



Département de Seine et Marne

Commune de Ussy-sur-Marne

PLAN LOCAL D'URBANISME

Pièce n°4 : ORIENTATIONS D'AMÉNAGEMENT ET DE PROGRAMMATION



Elaboration du Plan Local d'Urbanisme

Document arrêté le : 14/12/2022

Document approuvé le :

Ensemble, participons à l'aménagement du territoire

*Ing*ESPACES



Urbanisme, Environnement, Déplacements

Siège social : 23, rue Alfred Nobel
77420 Champs-sur-Marne

Tel : 01.64.61.86.24
Email : contact@ingespaces.fr

PRÉAMBULE

L'article L.151-6 du Code de l'Urbanisme dispose que « les orientations d'aménagement et de programmation comprennent, en cohérence avec le projet d'aménagement et de développement durables, des dispositions portant sur l'aménagement, l'habitat, les transports et les déplacements ».

Ainsi, le présent document expose les orientations d'aménagement et de programmation retenues dans le cadre de l'élaboration du PLU de la commune d'Ussy sur Marne.

Deux types d'Orientations d'Aménagement et de Programmation ont été réalisés :

→ **Les OAP « thématiques »**

Elles concernent toutes les demandes d'autorisation d'urbanisme sur la totalité du territoire. Les demandes déposées doivent intégrer au préalable les principes développés dans les OAP thématiques. Les projets s'efforceront de démontrer leur compatibilité avec l'ensemble des principes et objectifs globaux ici développés. Les exemples et illustrations ont pour objectif de guider les porteurs de projets et de détailler les différents outils ou solutions techniques pouvant être mobilisés pour atteindre les objectifs fixés.

→ **Les OAP « sectorielles spatialisées »**

Elles portent sur des secteurs délimités précisément au règlement graphique. Lorsqu'une demande d'autorisation d'urbanisme se situe dans un de ces secteurs, on se référera au schéma le concernant. Celui-ci précisera les objectifs à atteindre et les principes à respecter en matière d'aménagement et de programmation.

Les opérations de construction ou d'aménagement décidées dans ces secteurs doivent être compatibles avec les orientations d'aménagement, c'est-à-dire qu'elles doivent être respectées dans l'esprit et non à la lettre.

En effet, la notion de compatibilité ne saurait être assimilée à celle de conformité, l'exigence de compatibilité pour des travaux ou opérations d'aménagement supposant simplement l'absence de contrariété entre les dits travaux et opérations et les orientations d'aménagement et de programmation.

RAPPEL

Tout projet doit faire l'objet d'une concertation avec le gestionnaire de voirie compétent. Les tracés de voiries dessinés sur les schémas d'OAP sont donnés à titre indicatif. Leur localisation indique simplement un principe de raccordement aux voies existantes.

Le présent document a notamment pour objet d'encadrer la réalisation d'opérations à vocation dominante d'habitat (densité, programmation...). Pour autant, les autres destinations autorisées dans le règlement des zones concernées peuvent également être envisagées au sein des périmètres soumis à OAP, sous réserve du respect des dispositions ne concernant pas spécifiquement l'habitat telle que l'accessibilité, les aménagements paysagers.

Dans le cas où un aménagement d'ensemble est imposé, la densité s'applique à l'ensemble du périmètre soumis à OAP, même si d'autres destinations y sont prévues. Ainsi le nombre de logements attendu sur chaque secteur reste valable, étant donné que les secteurs soumis à OAP devront avoir une vocation dominante d'habitat.

Dans le cas où plusieurs opérations d'aménagement d'ensemble sont possibles, la densité moyenne doit être respectée pour chaque opération située au sein du périmètre.

SOMMAIRE

<u>I. ORIENTATION D'AMÉNAGEMENT ET DE PROGRAMMATION (OAP) THÉMATIQUE POUR LA PRISE EN COMPTE DU DÉVELOPPEMENT DURABLE DANS LA MISE EN ŒUVRE DE PROJETS URBAINS ET DE CONSTRUCTIONS</u>	<u>6</u>
A. LES ESPACES NATURELS ET LE PAYSAGE	6
B. L'ÉCO-GESTION ET L'ÉCO-CONSTRUCTION	6
C. LE CONFORT ET LA SANTÉ	9
<u>II. ORIENTATIONS D'AMÉNAGEMENT ET DE PROGRAMMATION SUR DES SECTEURS PARTICULIERS</u>	<u>11</u>
A. SECTEURS EN CŒUR DE BOURG	13
B. SECTEUR 7 « RUE DE MONTCEL »	17
C. SECTEUR 8 « EXTENSION OUEST »	19

I. ORIENTATION D'AMÉNAGEMENT ET DE PROGRAMMATION (OAP) THÉMATIQUE POUR LA PRISE EN COMPTE DU DÉVELOPPEMENT DURABLE DANS LA MISE EN ŒUVRE DE PROJETS URBAINS ET DE CONSTRUCTIONS

Des dispositions générales en matière de développement durable sont définies dans ce chapitre. Elles concernent l'ensemble du territoire d'Ussy sur Marne, que ce soit à l'échelle des OAP sectorielles spatialisées définies aux chapitres suivants, à l'échelle de l'opération urbaine comme à l'échelle de la construction.

A. LES ESPACES NATURELS ET LE PAYSAGE

- Respecter le plus possible la topographie naturelle des lieux et le patrimoine bâti et végétal existant
- Adapter le projet aux plantations existantes
- Paysager et planter les espaces délaissés
- Choisir des essences locales pour les plantations
- Limiter l'utilisation des produits phytosanitaires et assurer une gestion différenciée des espaces verts en fonction de la nature du sol, du relief : préférer parfois une prairie fleurie plutôt qu'un gazon classique (facilité d'entretien)

B. L'ÉCO-GESTION ET L'ÉCO-CONSTRUCTION

Dans leur réalisation, les nouveaux projets urbains et de constructions devront s'inspirer des principes d'écogestion et d'écoconstruction ci-dessous :

- **Economiser le foncier, les réseaux et l'énergie :**
 - Limiter la largeur de la parcelle sur rue en s'adaptant notamment au contexte (urbain, rural).
 - Rechercher une implantation bâtie de part et d'autre des voies de desserte (pas d'un seul côté de la voie).
- **Réduire la consommation d'énergie** (bâtiment, mobilier urbain...)
- **Favoriser l'utilisation des énergies renouvelables** pour le chauffage, l'eau chaude sanitaire et l'électricité (capteurs solaires, panneaux photovoltaïques, énergies provenant de la biomasse...).

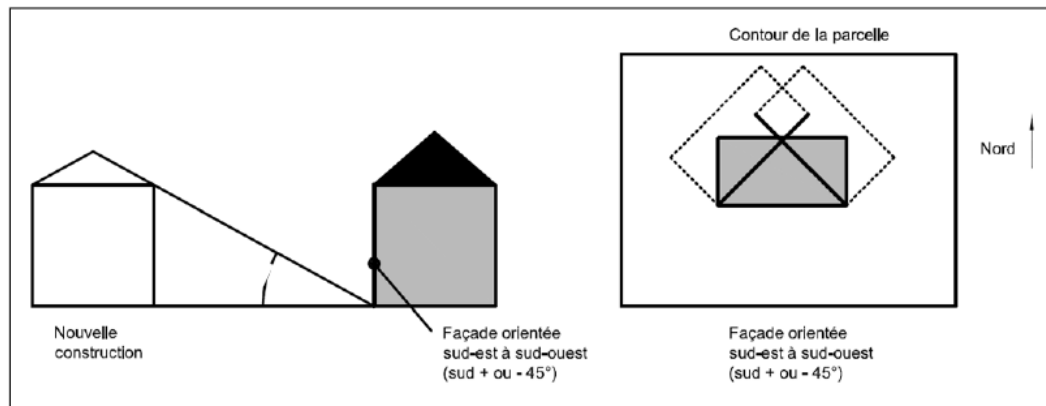
- **Réduire la consommation d'eau** en choisissant des équipements sanitaires économes et performants (toilettes avec double réservoir, robinetterie avec réglage thermostatique, utilisation de l'eau pluviale pour alimenter les chasses d'eau...).
- **Traiter le rejet des eaux de ruissellement et adopter une gestion alternative des eaux pluviales :**
 - Limiter les surfaces imperméabilisées :
 - Chercher à optimiser le tracé et à adapter le profil des voies (largeur) selon l'usage,
 - Limiter le recul de la construction par rapport à la voie, les espaces situés entre la limite d'emprise publique et la maison étant généralement fortement minéralisés.



Ci-dessus : illustration schématique d'une économie de voie par une réflexion sur la largeur de parcelle sans impacter le cadre de vie (CAUE 53).

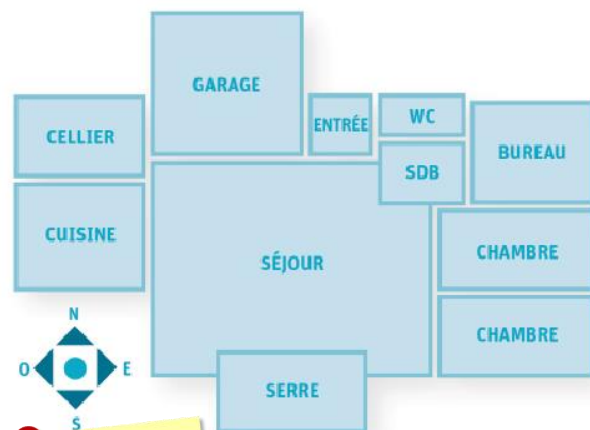
- Dans la mesure du possible, suivre les courbes de niveau dans le tracé des voies pour ne pas accélérer le ruissellement.
 - Choisir, selon l'usage et la fréquentation des lieux, des revêtements en partie perméable pour le stationnement ou les cheminements piétons par exemple (stabilisé, pavés avec joints filtrants, dalles gazon, mélange terre et de pierre...).
 - Privilégier une prise en charge des eaux pluviales par des dispositifs paysagers d'hydraulique douce (noues, bassins paysagers...).
 - Réinterroger l'usage de certains espaces imperméabilisés et leur capacité à accueillir du végétal (plantations, jardinières...).
 - En complément, prévoir des dispositifs de stockage des eaux pluviales en vue de leur réutilisation (arrosage, entretien des espaces collectifs...).
- **Favoriser le tri des déchets** sur le chantier et sur l'ensemble du projet (prévoir des emplacements spécifiques, dispositifs permettant le compost des déchets verts et des ordures ménagères, gérer les déchets industriels lors des travaux).

- **Favoriser les principes de l'habitat bioclimatique** pour les nouvelles constructions afin de préserver les ressources énergétiques, de diminuer les émissions de gaz à effet de serre et d'améliorer le confort des habitants :
 - **Penser l'implantation de la hauteur du bâtiment en fonction de l'environnement immédiat** pour profiter du solaire passif sans impacter outre mesure l'accès au soleil des riverains :
 - Appréhender les ombrages générés depuis les espaces riverains (bâtiments et végétaux)
 - Anticiper les prospects induits par le projet de construction sur les parcelles voisines
 - **Lutter contre les effets indésirables (surchauffe, éblouissement, vent...) :**
 - Se protéger des rayons rasants du soleil couchant en limitant les ouvertures à l'Ouest, en privilégier des espèces arborescentes à feuilles caduques à proximité des bâtiments pour laisser passer les rayons du soleil en hiver et protéger les façades en été,
 - Se protéger des vents dominants : plantation de végétaux coupe-vent, limitation des ouvertures face aux vents, utilisation du bâti comme protection (sur la terrasse par exemple).



Ci-dessus à droite : prise en compte du prospect généré par une construction nouvelle
Ci-dessus à gauche : Orientation Sud d'une façade (+ ou - 45°)

Disposition optimale des pièces en fonction de l'orientation

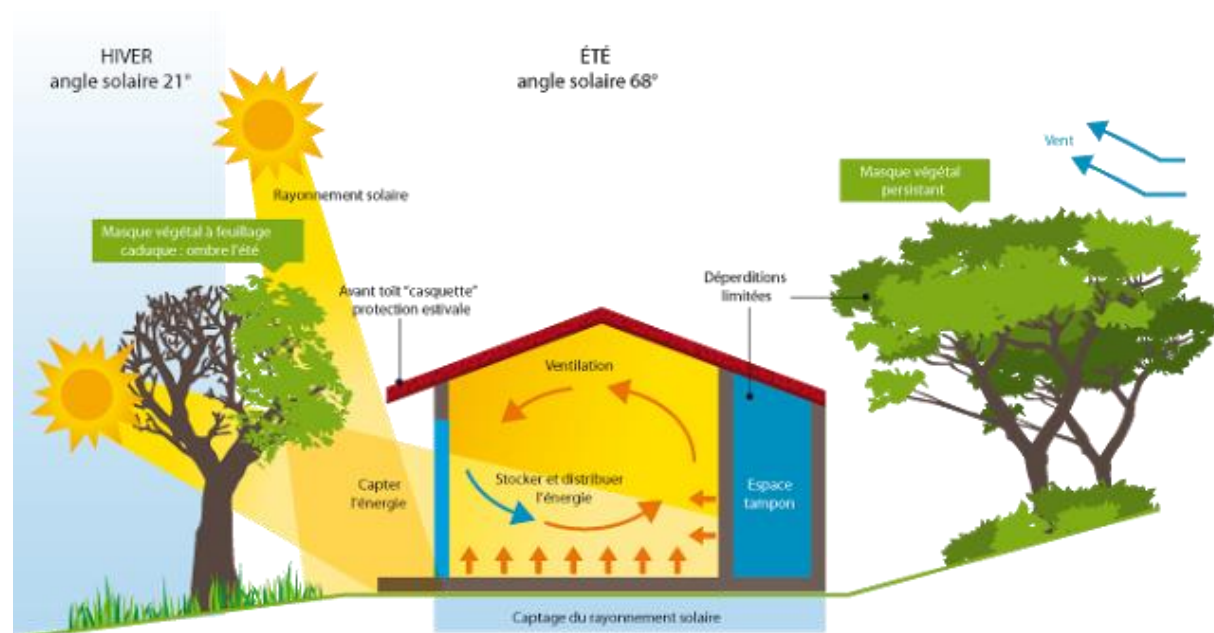


Habitation bioclimatique :

- Concevoir une maison compacte (limiter les surfaces en contact avec l'extérieur)
- Maximiser les apports solaires tout en s'en protégeant l'été (agencer les espaces de vie en fonction des besoins : pièces de vie au Sud et pièces non chauffées au Nord).

Source : Guide de l'écoconstruction, ADEME

- **Privilégier des matériaux à forte inertie** (par exemple matériaux à base d'argile, fibre de bois, de chanvre, cellulose, liège...) qui permettent de stocker la chaleur ou la fraîcheur en freinant ainsi les variations de température au sein du logement.
- **Choisir la bonne technique d'isolation** (intérieur, extérieur ou bien répartie) : pour le neuf, privilégier l'isolation extérieure, et pour l'ancien, l'isolation par l'intérieur, en particulier si le bâti présente un intérêt architectural remarquable.



- **Accorder une place importante aux espaces boisés ou végétalisés** afin de bénéficier d'une régulation naturelle de la température et ainsi de limiter le recours à la climatisation pour les particuliers.

- **Privilégier un isolant naturel biosourcé et performant** (laine de chanvre, laine de bois...).

Pour réduire l'impact de la construction sur l'environnement, les matériaux utilisés doivent présenter une énergie grise faible, l'énergie grise étant l'énergie consommée pendant le cycle de vie des matériaux. Pour effectuer un choix, la base de données INIES (Inventaire des Impacts Environnementaux et Sanitaires) permet de comparer différents matériaux suivant des critères tels que l'impact environnemental, le maintien des performances dans le temps, l'inertie, la durée de vie et la contribution au confort et à la santé.

MATÉRIAU	Conductivité thermique (en W/m.K)	Résistance thermique R pour une épaisseur de 10 cm (en m².K/W)	Energie grise (en kWh/m³)
Laine de bois	0,042	2,4	12
Laine de chanvre	0,039	2,6	40
Laine de lin	0,037	2,7	40
Ouate de cellulose (vrac)	0,035 à 0,04	2,8 à 2,5	50
Laine de mouton	0,035 à 0,045	2,8 à 2,2	50
Liège expansé	0,032 à 0,045	3,1 à 2,2	450

Source : Guide de l'éco-construction, ADEME

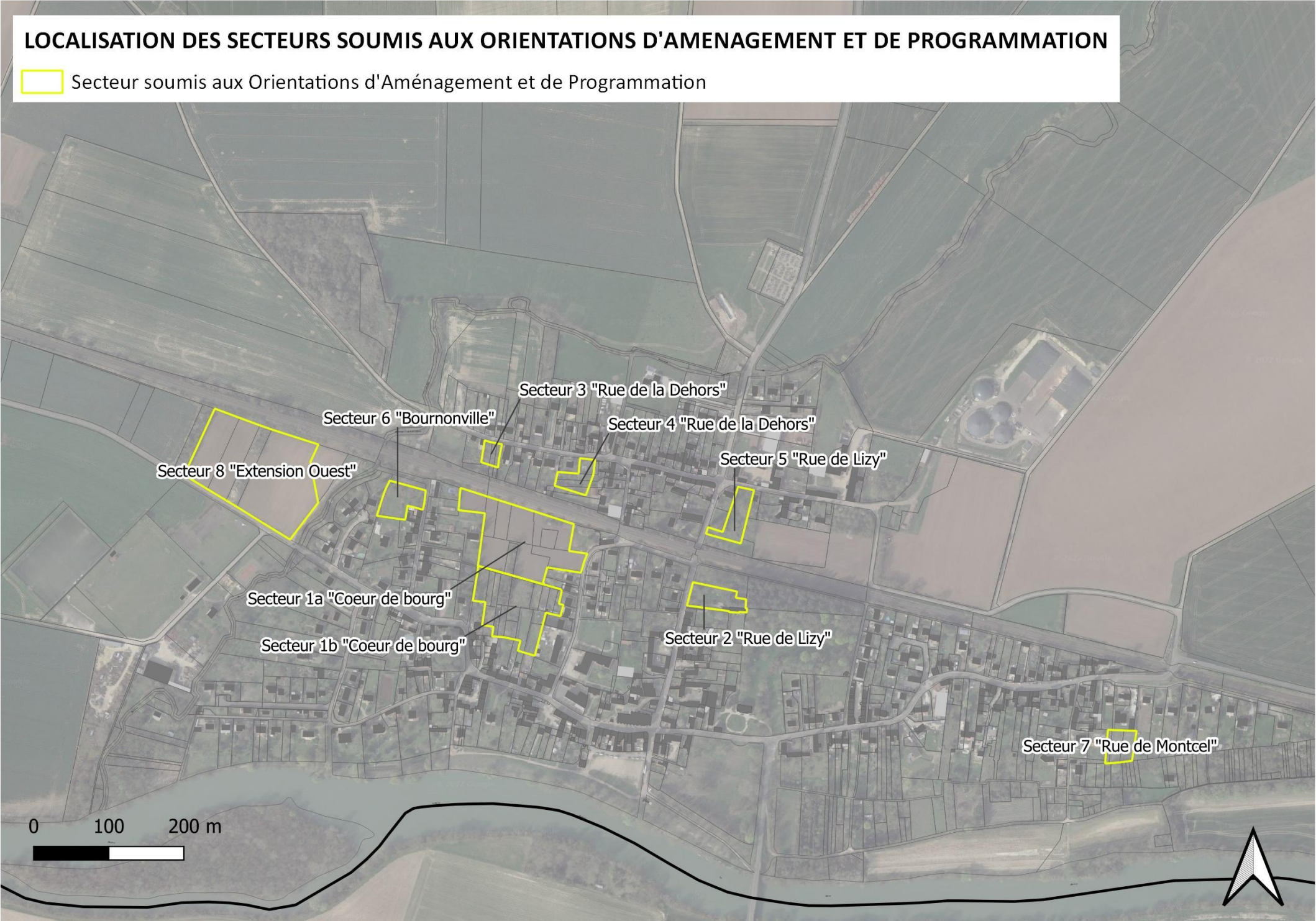
- **Installer de bons vitrages et de bonnes menuiseries** permettant de bénéficier des apports solaires tout en protégeant contre les agressions extérieures (bruit, vent, poussières...).
- **Choisir une ventilation adaptée** permettant d'assurer les conditions sanitaires pour la qualité de l'air tout en limitant les pertes de chaleurs (VMC double flux...).

C. LE CONFORT ET LA SANTÉ

- **Favoriser le confort acoustique :**
 - **Contrôler et planifier l'activité des chantiers.**
 - **Limitier le bruit des transports** (par exemple, optimiser les flux de trafic par des aménagements urbains favorisant la limitation de vitesse).
 - **Protéger l'habitat contre le bruit :**
 - Utiliser une isolation performante
 - Utiliser le végétal comme écran ou paroi absorbante
 - Éloigner les pièces principales des sources de bruit
 - Éviter les toitures légères (bruit de la pluie)
- **Favoriser le confort visuel :**
 - Privilégier l'éclairage naturel (baies vitrées, orientation/exposition, couleurs de revêtement diffusant...)
 - Limiter les risques d'éblouissement (éviter les toitures ou façades métalliques).
- **Favoriser le confort olfactif :**
 - Etudier l'emplacement et l'aération des locaux de déchets
 - Etudier l'emplacement des bassins de rétention.
- **Eviter l'implantation de végétation allergisante à proximité des constructions et privilégier les espèces arborescentes à feuilles caduques à proximité des bâtiments pour laisser passer les rayons du soleil en hiver et protéger la façade en été.**

LOCALISATION DES SECTEURS SOUMIS AUX ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION

 Secteur soumis aux Orientations d'Aménagement et de Programmation



Secteur 3 "Rue de la Dehors"

Secteur 4 "Rue de la Dehors"

Secteur 5 "Rue de Lizy"

Secteur 6 "Bournonville"

Secteur 7 "Rue de Montcel"

Secteur 8 "Extension Ouest"

Secteur 1a "Coeur de bourg"

Secteur 1b "Coeur de bourg"

Secteur 2 "Rue de Lizy"

0 100 200 m

II. ORIENTATIONS D'AMÉNAGEMENT ET DE PROGRAMMATION SUR DES SECTEURS PARTICULIERS

Sur le territoire d'Ussy sur Marne, 8 secteurs particuliers sont soumis à des Orientations d'Aménagement et de Programmation :

	Nom	superficie (ha)	densité (lgt/ha)	Nb de logements approximatif
OAP cœur de bourg	Secteur 1a "Cœur de bourg"	1,16	25	29
	Secteur 1b "Cœur de bourg"	0,82	25	21
	Secteur 2 " Rue de Lizy"	0,21	20	4
	Secteur 3 "Rue de la Dehors"	0,06	25	2
	Secteur 4 "Rue de la Dehors"	0,14	25	4
	Secteur 5 "rue de Lizy"	0,19	25	5
	Secteur 6 "Bournonville"	0,21	25	5
OAP Secteur 7 "Rue de Montcel"		0,15	15	2
OAP Secteur 8 "Extension Ouest"*		1,60	30	47

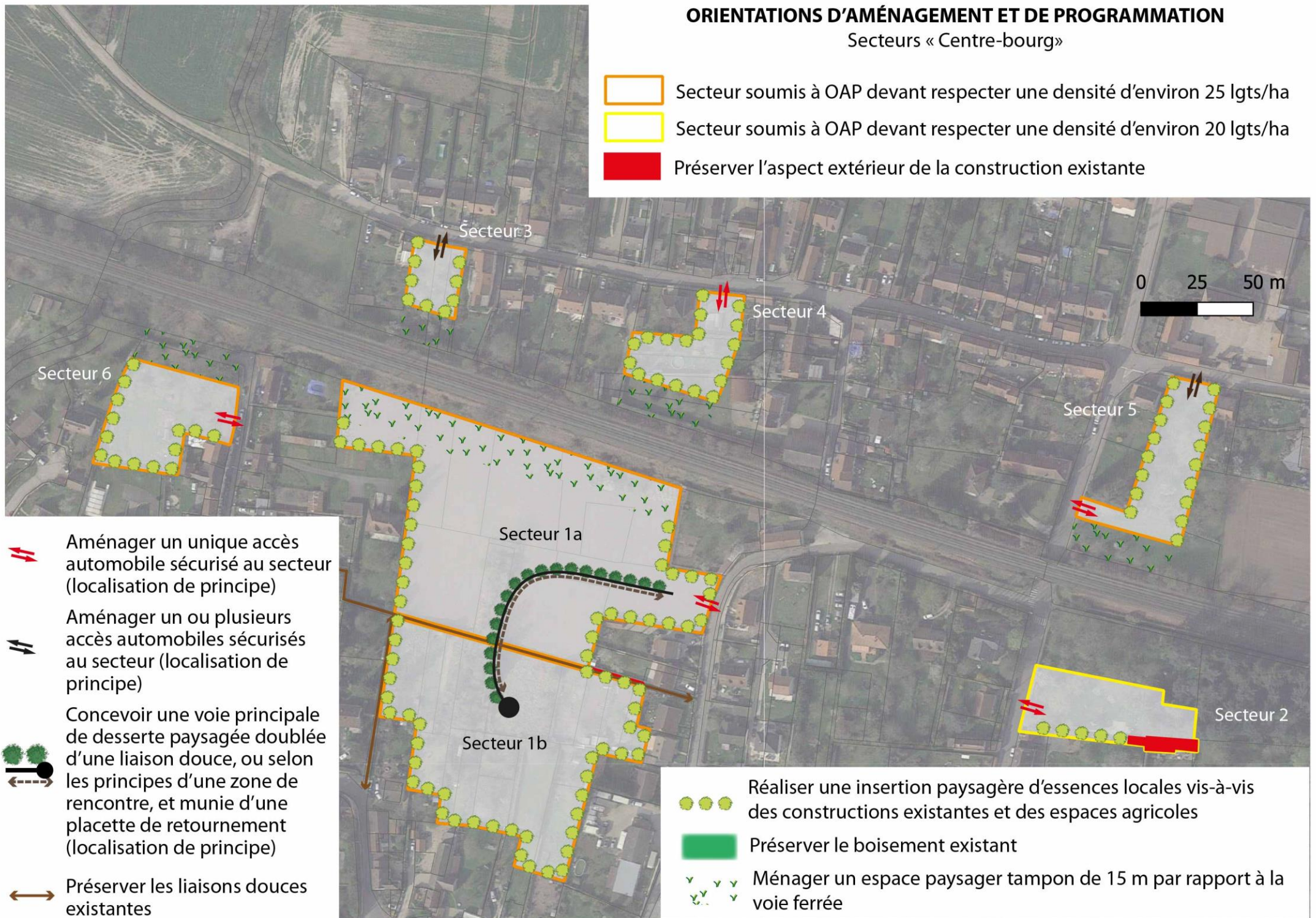
* Zone constructible (hors boisement de 636 m² et espace tampon de 15 m aux abords de la voie ferrée de 1942 m²)

L'ensemble de ces secteurs font l'objet d'Orientations d'Aménagement spécifiques définies dans les chapitres suivants.

ORIENTATIONS D'AMÉNAGEMENT ET DE PROGRAMMATION

Secteurs « Centre-bourg »

-  Secteur soumis à OAP devant respecter une densité d'environ 25 lgts/ha
-  Secteur soumis à OAP devant respecter une densité d'environ 20 lgts/ha
-  Préserver l'aspect extérieur de la construction existante



A. Secteurs en cœur de bourg

1. Localisation des secteurs

Ces secteurs, au nombre de 6, se situent au cœur du bourg d'Ussy sur Marne à proximité immédiate des services et des équipements. Ils se situent de part et d'autre de la voie ferrée et nécessitent notamment de ce fait d'être encadrés par des orientations d'aménagement et de programmation. Leurs superficies sont rappelées dans le tableau du chapitre 3.

2. Orientations d'aménagement

Afin de réaliser un aménagement cohérent de ces espaces, dont l'urbanisation se fera par une seule opération d'aménagement d'ensemble par secteur défini sur le schéma ci-contre, plusieurs orientations d'aménagement sont imposées (dont certaines figurent sur le plan joint). Le secteur 1 pourra faire l'objet de deux opérations distinctes, sur les sous-secteurs 1a et 1b.

Prendre en compte les principes du développement durable par le respect des orientations définies au chapitre I du présent document.

Préserver l'identité architecturale et patrimoniale du site :

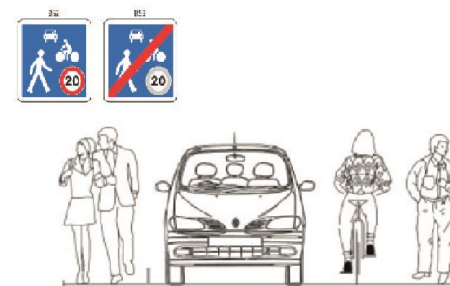
- Dans le secteur 2, préserver l'aspect extérieur de la construction existante située en limite Est dudit secteur.
- Concevoir un bâti de qualité, en cohérence avec l'aspect architectural du centre ancien de la commune.

Assurer une accessibilité avec des déplacements simples :

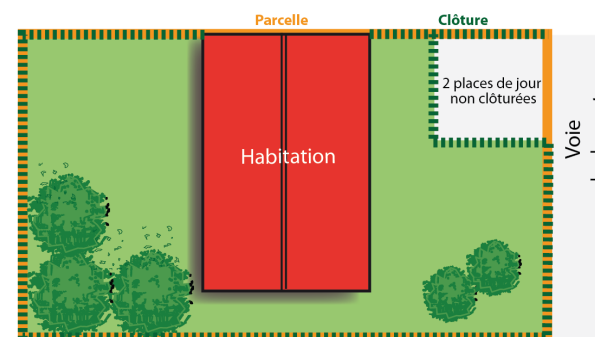
- Sur le plan sont localisés par des flèches rouges les secteurs où un accès unique doit être réalisé, en vue de desservir les futures constructions en toute sécurité. Les flèches noires indiquent les endroits où plusieurs accès peuvent être prévus, pour desservir des parcelles directement à partir de la voie publique.
- Lorsqu'un accès unique est prévu, une voie interne au secteur devra être créée afin de desservir les différentes constructions prévues. Toute voie en impasse devra obligatoirement être munie d'une aire de retournement.

- Dans le secteur n° 1, la voie à créer devra être paysagée et doublée d'une liaison douce, ou aménagée selon les principes d'une zone de rencontre. Le principe de la zone de rencontre, limitée à 20 km/h, est de donner la priorité aux cyclistes et piétons afin de renforcer les circulations douces sur le territoire communal.

Zone de rencontre



- Le secteur 1 est par ailleurs traversé (d'Est en Ouest) et longé (à l'Ouest) par deux liaisons douces existantes qui sont à maintenir dans le cadre de l'aménagement. Leur localisation pourra être modifiée, mais la continuité de l'itinéraire doit être maintenue.
- Au sein du secteur 1, aménager sur chaque parcelle 2 places de stationnement dites « place de jour » qui devront rester libres d'accès en permanence et ne pas être closes.



Concevoir une insertion paysagère et écologique des futures constructions :

- Réaliser une insertion paysagère d'essences locales vis-à-vis des constructions existantes et le cas échéant des espaces agricoles.
- Concilier la biodiversité avec le développement de l'habitat et privilégier des clôtures poreuses composées de haies végétales, doublées ou non de grillage discret pour ne pas entraver les déplacements de la petite faune. Des passages doivent être aménagés en bas des clôtures, notamment dans les angles. Une simple ouverture de 15 cm par 15 cm permet le passage de la plupart des animaux.
- Préserver le boisement existant au Nord du secteur 2.

Prendre en compte les nuisances sonores :

- Sur tous les secteurs, ménager un espace paysager tampon de 15 m par rapport à la voie ferrée.
- Les espaces « nuit » seront situés à l'opposé des voies ferrées induisant des nuisances sonores.

3. Programmation

Les opérations d'aménagement d'ensemble, pour chacun des secteurs, devront respecter les densités indiquées dans le tableau ci-dessous.

Nom	superficie (ha)	densité (lgt/ha)	Nb de logts
Secteur 1a "Cœur de bourg"	1,16	25	29
Secteur 1b "Cœur de bourg"	0,82	25	21
Secteur 2 " Rue de Lizy"	0,21	20	4
Secteur 3 "Rue de la Dehors"	0,06	25	2
Secteur 4 "Rue de la Dehors"	0,14	25	4
Secteur 5 "rue de Lizy"	0,19	25	5
Secteur 6 "Bournonville"	0,21	25	5

4. Echéancier

L'urbanisation du secteur 1b est conditionnée à la mise en œuvre préalable du secteur 1a ou à la réalisation d'une seule et même opération d'aménagement d'ensemble sur les secteurs 1a et 1b.



ORIENTATIONS D'AMÉNAGEMENT ET DE PROGRAMMATION

Secteur 7 « rue de Montcel »

-  Secteur soumis aux Orientations d'Aménagement et de Programmation
-  Concevoir une voie desservant le secteur munie d'une placette de retournement (localisation de principe)
-  Réaliser une insertion paysagère d'essences locales vis-à-vis des constructions existantes et des espaces naturels
-  Maintenir et aménager un espace paysager tampon de 15 m par rapport aux espaces naturels

B. Secteur 7 « Rue de Montcel »**1. Localisation du secteur**

Le secteur, d'une superficie de 0,15 ha, se situe au Sud-Ouest du bourg, aux abords de la rue du Montcel. Il constitue le prolongement d'une opération de division et de construction déjà engagée.

2. Orientations d'aménagement

Afin de réaliser un aménagement cohérent de cet espace, dont l'urbanisation se fera par une seule opération d'aménagement d'ensemble sur le périmètre défini ci-contre, plusieurs orientations d'aménagement sont imposées (dont certaines figurent sur le plan joint) :

Prendre en compte les principes du développement durable par le respect des orientations définies au chapitre I du présent document.

Assurer une accessibilité sécurisée :

- Aménager une voie de desserte en impasse munie d'une placette de retournement, se raccordant à la rue du Montcel. Cette voie pourra être aménagée selon le principe d'une zone de rencontre. Le principe de la zone de rencontre, limitée à 20 km/h, est de donner la priorité aux cyclistes et piétons afin de renforcer les circulations douces sur le territoire communal.

Concevoir une insertion paysagère et écologique :

- Réaliser une insertion paysagère d'essences locales vis-à-vis des constructions existantes.
- Concilier la biodiversité avec le développement de l'habitat et privilégier des clôtures poreuses composées de haies végétales, doublées ou non de grillage discret pour ne pas entraver les déplacements de la petite faune. Des passages doivent être aménagés en bas des clôtures,

notamment dans les angles. Une simple ouverture de 15 cm par 15 cm permet le passage de la plupart des animaux.

- Maintenir et aménager un espace paysager tampon de 15 m par rapport aux espaces naturels au Sud du secteur.

3. Programmation

L'opération d'aménagement d'ensemble devra respecter une densité d'environ 12 logements par hectare (soit la construction de 2 logements).

ORIENTATIONS D'AMÉNAGEMENT ET DE PROGRAMMATION

Secteur 8 « Extension Ouest »



Secteur soumis aux Orientations d'Aménagement et de Programmation



Secteur d'implantation préférentiel d'habitat collectif et d'habitat intermédiaire intégrant un espace végétalisé



Valoriser le front de rue de la RD3E et sécuriser les déplacements par un traitement paysager de qualité



Sécuriser les entrées/sorties au secteur au droit de la RD3E (Localisation de principe)



Concevoir une voie traversante paysagée desservant le secteur doublée d'une liaison douce (localisation de principe)



Aménager une liaison douce reliant le secteur au bourg



Réaliser une insertion paysagère dense vis-à-vis de la future station d'épuration



Réaliser une insertion paysagère d'essences locales vis-à-vis des espaces naturels bordant le ru de Courtablon



Préserver les boisements existants

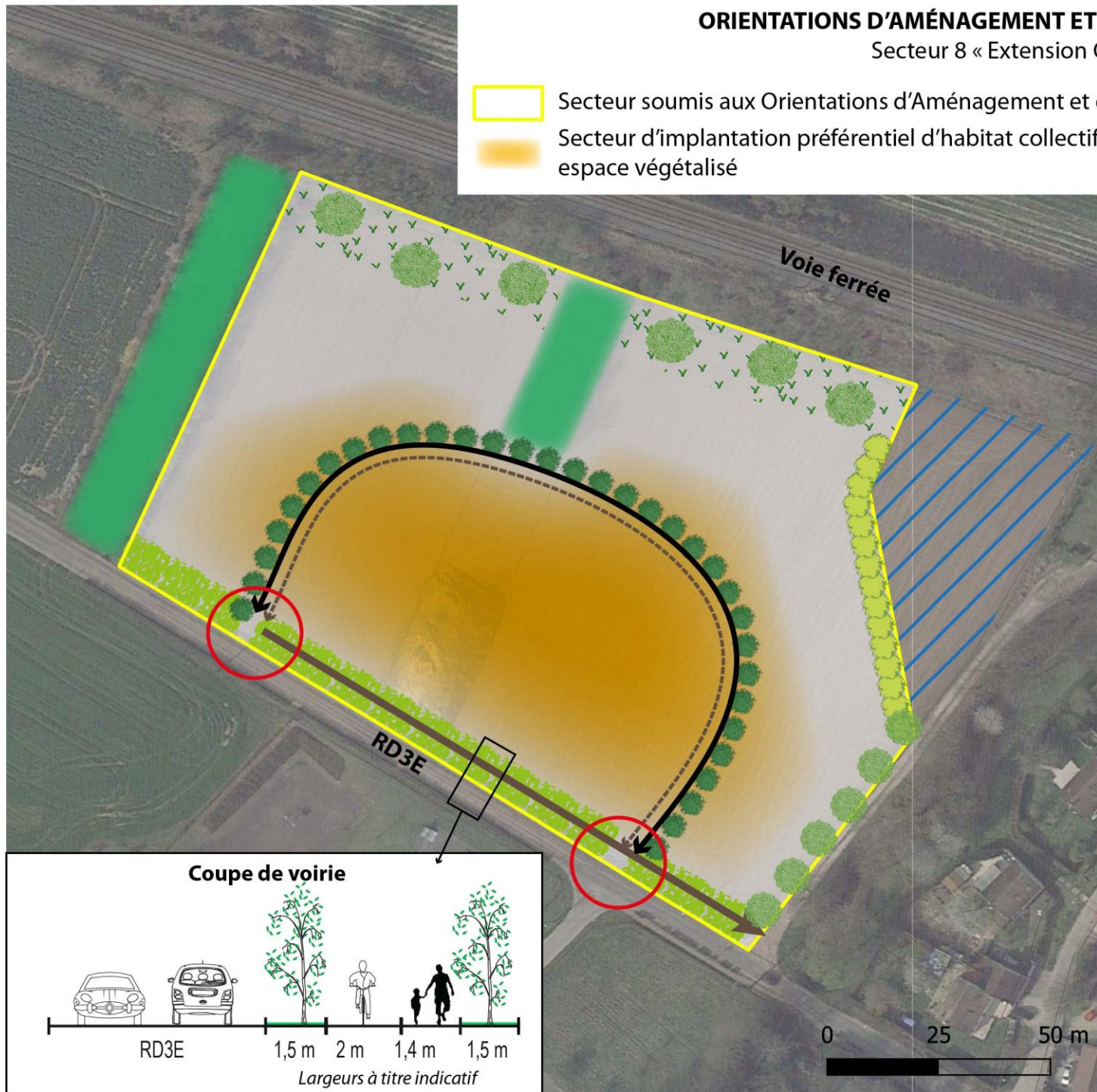


Ménager un espace paysager tampon de 15 m par rapport à la voie ferrée

Eléments à titre indicatif



Projet d'extension de la station d'épuration



C. Secteur 8 « Extension Ouest »

1. Localisation du secteur

Ce secteur, d'une superficie de 1,85 ha au total, se situe à l'Ouest du bourg, aux abords des équipements sportifs de la commune. L'accès au bourg est facilité par la présence de la RD3E au Sud. La commune a souhaité prendre en compte la présence de la voie ferrée au Nord du secteur en définissant un espace inconstructible d'une profondeur de 15 m afin de limiter les nuisances pour les futurs habitants. De plus, les boisements existants seront conservés. De ce fait, la surface constructible du secteur couvre 1,60 ha.

2. Orientations d'aménagement

Afin de réaliser un aménagement cohérent de cet espace, dont l'urbanisation se fera par une seule opération d'aménagement d'ensemble sur le périmètre défini ci-contre, plusieurs orientations d'aménagement sont imposées (dont certaines figurent sur le plan joint) :

Prendre en compte les principes du développement durable par le respect des orientations définies au chapitre I du présent document.

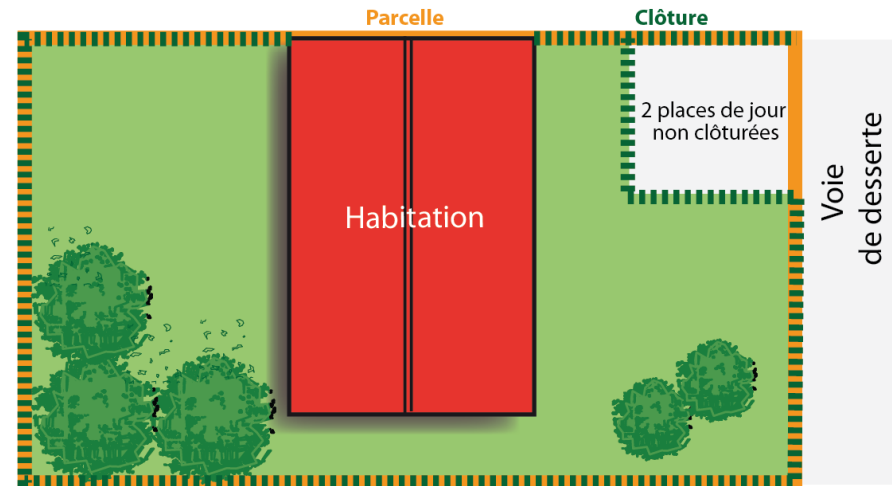
Préserver l'identité architecturale et patrimoniale du site :

- Valoriser les fronts de rues existantes et à créer par un traitement architectural de qualité.
- L'habitat individuel sera situé à l'arrière de l'habitat collectif ou intermédiaire qui lui se situera aux abords de la RDE3 et de la voie de desserte principale.
- L'habitat collectif ou intermédiaire sera composé de pavillons de hauteur R+1+C, comportant 4 logements au maximum chacun.

Assurer une accessibilité sécurisée :

- Aménager une voie principale de desserte traversante se raccordant en deux points à la RD3E. Cette voie sera paysagée et doublée d'une liaison douce. Un effet de porte d'entrée doit être créé afin de mettre en valeur le futur quartier et de sécuriser l'entrée et la sortie pour les usagers (automobilistes et piétons).

- Aménager le long de la RD3E une liaison douce permettant de relier le secteur au centre-bourg en toute sécurité.
- Aménager sur chaque parcelle 2 places de stationnement dites « place de jour » qui devront rester libres d'accès en permanence et ne pas être closes.



Concevoir une insertion paysagère et écologique :

- Valoriser le front de rue de la RD3E par un traitement paysager de qualité.
- Réaliser une insertion paysagère d'essences locales vis-à-vis des espaces naturels bordant le rû de Courtablon, à l'Est du secteur.
- Réaliser une insertion paysagère dense vis-à-vis de la future station d'épuration.
- Concilier la biodiversité avec le développement de l'habitat et privilégier des clôtures poreuses composées de haies végétales, doublées ou non de grillage discret pour ne pas entraver les déplacements de la petite faune. Des passages doivent être aménagés en bas des clôtures, notamment dans les angles. Une simple ouverture de 15 cm par 15 cm permet le passage de la plupart des animaux.
- Préserver les boisements existants au Nord du secteur.

Prendre en compte les nuisances sonores :

- Ménager un espace paysager tampon de 15 m par rapport à la voie ferrée.
- Les espaces « nuit » seront situés à l'opposé des voies ferrées induisant des nuisances sonores.

3. Programmation

L'opération d'aménagement d'ensemble devra respecter une densité d'environ 30 logements par hectare sur la surface constructible estimée à 1,60 ha, soit la construction d'environ 47 logements.

Parmi les parcelles créées, 75 % environ accueilleront de l'habitat individuel et 25 % des pavillons collectifs comprenant 2 à 4 logements chacun.

4. Echancier

L'urbanisation de ce secteur est conditionnée à la réalisation préalable du secteur 1a situé en centre-bourg.