

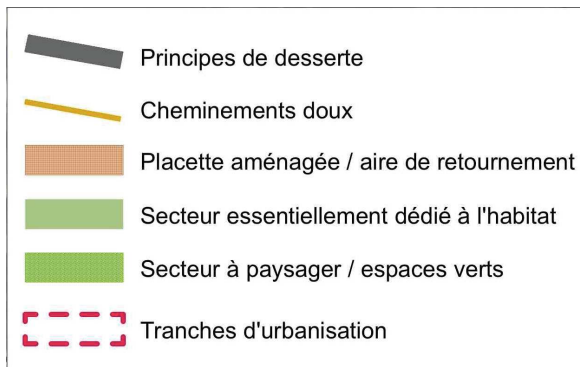
3. SECTEUR DU FAUBOURG DE PARIS

Dans ce secteur, au cœur du centre-ville, la volonté de la commune est de permettre le développement de l'urbanisation tout en tenant compte des sensibilités paysagères et architecturales du secteur.

Le secteur se partage entre :

- la zone 1AU de 0,5 ha, le long de la rue Romain Rolland
- la zone 2AU de 3 ha, en contre-haut et incluse dans le tissu bâti





Ces principes d'organisation doivent permettre d'utiliser au mieux cet espace en tenant compte des principes résumés dans le schéma ci-dessus et avec lesquels les aménagements futurs à l'intérieur des zones AU devront être compatibles.

En complément de ce schéma, qui a vocation à être une base d'inspiration pour le plan de masse de projet de la zone, sont définies les prescriptions suivantes en termes de qualité environnementale, architecturale et paysagère qui devront être respectées par les futurs aménageurs ou constructeurs.

Le PLU prévoit un double classement pour cette zone :

- 1AU, ouverte à l'urbanisation, pour la partie Nord-ouest, donnant sur la rue Rolland
- 2AU, non immédiatement ouvert à l'urbanisation, pour la partie Est remontant la pente vers le faubourg de Paris

Pour des raisons de cohérence, la présente orientation d'aménagement et de programmation concerne l'ensemble de la zone, en notant que seule la partie Nord-Ouest est ouverte à l'urbanisation.

Les prescriptions à prendre en compte pour la composition et l'aménagement des espaces portent sur les éléments suivants :

- Les conditions d'aménagement
- L'habitat
- Les transports et les déplacements

A. CONDITIONS D'AMENAGEMENT

A1. Mettre en valeur l'environnement, le paysage, les entrées de villes et le patrimoine

Objectif 1 – Rétention ou infiltration

Obligation : L'opération d'aménagement doit prévoir à son échelle des dispositifs de rétention collective ou d'infiltration pour limiter les débits de rejets au milieu naturel ou dans les réseaux d'eaux pluviales.

Pour cette zone, il y aura un ouvrage de gestion des eaux pluviales pour la zone 1AU et au moins un ouvrage de gestion des eaux pluviales pour la zone 2AU.

Lorsque les dispositifs collectifs de rétention sont à ciel ouvert (noue le long de la voie de desserte générale, par exemple), ils doivent être traités de manière paysagère, avec des

essences locales. Ils doivent être inscrits dans la continuité de la trame paysagère du secteur aménagé.

Les bassins de rétention doivent :

- Etre enherbés sur toute leur surface ;
- Bénéficier de plantations d'arbres d'espèces locales sur leurs abords lorsqu'ils sont en lien avec la trame verte avec une densité minimum de 1 arbre/ 100 m² ;
- Avoir une pente de talus la plus faible possible (en fonction de leur volume mais toujours inférieure à 30%)
- Avoir une profondeur maximum de 1,5 m.
- Ne pas être fermés par une clôture

Recommandation : les bassins doivent pouvoir participer des espaces collectifs de promenade ou d'agrément.

Objectif 2 – Paysager la frontière entre zone 1AU et espace construit

Obligation : un espace paysagé de transition entre la zone 1AU et la propriété bâtie située immédiatement à l'est de cette zone 1AU devra être aménagés et plantés de manière à créer un filtre par rapport à cette habitation et à son jardin.

De même au sud de la propriété bâtie, un espace vert sera aménagé et planté ; il pourra être le support pour des espaces communs, des aires de jeux et des cheminements doux.

Les plantations d'arbres sur le pourtour de la zone devront être attentives à la hauteur des sujets plantés de manière à limiter l'ombrage aux constructions préexistantes et à venir.

Pour la liste des espèces utilisables, se reporter au guide « Habiter en Morvan » du parc naturel régional (en annexe du règlement du PLU).

Recommandation : Cette utilisation d'espèces locales en mélange est aussi recommandée pour les haies en limite parcellaire et pour tous les espaces à planter.

Objectif 3 – Intégrer le nouveau quartier dans son contexte

Obligation : l'urbanisation de la zone devra tenir compte de la pente générale du terrain qui est plutôt orienté vers l'ouest

A2. Lutter contre l'insalubrité

Objectif 1 – Organiser la collecte des déchets ménagers hors du quartier

Le projet tiendra compte du fait que la collecte des ordures ménagères se fera en limite du secteur aménagé de façon à limiter l'accès des véhicules techniques à l'intérieur du quartier.

Obligation : En conséquence l'aménagement du site devra prévoir l'aménagement d'espaces protégés pour les conteneurs situés en limite du quartier.

Pour la zone 1AU, cet espace devra être aménagé le long de la rue Romain Rolland.

Recommandation : Ces zones de collecte devront s'intégrer au bâti voisin (couleur, taille, forme, végétation), ils seront indifféremment couverts ou non, fermés ou non selon les besoins de cette intégration.

A3. Permettre le renouvellement urbain et assurer le développement de la commune

Objectif 1 – Organiser un aménagement cohérent de la zone

Obligation : Afin de permettre un aménagement du quartier garantissant une organisation cohérente respectant les principes énoncés ci-dessus, les constructions ne pourront être

autorisées que si elles s'inscrivent dans une opération d'aménagement d'ensemble concernant l'ensemble de la zone 1AU.

L'aménagement devra être cohérent à l'échelle du quartier dans la mesure où la desserte automobile sera commune pour les zones 1AU et 2AU.

La zone 2AU pourra s'urbaniser en plusieurs opérations, qui devront toutefois être cohérentes entre elles du point de vue des dessertes automobiles et liaisons douces.

B. HABITAT

B1. Favoriser le renouvellement urbain et la mixité sociale

Objectif 1 – Respect des habitations existantes

Recommandation : L'orientation des façades principales devra être orientée pour bénéficier, dans la mesure du possible, de la meilleure orientation par rapport à l'ensoleillement mais aussi par rapport aux maisons voisines.

En particulier l'implantation des constructions devra tenir compte de la sensibilité paysagère du secteur.

Les lignes de faitage seront sensiblement parallèles aux lignes de niveau, de manière à respecter les alignements existants dans la trame bâtie ancienne.

Objectif 2 – Mixité de l'offre en logement

Obligation :

Le programme de logements devra prévoir une densité minimale de 14 logt/ha.

Afin d'atteindre cet objectif de densité, les constructions pourront présenter une hauteur de R+2+combles.

Recommandation :

En dehors des lots individuels, pour garantir la diversité de l'offre, les logements intermédiaires seront du type « maisons de ville avec petits jardins » ou petits ensemble collectifs de 4 ou 6 logements pour des logements T4, T5 ou T6 intéressant des familles, voire T3 pour des personnes âgées.

On pourra aussi associer des T2 en étage (sans jardin) à certaines maisons groupées si cela répond à une demande identifiée au moment de la réalisation de l'aménagement.

C. TRANSPORTS ET DÉPLACEMENTS

C1. Organiser les transports

Objectif 1 – Prévoir des liaisons douces

Obligation : L'aménagement des espaces libres du quartier doit être l'occasion de créer des liaisons douces au travers du futur quartier en liaison avec les cheminements existants aux frontières du quartier.

L'urbanisation devra s'effectuer de manière à préserver des espaces pour des liaisons douces le long de la voie de desserte.

Les itinéraires de cheminement doux seront à prévoir selon les principes indiqués sur le schéma. Autant que de possible, ils seront déconnectés de la voirie automobile.. .

Recommandations :

Ces itinéraires déconnectés des voiries pourront :

- Etre installés sur un espace présentant une largeur minimale de 3 mètres (lorsqu'ils sont déconnectés de la voirie automobile)
- Bénéficier de solutions techniques de revêtements garantissant la circulation à la fois des piétons, des cycles et des personnes à mobilité réduite.
- Etre accompagné d'une trame végétale herbacée ou arborée permettant l'intégration paysagère du parcours.

C2. Organiser la circulation

Objectif 1 – Limiter la vitesse à l'intérieur des quartiers d'habitat

Obligation : Les voiries ouvertes à la circulation automobile seront limitées dans leur emprise et les chaussées ouvertes à la circulation seront dimensionnées au plus juste (largeur maximum de 5,5 mètres). Les chaussées seront obligatoirement doublées de cheminements doux.

Les dessertes en impasse ouvertes à la circulation automobile seront traitées comme des placettes.

Le schéma matérialise une desserte du secteur par la rue Romain Rolland. Il est impératif que les constructions de la zone 1AU soient desservies par une voie interne à la zone 1AU, prévue à l'arrière des constructions. Cette voie doit être aménagée de telle sorte qu'elle pourra être prolongée pour desservir la zone 2AU.

Pour des raisons évidentes de sécurité, en aucun cas, les constructions de la zone 1AU ne se desserviront directement sur la rue Romain Rolland.

La zone 2AU pourra être desservie par la rue du Lavoisier ; il s'agira uniquement d'une entrée dans la zone (sens unique entrant). En effet, la rue du Lavoisier est en sens unique montant (du nord-ouest vers le sud est) ; il n'est pas envisageable de sortir de la zone 2AU sur cette petite rue.

Les voiries pourront être conçues de sorte qu'elles permettent d'absorber une partie du stationnement des visiteurs et qu'elles amorcent un paysagement de la zone avec plantation d'un alignement d'arbres.

C3. Organiser le stationnement

Objectif 1 – Organiser le stationnement pour les visiteurs

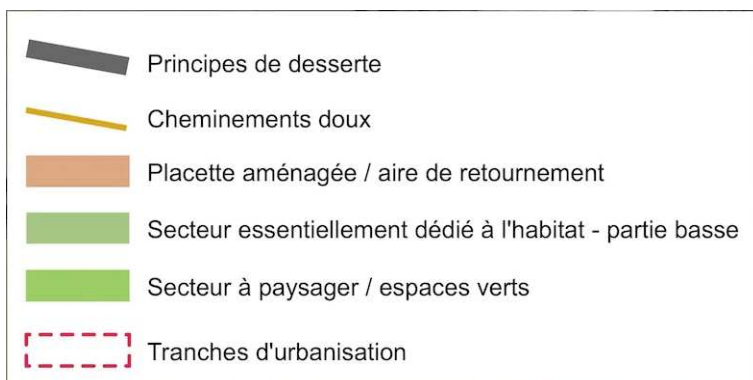
Obligation : Les opérations devront prévoir les stationnements nécessaires pour les logements créés à l'intérieur des parcelles (article 12 du règlement). Elles devront aussi prévoir des stationnements sur l'espace collectif pour les visiteurs. Le nombre de places de stationnement « visiteurs » par logement est défini à l'article 12 du règlement.

Ces espaces de stationnements seront en partie prévus le long de la voie de desserte générale.

Recommandation : Tout ou partie des stationnements visiteurs pourront être des stationnements verts pour limiter les imperméabilisations. En particulier les stationnements verts seront prévus sur les zones de regroupements de stationnement.

4. RUE BEL AIR

Dans ce secteur, proche du centre-ville, la volonté de la commune est de permettre le développement de l'urbanisation de manière à prolonger le quartier récent existant. Ce secteur couvre 0,6 ha.



Ces principes d'organisation doivent permettre d'utiliser au mieux cet espace en tenant compte des principes résumés dans le schéma ci-dessus et avec lesquels les aménagements futurs à l'intérieur des zones AU devront être compatibles.

En complément de ce schéma, qui a vocation à être une base d'inspiration pour le plan de masse de projet de la zone, sont définies les prescriptions suivantes en termes de qualité environnementale, architecturale et paysagère qui devront être respectées par les futurs aménageurs ou constructeurs.

Les prescriptions à prendre en compte pour la composition et l'aménagement des espaces portent sur les éléments suivants :

- Les conditions d'aménagement
- L'habitat
- Les transports et les déplacements

A. CONDITIONS D'AMENAGEMENT

A1. Mettre en valeur l'environnement, le paysage, les entrées de villes et le patrimoine

Objectif 1 – Rétention ou infiltration

Obligation : L'opération d'aménagement doit prévoir à son échelle des dispositifs de rétention collective ou d'infiltration pour limiter les débits de rejets au milieu naturel ou dans les réseaux d'eaux pluviales.

Lorsque les dispositifs collectifs de rétention sont à ciel ouvert (noue le long de la voie de desserte générale, par exemple), ils doivent être traités de manière paysagère, avec des essences locales. Ils doivent être inscrits dans la continuité de la trame paysagère du secteur aménagé.

Les bassins de rétention doivent :

- Etre enherbés sur toute leur surface ;
- Bénéficier de plantations d'arbres d'espèces locales sur leurs abords lorsqu'ils sont en lien avec la trame verte avec une densité minimum de 1 arbre/ 100 m² ;
- Avoir une pente de talus la plus faible possible (en fonction de leur volume mais toujours inférieure à 30%)
- Avoir une profondeur maximum de 1,5 m.
- Ne pas être fermés par une clôture

Recommandation : les bassins doivent pouvoir participer des espaces collectifs de promenade ou d'agrément.

Objectif 2 – Paysager la frontière entre espace rural et espace construit

Obligation : les boisements existants le long du chemin rural n°22 seront conservés autant que possible ou remplacés.

Les plantations d'arbres le long des voies de desserte ou le long de la rue de Bel Air devront être attentives à la hauteur des sujets plantés de manière à limiter l'ombrage aux constructions.

Pour la liste des espèces utilisables, se reporter au guide « Habiter en Morvan » du parc naturel régional (en annexe du règlement du PLU).

Recommandation : Cette utilisation d'espèces locales en mélange est aussi recommandée pour les haies en limite parcellaire et pour tous les espaces à planter.

Objectif 3 – Intégrer le nouveau quartier dans son contexte

Obligation : l'urbanisation de la zone devra tenir compte de la pente générale du terrain qui est plutôt orienté vers le sud-ouest

A2. Lutter contre l'insalubrité

Objectif 1 – Organiser la collecte des déchets ménagers hors du quartier

Le projet tiendra compte du fait que la collecte des ordures ménagères se fera en limite du secteur aménagé de façon à limiter l'accès des véhicules techniques à l'intérieur du quartier.

Obligation : En conséquence l'aménagement du site devra prévoir l'aménagement d'espaces protégés pour les conteneurs situés en limite du quartier.

Recommandation : Ces zones de collecte devront s'intégrer au bâti voisin (couleur, taille, forme, végétation), ils seront indifféremment couverts ou non, fermés ou non selon les besoins de cette intégration.

A3. Permettre le renouvellement urbain et assurer le développement de la commune

Objectif 1 – Organiser un aménagement cohérent de la zone

Obligation : Afin de permettre un aménagement du quartier garantissant une organisation cohérente respectant les principes énoncés ci-dessus, les constructions ne pourront être autorisées que si elles s'inscrivent dans une opération d'aménagement d'ensemble concernant l'ensemble de la zone 1AU.

B. HABITAT

B1. Favoriser le renouvellement urbain et la mixité sociale

Objectif 1 – Respect des habitations existantes

Recommandation : L'orientation des façades principales devra être orientée pour bénéficier, dans la mesure du possible, de la meilleure orientation par rapport à l'ensoleillement mais aussi par rapport aux maisons voisines.

Objectif 2 – Mixité de l'offre en logement

Obligation :

Le programme de logements devra prévoir une densité minimale de 14 logt/ha.

Afin d'atteindre cet objectif de densité, les constructions pourront présenter une hauteur de R+2+combles.

Recommandation :

En dehors des lots individuels, pour garantir la diversité de l'offre, les logements intermédiaires seront du type « maisons de ville avec petits jardins » ou petits ensemble collectifs de 4 ou 6 logements pour des logements T4, T5 ou T6 intéressant des familles, voire T3 pour des personnes âgées.

On pourra aussi associer des T2 en étage (sans jardin) à certaines maisons groupées si cela répond à une demande identifiée au moment de la réalisation de l'aménagement.

C. TRANSPORTS ET DÉPLACEMENTS

C1. Organiser les transports

Objectif 1 – Prévoir des liaisons douces

Obligation : L'aménagement des espaces libres du quartier doit être l'occasion de créer des liaisons douces au travers du futur quartier en liaison avec les cheminements existants aux frontières du quartier.

L'urbanisation devra s'effectuer de manière à préserver des espaces pour des liaisons douces le long de la voie de desserte.

Il sera prévu une connexion du cheminement doux interne à la zone avec le chemin rural n°22.

Les itinéraires de cheminement doux seront à prévoir selon les principes indiqués sur le schéma. Autant que de possible, ils seront déconnectés de la voirie automobile.

Recommandations :

Ces itinéraires déconnectés des voiries pourront :

- Etre installés sur un espace présentant une largeur minimale de 3 mètres (lorsqu'ils sont déconnectés de la voirie automobile)
- Bénéficier de solutions techniques de revêtements garantissant la circulation à la fois des piétons, des cycles et des personnes à mobilité réduite.
- Etre accompagné d'une trame végétale herbacée ou arborée permettant l'intégration paysagère du parcours.

C2. Organiser la circulation

Objectif 1 – Limiter la vitesse à l'intérieur des quartiers d'habitat

Obligation : Les voiries ouvertes à la circulation automobile seront limitées dans leur emprise et les chaussées ouvertes à la circulation seront dimensionnées au plus juste (largeur maximum de 5,5 mètres). Les chaussées seront obligatoirement doublées de cheminements doux.

Les dessertes en impasse ouvertes à la circulation automobile seront traitées comme des placettes.

Les voiries pourront être conçues de sorte qu'elles permettent d'absorber une partie du stationnement des visiteurs et qu'elles amorcent un paysagement de la zone avec plantation d'un alignement d'arbres.

Une contre-allée sera prévue pour ne présenter qu'une seule sortie sur la rue de Bel Air. Cette sortie devra être prévue le plus près possible du carrefour Rue de Bel Air / rue du Faubourg de Paris.

C3. Organiser le stationnement

Objectif 1 – Organiser le stationnement pour les visiteurs

Obligation : Les opérations devront prévoir les stationnements nécessaires pour les logements créés à l'intérieur des parcelles (article 12 du règlement). Elles devront aussi prévoir des stationnements sur l'espace collectif pour les visiteurs. Le nombre de places de stationnement « visiteurs » par logement est défini à l'article 12 du règlement.

Ces espaces de stationnements seront en partie prévus le long de la voie de desserte générale.

Recommandation : Tout ou partie des stationnements visiteurs pourront être des stationnements verts pour limiter les imperméabilisations. En particulier les stationnements verts seront prévus sur les zones de regroupements de stationnement.

- : - : - : - : - : -