



PLAN LOCAL D'URBANISME

COMMUNE DE CHASNÉ SUR ILLET

3. ORIENTATIONS D'AMÉNAGEMENT ET DE PROGRAMMATION /

APPROUVÉ PAR DÉLIBÉRATION

DU CONSEIL MUNICIPAL DU 6 JUILLET 2017

SOMMAIRE

PRÉAMBULE / 5

ESTIMATION DES BESOINS EN LOGEMENTS / 7

LOCALISATION DES PRINCIPAUX SECTEURS DE PROJET / 8

ÉCHÉANCIER PRÉVISIONNEL D'OUVERTURE À L'URBANISATION / 9

LES ORIENTATIONS D'AMÉNAGEMENT / 11

LES ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT GENERALES DU BOURG / 12

LE SECTEUR DE LA RD 106 / 14

LE SECTEUR DE LA RUE DE L'ÉCOLE / 16

LE SECTEUR DE LA PORTE PILET / 18

LE SECTEUR DU PLACIS ROCHER-GRAND CLOS / 20

LE SECTEUR DU VAL / 22

LES PRÉCONISATIONS GÉNÉRALES / 25

L'ORIENTATION DE L'HABITATION SUR LA PARCELLE ET LA PRÉSERVATION DE L'INTIMITÉ DES ESPACES PRIVÉS / 26

LA DIVERSIFICATION DES ESPACES PUBLICS / 28

LA GESTION DES EAUX PLUVIALES / 30

PRÉAMBULE

Les Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP) exposent la manière dont la municipalité désire mettre en valeur, réhabiliter, restructurer ou aménager des quartiers ou des secteurs de son territoire.

Elles sont obligatoires et doivent être établies dans le respect des orientations générales définies dans le PADD, document n°2 du PLU.

EXTRAITS DES DISPOSITIONS DU CODE DE L'URBANISME RELATIVES AUX OAP

Article L151-6

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.

Article L151-7

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.

Article L152-1

L'exécution par toute personne publique ou privée de tous travaux, constructions, aménagements, plantations, affouillements ou exhaussements des sols, et ouverture d'installations classées appartenant aux catégories déterminées dans le plan sont (...) compatibles, lorsqu'elles existent, avec les orientations d'aménagement et de programmation.



ESTIMATION DES BESOINS EN LOGEMENTS



LOCALISATION DES PRINCIPAUX SECTEURS DE PROJET / 8

ÉCHÉANCIER PRÉVISIONNEL D'OUVERTURE À L'URBANISATION / 9



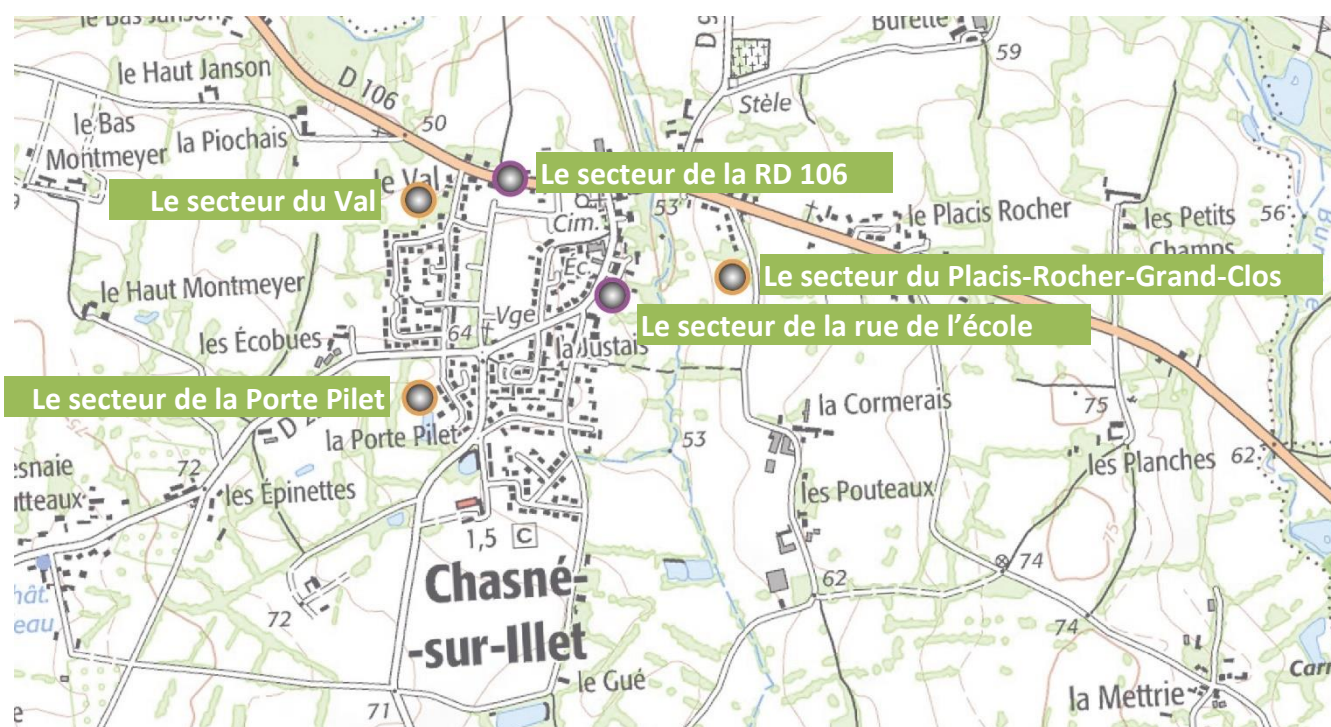
RAPPEL DES OBJECTIFS D'ACCUEIL DE LA COMMUNE

Le PADD fixe comme ambition de permettre l'augmentation de la population sur les 15 années à venir (2017-2032). Afin d'atteindre cet objectif démographique, **le PLU est calibré pour permettre la construction d'environ 225 logements**.

Le PADD affiche l'ambition de privilégier la densification du tissu urbain existant. Le potentiel estimé en **dents creuses et en divisions parcellaires est de l'ordre de 26 logements** (répartis entre le bourg (hors ZAC du Champ des Buttes), le secteur du Champ Thébault, le hameau de la Chesnaie aux Butteaux et le hameau du Placis Moulin-la-Barbotais). À cela s'ajoute un potentiel de changement de destination estimé à 27 logements. Au vu des tendances passées, il est estimé que seulement 1 logement/an se fera par densification (hors ZAC du Champ des Buttes) et 1 logement/an par changement de destination dans la durée de vie du PLU.

Afin d'atteindre l'objectif de 225 logements, **8 hectares d'extensions urbaines sont nécessaires** (dont 2,95 hectares compris dans le périmètre de la ZAC du Champ des Buttes – tranche 2 située au nord du bourg).

Nb / La tranche 2 de la ZAC du Champ des Buttes ne fait pas l'objet d'une orientation d'aménagement car une étude poussée a été réalisée sur ce secteur.



► Localisation des principaux secteurs de projet de la commune à vocation majoritaire d'habitat

ÉCHÉANCIER PRÉVISIONNEL D'OUVERTURE À L'URBANISATION

Secteurs	Superficie aménageable	Logements estimés	Échéance prévisionnelle
Densification du bourg-le Placis Rocher			
Dents creuses et divisions parcellaires	0,87 ha	13	Durée de vie du PLU, soit 15 ans
ZAC du Champ des Buttes (tranche 1)	Environ 2 ha	41	Court / Moyen terme
Densification du Champ Thébault			
Dents creuses et divisions parcellaires	0,89 ha	10	Durée de vie du PLU, soit 15 ans
Densification de la Barbotais-le Placis Moulin			
Dents creuses et divisions parcellaires	0,15 ha	2	Durée de vie du PLU, soit 15 ans
Densification de la Chesnaie aux Butteaux			
Dents creuses et divisions parcellaires	0,12 ha	1	Durée de vie du PLU, soit 15 ans
Extensions urbaines			
ZAC du Champ des Buttes (tranche 2) / AUc	2,95 ha	50	Court / Moyen terme
La rue de l'école / UB	0,86 ha	10	Court / Moyen terme
La Porte Pilet / AUc	2,39 ha	48	Court / Moyen terme
Le Val / AUs	1,06 ha	22	Long terme
Le Placis Rocher-Grand Clos / AUs	1,43 ha	28	Long terme
Les changements de destination		27	Durée de vie du PLU, soit 15 ans
TOTAL	12,72 ha	252 / 225*	

*en prenant en compte 1 logement/an pour le potentiel de densification et de changement de destination



LES ORIENTATIONS D'AMÉNAGEMENT*



LES ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT GENERALES DU BOURG / 12

LA RD 106 / 14

LA RUE DE L'ÉCOLE / 16

LA PORTE PILET / 18

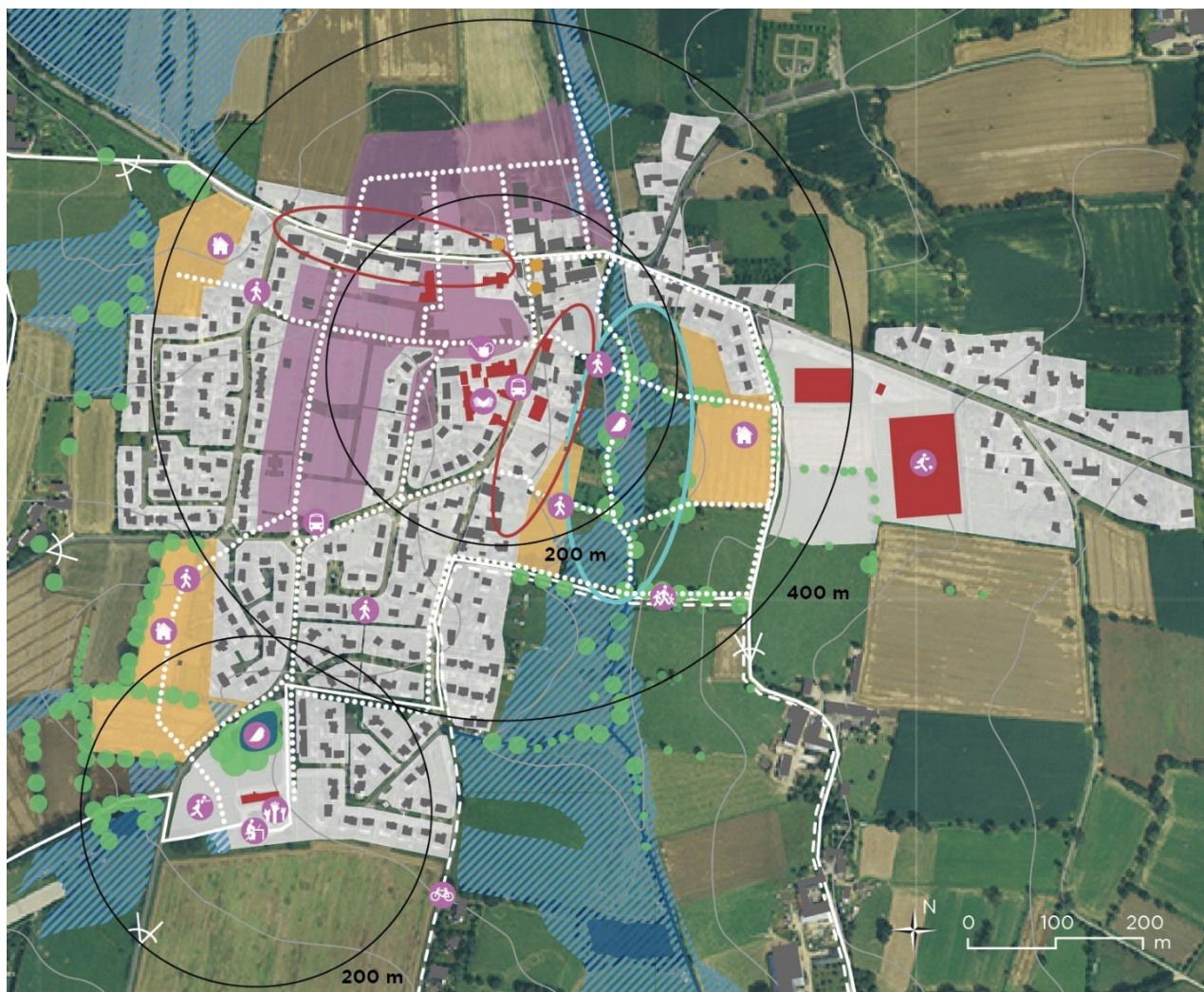
LE PLACIS ROCHER-GRAND CLOS /
20



LE VAL / 22

**Hormis le secteur de renouvellement de la RD 106 et le secteur de la rue de l'école, chacune des opérations nécessite une opération groupée, avec les contraintes réglementaires que cela engendre (plan d'aménagement global, permis d'aménager, dossier loi sur l'eau, etc.). Les schémas suivants correspondent à des aménagements possibles des zones à urbaniser. Les principes qu'ils présentent sont à respecter « dans l'esprit ».*











ORIENTATIONS D'AMÉNAGEMENT GÉNÉRALES DU BOURG



Éléments composant le bourg

-  Espace vert
-  Terrain de football
-  Terrain multisport
-  Cheminement doux cycle
-  Cheminement doux piéton
-  Jardin collectif
-  École élémentaire et bibliothèque
-  Nouveau quartier d'habitations
-  Halte de bus
-  Espace de travail partagé
-  Salle des fêtes et associative - espace jeune
-  Zones humides (superficie et forme indicatives) – Inventaire de 2016

Objectifs visés

-  Maintenir et conforter les équipements publics existants
-  Maintenir les commerces existants
-  Réaliser le projet du Champ des Buttes
-  Permettre la réalisation de nouveaux quartiers d'habitation
-  Impulser le renouvellement urbain de la RD 106 et de la rue de l'École
-  Réaliser un aménagement « mode doux » de la vallée de la Choinette
-  Connecter le bourg au circuit de vélo promenade n°9
-  Connecter le bourg aux sentiers de randonnée
-  Maintenir et développer les cheminements doux
-  Maintenir des franges urbaines de qualité

Les orientations d'aménagement générales du bourg

- ❖ Limiter les traversés de la RD 106 en développant le bourg au sud de la voie
- ❖ Mettre en valeur la vallée de la Choinette : Espace central entre le bourg et le Placis Rocher pour une agglomération cohérente et continue
- ❖ Renforcer le cœur de bourg en confortant les 3 polarités existantes :
 - Pôle de services de proximité : Place de l'église, commerces, maison intercommunale, etc.
 - Pôle d'animation de la commune : Mairie, espace jeune, salle des fêtes et associative, espace de travail partagé, etc.
 - Pôle sportif du Placis Rocher : Terrains de football, salle de sport. Prévoir son évolution en tenant compte de sa localisation le long de la RD 106 (visibilité, sécurité)
- ❖ Développer un réseau de chemins piétonniers sécurisé qui relie les équipements, l'habitat, les commerces, les services et les circuits de randonnées. Traversée de la Choinette accessible tout au long de l'année, poursuite des continuités dans le bourg, etc.
- ❖ Renforcer la convivialité du bourg (jardins collectifs, espaces publics, etc.)
- ❖ Assurer le maintien d'entrées de bourg de qualité en s'appuyant sur la trame bocagère existante
- ❖ Impulser le renouvellement urbain à l'est de la rue des écoles pour créer un lien cohérent entre le secteur du Placis Rocher et le centre-bourg et le long de la RD 106 pour favoriser l'articulation entre les tranches 1 et 2 de la ZAC du Champ des Buttes

LE SECTEUR DE LA RD 106 / OAP RENOUVELLEMENT URBAIN / UA ET UB

Les caractéristiques du site



Ce secteur de renouvellement est localisé le long de la RD 106 à la jonction des tranches 1 et 2 de la ZAC du Champ des Buttes.

Au nord du site, la morphologie urbaine est caractérisée par un bâti implanté majoritairement en milieu de parcelle. Au sud, le bâti crée un alignement le long de la voirie.

Les sensibilités environnementales

Le site n'est pas directement concerné par des milieux particulièrement sensibles d'un point de vue environnementale.

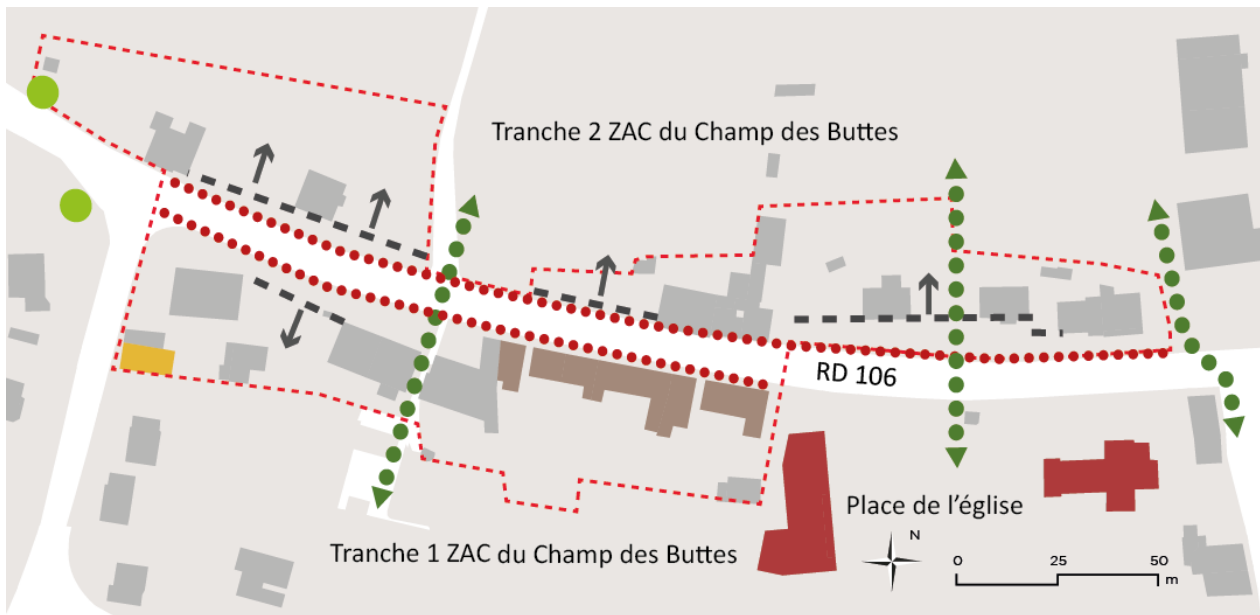
Il s'agit d'un secteur stratégique :

- Pour renforcer la cohérence entre le tissu urbain existant et les tranches 1 et 2 de la ZAC du Champ des Buttes
- Pour sécuriser la RD 106 et mettre en valeur son caractère urbain
- Pour son potentiel de densification en centre-bourg et de mixité fonctionnelle

Les objectifs poursuivis

- Renforcer le lien entre les tranches 1 et 2 de la ZAC du Champ des Buttes, notamment en aménageant 3 liaisons piétonnes
- Sécuriser la voirie de la RD 106 : Cheminements doux vers les équipements et services, entrées privées dans les logements
- Respecter un principe d'alignement des bâtis par rapport à la voirie afin de renforcer le caractère urbain de la rue
- Maintenir un stationnement à proximité de l'entrée ouest de la tranche 2 de la ZAC du champ des Buttes de taille équivalente à celui existant
- Maintenir les arbres existants
- Mettre en valeur un bâtiment d'intérêt patrimonial
- Mettre en valeur le front bâti continu situé au sud de la RD 106
- Qualifier l'entrée de ville

- Favoriser la perméabilité des futurs aménagements et adapter les constructions à la topographie du terrain naturel, c'est-à-dire du terrain existant avant tous travaux






Objectifs visés

- Mise en valeur du front bâti continu
- Mise en valeur du bâtiment d'intérêt patrimonial
- Principe d'alignement du bâti par rapport à la voirie
- Aménagement et sécurisation de la RD 106
- Cheminement doux à créer
- Arbres à préserver

LE SECTEUR DE LA RUE DE L'ÉCOLE / OAP RENOUVELLEMENT URBAIN ET EXTENSION URBAINE / UA ET UB

Les caractéristiques du site



-  Grand ensemble naturel « Vallées de l'Illet et de ses affluents »
-  Fonds de vallée et grandes liaisons naturelles à conforter
-  Zones humides – Superficie et forme indicatives (inventaire de 2016)

Le secteur est localisé entre la rue de l'école et la vallée de la Choinette.

La morphologie urbaine du site est caractérisée par une association de bâtis hétérogènes plus ou moins anciens implantés, soit en limite de voirie de la rue de l'école soit en milieu de parcelle.

Les sensibilités environnementales

À l'est du site, des zones humides et une végétation relativement dense sont présentes en fond de vallée de la Choinette. Deux haies bocagères et quelques arbres sont par ailleurs présents sur le site.

Il s'agit d'un secteur stratégique :

- Pour la mise en valeur de la vallée de la Choinette
- Pour renforcer le lien entre le futur quartier d'habitation du Placis Rocher-Grand Clos et le centre-bourg
- Pour son potentiel d'optimisation du foncier en cœur de bourg

Les objectifs poursuivis

- Mettre en valeur la vallée de la Choinette par des fonds de parcelles qualitatifs
- Renforcer le lien entre le bourg et le secteur du Placis Rocher, notamment par la réalisation de deux accès piétons entre la rue de l'école et le nouveau lotissement
- Réaliser un accès piéton vers le chemin de la Justais et vers le chemin piéton situé au sud du secteur
- Réaliser des accès routiers
- Respecter un principe d'alignement des bâtis par rapport à la voirie afin de renforcer le caractère urbain de la rue
- Maintenir l'ensemble des haies existantes
- Réaliser des percées visuelles entre la rue de l'école et la vallée de la Choinette
- Imposer la perméabilité des futurs aménagements pour limiter l'afflux d'eau et favoriser le bon fonctionnement hydrologique de la vallée de la Choinette et adapter les constructions à la topographie du terrain naturel, c'est-à-dire du terrain existant avant tous travaux

Programmation

Environ 10 logements nouveaux devront être construits.




Objectifs visés

- ↑ - - - Principe d'alignement du bâti par rapport à la voirie
- Cheminement doux à créer
- Haie à préserver
- Mise en valeur du plan d'eau
- Réaliser des percées visuelles

LA PORTE PILET / OAP EXTENSION URBAINE / AUC

Les caractéristiques du site



 Zones humides – Superficie et forme indicatives (inventaire de 2016)

Le secteur d'une superficie de 2,39 hectare est situé à proximité immédiate de la mairie et de la zone de loisirs de la Porte Pilet récemment aménagée (moins de 100 mètres). Il est desservi au nord par la RD 25 et au sud par la RD 97.

La morphologie urbaine du secteur est caractérisée par de l'habitat pavillonnaire.

Les sensibilités environnementales

- Sur sa partie ouest et sud, le site est longé par des haies bocagères qui devront être préservées. Une haie sépare également la partie nord de la partie sud du secteur.
- Une zone humide est présente au sud-est du site à proximité de la RD 97.

Il s'agit d'un secteur stratégique :

- D'une part, par sa localisation en entrée de ville et par sa proximité avec le pôle d'équipement de la mairie.
- Et d'autre part, par son potentiel foncier (2,39 hectares).

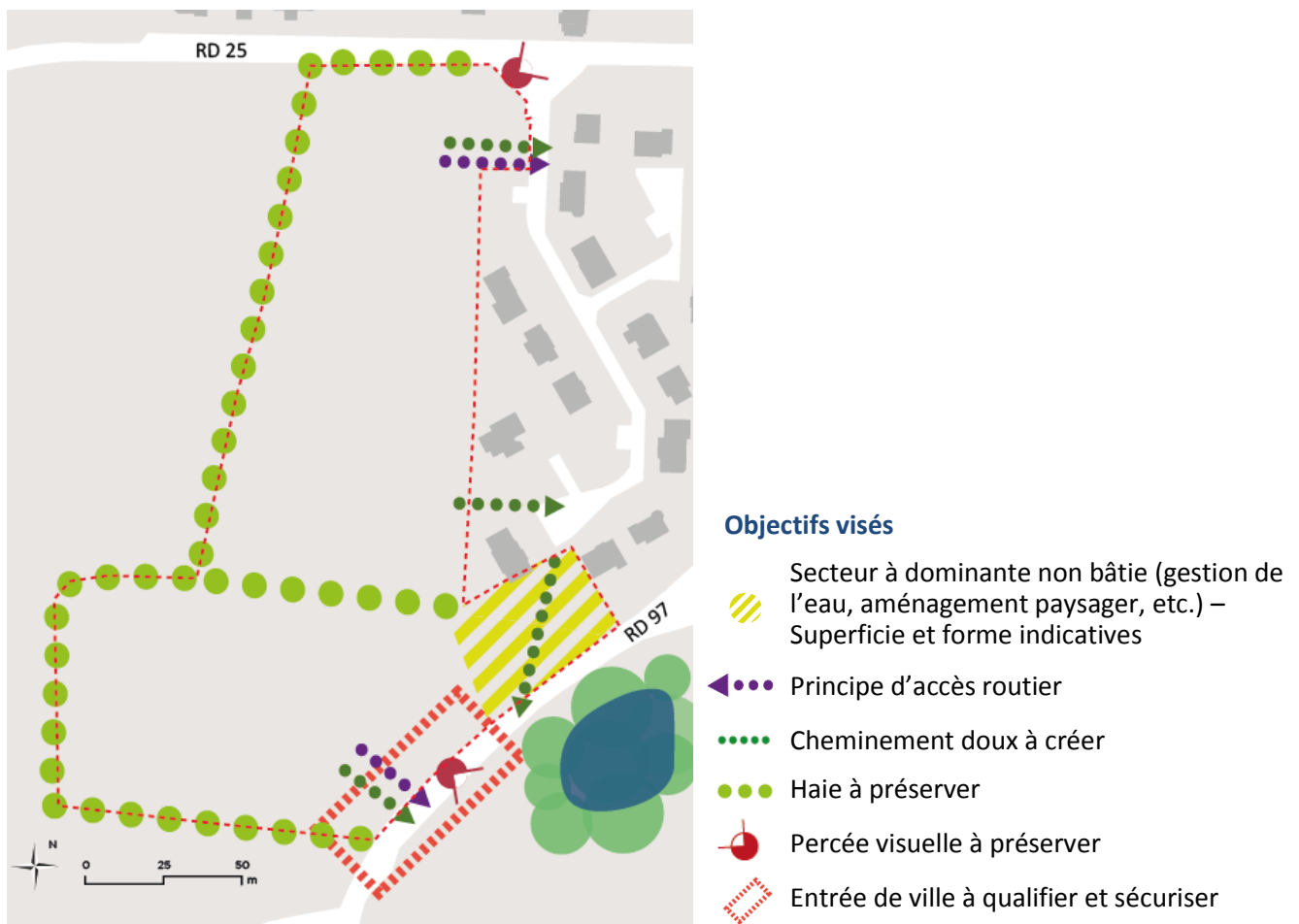
Les objectifs poursuivis

- Créer un îlot d'habitat favorisant la mixité sociale et générationnelle, en programmant des parcelles de taille variée
- Renforcer les liaisons inter-îlot, notamment en développant les liaisons douces
- Préserver l'ensemble des haies bocagères existantes qui marquent la limite entre espace urbain et rural
- Optimiser les espaces techniques liées aux opérations d'aménagement
- Créer des accès routiers au nord et au sud (l'accès au sud sur la RD 97 devra se faire le plus au sud possible afin d'améliorer la visibilité sur les véhicules venant du bourg).

- Créer un lien au nord et au sud avec le lotissement de la Porte Pilet (espace public ouvert, liaisons douces)
- Sécuriser la traversée de la RD 97 et créer un lien fort entre le sud du secteur et la nouvelle zone de loisirs de la mairie
- Créer des percées visuelles, d'une part entre la ZAC du Champ des Buttes et le nord du lotissement et d'autre part entre le sud du lotissement et la mairie
- Favoriser la perméabilité des futurs aménagements et adapter les constructions à la topographie du terrain naturel, c'est-à-dire du terrain existant avant tous travaux

Programmation

Environ 48 logements nouveaux devront être construits. Dans le but de répondre à la volonté d'offrir un parcours résidentiel complet sur la commune, le pourcentage de logements sociaux (accession et/ou locatif) devra tendre vers 20%.






LE PLACIS ROCHER-GRAND CLOS / OAP EXTENSION URBAINE / AUs

Les zones AUs sont des secteurs de développement à long terme. Elles ne pourront accueillir des logements qu'après une modification du PLU.

Les caractéristiques du site



-  Grand ensemble naturel « Vallées de l'Illet et de ses affluents »
-  Fonds de vallée et grandes liaisons naturelles à conforter
-  Zones humides – Superficie et forme indicatives (inventaire de 2016)

Le secteur d'une superficie de 1,43 hectare est localisé à l'ouest du pôle d'équipements sportifs de la commune. Le site est également situé à proximité du centre-bourg en traversant la Choinette (environ 200 mètres).

Au nord du site, la morphologie urbaine est caractérisée par un bâti implanté en milieu de parcelle.

Les sensibilités environnementales

À l'ouest du site, des zones humides et une végétation relativement dense sont présentes en fond de vallée de la Choinette. Quelques arbres sont par ailleurs dispersés à proximité du site.

La limite sud du secteur s'arrête au niveau de l'espace « Fonds de vallée et grandes liaisons naturelles à conforter (carte du DOO) du SCoT) et du Grand ensemble naturel « Vallées de l'Illet et de ses affluents ».

Il s'agit d'un secteur stratégique :

- D'une part, par son potentiel foncier (1,43 hectare) à proximité du centre-bourg et du pôle d'équipement sportif
- Et d'autre part, par son potentiel de structuration et d'équilibre du bourg autour de la vallée de la Choinette

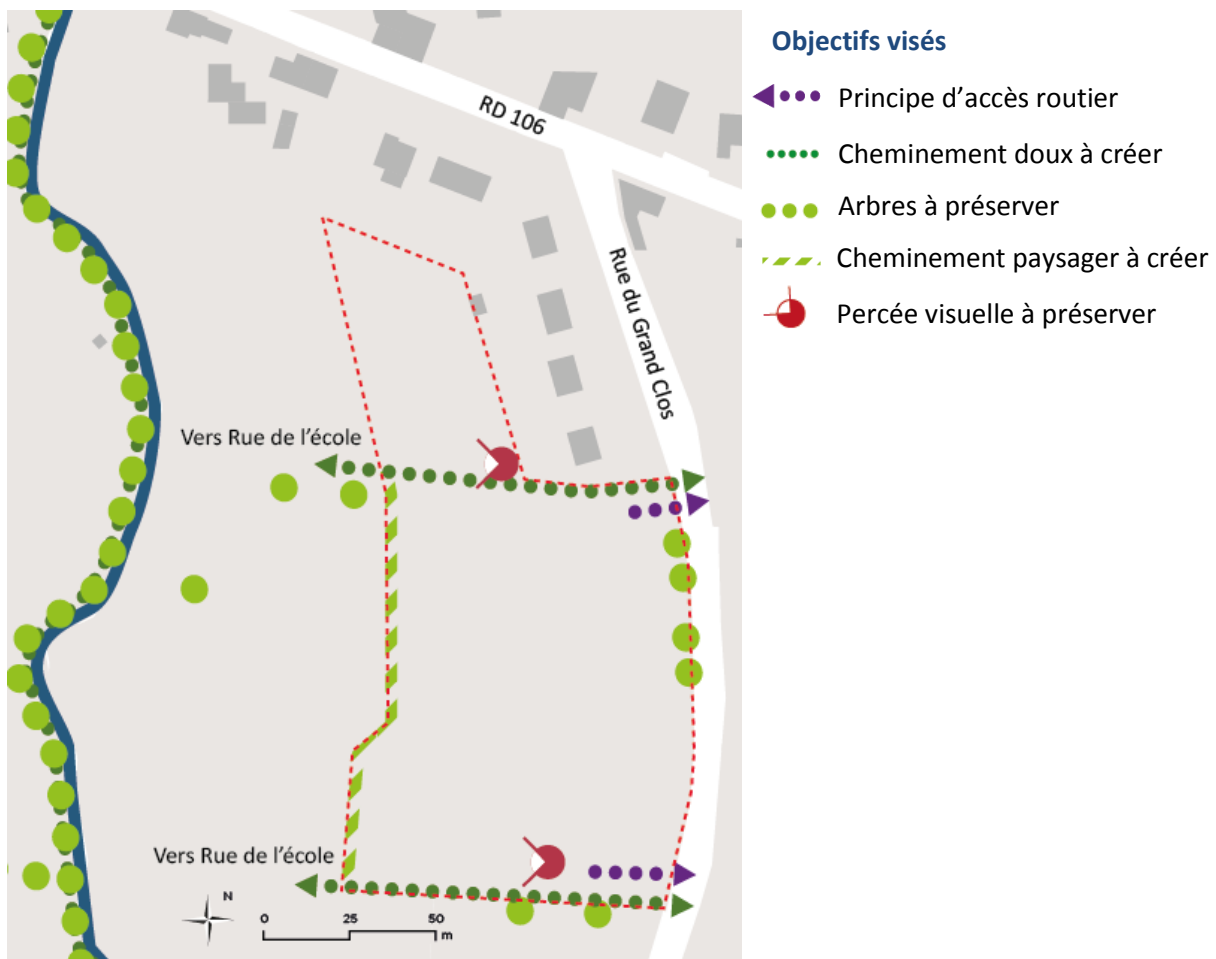
Les objectifs poursuivis

- Créer un îlot d'habitat favorisant la mixité sociale et générationnelle, en programmant des parcelles de taille variée

- Conforter le secteur d'équipements sportifs du Placis Rocher
- Mettre en valeur la vallée de la Choinette par des fonds de parcelles qualitatifs
- Renforcer le lien entre le bourg et le secteur du Placis Rocher, notamment par la réalisation de deux accès piétons entre le nouveau quartier et la rue de l'école
- Créer un cheminement paysager entre le nouveau lotissement et la vallée de la Choinette du nord au sud afin de créer une frange urbaine qualitative
- Maintenir les arbres existants
- Imposer la perméabilité des futurs aménagements pour limiter l'afflux d'eau et favoriser le bon fonctionnement hydrologique de la vallée de la Choinette et adapter les constructions à la topographie du terrain naturel, c'est-à-dire du terrain existant avant tous travaux

Programmation

Environ 30 logements nouveaux devront être construits. Dans le but de répondre à la volonté d'offrir un parcours résidentiel complet sur la commune, le pourcentage de logements de type sociaux (accession et/ou locatif) devra tendre vers 20%.




LE VAL / OAP EXTENSION URBAINE / AUs

Les zones AUs sont des secteurs de développement à long terme. Elles ne pourront accueillir des logements qu'après une modification du PLU.

Les caractéristiques du site



 Zones humides – Superficie et forme indicatives (inventaire de 2016)

Le secteur d'une superficie de 1,06 hectare est localisé au nord-ouest du bourg, entre la RD 106 au nord et le lotissement du Vallon au sud.

Il est situé à proximité d'une zone résidentielle présentant un caractère pavillonnaire constitué essentiellement d'habitat individuel. La morphologie urbaine du secteur est caractérisée par un bâti implanté en milieu de parcelle.

Les sensibilités environnementales

- Sur sa partie ouest, le site est longé par une haie ainsi qu'une zone humide. Un bosquet est également présent au nord du secteur.

Il s'agit d'un secteur stratégique :

- D'une part, par sa localisation en entrée de ville et sa proximité du cœur de bourg (300 mètres de la Place de l'église et de la maison intercommunale)
- Et d'autre part, par son potentiel foncier (1,06 hectare)

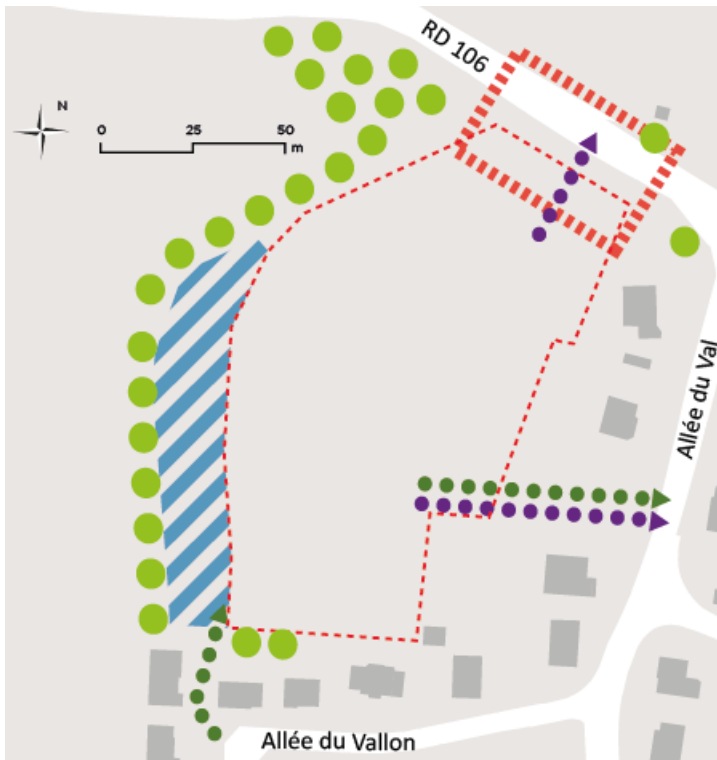
Les objectifs poursuivis

- Créer un îlot d'habitat favorisant la mixité sociale et générationnelle, en programmant des parcelles de taille variée
- Créer un accès routier par l'Allée du Val et/ou sur la RD 106. Dans le cas d'un accès routier sur la RD 106, un réaménagement complet de l'entrée de ville sera à réaliser afin de sécuriser l'accès.
- Renforcer les liaisons inter-îlot, notamment en réalisant un chemin d'accès vers l'Allée du Vallon


- Favoriser l'aménagement qualitatif et sécurisé de l'entrée de ville. Frange urbaine à constituer par la préservation des haies existantes et la plantation de nouvelles haies pour compléter le linéaire
- Favoriser la perméabilité des futurs aménagements et adapter les constructions à la topographie du terrain naturel, c'est-à-dire du terrain existant avant tous travaux

Programmation





Environ 22 logements nouveaux devront être construits. Dans le but de répondre à la volonté d'offrir un parcours résidentiel complet sur la commune, le pourcentage de logements de type sociaux (accession et/ou locatif) devra tendre vers 20%.



À titre d'information

-  Zones humides – Superficie et forme indicatives (inventaire de 2016)

Objectifs visés

-  Principe d'accès routier
-  Cheminement doux à créer
-  Haie à préserver, conforter ou créer
-  Entrée de ville à qualifier et sécuriser

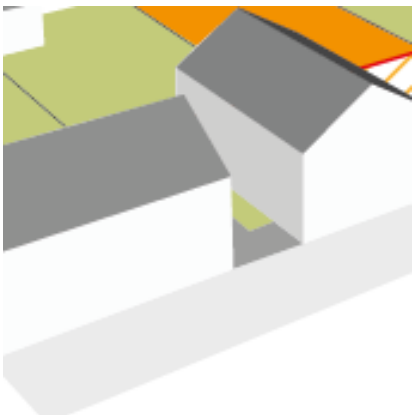


LES PRÉCONISATIONS GÉNÉRALES*



**L'ORIENTATION DE L'HABITATION
SUR LA PARCELLE ET LA
PRÉSERVATION DE L'INTIMITÉ DES
ESPACES PRIVÉS / 26**

**LA DIVERSIFICATION DES ESPACES
PUBLICS / 28**



**LA GESTION DES EAUX PLUVIALES /
30**

**Ce cahier constitue un document pédagogique, il ne se substitue en aucun cas au règlement des lotissements, ni au projet individuel de construction de chaque habitation. Les préconisations présentées sont données à titre d'information, afin de susciter les questions les plus importantes à se poser pour développer un projet de qualité.*

L'ORIENTATION DE L'HABITATION SUR LA PARCELLE

Les principes généraux

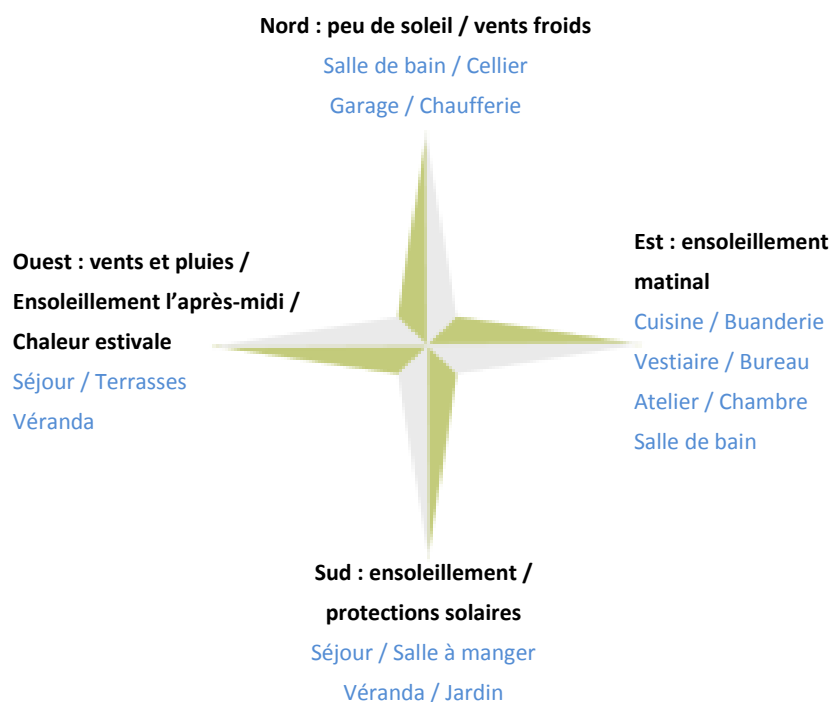
La conception bioclimatique consiste à mettre à profit les conditions climatiques favorables tout en se protégeant de celles qui sont indésirables, ceci afin d'obtenir le meilleur confort thermique. Elle utilise l'énergie solaire disponible sous forme de lumière ou de chaleur.

L'orientation du bâti doit autant que possible être adaptée aux caractéristiques des sites choisis (topographie, relevé des vents, relevé des masques, évaluation du rayonnement solaire...).

Il est opportun de privilégier les implantations nord/sud ou est/ouest.

Le sud et l'ouest sont les orientations générales à privilégier pour ouvrir la maison sur l'extérieur et profiter des apports solaires durant les saisons froides. En été, le soleil est plus haut dans le ciel à midi, un débord de la toiture ou de la végétation peuvent facilement protéger les ouvertures.

La distribution intérieure d'un logement doit offrir des ambiances thermiques appropriées à l'occupation et l'utilisation des divers espaces. Au nord, où il faut limiter les ouvertures, on aménage principalement des espaces non chauffés dits « tampons », de type garage, cellier, couloirs... ils assurent une protection thermique et contribuent directement aux économies d'énergie et au confort des occupants.



L'implantation du bâti sur la parcelle

L'idéal est d'avoir un accès sur rue au nord ou à l'ouest et un terrain qui s'étend vers le sud.

Une façade sur rue n'est pas pénalisante pour implanter la maison. Selon la largeur de la parcelle on peut soit implanter une maison de ville avec un étage, soit une maison avec un garage traversant ou un porche d'accès pour le jardin.





L'effet de perspective d'une parcelle en longueur donne une sensation d'espace et offre plus de choix d'aménagement : la terrasse près de la maison, la cour, la pelouse, le potager ou le verger dans le fond...

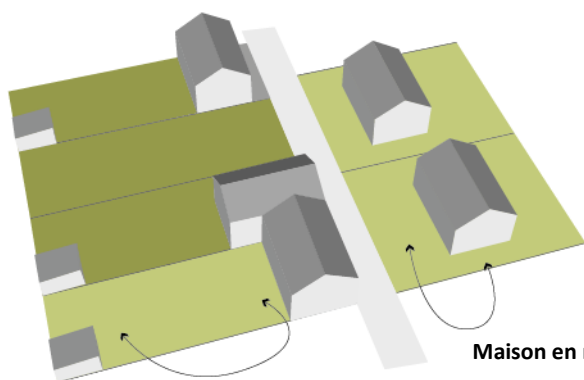
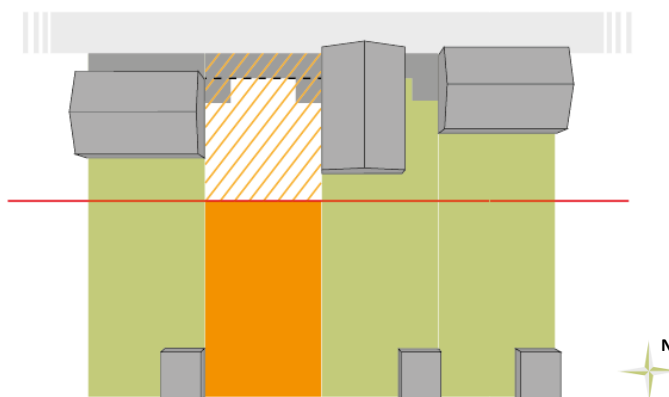
De plus, la parcelle en longueur est favorable à une extension de la maison ou à la construction d'un abri.

L'implantation sur rue pour préserver son intimité

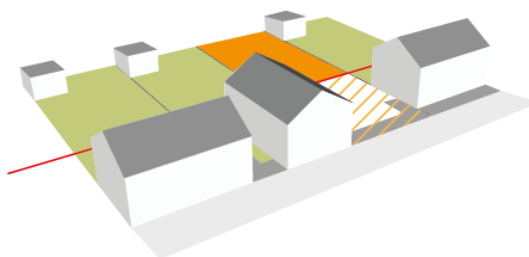
L'alignement sur la voie de desserte préserve l'intimité des espaces privés des jardins, clairement séparés de la rue par l'habitation.

La mitoyenneté et semi-mitoyenneté entre les habitations ou leurs annexes (garage, appentis...) permettent par ailleurs de réduire la co-visibilité entre les propriétés et d'assurer facilement l'intimité des espaces de vie extérieurs.

-  Zone de constructibilité principale
-  Zone de constructibilité à hauteur limitée
-  Stationnement sur parcelle
-  Limite de retrait du bâti



Maison en limite de propriété : un espace privé d'un seul tenant, des espaces de vie à l'abri des regards



Maison en milieu de parcelle : terrain morcelé, espaces résiduels de petite taille, souvent privés d'ensoleillement et d'intimité, et peu propice aux extensions du bâti

LA DIVERSIFICATION DES ESPACES PUBLICS

La hiérarchisation des voies

Il est essentiel d'assurer des connexions au réseau viaire existant et de limiter les voies en impasse afin d'éviter des allongements de parcours, donc une utilisation accrue de l'automobile, et des quartiers refermés sur eux-mêmes.

Il est nécessaire de différencier les voies selon l'intensité envisagée des flux et leurs usages. Cette hiérarchisation est importante car elle facilite l'orientation et appelle à une vigilance accrue du fait d'un séquençage de la voirie (pas de traitement systématique).

Lorsque l'intensité des flux est faible, il est possible de mettre en œuvre des voies partagées, où la priorité est donnée aux piétons. Il s'agit de favoriser la mixité des usages sur l'espace public.

Dans le cadre de projet d'aménagement dense, réduire la largeur des voies est un levier pour limiter la réduction des superficies parcellaires.

Par ailleurs, il est opportun d'adapter les gabarits des voies structurantes afin de sécuriser et faciliter les déplacements doux. Selon les gabarits, plusieurs principes peuvent être appliqués, notamment privilégier la sécurisation d'un bas-côté lorsque la voie est trop étroite, ou encore marquer la séparation entre espace piéton et espace circulé.

Exemple d'une voie structurante : l'espace piéton est clairement séparé par rapport à l'espace circulé.



Exemple d'une voie de desserte interne : la voie, moins large, ne permet pas de créer un espace piéton sécurisé. Il est nécessaire de privilégier la mixité des usages.



Sécuriser les déplacements non motorisés : lorsque la largeur de la voie le permet, les espaces piétons et les espaces circulés peuvent par exemple être séparés par du végétal et/ou des espaces de stationnement associés à un alignement d'arbres



La création d'espaces favorables à la création d'un « lieu de vie »

Les voies douces doivent favoriser les déplacements inter et intra quartiers et faciliter l'accessibilité des équipements et des commerces de proximité. Elles doivent être clairement identifiées, notamment par l'usage de la végétation et du mobilier urbain, mais également par leur gabarit.

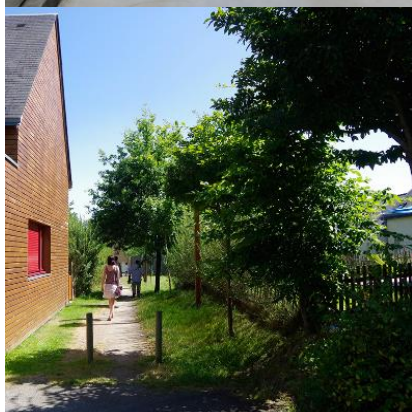
Créer des espaces multifonctionnels (espace de jeu, de stationnement, jardins collectifs, etc.) favorise des activités sources d'animation au sein des quartiers.

Les espaces publics doivent autant que possible être ouverts sur l'extérieur, afin de faire écho aux paysages environnants et créer des liens visuels entre les lieux. Ils serviront d'ossature à la forme et à la répartition des îlots constructibles, et ne se résumeront pas aux espaces résiduels liés au découpage des lots.

Des systèmes de cours communes pourront être privilégiés pour mutualiser les stationnements et limiter la place de la voiture dans les quartiers.



Exemple d'espaces publics multifonctionnels : des jardins partagés et un bassin de rétention servant d'aire de jeux



Exemple de voies douces : chemins piétons et venelle

LA GESTION DES EAUX PLUVIALES

Lorsqu'ils doivent être aménagés au sein des zones à urbaniser, les dispositifs de gestion des eaux pluviales aériens, via un réseau de fossés, de noues, de profil de voirie adapté et de bassin de rétention sont à privilégier.

L'aménagement des espaces collectifs (espaces verts, stationnements, voiries etc.) devront permettre le stockage temporaire des eaux pluviales. Noues et bassins doivent être paysagés (engazonnement et/ou plantations). Leur faible profondeur est importante : elle facilitera leur entretien tout en permettant une ouverture au public en tant qu'espace de jeux notamment, car ils sont souvent à sec.

La limitation de l'imperméabilisation des sols est souhaitable, notamment en réduisant la part des surfaces imperméabilisées grâce à l'emploi de matériaux drainants pour la réalisation des chemins piétons, des trottoirs, des stationnements...

De manière générale, c'est la mutualisation de la gestion des eaux pluviales qui doit être recherchée : mutualisation des usages (rétention, valeur paysagère, espace de jeux, récupération), et des procédés (dispositifs collectifs).



Quelques exemples de dispositifs de gestion des eaux pluviales : fossé en bordure de voie, noue paysagère, voie avec un profil en « V » permettant de canaliser les eaux pluviales

