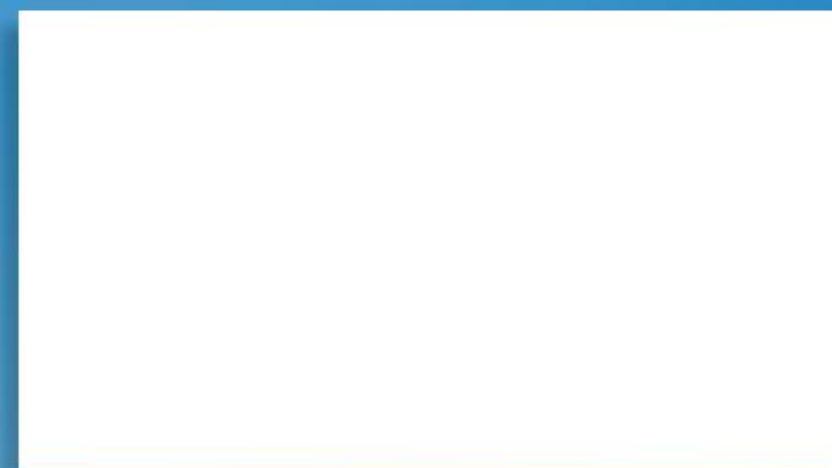


ACCOLAY

Plan Local d'Urbanisme

ORIENTATIONS D'AMÉNAGEMENT ET DE PROGRAMMATION

Document arrêté par délibération du conseil municipal le :





SOMMAIRE



PREAMBULE REGLEMENTAIRE

p. 5

LES ORIENTATIONS THEMATIQUES

p. 6

LES ORIENTATIONS SECTORIELLES

p. 9



RAPPEL REGLEMENTAIRE



Article L151-6 du code de l'urbanisme

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.

En l'absence de schéma de cohérence territoriale, les orientations d'aménagement et de programmation d'un plan local d'urbanisme élaboré par un établissement public de coopération intercommunale comprennent les dispositions relatives à l'équipement commercial et artisanal mentionnées aux articles L. 141-16 et L. 141-17.

Article L151-7 du code de l'urbanisme

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.

LES ORIENTATIONS THEMATIQUES



Principes généraux applicables aux nouvelles opérations au sein de la zone 1AU

Thématique densité et diversité des formes bâties

L'aménagement de la zone se fera dans le respect des formes urbaines existantes afin d'assurer des transitions harmonieuses avec le paysage urbain environnant. Pour autant, la diversité des formes architecturales devra être privilégiée et la densité brute moyenne visée des opérations nouvelles ne pourra être inférieure à 10 logements à l'hectare.

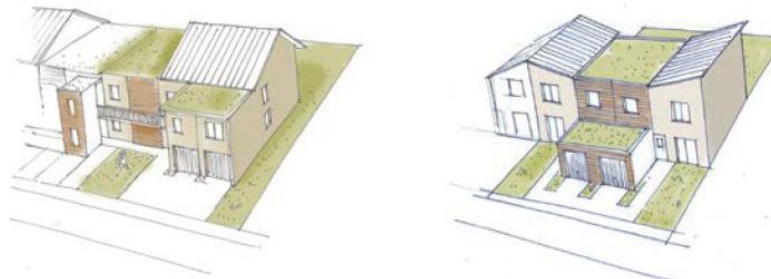
Pour atteindre cette densité, le recours à des formes d'habitats individuels (éventuellement groupés) et à des formes d'habitats intermédiaires est encouragé.

L'habitat intermédiaire est entendu ici comme l'agrégation, horizontale ou verticale, de logements ayant chacun une entrée privative et disposant chacun d'un espace extérieur privatif (terrasse ou jardin) pouvant être considéré comme un espace à vivre en prolongement du logement (suffisamment dimensionné pour se faire). La disposition des logements doit permettre de contrôler les vis-à-vis de façon à minimiser la gêne entre les occupants.

Les typologies de logements développées devront permettre pour chaque opération d'ensemble une répartition entre les tailles de logements (un minimum de 20 % de logements intermédiaires est attendu).

Une attention particulière devra être portée lors de la conception et la réalisation des logements à :

- L'optimisation des apports solaires ;
- La préservation des nuisances sonores ;
- La préservation de l'intimité des résidents ;
- Le rapport à l'espace public.



Exemple de formes urbaines possibles pour des projets d'habitat intermédiaire et d'habitat individuel groupé.



Thématique accessibilité et desserte interne

L'accès et la desserte interne de la zone devront être conçus de façon à intégrer les principes suivants :

- intégration de cheminements piétons et connexion au réseau communal de déplacements doux lorsque celui-ci existe ou est projeté à l'intérieur ou en périphérie du site. Ces liaisons internes sont établies notamment en vue de faciliter l'accès aux arrêts de transports en commun, aux équipements communaux et aux services de proximité. Elles pourront être réalisées le long de la voie de desserte principale à partir du moment où le cheminement est bien sécurisé ;
- aménagement de places de stationnement le long de la voie de desserte principale (minimum 1 place par logement) facilement accessibles en libre accès ;
- prise en compte de l'accessibilité des Personnes à Mobilité Réduite.

Il est entendu que la configuration et l'importance de la zone ne permet pas d'envisager des voies de desserte internes et que les accès individualisés se feront à partir de la voie de desserte principale qu'il conviendra de renforcer. Bien que n'étant pas une voie de passage importante à l'échelle de la commune, son utilisation par les promeneurs ou les visiteurs du cimetière devra être conservée à l'esprit lors de son renforcement.

Thématique qualité environnementale et paysagère

La qualité environnementale et le confort thermique des nouveaux logements seront recherchés. Les moyens à mettre en œuvre sont laissés à l'appréciation du pétitionnaire : économies d'énergie (habitat économe en énergie, habitat adaptable à l'utilisation des énergies renouvelables, toitures végétalisées...), gestion des eaux pluviales (récupération et gestion des eaux pluviales à la parcelle...) dans le respect des normes en vigueur.

Une attention particulière devra être portée à la qualité paysagère et environnementale des sites après aménagement. Cette qualité devra être regardée en fonction de celle existante sur la commune.



Les espaces libres de construction seront aménagés de manière à favoriser le maintien, voire la restauration de la diversité biologique du site. Ils devront participer à la préservation ou à la création de continuums écologiques au sein du terrain d'assiette des différents projets de constructions, en relation avec les espaces naturels environnants. Pour les plantations, les essences locales seront privilégiées. Les haies seront constituées d'essences variées comportant au minimum trois espèces distinctes.

En cas d'aménagement de bassins de rétention des eaux pluviales, ceux-ci seront végétalisés et intégrés dans un aménagement paysager. Des noues pourront également être aménagées pour la gestion de ces eaux.

Aucun aménagement ne pourra être mis en place si celui-ci compromet le respect des dispositions des orientations sectorielles suivantes lors de la réalisation des aménagements ultérieurs ou s'il contribue à créer des délaissés de zone inconstructible.

Thématique programmation

L'aménagement de la zone se fera d'un seul tenant afin de garantir une cohérence dans le renforcement de la voie principale et assurer la connexion des cheminements doux avec le réseau existant ou à projeter situé à proximité. Les constructions pourront quant à elles se faire au coup par coup une fois l'aménagement global assuré.

LES ORIENTATIONS SECTORIELLES



Localisation des orientations sectorielles



Prescriptions graphiques des orientations sectorielles

- Surface : 6955 m².
- Nombre minimum de logements attendus : 7.



Accès principal à la zone.



Voie de desserte principale pour accéder aux futures constructions, voirie existante à renforcer devant être doublée de places de stationnement de jour en libre accès.



Place de retournement à créer. Une réflexion est attendue avec la connexion au futur cheminement piétonnier disposant d'un emplacement réservé au PLU et l'accès au cimetière.



Cheminement piétonnier à créer et renforcer faisant l'objet d'un emplacement réservé au PLU.



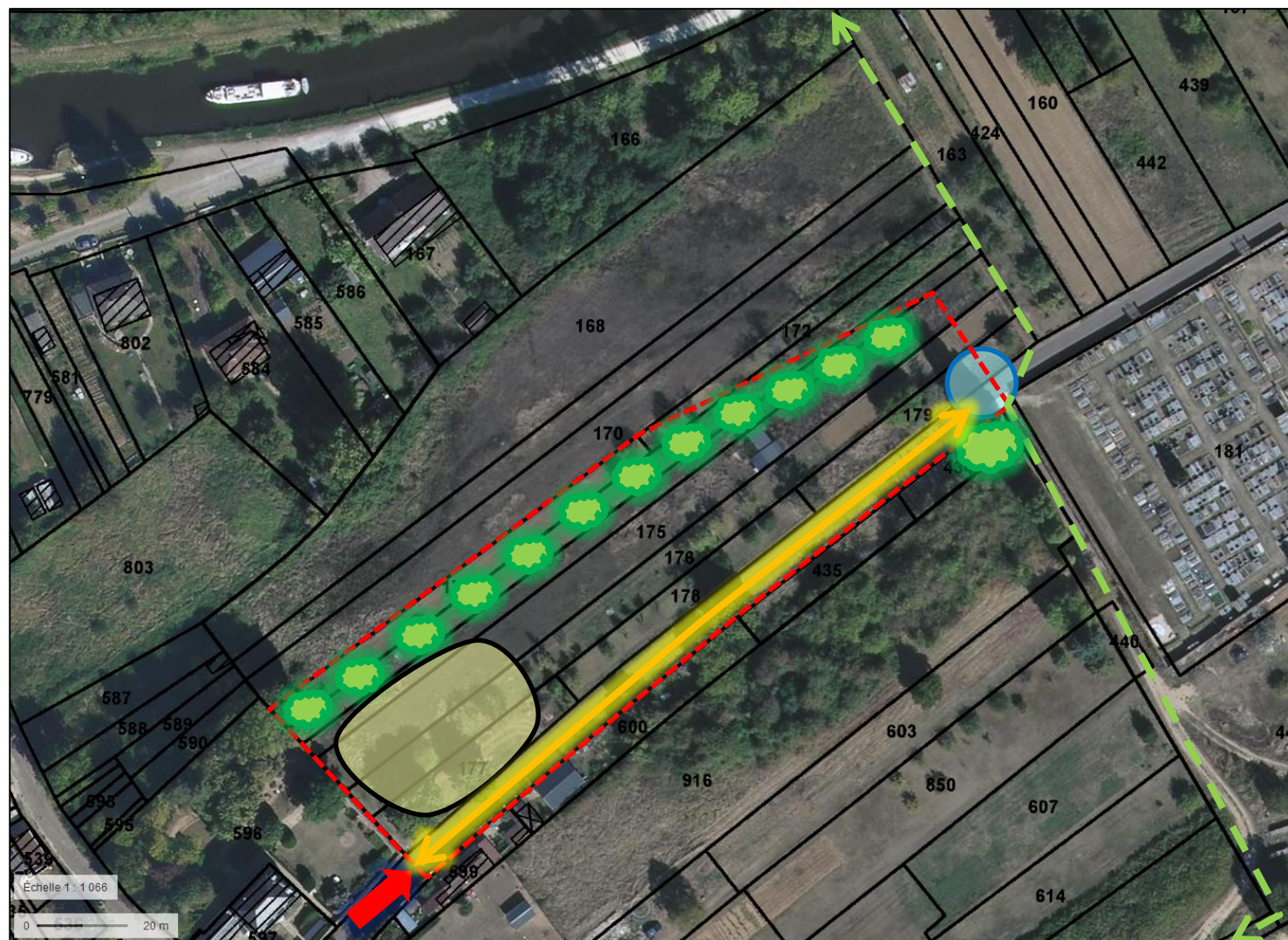
Création d'une transition paysagère discontinue (bosquet, bande boisée, plantations, etc.)



Localisation préférentielle de l'habitat intermédiaire.



Périmètre de la zone 1AU soumise aux OAP, la végétation remarquable devra être prise en compte lors des futurs projets et conservés au maximum.





TOPOS

URBANISME

www.toposweb.com
mail@toposweb.com

une société



GRUPE TOPOS INGENIERIE