

Commune de CUISERY
DEPARTEMENT DE SAONE ET LOIRE

Modification simplifiée N°1
Conformément à l'article L.123-13-3 du Code de
l'Urbanisme



2b – Orientation d'Aménagement et de Programmation

PLU approuvé le 19 Juin 2000

PLU mis en révision le 11 avril 2008

PLU approuvé le 28 mars 2011

Modification simplifiée n°1 prescrite le 18 juillet 2014

Vu pour être annexé à notre délibération
en date de ce jour,

Le Maire,

Modification simplifiée approuvée le
3 octobre 2014



P. GAUDIN Paysagiste d.p.l.g. · **R. BENOIT** Architecte d.p.l.g. · **D. GOUIN** Architecte d'intérieur
Membres de la S.C.M. **Atelier du Triangle**

Espace Entreprise Mâcon-Luché · 128 rue Pouilly Vinzelles · 71000 MÂCON · Tél : 03 85 38 46 46 · Fax 03 85 38 78 20 · Email ateliertriangle@wanadoo.fr

SOMMAIRE

PRESENTATION GÉNÉRALE	3
REPERAGE DE L'ENSEMBLE DES SECTEURS FAISANT L'OBJET D'UNE ORIENTATION D'AMENAGEMENT	5
SECTEUR « NORD »	7
SECTEUR OUEST	13
SECTEUR CENTRE	19
SECTEUR SUD	27
SECTEUR DES TROIS CROIX	33
SECTEUR D'ACTIVITES ARTISANALES	39
SECTEUR DU BOIS BERNOUX	43

PRESENTATION GÉNÉRALE

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 R. 123-6 du Code de l'Urbanisme dit :

« Les zones à urbaniser sont dites "zones AU". Peuvent être classés en zone à urbaniser les secteurs à caractère naturel de la commune destinés à être ouverts à l'urbanisation.

Lorsque les voies publiques et les réseaux d'eau, d'électricité et, le cas échéant, d'assainissement existant à la périphérie immédiate d'une zone AU ont une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter dans l'ensemble de cette zone, les orientations d'aménagement et le règlement définissent les conditions d'aménagement et d'équipement de la zone. Les constructions y sont autorisées soit lors de la réalisation d'une opération d'aménagement d'ensemble, soit au fur et à mesure de la réalisation des équipements internes à la zone prévus par les orientations d'aménagement et le règlement.

Lorsque les voies publiques et les réseaux d'eau, d'électricité et, le cas échéant, d'assainissement existant à la périphérie immédiate d'une zone AU n'ont pas une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter dans l'ensemble de cette zone, son ouverture à l'urbanisation peut être subordonnée à une modification ou à une révision du plan local d'urbanisme ».

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. »*

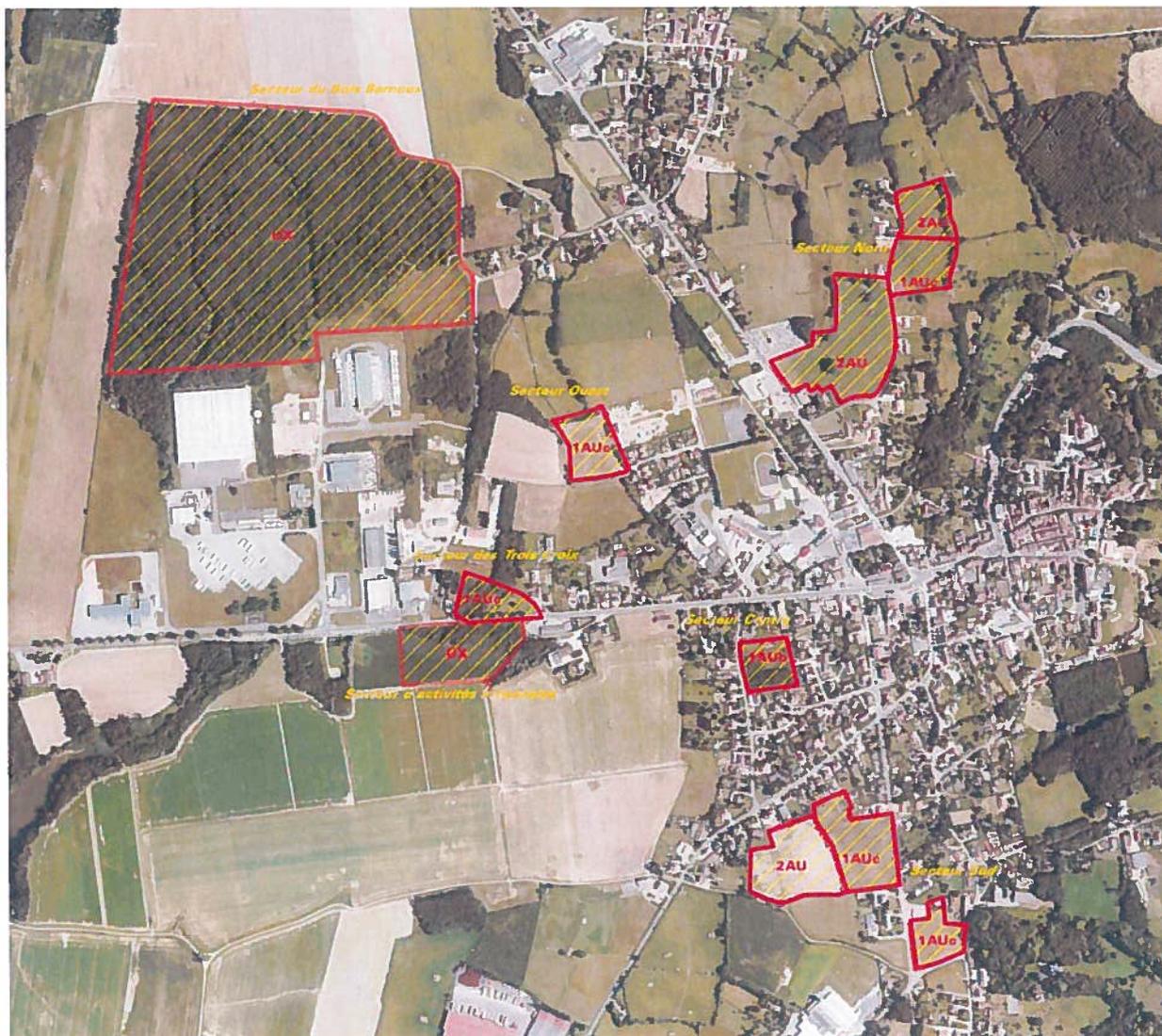
Et d'après l'article L123-1 : *« (...) Ils peuvent, en outre, comporter des orientations d'aménagement relatives à des quartiers ou à des secteurs à mettre en valeur, réhabiliter, restructurer ou aménager. Ces orientations peuvent, en cohérence avec le projet d'aménagement et de développement durable, prévoir les actions et opérations d'aménagement à mettre en oeuvre, notamment 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 prendre la forme de schémas d'aménagement et préciser les principales caractéristiques des voies et espaces publics.(...) »*

Le Plan Local d'Urbanisme prévoit les 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.

REPERAGE DE L'ENSEMBLE DES SECTEURS FAISANT L'OBJET D'UNE ORIENTATION D'AMENAGEMENT



SECTEUR « NORD »

CONDITIONS D'AMENAGEMENT

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.

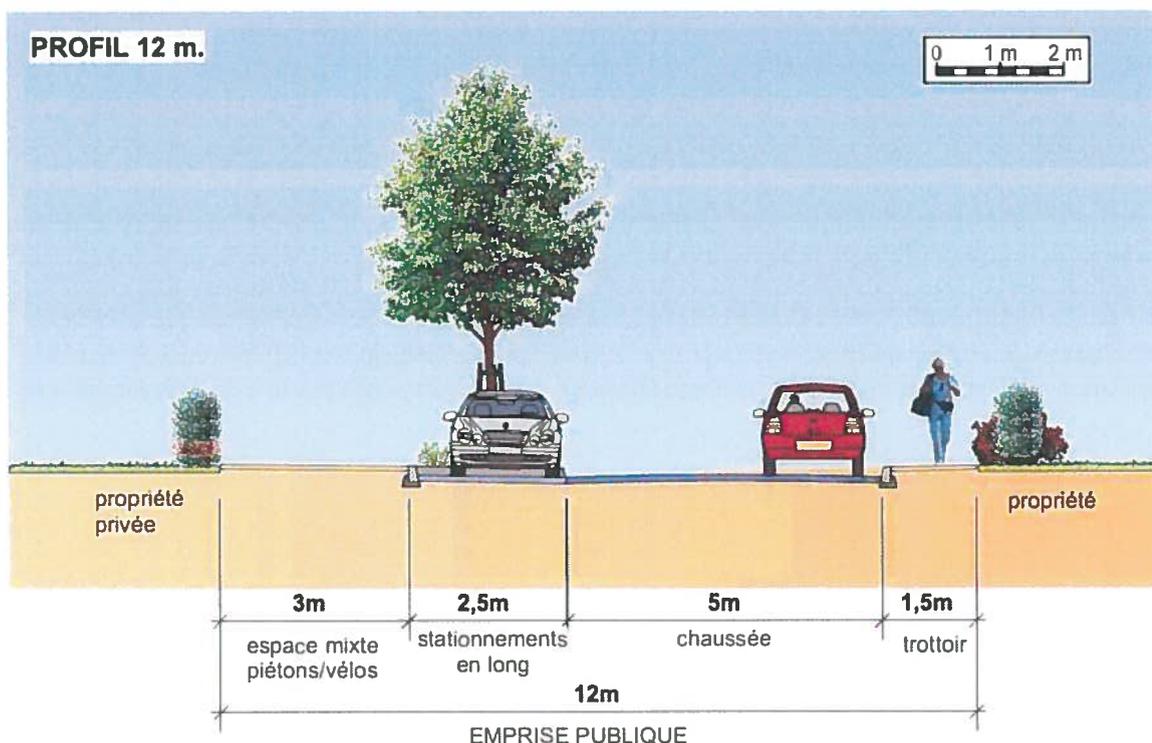
LES DEPLACEMENTS ET DESSERTES

Objectif 1 – 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).

Ces voiries seront conçues de sorte qu'elles permettent d'absorber une partie du stationnement visiteurs.

Son profil sera proche de celui proposé ci-dessous.



Objectif 2 – Préserver des maillages à venir

Obligation : La voirie qui dessert la zone devra être laissée en attente au niveau de la frontière Nord pour un bouclage dans le cadre de l'aménagement de la zone 2AU.

De même, l'accès à la zone à l'Ouest devra être conçu de façon à admettre, en face, une voirie future pour la zone 2AU.

Objectif 3 – 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.

Les itinéraires à prévoir selon les principes indiqués sur le schéma. Autant que de possible, ils seront déconnectés de la voirie automobile. Elle permettra de rejoindre vers l'Ouest le secteur d'équipement et le cheminement piéton de l'ancienne voie ferrée.

Ces itinéraires devront :

- Etre installés sur un espace présentant une largeur minimale de 4 mètres (lorsqu'ils sont déconnectés de la voirie automobile). Ce principe de largeur pourra être adapté en fonction du contexte (topographie, végétation existante, chemin déjà existant...etc).
- 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 4 – Organiser le stationnement pour les visiteurs

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. Il sera prévu 0,5 place par logement.

GESTION DES EAUX DE RUISSELLEMENT

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 dans l'exutoire naturel

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 m² ;

- ° 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

PAYSAGE ET BIODIVERSITE

Objectif 1 – Paysager la frontière entre espace rural et espace construit

Obligation : L'aménagement prévoira la préservation de la haie existante en frontière Est de la zone

Liste des espèces utilisables par exemple sur le site (non exhaustive) :

Arbres de haut jet (12 à 25m) : Erable Sycomore, Chêne Pédonculé, Noyer commun, Merisier, Charme

Arbres intermédiaires (4-12m) : Erable champêtre, Noisetier

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.

Objectif 2 – Intégrer les constructions dans la trame urbaine

Recommandation: L'aménagement prévoira une implantation des constructions qui privilégiera une orientation vers le Sud...

GESTION DES DECHETS

Objectif 1 – Organiser la collecte hors du quartier

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

VIE DE QUARTIER

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 – Création d'un espace collectif

L'aménagement doit prévoir la création d'un espace collectif appropriable par les habitants du quartier. Cet espace peut être décliné sous forme de place, square, jardin, aire de jeux... Il ne doit servir ni à la circulation, ni au stationnement automobile.

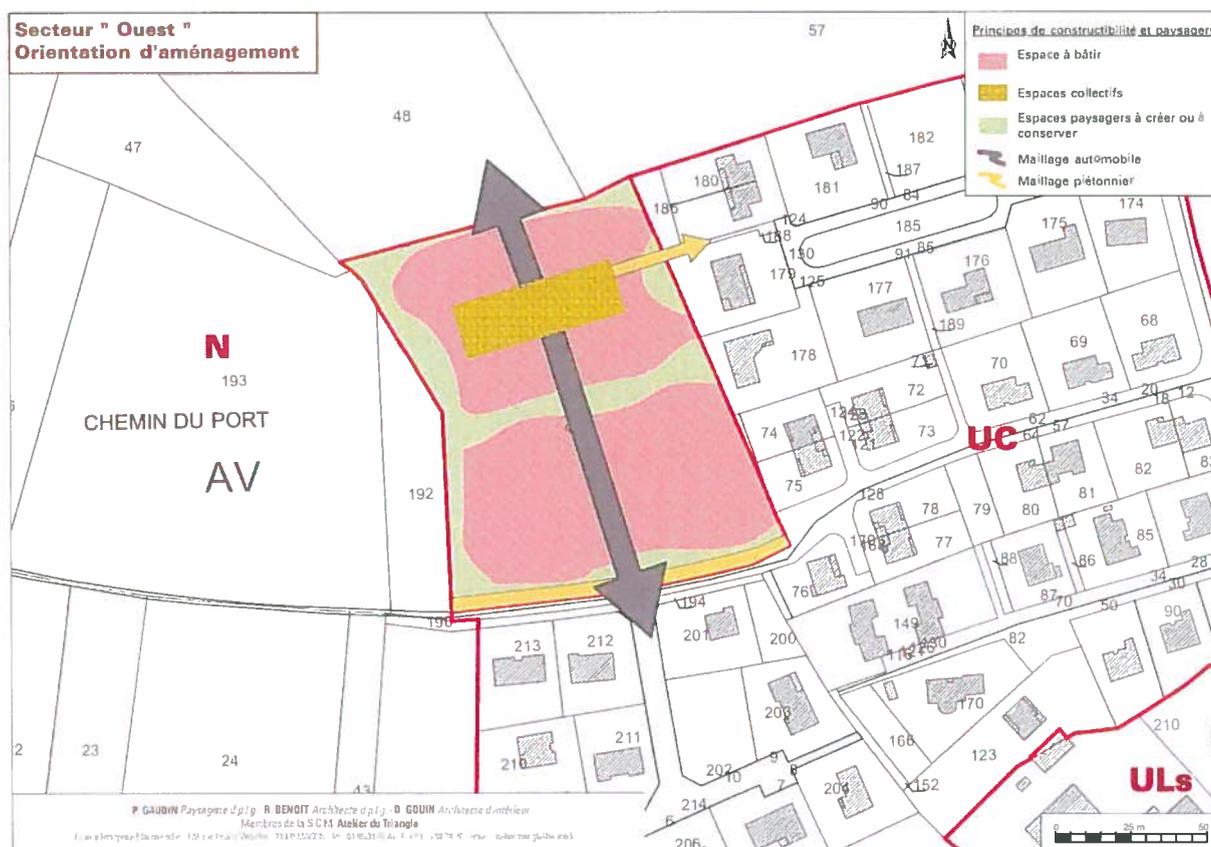
Il sera obligatoirement positionné en frontière Nord du secteur de façon à pouvoir être agrandi lors de l'ouverture à l'urbanisation du secteur Nord et à constituer un espace d'articulation entre les deux aménagements.

Objectif 3 – Mixité de l'offre en logement

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. Ils représenteront au moins 30% des logements réalisés.

SECTEUR OUEST

Situé à l'Ouest du centre bourg, ce secteur (1,3 ha) a pour but de développer l'urbanisation dans la continuité du bâti et de proposer une offre mixte de logements.



Ce secteur devra accueillir une mixité de logements et notamment des logements individuels groupés.

Ces principes d'organisation doivent permettre d'utiliser au mieux cet espace en tenant compte des principes résumés dans le schéma à la page précédente et avec lesquels les aménagements futurs à l'intérieur des zones AU devront être compatibles.

En complément de ce schéma, qui a vocation à être une base d'inspiration pour le plan de masse projet de la zone, sont définies les prescriptions suivantes en termes de qualité environnementale, architecturale et paysagère qui devront être respectées par les futurs aménageurs ou constructeurs.

Les prescriptions à prendre en compte pour la composition et l'aménagement des espaces portent sur les éléments suivants :

- Les conditions d'aménagement
- Les déplacements et dessertes
- Les eaux pluviales
- Le paysage et la biodiversité
- Les espaces collectifs

- La gestion des déchets

CONDITIONS D'AMENAGEMENT

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 la totalité du secteur.

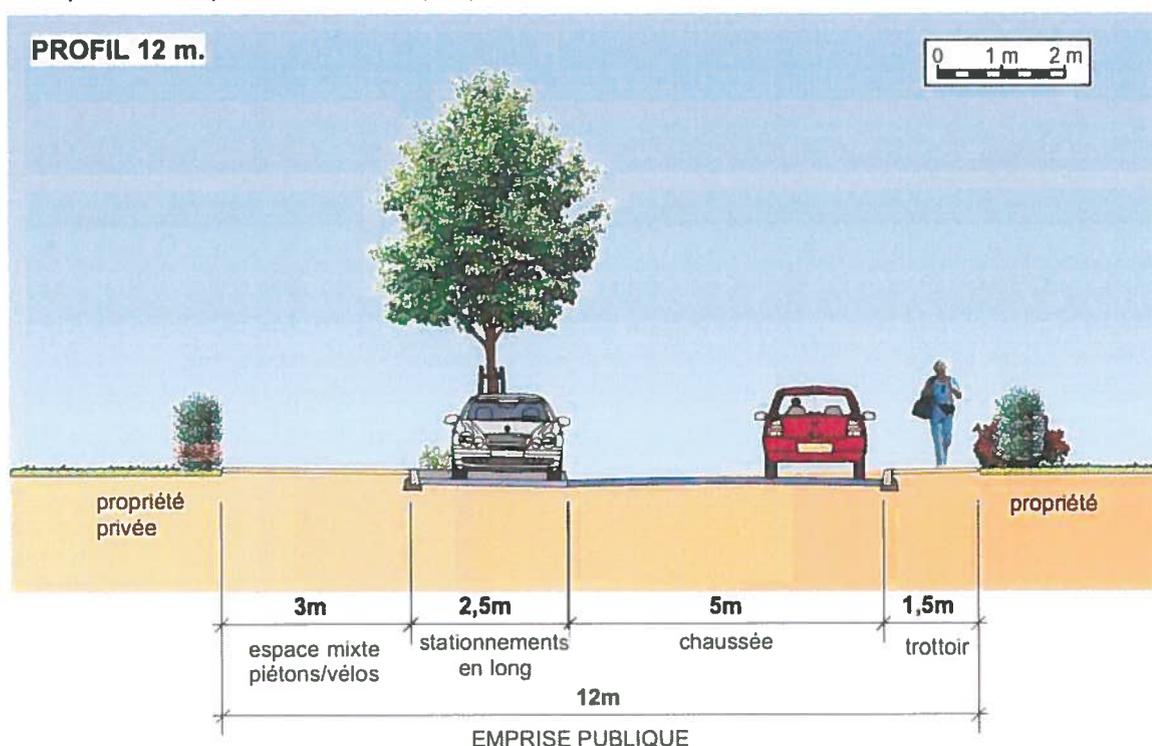
LES DEPLACEMENTS ET DESSERTES

Objectif 1 - 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). Cette voie en impasse devra permettre un retournement des véhicules.

Ces voiries seront conçues de sorte qu'elles permettent d'absorber une partie du stationnement visiteurs.

Son profil sera proche de celui proposé ci-dessous.



Objectif 2 – Préserver des maillages à venir

Obligation : La voirie qui dessert la zone devra être laissée en attente au niveau de la frontière Nord pour un éventuel bouclage dans le cadre d'aménagements futurs au delà de l'horizon du PLU.

Objectif 3 – 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. Celle-ci devrait permettre de rejoindre la zone d'activité.

Une liaison est aussi à prévoir avec le lotissement des grands sires qui a prévu un espace à cet effet au bout de l'impasse.

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 4 mètres (lorsqu'ils sont déconnectés de la voirie automobile). Ce principe de largeur pourra être adapté en fonction du contexte (topographie, végétation existante, chemin déjà existant...etc).
- 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 4 – Organiser le stationnement pour les visiteurs

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. Il sera prévu 0,5 place par logement.

GESTION DES EAUX DE RUISSELLEMENT

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 dans le ruisseau en bas du terrain.

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

- Etre enherbés sur toute leur surface

- Bénéficiaire 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 m²
- 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

PAYSAGE ET BIODIVERSITE

Objectif 1 – Paysager la frontière entre espace rural et espace construit

Obligation : L'aménagement prévoira la préservation de la plus grande partie des éléments de haies et d'arbres existant en bordure de la zone. La zone sera recoupée en son milieu par un ensemble végétalisé.

Liste des espèces utilisables par exemple sur le site (non exhaustive) :

Arbres de haut jet (12 à 25m) : Erable Sycomore, Chêne Pédonculé, Noyer commun, Merisier, Charme

Arbres intermédiaires (4-12m) : Erable champêtre, Noisetier

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.

Objectif 2 – Intégrer les constructions dans la trame urbaine

Recommandation: L'aménagement prévoira une implantation des constructions qui privilégiera une orientation vers le Sud...

GESTION DES DECHETS

Objectif 1 – Organiser la collecte hors du quartier

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

VIE DE QUARTIER

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....

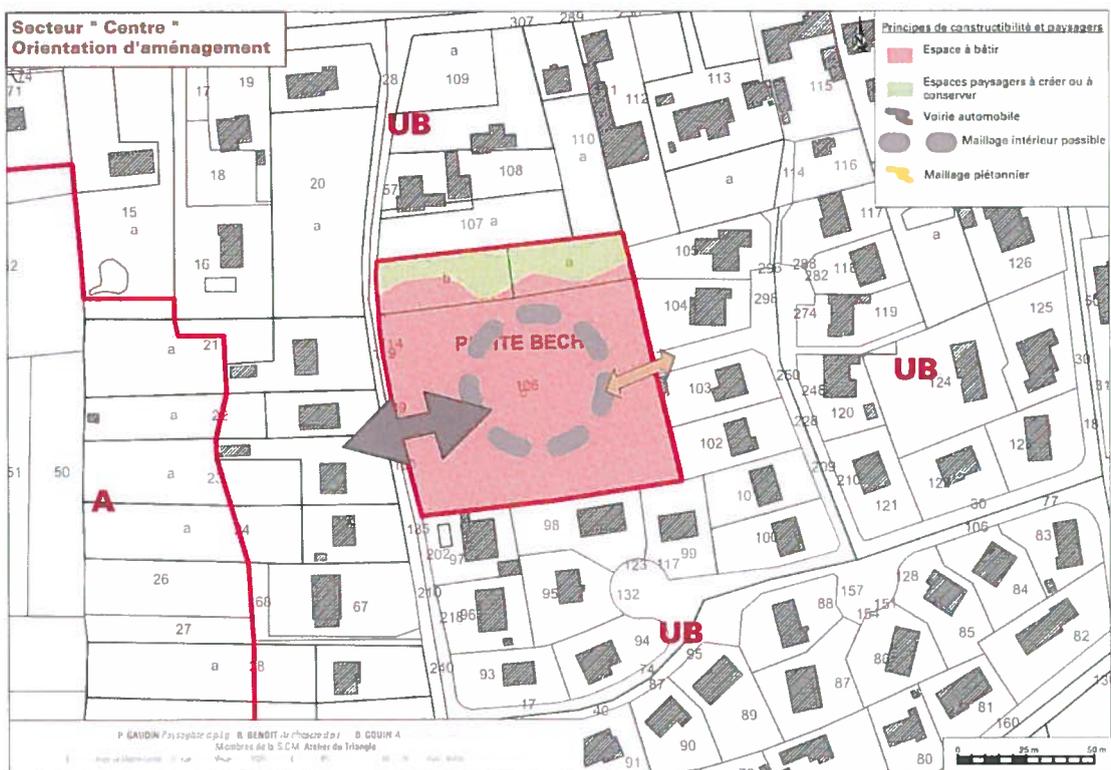
Objectif 2 – Création d'un espace collectif

L'aménagement doit prévoir la création d'un espace collectif appropriable par les habitants du quartier. Cet espace peut être décliné sous forme de place, square, jardin, aire de jeux... Il ne doit servir ni à la circulation, ni au stationnement automobile.

Objectif 3 – Mixité de l'offre en logement

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. Ils représenteront au moins 30% des logements réalisés.

SECTEUR CENTRE



Dans ce secteur, situé dans le centre bourg et d'une superficie de 0,9 ha, la volonté de la commune est d'organiser l'urbanisation dans une dent creuse. Ce terrain est actuellement occupé par des friches, sans grandes qualités environnementales.



Ces principes d'organisation doivent permettre d'utiliser au mieux cet espace en tenant compte des principes résumés dans le schéma à la page précédente et avec lesquels les aménagements futurs à l'intérieur des zones AU devront être compatibles.

En complément de ce schéma, qui a vocation à être une base d'inspiration pour le plan de masse projet de la zone, sont définies les prescriptions suivantes en termes de qualité environnementale, architecturale et paysagère qui devront être respectées par les futurs aménageurs ou constructeurs.

Les prescriptions à prendre en compte pour la composition et l'aménagement des espaces portent sur les éléments suivants :

- Les conditions d'aménagement
- Les déplacements et dessertes
- Les eaux pluviales
- Le paysage et la biodiversité
- Les espaces collectifs
- La gestion des déchets

CONDITIONS D'AMENAGEMENT

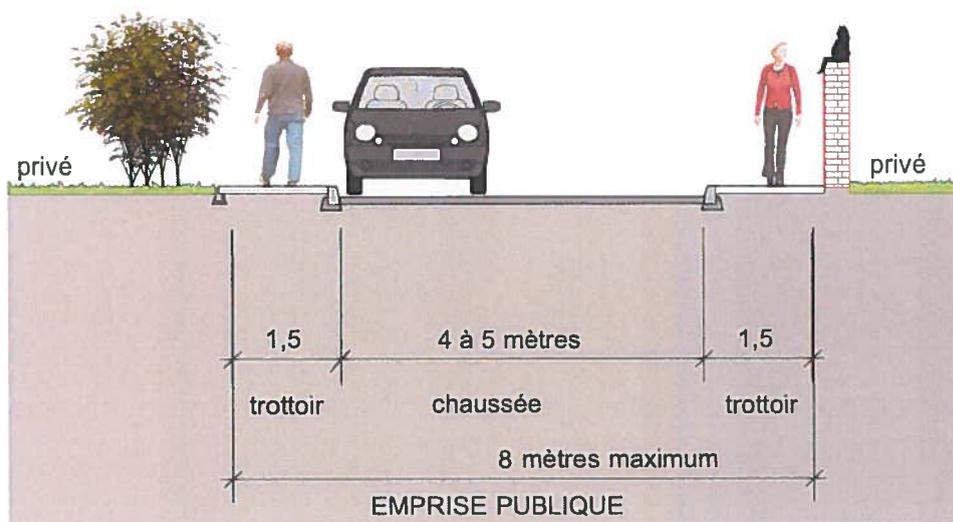
Objectif 1 – Organiser un aménagement cohérent de la zone

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.

LES DEPLACEMENTS ET DESSERTES

Objectif 1 – 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). Son profil sera proche de celui proposé ci-dessous (le principe de deux trottoirs de 1,5 m. de large n'est qu'indicatif) :



Dans le cas où la voirie projetée ne prévoit pas de maillage avec la voirie en attente du lotissement à l'Est, une aire de retournement devra être prévue.

Objectif 2 – 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. Ces itinéraires accompagneront la voirie automobile. Une liaison douce avec la voirie en attente du lotissement à l'Est sera obligatoirement prévue.

Ces itinéraires devront :

- Etre installés sur un espace présentant une largeur minimale de 3 mètres (lorsqu'ils sont déconnectés de la voirie automobile). Ce principe de largeur pourra être adapté en fonction du contexte (topographie, végétation existante, chemin déjà existant...etc).
- 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 3 – Organiser le stationnement pour les visiteurs

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. Il sera prévu 0,5 place par logement. Ces espaces de stationnements seront en partie prévus le long de la voie de desserte générale.

GESTION DES EAUX DE RUISSELLEMENT

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 dans le ruisseau en bas du terrain.

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 m²
- 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

PAYSAGE ET BIODIVERSITE

Objectif 1 – Paysager la frontière entre espace rural et espace construit

Obligation : L'aménagement prévoira de maintenir une large zone tampon au Nord plutôt qu'au Sud (trop proche des habitations existantes).

L'objectif étant de maintenir coupure verte à l'intérieur d'un tissu urbain très dense et de préserver une amorce de « couloir vert » dans un secteur appelé à se densifier.



Liste des espèces utilisables par exemple sur le site (non exhaustive) :

Arbres de haut jet (12 à 25m) : Erable Sycomore, Chêne Pédonculé, Noyer commun, Merisier, Charme

Arbres intermédiaires (4-12m) : Erable champêtre, Noisetier

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.

Objectif 2 – Intégrer les constructions dans la trame urbaine

Recommandation: L'aménagement prévoira une implantation des constructions qui privilégiera une orientation vers le Sud...

GESTION DES DECHETS

Objectif 1 – Organiser la collecte hors du quartier

Le projet tiendra compte du fait que, s'il n'y a pas de continuité viaire avec la voirie en attente dans le lotissement à l'Est, la collecte des ordures ménagères se fera 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.

VIE DE QUARTIER

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

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. Ils représenteront au moins 30% des logements réalisés.

SECTEUR SUD

CONDITIONS D'AMENAGEMENT

Objectif 1 – Organiser un aménagement cohérent de la zone

Secteur A (rouge)

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 une opération d'aménagement concernant, dans un premier temps au moins la moitié du secteur rouge, puis, dans un deuxième temps le reste du secteur.

Secteur B (bleu foncé) et C (Bleu clair)

Obligation : Les constructions sont autorisées au fur et à mesure de la réalisation interne à la zone prévus par les orientations d'aménagement et de programmation nécessaire à leur desserte. Les terrains susceptibles d'être desservis depuis la voie publique peuvent être construits à condition que leur aménagement n'empêche pas, à terme, la réalisation des équipements internes à la zone tels que prévu dans l'orientation d'aménagement et de programmation.

LES DEPLACEMENTS ET DESSERTES

Objectif 1 – 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). Ces voiries seront conçues de sorte qu'elles permettent d'absorber une partie du stationnement visiteurs et qu'elles amorcent un paysagement de la zone.

Objectif 2 – Préserver des maillages à venir

Obligation : La voirie qui dessert le secteur A devra être laissée en attente au niveau de la frontière Ouest pour un bouclage dans le cadre de l'aménagement de la zone 2AU

La voirie qui dessert le secteur B devra permettre un maillage entre les deux voies communales existantes.

Objectif 3 – 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. Celles-ci devront permettre de rejoindre le cœur du centre bourg. 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). Ce principe de largeur pourra être adapté en fonction du contexte (topographie, végétation existante, chemin déjà existant...etc).
- 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 4 – Organiser le stationnement pour les visiteurs

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. Il sera prévu 0,5 place par logement. Ces espaces de stationnements seront en partie prévus le long de la voie de desserte générale.

GESTION DES EAUX DE RUISSELLEMENT

Objectif 1 – Rétention ou infiltration (secteur A)

Obligation : L'opération d'aménagement doit prévoir à son échelle des dispositifs de rétention collective ou d'infiltration pour limiter les débits de rejets dans le ruisseau en bas du terrain.

(Les implantations de dispositif de rétention indiqués sur le schéma d'orientation d'aménagement sont donnés à titre exclusivement indicatif. Ils ne préjugent pas des volumes et des implantations à prévoir par l'aménageur)

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 m²
- 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

PAYSAGE ET BIODIVERSITE

Objectif 1 – Paysager la frontière entre espace rural et espace construit

Obligation : L'aménagement prévoira un aménagement paysager à l'Ouest entre la zone 1AU et le futur quartier de la zone 2AU. Cet aménagement paysager accompagnera un cheminement doux.

Pour le secteur A, comme sur le schéma, les frontières des secteurs seront paysagées.

Liste des espèces utilisables par exemple sur le site (non exhaustive) :

Arbres de haut jet (12 à 25m) : Erable Sycomore, Chêne Pédonculé, Noyer commun, Merisier, Charme

Arbres intermédiaires (4-12m) : Erable champêtre, Noisetier

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.

Objectif 2 – Intégrer les constructions dans la trame urbaine

Recommandation: L'aménagement prévoira une implantation des constructions qui privilégiera une orientation vers le Sud...

Objectif 3 – Espaces paysagers à créer ou à conserver

Recommandation: Les espaces paysagers à créer ou à conserver des secteurs B et C pourront avoir un positionnement différent de celui du schéma en fonction du projet d'aménagement et de découpage des lots à construire.

GESTION DES DECHETS

Objectif 1 – Organiser la collecte hors du quartier

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

VIE DE QUARTIER

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

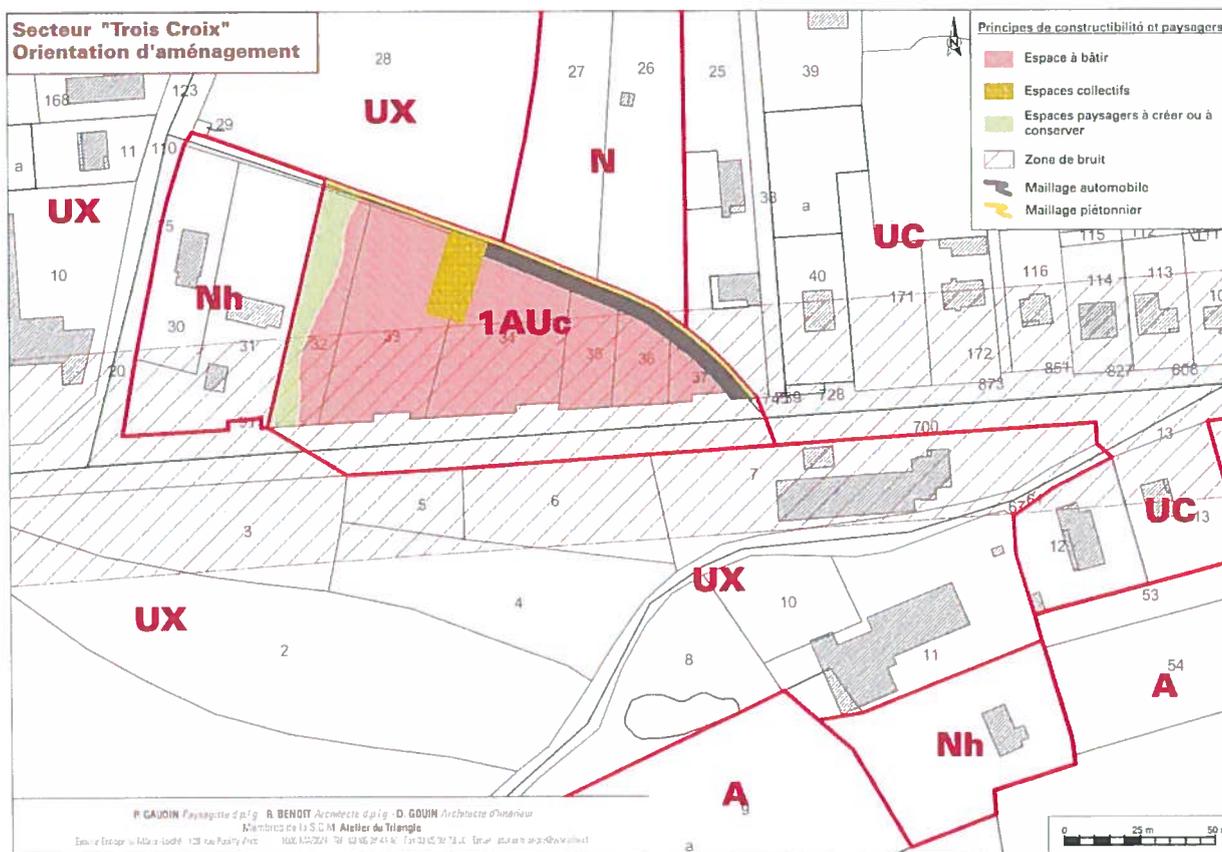
Dans le secteur A, en dehors des lots individuels, pour garantir la diversité de l'offre, les logements intermédiaires seront du type « maisons de ville avec petits jardins » ou pavillonnaires groupés. Ils représenteront au moins 30% des logements réalisés.

Dans le secteur B, 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. Ils représenteront au moins 25% des logements réalisés.

Dans le secteur C, il n'y a pas de prescription particulière.

SECTEUR DES TROIS CROIX

Dans ce secteur d'une superficie d'environ 0,7 ha, localisé à l'entrée Ouest du centre-bourg, la volonté de la commune est de permettre le développement de l'urbanisation dans la continuité du bâti existant.



Ces principes d'organisation doivent permettre d'utiliser au mieux cet espace en tenant compte des principes résumés dans le schéma à la page précédente et avec lesquels les aménagements futurs à l'intérieur des zones AU devront être compatibles.

En complément de ce schéma, qui a vocation à être une base d'inspiration pour le plan de masse projet de la zone, sont définies les prescriptions suivantes en termes de qualité environnementale, architecturale et paysagère qui devront être respectées par les futurs aménageurs ou constructeurs.

Les prescriptions à prendre en compte pour la composition et l'aménagement des espaces portent sur les éléments suivants :

- Les conditions d'aménagement
- Les déplacements et dessertes
- Les eaux pluviales
- Le paysage et la biodiversité
- Les espaces collectifs
- La gestion des déchets

CONDITIONS D'AMENAGEMENT

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 une opération d'aménagement concernant l'ensemble de la zone.

LES DEPLACEMENTS ET DESSERTES

Objectif 1 – Sécuriser l'accès 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).

Un seul accès sur la RD975 est autorisé. Il sera conçu de sorte que les parcelles actuellement desservies au niveau du chemin existant le soit aussi par cet accès.

Objectif 2 – prévoir des liaisons douces

Obligation : Le cheminement vers la zone d'activité du Bois de Bernoux doit être conservé.

Ces itinéraires devront :

- Etre installés sur un espace présentant une largeur minimale de 4 mètres (lorsqu'ils sont déconnectés de la voirie automobile). Ce principe de largeur pourra être adapté en fonction du contexte (topographie, végétation existante, chemin déjà existant...etc).
- 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 3 – Organiser le stationnement pour les visiteurs

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. Il sera prévu 0,5 place par logement. Ces espaces de stationnements seront en partie prévus le long de la voie de desserte générale.

GESTION DES EAUX DE RUISSELLEMENT

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 dans le ruisseau en bas du terrain.

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 m²
- 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

PAYSAGE ET BIODIVERSITE

Objectif 1 – Paysager la frontière entre espace rural et espace construit

Obligation : L'aménagement prévoira la conservation d'une partie des arbres existant sur la frontière à l'Ouest de la zone 1AU

Ce secteur d'aménagement paysager sera renforcé.

Liste des espèces utilisables par exemple sur le site (non exhaustive) :

Arbres de haut jet (12 à 25m) : Erable Sycomore, Chêne Pédonculé, Noyer commun, Merisier, Charme

Arbres intermédiaires (4-12m) : Erable champêtre, Noisetier

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.

Objectif 2 – Intégrer les constructions dans la trame urbaine

Recommandation: L'aménagement prévoira une implantation des constructions qui privilégiera une orientation vers le Sud...

GESTION DES DECHETS

Objectif 1 – Organiser la collecte hors du quartier

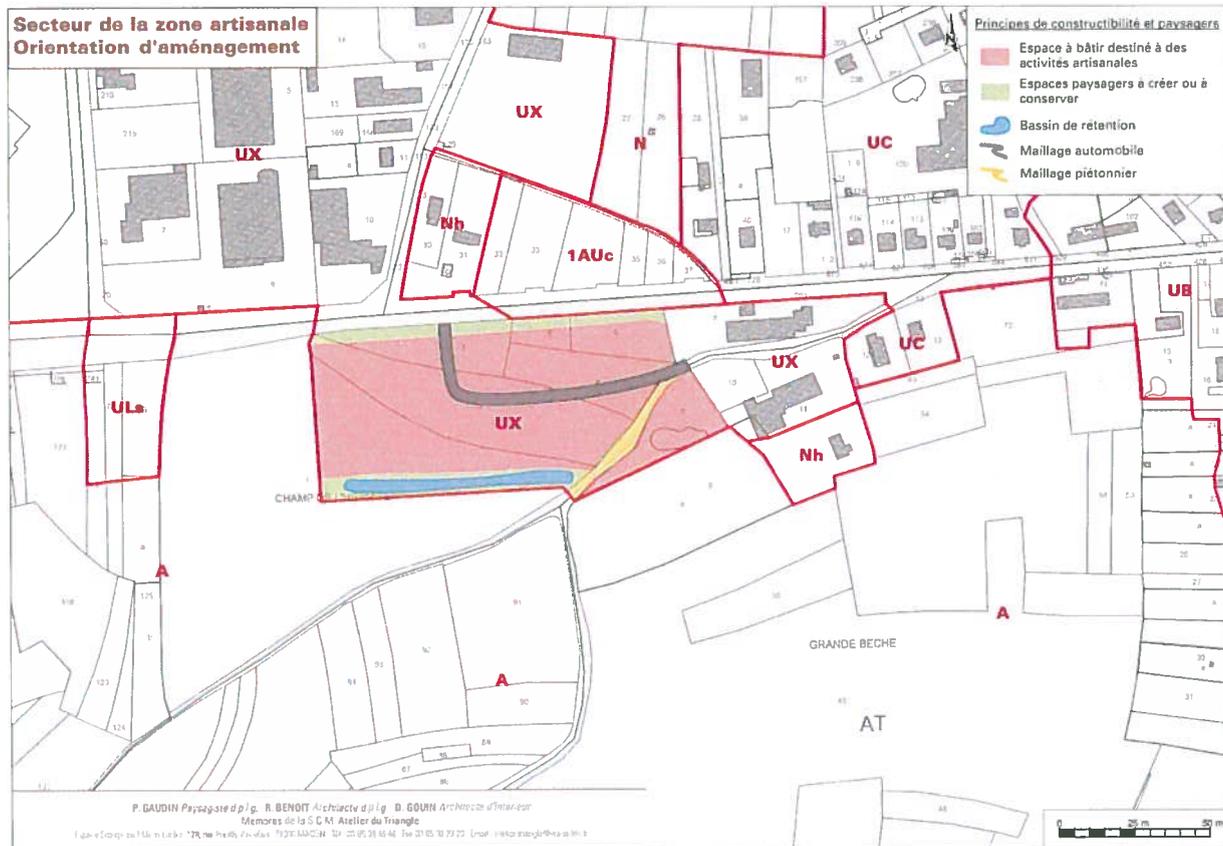
Le projet tiendra compte du fait que la collecte des ordures ménagères se fera en limite du secteur aménagé de façon à limiter l'accès des véhicules techniques à l'intérieur du quartier.

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.

SECTEUR D'ACTIVITES ARTISANALES

Dans ce secteur d'une superficie d'environ 2,7 ha, localisé à l'entrée Ouest du centre-bourg, la volonté de la commune est de permettre le développement d'une petite zone permettant d'offrir des terrains en façade de la RD975 pour des activités artisanales ou commerciales à l'échelle locale.



Ces principes d'organisation doivent permettre d'utiliser au mieux cet espace en tenant compte des principes résumés dans le schéma à la page précédente et avec lesquels les aménagements futurs à l'intérieur des zones AU devront être compatibles.

En complément de ce schéma, qui a vocation à être une base d'inspiration pour le plan de masse projet de la zone, sont définies les prescriptions suivantes en termes de qualité environnementale, architecturale et paysagère qui devront être respectées par les futurs aménageurs ou constructeurs.

Les prescriptions à prendre en compte pour la composition et l'aménagement des espaces portent sur les éléments suivants :

- Les conditions d'aménagement
- Les déplacements et dessertes
- Les eaux pluviales
- Le paysage et la biodiversité
- Les espaces collectifs
- La gestion des déchets

CONDITIONS D'AMENAGEMENT

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 une opération d'aménagement ne créant jamais plus d'un accès sur la RD 975 pour l'ensemble de la zone. Cet accès qui devra présenter toutes les garanties de sécurité par rapport au trafic de la RD, pourra être déplacé et réaménagé au fur et à mesure du remplissage de la zone.

LES DEPLACEMENTS ET DESSERTES

Objectif 1 – Sécuriser l'accès des quartiers d'habitat

Obligation : Un seul accès est autorisé sur la RD975. La voirie interne à la zone sera maillée avec la voie communale existante à l'Est.

GESTION DES EAUX DE RUISSELLEMENT

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 dans le ruisseau en bas du terrain.

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 m²
- 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

PAYSAGE ET BIODIVERSITE

Objectif 1 – Paysager la frontière entre espace rural et espace construit

Obligation : L'aménagement prévoira la réalisation d'un aménagement paysagé en façade le long de la RD975.

Recommandation : Création d'un alignement d'arbre le long de la RD976

Liste des espèces utilisables par exemple sur le site (non exhaustive) :

Arbres de haut jet (12 à 25m) : Erable Sycomore, Chêne Pédonculé, Noyer commun, Merisier, Charme

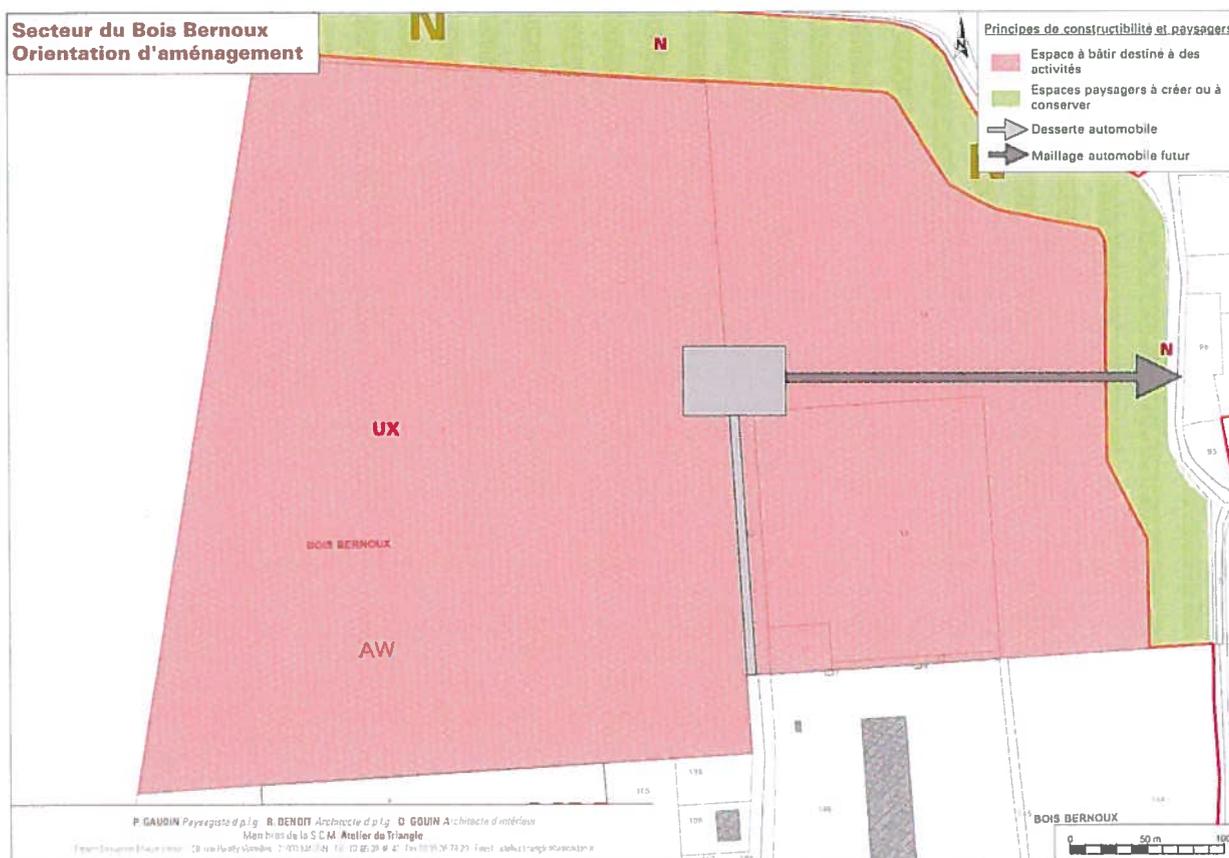
Arbres intermédiaires (4-12m) : Erable champêtre, Noisetier

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.

SECTEUR DU BOIS BERNOUX

Dans ce secteur localisé au Nord de l'actuelle zone d'activités du Bois Bernoux, la volonté de la commune est de continuer le développement de la zone d'activités pour des activités artisanales ou commerciales à l'échelle locale.



Ces principes d'organisation doivent permettre d'utiliser au mieux cet espace en tenant compte des principes résumés dans le schéma à la page précédente.

En complément de ce schéma, qui a vocation à être une base d'inspiration pour le plan de masse projet de la zone, sont définies les prescriptions suivantes en termes de qualité environnementale, architecturale et paysagère qui devront être respectées par les futurs aménageurs ou constructeurs.

Les prescriptions à prendre en compte pour la composition et l'aménagement des espaces portent sur les éléments suivants :

- Les conditions d'aménagement
- Les déplacements et dessertes
- La gestion des eaux pluviales
- Le paysage et la biodiversité

CONDITIONS D'AMENAGEMENT

Objectif 1 – Organiser un aménagement cohérent de la zone

Obligation: Afin de permettre un aménagement de la zone garantissant une organisation cohérente respectant les principes énoncés ci-dessus, les constructions ne pourront être autorisées qu'au fur et à mesure de la réalisation des voiries et réseaux divers interne à la zone desservant les parcelles faisant l'objet d'autorisation de construire.

A plus long terme, une voirie de desserte pourra être prévue vers l'Est pour permettre un maillage avec la voirie existante en limite de la zone.

L'aménagement se fera en remontant du Sud vers le Nord afin de conserver la plus grande épaisseur de boisement entre espace aménagé et espace rural...

LES DEPLACEMENTS ET DESSERTES

Objectif 1 – Sécuriser l'accès

Obligation : L'accès se fera en continuité de la voirie existante. Une aire de retournement sera prévue à l'extrémité de cette voie, dans l'attente du possible maillage de voirie vers l'Est.

Les chaussées auront une largeur minimum de 5,5 mètres.

GESTION DES EAUX DE RUISSELLEMENT

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 dans le milieu naturel.

PAYSAGE ET BIODIVERSITE

Objectif 1 – Paysager la frontière entre espace rural et espace construit

Obligation : L'aménagement devra prévoir le maintien d'une zone tampon à l'Est et au Nord.

Recommandation : Maintien d'une zone boisée.

Liste des espèces utilisables par exemple sur le site (non exhaustive) :

Arbres de haut jet (12 à 25m) : Erable Sycomore, Chêne Pédonculé, Noyer commun, Merisier, Charme

Arbres intermédiaires (4-12m) : Erable champêtre, Noisetier

Arbustes (2-4m) : Troène, Cornouiller sanguin, Prunellier, Viorne lantane.