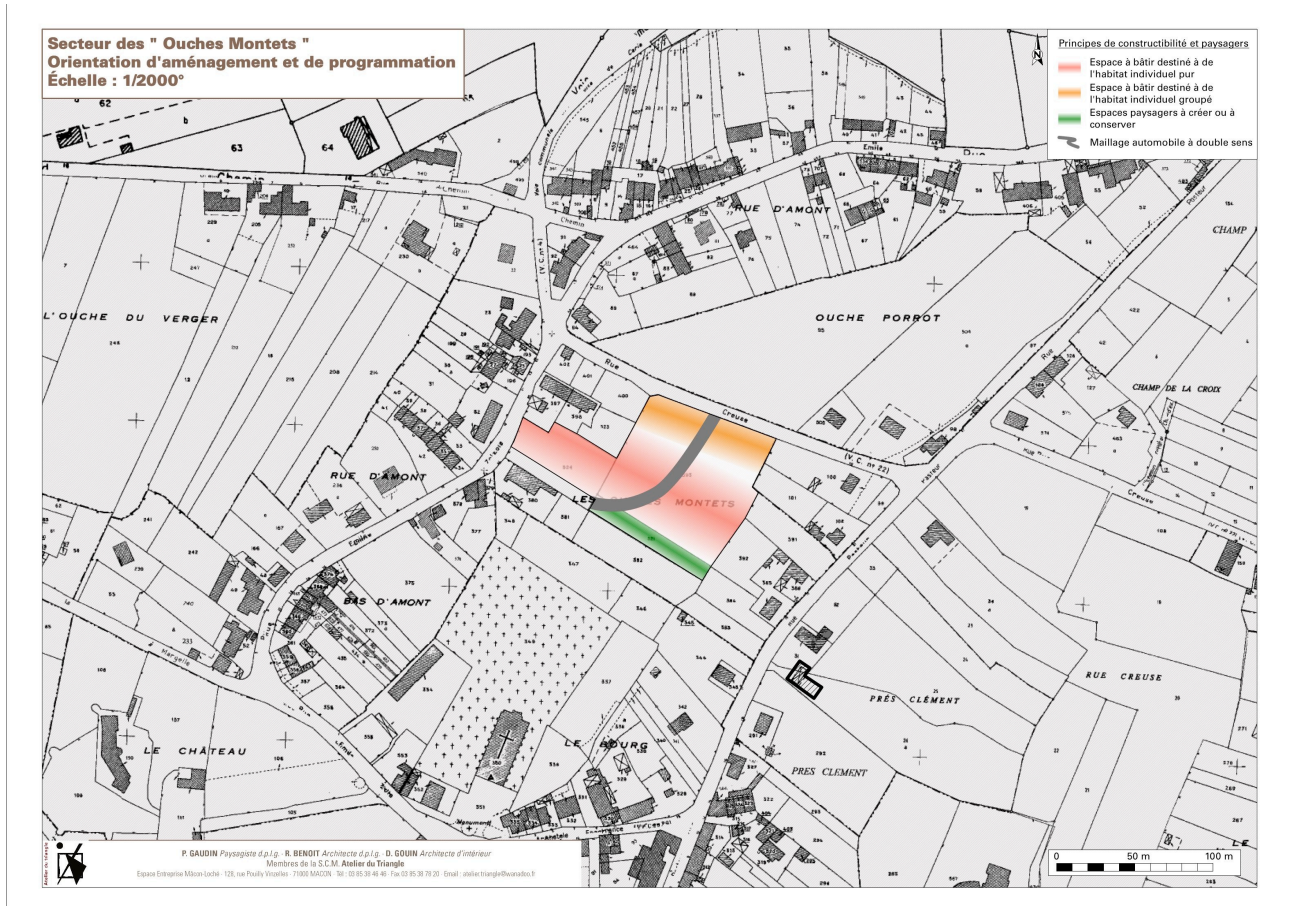
Ces espaces de stationnements seront en partie prévus le long de la voie de desserte générale.

**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.

Le profil de la voirie principale de maillage de la zone sera proche de celui proposé ci-dessous.



**SECTEUR DES  
« OUCHES MONTETS »**



Dans ce secteur d'une superficie de 1 ha, localisé au Nord du centre bourg, derrière l'église, la commune a la volonté d'urbaniser pour de l'habitat.

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.

## CONDITIONS D'AMENAGEMENT

### 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.

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. 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 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 1,5 m.
- Ne pas être fermés par une clôture

**Recommandation :** les bassins doivent pouvoir participer des espaces collectifs de promenade.

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

Obligation : L'aménagement prévoira le maintien d'une zone tampon vers le Sud afin de séparer le secteur d'habitat du parking du cimetière mais également en vue d'amorcer l'aménagement paysager du bassin de rétention.

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.

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

### **Lutter contre l'insalubrité**

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

Le projet tiendra compte du fait que la collecte des ordures ménagères pourra se faire 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.

Recommandation : Ces espaces à conteneurs 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.

## **Permettre le renouvellement urbain et assurer le développement de la commune**

### **Objectif 1 – 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 un projet d'aménagement d'ensemble concernant l'ensemble de la zone.

## **HABITAT**

---

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

#### **Objectif 1 – Respect des habitations existantes**

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 existants:

- Espaces non constructibles réservés pour les jardins
- Espaces collectifs
- Voiries ou cheminements doux....

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

**Obligation** : En dehors des lots individuels, pour garantir la diversité de l'offre, les logements intermédiaires seront du type « maisons de ville avec petits jardins » ou pavillonnaires groupés.

Les « valeur cibles » sont:

Logements individuels : 8

Logements groupés : 4

*Nota : par « valeur cible » on entend que les programmes de logements des opérations d'aménagement pourront présenter une variation de + ou – 1 logement pour chaque type de parcelle.*

*Les « logements groupés » correspondent à des logements accolés sur de petites parcelles privatives (environ 450 m<sup>2</sup> maximum)*

## **TRANSPORTS ET DÉPLACEMENTS**

---

### **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 en liaison avec les cheminements prévus aux frontières du quartier.

Les itinéraires à prévoir selon les principes indiqués sur le schéma. Autant que de possible, ils seront déconnectés de la voirie automobile.

Ces itinéraires devront :

- Etre installés sur un espace présentant une largeur minimale de 3 mètres (lorsqu'ils sont déconnectés de la voirie automobile)
- 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.

### **Objectif 2 – 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 dessertes en impasse ouvertes à la circulation automobile seront traitées comme des placettes.

La voirie principale sera conçue de sorte qu'elle permette d'absorber une partie du stationnement des visiteurs et qu'elles amorcent un paysagement de la zone avec plantation d'un alignement d'arbres.

### **Objectif 3 - Organiser le stationnement**

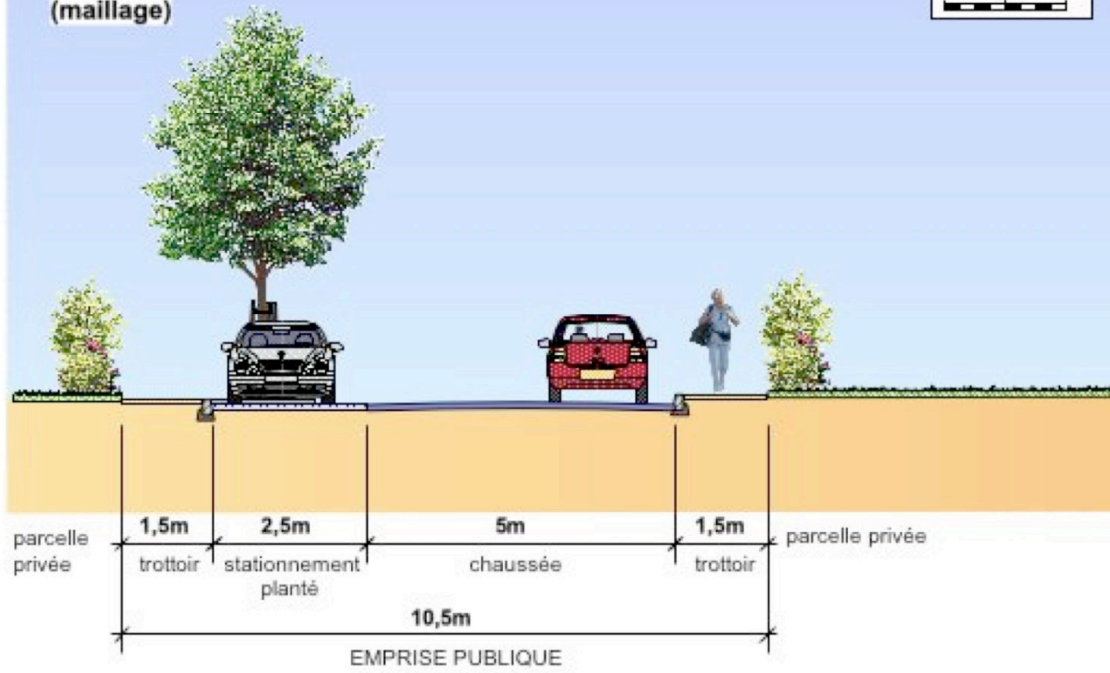
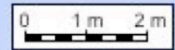
**Obligation :** Les opérations devront prévoir les stationnements nécessaires pour les logements créés à l'intérieur des parcelles (article 12 du règlement). Elles devront aussi prévoir des stationnements sur l'espace collectif pour les visiteurs. Le nombre de places de stationnement « visiteurs » par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

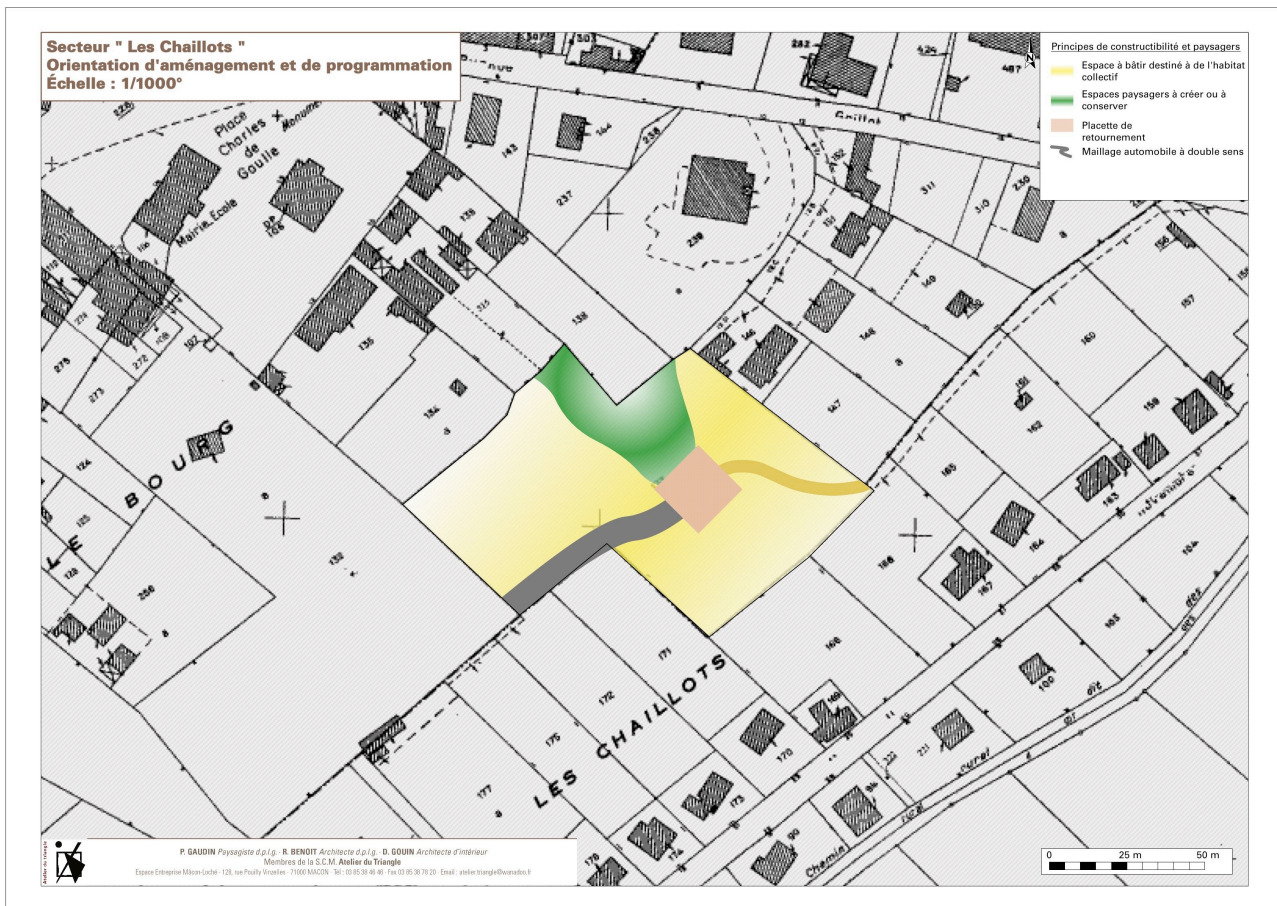
**Recommandation :** Tout ou partie des stationnements visiteurs pourront être des stationnements verts pour limiter les imperméabilisations. En particulier les stationnements verts seront prévus sur les zones de regroupements de stationnement.

Le profil de la voirie de maillage sera proche de celui proposé ci-dessous.

**PROFIL 3  
(maillage)**



**SECTEUR**  
**« LES CHAILLOTS »**



Dans ce secteur d'une superficie de 0,8 ha, localisé au cœur du centre bourg, à proximité de nombreux services et commerces de proximité, la commune a la volonté d'urbaniser pour de l'habitat.

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.

## CONDITIONS D'AMENAGEMENT

### 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.

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. 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 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 1,5 m.
- Ne pas être fermés par une clôture

**Recommandation :** les bassins doivent pouvoir participer des espaces collectifs de promenade.

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

Obligation : L'aménagement prévoira le maintien d'un cœur végétal au Nord de la zone, correspondant à une zone humide à préserver.

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.

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

### **Lutter contre l'insalubrité**

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

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

### **Permettre le renouvellement urbain et assurer le développement de la commune**

#### **Objectif 1 – 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 un projet d'aménagement d'ensemble concernant l'ensemble de la zone.

## **HABITAT**

---

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

#### **Objectif 1 – Respect des habitations existantes**

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 existants:

- Espaces non constructibles réservés pour les jardins
- Espaces collectifs
- Voiries ou cheminements doux....

#### **Objectif 2 – Traitement des impasses internes**

**Obligation :** Un espace de desserte interne en impasse peut être prévu Cet espace devra alors être traité comme une placette appropriable par les riverains.

*(l'implantation indiquée sur le schéma d'orientation d'aménagement est donnée à titre indicatif.)*

#### **Objectif 3 – Mixité de l'offre en logement**

**Obligation :** l'offre sera uniquement orientée vers des logements collectifs permettant de compléter l'offre présentée sur les autres secteurs.

L'aménagement devra prévoir au moins 12 logements collectifs.

## **TRANSPORTS ET DÉPLACEMENTS**

---

#### **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 en liaison avec les cheminements prévus aux frontières du quartier.

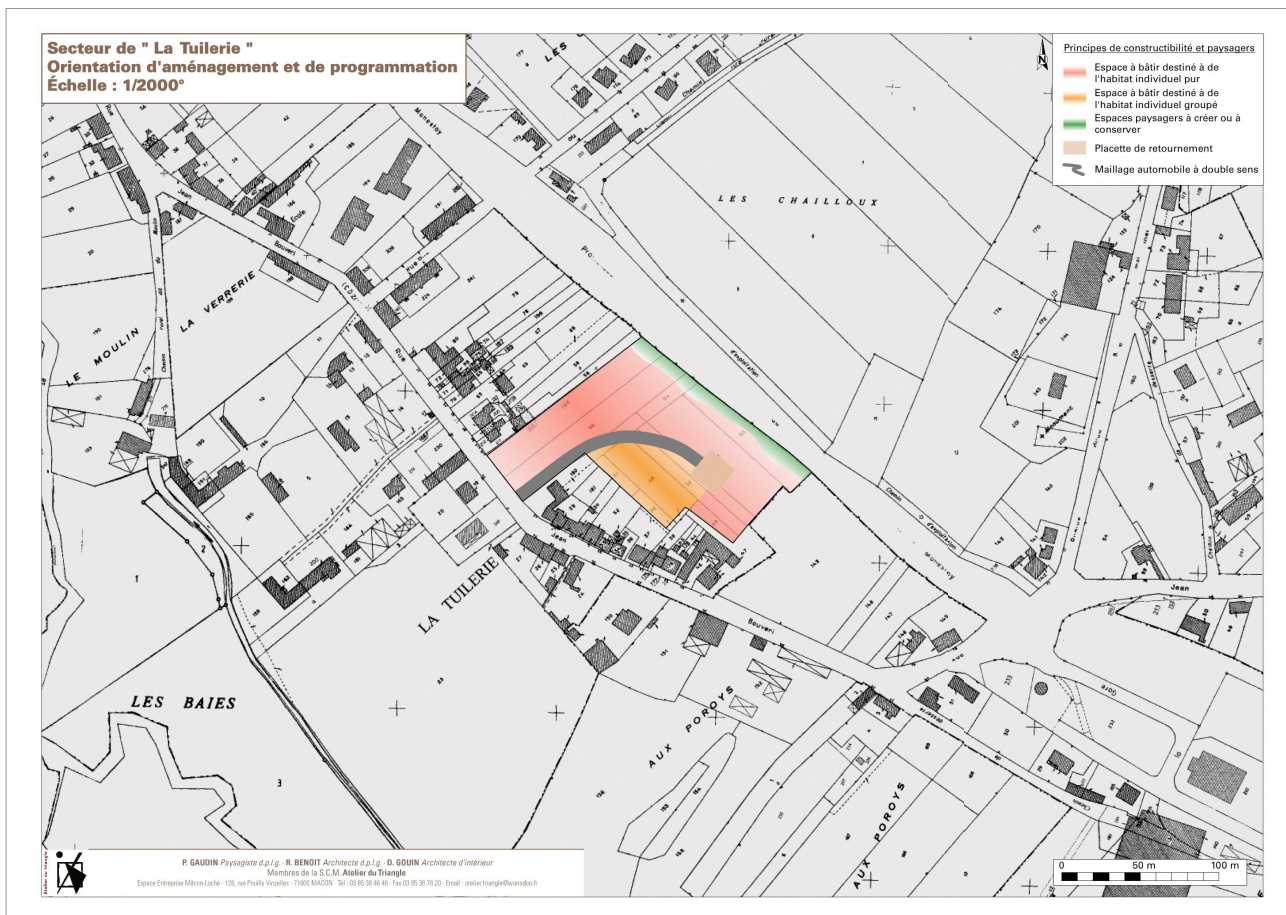
L'urbanisation devra s'effectuer de manière à préserver des espaces pour des liaisons douces permettant de rejoindre la rue Grillot au Nord.

Les itinéraires à prévoir selon les principes indiqués sur le schéma. Autant que de possible, ils seront déconnectés de la voirie automobile.

Ces itinéraires devront :

- Etre installés sur un espace présentant une largeur minimale de 3 mètres (lorsqu'ils sont déconnectés de la voirie automobile)
- 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.

**SECTEUR DE  
« LA TUILERIE »**



Dans ce secteur d'une superficie de 1,3 ha, localisé au cœur du centre bourg, à proximité de nombreux services et commerces de proximité, mais également des équipements. La commune a la volonté d'urbaniser pour de l'habitat.

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.

## CONDITIONS D'AMENAGEMENT

### 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.

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. 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 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 1,5 m.
- Ne pas être fermés par une clôture

**Recommandation :** les bassins doivent pouvoir participer des espaces collectifs de promenade.

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

Obligation : L'aménagement prévoira le maintien d'une zone tampon sur la limite Nord de la zone, séparant le secteur à vocation d'habitat de la future voie verte (ancienne voie ferrée).

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.

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

## **Lutter contre l'insalubrité**

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

Le projet tiendra compte du fait que la collecte des ordures ménagères pourra se faire 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.

Recommandation : Ces espaces à conteneurs 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.

## **Permettre le renouvellement urbain et assurer le développement de la commune**

### **Objectif 1 – 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 un projet d'aménagement d'ensemble concernant l'ensemble de la zone.

## **HABITAT**

---

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

#### **Objectif 1 – Respect des habitations existantes**

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 existants:

- Espaces non constructibles réservés pour les jardins
- Espaces collectifs
- Voiries ou cheminements doux....

#### **Objectif 2 – Traitement des impasses internes**

**Obligation** : Un espace de desserte interne en impasse peut être prévu Cet espace devra alors être traité comme une placette appropriable par les riverains.

*(l'implantation indiquée sur le schéma d'orientation d'aménagement est donnée à titre indicatif.)*

#### **Objectif 3 – Mixité de l'offre en logement**

**Obligation** : En dehors des lots individuels, pour garantir la diversité de l'offre, les logements intermédiaires seront du type « maisons de ville avec petits jardins » ou pavillonnaires groupés.

Les « valeur cibles » sont:

- Logements individuels : 9
- Logements groupés : 6

*Nota : par « valeur cible » on entend que les programmes de logements des opérations d'aménagement pourront présenter une variation de + ou - 1 logement pour chaque type de parcelle.*

Les « **logements groupés** » correspondent à des logements accolés sur de petites parcelles privatives (environ 450 m<sup>2</sup> maximum)

Afin d'atteindre cet objectif de densité, les constructions pourront présenter une hauteur de R+1+C.

## **TRANSPORTS ET DÉPLACEMENTS**

---

### **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 en liaison avec les cheminements prévus aux frontières du quartier.

Les itinéraires à prévoir selon les principes indiqués sur le schéma. Autant que de possible, ils seront déconnectés de la voirie automobile.

Ces itinéraires devront :

- Etre installés sur un espace présentant une largeur minimale de 3 mètres (lorsqu'ils sont déconnectés de la voirie automobile)
- 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.

### **Objectif 2 – 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 dessertes en impasse ouvertes à la circulation automobile seront traitées comme des placettes.

La voirie principale sera conçue de sorte qu'elle permette d'absorber une partie du stationnement des visiteurs et qu'elles amorcent un paysagement de la zone avec plantation d'un alignement d'arbres.

### **Objectif 3 - Organiser le stationnement**

**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 DE "LA VERRERIE"**



Dans ce secteur d'une superficie de 0,7 ha, localisé au cœur du centre bourg, à proximité de nombreux services et commerces de proximité, mais également des équipements. La commune a la volonté d'urbaniser pour de l'habitat.

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.

## CONDITIONS D'AMENAGEMENT

### 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.

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. 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 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 1,5 m.
- Ne pas être fermés par une clôture

**Recommandation :** les bassins doivent pouvoir participer des espaces collectifs de promenade.

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

Obligation : L'aménagement prévoira le maintien de l'espace naturel autour de la mare.

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.

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

### **Lutter contre l'insalubrité**

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

Le projet tiendra compte du fait que la collecte des ordures ménagères pourra se faire 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.

Recommandation : Ces espaces à conteneurs 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.

## **Permettre le renouvellement urbain et assurer le développement de la commune**

### **Objectif 1 – 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 un projet d'aménagement d'ensemble concernant l'ensemble de la zone.

## **HABITAT**

---

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

#### **Objectif 1 – Respect des habitations existantes**

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 existants:

- Espaces non constructibles réservés pour les jardins
- Espaces collectifs
- Voiries ou cheminements doux....

#### **Objectif 2 – Traitement des impasses internes**

**Obligation :** Un espace de desserte interne en impasse peut être prévu Cet espace devra alors être traité comme une placette appropriable par les riverains.

*(l'implantation indiquée sur le schéma d'orientation d'aménagement est donnée à titre indicatif.)*

#### **Objectif 3 – Mixité de l'offre en logement**

**Obligation :** En dehors des lots individuels, pour garantir la diversité de l'offre, les logements intermédiaires seront du type « maisons de ville avec petits jardins » ou pavillonnaires groupés.

Les valeurs minimums sont:

- Logements individuels : 3
- Logements groupés : 3

Les « **logements groupés** » correspondent à des logements accolés sur de petites parcelles privatives (environ 450 m<sup>2</sup> maximum)

## **TRANSPORTS ET DÉPLACEMENTS**

---

### **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 en liaison avec les cheminements prévus aux frontières du quartier.

Les itinéraires à prévoir selon les principes indiqués sur le schéma. Autant que de possible, ils seront déconnectés de la voirie automobile.

Ces itinéraires devront :

- Etre installés sur un espace présentant une largeur minimale de 3 mètres (lorsqu'ils sont déconnectés de la voirie automobile)
- 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.

### **Objectif 2 – 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 dessertes en impasse ouvertes à la circulation automobile seront traitées comme des placettes.

La voirie principale sera conçue de sorte qu'elle permette d'absorber une partie du stationnement des visiteurs et qu'elles amorcent un paysagement de la zone avec plantation d'un alignement d'arbres.

### **Objectif 3 - Organiser le stationnement**

**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.