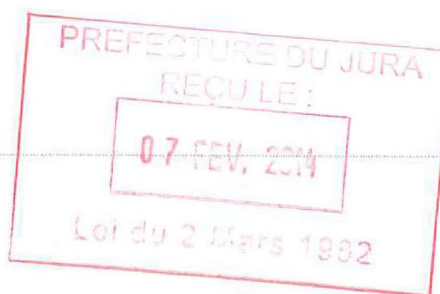


Plan Local d'Urbanisme De GEVINGEY

3. Orientations d'Aménagement et de Programmation O.A.P.

- Révision prescrite le 14.05.2009
- PLU arrêté le 04.07.2013
- Mise à l'enquête publique du 22.11.2013 au 23.12.2013
- PLU approuvé le 28.01.2014



Maison de l'habitat
32, rue Rouget de Lisle
BP 20460 - 39007
Lons-le-Saunier cedex
Tél. : 03 84 86 19 10
Fax : 03 84 86 19 19

Agence de Dole :
3, avenue Aristide Briand
BP 2 - 39107 Dole cedex
Tél. : 03 84 82 24 79
Fax : 03 84 82 14 42

Agence de Saint-Claude :
9, rue de la Poyat
39200 Saint-Claude
Tél. : 03 84 45 17 66
Fax : 03 84 45 10 46

E-mail : contact@jurahabitat.fr - www.jurahabitat.fr

Association régie par la loi 1901. - Affiliée aux Fédérations Nationales H&D - SCL - PACT-ARIM
Code APE 913E - N° de SIRET : 778 396 796 00063



Mouvement Pact Arim
pour l'Amélioration de l'Habitat

SOMMAIRE	3
AVANT-PROPOS	5
ARTICLE L123-1-4 DU CODE DE L'URBANISME	6
PORTEE REGLEMENTAIRE	6
ZONES A URBANISER (AU)	7
LES ZONES 1AU A VOCATION PRINCIPALE D'HABITAT	8
1AUC VERSSIERES	9
Orientations d'aménagement opposables aux tiers	10
Objectifs et principes d'aménagement de la zone	11
Economie d'espace	11
Prise en compte de l'environnement naturel et des paysages	11
Voirie et accès	11
Espace public	11
Cheminement doux	11
Gestion des eaux pluviales	12
Découpage parcellaire et implantation des constructions	12
Modalités d'urbanisation	13
Illustration des principes, à titre d'exemple (non opposable aux tiers)	13
1AU CAROUGE	14
ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT OPPOSABLES AUX TIERS	15
Objectifs et principes d'aménagement de la zone	16
Economie d'espace	16
Voirie et accès	16
Espace public	16
Aménagements paysagers	16
Gestion des eaux pluviales	16
Découpage parcellaire et implantation des constructions	16
Modalités d'urbanisation	17
ILLUSTRATION DES PRINCIPES, A TITRE D'EXEMPLE (NON OPPOSABLE AUX TIERS)	18
1AU LECAIT	19
Orientations d'aménagement opposables aux tiers	20
Objectifs et principes d'aménagement de la zone	21
Economie d'espace	21
Prise en compte de l'environnement naturel et des paysages	21
Voirie et accès	21
Espace public	21
Cheminement doux	22
Gestion des eaux pluviales	22
Découpage parcellaire et implantation des constructions	22
Modalités d'urbanisation	23

Illustration des principes, à titre d'exemple (non opposable aux tiers)	23
1AU AU GODART	24
Orientations d'aménagement opposables aux tiers	25
Objectifs et principes d'aménagement de la zone	25
Economie d'espace	25
Voirie et accès	25
Modalités d'urbanisation	26
Illustration des principes, à titre d'exemple (non opposable aux tiers)	26
1AU EN FORT CHAMP	27
Orientations d'aménagement opposables aux tiers	28
Objectifs et principes d'aménagement de la zone	28
Economie d'espace	28
Voirie et accès	28
Aménagements paysagers	28
Implantation des constructions	28
Modalités d'urbanisation	29
Illustration des principes, à titre d'exemple (non opposable aux tiers)	29
1AUC LA BOUSETTE	30
Orientations d'aménagement opposables aux tiers	31
Objectifs et principes d'aménagement de la zone	32
Economie d'espace	32
Parti général d'aménagement	32
Voirie et accès	32
Gestion des eaux pluviales	32
Découpage parcellaire et implantation des constructions	33
Modalités d'urbanisation	33
Illustration des principes, à titre d'exemple (non opposable aux tiers)	34
LES ZONES 1AU A VOCATION PRINCIPALE D'ACTIVITE	35
1AUY EN LAYE / A LA BOUSETTE	36
Orientations d'aménagement opposables aux tiers	36
1AUY EN LAYE	38
Orientations d'aménagement opposables aux tiers	38
1AUE CFA	40
Orientations d'aménagement opposables aux tiers	41
1AUE GROUPE SCOLAIRE	42
Orientations d'aménagement opposables aux tiers	43

Avant-Propos

ARTICLE L123-1-4 DU CODE DE L'URBANISME

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.

Les orientations d'aménagement et de programmation du PLU de Gevingey portent sur :

- l'aménagement des zones 1AU.

PORTEE REGLEMENTAIRE

Les orientations d'aménagement et de programmation précisent les conditions d'aménagement des secteurs qui vont connaître un développement ou une restructuration particulière. La commune précise les orientations à respecter, s'il y a lieu, pour chaque secteur :

- Objectifs d'aménagement
- Voirie et accès
- Découpage parcellaire
- Implantation des constructions
- ...

Les opérations de construction ou d'aménagement décidées dans ces secteurs devront être compatibles avec les orientations d'aménagement et de programmation, et en respecter les principes.

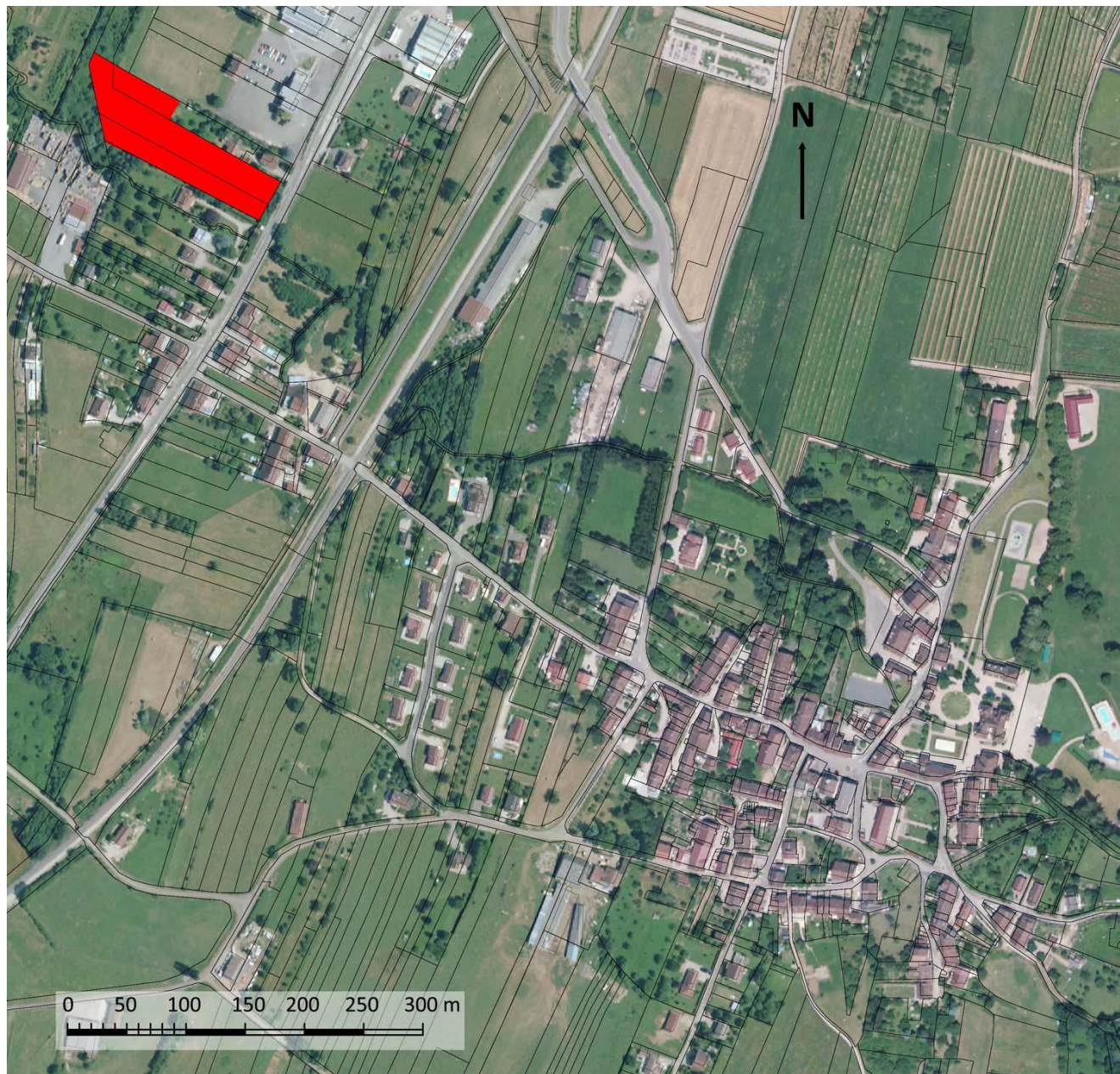
Zones A Urbaniser (AU)

LES ZONES 1AU A VOCATION PRINCIPALE D'HABITAT



Localisation de la zone

Superficie totale : 0,8ha



Orientations d'aménagement opposables aux tiers

Légende

-  Accès
- Principe de desserte viaire:
 -  voie principale
 -  voie secondaire
 -  Cheminement doux
-  Principe d'implantation des constructions
-  Végétation à conserver ou à créer
-  Espace public à créer
-  Site privilégié pour la gestion des EP

Principes d'aménagement (opposables au tiers)



Objectifs et principes d'aménagement de la zone

Economie d'espace

Densité globale sur la zone : minimum 12 logements /ha. Les densités s'entendent espaces et équipement publics compris.

La densité sera appliquée par opération (tranches). Cependant dans la mesure où une tranche précédente aurait été réalisée avec une densité moyenne supérieure au minimum imposée, la tranche suivante pourra être réalisée avec une densité inférieure, de telle sorte qu'à l'issue des tranches réalisées la densité moyenne corresponde au minima imposé.

Formes bâties : mixité souhaitable – individuel, individuel jumelé, intermédiaire et petit collectif

Le règlement de la zone autorise les constructions à 3 niveaux + combles de manière à permettre la construction d'un immeuble collectif à destination – par exemple – des étudiants du CFA.

Prise en compte de l'environnement naturel et des paysages

Une partie de la végétation présente dans la zone sera préservée. Cependant afin de permettre une bonne exploitation de l'ensoleillement naturel, et au vu de l'étroitesse de la zone, une partie des arbres de haute tige devra être abattue.

Un rideau arboré sera préservé en bordure de la RD 1083.

Voirie et accès

Accès

L'accès principal à la zone se fera par l'est, depuis la RD 1083.

Voie de desserte principale

Une voie de desserte principale sera aménagée en partie nord de la zone. Elle permettra l'accès des constructions par leur côté nord.

Une place de retournement devra être prévue en bout de voie. En cas de réalisation de l'aménagement en plusieurs tranches, des places de retournement provisoires seront aménagées.

Dans tous les cas les voies ouvertes à la circulation générale devront être dimensionnées au minimum et aménagées selon les principes des **voies mixtes** de manière à :

- limiter la vitesse de circulation,
- favoriser la convivialité de ces espaces,
- réduire l'emprise de voirie et les surfaces imperméabilisées.

Espace public

Par son traitement, la voie de desserte fera office d'espace public (voies mixtes).

Des espaces pourront être réservés au ramassage collectif des déchets ménagers en entrée/sortie de zone.

Cheminement doux

En cas de réalisation d'un programme de logements lié au CFA, une voie piétonne la reliant par le nord au CFA sera aménagée.

Les connexions hors zones à urbaniser sur les voies et chemins existants ne sont pas de la responsabilité de l'aménageur.

Gestion des eaux pluviales

Les eaux pluviales « privatives » seront traitées à la parcelle dans la mesure où la nature du sous-sol le permet et que cela ne générera pas d'incidences sur les constructions en aval. Dans le cas contraire elles seront gérées de manière collective, comme les eaux de voirie.

Les eaux de voirie (et éventuellement les « trop plein » d'eaux privatives) seront récupérées et gérées dans des ouvrages paysagers qui assureront une temporisation et une limitation du débit de fuite de la zone : aménagements paysagers le long des voiries ou aménagement d'un bassin de rétention / mare par exemple.

Si les études d'aménagement en démontrent la pertinence, d'autres principes de gestion alternative des eaux pluviales pourront être mis en œuvre.

Les surfaces imperméabilisées seront limitées au strict minimum et l'utilisation de matériaux de surface drainants qui permettent une infiltration naturelle des eaux est fortement conseillée.

Découpage parcellaire et implantation des constructions

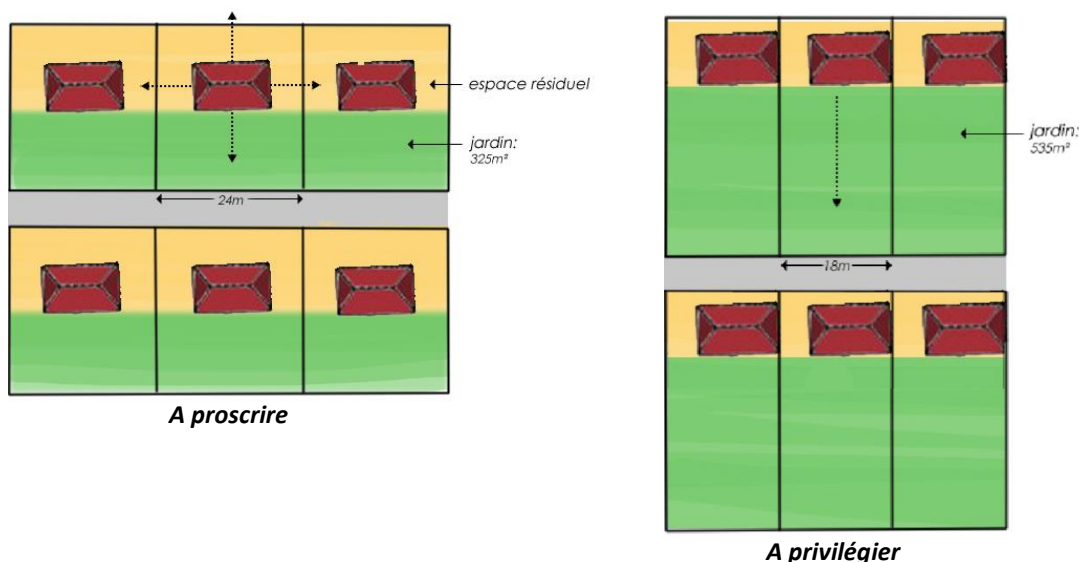
Le découpage parcellaire doit permettre une implantation des constructions avec une façade principale au sud / sud-ouest et une utilisation optimale des surfaces privatives.

Les parcelles proposées seront pour la plupart plus longues que larges de manière à limiter les vis-à-vis au cœur de la zone (de façade principale à façade principale) et de proposer un recul convenable par rapport à l'urbanisation alentour.

L'implantation des constructions se fera de manière à libérer un espace confortable à l'arrière des constructions (l'avant étant considéré comme la façade nord donnant sur rue). Cela implique de :

- proscrire l'implantation des constructions au centre de la parcelle. Ce type d'implantation dans le cas de parcelles de taille réduite ne dégage que des espaces résiduels peu ou mal exploitables autour du bâtiment.
- implanter le bâtiment au plus proche de la voirie vers la limite Nord pour dégager les espaces exposés au Sud qui bénéficient des durées d'ensoleillement les plus longues.

Cette implantation implique une réflexion sur l'agencement interne du bâtiment.



** les surfaces sont données à titre d'exemple.*

Dans tous les cas les constructions principales (de type individuel ou individuel jumelé – ne s'applique pas aux collectifs) seront implantées dans une bande ne pouvant excéder 20 m depuis la limite avec la voie ou l'emprise publique (tout élément de la construction sera inclus dans cette bande).

Modalités d'urbanisation

Opération d'aménagement d'ensemble portant sur :

- Une surface minimum de 3000 m²
- Ou le reste de la zone
-

Illustration des principes, à titre d'exemple (non opposable aux tiers)

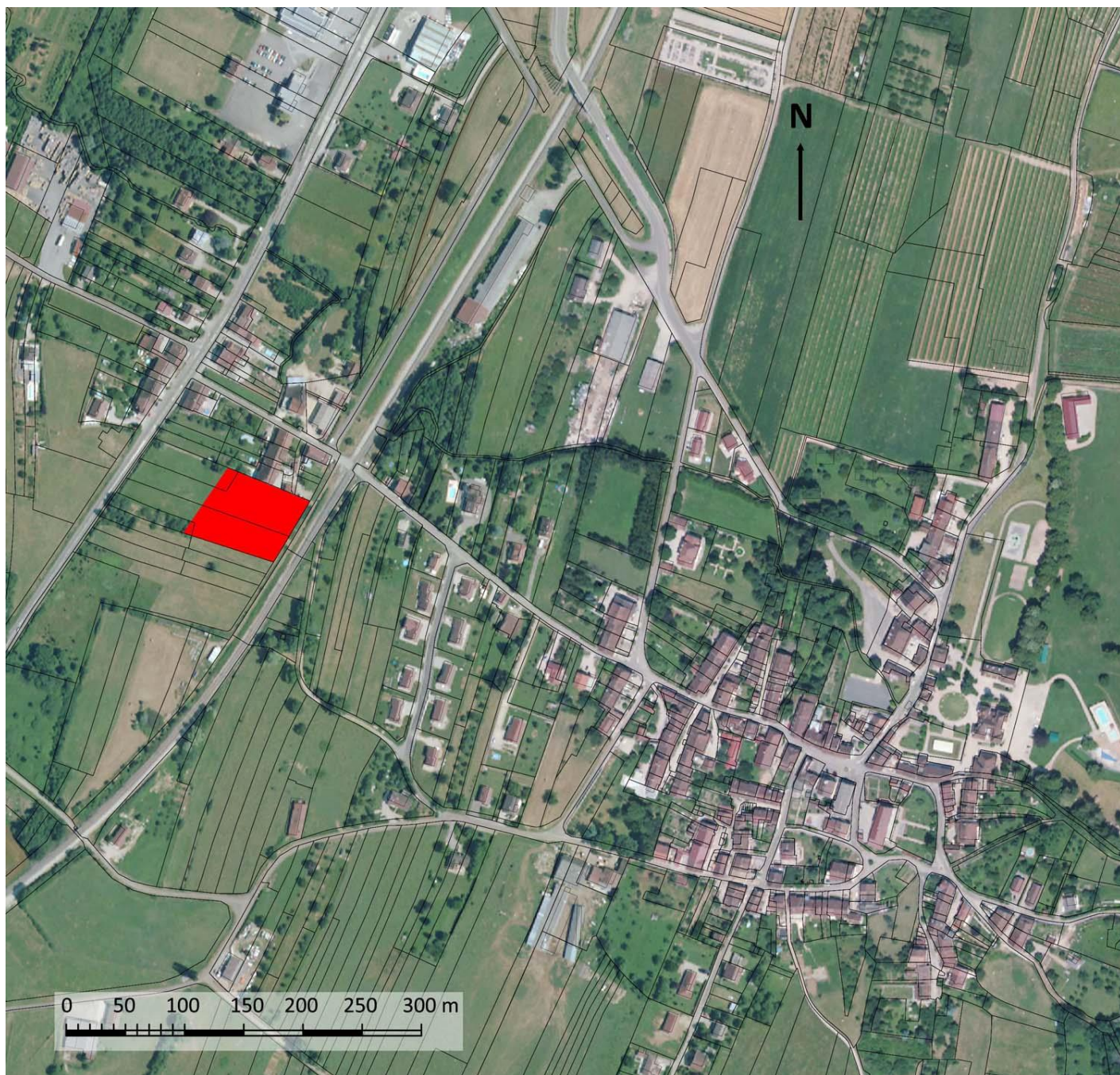
Exemple d'aménagement (non opposable aux tiers)

L'exemple d'aménagement de la partie ouest (zone N dans le PLU) sont donnés à titre indicatif, pour une meilleure compréhension de l'aménagement d'ensemble de la zone à long terme.



Localisation de la zone

Superficie totale : 0,48ha



Principes d'aménagement (opposables au tiers)

2 variantes sont proposées :

- Légende**
- Accès
 - Principe de desserte viaire:
 - voie principale
 - voie secondaire
 - Cheminement doux
 - Principe d'implantation des constructions
 - Végétation à conserver ou à créer
 - Espace public à créer
 - Site privilégié pour la gestion des EP



Objectifs et principes d'aménagement de la zone

Economie d'espace

Densité globale sur la zone : minimum 15 logements /ha. Les densités s'entendent espaces et équipement publics compris.

La densité sera appliquée par opération (tranches). Cependant dans la mesure où une tranche précédente aurait été réalisée avec une densité moyenne supérieure au minimum imposée, la tranche suivante pourra être réalisée avec une densité inférieure, de telle sorte qu'à l'issue des tranches réalisées la densité moyenne corresponde au minima imposé.

Formes bâties : mixité souhaitable – individuel, individuel jumelé, intermédiaire et petit collectif

Voirie et accès

L'accès à la zone se fera par la RD 1083 par une voie qui devra être créée entre la zone 1AU et la RD.

Le chemin « latéral » longeant la voie ferrée, pourra aussi être utilisée pour desservir la zone. Une circulation à sens unique pourrait alors être privilégiée (de préférence entrée depuis le village et sortie sur la rd 1083), l'élargissement du chemin latéral n'étant pas envisagée.

Au minimum une liaison piétonne sera aménagée de manière à assurer une liaison douce entre le cœur de la zone 1AU et le chemin latéral.

Espace public

Un espace public pourra être créé au centre de la zone, il servira alors de place de retournement. On entend ici par espace public, un espace collectif pouvant servir au stationnement commun, pouvant être utilisé comme espace de jeux pour les enfants. Son aménagement peut être sommaire.

Des espaces pourront être réservés au ramassage collectif des déchets ménagers en entrée/sortie de zone.

Aménagements paysagers

Une haie vive mixant espèces arbustives et arborées devra être constituée en bordure ouest de la zone, afin de créer un « écran » de protection pour les habitants, vis-à-vis de la RD 1083

Les essences choisies devront être adaptées aux conditions locales.

Les essences devront être variées. L'aspect de la haie ne devra en aucun cas être rigide.

Gestion des eaux pluviales

Les eaux pluviales « privatives » seront traitées à la parcelle dans la mesure où la nature du sous-sol le permet et que cela ne générera pas d'incidences sur les constructions en aval. Dans le cas contraire elles seront gérées de manière collective, comme les eaux de voirie.

Les eaux de voirie (et éventuellement les « trop plein » d'eaux privatives) seront récupérées et gérées dans la partie basse de la zone. Des ouvrages paysagers assureront une temporisation et une limitation du débit de fuite de la zone : aménagements paysagers le long des voiries ou aménagement d'un bassin de rétention / mare par exemple.

Si les études d'aménagement en démontrent la pertinence, d'autres principes de gestion alternative des eaux pluviales pourront être mis en œuvre.

Les surfaces imperméabilisées seront limitées au strict minimum et l'utilisation de matériaux de surface drainants qui permettent une infiltration naturelle des eaux est fortement conseillée.

Découpage parcellaire et implantation des constructions

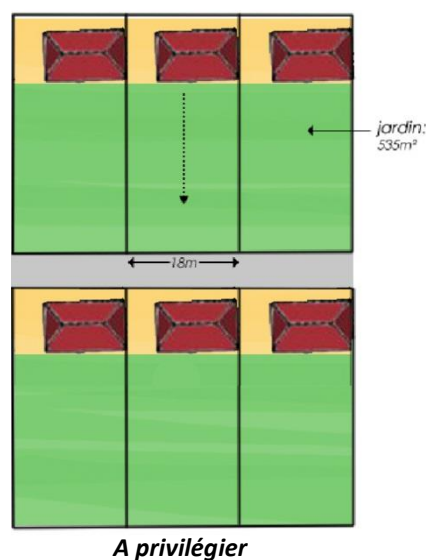
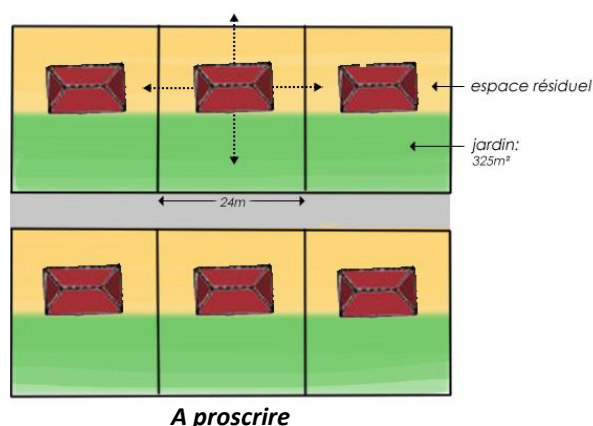
Le découpage parcellaire doit permettre une implantation des constructions avec une façade principale au sud ou sud-ouest et une utilisation optimale des surfaces privatives.

Les parcelles proposées seront pour la plupart plus longues que larges de manière à limiter les vis-à-vis au cœur de la zone (de façade principale à façade principale) et de proposer un recul convenable par rapport à l'urbanisation alentour.

L'implantation des constructions se fera de manière à libérer un espace confortable à l'arrière des constructions (l'avant étant considéré comme la façade donnant sur rue). Cela implique de :

- proscrire l'implantation des constructions au centre de la parcelle. Ce type d'implantation dans le cas de parcelles de taille réduite ne dégage que des espaces résiduels peu ou mal exploitables autour du bâtiment.
- implanter le bâtiment au plus proche de la voirie vers la limite Nord pour dégager les espaces exposés au Sud qui bénéficient des durées d'ensoleillement les plus longues.

Cette implantation implique une réflexion sur l'agencement interne du bâtiment.



* les surfaces sont données à titre d'exemple.

Modalités d'urbanisation

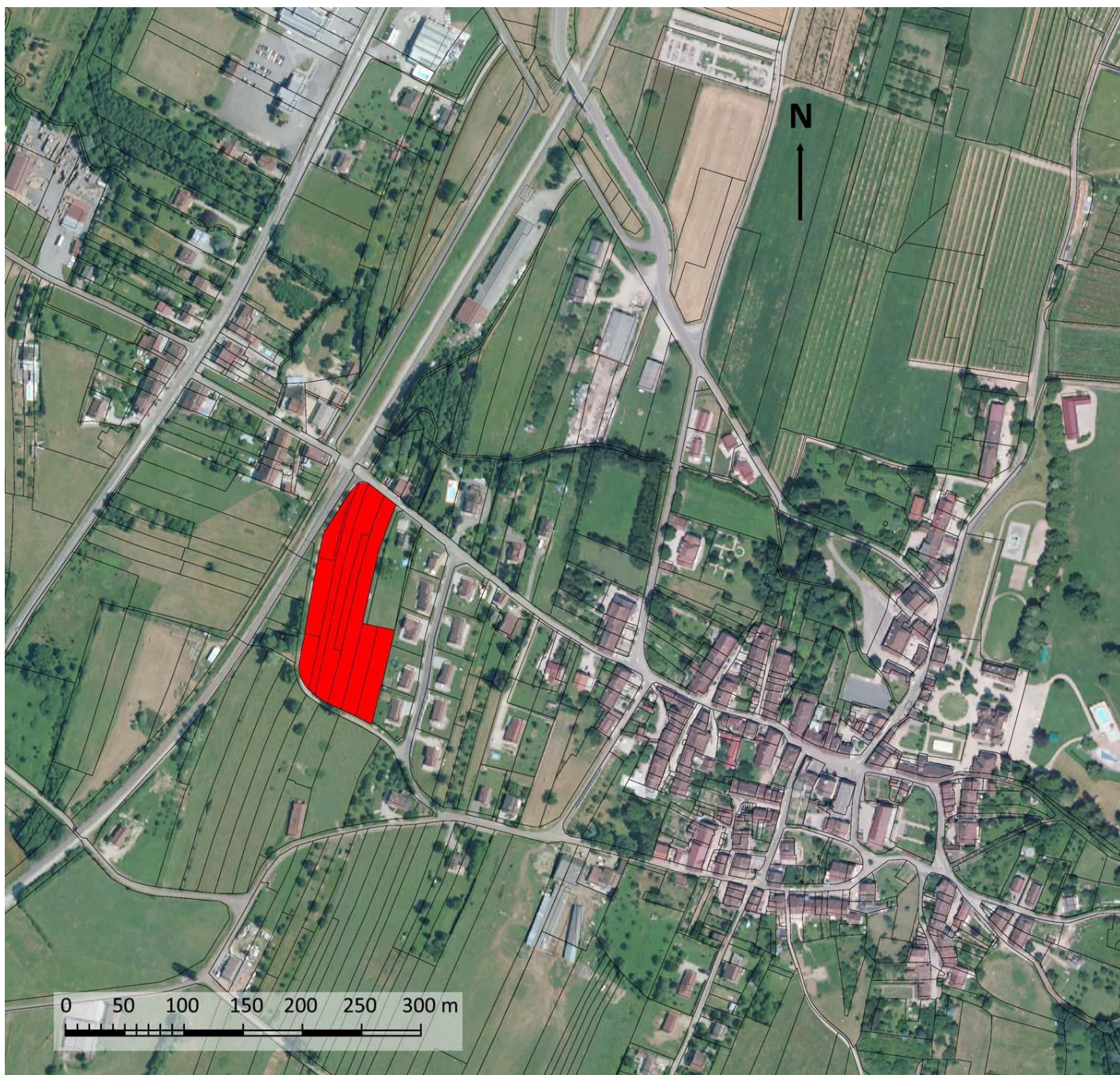
Opération d'aménagement d'ensemble portant sur l'ensemble de la zone.

Exemple d'aménagement (non opposable aux tiers)
Accès unique sur la RD et voirie bouclante à sens unique



Localisation de la zone

Superficie : 1,0ha



Principes d'aménagement (opposables au tiers)



Objectifs et principes d'aménagement de la zone

Economie d'espace

Densité globale sur la zone : minimum 15 logements /ha. Les densités s'entendent espaces et équipement publics compris.

La densité sera appliquée par opération (tranches). Cependant dans la mesure où une tranche précédente aurait été réalisée avec une densité moyenne supérieure au minimum imposée, la tranche suivante pourra être réalisée avec une densité inférieure, de telle sorte qu'à l'issue des tranches réalisées la densité moyenne corresponde au minima imposé.

Formes bâties : mixité souhaitable – individuel, individuel jumelé, intermédiaire et petit collectif

Prise en compte de l'environnement naturel et des paysages

La végétation présente à l'ouest de la zone sera préservée au maximum afin de créer un écran végétal avec les constructions voisines.

Voirie et accès

Voie de desserte principale

La desserte principale sera organisée selon un axe nord sud, entre la rue du 19 mars et le chemin du carouge.

Différentes configurations sont envisageables :

- Réutilisation du chemin existant à l'ouest comme desserte principale Schéma 1 et 2
- Création d'une voie en bordure est de la zone Schéma 3 et 4

Dans un cas comme dans l'autre, le bouclage routier n'est pas une obligation. Il est possible d'organiser le quartier autour de deux impasses l'une raccordée à la rue du 19 mars, l'autre au chemin du Carouge. Les deux impasses seront alors obligatoirement reliées par une liaison douce, voire par un espace public central. On peut imaginer que les services publics soient autorisés à traverser ce dernier pour faciliter leur organisation.

Voies secondaires

Les voies secondaires seront orientées est/ouest. Elles seront en impasse.

Plusieurs scénarios sont envisageables

- Les voies secondaires desservent l'ensemble des habitations scénario 1 et 3
- Absence de véritables voies secondaires au profit d'espaces de stationnements en commun, et voies douces (éventuellement carrossables sans possibilités de stationnement) pour rejoindre l'habitation. Scénario 2 et 4.

Dans tous les cas les voies ouvertes à la circulation générale devront être dimensionnées au minimum et aménagée selon les principes des **voies mixtes** de manière à :

- limiter la vitesse de circulation,
- favoriser la convivialité de ces espaces,
- réduire l'emprise de voirie et les surfaces imperméabilisées.

Espace public

Par leur traitement, les rues devront être conçues comme des espaces publics (voies mixtes).

Des espaces pourront être réservés au ramassage collectif des déchets ménagers en entrée/sortie de zone.

Des espaces communs seront aménagés, ils seront en proportion avec la taille du quartier et la typologie d'habitat.

Cheminement doux

Parallèlement à la voie de desserte principale, une voie douce sera aménagée. Soit en bordure est de la zone scénarios 1 et 2, soit en réutilisant le chemin existant à l'ouest, scénarios 3 et 4.

Gestion des eaux pluviales

Les eaux pluviales « privatives » seront traitées à la parcelle dans la mesure où la nature du sous-sol le permet et que cela ne générera pas d'incidences sur les constructions en aval. Dans le cas contraire elles seront gérées de manière collective, comme les eaux de voirie.

Les eaux de voirie (et éventuellement les « trop plein » d'eaux privatives) seront récupérées et gérées à l'ouest de la zone. Un espace sera dédié à cet objectif. Des aménagements paysagers privilégiant un aspect naturel et favorable au développement d'une biodiversité sera aménagé.

Si les études d'aménagement en démontrent la pertinence, d'autres principes de gestion alternative des eaux pluviales pourront être mis en œuvre.

Les surfaces imperméabilisées seront limitées au strict minimum et l'utilisation de matériaux de surface drainants qui permettent une infiltration naturelle des eaux est fortement conseillée.

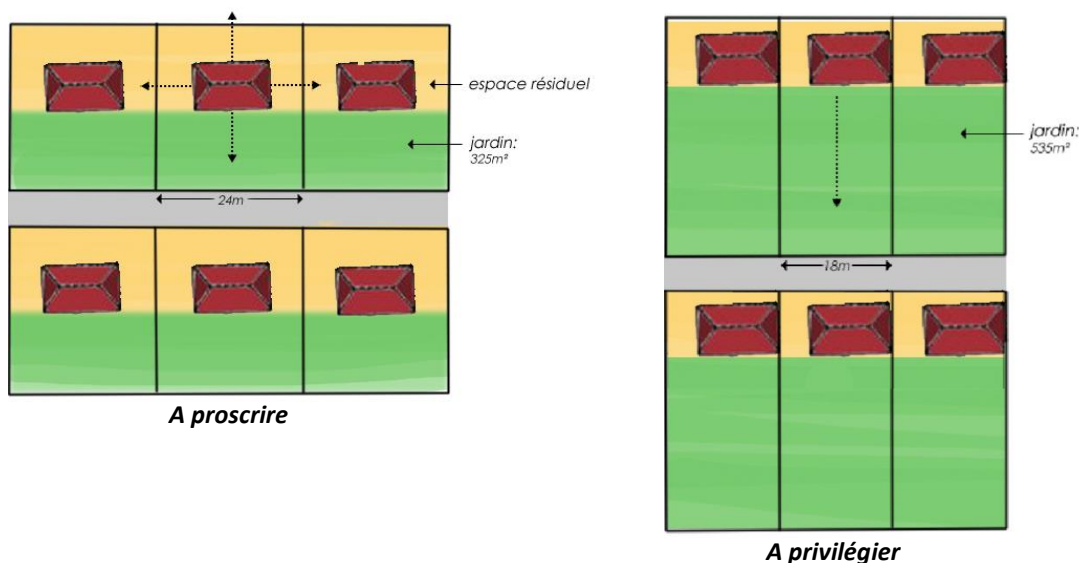
Découpage parcellaire et implantation des constructions

Le découpage parcellaire doit permettre une utilisation optimale des surfaces privatives.

Les parcelles proposées seront pour la plupart plus longues que larges de manière à limiter les vis-à-vis au cœur de la zone (de façade principale à façade principale) et de proposer un recul convenable par rapport à l'urbanisation alentour.

L'implantation des constructions se fera de manière à libérer un espace confortable à l'arrière ou à l'avant des constructions. Cela implique de proscrire l'implantation des constructions au centre de la parcelle. Ce type d'implantation dans le cas de parcelles de taille réduite ne dégage que des espaces résiduels peu ou mal exploitables autour du bâtiment.

Cette implantation implique une réflexion sur l'agencement interne du bâtiment.



* les surfaces sont données à titre d'exemple.

Modalités d'urbanisation

Opération d'aménagement d'ensemble portant sur :

- Une surface minimum de 3000 m²
- Ou le reste de la zone

Illustration des principes, à titre d'exemple (non opposable aux tiers)

Exemple d'aménagement (non opposable aux tiers)

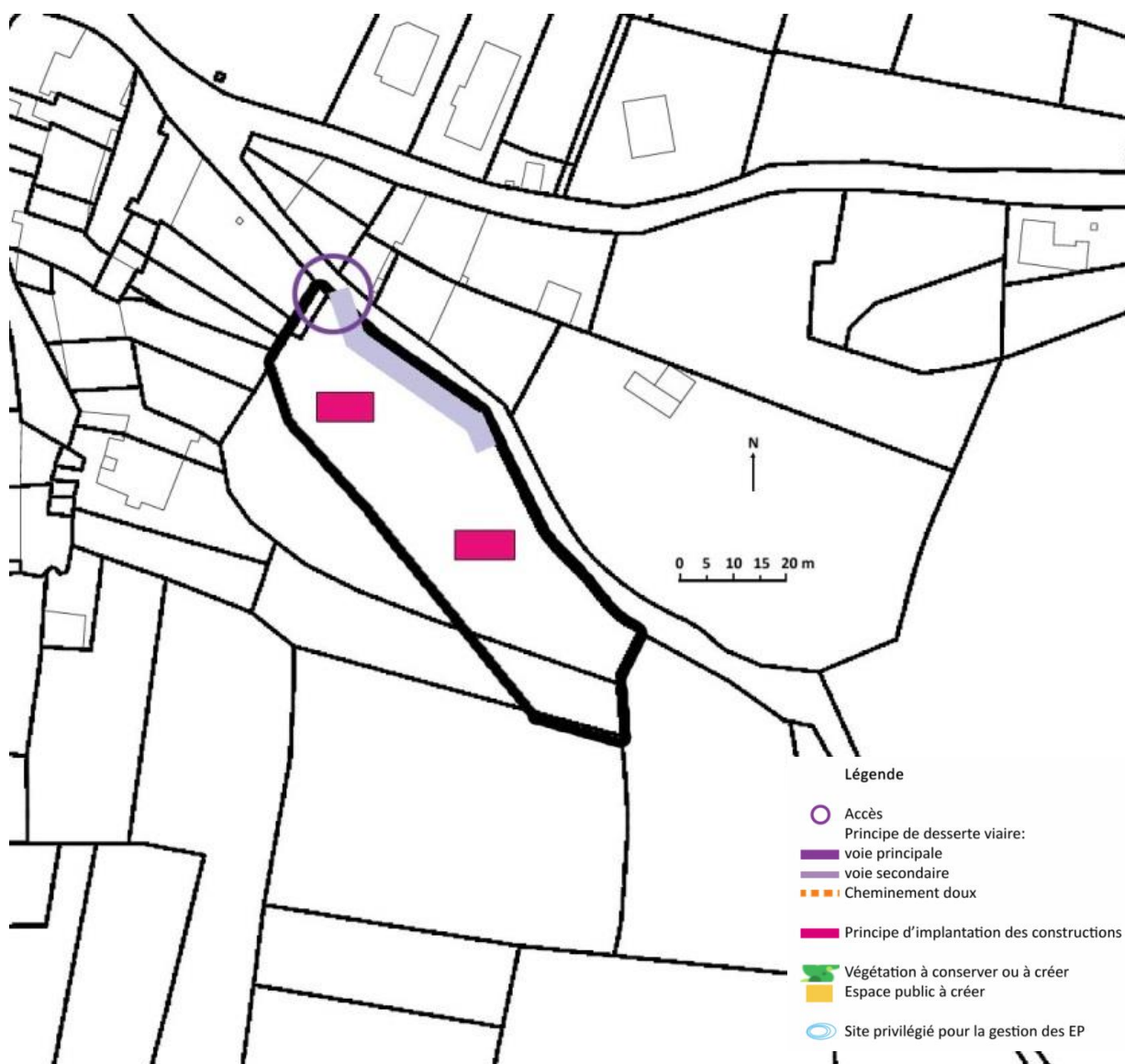


Superficie : 0,2ha

Localisation de la zone



Principes d'aménagement (opposables au tiers)



Objectifs et principes d'aménagement de la zone

Economie d'espace

Densité globale sur la zone : minimum 10 logements /ha. Les densités s'entendent espaces et équipement publics compris.

La densité sera appliquée par opération (tranches). Cependant dans la mesure où une tranche précédente aurait été réalisée avec une densité moyenne supérieure au minimum imposée, la tranche suivante pourra être réalisée avec une densité inférieure, de telle sorte qu'à l'issue des tranches réalisées la densité moyenne corresponde au minima imposé.

Formes bâties : mixité souhaitable – individuel, individuel jumelé,

Voirie et accès

L'accès à la zone se fera par le chemin de Puisset. Une voie interne parallèle au chemin de Puisset et connectée à ce dernier dans l'angle nord-ouest de la zone desservira les constructions futures.

Modalités d'urbanisation

- Les constructions pourront se faire au fur et à mesure de la réalisation des équipements internes à la zone.

Illustration des principes, à titre d'exemple (non opposable aux tiers)

Exemple d'aménagement (non opposable aux tiers)



1AU EN FORT CHAMP

Superficie : 0,4 ha

Localisation de la zone



Principes d'aménagement (opposables aux tiers)



Densité globale sur la zone : minimum 12 logements /ha. Les densités s'entendent espaces et équipement publics compris.

La densité sera appliquée par opération (tranches). Cependant dans la mesure où une tranche précédente aurait été réalisée avec une densité moyenne supérieure au minimum imposée, la tranche suivante pourra être réalisée avec une densité inférieure, de telle sorte qu'à l'issue des tranches réalisées la densité moyenne corresponde au minima imposé.

Formes bâties : mixité souhaitable – individuel, individuel jumelé, intermédiaire.

Voirie et accès

L'accès aux constructions pourra se faire directement depuis la rue dit de mars.

Aménagements paysagers

L'interface entre urbanisation et espace agricole devra être traitée par la plantation d'arbustes et d'arbres permettant une intégration de l'urbanisation.

Implantation des constructions

La façade la plus longue des constructions sera parallèle à la rue dit de Mars.

Les constructions principales respecteront un recul à peu près équivalent par rapport à la voie, de manière à créer un front bâti discontinu et à marquer l'entrée de village. L'aménagement de la zone et l'implantation de la construction située à l'extrémité nord de la zone, face au carrefour se feront de telle sorte qu'ils marqueront la porte d'entrée du village.

Modalités d'urbanisation

Opération d'aménagement d'ensemble portant sur l'intégralité de la zone

Illustration des principes, à titre d'exemple (non opposable aux tiers)

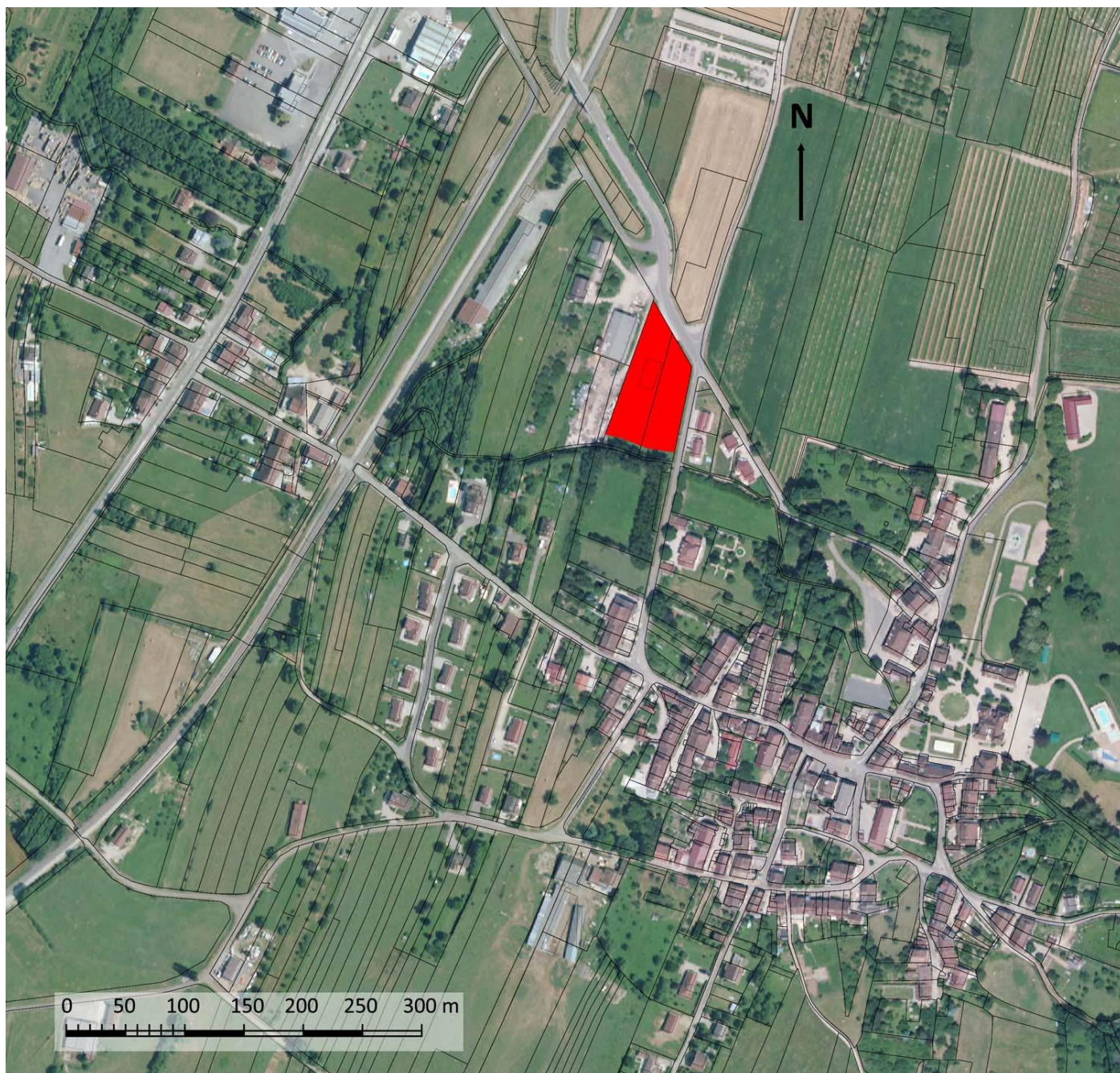
Exemple d'aménagement (non opposable aux tiers)



1AUC LA BOUSETTE

Superficie : 0,52ha

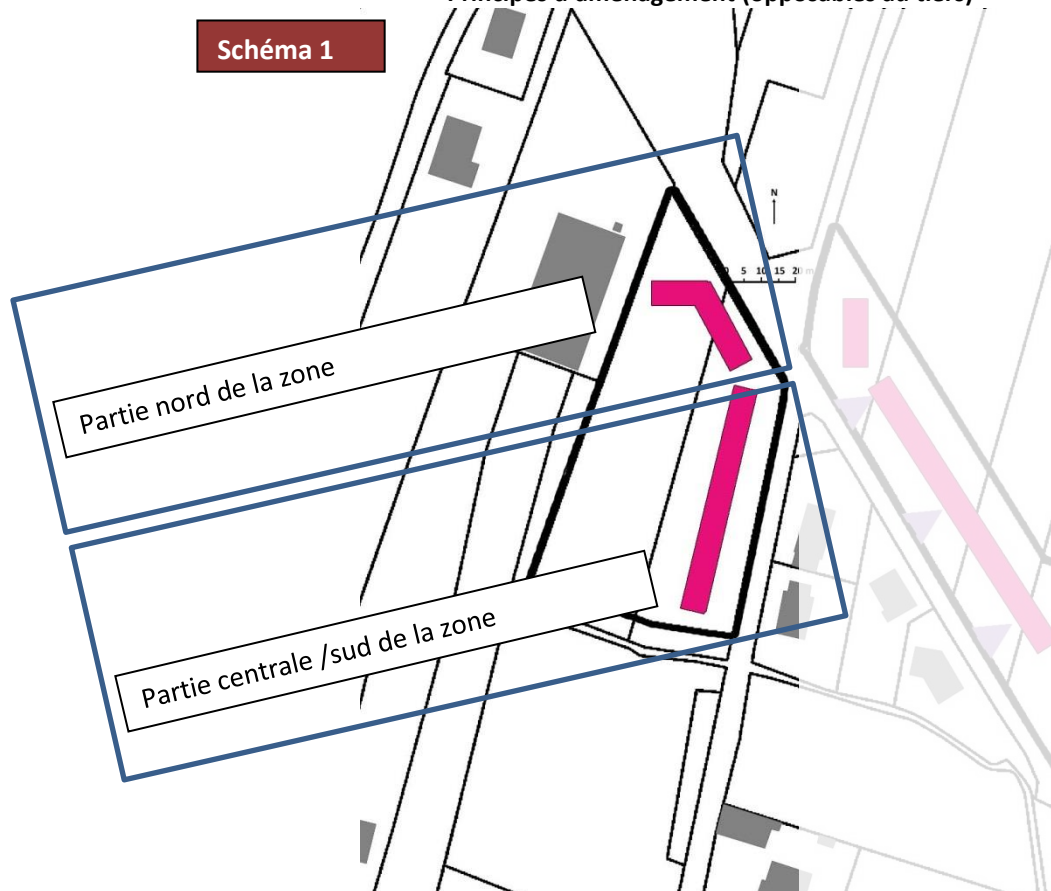
Localisation de la zone



Orientations d'aménagement opposables aux tiers

Principes d'aménagement (opposables aux tiers)

Schéma 1



Légende

- Accès
- Principe de desserte viaire:
 - voie principale
 - voie secondaire
 - Cheminement doux
- Principe d'implantation des constructions
- Végétation à conserver ou à créer
- Espace public à créer
- Site privilégié pour la gestion des EP

Schéma 2



Objectifs et principes d'aménagement de la zone

Economie d'espace

Densité globale sur la zone : minimum 12 logements /ha. Les densités s'entendent espaces et équipement publics compris.

La densité sera appliquée par opération (tranches). Cependant dans la mesure où une tranche précédente aurait été réalisée avec une densité moyenne supérieure au minimum imposée, la tranche suivante pourra être réalisée avec une densité inférieure, de telle sorte qu'à l'issue des tranches réalisées la densité moyenne corresponde au minimum imposé.

Formes bâties : mixité souhaitable – individuel, individuel jumelé, intermédiaire et petit collectif

Parti général d'aménagement

L'enjeu principal de cette zone est le marquage de la porte d'entrée dans le village.

Il se fera par l'implantation des constructions et/ou l'aménagement et le traitement de la limite de la zone avec l'espace public :

- Extrémité nord de la zone : elle sera marquée par un bâtiment d'une volumétrie suffisamment imposante, comportant au moins deux niveaux en façade.
Son implantation (ou leur implantation car cela peut être obtenu par plusieurs constructions) veillera à refermer l'espace et créer un effet de resserrement (faitage est-ouest), prolongé par un effet d'alignement (parallèle à la route).
- Dans la partie centrale et dans la partie sud, l'enjeu sera de souligner l'alignement et la perspective de la rue de la gare :
 - Par l'ordonnancement des constructions principales qui s'implanteront alors à une distance équivalente de l'alignement avec la voie publique. Une partie au moins de la façade de la construction devra être parallèle à la voie ; ou
 - Par un traitement adapté de la limite : garages implantés en suivant l'alignement, plantation d'une haie vive arbustive et arborée en prolongement des garages. L'implantation des constructions principales à l'arrière sera alors libre et devra privilégier l'exposition au sud (cf schéma 2).

Voirie et accès

Dans la partie nord un seul accès sur la rue de la gare sera autorisé. Il pourra être commun à plusieurs constructions

Dans la partie sud, chaque construction pourra disposer d'un accès individualisé sur la rue de la gare.

Dans le cas du scénario 2, une desserte interne à la zone sera organisée, elle permettra une implantation des constructions plein sud.

Dans tous les cas les voies ouvertes à la circulation générale devront être dimensionnées au minimum et aménagées selon les principes des **voies mixtes** de manière à :

- limiter la vitesse de circulation,
- favoriser la convivialité de ces espaces,
- réduire l'emprise de voirie et les surfaces imperméabilisées.

Gestion des eaux pluviales

Les eaux pluviales « privatives » seront traitées à la parcelle dans la mesure où la nature du sous-sol le permet et que cela ne générera pas d'incidences sur les constructions en aval. Dans le cas contraire elles seront gérées de manière collective, comme les eaux de voirie.

Les eaux de voirie (et éventuellement les « trop plein » d'eaux privatives) seront récupérées et gérées dans la partie basse de la zone. Des ouvrages paysagers assureront une temporisation et une limitation du débit de fuite

de la zone : aménagements paysagers le long des voiries ou aménagement d'un bassin de rétention / mare par exemple.

Si les études d'aménagement en démontrent la pertinence, d'autres principes de gestion alternative des eaux pluviales pourront être mis en œuvre.

Les surfaces imperméabilisées seront limitées au strict minimum et l'utilisation de matériaux de surface drainants qui permettent une infiltration naturelle des eaux est fortement conseillée.

Découpage parcellaire et implantation des constructions

Orientations s'appliquant pour le schéma 2 :

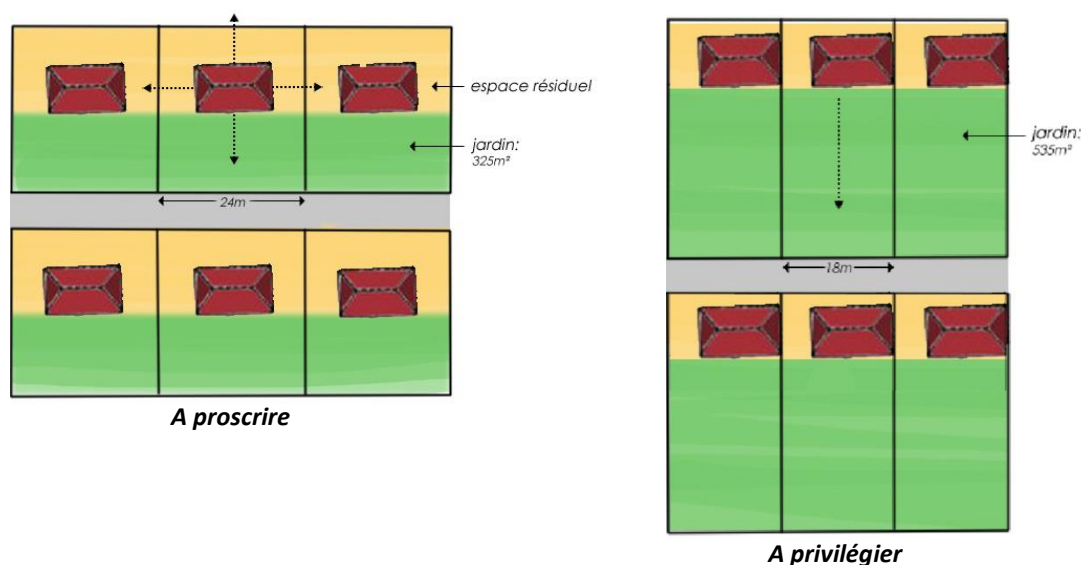
Le découpage parcellaire doit permettre une implantation des constructions avec une façade principale au sud / sud-ouest et une utilisation optimale des surfaces privatives.

Les parcelles proposées seront pour la plupart plus longues que larges de manière à limiter les vis-à-vis au cœur de la zone (de façade principale à façade principale) et de proposer un recul convenable par rapport à l'urbanisation alentour.

L'implantation des constructions se fera de manière à libérer un espace confortable à l'arrière des constructions (l'avant étant considéré comme la façade donnant sur rue). Cela implique de :

- proscrire l'implantation des constructions au centre de la parcelle. Ce type d'implantation dans le cas de parcelles de taille réduite ne dégage que des espaces résiduels peu ou mal exploitables autour du bâtiment.
- implanter le bâtiment au plus proche de la voirie vers la limite Nord pour dégager les espaces exposés au Sud qui bénéficient des durées d'ensoleillement les plus longues.

Cette implantation implique une réflexion sur l'agencement interne du bâtiment.



** les surfaces sont données à titre d'exemple.*

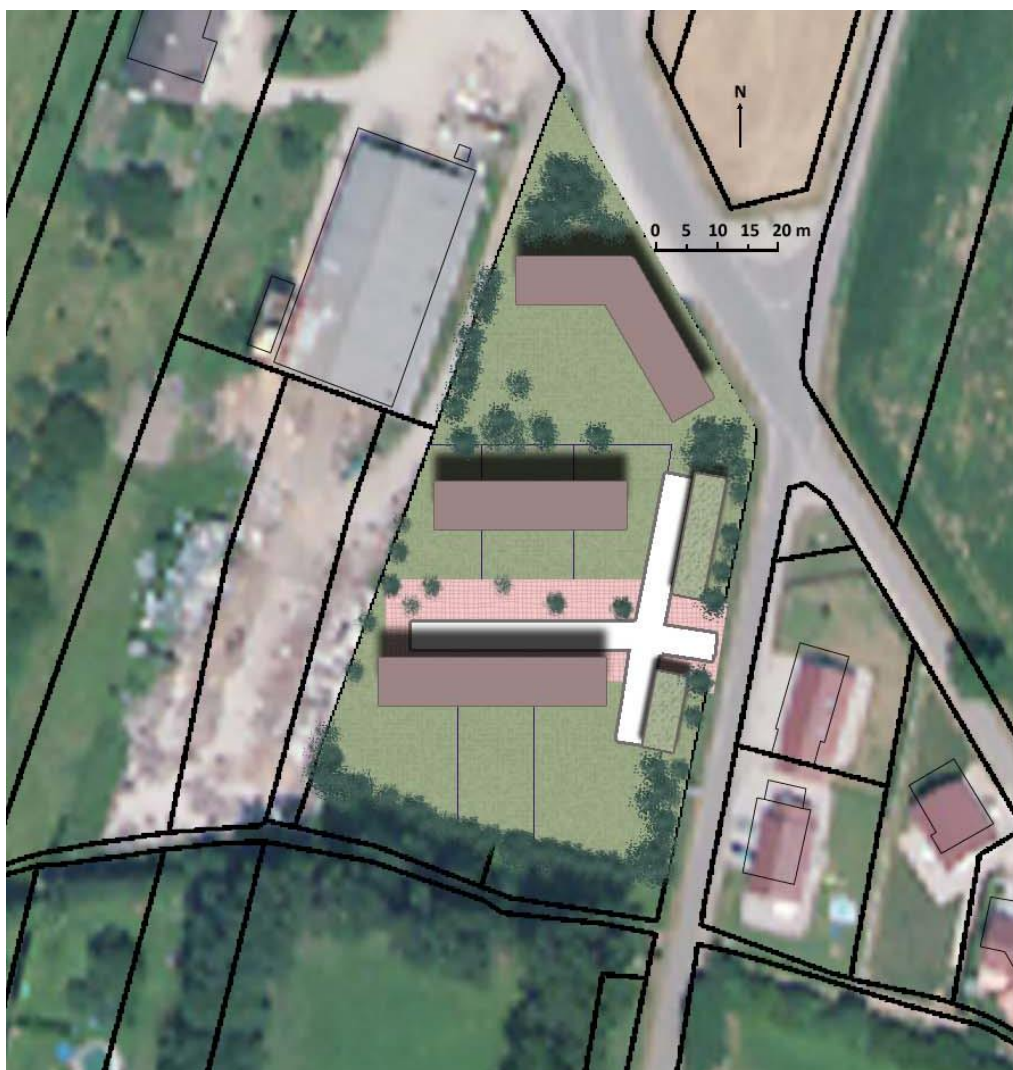
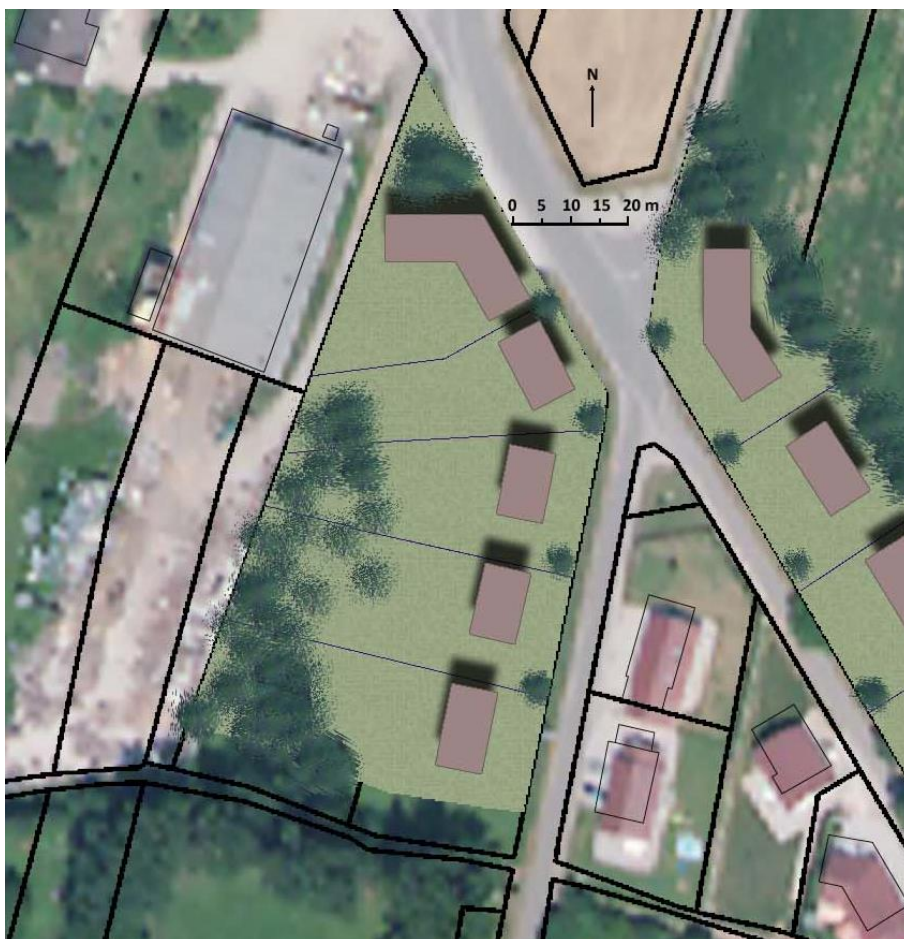
Modalités d'urbanisation

Opération d'aménagement d'ensemble portant sur

- Une surface minimum de 3000 m²
- Ou le reste de la zone

Illustration des principes, à titre d'exemple (non opposable aux tiers)

Exemple d'aménagement (non opposable aux tiers)

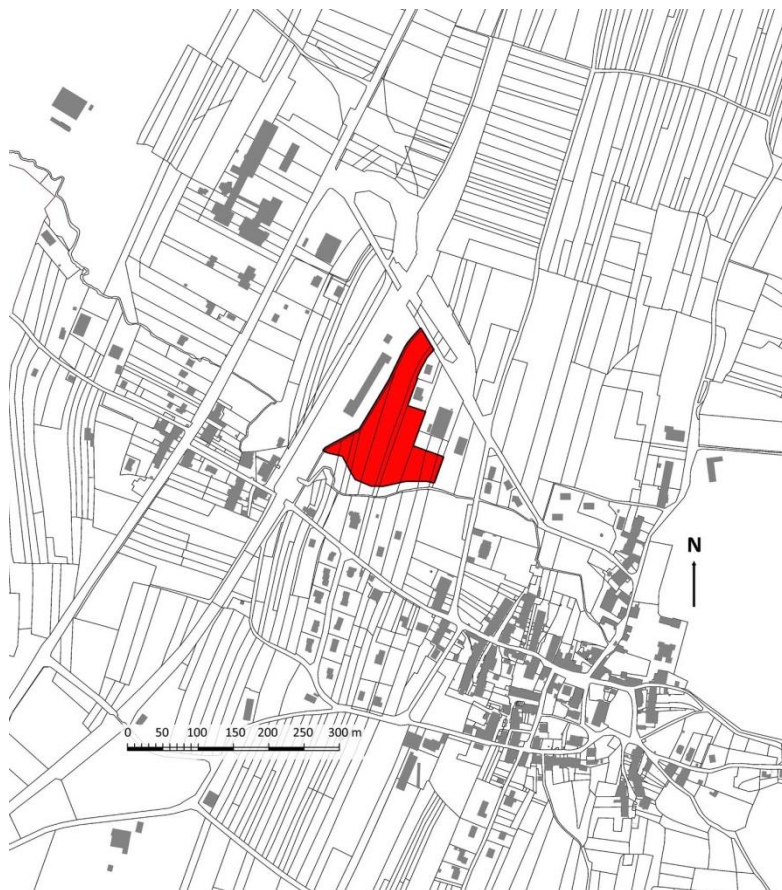


LES ZONES 1AU A VOCATION PRINCIPALE D'ACTIVITE



1AUY EN LAYE / A LA BOUSETTE

Superficie : 1,5 ha



Orientations d'aménagement opposables aux tiers

Principes d'aménagement (opposables aux tiers)

Légende

- Accès
- Principe de desserte viaire:
- voie principale
- voie secondaire
- Cheminement doux
- Principe d'implantation des constructions
- Végétation à conserver ou à créer
- Espace public à créer
- Site privilégié pour la gestion des EP



Objectifs et principes d'aménagement de la zone

Voirie et accès

L'accès principal à la zone se fera par le nord, depuis la rue de la gare. Cet accès pourra être commun avec celui de la future pépinière d'entreprises.

La voie interne assurera la desserte de l'ensemble des parcelles. Elle pourra se subdiviser en dessertes secondaires.

Cheminement doux

Des liaisons douces seront connectées sur le futur chemin longeant le cours d'eau en limite sud de la zone. Ces cheminements prolongeront les voiries internes à la zone.

Gestion des eaux pluviales

Les eaux pluviales seront gérées de manière collective dans la partie basse de la zone. Des ouvrages paysagers assureront une temporisation et une limitation du débit de fuite de la zone : aménagements paysagers le long des voiries ou aménagement d'un bassin de rétention / mare par exemple.

Si les études d'aménagement en démontrent la pertinence, d'autres principes de gestion alternative des eaux pluviales pourront être mis en œuvre.

Les surfaces imperméabilisées seront limitées au strict minimum et l'utilisation de matériaux de surface drainants qui permettent une infiltration naturelle des eaux est fortement conseillée.

Modalités d'urbanisation

L'urbanisation de cette zone est subordonnée à la réalisation des équipements internes à la zone.

1 AUY EN LAYE

Superficie : 0,9 ha (dont 0.3 ha de voirie existante)



Orientations d'aménagement opposables aux tiers

Principes d'aménagement (opposables au tiers)

Légende

- Accès
- Principe de desserte viaire:
 - voie principale
 - voie secondaire
 - Cheminement doux
- Principe d'implantation des constructions
- Végétation à conserver ou à créer
- Espace public à créer
- Site privilégié pour la gestion des EP



Objectifs et principes d'aménagement de la zone

Prise en compte de l'environnement naturel et des paysages

L'aspect extérieur des constructions et l'aménagement de leurs abords devront être traités en considérant non seulement les vues depuis les voies de circulation routière, mais aussi et surtout de puis la voie ferrée.

La végétalisation de l'arrière des constructions est notamment indispensable. De fait il restera peu de place pour les activités sur cette zone étroite.

Les différentes constructions devront avoir une volumétrie assez équivalente. Leur répartition sur la zone devra être régulière (à peu près la même distance entre les différents bâtiments principaux) de manière à créer une forme urbaine.

Les espaces entre les constructions devront être plantés d'arbres d haute tige.

Voirie et accès

Les accès individuels se feront directement sur la voie communale.

Modalités d'urbanisation

L'urbanisation de cette zone est subordonnée à la réalisation des équipements internes à la zone.

Superficie : 2 ha



Orientations d'aménagement opposables aux tiers

(1AUE +2AUE)

Prise en compte de l'environnement naturel et des paysages

La mise en place d'un rideau arboré en limite nord permettra de limiter la visibilité des futures constructions en entrée de village.

Voirie et accès

Lorsque le rond-point sur la RD 1083 aura été réalisé, l'accès à la zone pourrait se faire non pas depuis la RD 1083 mais depuis la RD 30.

Modalités d'urbanisation

L'urbanisation de cette zone est subordonnée à la réalisation des équipements internes à la zone.



Superficie : 0.95 ha



Orientations d'aménagement opposables aux tiers

Prise en compte de l'environnement naturel et des paysages

La ripisylve sera préservée.

Voirie et accès

Une liaison douce sera aménagée entre la rue d la gare et le parc municipal.

Modalités d'urbanisation

L'urbanisation de cette zone est subordonnée à la réalisation des équipements internes à la zone.

