



Principes d'aménagement adaptés au site

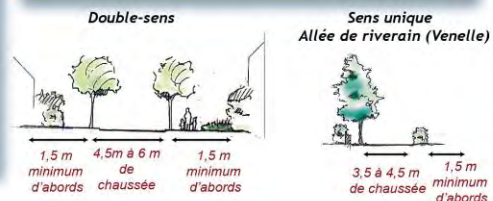
"Esprit" à respecter (caractère opposable)
art. R.123-1, R.123-3-1 et R.123-6 du Code de l'Urbanisme

Principes d'occupation de l'espace

- Habitat : maisons mitoyennes**
> 15-20 logements / ha, R+1 max
Formes majoritaires : individuel mitoyen et en bande
- Habitat : individuel pavillonnaire**
> 10-15 logements / ha, R+c max
Formes majoritaires : individuel pavillonnaire
- Servitude de mixité sociale** : secteur devant accueillir à minima 50 % de logements à vocation sociale au titre de l'article L123-1-5-16° du Code de l'Urbanisme
- LS** Secteur d'implantation préférentielle des logements sociaux
- Implantation d'un pôle de commerces et de services
- Création d'une placette avec stationnements

Principes d'accès et de desserte

- Voirie de desserte principale existante
- Carrefour à aménager / sécuriser
- Principe de voirie interne à créer : double-sens
- Principe de liaison douce à créer
- Venelle
- Principe d'accès aux zones aménagées à long terme
- Projet de liaison piétonne, passerelle ? (E.R.)



Principes paysagers et environnementaux

- Principe de création d'espaces verts : espaces libres en herbe idéalement plantés : (re)plantation arborée aléatoire, haie champêtre, ...)
- Principe de valorisation de perspectives sur l'extérieur de la zone par un alignement arboré champêtre
- Accompagnement végétal à préserver Ecrin vert mettant en valeur le site
- Gestion des eaux pluviales (noues paysagères, fossés...)
- Principe de rapprochement des constructions vis-à-vis d'un espace public fédérateur : alignement ou faible recul compensé par l'édification d'un élément bâti (muret, façade d'une annexe, ...) à l'alignement. Ainsi les jardins bénéficient d'une exposition ensoleillée.

Principes d'aménagement

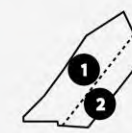
L'aménagement de ce secteur stratégique permet, à travers un travail sur les densités et sur l'intégration paysagère par le végétal, de créer une « couture urbaine » entre les poches d'urbanisation diffuse et le village.

- Créer un espace à vocation résidentielle, en lien avec le centre-ville et les îlots pavillonnaires existants. Quelques services et commerces de proximité pourront y être intégrés afin d'assurer une mixité des fonctions urbaines.
- Favoriser une urbanisation avec des densités échelonnées et rythmées: Des densités assez élevées à proximité des futurs commerces et services (de l'ordre de 20 logts/ha) et des densités plus faibles au plus près des zones pavillonnaires existantes à proximité (de l'ordre de 10 à 15 logts/ha).
- Aménager deux espaces publics, l'un pour symboliser la porte du nouveau quartier et pour faciliter le stationnement pour les commerces et les services, le second pour constituer la centralité de la future zone d'aménagement.
- Aménager et sécuriser les accès directs. Aucun accès direct n'est autorisé sur la RD13 depuis les lots.
- Créer une desserte résidentielle : 4,5 mètres à 6 mètres de chaussée, accompagnement par un cheminement piétons / cycles végétalisé (qui peut être distinct par un alignement d'arbre et/ou une haie de basse hauteur).
- Créer des liaisons douces (piétons et cycles) permettant de circuler au sein même de nouveau quartier et de créer des liens avec le centre-ville et le parc.
- Préserver les arbres existants et végétaliser les espaces publics, les jardins privés et les arrières de bâtiments commerciaux.
- Préconiser les clôtures végétales (haies vives) en limites parcellaires. Ces haies ont le double rôle de créer des espaces d'intimité (jardins privatifs) et d'agrémenter les liaisons douces.
- Gérer les eaux pluviales en les intégrant dans les espaces paysagers créés (interdiction de créer des bassins de rétention toujours en eau, favoriser la création de noues paysagères).

Eléments de programmation

Sur cette zone AU de La Fédarié, environ 60 logements sont attendus et dans la limite de 80 logements maximum (dont environ 20 à 25 logements locatifs sociaux). L'opération sera scindée en deux phases d'aménagement successives. La phase 2 ne pourra être ouverte à l'urbanisation dès lors que la phase 1 aura été réalisée.

Une servitude de mixité sociale a été positionnée sur la partie centrale de ce secteur au sens de l'article L123-1-5-16° du Code de l'urbanisme pour favoriser la création de logements sociaux (environ 20 à 25 logements à caractère social). Du petit collectif (20 à 30 logements /hectare) pourra être réalisé pour la construction des logements sociaux.



Phasage

- 1 : Ce secteur est ouvert dès l'approbation du PLU
- 2 - Ce secteur ne pourra être aménagé qu'après la réalisation de la phase 1



Principes d'aménagement adaptés au site

"Esprit" à respecter (caractère opposable)
art. R.123-1, R.123-3-1 et R.123-6 du Code de l'Urbanisme

Principes d'occupation de l'espace

Habitat : maisons mitoyennes
> 15-20 logements / ha, R+1 max
Formes majoritaires : individuel mitoyen et en bande

Habitat : individuel pavillonnaire
> 10-15 logements / ha, R+1 max
Formes majoritaires : individuel pavillonnaire

Servitude de mixité sociale : secteur devant accueillir à minima 50% de logements sociaux au titre de l'article L123-1-6.16° du Code de l'Urbanisme

Principes d'accès et de desserte

Voie de desserte principale existante

Carrefour à aménager / sécuriser

Principe de voirie interne à créer : double-sens

Principe de liaison douce à créer

Projet de liaison piétonne, passerelle ? (E.R.)

Principe d'accès aux zones aménagées à long terme ou dans un futur PLU

Principes paysagers et environnementaux

Principe de création d'espaces verts : espaces libres en herbe idéalement plantés : (re)plantation arborée aléatoire, haie champêtre, ...)

Principe de valorisation de perspectives sur l'extérieur de la zone par un alignement arboré champêtre

Accompagnement végétal à préserver
Ecrin vert mettant en valeur le site

Gestion des eaux pluviales (noues paysagères, fossés...)

Principe de rapprochement des constructions vis-à-vis d'un espace public fédérateur : alignement ou faible recul compensé par l'édification d'un élément bâti (muret, façade d'une annexe, ...) à l'alignement. Ainsi les jardins bénéficient d'une exposition ensoleillée.

Principes d'aménagement

L'aménagement de ce secteur stratégique permet, à travers un travail sur les densités et sur l'intégration paysagère par le végétal, de créer une « couture urbaine » entre les poches d'urbanisation diffuse et le village.

- Créer un espace à vocation résidentielle, en lien avec le centre-ville et les îlots pavillonnaires alentours (échelonnement des densités).

- Aménager et sécuriser les accès directs. Un seul accès commun à l'opération sera autorisé sur la RD4.

- Créer une desserte résidentielle : 4,5 mètres à 6 mètres de chaussée, accompagnement par un cheminement piétons / cycles végétalisé (qui peut être distinct par un alignement d'arbre et/ou une haie de basse hauteur).

- Créer des liaisons douces (piétons et cycles) permettant de circuler au sein même de nouveau quartier et de créer des liens avec le centre-ville (passerelle) et le stade.

- Préserver les arbres existants et végétaliser les espaces publics, les jardins privés

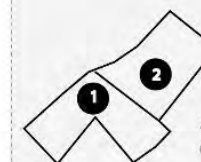
- Préconiser les clôtures végétales (haies vives) en limites parcellaires. Ces haies ont le double rôle de créer des espaces d'intimité (jardins privatifs) et d'agrémenter les liaisons douces.

- Gérer les eaux pluviales en les intégrant dans les espaces paysagers créés (interdiction de créer des bassins de rétention toujours en eau, favoriser la création de noues paysagères).

Eléments de programmation

Sur le secteur de Douzil, environ 40 logements sont attendus. L'opération sera scindée en deux phases d'aménagement successives. La phase 2 ne pourra être aménagée uniquement quand la phase 1 sera réalisée et aménagée.

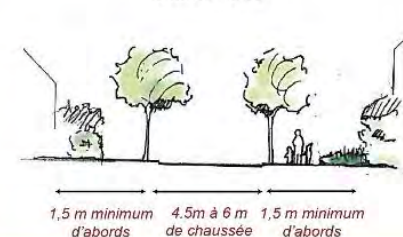
Environ 20 logements sociaux sont attendus sur cette zone AU sur le secteur défini au zonage au titre de l'article L123-1-5.16° du Code de l'Urbanisme.



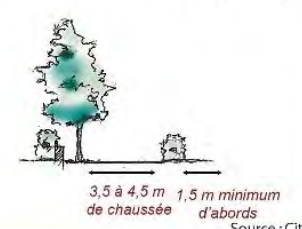
1 : Ce secteur est ouvert dès l'approbation du PLU

2 - Ce secteur ne pourra être aménagé qu'après la réalisation de la phase 1

Double-sens



Sens unique / Allée de riverain (Venelle)



Source : Citadia