



## ELABORATION DU PLAN LOCAL D'URBANISME



## ARRÊT DU PROJET

### 2a. ORIENTATION D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION

Elaboration du PLU prescrite le 6 juillet 2010

Vu pour rester annexé à la délibération du  
Le Maire,



# SOMMAIRE

<b>PRESENTATION GENERALE</b>	<b>1</b>
<b>LOCALISATION DES SECTEURS CONCERNES PAR UNE OAP</b>	<b>2</b>
<b>SECTEUR DE DEVELOPPEMENT « BOURG-SUD »</b>	<b>3</b>
<b>SECTEUR DE DEVELOPPEMENT « BOURG-NORD »</b>	<b>5</b>
<b>SECTEUR DE DEVELOPPEMENT « BOURG-EST »</b>	<b>7</b>



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.

De plus d'après le code de l'urbanisme, les orientations d'aménagement et de programmation doivent respecter les éléments suivants :

**Article R 151-6 du Code de l'Urbanisme :**

*« Les orientations d'aménagement et de programmation par quartier ou secteur définissent les conditions d'aménagement garantissant la prise en compte des qualités architecturales, urbaines et paysagères des espaces dans la continuité desquels s'inscrit la zone, notamment en entrée de ville.*

*Le périmètre des quartiers ou secteurs auxquels ces orientations sont applicables est délimité dans le ou les documents graphiques prévus à l'article [R. 151-10](#). »*

**Article R 151-7 du Code de l'Urbanisme :**

*« Les orientations d'aménagement et de programmation peuvent comprendre des dispositions portant sur la conservation, la mise en valeur ou la requalification des éléments de paysage, quartiers, îlots, immeubles, espaces publics, monuments, sites et secteurs qu'elles ont identifiés et localisés pour des motifs d'ordre culturel, historique, architectural ou écologique, notamment dans les zones urbaines réglementées en application de l'article [R. 151-19](#). »*

**Article R 151-8 du Code de l'Urbanisme :**

*Les orientations d'aménagement et de programmation des secteurs de zones urbaines ou de zones à urbaniser mentionnées au deuxième alinéa du [R. 151-20](#) dont les conditions d'aménagement et d'équipement ne sont pas définies par des dispositions réglementaires garantissent la cohérence des projets d'aménagement et de construction avec le projet d'aménagement et de développement durables.*

*Elles portent au moins sur :*

*1° La qualité de l'insertion architecturale, urbaine et paysagère ;*

*2° La mixité fonctionnelle et sociale ;*

*3° La qualité environnementale et la prévention des risques ;*

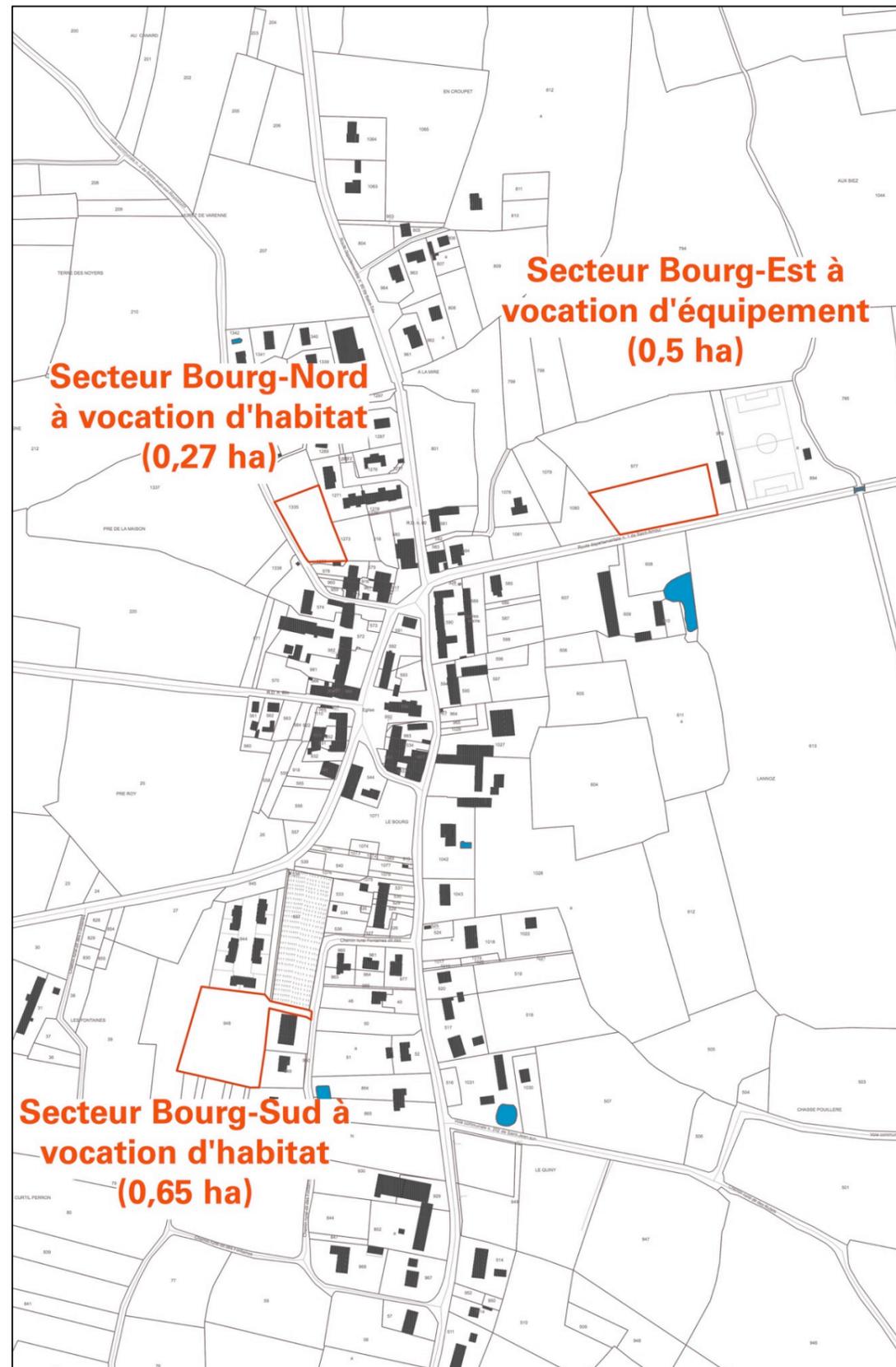
*4° Les besoins en matière de stationnement ;*

*5° La desserte par les transports en commun ;*

*6° La desserte des terrains par les voies et réseaux.*

*Ces orientations d'aménagement et de programmation comportent un schéma d'aménagement qui précise les principales caractéristiques d'organisation spatiale du secteur. »*

**Les éléments, présentés sous forme d'esquisse aux pages suivantes, 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 de chaque zone.**



# SECTEUR DE DÉVELOPPEMENT « BOURG-SUD » - À VOCATION D'HABITAT

**Surface du secteur : 0,65 ha**

**Zonage : 1AU**

Les principes d'organisation doivent permettre d'utiliser au mieux cet espace en tenant compte des principes résumés dans le schéma ci-contre et avec lesquels les aménagements à l'intérieur de la zone devront être compatibles.

En complément de ce schéma, qui a vocation à être une base d'inspiration pour les plans de masses projets des secteurs, sont définies les prescriptions suivantes en termes de qualité environnementale, architecturale et paysagère qui devront être respectées par les futurs aménageurs ou constructeurs.

## I. CONDITIONS D'AMENAGEMENT

### 1. Mettre en valeur l'environnement et le paysage

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 des eaux pluviales.

**Obligation** : 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 afin de permettre une insertion paysagère cohérente de ce dispositif dans l'aménagement global du site.

Objectif 2 – Traitement paysager et qualité environnementale

**Obligation** : Un espace paysager de transition devra être créé entre l'espace à aménager et l'espace déjà urbanisé au nord du secteur.

### 2. Assurer un développement maîtrisé 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 une opération d'aménagement d'ensemble du secteur.

### 3. Lutter contre l'insalubrité

Objectif 1 – Organiser la collecte des ordures ménagères

Le projet tiendra compte du fait que la collecte des ordures ménagères se fera en limite du secteur aménagé, le long de la route de La Boucle de Quiny.

**Obligation** : En conséquence l'aménagement du site devra prévoir

Schéma de principe



l'aménagement d'espaces protégés pour les conteneurs au niveau des accès du tènement.

## II. HABITAT

### 1. Favoriser le renouvellement urbain et la mixité

Objectif 1 – Densité minimale

**Obligation** : Pour ce secteur situé au niveau du centre bourg, la densité minimale à respecter est de 15 logements/hectare.

Objectif 2 – Mixité de l'offre en logement

**Recommandation** : L'opération pourra accueillir une diversité des formes de logements.

Objectif 3 – Respect des habitations voisines existantes

**Recommandation** : L'aménagement tiendra 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.

## III. TRANSPORTS ET DEPLACEMENTS

### 1. Organiser les circulations

Objectif 1 – Desserte

**Obligation** : L'accès au secteur devra se faire depuis la route de La Boucle de Quiny.

**Obligation** : En cas de création de desserte en impasse, celle-ci devra être traitée sous la forme d'une placette de retournement qualitative.

Objectif 2 – Circulation en mode de déplacement doux

**Recommandation** : La desserte interne créée pourra être doublée d'un trottoir au moins d'un côté.

### 2. Organiser le stationnement

Objectif 1 – Stationnement

**Obligation** : L'opération devra prévoir au minimum 2 places par logement. Des places visiteurs seront prévues le long de la voie.

### Schéma de principe



## SECTEUR DE DÉVELOPPEMENT « BOURG-NORD » - À VOCATION D'HABITAT

**Surface du secteur : 0,27 ha**

**Zonage : 1AU**

Les principes d'organisation doivent permettre d'utiliser au mieux cet espace en tenant compte des principes résumés dans le schéma ci-contre et avec lesquels les aménagements à l'intérieur de la zone devront être compatibles.

En complément de ce schéma, qui a vocation à être une base d'inspiration pour les plans de masses projets des secteurs, sont définies les prescriptions suivantes en termes de qualité environnementale, architecturale et paysagère qui devront être respectées par les futurs aménageurs ou constructeurs.

### I. CONDITIONS D'AMENAGEMENT

#### 1. Mettre en valeur l'environnement et le paysage

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 des eaux pluviales.

**Obligation** : 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 afin de permettre une insertion paysagère cohérente de ce dispositif dans l'aménagement global du site.

Objectif 2 – Traitement paysager et qualité environnementale

**Obligation** : L'espace paysager devra être conservé au Nord, au Sud et à l'Ouest du tènement.

#### 2. Assurer un développement maîtrisé 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 une opération d'aménagement d'ensemble du secteur.

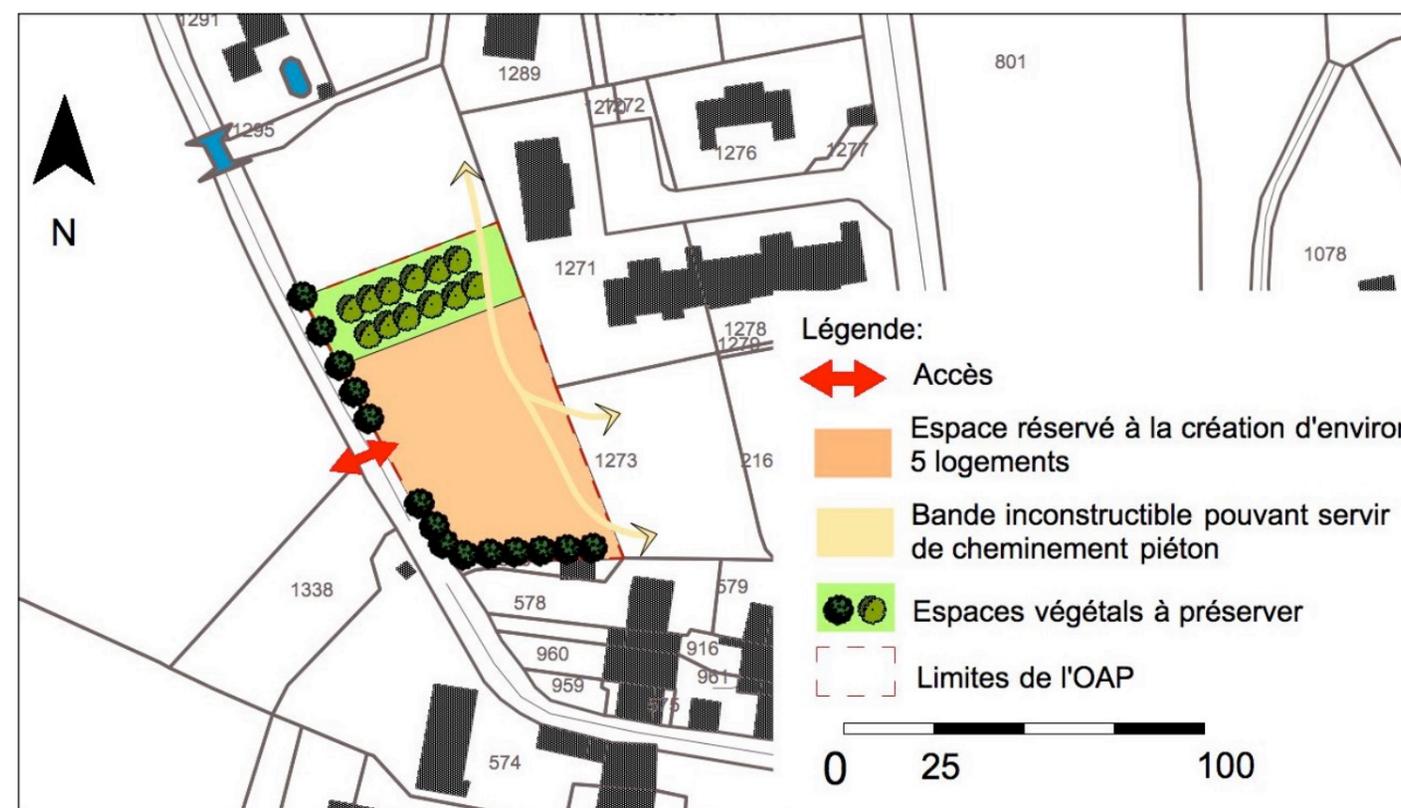
#### 3. Lutter contre l'insalubrité

Objectif 1 – Organiser la collecte des ordures ménagères

Le projet tiendra compte du fait que la collecte des ordures ménagères se fera en limite du secteur aménagé, le long de la route du Bourg.

**Obligation** : En conséquence l'aménagement du site devra prévoir l'aménagement d'espaces protégés pour les conteneurs au niveau des accès du tènement.

Schéma de principe



## II. HABITAT

### 1. Favoriser le renouvellement urbain et la mixité

Objectif 1 – Densité minimale

**Obligation** : Pour ce secteur situé au niveau du centre bourg, la densité minimale à respecter est de 15 logements/hectare, soit environ 5 logements.

Objectif 2 – Mixité de l'offre en logement

**Recommandation** : L'opération accueillera des logements individuels groupés et/ou intermédiaires.

Objectif 3 – Respect des habitations voisines existantes

**Recommandation** : L'aménagement tiendra 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.

## III. TRANSPORTS ET DEPLACEMENTS

### 1. Organiser les circulations

Objectif 1 – Desserte

**Obligation** : L'accès au secteur devra se faire depuis la route du Barbery.

**Obligation** : En cas de création de desserte en impasse, celle-ci devra être traitée sous la forme d'une placette de retournement qualitative.

Objectif 2 – Circulation en mode de déplacement doux

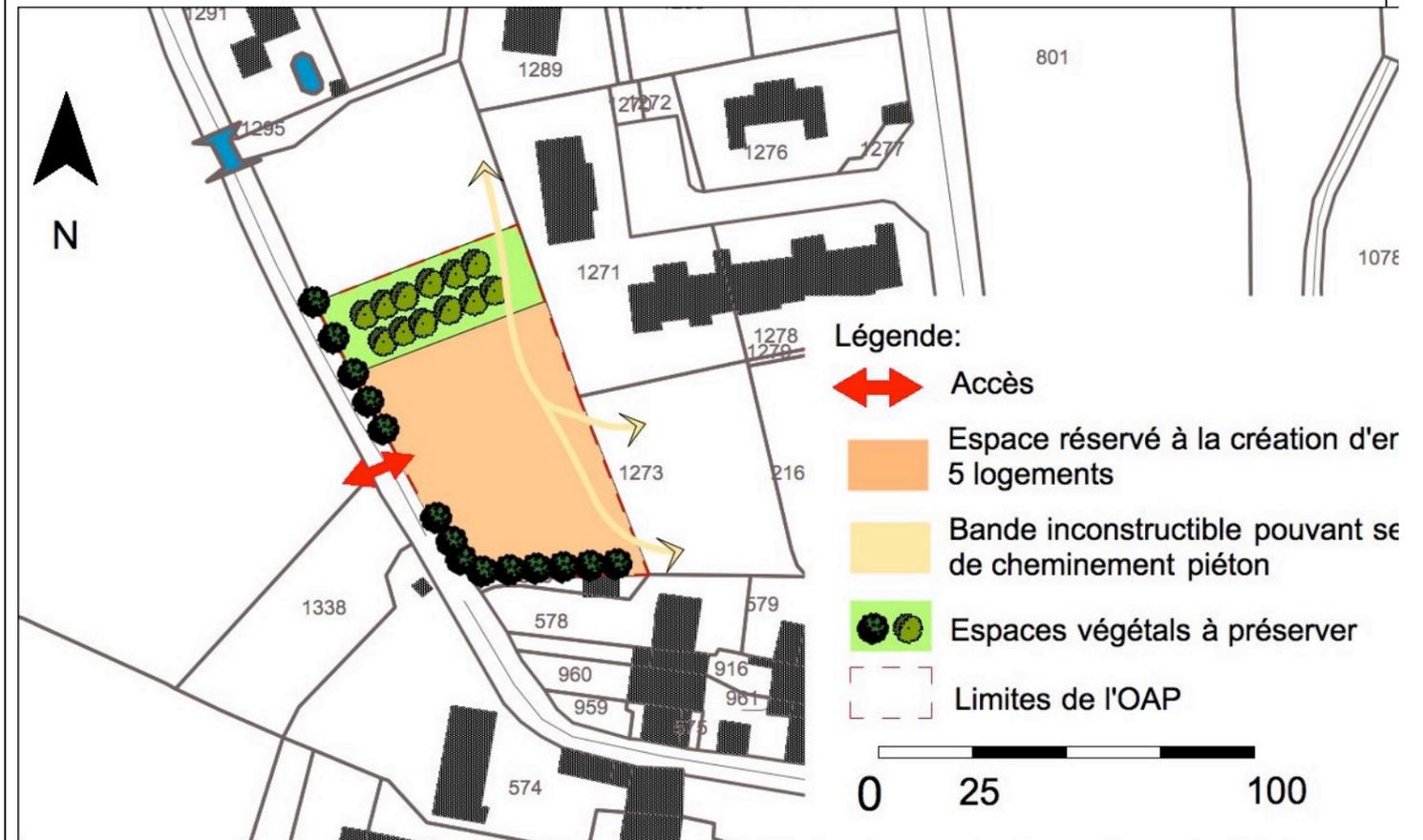
**Recommandation** : L'espace collectif de desserte sera traité sous forme de placette piétonne pouvant admettre le passage des voitures vers les garages et stationnements prévus à l'extérieur des parcelles.

### 3. Organiser le stationnement

Objectif 1 – Stationnement

**Obligation** : L'opération devra prévoir au minimum 2 places par logement.

Schéma de principe



# SECTEUR DE DÉVELOPPEMENT « BOURG-EST » - À VOCATION DÉQUIPEMENT

**Surface du secteur : 0,5 ha**

**Zonage : 1AUE**

Les principes d'organisation doivent permettre d'utiliser au mieux cet espace en tenant compte des principes résumés dans le schéma ci-contre et avec lesquels les aménagements à l'intérieur de la zone devront être compatibles.

En complément de ce schéma, qui a vocation à être une base d'inspiration pour les plans de masses projets des secteurs, sont définies les prescriptions suivantes en termes de qualité environnementale, architecturale et paysagère qui devront être respectées par les futurs aménageurs ou constructeurs.

## I. CONDITIONS D'AMENAGEMENT

### 1. Mettre en valeur l'environnement et le paysage

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 des eaux pluviales.

**Obligation** : 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 afin de permettre une insertion paysagère cohérente de ce dispositif dans l'aménagement global du site.

Objectif 2 – Traitement paysager et qualité environnementale

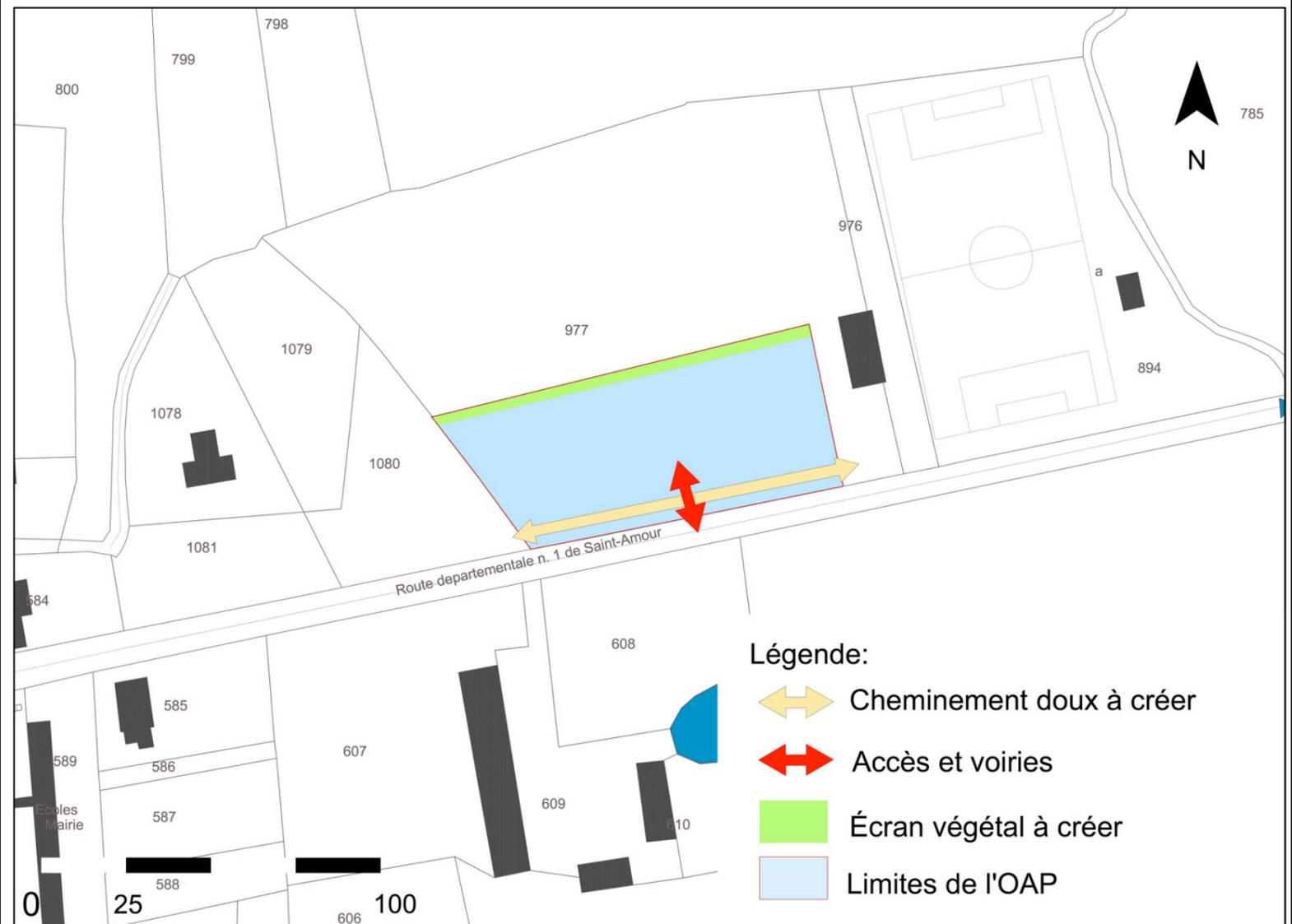
**Obligation** : Un espace paysager de transition devra être créé entre l'espace à aménager et l'espace agricole adjacent au Nord.

### 2. Assurer un développement maîtrisé 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 une opération d'aménagement d'ensemble du secteur.

Schéma de principe



## II. TRANSPORTS ET DEPLACEMENTS

### 1. Organiser les circulations

Objectif 1 – Desserte

**Obligation** : L'accès au secteur devra se faire par la route départementale 1.

Objectif 2 – Circulation en mode de déplacement doux

**Obligation** : La desserte interne sera doublée d'un trottoir.

**Obligation** : Un cheminement Est/Ouest réservé aux modes doux sera créé le long de la route départementale 1 en direction du centre bourg.

### 2. Organiser le stationnement

Objectif 1 – Stationnement

**Obligation** : Le stationnement devra être dimensionné selon les besoins générés par l'opération et mutualisé.

### Schéma de principe

