



Commune de BEUZEVILLE

Département de l'Eure
MAI 2018

PLAN LOCAL D'URBANISME

PIECE n°2 : Orientations d'aménagement et de programmation

Procédure :

Prescrit le : 02.10.2009

Arrêté le : 27.12.2016

Approuvé le :

Cachets:

Signatures :

2, Boulevard Pasteur
B.P. 302
27503 PONT-AUDEMER
TEL : 02.32.41.12.23
FAX : 02.32.42.13.66
pontaudememer@euclyd-eurotop.fr

En quoi consistent les orientations d'aménagement et de programmation?

- Facultatives dans les PLU 1ère génération, les orientations particulières d'aménagement – désormais baptisées « **orientations d'aménagement et de programmation** » (OAP) depuis la loi ‘Engagement National pour l’Environnement’ dite Grenelle 2 – deviennent **obligatoires** et requièrent une meilleure intégration des politiques publiques en matière de mobilité et de logement.
- Les orientations d'aménagement et de programmation du PLU constituent des **outils souples, garants du respect d'un certain nombre d'exigences qualitatives, laissant la place à la créativité architecturale** et à l'élaboration d'un **véritable projet urbain**.

L'article L.151-1 du Code de l'Urbanisme stipule que « le PLU respecte les principes énoncés aux articles L.101-1 à L.101-3 du Code de l'Urbanisme ». I

L'article L.151-2 du Code de l'Urbanisme stipule que « le plan local d'urbanisme comprend un rapport de présentation, un projet d'aménagement et de développement durable, des orientations d'aménagement et de programmation, un règlement et des annexes.. Chacun de ces éléments peut comprendre un ou plusieurs documents graphiques. Ces documents graphiques peuvent contenir des indications relatives au relief des espaces auxquels il s'applique».

En quoi consistent les orientations d'aménagement et de programmation?

- Les orientations d'aménagement et de programmation sont utiles pour:
 - ◆ répondre utilement aux enjeux actuels que sont notamment l'étalement urbain, la mixité sociale, les questions d'environnement et de déplacements;
 - ◆ maîtriser des projets qui auront un impact fort sur le paysage et le territoire ;
- Les orientations d'aménagement et de programmation sont **des outils de politique urbaine souples** qui permettent:
 - ◆ d'apporter des réponses adaptées aux choix politiques et aux enjeux identifiés;
 - ◆ de laisser une latitude d'action aux décideurs et concepteurs des futurs projets d'aménagement
- Les orientations d'aménagement et de programmation prennent toute leur place dans la **stratégie de développement durable communal**:
 - ◆ en traduisant les réflexions issues du diagnostic et en s'inscrivant en cohérence avec les orientations du Projet d'Aménagement et de Développement Durables;
 - ◆ en s'inscrivant en complémentarité avec les autres outils réglementaires du PLU

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

L'article L.151-7 du Code de l'Urbanisme précise que : Les orientations d'aménagement et de programmation peuvent notamment :

1° Définir les actions et opérations nécessaires pour mettre en valeur l'environnement, notamment les continuités écologiques, les paysages, les entrées de villes et le patrimoine, lutter contre l'insalubrité, permettre le renouvellement urbain et assurer le développement de la commune ;

2° Favoriser la mixité fonctionnelle en prévoyant qu'en cas de réalisation d'opérations d'aménagement, de construction ou de réhabilitation un pourcentage de ces opérations est destiné à la réalisation de commerces ;

3° Comporter un échéancier prévisionnel de l'ouverture à l'urbanisation des zones à urbaniser et de la réalisation des équipements correspondants ;

4° Porter sur des quartiers ou des secteurs à mettre en valeur, réhabiliter, restructurer ou aménager ;

5° Prendre la forme de schémas d'aménagement et préciser les principales caractéristiques des voies et espaces publics ;

6° Adapter la délimitation des périmètres, en fonction de la qualité de la desserte, où s'applique le plafonnement à proximité des transports prévu aux articles L. 151-35 et L. 151-36.

En quoi consistent les orientations d'aménagement et de programmation?

- La finalité des orientations d'aménagement et de programmation est de présenter le cadre d'organisation et d'armature urbaine dans lequel prendront place les projets d'aménagement. Ces schémas constituent un **guide** pour l'élaboration des projets d'aménagement, l'implantation et la nature des constructions seront, dans la majeure partie des cas, précisées lors de la mise en œuvre opérationnelle des projets.
- Les orientations d'aménagement et de programmation (OAP) sont **opposables aux tiers** en terme de **compatibilité**, c'est-à-dire que tous travaux, constructions ou opérations réalisés dans les secteurs concernés par les OAP ne peuvent être contraires aux orientations retenues mais contribuer à leur mise en œuvre ou, tout au moins, ne pas les remettre en cause.
- Les modes de représentation utilisés sont **schématiques**. Les schémas n'ont donc pas pour objet de délimiter précisément les éléments de programme de chaque opération, ni d'indiquer le détail des constructions ou des équipements qui pourront y être réalisés, sauf lorsque la très forte sensibilité, notamment paysagère ou patrimoniale du secteur, le requiert.

Les orientations d'aménagement et de programmation peuvent favoriser la mixité fonctionnelle en prévoyant qu'en cas de réalisation d'opérations d'aménagement, de construction ou de réhabilitation, un pourcentage de ces opérations est destiné à la réalisation de commerces.

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.

Elles peuvent adapter la délimitation des périmètres, en fonction de la qualité de la desserte, où s'applique le plafonnement à proximité des transports prévu aux articles L.151-35 et L.151-36.

En application de l'Article L.152-1 du Code de l'Urbanisme, tous les travaux, constructions et aménagements doivent être compatibles avec les orientations d'aménagement et avec leurs documents graphiques

1ère PARTIE :

Les orientations d'aménagement et de programmation globales :

**Les dispositions portant sur l'aménagement, l'habitat,
les transports et les déplacements**

Orientations d'aménagement et de programmation globales



THEMATIQUE: HABITAT (1): PROGRAMMATION ET REPARTITION

- Produire **500 nouveaux logements** à l'échéance du PLU notamment au sein des zones soumises à des OAP
- Tendre vers une densité moyenne de **25 logements par hectare** dans les secteurs classés en zone 1AU et soumis à des OAP
- Conforter la **mixité des fonctions urbaines** (habitat, équipement, activité...) et la **mixité de l'habitat** au sein des nouvelles opérations d'aménagement
- Assurer la **densification** de l'offre de logements dans le bourg dans une logique de :
 - modération de la consommation d'espace
 - rationalisation des déplacements et des investissements en matière d'équipements
- Assurer une **répartition équilibrée et diversifiée** de l'offre de logements entre les différents quartiers du bourg et à proximité des pôles de centralité
- Recourir aux **outils de maîtrise foncière** afin d'intervenir de manière adaptée sur les disponibilités foncières mobilisables à échéance du PLU et assurer un suivi continu des disponibilités foncières et des opérations de constructions

Orientations d'aménagement et de programmation globales



THEMATIQUE: HABITAT (2): DEVELOPPEMENT DURABLE

- **Favoriser le développement d'un habitat s'inscrivant dans une démarche de développement durable ;**
- Aider les habitants à **adapter leur logement pour intégrer la démarche de développement durable** dans leur projet afin de favoriser les économies d'énergie et la réduction des charges en mettant en place un dispositif d'information sur les diverses subventions mobilisables par exemple ;
- **Encourager la conception bioclimatique des bâtiments** et concevoir les aménagements extérieurs en fonction des atouts climatiques du site d'accueil ;
- Encourager la **maîtrise de la demande en énergie des bâtiments** et de l'éclairage public ;
- Encourager la **prise en compte de la qualité environnementale** dans les nouvelles zones de développement résidentiel et économique ;
- **Développer les énergies renouvelables** en fonction du potentiel répertorié : solaire, bois, éolien, hydraulique, biomasse, photovoltaïque, thermique...

Orientations d'aménagement et de programmation globales

→ THEMATIQUE: HABITAT (3): ACCESSIBILITE DES PERSONNES A MOBILITE REDUITE

- Veiller à faire **respecter l'obligation d'accessibilité aux personnes handicapées** lors de tout nouveau projet de construction (circulations extérieures, place de stationnement automobile, ...);
- Respecter le droit à la mobilité pour les personnes handicapées en rendant les cheminements existants et futurs, ainsi que les transports collectifs adaptés à l'usage par les personnes à mobilité réduite:
 - généraliser l'installation de « bordures surbaissées »;
 - inciter à la réalisation de trottoirs larges, sans émergence;
 - adapter les arrêts de bus

Orientations d'aménagement et de programmation globales



THEMATIQUE: DEPLACEMENTS ET TRANSPORTS

- **Hiérarchiser les voies de circulation:**

- ◆ Réserver le trafic de transit PL à moyen terme (hors desserte locale) sur la RD675 et sa déviation, la RD27 ou le réseau autoroutier afin de limiter la pénétration de poids lourds sur le territoire communal aux seules nécessités de la desserte de proximité (tonnage limité) ;
- ◆ Définir des voies prioritaires et structurantes de déplacements motorisés des personnes et des marchandises, le Bourg étant le point de convergence de ces voies prioritaires en étant identifié comme un carrefour d'échange et de desserte :
 - ◊ Traiter l'aménagement de la RD675 en entrée de ville et sur son linéaire urbain en voie mixte, sur le long terme, de manière à y favoriser une mixité des usages et le recours aux différents modes de circulation (piétons, cyclables, motorisés) notamment jusqu'à la zone d'activités projetée ;
 - ◊ Traiter les voies de desserte intra-urbaine en mode partagé au regard du calibrage actuel des voies ;

Orientations d'aménagement et de programmation globales



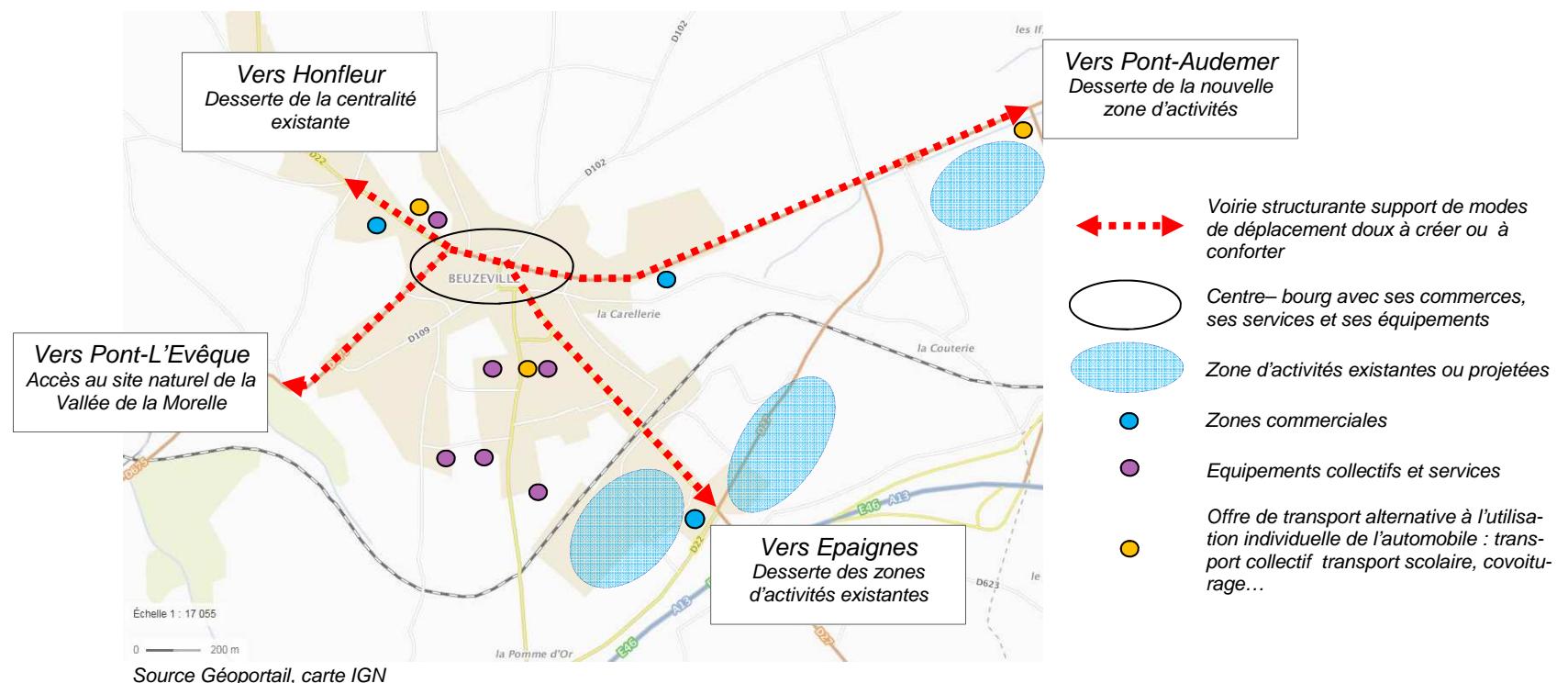
THEMATIQUE: DEPLACEMENTS ET TRANSPORTS

- Privilégier l'urbanisation à proximité des carrefours capables de développer de nouvelles intermodalités (piéton, vélo, bus, voiture, ...) et prévoir sur le long terme leur aménagement ;
- Relier les pôles de centralité du centre bourg par l'aménagement de circulations douces lorsque les emprises le permettent ou par la création de voies partagées et intégrer de manière systématique les modes doux de déplacements lors de tout projet d'aménagement d'ensemble réalisé sur les zones AU ;
- Faciliter l'accès à la nature environnante par l'entretien et la conservation des chemins et parcours de promenade existants et conforter les liaisons de manière à développer un itinéraire autour du bourg pouvant s'inscrire à une échelle plus globale ;

Orientations d'aménagement et de programmation globales

→ THEMATIQUE: DEPLACEMENTS ET TRANSPORTS

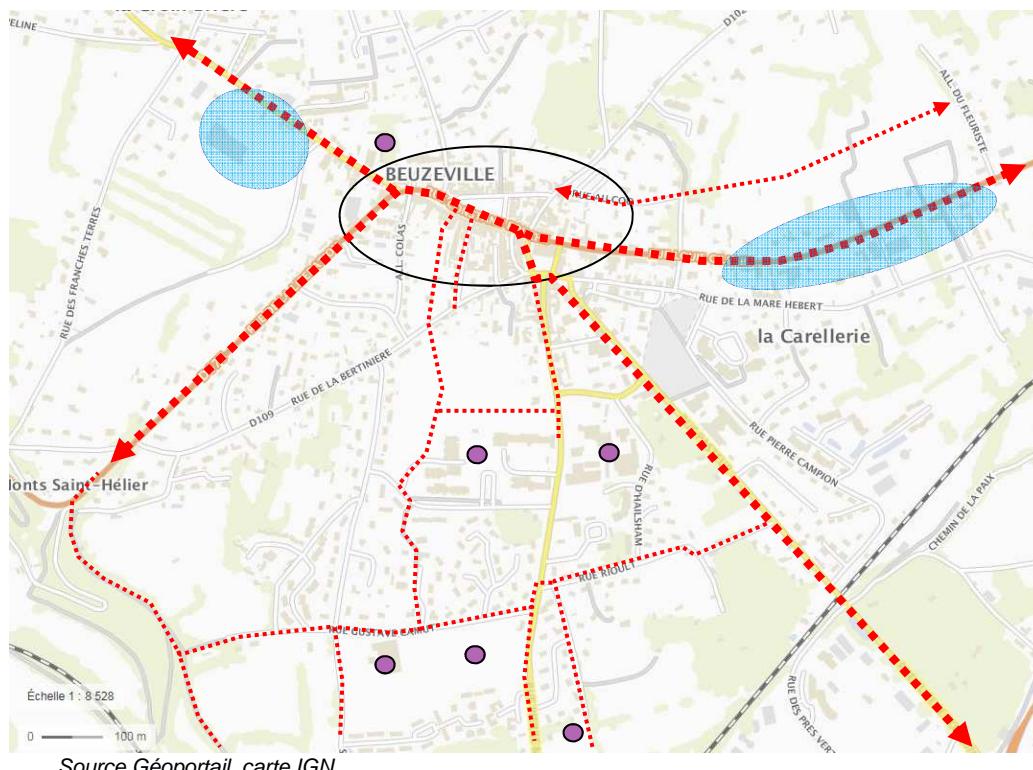
- Schéma des voiries partagées et/ou de celles destinées à être le support de pistes cyclables et piétonnes dans le centre-bourg :



Orientations d'aménagement et de programmation globales

→ THEMATIQUE: DEPLACEMENTS ET TRANSPORTS

- Schéma des voiries partagées et/ou de celles destinées à être le support de pistes cyclables et piétonnes dans le centre-bourg :



- ↔ Voirie structurante support de modes de déplacement doux à créer ou à conforter ;
- ↔ Axe de modes de déplacement doux à créer ou conforter entre les centralités du bourg et les quartiers ;
- Centre-bourg avec ses commerces, ses services et ses équipements
- Zone d'activités existantes ou projetées à vocation commerciale et de services
- Equipements collectifs et services

Orientations d'aménagement et de programmation globales

→ THEMATIQUE: DEPLACEMENTS ET TRANSPORTS

- Schéma des circuits vélos et des boucles piétonnes à créer et conforter sur le territoire communal :

Pistes cyclables/Circuits vélo :

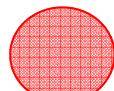
- Circuit 1
- Circuit 2
- Circuit 3

3 circuits permettant de desservir depuis le bourg les principaux groupes bâties de la commune et capables de continuités avec les territoires limitrophes

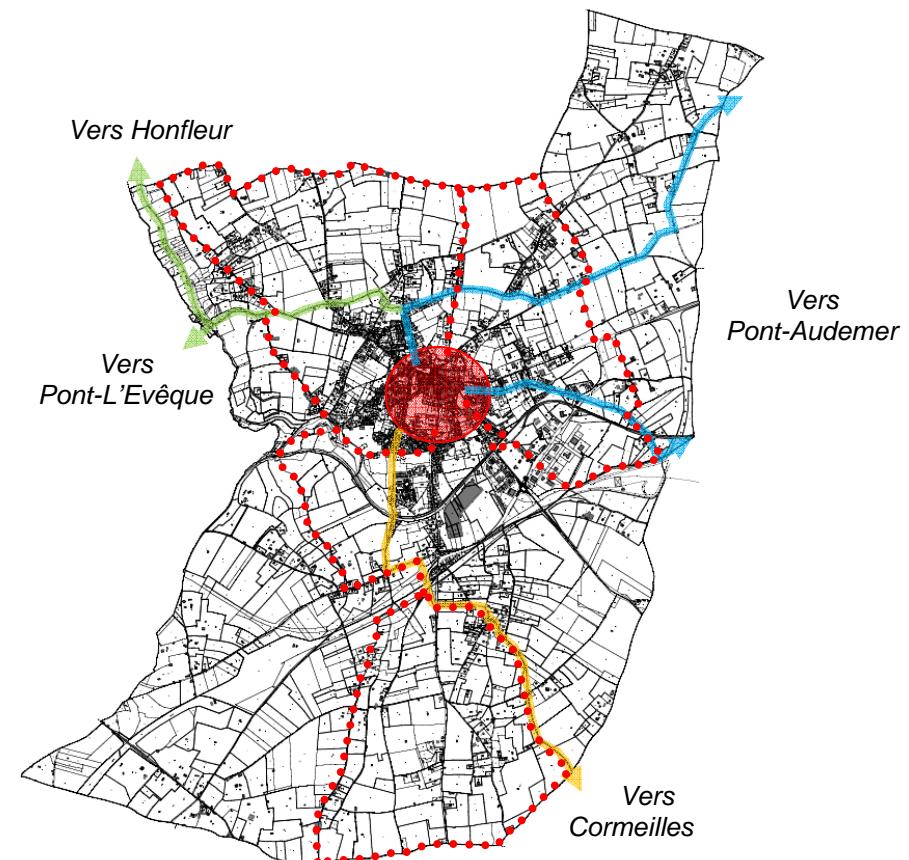
Boucles piétonnes :

3 ou 4 circuits à développer et/ou conforter pour assurer la desserte complète du territoire et proposer des itinéraires de découverte du patrimoine et de la nature environnante

Centre-bourg :



Aménagement du centre-bourg pour accueillir piétons et vélos et mise en valeur du patrimoine



Orientations d'aménagement et de programmation globales

→ THEMATIQUE: AMENAGEMENT

- Eviter dans les nouvelles urbanisations, les développements en enclave et/ou déconnectés du fonctionnement urbain ou en rupture avec les caractéristiques du bâti existant ;
- Restaurer et renforcer la trame bocagère située à l'interface des espaces du centre-bourg et du plateau de culture afin de restituer la frange arborée qui l'enserrait autrefois et établir les limites à toute extension future du Bourg sur les espaces les plus sensibles (vallée de la Morelle) :
 - ◊ Renforcer les objectifs de plantation par la constitution de clôtures exclusivement végétales à base d'essences locales variées ;
 - ◊ Recréer une frange arborée constituée d'essences régionales laissées en libre développement en limite avec la zone A et la zone N afin de limiter l'impact des futures constructions sur le paysage environnant ;
- Assurer un traitement paysager soigné des zones de développement urbain sensibles ;
- Maintenir des espaces de nature en ville :
 - ◊ Aménagement de l'espace public autour de la Mairie et de la Médiathèque en tant que parc urbain ;
 - ◊ Préservation de la coulée verte entre la rue des Coutances et la rue du Calvaire ;
 - ◊ Accompagnement de l'urbanisation de la cour de l'hôtel de la Poste et des zones 1AU de manière à préserver des espaces de respiration.

Orientations d'aménagement et de programmation globales



2^{nde} PARTIE :

Les orientations d'aménagement et de programmation par quartiers ou par secteurs concernant :

« Les zones de développement résidentiel »

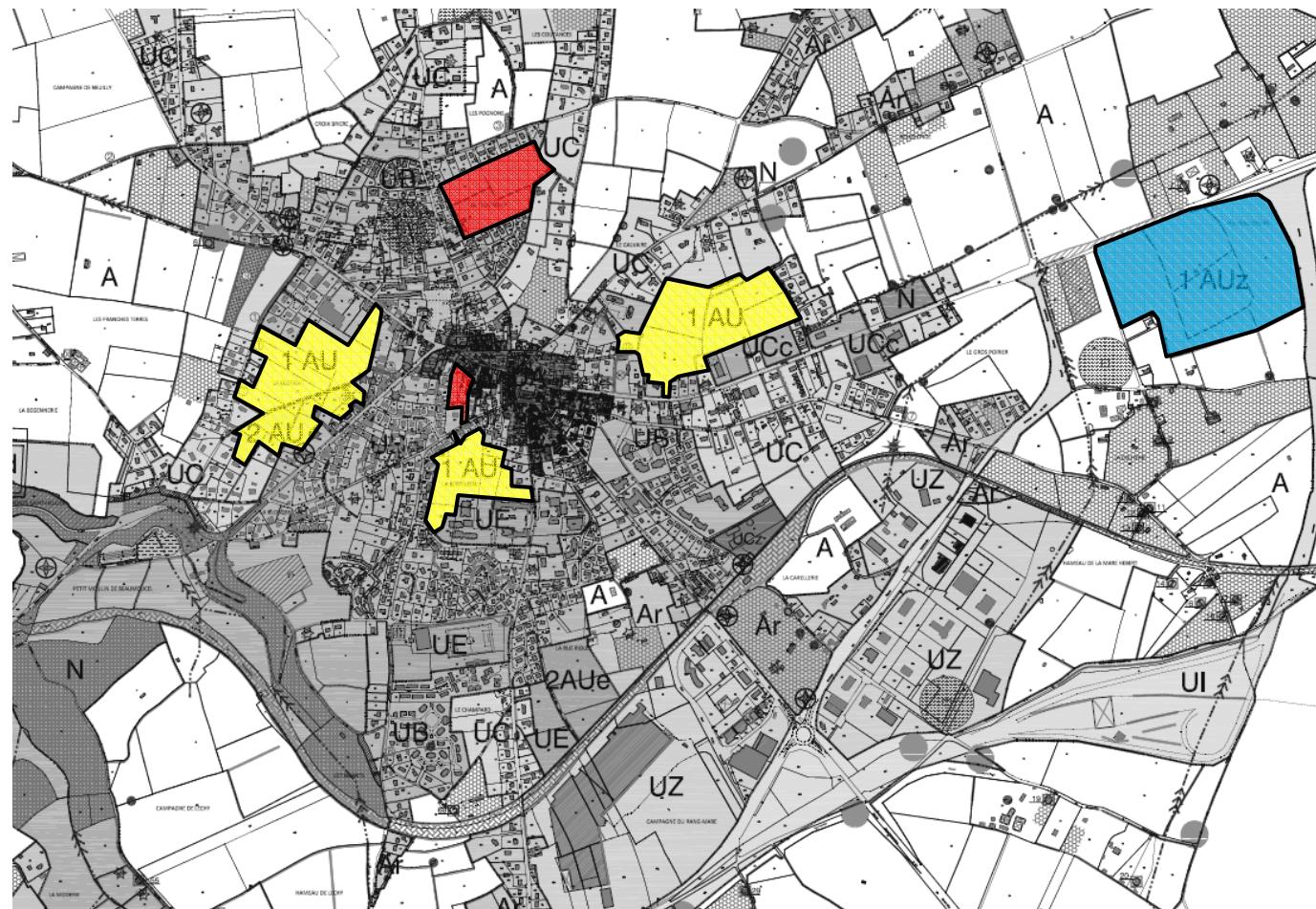
« La zone de développement économique »

Orientations d'aménagement et de programmation par secteur

D'une manière générale, la mise en place d'orientations d'aménagement et de programmation sur **six espaces de développement stratégiques** à urbaniser permettra de :

- ◊ déterminer les **articulations** entre les nouvelles voies de ces quartiers et les espaces urbains existants ;
- ◊ assurer leur **intégration paysagère** à l'environnement naturel et/ou bâti environnant ;
- ◊ garantir une **cohérence dans la politique de développement des modes doux de déplacements** ;
- ◊ définir un programme permettant de soutenir la diversité des fonctions urbaines et selon les cas, la diversité de l'habitat dans chaque secteur (secteur résidentiel)

Orientations d'aménagement et de programmation par secteur



Les secteurs résidentiels concernés par les OAP :

Les zones UB du Clos Romy et de la cour de l'Hotel de la Poste

Les zones AU du secteur de la Blotière, de la Bertièrerie et du Calvaire

Les secteurs à vocation économique concernés par les OAP :

La zone 1AUz en vue du développement d'une nouvelle zone d'activités

Orientations d'aménagement et de programmation par secteur



PRINCIPES GÉNÉRAUX D'AMENAGEMENT : LA GESTION DES EAUX PLUVIALES

La **gestion interne des eaux pluviales** du projet répondra à une approche globale et intégrée selon un schéma d'aménagement d'ensemble de la zone. La conception de l'aménagement devra limiter l'imperméabilisation du sol et ralentir les ruissellements.

Il sera particulièrement tenu compte des chemins hydrauliques naturels (lignes de talwegs, ...) se créant au moment des fortes précipitations (axes préférentiels d'écoulement des eaux pluviales) :

- **prévoir des ouvrages hydrauliques naturels (noues et/ou fossés)** largement dimensionnés au droit de la voie de desserte interne et/ou sur les franges de l'opération, positionnés de manière cohérente en fonction de la pente naturelle du terrain ;
- et/ou proposer une **structure de voirie semi perméable ou une voirie réservoir**.

Ces ouvrages hydrauliques devront faire partie intégrante de la composition du projet.

Dans tous les cas, les débits d'eaux pluviales sortant des opérations d'aménagement ou des constructions ne doivent pas constituer une aggravation des risques d'inondation en aval par rapport à la situation précédente. Le système de noues ou de fossés permettra de canaliser les eaux de ruissellement vers un(des) ouvrage(s) hydraulique(s) de rétention des eaux pluviales, ceux-ci devant être dimensionnés pour recueillir efficacement tout événement pluviométrique exceptionnel.

La mise en œuvre de noues végétalisées est préconisée de manière générale, servant de stockage temporaire et d'infiltration des eaux pluviales. Cette technique permet de conjuguer une réduction des coûts d'investissement et d'entretien avec des intérêts paysagers et écologiques: les noues végétalisées devront faire partie intégrante du concept paysager de l'opération, tout en remplissant des fonctions de biotope et/ou de corridors écologiques

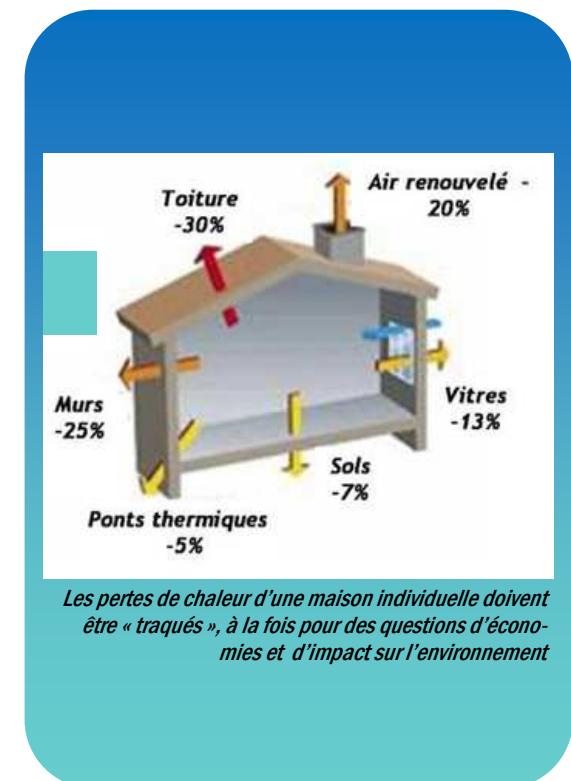
Orientations d'aménagement et de programmation par secteur

→ PRINCIPES GÉNÉRAUX D'AMENAGEMENT :

La forme du bâti et les types de logements (dans les secteurs résidentiels) ont un impact fort sur leur performance énergétique et acoustique et sur le niveau de confort attendu.

Des dispositions particulières en terme d'isolation et d'inertie des bâtiments seront recherchées : l'objectif est de tendre vers la construction de bâtiments dont la **consommation d'énergie est très réduite** conformément aux normes en vigueur :

- **Recourir à des matériaux sains, renouvelables ou consommant peu d'énergie pour leur production et/ou leur transformation/utilisation**
- Favoriser une implantation des constructions qui tienne compte de la **déclivité du site** et de l'**ensoleillement au Sud** atténué par la frange arborée à créer ;
- Proposer une conception des constructions (forme, matériaux, ...) faisant la part belle à **l'isolation thermique**



Orientations d'aménagement et de programmation par secteur

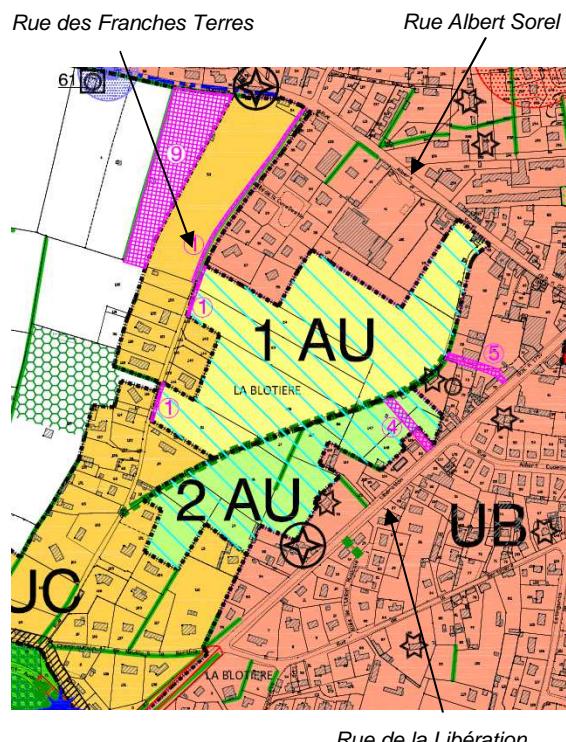
→ PRINCIPES GENERAUX D'AMENAGEMENT : INTEGRATION PAYSAGERE / ARCHITECTURALE

- **Intégrer les zones au tissu urbain environnant, existant et futur** : l'aménagement de ces zones ne devra pas être de nature à hypothéquer les possibilités de développement urbain futur :
 - ⇒ Des possibilités de raccordement ultérieures à des terrains contigus (qui pourraient être urbanisés sur le long terme) devront donc être maintenues afin de garantir une perméabilité et d'éviter tout risque d'enclavement par des opérations juxtaposées sans lien ni cohérence d'ensemble ;
- **Promouvoir des formes urbaines innovantes et respectueuses du cadre bâti et paysager de la commune** ;
- **Concevoir l'aménagement des espaces non bâtis comme une composante essentielle du projet** et non comme un reliquat

« Les zones de développement résidentiel »

LES SECTEURS A VOCATION RESIDENTIELLE

→ DIAGNOSTIC : zones 1AU et 2AU de la Blotière



LES SECTEURS A VOCATION RESIDENTIELLE



PRINCIPES D'AMENAGEMENT : zones 1AU et 2AU de la Blotière

Assurer l'insertion du bâti avec les trames existantes :

- ⇒ Privilégier l'habitat individuel le long de la rue des Franches Terres ;
- ⇒ Privilégier l'habitat intermédiaire le long des voies à créer (maisons de ville) dans une logique de poursuite de l'urbanisation du centre bourg ;
- ⇒ Maintenir de larges espaces de respiration structurants pour le projet (espace de loisirs, de rencontre, etc...)

Assurer une mixité en prévoyant aussi du collectif qui ne doit pas prendre la forme de grands ensembles (ponctuels).

⇒ Programmation:

Zone de 5.2 ha sur laquelle il convient de tendre vers une centaine de logements dont la localisation doit conduire à la recherche d'une vraie mixité au sein d'une même opération.

Assurer la mixité des fonctions urbaines et conforter le pôle commercial existant

Ce secteur ne pourra être aménagé qu'à condition de réaliser une opération d'aménagement d'ensemble d'une superficie minimum d'un hectare.

⇒ Aménagement :

Maintenir le chemin des Franches Terres comme cheminement doux notamment dans sa partie centrale et assurer sa continuité avec le pôle commercial et le centre-bourg d'autant plus si l'extrémité de ce chemin, issue de la rue Albert Sorel, est utilisée comme axe routier ;

Prévoir des connexions entre la rue de la Libération et la rue des Franches Terres de manière à intégrer dès à présent le devenir et la desserte de la zone 2AU ;

Aménager la zone par des voiries avec des tracés courbes s'inspirant de celles existantes dans les environs ;

LES SECTEURS A VOCATION RESIDENTIELLE



PRINCIPES D'AMENAGEMENT : zones 1AU et 2AU de la Blotière



Emprise de la zone à aménager



Principaux accès à créer (principe de liaison sur le réseau existant obligatoire mais localisation indicative)



Accès à conforter et à aménager



Itinéraire piéton à conforter de manière à assurer un accès à la nature (vallée de la Morelle) ainsi qu' au bourg

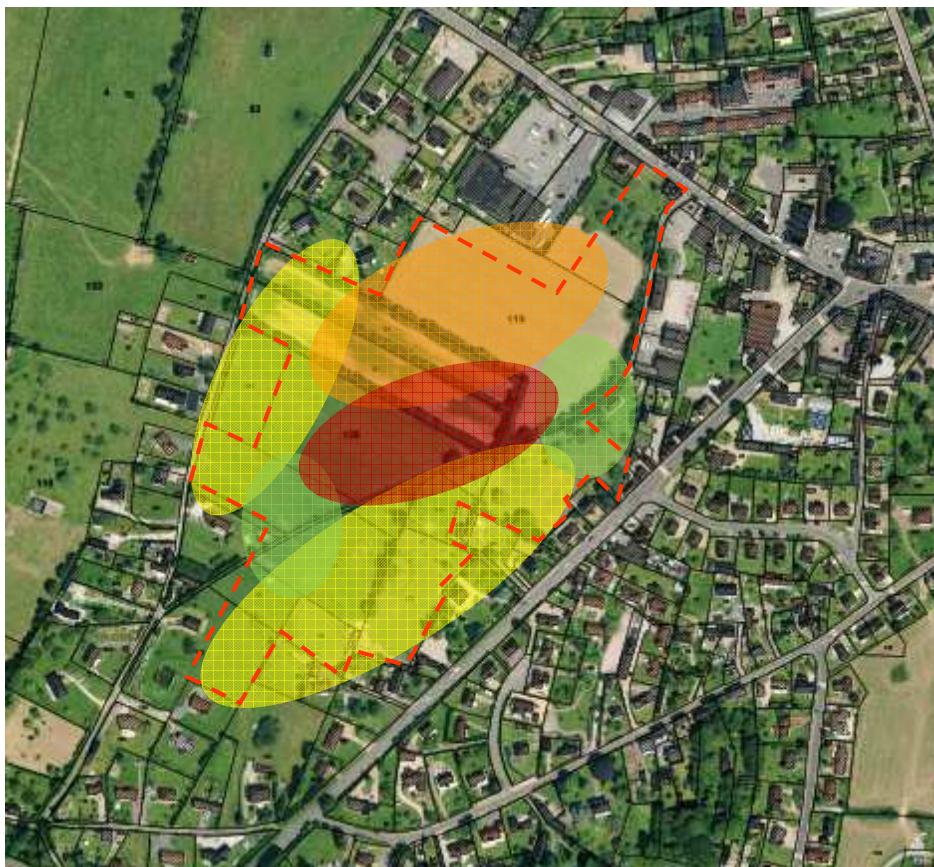


Haies bocagères à préserver et à conforter pouvant être traversées, restructurées voire déplacées dans le cadre d'un aménagement cohérent de la zone

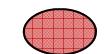
LES SECTEURS A VOCATION RESIDENTIELLE



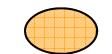
PRINCIPES DE PROGRAMMATION : zones 1AU et 2AU de la Blotière



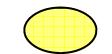
Emprise de la zone à aménager



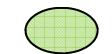
Habitat intermédiaire ou collectif



Habitat individuel groupé sous forme de maisons de ville



Habitat individuel pur sous forme pavillonnaire



Espace de respiration

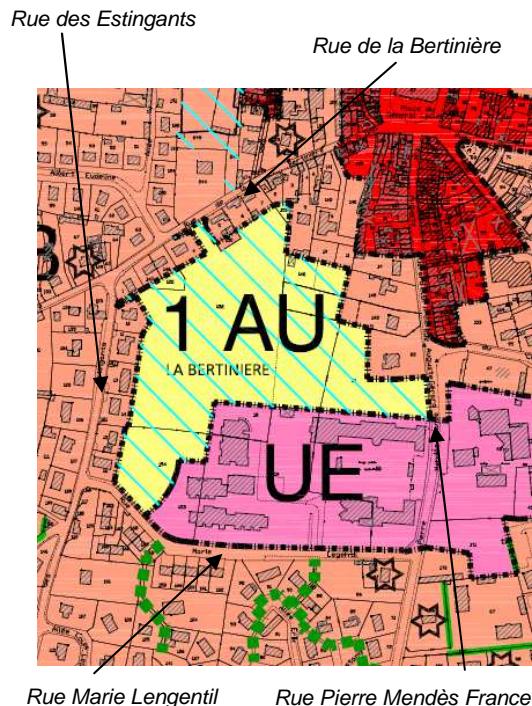
NOTA : Principes de mixité obligatoires et localisation des différentes typologies donnée à titre indicatif, sachant que le projet devra assurer la transition et la connexion aux secteurs bâties environnantes et comporter un (ou des) espace (s) de respiration structurants faisant partie intégrante de la composition du projet.

Le long de la rue Albert Sorel le pôle commercial pourra être renforcé

LES SECTEURS A VOCATION RESIDENTIELLE



DIAGNOSTIC : zone 1AU de la Bertinière



Accès depuis la rue Pierre Mendès France



Accès à l'herbage depuis la rue de la Bertinière



Accès piéton depuis la rue des Estingants



Accès existant depuis la rue Marie Legentil

LES SECTEURS A VOCATION RESIDENTIELLE



PRINCIPES D'AMENAGEMENT : zone 1AU de la Bertinière

Assurer l'insertion du bâti avec les trames existantes :

- ⇒ Privilégier l'habitat individuel sur les franges de la zone
- ⇒ Privilégier l'habitat intermédiaire et collectif le long des voies à créer (maisons de ville) dans une logique de poursuite de l'urbanisation du centre bourg.
- ⇒ Maintenir des espaces de respiration structurants pour le projet (espace de loisirs, de rencontre, de transition et/ou de liaison avec le pôle scolaire, etc...)

⇒ Programmation:

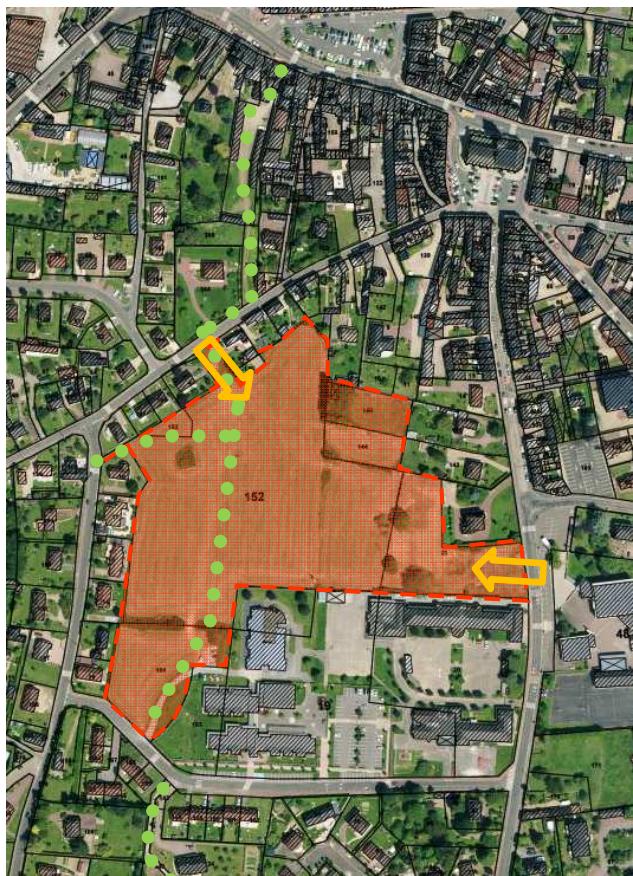
Zone de 3.2 ha sur laquelle il convient de tendre au moins vers 70 logements dont la localisation doit conduire à la recherche d'une vraie mixité

⇒ Aménagement :

Aménager la zone par une voirie à double sens et maintenir des connexions piétonnes vers le centre (via la rue de la Bertinière) et vers les terrains de sports (via la rue Marie Legentil)

LES SECTEURS A VOCATION RESIDENTIELLE

→ PRINCIPES D'AMENAGEMENT : zone 1AU de la Bertinière



Emprise de la zone à aménager



Accès à créer (**principe de liaison obligatoire**)



Itinéraire piéton à conforter de manière à assurer une desserte des pôles de centralité et du centre bourg (principe de liaison obligatoire mais localisation indicative)

LES SECTEURS A VOCATION RESIDENTIELLE



PRINCIPES DE PROGRAMMATION : zone 1AU de la Bertinière



Emprise de la zone à aménager



Habitat intermédiaire ou collectif



Habitat individuel groupé sous forme de maisons de ville



Habitat individuel pur sous forme pavillonnaire



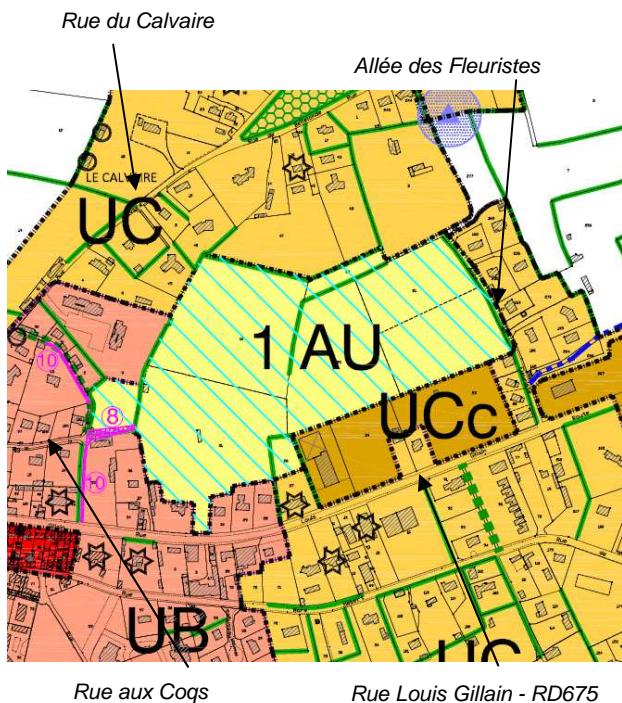
Espace de respiration

NOTA : Principes de mixité obligatoires et localisation des différentes typologies donnée à titre indicatif, sachant que le projet devra assurer la transition et la connexion aux secteurs bâtis environnants et comporter un (ou des) espace (s) de respiration structurants faisant partie intégrante de la composition du projet.

LES SECTEURS A VOCATION RESIDENTIELLE



DIAGNOSTIC : zone 1AU du Calvaire



Localisation de la zone étudiée



Accès à l'espace délaissé depuis la RD675 (ancienne scierie à l'état de « friche » aujourd'hui)



Accès depuis l'Allée des Fleuristes via la RD675 qui est étroite et non aménagée dans sa partie terminale (impasse)



Vue depuis la RD675 sur l'ancien magasin de matériaux - Bâtiment et aire de stockage aujourd'hui libérés



Accès maintenu à l'herbage depuis la RD675

LES SECTEURS A VOCATION RESIDENTIELLE

→ PRINCIPES D'AMENAGEMENT : zone 1AU du Calvaire

⇒ Programmation:

Zone de 7 ha sur laquelle il convient de tendre vers 140 logements environ dont la localisation doit conduire à une vraie mixité au sein d'une même opération :

- ◊ privilégier l'habitat intermédiaire ou individuel groupé le long des voies existantes ou à créer dans une logique de poursuite de l'urbanisation du centre bourg ;
- ◊ Assurer une mixité en prévoyant du collectif qui ne doit pas prendre la forme de grands ensembles (bâtiments ponctuels insérés dans le tissu pavillonnaire).
- ◊ Assurer la mixité des fonctions urbaines et conforter le pôle commercial existant le long de la RD675 par la reprise des « friches » existantes (zone UCc en front de rue). Dans ce contexte, une frange paysagère de transition et de qualité devra être maintenue entre la zone 1AU et le secteur UCc.

⇒ Aménagement :

Aménager la zone par une voirie issue de la RD675 (multiples accès possibles) et créer une connexion piétonne entre la rue aux Coqs et l'allée des Fleuristes, intégrée dans une coulée verte, utile également pour la gestion hydraulique du projet.

Assurer le traitement des eaux pluviales et veiller à l'intégration des passages d'eaux existants

Prévoir les connexions avec les espaces limitrophes

Ne pas surcharger l'allée des Fleuristes en excluant toute sortie routière sur cette dernière mais rattacher ce pôle bâti au reste de la zone par un maillage cohérent de liaisons douces.

LES SECTEURS A VOCATION RESIDENTIELLE

→ PRINCIPES D'AMENAGEMENT : zone 1AU du Calvaire



Emprise de la zone à aménager



Itinéraire piéton à conforter et à intégrer au sein d'une coulée verte (localisation indicative)



Haies bocagères à préserver et à conforter



Principaux accès à créer ou à conforter (principe obligatoire mais localisation indicative)

LES SECTEURS A VOCATION RESIDENTIELLE

La zone AUa du Calvaire



PRINCIPES DE PROGRAMMATION : zones 1AU et 2AU du Calvaire



Emprise de la zone à aménager



Habitat intermédiaire ou collectif



Habitat individuel groupé sous forme de maisons de ville



Habitat individuel pur sous forme pavillonnaire



Espace de respiration / de transition



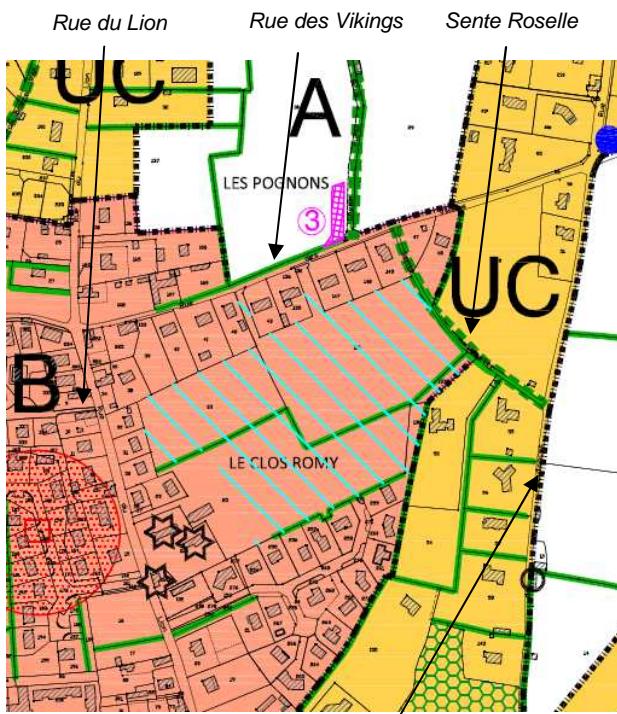
Intégrer les aménagements projetés autour d'une coulée verte axée sur le centre-bourg

NOTA : Principes de mixité obligatoires et localisation des différentes typologies de bâti donnée à titre indicatif, sachant que le projet devra assurer la transition et la connexion aux secteurs bâtis environnants et comporter un (ou des) espace (s) de respiration structurants faisant partie intégrante de la composition du projet.

LES SECTEURS A VOCATION RESIDENTIELLE



DIAGNOSTIC : zone UB du Clos Romy



Localisation de la zone étudiée



Accès à la zone à aménager depuis la rue des Vikings (projet en cours de réalisation)



La Sente Roselle à l'Est de la zone



Sente vers la zone à aménager, dont l'emprise est réservée le long de la rue des Vikings



Vue sur la zone depuis la rue du Lion

LES SECTEURS A VOCATION RESIDENTIELLE



PRINCIPES D'AMENAGEMENT : zone UB du Clos Romy

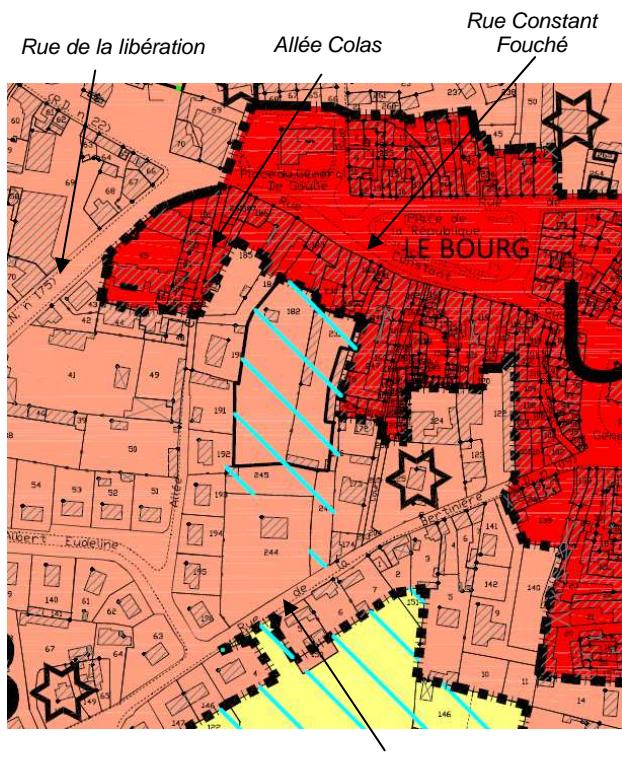


- Emprise de la zone à aménager
- Principaux accès à la zone à créer ou à conforter
- Liaison routière à créer de manière à assurer la jonction des diverses opérations entre la rue du Lion et la rue des Vikings
- Itinéraire piéton à conforter
- Haies bocagères à préserver et à conforter

LES SECTEURS A VOCATION RESIDENTIELLE



DIAGNOSTIC : zone UB de la Cour de l'Hotel de la Poste



Accès à la zone à aménager depuis la rue de la Bertinière

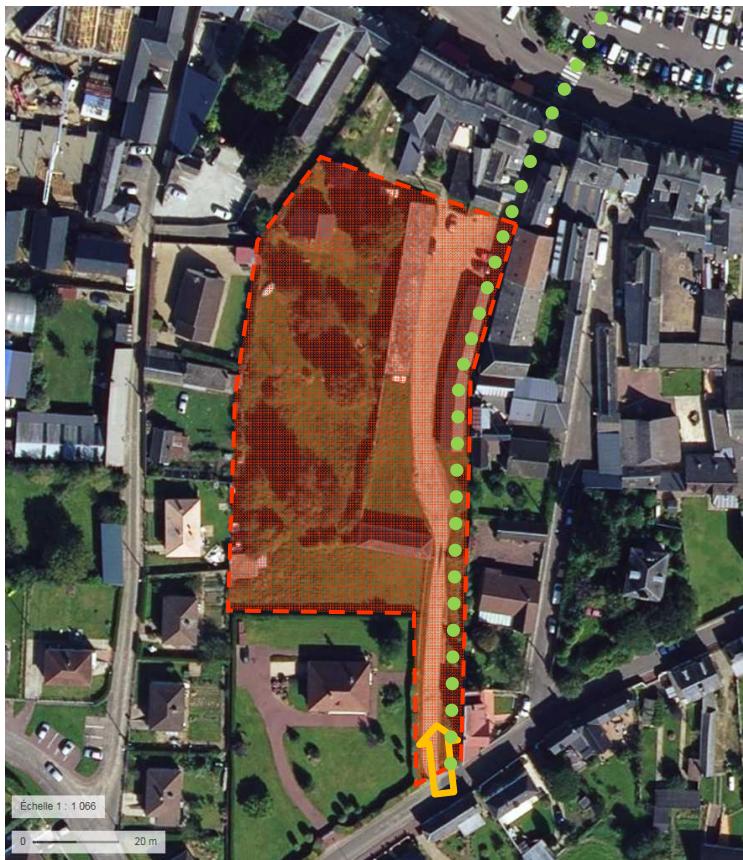


Vue sur la façade de la rue Constant Fouché et des accès existants sur les cours implantées en arrière du front bâti

LES SECTEURS A VOCATION RESIDENTIELLE



PRINCIPES D'AMENAGEMENT : zone UB de la Cour de l'Hotel de la Poste



 Emprise de la zone à aménager sur laquelle il importe de préserver 50% d'espaces verts, que ces derniers soient privatifs ou communs

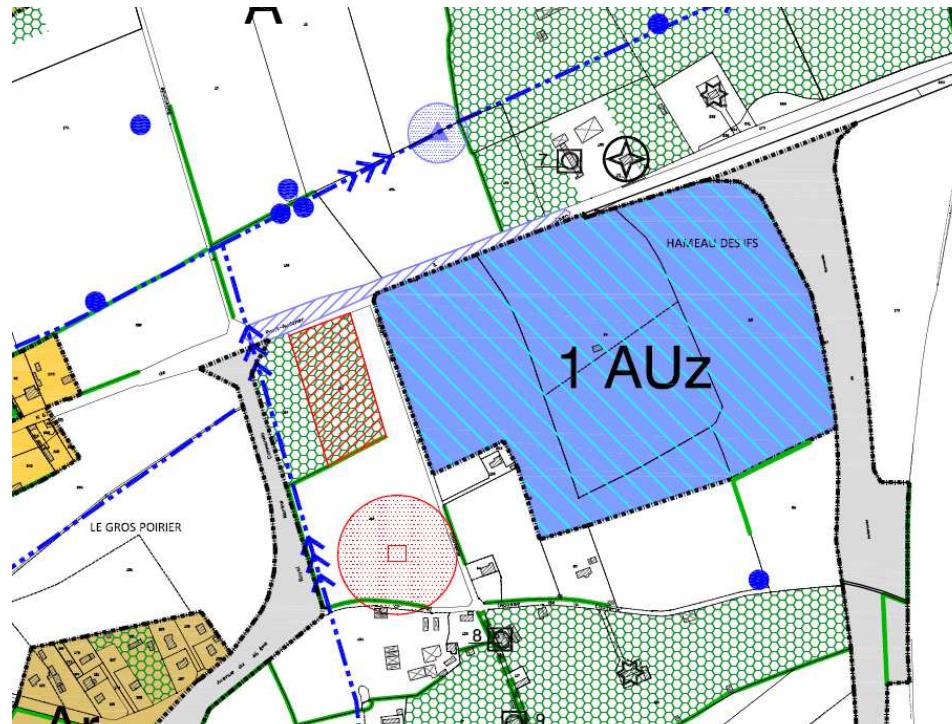
 Accès à la zone à conforter

 Itinéraire piéton à créer et à aménager entre la rue de la Bertinière et la rue Constant Fouché dans le cadre du développement des itinéraires de liaisons douces

(principe à respecter mais localisation indicative)

« Les secteurs à vocation économique »

LES SECTEURS A VOCATION ECONOMIQUE : LA ZONE 1AUZ



Localisation de la zone étudiée



Vue sur la zone depuis la RD 675



Vue sur la zone depuis l'A13

LES SECTEURS A VOCATION ECONOMIQUE : LA ZONE 1AUZ

⇒ Aménagement :

Aménagements paysagers :

- ◆ Créer un écran paysager composé d'arbres fruitiers sur une bande de 15 mètres de large le long de la RD675 et de l'A13 pour respecter l'environnement de pré-vergers. Cet aménagement doit permettre en partie de masquer les vues les plus directes sur les bâtiments tout en laissant échapper les perspectives nécessaires à l'effet « vitrine ». Dans l'idéal, cette bande de terrain devra être aménagée par l'aménageur de la zone et son entretien pourrait, dans le cadre d'une convention, être assuré par un exploitant céréalier ;
- ◆ Créer un talus ou merlon planté d'essences régionales de moyen ou haut développement le long de la zone agricole;
- ◆ Préserver et conforter les haies bocagères existantes de manière à maintenir des axes visuels et naturels vers la nature environnante et les accompagner de liaisons douces (accès à la zone depuis l'itinéraire qui longera la RD675) et éventuellement d'ouvrages hydrauliques (création de fossés de drainage et de récupération des eaux de pluie) de manière à constituer des espaces verts structurants dans l'aménagement de la zone ;
- ◆ Insérer les voies de desserte dans des espaces paysagers de qualité de manière à assurer la transition avec les espaces limitrophes et le traitement des eaux pluviales et renforcer la biodiversité du site ;

Aménagements urbains :

- ◆ Desservir la zone par le rond-point existant à l'intersection de la RD675 et de la bretelle d'accès à l'A13 (parking de covoiturage) par un système de voies en boucles à double sens suffisamment calibrées pour recevoir les flux de circulation induits par la future urbanisation et interdire toute création d'accès direct sur la RD675, l'A13 et le Chemin de la Couterie ;

LES SECTEURS A VOCATION ECONOMIQUE : LA ZONE 1AUZ

Aménagements urbains :

- ◆ Prévoir une connexion douce (piéton, cycles) avec le centre-bourg pour faciliter les migrations entre les zones résidentielles et cette future zone d'activités, ainsi que les liens avec les pôles de centralité existant et interdire la traversée des piétons sur la RD675 en dehors des voies et des passages qui seront aménagés à cet effet ;
- ◆ Prévoir un éclairage spécifique à la zone qui devra être étudié de telle façon qu'il n'y ait pas de risque de confusion pour les usagers entre les voies principales et les voies de desserte de la zone. De plus, dans une logique de développement durable, d'économie des ressources et de préservation de l'environnement, l'éclairage sera utilisé à bon escient.

Conditions d'implantation des futures constructions :

- ◆ Imposer un retrait des constructions d'au moins 15 mètres depuis la limite de la zone de manière à préserver une zone « tampon » avec les zones habitées et la ferme cidricole AOC ;
- ◆ Assurer une orientations des bâtiments soit parallèle, soit perpendiculaire à la RD675 et/ou à l'A13 de manière à créer un front bâti cohérent avec la trame viaire et bocagère existante.

LES SECTEURS A VOCATION ECONOMIQUE : LA ZONE 1AUZ



Emprise de la zone à aménager



Haies bocagères à préserver et à conforter ou à créer pour assurer l'intégration des futurs bâtiments et composer le projet dans le respect de la trame paysagère existante



Maintenir une bande de 15m inconstructible le long de la RD675 et de l'A13 à traiter sous forme de pré-verger de manière à assurer la continuité paysagère et écologique avec les sites environnants



Créer un talus ou merlon planté d'essences régionales de moyen ou haut développement le long de la zone agricole



Assurer la desserte de la zone par le rond-point existant : aucun accès ne sera autorisé sur la RD675 ou le chemin rural bordant la zone



Orientation principale des faîtages par rapport à la RD675 de manière à avoir un front urbain cohérent avec la trame existante



Circulation douce (piéton, cycles) à créer le long de la RD675 pour rejoindre le pôle de centralité du bourg sur le long terme