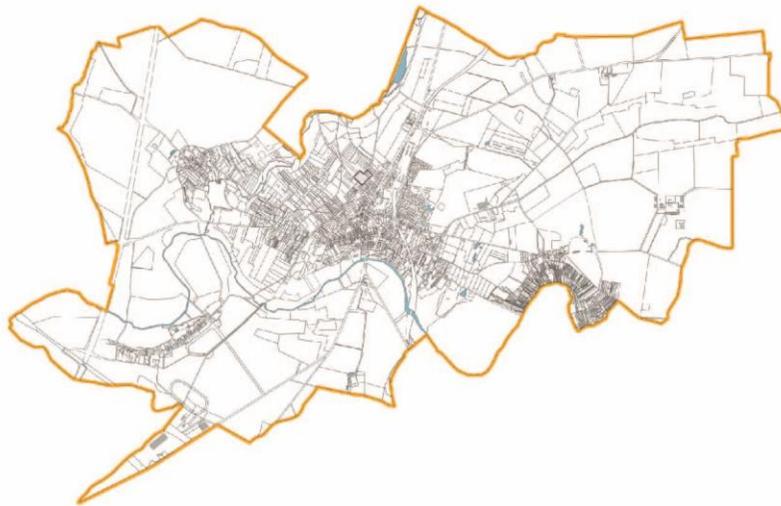


Département de Seine-et-Marne

Commune de *CHAUMES-EN-BRIE*

PLAN LOCAL D'URBANISME



**Pièce n°4 : ORIENTATIONS D'AMÉNAGEMENT
ET DE PROGRAMMATION**

Révision du PLU

Document arrêté le :

Document approuvé le :

Ensemble, participons à l'aménagement du territoire

IngESPACES



Urbanisme, Environnement, Déplacements

Siège social :

23 rue Alfred Nobel

77420 Champs-sur-Marne

Tel : 01.64.61.86.24

Email : ingespaces@wanadoo.fr

PRÉAMBULE

L'article L.151-6 du Code de l'Urbanisme dispose 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 ».

Ainsi, le présent document expose les orientations d'aménagement et de programmation retenues dans le cadre de l'élaboration du PLU de la commune de Chaumes-en-Brie.

Deux types d'Orientations d'Aménagement et de Programmation ont été réalisés :

→ **Les OAP « thématiques »**

Elles concernent toutes les demandes d'autorisation d'urbanisme sur la totalité du territoire. Les demandes déposées doivent intégrer au préalable les principes développés dans les OAP thématiques. Les projets s'efforceront de démontrer leur compatibilité avec l'ensemble des principes et objectifs globaux ici développés. Les exemples et illustrations ont pour objectif de guider les porteurs de projets et de détailler les différents outils ou solutions techniques pouvant être mobilisés pour atteindre les objectifs fixés.

→ **Les OAP « sectorielles spatialisées »**

Elles portent sur des secteurs délimités précisément au document graphique. Lorsqu'une demande d'autorisation d'urbanisme se situe dans un de ces secteurs, on se référera au schéma le concernant. Celui-ci précisera les objectifs à atteindre et les principes à respecter en matière d'aménagement et de programmation.

Les opérations de construction ou d'aménagement décidées dans ces secteurs doivent être compatibles avec les orientations d'aménagement, c'est-à-dire qu'elles doivent être respectées dans l'esprit et non à la lettre.

En effet, la notion de compatibilité ne saurait être assimilée à celle de conformité, l'exigence de compatibilité pour des travaux ou opérations d'aménagement supposant simplement l'absence de contrariété entre les dits travaux et opérations et les orientations d'aménagement et de programmation.

SOMMAIRE

| | |
|--|------------------------------------|
| I. <u>ORIENTATION D'AMÉNAGEMENT ET DE PROGRAMMATION (OAP) THÉMATIQUE POUR LA PRISE EN COMPTE DU DÉVELOPPEMENT DURABLE DANS LA MISE EN OEUVRE DE PROJETS URBAINS ET DE CONSTRUCTIONS</u> | 7 |
| A. LES ESPACES NATURELS ET LE PAYSAGE | 7 |
| B. L'ÉCO-GESTION ET L'ÉCO-CONSTRUCTION | 7 |
| C. LE CONFORT ET LA SANTÉ | 11 |
| II. <u>ORIENTATION D'AMÉNAGEMENT ET DE PROGRAMMATION (OAP) THÉMATIQUE « TRAME VERTE ET BLEUE » ET « MAILLAGE DOUX »</u> | 14 |
| A. PRESERVER LA TRAME VERTE ET BLEUE | 14 |
| B. PRENDRE EN COMPTE LA TRAME VERTE ET BLEUE DANS LES PROJETS D'AMENAGEMENT | 14 |
| C. RENFORCER LE MAILLAGE DOUX SUR LE TERRITOIRE ET FAVORISER LES USAGES EN LIEN AVEC LA TRAME VERTE ET BLEUE | 15 |
| III. <u>ORIENTATIONS D'AMÉNAGEMENT ET DE PROGRAMMATION SUR DES SECTEURS PARTICULIERS</u> | ERREUR ! SIGNET NON DEFINI. |
| A. SECTEUR « RUE DE VERDUN » | 19 |
| B. SECTEUR « CENTRE-VILLE » | 21 |
| C. ZONE A URBANISER EN EXTENSION « RUE GALLIER » | 23 |

I. ORIENTATION D'AMÉNAGEMENT ET DE PROGRAMMATION (OAP) THÉMATIQUE POUR LA PRISE EN COMPTE DU DÉVELOPPEMENT DURABLE DANS LA MISE EN OEUVRE DE PROJETS URBAINS ET DE CONSTRUCTIONS

Des dispositions générales en matière de développement durable sont définies dans ce chapitre. Elles concernent l'ensemble du territoire de Chaumes-en-Brie, que ce soit à l'échelle des OAP sectorielles spatialisées définies aux chapitres suivants, à l'échelle de l'opération urbaine comme à l'échelle de la construction.

A. LES ESPACES NATURELS ET LE PAYSAGE

- Respecter le plus possible la topographie naturelle des lieux et le patrimoine bâti et végétal existant
- Adapter le projet aux plantations existantes
- Paysager et planter les espaces délaissés
- Choisir des essences locales pour les plantations (voir la liste des essences en annexe du présent dossier de PLU)
- Limiter l'utilisation des produits phytosanitaires et assurer une gestion différenciée des espaces verts en fonction de la nature du sol, du relief... : préférer parfois une prairie fleurie plutôt qu'un gazon classique (facilité d'entretien)

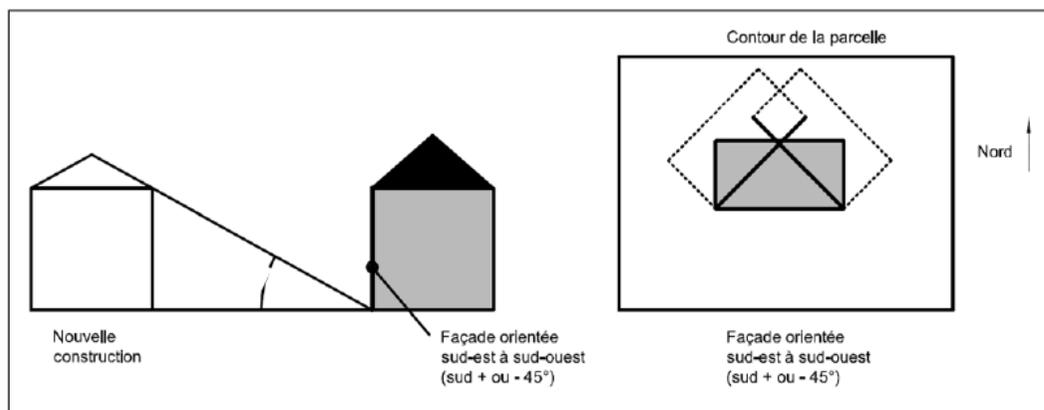
B. L'ÉCO-GESTION ET L'ÉCO-CONSTRUCTION

Dans leur réalisation, les nouveaux projets urbains et de constructions devront s'inspirer des principes d'éco-gestion et d'écoconstruction ci-dessous :

- **Economiser le foncier, les réseaux et l'énergie :**
 - Limiter la largeur de la parcelle sur rue en s'adaptant notamment au contexte (urbain, rural).
 - Rechercher une implantation bâtie de part et d'autre des voies de desserte (pas d'un seul côté de la voie).
- **Réduire la consommation d'énergie** (bâtiment, mobilier urbain...)
- **Favoriser l'utilisation des énergies renouvelables** pour le chauffage, l'eau chaude sanitaire et l'électricité (capteurs solaires, panneaux photovoltaïques, énergies provenant de la biomasse...).



- **Réduire la consommation d'eau** en choisissant des équipements sanitaires économes et performants (toilettes avec double réservoir, robinetterie avec réglage thermostatique, utilisation de l'eau pluviale pour alimenter les chasses d'eau...).
- **Traiter le rejet des eaux de ruissellement et adopter une gestion alternative des eaux pluviales :**
 - Limiter les surfaces imperméabilisées :
 - Chercher à optimiser le tracé et à adapter le profil des voies (largeur) selon l'usage,
 - Penser (si possible) le bouclage des futures opérations de manière à éviter les places de retournement (très surfaciques),
 - Limiter le recul de la construction par rapport à la voie, les espaces situés entre la limite d'emprise publique et la maison étant généralement fortement minéralisés.
 - Dans la mesure du possible, suivre les courbes de niveau dans le tracé des voies pour ne pas accélérer le ruissellement.
 - Choisir, selon l'usage et la fréquentation des lieux, des revêtements en partie perméable pour le stationnement ou les cheminements piétons par exemple (stabilisé, pavés avec joints filtrants, dalles gazon, mélange terre / pierre...).
 - Privilégier une prise en charge des eaux pluviales par des dispositifs paysagers d'hydraulique douce (noues, bassins paysagers...).
 - Réinterroger l'usage de certains espaces imperméabilisés et leur capacité à accueillir du végétal (plantations, jardinières...)
 - En complément, prévoir des dispositifs de stockage des eaux pluviales en vue de leur réutilisation (arrosage, entretien des espaces collectifs...).
- **Favoriser le tri des déchets** sur le chantier et sur l'ensemble du projet (prévoir des emplacements spécifiques, dispositifs permettant le compost des déchets verts et des ordures ménagères, gérer les déchets industriels lors des travaux).



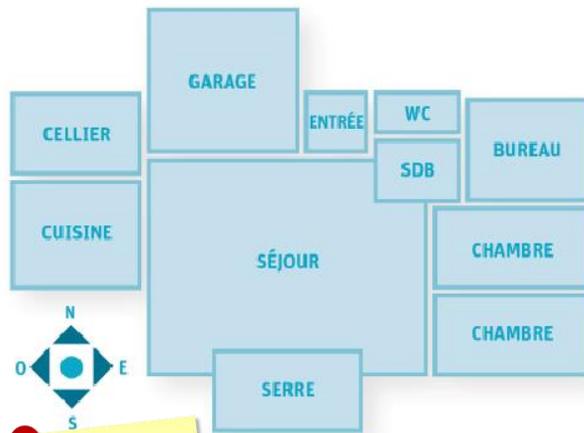
*Ci-dessus à droite : prise en compte du prospect généré par une construction nouvelle
Ci-dessus à gauche : Orientation Sud d'une façade (+ ou - 45°)*

- **Favoriser les principes de l'habitat bioclimatique** pour les nouvelles constructions afin de préserver les ressources énergétiques, de diminuer les émissions de gaz à effet de serre et d'améliorer le confort des habitants :
 - **Penser l'implantation de la hauteur du bâtiment en fonction de l'environnement immédiat** pour profiter du solaire passif sans impacter outre mesure l'accès au soleil des riverains :
 - Appréhender les ombrages générés depuis les espaces riverains (bâtiments, végétaux...)
 - Anticiper les prospects induits par le projet de construction sur les parcelles voisines

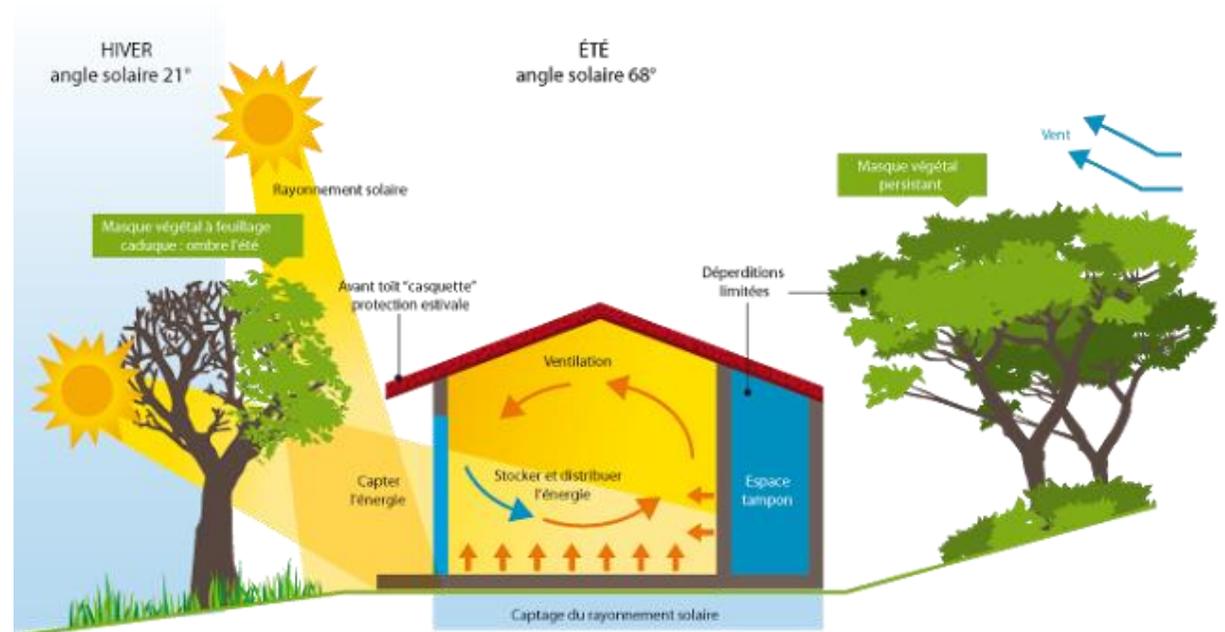
○ **Lutter contre les effets indésirables (surchauffe, éblouissement, vent...) :**

- Se protéger des rayons rasants du soleil couchant en limitant les ouvertures à l'Ouest, en privilégier des espèces arborescentes à feuilles caduques à proximité des bâtiments pour laisser passer les rayons du soleil en hiver et protéger les façades en été,
- Se protéger des vents dominants : plantation de végétaux coupe-vent, limitation des ouvertures face aux vents, utilisation du bâti comme protection (sur la terrasse par exemple).

Disposition optimale des pièces en fonction de l'orientation



Habitation bioclimatique :
 - Concevoir une maison compacte (limiter les surfaces en contact avec l'extérieur)
 - Maximiser les apports solaires tout en s'en protégeant l'été (Agencer les espaces de vie en fonction des besoins : pièces de vie au Sud et pièces non chauffées au Nord).



Source : Guide de l'écoconstruction, ADEME

Source : eRT2012

- **Accorder une place importante aux espaces boisés ou végétalisés** afin de bénéficier d'une régulation naturelle de la température et ainsi de limiter le recours à la climatisation pour les particuliers.
 - **Privilégier des matériaux à forte inertie** (par exemple matériaux à base d'argile, fibre de bois, de chanvre, cellulose, liège,...) qui permettent de stocker la chaleur ou la fraîcheur en freinant ainsi les variations de température au sein du logement.
 - **Choisir la bonne technique d'isolation** (intérieur, extérieur ou bien répartie) : pour le neuf, privilégier l'isolation extérieure, et pour l'ancien, l'isolation par l'intérieur, en particulier si le bâti présente un intérêt architectural remarquable.
 - **Privilégier un isolant naturel biosourcé et performant** (laine de chanvre, laine de bois...).
- Pour réduire l'impact de la construction sur l'environnement, les matériaux utilisés doivent présenter une énergie grise faible, l'énergie grise étant l'énergie consommée pendant le cycle de vie des matériaux. Pour effectuer un choix, la base de données INIES (Inventaire des Impacts Environnementaux et Sanitaires) permet de comparer différents matériaux suivant des critères tels que l'impact environnemental, le maintien des performances dans le temps, l'inertie, la durée de vie et la contribution au confort et à la santé.

| MATÉRIAU | Conductivité thermique (en W/m.K) | Résistance thermique R pour une épaisseur de 10 cm (en m².K/W) | Energie grise (en kWh/m³) |
|---------------------------|--|---|--------------------------------------|
| Laine de bois | 0,042 | 2,4 | 12 |
| Laine de chanvre | 0,039 | 2,6 | 40 |
| Laine de lin | 0,037 | 2,7 | 40 |
| Ouate de cellulose (vrac) | 0,035 à 0,04 | 2,8 à 2,5 | 50 |
| Laine de mouton | 0,035 à 0,045 | 2,8 à 2,2 | 50 |
| Liège expansé | 0,032 à 0,045 | 3,1 à 2,2 | 450 |

Source : Guide de l'éco-construction, ADEME

- **Installer de bons vitrages et de bonnes menuiseries** permettant de bénéficier des apports solaires tout en se protégeant contre les agressions extérieures (bruit, vent, poussières...).
- **Choisir une ventilation adaptée** permettant d'assurer les conditions sanitaires pour la qualité de l'air tout en limitant les pertes de chaleurs (VMC double flux...).

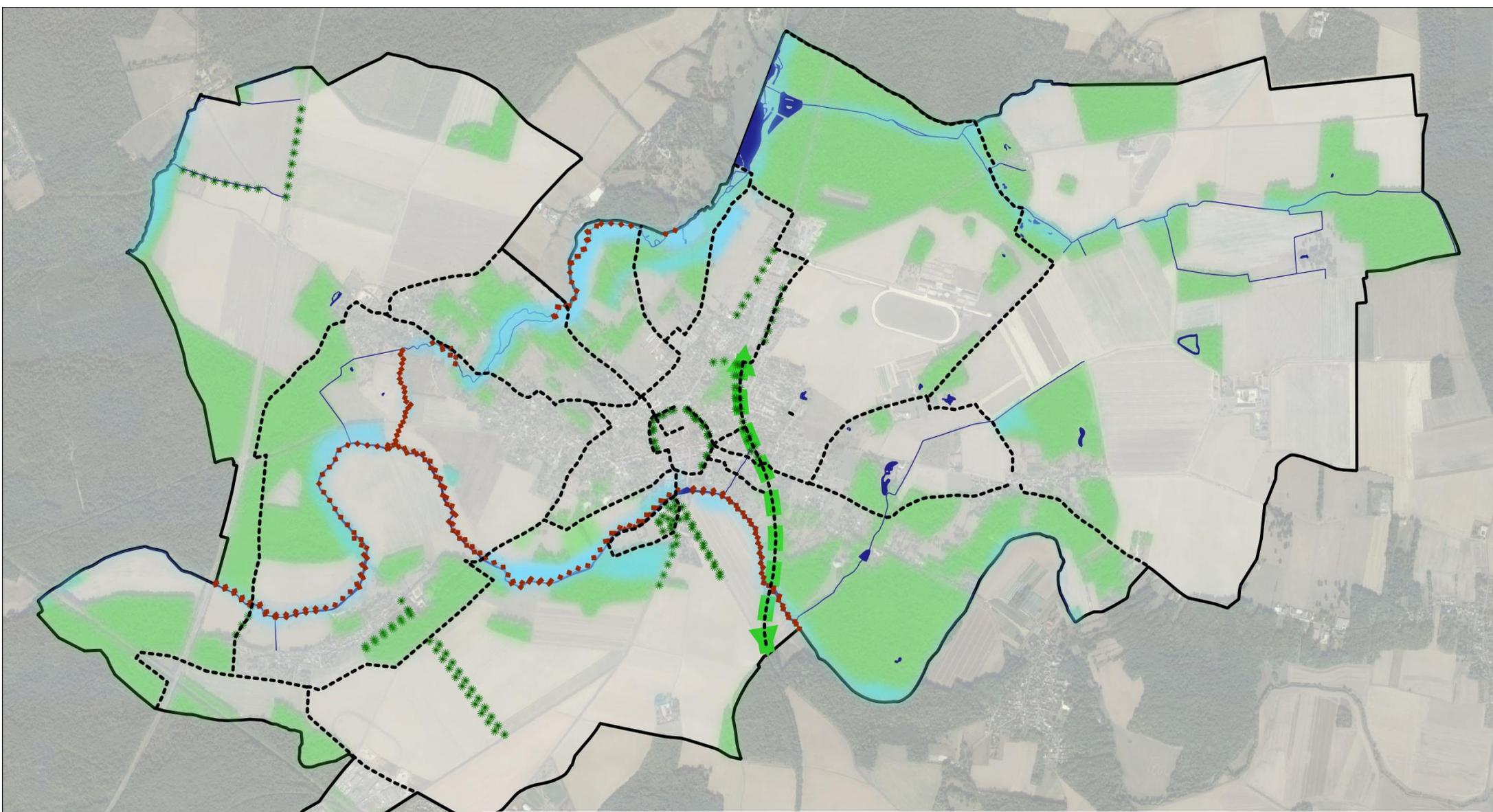
C. LE CONFORT ET LA SANTÉ

- **Favoriser le confort acoustique :**
 - **Contrôler et planifier l'activité des chantiers.**
 - **Limiter le bruit des transports** (par exemple, optimiser les flux de trafic par des aménagements urbains favorisant la limitation de vitesse)
 - **Protéger l'habitat contre le bruit :**
 - Utiliser une isolation performante
 - Utiliser le végétal comme écran ou paroi absorbante
 - Éloigner les pièces principales des sources de bruit
 - Éviter les toitures légères (bruit de la pluie)

- **Favoriser le confort visuel :**
 - Privilégier l'éclairage naturel (baies vitrées, orientation/exposition, couleurs de revêtement diffusant...)
 - Limiter les risques d'éblouissement (éviter les toitures ou façades métalliques)

- **Favoriser le confort olfactif :**
 - Etudier l'emplacement et l'aération des locaux de déchets
 - Etudier l'emplacement des bassins de rétention.

- **Eviter l'implantation de végétation allergisante à proximité des constructions et privilégier les espèces arborescentes à feuilles caduques à proximité des bâtiments pour laisser passer les rayons du soleil en hiver et protéger la façade en été.**



OAP thématique "Trame verte et Bleue" et "Maillage doux"

Éléments de la trame verte à maintenir

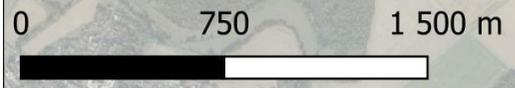
- ***** Alignements d'arbres
- ← → Coulée verte
- Grands espaces boisés

Éléments de la trame bleue à maintenir

- ◆◆◆◆ Ripisylve
- Cours d'eau, mares et plans d'eau
- Milieux humides

Usages en lien avec la trame verte et bleue

- Itinéraires de randonnées existants à préserver et/ou à conforter



OAP thématique "Trame verte et Bleue" et "Maillage doux" - Zoom sur le bourg



Secteurs présentant des orientations d'aménagement spécifiques confortant la trame verte et bleue (Cf. chapitre 3)

Éléments de la trame verte à maintenir



Alignements d'arbres



Coulée verte



Grands espaces boisés

Éléments de la trame bleue à maintenir



Ripisylve



Cours d'eau, mares et plans d'eau



Milieux humides

Usages en lien avec la trame verte et bleue



Principes d'itinéraire doux à créer (piétons/cycles)



Itinéraires de randonnées existants à préserver et/ou à conforter

0 100 200 m



II. ORIENTATION D'AMÉNAGEMENT ET DE PROGRAMMATION (OAP) THÉMATIQUE « TRAME VERTE ET BLEUE » et « MAILLAGE DOUX »

L'identité de la commune de Chaumes-en-Brie repose notamment sur son environnement naturel et paysager de très grande qualité. Ainsi, de nombreux espaces naturels liés à la végétation et à l'eau (espaces boisés, alignements d'arbres, espaces verts, jardins, mares, plans d'eau, réseau hydrographique, zones humides) sont présents sur le territoire et participent de la trame verte et bleue communale.

Une Trame Verte et Bleue (TVB) est un ensemble de milieux plus ou moins naturels interconnectés, reliés par des éléments structurants (haies, cours d'eau...), qui permet de conserver un réseau d'éléments écologiquement intéressants sur un territoire donné. Ce maillage permet notamment la circulation de la faune spécifique de la trame concernée.

Des dispositions générales en matière de maintien et de confortement de la trame verte et bleue sont définies dans ce chapitre. Elles concernent l'ensemble du territoire de Chaumes-en-Brie.

A. Préserver la trame verte et bleue

Les continuités de la trame verte et bleue identifiées sur le territoire doivent être maintenues. Ainsi, il conviendra de :

- Préserver l'ensemble des éléments constitutifs de la trame verte et bleue identifiés sur les cartographies présentées ci-avant.
- Sur l'ensemble du territoire communal, privilégier les clôtures poreuses pour la biodiversité composées de haies végétales, doublées ou non de grillage discret pour ne pas entraver les déplacements de la petite faune. Des passages pour la petite faune doivent être aménagés en bas des clôtures, notamment dans les coins. Un simple trou de 15 cm par 15 cm permet le passage de la plupart des animaux.

B. Prendre en compte la trame verte et bleue dans les projets d'aménagement

Afin de répondre aux objectifs du projet de territoire, il s'agira pour chaque projet, d'intégrer pleinement une réflexion sur l'intégration de la nature en prenant en compte le contexte environnemental. Ceci permettra d'assurer, s'il y a lieu, la connexion avec la trame verte et bleue et l'amélioration de la connectivité entre les espaces.

Ainsi, il s'agira notamment de :

- Maintenir et intégrer au projet les milieux à forts enjeux identifiés ci-avant.
- Prendre en compte l'aspect paysager du site, élément structurant de la trame verte et bleue.
- Créer des espaces favorables à la faune et à la flore dans le bâti et les espaces ouverts (nichoirs, toitures végétalisées, espaces verts gérés durablement...).
- Utiliser des essences variées et locales (voir la liste dans le règlement du PLU)

En outre, des orientations d'aménagement et de programmation sur des secteurs spécifiques ont été définies permettant notamment de conforter la trame verte et bleue dans le bourg de Chaumes-en-Brie et à ses abords. Ces orientations sont présentées dans le chapitre III suivant.

1. Participer au renforcement du réseau bocager

Sur l'ensemble du territoire, et notamment au sein des continuités de la trame verte et bleue, la plantation de bocage devra être favorisée :

- Sur des lignes de force du paysage : lignes de crêtes et lignes d'horizons
- Sur un versant bien exposé aux vues
- En accompagnement d'une construction isolée (bâtiment agricole par exemple)
- A l'interface entre zone bâtie et espace agricole ou naturel

Pour promouvoir le rôle biologique des haies, il est conseillé :

- D'intégrer une diversité d'essences (parmi la liste disponible dans le règlement du PLU) et de multiplier les strates (végétation basse, arbustive, arbres de haut jet ...)
- De s'inscrire en continuité des linéaires existants pour favoriser le rôle de corridor écologique de la haie.

2. Restaurer les berges

En proximité de cours d'eau, le caractère naturel et la continuité des berges et des ripisylves seront restaurés en supprimant les protections de berge inadaptées (tôle, palplanche...).

3. Prendre en compte les mares, étangs et milieux humides

Dans le cadre de projet d'aménagement, il convient de valoriser, restaurer les mares, étangs et milieux humides présents sur site :

- Vérification du contour et de la fonctionnalité des mares et des zones humides.

- Interdiction de l'assèchement, la mise en eau, l'imperméabilisation, ou le remblai de mares ou de zones humides avérées.
- Utilisation d'une zone humide ou d'une mare comme espace vert de repos, d'agrément, de jeux...
- Intégration d'une zone humide ou d'une mare dans la gestion des eaux pluviales (collecte / tampon).
- Utilisation d'une zone humide comme support pédagogique à l'environnement.

Dans tous les cas, la réglementation issue du Schéma d'Aménagement et de gestion des eaux de l'Yerres (SYAGE) exposée dans le règlement du PLU est à respecter.

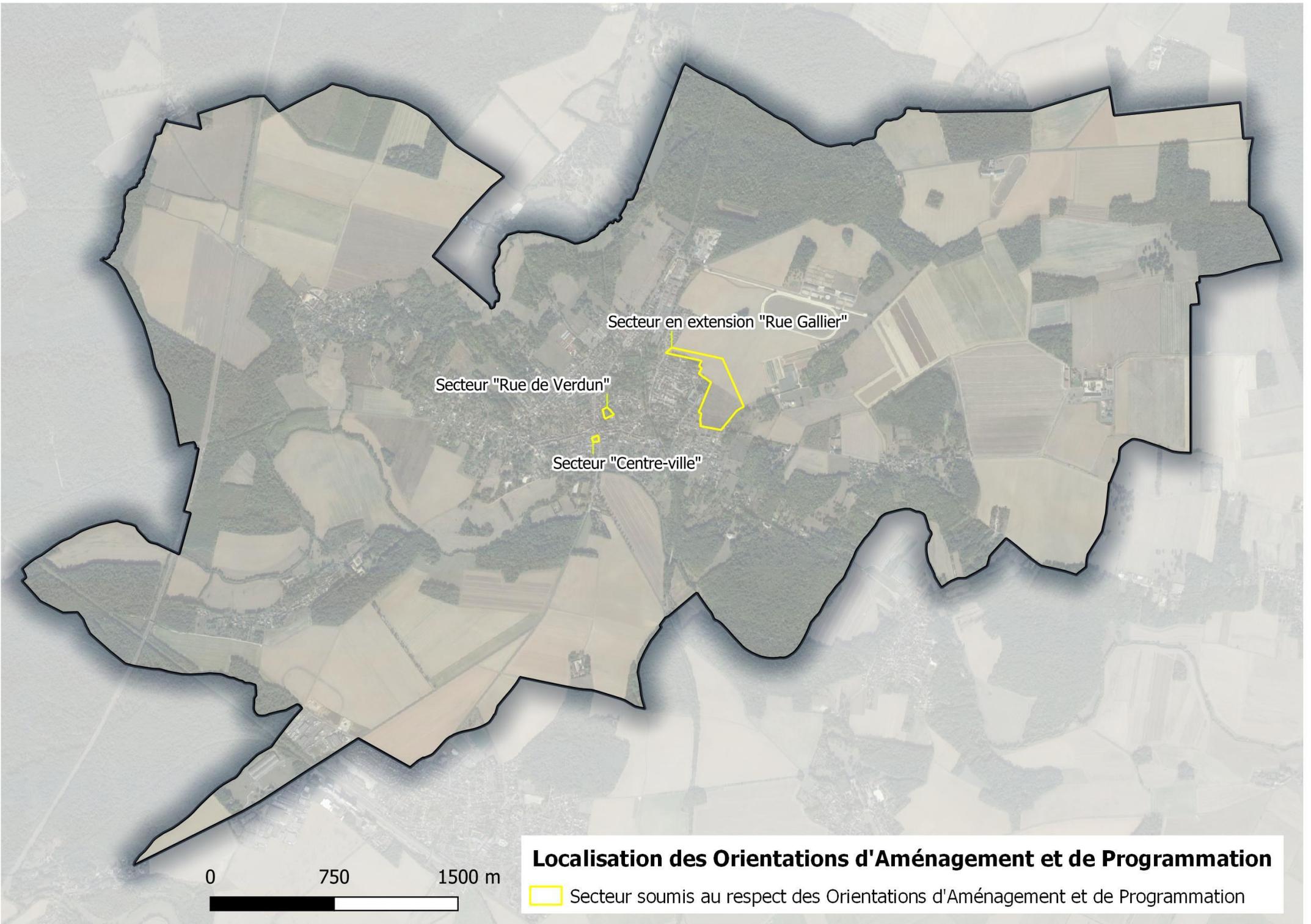
C. Renforcer le maillage doux sur le territoire et favoriser les usages en lien avec la trame verte et bleue

La préservation et le développement des liaisons douces, piétonnes et/ou cyclables, en dehors et au cœur du bourg de Chaumes-en-Brie, sont primordiales pour :

- assurer une grande proximité entre les habitants et leur environnement,
- permettre un accès aisé au centre-ville et à ses richesses en matière d'équipements publics, de commerces et de services.

Pour cela, il convient de :

- Préserver les itinéraires de randonnées présents sur l'ensemble du territoire communal,
- Préserver les autres cheminements doux, piétonniers et cyclables, sillonnant le territoire,
- Développer le maillage des cheminements doux, piétons et cycles, sur le territoire et notamment dans le centre-ville, dans le cadre des projets d'aménagement.



III. ORIENTATIONS D'AMÉNAGEMENT ET DE PROGRAMMATION SUR DES SECTEURS PARTICULIERS

3 secteurs particuliers sont soumis à des Orientations d'Aménagement et de Programmation :

| NOM DU SECTEUR | SUPERFICIE (ha) | PROGRAMMATION | ESTIMATION DU NOMBRE DE LOGEMENTS |
|---|-----------------|---|-----------------------------------|
| Secteur « rue de Verdun » | 0,26 ha | Entre 50 et 60 lgts/ha | Environ 14 logements |
| Secteur « Centre-ville » | 0,12 ha | Entre 200 et 250 lgts/ha La création de surfaces commerciales ou à vocation d'équipements et/ou de services publics sur au moins 50 % de la surface de plancher totale des rez-de-chaussée. | Environ 27 logements |
| Secteur en extension « Rue Gallier » | 8,5 ha | Entre 30 et 40 lgts/ha La création de 10 à 20 % de logements collectifs présentant une densité comprise entre 60 et 70 logements/ha. Une mixité fonctionnelle aux abords de la rue Gallier afin de créer une vie de quartier : habitat, commerces, services, équipements... | Environ 300 logements |

ORIENTATIONS D'AMÉNAGEMENT ET DE PROGRAMMATION

Secteur «Rue de Verdun»

 Secteur soumis aux Orientations d'Aménagement et de Programmation

 Préserver le mur des remparts

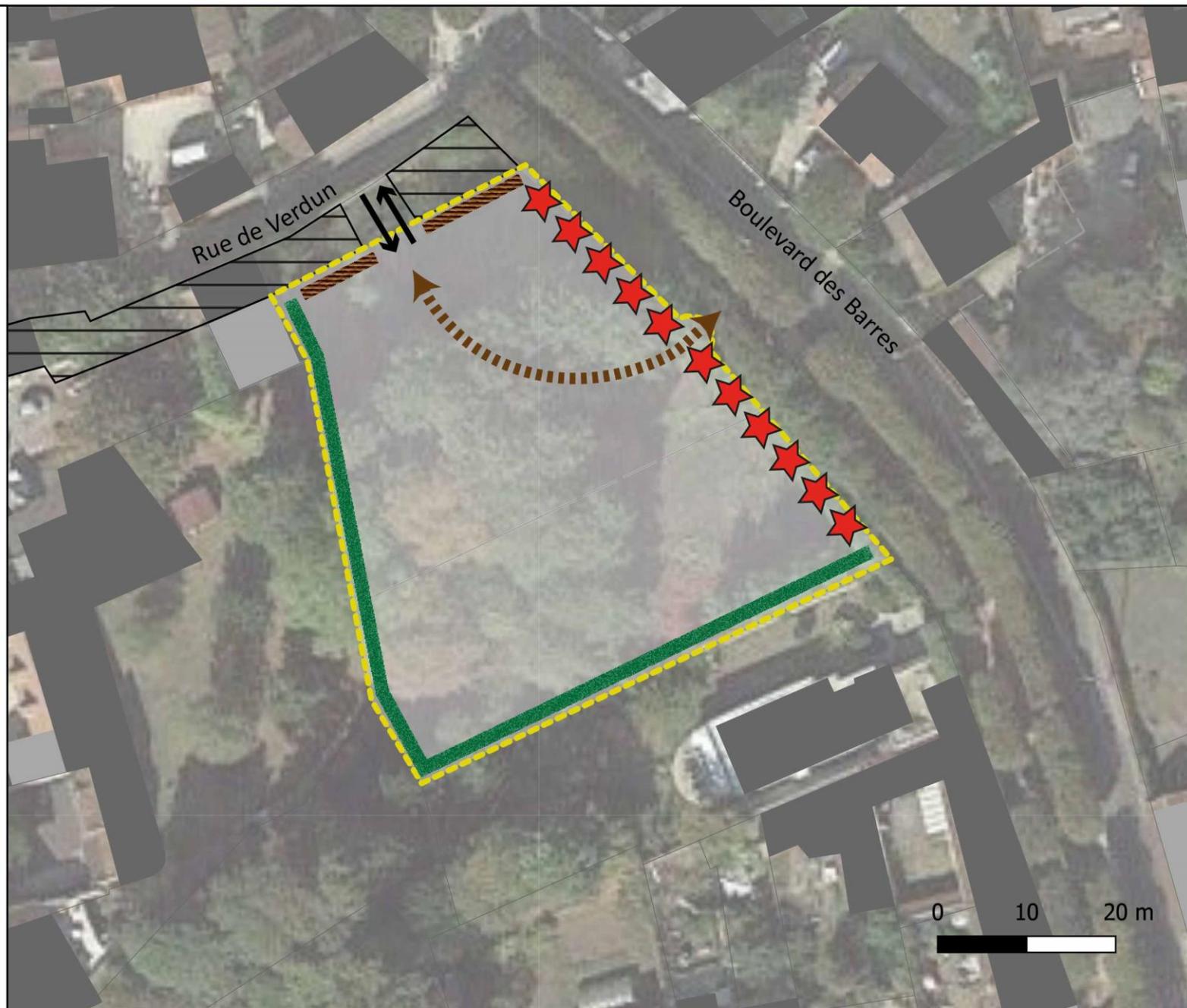
 Préserver le mur en pierre en permettant une unique nouvelle percée le long de la rue de Verdun

 Aménager un unique accès sécurisé et paysagé depuis la rue de Verdun

 Aménager une liaison douce reliant la rue de Verdun et le boulevard des Barres en utilisant l'accès existant sur ce dernier (localisation de principe)

 Réaliser une insertion paysagère vis-à-vis des constructions existantes en conservant dès que possible les plantations existantes

 Aménager une aire de stationnement paysagée



A. Secteur « rue de Verdun »

1. Localisation du secteur

Le secteur « rue de Verdun » s'étend sur environ 0,26 ha. Il se situe à proximité immédiate du centre-bourg de Chaumes-en-Brie au cœur de l'enceinte des remparts où se trouvent les principaux équipements, commerces et services.

2. Orientations d'aménagement

Afin de réaliser un aménagement cohérent de cet espace, dont l'urbanisation se fera par une seule opération d'aménagement d'ensemble sur le périmètre défini ci-contre, plusieurs orientations d'aménagement sont requises (dont certaines figurent sur le plan joint).

Prendre en compte les principes du développement durable par le respect des orientations définies au chapitre I. du présent document.

Préserver l'identité patrimoniale :

- Préserver le mur des remparts situé le long du boulevard des Barres.
- Préserver le mur en pierre situé le long de la rue de Verdun en y permettant une unique percée afin de réaliser un accès automobile au secteur.

Assurer une bonne accessibilité avec des déplacements simples :

- Le secteur est bordé par la rue de Verdun. Un seul accès automobile sécurisé et paysagé au secteur se fera donc à partir de cette voie.
- Aménager une liaison douce reliant la rue de Verdun et le boulevard des Barres en utilisant l'accès piéton existant sur ce dernier.

Concevoir une insertion paysagère et écologique :

- Réaliser une insertion paysagère d'essences locales vis-à-vis des constructions existantes et en conservant dès que possible les plantations existantes.

3. Programmation

L'opération d'aménagement d'ensemble sur le secteur devra respecter une densité comprise entre 50 et 60 logements par hectare (soit la construction d'environ 14 logements sur l'ensemble du secteur).

ORIENTATIONS D'AMÉNAGEMENT ET DE PROGRAMMATION

Secteur «Centre-ville»

 Secteur soumis aux Orientations d'Aménagement et de Programmation

 Bâtiment pouvant faire l'objet d'une démolition

 Secteur préférentiel pour l'implantation du bâti présentant une hauteur maximale R+2+comble et réalisation d'un parc de stationnement souterrain

 Respecter une implantation des bâtiments à l'alignement des voies publiques existantes

 Aménager un espace paysagé et végétalisé, composé d'essences locales, permettant le retour de la nature en ville et la mise en perspective de la Mairie

 Réaliser un espace de stationnement paysagé, composé d'une strate arbustive d'essences locales et fleuries, à durée limitée pour faciliter l'accès aux commerces et/ou équipements et services publics

 Préservé et conforter l'itinéraire doux existant



B. Secteur « Centre-ville »

1. Localisation du secteur

Le secteur « Centre-ville », d'une superficie d'environ 0,12 ha, se situe en plein cœur du centre-ville à proximité immédiate de la Mairie, du groupe scolaire et des commerces.

2. Orientations d'aménagement

Afin de réaliser un aménagement cohérent de cet espace, dont l'urbanisation se fera par une seule opération d'aménagement d'ensemble sur le périmètre défini ci-contre, plusieurs orientations d'aménagement sont requises (dont certaines figurent sur le plan joint).

Prendre en compte les principes du développement durable par le respect des orientations définies au chapitre I. du présent document.

Favoriser la qualité de l'insertion architecturale et urbaine :

- L'ensemble des bâtiments identifiés sur le schéma ci-contre peuvent faire l'objet d'une démolition.
- Les nouveaux bâtiments devront s'implanter à l'alignement de la rue Louis Quinton et de la RD 402, afin de conserver la morphologie urbaine traditionnelle de ces rues.
- Les nouvelles constructions devront présenter une hauteur maximale équivalente à R+2+combles, soit une hauteur équivalente à celle existant dans le quartier.
- Rechercher une cohérence architecturale entre l'ensemble des nouvelles constructions réalisées sur le périmètre et la Mairie (exemples : encadrement des ouvertures en brique, chainage d'angle, modénatures, soubassement en meulière...).

Assurer une bonne accessibilité avec des déplacements simples :

- Aménager un espace de stationnement paysagé, composé d'une strate arbustive d'essences locales et fleuries, à durée limitée le long de la rue du Président Carnot pour faciliter l'accès aux commerces ainsi qu'aux équipements et services publics.
- Réaliser un parc de stationnement en souterrain. Ce parking doit être équipé d'une pompe de relevage suffisamment dimensionnée suite à la réalisation d'une étude de sol.
- Préserver et conforter l'itinéraire doux le long de la rue du Président Carnot.

Concevoir une insertion paysagère et écologique :

- Aménager un espace paysagé et végétalisé, composé d'essences locales, permettant le retour de la nature en ville et la mise en perspective de la Mairie.

3. Programmation

L'opération d'aménagement d'ensemble sur le secteur doit respecter :

- une densité comprise entre 200 et 250 logements par hectare (soit la construction d'environ 27 logements sur l'ensemble du secteur).
- La création de surfaces commerciales ou à vocation d'équipements et/ou de services publics sur au moins 50 % de la surface de plancher totale des rez-de-chaussée.

ORIENTATIONS D'AMÉNAGEMENT ET DE PROGRAMMATION

Secteur «Rue Gallier»



-  Secteur soumis aux Orientations d'Aménagement et de Programmation
-  Valoriser le front de rue de la rue Gallier par un traitement architectural et/ou paysager
-  Au droit de la rue Gallier, prévoir une mixité fonctionnelle (habitat, commerces, équipements...)
-  Créer un effet de porte d'entrée au secteur par l'aménagement d'une place
-  Aménager un accès sécurisé et paysagé depuis la rue de Gallier
-  Aménager des entrées et/ou sorties sécurisées et paysagées permettant une desserte traversante du secteur (localisation de principe - 2 options cumulables)
-  Aménager des liaisons douces
-  Prévoir une liaison viaire en vue d'une urbanisation ultérieure (localisation de principe)
-  Réaliser une insertion paysagère, composée d'essences locales, vis-à-vis des constructions existantes
-  Concevoir une insertion paysagère dense, composée d'essences locales, vis-à-vis des espaces naturels et agricoles

C. Zone à urbaniser en extension « rue Gallier »

1. Localisation du secteur

Le secteur d'extension « rue Gallier », d'une superficie d'environ 8,5 ha, se situe à l'Est du bourg. Il se situe en continuité de l'urbanisation existante.

2. Orientations d'aménagement

Afin de réaliser un aménagement cohérent de cet espace, dont l'urbanisation se fera par une ou plusieurs opérations d'aménagement d'ensemble sur le périmètre défini ci-contre, plusieurs orientations d'aménagement sont requises (dont certaines figurent sur le plan joint).

Prendre en compte les principes du développement durable par le respect des orientations définies au chapitre I. du présent document.

Favoriser la qualité de l'insertion architecturale et urbaine :

- Valoriser le front de la rue Gallier par un traitement architectural et/ou paysager.
- Créer un effet de porte d'entrée au secteur au droit de la rue Gallier par l'aménagement d'une placette.

Assurer une bonne accessibilité avec des déplacements simples :

- Le secteur est bordé par la rue Gallier au Sud et le chemin des Prés Gallier à l'Ouest. Un accès automobile sécurisé et paysagé au secteur se fera à partir de la rue Gallier. En outre, il conviendra d'aménager une ou plusieurs entrées et/ou sorties permettant une desserte traversante du secteur : leur localisation sera définie par l'aménageur, en collaboration avec le gestionnaire de voirie.
- Aménager des liaisons douces permettant le lien entre le nouveau quartier et les espaces d'habitation riverains : relier la

rue Gallier et le chemin des Prés Gallier ainsi que la future voie de desserte à la rue René Michel.

- Prévoir une liaison viaire au Nord du secteur en vue d'une urbanisation ultérieure (localisation de principe).

Concevoir une insertion paysagère et écologique :

- Paysager les voies de desserte à l'aide d'arbres d'essences locales,
- Concilier la biodiversité avec le développement de l'habitat et privilégier des clôtures poreuses pour la biodiversité composées de haies végétales, doublées ou non de grillage discret pour ne pas entraver les déplacements de la petite faune. Des passages pour la petite faune doivent être aménagés en bas des clôtures, notamment dans les coins. Un simple trou de 15 cm par 15 cm permet le passage de la plupart des animaux.
- Réaliser une insertion paysagère d'essences locales vis-à-vis des constructions existantes.
- Réaliser une insertion paysagère dense, d'essences locales, vis-à-vis des espaces naturels et agricoles.

3. Programmation

L'opération d'aménagement d'ensemble sur le secteur doit respecter :

- La création de 10 à 20 % de logements collectifs présentant une densité comprise entre 60 et 70 logements/ha.
- Une densité comprise entre 30 et 40 logements/ha pour l'habitat individuel.
- une mixité fonctionnelle aux abords de la rue Gallier afin de créer une vie de quartier : habitat, commerces, services, équipements...

4. Echancier

L'aménagement de ce secteur se fera selon un échancier présenté ci-après :

- Une 1^{ère} phase située le long de la rue Gallier, réalisable dès l'approbation du présent PLU,
- Une 2^e phase, qui comprendra un maximum de 50% de la superficie résiduelle de la zone, et qui pourra débuter dès lors que la phase précédente sera réalisée,
- Une 3^e phase, terminant l'aménagement du secteur, qui pourra débuter dès lors que la 2e phase sera réalisée.