

Département du Doubs

COMMUNE DE
LES HOPITAUX-VIEUX

PLAN LOCAL D'URBANISME

3. ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT
ET DE PROGRAMMATION

Pièce n° 3

Arrêté par délibération du Conseil Municipal :
le 30.08.2018

Approuvé par délibération du Conseil Municipal :
le 18.07.2019

INITIATIVE Aménagement et Développement



initiative

Adresse : 4, Passage Jules Didier - 70000 VESOUL
Tél : 03.84.75.46.47 - Fax : 03.84.75.31.69
initiativead@orange.fr

Tél : 03.81.83.53.29 - initiativead25@orange.fr

REVISIONS, MODIFICATIONS ET MISES A JOUR

SOMMAIRE

Avant-propos.	1
Orientations d'aménagement et de programmation de la zone urbaine à vocation d'habitat située le long de la R.D. 9 (secteur U1).	3
1. Localisation et description du secteur.	3
2. Vocation du secteur.	4
3. Principes d'aménagement du secteur.	4
Orientations d'aménagement et de programmation de la zone à urbaniser à vocation d'habitat située à l'Est du village au lieu-dit « Champs la Begaude » (zone AU et secteur AUc).	7
1. Localisation et description de la zone.	7
2. Vocation de la zone.	8
3. Principes d'aménagement de la zone.	8
4. Echancier prévisionnel de l'ouverture à l'urbanisation de la zone AU.	11
Orientations d'aménagement et de programmation de la zone à urbaniser à vocation d'accueillir une fromagerie située le long de la R.D. 9 (secteur AUf).	12
1. Localisation et description du secteur.	12
2. Vocation du secteur.	13
3. Principes d'aménagement du secteur.	13
ANNEXES.	15

AVANT-PROPOS.

Conformément à l'article L. 151-6 du code de l'urbanisme, les P.L.U. comportent des Orientations d'Aménagement et de Programmation (O.A.P.) :

« 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, les déplacements et, en zone de montagne, sur les unités touristiques nouvelles.

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. »

Conformément à l'article L. 151-7 du code de l'urbanisme :

« I. - 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 échancier 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.

II. - En zone de montagne, ces orientations définissent la localisation, la nature et la capacité globale d'accueil et d'équipement des unités touristiques nouvelles locales.».

La présente pièce « orientations d'aménagement et de programmation » décrit les principes d'aménagements :

- de la **zone urbaine à vocation principale d'habitat (secteur U1)** située le long de la R.D. 9 (en orange sur le plan en page suivante).
- de la **zone à urbaniser à vocation principale d'habitat (zone AU et secteur AUc)** située à l'Est du village, au lieu-dit « Champs la Begaude » (en rose sur le plan en page suivante).

Chaque O.A.P. est accompagnée d'un schéma qui **illustre** les principes d'aménagement retenus mais qui ne constitue pas un plan figé ou définitif. Il est donné à titre indicatif et devra être adapté en fonction du projet.

Les opérations de construction ou d'aménagement devront être compatibles avec les orientations d'aménagement et de programmation, c'est-à-dire qu'elles doivent les respecter dans l'esprit et non au pied de la lettre.

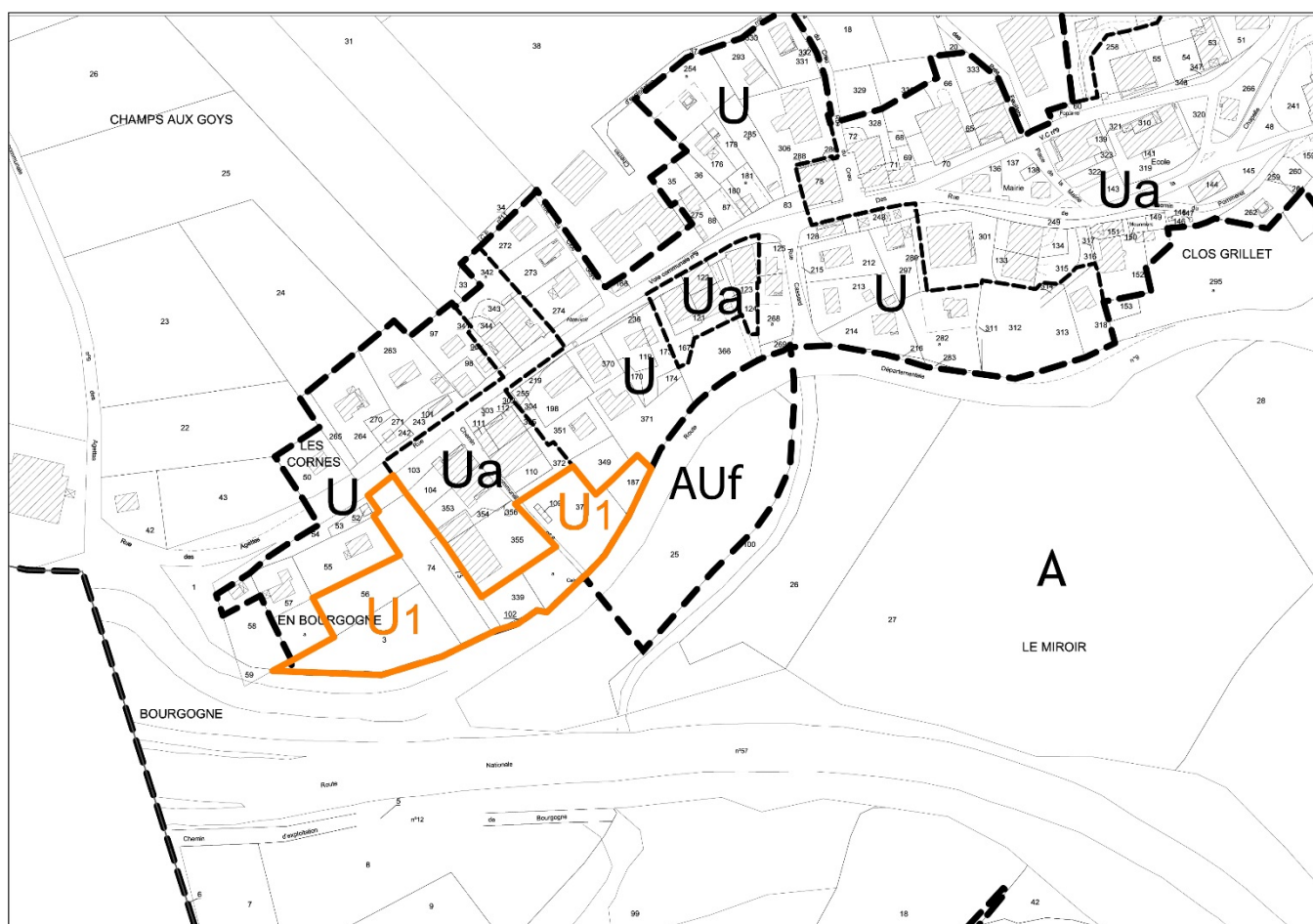
ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION DE LA ZONE URBAINE A VOCATION D'HABITAT SITUEE LE LONG DE LA R.D. 9 (secteur U1).

1. Localisation et description du secteur.

Ce secteur se situe à l'Ouest du village, le long de la R.D. 9 (en orange ci-dessous). Il complète l'urbanisation comprise entre la rue des Agettes et la route départementale.

Ce secteur, autrefois inconstructible en raison des nuisances de l'ancienne R.N. 57, prolonge le village à proximité immédiate du pôle mairie-école (moins de 500 m).

Le secteur concerné couvre 0,94 ha et correspond à une enclave agricole entre la route départementale et le village ; son intérêt agricole est faible. Il est desservi par les réseaux et constitue une extension urbaine à court-moyen terme du village des Hôpitaux-Vieux.



2. Vocation du secteur.

La vocation principale du secteur est l'habitat. Toutes les formes d'habitat sont admises : logements locatifs, accessions à la propriété, habitations individuelles, habitations individuelles groupées, ... Les services et équipements publics ou d'intérêt collectif, les activités économiques sont également admis dans la mesure où ils restent compatibles avec la proximité des habitations.

La réalisation d'un aménagement cohérent et une certaine densité favoriseront la cohérence urbaine (voirie notamment) et la prise en compte du développement durable sur ce secteur en partie imbriqué dans le bâti existant.

3. Principes d'aménagement du secteur.

- Ce secteur est desservi par les équipements publics de capacité suffisante pour les constructions à implanter dans l'ensemble de la zone ; il est classé en zone urbaine et son urbanisation immédiate est donc possible.

Il devra s'urbaniser dans le cadre d'un **aménagement cohérent de l'ensemble du secteur**.

Les constructions pourront être réalisées dans le cadre d'**opération(s) d'aménagement d'ensemble** ou au « **coup par coup** » : idéalement au coup par coup à l'Est du chemin communal n°6 et sous forme d'une opération d'aménagement d'ensemble à l'Ouest.

Chaque opération et/ou construction ne devra ni compromettre l'urbanisation ultérieure du reste du secteur, ni remettre en cause l'organisation d'ensemble et les principes d'aménagement présentés ci-dessous.

- Le plan de composition et d'urbanisation doit intégrer les principes d'aménagement ci-dessous, illustrés dans le schéma en page suivante (donné à titre indicatif) :

- Le secteur sera **desservi à partir de la rue des Agettes et de la R.D. 9**. Le carrefour avec la R.D. 9 sera aménagé de façon sécuritaire.

- Les accès et la voirie interne à la zone seront aménagés à l'échelle du secteur concerné par l'O.A.P.

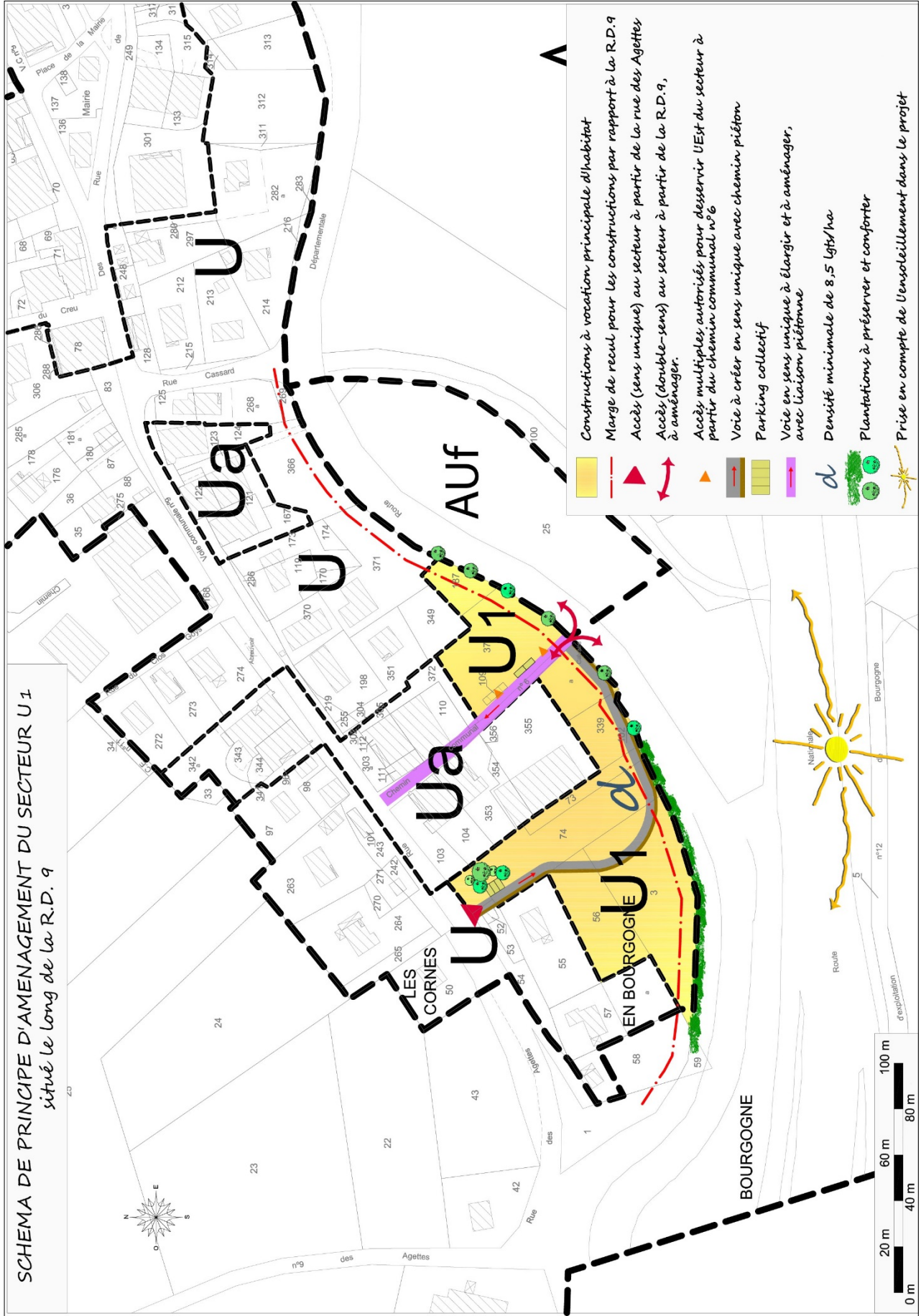
Une **voie à créer**, en sens unique (environ 5 à 6 m), reliera la rue des Agettes au chemin communal n°6. Ce chemin sera aménagé et élargi pour créer une rue, également à sens unique, qui complétera la voie à créer précédente. Ces deux voies constitueront la **desserte interne principale** du secteur. Elle sera accompagnée d'une **circulation piétonne** ; une **voirie partagée** (piétons, cycles, voitures) est envisageable pour affirmer son statut de « rue », pour économiser le terrain et de limiter la circulation et la vitesse sur le secteur (*voir annexes, illustrations n°3*).

- Plusieurs accès seront autorisés à partir du chemin communal n°6 pour desservir les parcelles à l'Est de ce chemin. Ces accès pourront toutefois être mutualisés pour économiser l'espace, pour optimiser l'aménagement, tout en assurant la desserte de tous les terrains.

- L'aménagement devra prévoir des espaces pour les stationnements, et notamment des **aires de stationnement collectives** qui permettront d'accueillir les visiteurs (*voir annexes, illustrations n°4*). Le stationnement devra être assuré en dehors des voies publiques et des circulations douces.

- Les constructions devront respecter un recul de 7 m par rapport à l'alignement de la R.D. 9. Cette bande inconstructible pourra cependant être utilisée pour la voirie.

La surface réellement constructible est ainsi réduite à 0,76 ha.



- Les plantations existantes en bordure de route départementale seront maintenues et éventuellement conforter pour former un écran végétal perméable : alignement, haie basse...
- **Mixité de l'habitat et densité urbaine** seront recherchées (*voir annexes, illustrations n°1, 2, et 6*) :
 - . L'opération d'aménagement présentera différentes tailles de parcelles.
 - . Une certaine densification urbaine sera favorisée : la densité brute minimale sur l'ensemble du secteur (comprenant les voiries, espaces publics et équipements) sera de 8,5 logements / hectare, soit **8 logements au minimum sur le secteur U1**.
Les règles de construction (prospects, emprise au sol) sont peu contraignantes mais tiennent compte de l'enneigement important en prévoyant un recul minimum par rapport aux voies.
- Des **espaces plantés** seront obligatoires (20% du terrain - voir le règlement). Ils pourront, par exemple, être mutualisés et aménagés en espaces verts accompagnant le projet urbain et permettant son intégration paysagère : espaces verts implantés le long de la R.D. 9 pour former un écran végétal perméable.
- L'aménagement devra prévoir des **espaces pour les bacs de collecte des ordures ménagères** (*voir annexes, illustrations n°5*).
- L'aménagement sera conçu dans une recherche d'**intégration** dans le site et dans une **démarche environnementale durable** :
 - . Les constructions devront s'intégrer au site et au paysage (notamment par rapport à leur volume et leur hauteur).
 - . Les surfaces imperméabilisées devront être les plus limitées possibles. L'emploi de matériaux perméabilisants est préconisé, notamment pour les places de stationnement (*voir annexes, illustrations n°8*).
 - . Les matériaux ou les dispositifs permettant des économies d'énergie, une démarche de haute qualité environnementale ou intégrant des principes de développement durable ou des dispositifs de captation ou de production d'énergie renouvelable sont recommandés.
- Le réseau d'**assainissement** sera de type **séparatif** et collectera, au minimum, les eaux pluviales des voiries.
La **gestion** des autres **eaux pluviales** par des **techniques alternatives** (rétention de l'eau pour réguler les débits, infiltration, limitation de l'imperméabilisation) à l'échelle de la parcelle ou d'une opération d'aménagement sera privilégiée dans la mesure du possible (infiltration, noues, bassin de stockage et de régulation des eaux pluviales... / *voir annexes, illustrations n°7*).
- L'aménagement s'inscrira dans une recherche d'**efficacité et de sobriété énergétiques**. L'implantation des constructions devra préférentiellement se faire par rapport aux vents et au soleil : elle cherchera notamment à favoriser l'ensoleillement des constructions nouvelles et à préserver l'ensoleillement des constructions existantes (*voir exemples d'implantation en annexes, illustrations n°9*).
Une compacité des volumes sera à rechercher ainsi qu'une mobilisation des énergies renouvelables et la mise en œuvre de principes d'isolation.

ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION DE LA ZONE A URBANISER A VOCATION D'HABITAT SITUEE A L'EST DU VILLAGE AU LIEU-DIT « CHAMPS LA BEGAUDE » (zone AU et secteur AUc).

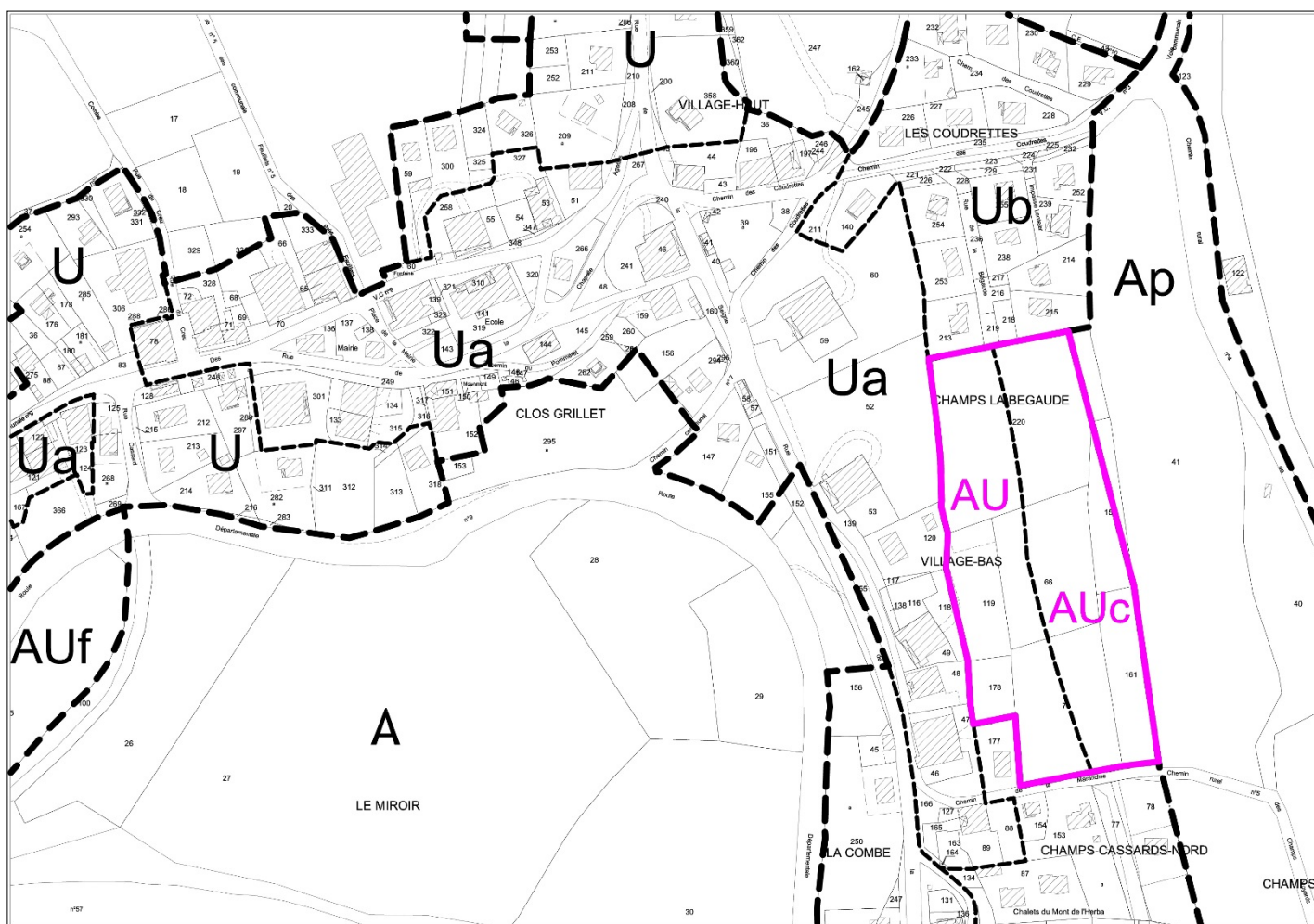
1. Localisation et description de la zone.

Cette zone est localisée à l'Est du village, à 600 m du pôle mairie-école (en rose ci-dessous). Elle couvre 2,1 ha de terrain agricole et s'insère en partie dans le tissu urbanisé, en lien avec les lotissements voisins. Elle se situe dans le prolongement du village et en liaison avec les dernières opérations d'habitats pavillonnaires : le Nord, l'Ouest et le Sud de la zone sont urbanisés.

Cette zone a été définie afin d'aboutir à une urbanisation raisonnée : elle finalisera le quartier Est du village. Son urbanisation a pour objectif d'aboutir à un aménagement et une circulation cohérents à l'intérieur de ce quartier Est et vers le centre du village.

Elle est correctement desservie par l'ensemble des réseaux et constitue l'extension urbaine principale à moyen et long terme du village.

Elle est concernée par un risque potentiel de mouvement de terrain d'après l'Atlas départemental,



aléa moyen glissement de terrain et à ce titre les eaux pluviales seront collectées et non infiltrées.

2. Vocation de la zone.

La vocation principale de la zone est l'habitat. Toutes les formes d'habitat sont admises : logements locatifs, accessions à la propriété, habitations individuelles, logements collectifs, habitations individuelles groupées, ... Les services et équipements publics ou d'intérêt collectif, les activités économiques sont également admis dans la mesure où ils restent compatibles avec la proximité des habitations.

3. Principes d'aménagement de la zone.

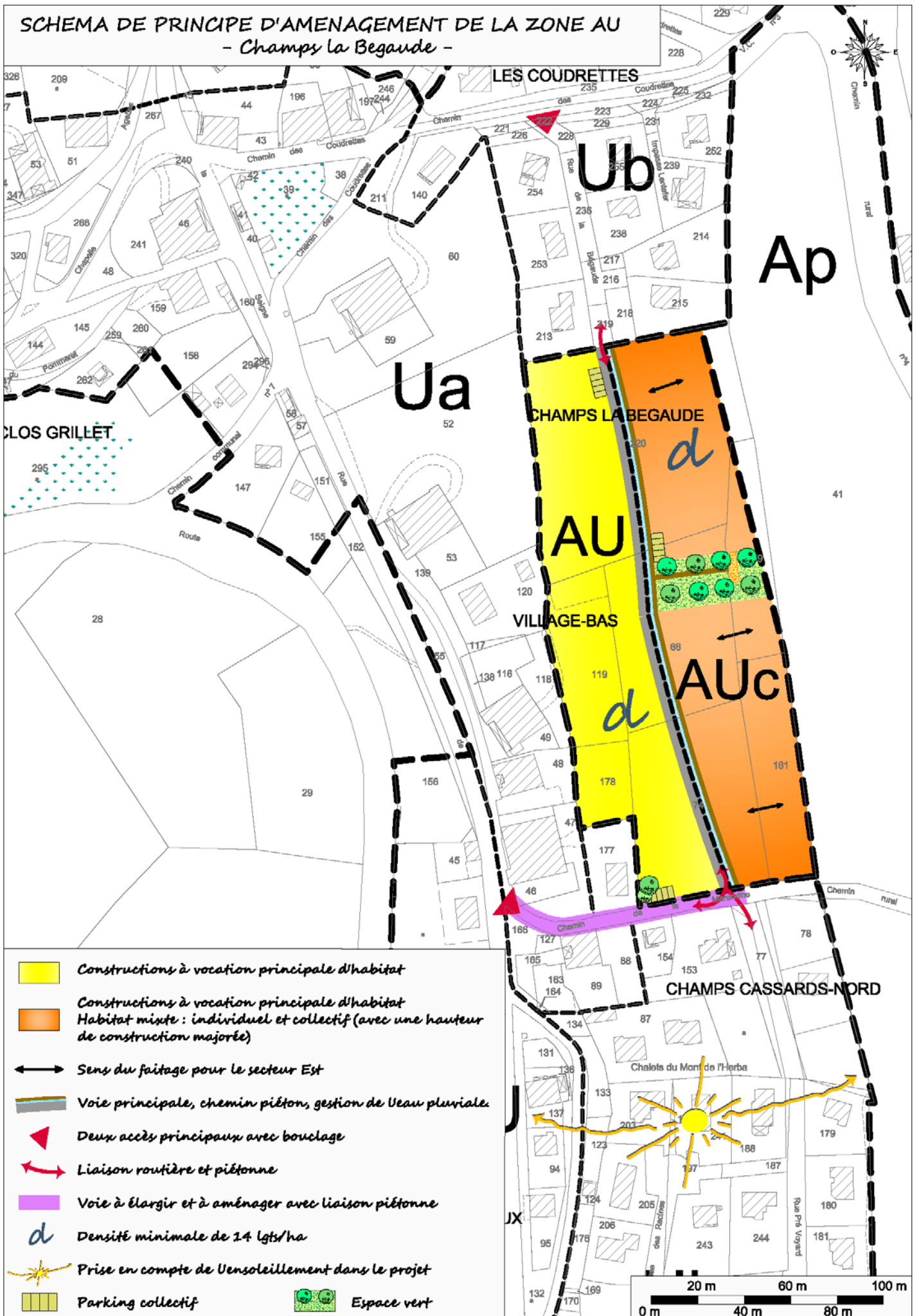
- Cette zone est desservie par les équipements publics de capacité suffisante pour les constructions à implanter dans l'ensemble du secteur. Elle doit s'urbaniser dans le cadre d'un **aménagement cohérent de l'ensemble de la zone**.

Les constructions seront réalisées dans le cadre d'**au moins deux opérations d'aménagement d'ensemble**, en vue d'étaler la construction et l'accueil de population nouvelle dans le temps (voir « 4. Echancier prévisionnel de l'ouverture à l'urbanisation de la zone AU » en page 11). Les opérations seront de **taille sensiblement équivalente**, en termes de logements notamment.

Chaque opération ne devra ni compromettre l'urbanisation ultérieure du reste de la zone, ni remettre en cause l'organisation d'ensemble et les principes d'aménagement présentés ci-dessous.

- Le plan de composition et d'urbanisation doit intégrer les principes d'aménagement ci-dessous, illustrés dans le schéma en page suivante (donné à titre indicatif) :
 - La zone sera **desservie à partir de la rue de la Bégaude et du chemin de la Marandine**. Les accès à la zone seront reliés par la voirie interne principale permettant ainsi le **bouclage** routier.
En cas réalisation de l'aménagement en plusieurs opérations ou plusieurs tranches, des places de retournement provisoires seront aménagées.
 - Le chemin de la Marandine sera élargi (en fonction du bâti existant) et aménagé pour pouvoir accueillir la circulation prévue.
 - Les accès et la voirie interne à la zone seront aménagés à l'échelle de la zone concernée par l'O.A.P.
L'emprise de la voie principale comprendra au minimum un **chemin piéton distinct** de la chaussée. Le chemin piéton et la chaussée pourront être situés sur un même niveau (*voir annexes, illustrations n°3*).
La largeur minimale de l'emprise de la voie principale devra permettre le croisement de deux véhicules et faciliter le déneigement (8 m au minimum).
 - L'aménagement devra prévoir des espaces pour les stationnements, et notamment des **aires de stationnement collectives** qui permettront d'accueillir les visiteurs (*voir annexes, illustrations n°4*). Le stationnement devra être assuré en dehors des voies publiques et des circulations douces.

SCHEMA DE PRINCIPE D'AMENAGEMENT DE LA ZONE AU - Champs la Begaude -



- **Mixité de l'habitat et densité urbaine** seront recherchées (*voir annexes, illustrations n°1, 2, et 6*) :
 - . Chaque opération d'aménagement présentera différentes tailles de parcelles.
 - . La zone accueillera de l'habitat qui pourra prendre différentes formes : offre de logements diversifiée (logements locatifs, logements aidés, accessions à la propriété), formes d'habitat variée (petit collectif, habitat intermédiaire, individuel continu ou groupé, individuel...).
 - La zone n'accueillera pas obligatoirement toutes les formes d'habitat, mais un minimum de deux formes différentes est demandé.
 - Le secteur comportera notamment **au moins trois petits collectifs accueillant un total de 18 logements au minimum à implanter dans le secteur AUc.**
 - . La densité brute minimale sur l'ensemble de la zone (comprenant les voiries, espaces publics et équipements) sera de 14 logements par hectare, soit **30 logements au minimum sur la zone.**
- Des **espaces plantés** seront obligatoires (25% du terrain - voir le règlement). Ils pourront, par exemple, constituer des espaces libres mutualisés, aménagés en espaces publics, accompagnant le projet urbain (*voir annexes, illustrations n°10*).
- L'aménagement devra prévoir des **espaces pour les bacs de collecte des ordures ménagères** (*voir annexes, illustrations n°5*).
- L'aménagement sera conçu dans une recherche d'**intégration** dans le site et dans une **démarche environnementale durable** :
 - . Les constructions devront s'intégrer au site et au paysage (notamment par rapport à leur volume et leur hauteur).
 - Cette prescription s'appliquera notamment aux **petits collectifs** à construire dans le secteur AUc qui seront particulièrement soumis à la vue. Ils seront implantés sur la partie haute de la zone (secteur AUc) pour préserver la visibilité et l'ensoleillement des autres constructions.
 - L'objectif sera de **créer de gros volumes** (3 bâtiments collectifs de 6 logements chacun, par exemple), **en référence aux fermes comtoises du secteur.**
 - Le bâti reprendra les caractéristiques architecturales des fermes comtoises du Haut-Doubs (maison pastorale en pignon / *voir annexes, illustrations n°11*) :
 - ↳ volume important, rectangulaire, simple et massif.
 - ↳ faitage perpendiculaire aux courbes de niveau.
 - ↳ toits à deux pans, imposants et pentus, éventuellement avec croupe ou ½ croupe.
 - ↳ façade principale, en pignon, orientée face à la pente ; elle correspond à la façade la plus haute du bâtiment.
 - ↳ 3 à 4 niveaux dont un ou deux dans les combles.
 - ↳ bardage d'aspect bois sur une partie des façades...
 - . Les surfaces imperméabilisées devront être les plus limitées possibles. L'emploi de matériaux perméabilisants est préconisé, notamment pour les places de stationnement (*voir annexes, illustrations n°8*), sauf en cas de sol non adapté (risque de glissement).
 - . Les matériaux ou les dispositifs permettant des économies d'énergie, une démarche de haute qualité environnementale ou intégrant des principes de développement durable ou des dispositifs de captation ou de production d'énergie renouvelable sont recommandés.
- Le réseau d'**assainissement** sera de type **séparatif** et collectera, au minimum, les eaux pluviales des voiries.
- La **gestion** des autres **eaux pluviales** par des **techniques alternatives** (rétention de l'eau pour réguler les débits, infiltration, limitation de l'imperméabilisation) à l'échelle de la parcelle ou d'une opération d'aménagement sera privilégiée dans la mesure du possible (infiltration, noues, bassin de stockage et de régulation des eaux pluviales... / *voir annexes, illustrations n°7*) et en fonction du type de sol. En secteur d'aléa moyen de mouvement de terrain, les eaux

de pluies seront collectées et non infiltrées. Le choix de(s) dispositif(s) de gestion des eaux pluviales dépend de la configuration du terrain (pente, surface), de la perméabilité du sol, de l'exutoire, de la quantité d'eaux pluviales... Il(s) sera(ont) définis plus précisément dans le cadre du **dossier « loi sur l'eau »**, obligatoire pour l'aménagement de cette zone de plus d'un hectare.

- L'aménagement s'inscrira dans une recherche d'**efficacité et de sobriété énergétiques**. L'implantation des constructions devra préférentiellement se faire par rapport aux vents et au soleil : elle cherchera notamment à favoriser l'ensoleillement des constructions nouvelles et à préserver l'ensoleillement des constructions existantes (*voir exemples d'implantation en annexes, illustrations n°9*).

Une compacité des volumes sera à rechercher ainsi qu'une mobilisation des énergies renouvelables et la mise en œuvre de principes d'isolation.

4. Echancier prévisionnel de l'ouverture à l'urbanisation de la zone AU.

Conformément à l'article L. 151-7 du Code de l'Urbanisme, un échancier prévisionnel de l'ouverture à l'urbanisation de la zone AU est mis en place.

L'objectif recherché par cette programmation est de ne pas bouleverser l'équilibre de la commune, de permettre une intégration progressive des populations dans ces nouveaux logements, de maîtriser le besoin en équipements publics nécessaires à l'accueil des nouvelles populations (équipements scolaires, sportifs...) et leur financement.

La zone AU devra donc faire l'objet d'un **projet d'aménagement phasé en deux opérations au minimum**. Une **première phase** sera **immédiatement urbanisable**. La **seconde phase** sera constructible **à partir de 2025**.

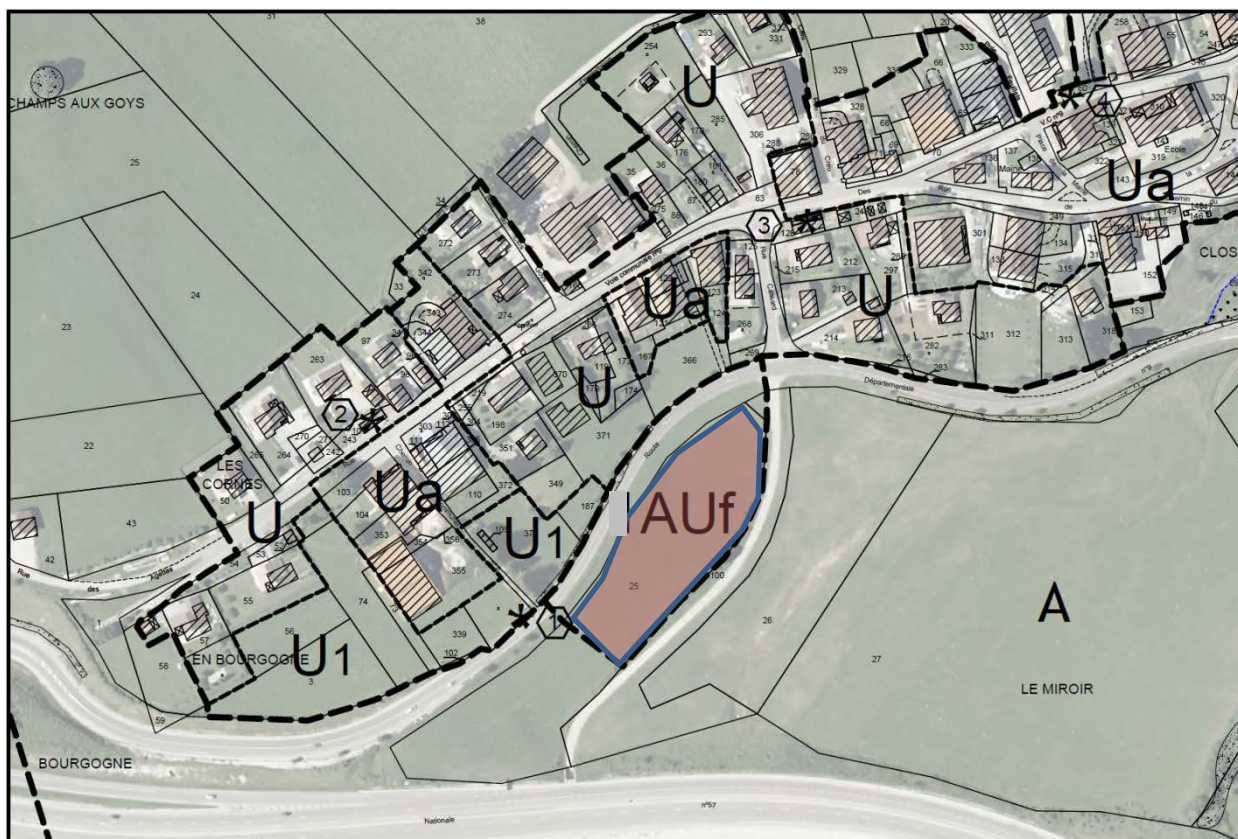
ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION DE LA ZONE A URBANISER A VOCATION D'ACCUEILLIR UNE FROMAGERIE SITUEE LE LONG DE LA R.D. 9 (secteur AUF).

1. Localisation et description du secteur.

L'emplacement au Sud de la commune des Hôpitaux-Vieux a été choisi pour son aspect relativement proche au village qui permet de garder une certaine proximité entre la fromagerie et les habitants. Mais il permet aussi au bâtiment d'être visible depuis la RN57 ce qui lui donne un atout en termes d'attractivité touristique. Ce site permet aussi une liaison rapide entre Les Hôpitaux-Vieux et Saint-Antoine, via la RD9 et la RD45. La parcelle n°26 a été retenue par rapport à l'ensemble du secteur en raison :

- d'un accès indirect par le chemin rural,
- la disponibilité du foncier après négociation,
- les faibles contraintes environnementales des parcelles.

La surface retenue en fonction du projet et du site est de 0.84 hectare permettant une insertion optimum et des évolutions éventuelles du projet dans le temps. La parcelle retenue pour le projet (hors voirie existante de la RD9) présente une surface de 0.57 ha et répond aux 0.32ha nécessaires pour le bâti et les circulations et parkings.



2. Vocation du secteur.

La vocation principale du secteur est l'accueil d'une fromagerie.

3. Principes d'aménagement du secteur.

Concernant « l'esprit » du code de l'urbanisme et tout particulièrement la loi Montagne, **l'objectif est de réaliser un équipement de type « agricole » perçu comme un bâtiment faisant référence aux matériaux traditionnels (bois, pierre..) dans le style comtois** et réalisé pour les agriculteurs. En cela le projet ne devra pas dénoter dans le paysage et s'intégrera comme toute exploitation agricole récente.

Rappels de données de cette étude :

- la RN57 présente un trafic de 11 500 v/j à la Gaufre.
 - la RD 9 (de St Antoine à ex-RN57) présente un trafic d'environ 1500 v/j.
- Sortie directe interdite sur la RN57 et la RD9, utilisation d'un accès existant.**

- Nuisance et Sécurité :

Recul de 60 m pour ne pas rapprocher la construction de la voie de contournement.

L'objectif est donc de réaliser un bâtiment en accord avec les contraintes du site, qu'elles concernent le cadre paysager, l'insertion par rapport aux voiries circulantes, et le respect de l'architecture agricole locale :

- la vocation à usage d'activités économiques limitée à la fromagerie et à l'absence de logement,
- la création d'un volume unique devant s'intégrer dans le paysage,
- l'absence d'annexe ou de dépendance et d'éléments colorimétriques d'appel,
- l'absence de haie ou de clôture à l'exception de clôture de type agricole (fil de fer),
- une implantation dans le sens de la longueur de la parcelle pour le faitage principal et en s'intégrant à son relief,
- une implantation en recul des voies existantes (de 14 m minimum par rapport au bord existant de la chaussée de la RD9),
- une insertion optimale dans la pente avec la création de plusieurs niveaux en fonction des possibilités techniques liées à l'exploitation de la fromagerie,
- une hauteur maximale limitée à 13 m au milieu de la construction (pour tenir compte du relief) et sans prendre en compte les espaces enterrés (pour les caves d'affinage par exemple).
- la définition d'un aspect extérieur en lien avec l'environnement du Haut-Doubs (bardage vertical en bois, toiture à deux pans pour le bâtiment principal),
- l'interdiction de dépôt en dehors des bâtiments,
- l'obligation de raccordement à la station d'épuration ou de réaliser un traitement sur place ou un pré-traitement avant envoi des effluents vers la station,
- une gestion des eaux de voirie et des eaux de stationnement.

L'orientation d'aménagement et de programmation définit plus précisément les accès et le positionnement de la construction et des stationnements sur la zone :

- l'accès au site se fera par un seul accès débouchant sur la voie communale de Les Hôpitaux Vieux
- l'accès aux quais de chargement se fera à l'arrière (côté ouest) du bâtiment soit non visible directement depuis la RD9,
- l'angle principalement visible du bâtiment (vue depuis la RD9 et le chemin de la combe) sera traité de façon spécifique avec bardage bois et/ou enduit. Cet angle devra correspondre aux bureaux ou au point de vente. Un traitement de l'arrière du bâtiment vu depuis la RN57 est également imposé.
- les zones non utilisées par le bâti ou les parkings seront traitées en prairie de type agricole, sans dépôt et permettront l'insertion dans le site et l'image de référence du bâtiment de type agricole. Quelques plantations d'accompagnement au sud pourront permettre une meilleure intégration des quais.

ANNEXES.

Illustrations relatives aux principes d'aménagement.

Illustrations n°1 : exemples de types et formes d'habitat.

Des réponses en logement variées

Bien souvent, les extensions urbaines n'offrent qu'un seul type de logement : la maison individuelle en accession à la propriété. Or, la population n'est pas homogène et tous ne possèdent pas les mêmes besoins en logements.

La population évolue :

- décohabitation,
- vieillissement,
- familles monoparentales,
- couples sans enfants.

Globalement, la taille des ménages diminue. L'offre en logements doit s'adapter à ces évolutions.

Afin de répondre aux attentes des différentes populations, une certaine mixité urbaine, sociale et architecturale doit être recherchée. Une extension urbaine peut alors associer différents types d'habitats et de formes, notamment :

- les maisons mitoyennes,
- l'habitat groupé,
- les petits immeubles collectifs,
- des logements en location,
- de l'accession à la propriété,...

La mixité du bâti favorise la mixité des populations : diversité des générations, des origines sociales, des cultures. C'est de la diversité que naissent les échanges et la solidarité.



Habitat groupé.



Maisons mitoyennes.



Accession à la propriété.



Logements en location.

Source : CAUE 25



Habitat intermédiaire.



Petits collectifs.

Les typologies de logements /

Une des clés permettant de composer une opération de développement urbain dense atteignant le critère de **20 logements par hectare**, consiste à proposer une typologie diversifiée de logements adaptée aux aspirations de chacun. La mixité des formes d'habitat passe par la combinaison de la maison individuelle libre, de la maison groupée, du logement intermédiaire et du petit collectif.

Maison individuelle libre (parcelle de 600 m²) :



Figure de proue d'opérations d'extensions urbaines investissant la périphérie de nos bourgs et villes, la maison individuelle demeure également l'idéal de logement pour une majorité de français. Si l'idée n'est donc pas ici de révoquer ce produit, il convient de le mêler à d'autres morphologies pour compenser son appétit d'espace.

Maison individuelle groupée (parcelle de 288 m²) :



Fort du principe selon lequel une des premières solutions pour mettre en œuvre la densité est de favoriser une certaine proximité du bâti ; la maison individuelle groupée permet de réduire la superficie des terrains d'assiette et de préserver l'existence d'espaces privés en travaillant sur les mitoyennetés et l'intimité.

Logement intermédiaire (parcelle de 480 m² pour 2 logements) :



Morphologie très appréciée Outre-Rhin, le logement intermédiaire permet de concilier gestion économique et appropriation de l'espace. Les caractéristiques « officielles » de cette typologie de logement intermédiaire entre logement individuel et collectif relèvent de la présence de mitoyennetés verticales, d'accès individualisés, d'un espace extérieur privatif en relation avec l'intérieur du logement. En recoupement, depuis le début des années 2000, cette morphologie répond particulièrement à la demande des jeunes ménages, des familles monoparentales, des retraités et des personnes âgées.

Petit collectif (parcelle de 690 m² pour 5 logements) :



Morphologie urbaine participant à la représentation collective de la centralité, le petit collectif (en R+1 ou R+2) rassemble en une même entité bâtie un ensemble de logements distribués à partir de parties communes. Occultant les espaces extérieurs privés systématiques, la morphologie du petit collectif optimise l'utilisation de la parcelle en permettant d'obtenir des densités particulièrement élevées.

A partir du cas fictif d'un hectare à aménager, la combinaison des morphologies préalablement décrites a conduit à dessiner trois propositions de quartiers répondant toutes au critère initial d'une densité brute de 20 logements par hectare. Chaque scénario intègre une emprise conséquente d'espace public et un maillage de circulation identique suivant les logiques Est-Ouest et Nord-Sud.

SCÉNARIO /01 DU LOGEMENT INDIVIDUEL

// 6 maisons individuelles libres
// 14 maisons groupées
// 24 % d'espace vert/public (voirie comprise)



Le scénario 1 combine les morphologies de la maison individuelle libre et de la maison groupée. Les morphologies du logement intermédiaire et du petit collectif ne sont pas mobilisées au sein de ce scénario. Des cheminements doux assurent la liaison entre la voirie principale et le Nord de l'îlot.



SCÉNARIO MIXTE /03 PETIT COLLECTIF

- // 5 maisons individuelles libres
- // 10 maisons groupées
- // Petit collectif de 5 logements
- // 35 % d'espace vert/public (voirie comprise)



Autour d'un espace vert et de loisirs de taille assez importante, localisé en position centrale de l'îlot, ce scénario, se compose d'un petit collectif de 5 logements, de 10 maisons groupées et de 5 maisons individuelles libres en alignement le long d'une voirie traversante Est-Ouest. Un cheminement doux, parallèle à l'axe principal de voirie assure, en complément des deux liaisons vers le Nord, le maillage de circulation au sein de l'îlot. La présence du petit collectif s'accompagne de la composition d'un espace public paysagé dégageant des vues et offrant plusieurs usages possibles (aire de jeux, ...).



Cheminement doux

Espace privatif

Voirie

Espace privatif

Espace privatif

SCÉNARIO MIXTE /02 LOGEMENT INTERMÉDIAIRE

- // 5 maisons individuelles libres
- // 7 maisons groupées
- // 8 logements intermédiaires
- // 33 % d'espace vert/public (voirie comprise)



Ce scénario reprend l'alignement de maisons individuelles libres positionnées au Sud de l'îlot, le long de la voirie. Le scénario intègre, sur l'espace restant, 4 plots de logements intermédiaires et 7 maisons groupées. Des cheminements doux assurent la liaison avec le Nord de l'îlot.



Cheminement doux

Espace privatif

Espace privatif

Voirie mixte

Espace privatif

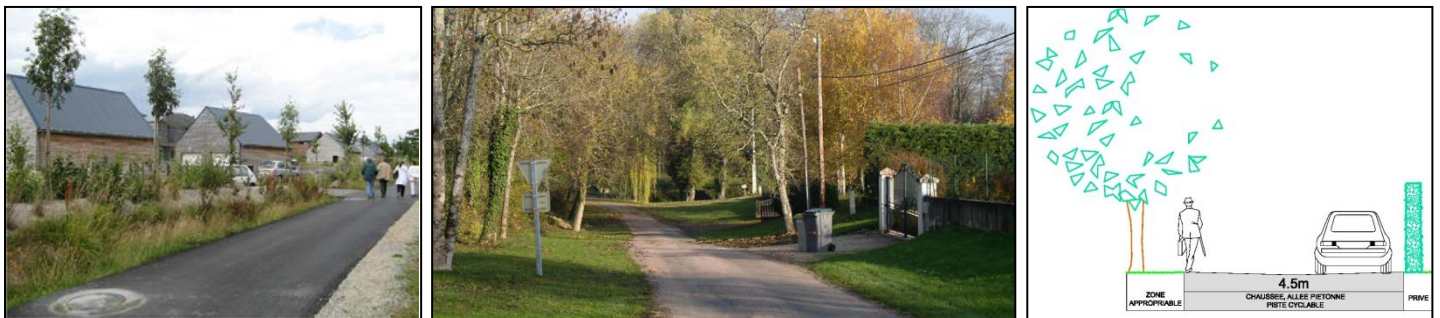
Espace privatif

Les fiches ci-dessus sont réalisées par l'EPF de Bretagne (« Habitat rural : 3 exemples d'urbanisation économe en foncier ») et décrivent la typologie de différentes formes d'habitat en précisant pour chacune d'entre elles la superficie de foncier nécessaire. Elles proposent 3 scénarios résultant de l'assemblage des différentes morphologies entre elles (densité : 20 lgts / ha). L'objectif est de démontrer que la densité ne doit pas être envisagée comme une contrainte, mais comme un levier à saisir afin de mettre en œuvre des projets d'urbanisme durables, économes en ressource foncière.

Illustrations n°3 : exemples de chemins piétons bordant la chaussée...



et de voirie partagée.



Illustrations n°4 : exemples d'espaces de stationnement.

Organisation des stationnements

Les stationnements doivent être pensés dès le plan de composition et apporter de la qualité aux aménagements.

Ils seront traités de manière globale qu'ils soient individuels ou collectifs.

Afin d'éviter l'encombrement de l'espace public, on prévoira des places pour le stationnement occasionnel.



Le stationnement peut être latéral à la rue. Un traitement paysager permettra de réduire son impact.



Les garages alignés le long de la rue structurent le front bâti.



Le regroupement des garages permet de minimiser les nuisances liées à la circulation dans le reste du quartier.

Source : CAUE 25

Illustrations n°5 : exemples d'insertion du mobilier et des équipements techniques.

Un choix réfléchi en termes de mobilier urbain

Le mobilier urbain (luminaires, bancs, poubelles, jeux pour enfants...) ainsi que les éléments techniques (transformateurs, coffrets, ...) doivent être intégrés aux aménagements.

- Éclairage

L'éclairage permet de sécuriser le quartier et participe à créer une ambiance agréable le soir. On n'éclairera donc pas de la même manière des rues passantes et des sentiers ou des places.

- Blocs techniques

Les coffrets techniques sont des éléments qui peuvent polluer visuellement un aménagement. Il peut être intéressant de chercher un moyen de les intégrer dans les clôtures, les murets ou autres petits édifices.

- Boîtes aux lettres

Les boîtes aux lettres pourront être regroupées afin d'optimiser le circuit du facteur et de favoriser les rencontres dans le quartier. On proposera un même modèle pour le lotissement.

- Collecte des ordures

Prévoir dans le quartier des points d'apport volontaire ou regrouper les points de collecte pour limiter la circulation des engins d'enlèvement des ordures.



Pour les luminaires, des formes sobres, des couleurs neutres.



L'intégration des coffrets dans un petit muret construit à l'identique sur l'ensemble de l'opération permet d'en réduire l'impact.



Boîtes aux lettres et coffrets de réseaux peuvent être intégrés aux murets ou à des éléments de clôture.



Un emplacement aménagé permet de regrouper les bacs à ordures.



Source : CAUE 25

Illustrations n°6 : Bâti, organisation et densité.

Organiser le bâti

L'organisation des constructions entre elles donne un caractère à la rue qu'elles longent, au quartier dans lequel elles se trouvent. Les pratiques courantes, sans soucis de composition, favorisent un tissu urbain distendu, en rupture avec le modèle préexistant : maisons au milieu de leur parcelle, déblai et remblais importants, systématisme des marges de recul.

Pour sortir du modèle stéréotypé des lotissements banals, il est intéressant de s'interroger sur les règles à fixer afin de créer un quartier harmonieux. On proposera des prescriptions en matière d'implantation, de volumétrie, d'utilisation de matériaux, de couleurs.

Le découpage parcellaire

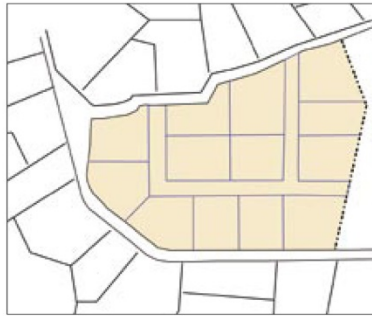
Le découpage des parcelles participe à la définition du quartier. Leur forme influence les constructions. Le dessin du parcellaire se cale sur l'espace public, la topographie et l'orientation. Il tient compte des éléments du site que l'on veut mettre en valeur ou réutiliser dans le projet (haies, murets, arbres remarquables...). Les dimensions et les proportions des terrains pourront s'inspirer de ceux que l'on trouve dans la commune. Il est intéressant de diversifier les formes des parcelles.

L'implantation

Le plan de composition fixera les implantations des constructions afin d'apporter une cohérence globale au quartier : position dans la parcelle, sens de faitage, alignement des façades.

Il faut aussi penser à l'orientation par rapport au soleil et aux vents. Une construction bien protégée du vent et exposée plein sud économise 30% de chauffage.

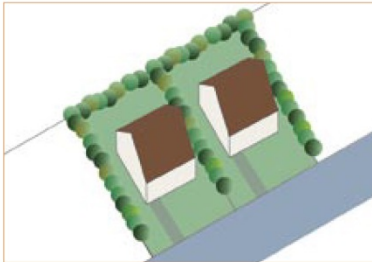
Une implantation au milieu de la parcelle laisse sur les côtés des espaces résiduels peu investis. La maison au milieu de son terrain se retrouve aux vus de tous et le jardin ne jouit d'aucune intimité. Construire en s'adossant aux limites de propriété, voire en mitoyenneté, permet donc une utilisation judicieuse et rationnelle du terrain.



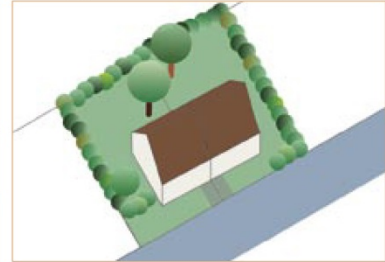
Un découpage parcellaire anonyme, à éviter.



Un découpage inspiré de l'existant offrant des parcelles variées.



La position des maisons au milieu de la parcelle ne permet pas une optimisation du terrain, laissant des parties délaissées sur les côtés.

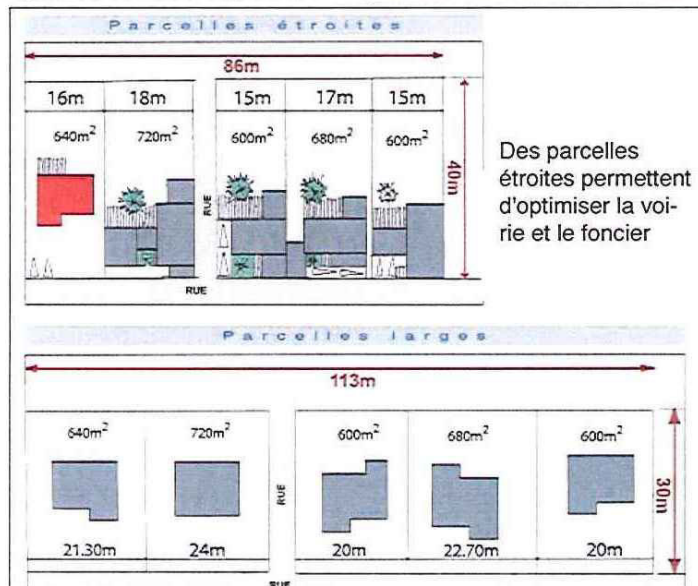


Une implantation plus proche des limites de la parcelle permet de libérer de grandes surfaces pour le jardin.

L'implantation de la construction, c'est sa position sur le terrain, par rapport à l'espace public, aux constructions voisines. Comment le bâti, les accès, les garages vont-il s'organiser ?

Source : CAUE 25.

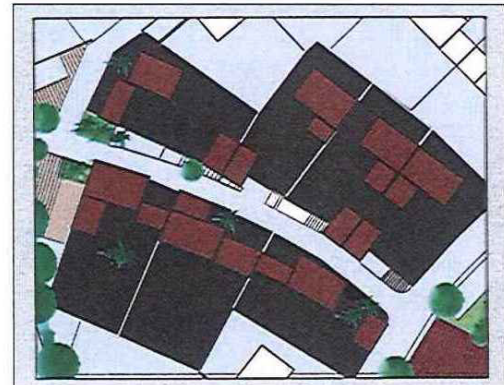
Quelles formes bâties ?



Des parcelles étroites permettent d'optimiser la voirie et le foncier



Exemples d'implantation du bâti le long de la voirie permettant de créer une rue et de préserver une intimité dans un quartier dense

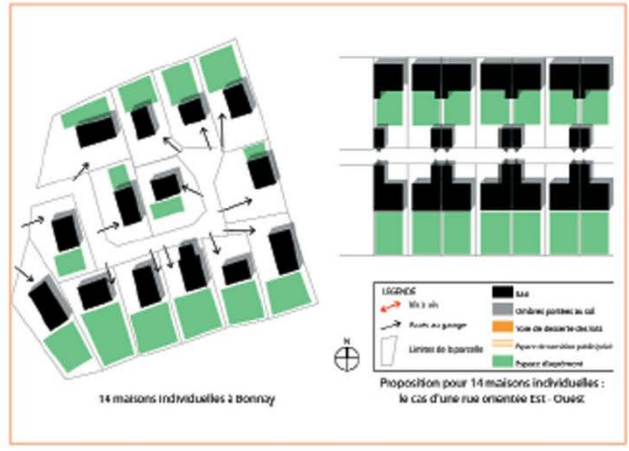


Source : CAUE 25

Implantation du bâti

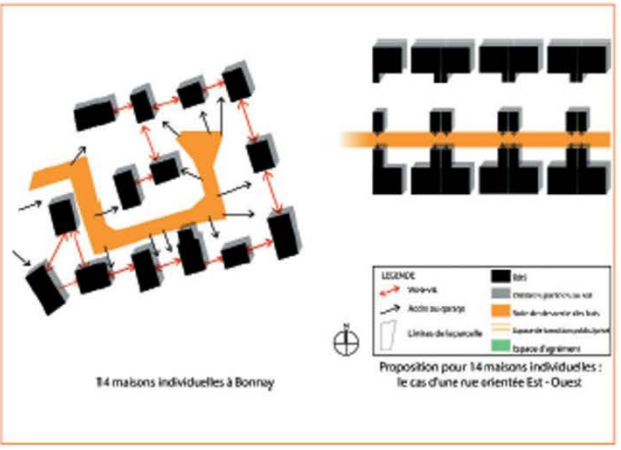
Source : CAUE 25

<p>Cas 1</p> <p>Implantation banale du bâti.</p>	<p>Cas 2</p> <p>Formule d'habitations mitoyennes deux à deux avec un petit passage latéral sur le côté.</p>
---	--



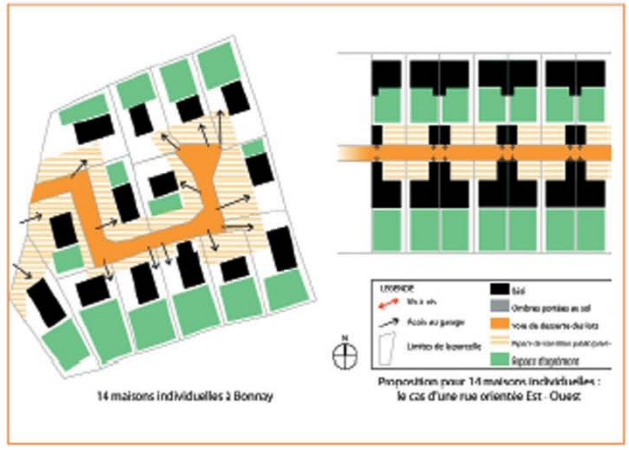
Cas 1
Implantation banale du bâti au milieu de la parcelle au détriment de l'espace d'agrément (en vert).

Cas 2
Prise en compte de l'exposition (jardin d'agrément au Sud) : plus d'espaces libres.



Cas 1
Les nombreux vis-à-vis poussent les habitants à se cloîtrer derrière des haies de thuyas.

Cas 2
L'implantation des habitations favorisent une plus grande intimité des lots.



Cas 1
Implantation banale du bâti en milieu de parcelle qui développe des espaces de transition public/privé (hachures oranges) surdimensionnés. Développement d'espaces résiduels (en blanc) importants.

Cas 2
Les espaces de transition public/privé s'organisent et se qualifient.

Illustrations n°7 : principes et exemples de gestion des eaux pluviales.

Favoriser une gestion raisonnée des eaux pluviales

L'objectif est de diminuer les eaux de ruissellement et d'en assurer au mieux l'infiltration dans le milieu naturel.

Différents moyens permettent d'y parvenir :

- réduire les surfaces imperméables en favorisant les voiries de largeur réduite, les abords en herbe plutôt qu'en enrobé, l'usage de revêtements perméables (stabilisé par exemple).
- remplacer les canalisations d'eau pluviale habituelles par des caniveaux ou des noues qui reçoivent les eaux de ruissellement des rues et des toits.
- mettre en œuvre des bassins de rétention écologique (plantes filtrantes). Ils agrémentent les espaces publics et évitent de surcharger la station d'épuration qui traitera toujours les effluents de la commune de manière optimale.

Source : CAUE 25



Une noue collectrice des eaux pluviales.



Un bassin filtrant collecte les eaux pluviales et participe à la qualité paysagère.



Intégration du traitement des eaux de pluie dans un ensemble paysager

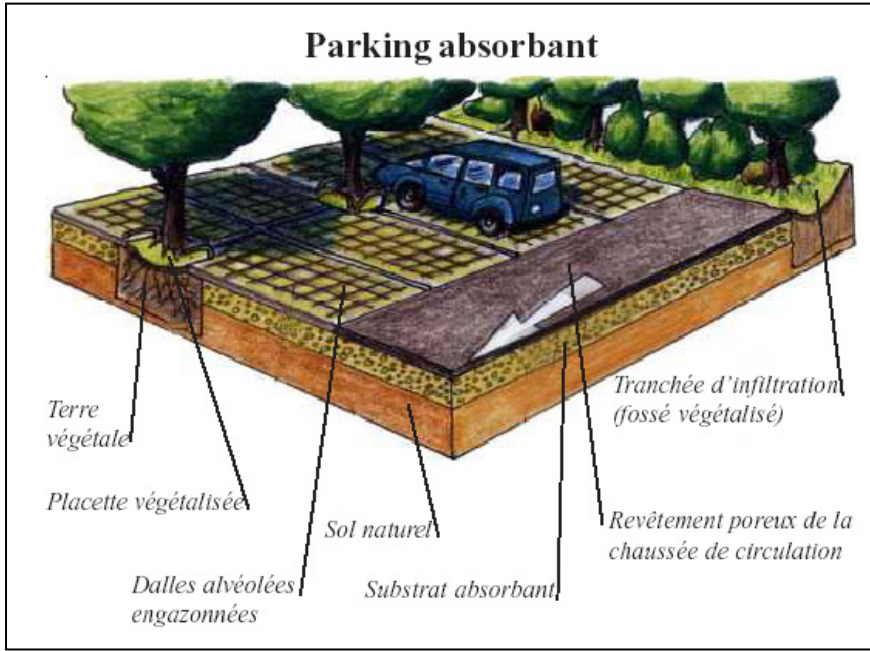


Fossé plat de traitement des eaux de pluie.

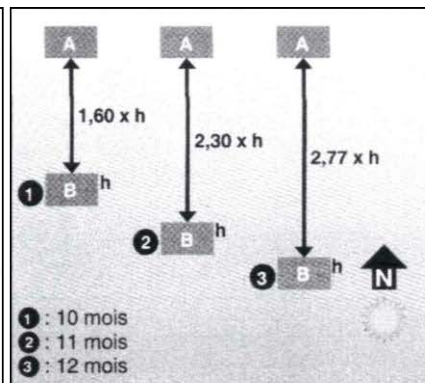
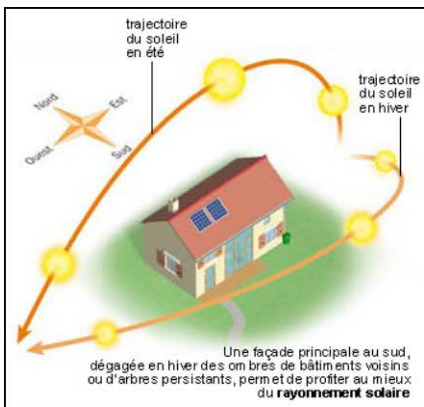


Allée piétonne et sa noue latérale

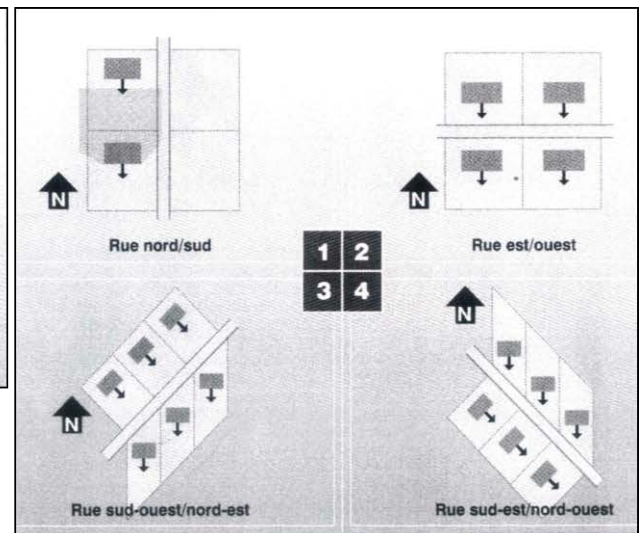
Illustrations n°8 : stationnements limitation de l'imperméabilisation.



Illustrations n°9 : implantation du bâti et ensoleillement.



Distances entre bâtiments à respecter suivant le nombre de mois d'ensoleillement souhaité.



Disposition des parcelles suivant le maillage des rues.

Illustrations n°10 : Plantations, et aménagements paysagers.

Un travail soigné sur le végétal

Pour donner une identité au quartier, le végétal occupe une place essentielle. Il est intégré aux espaces publics au moment de la composition générale du projet (un arbre pour donner de l'ombre, un alignement pour marquer une rue, un verger pour l'agrément...)

On choisira des essences adaptées au climat et aux particularités locales en pensant à leur entretien.

Le choix du végétal dépendra aussi de sa localisation. Tous les espaces verts ne doivent pas être entretenus et plantés de manière identique (les prairies fleuries sont des alternatives au gazon, les vivaces peuvent compléter les massifs d'annuelles).

Une végétation abondante adoucit les contrastes thermiques et permet d'éviter l'élévation globale de la température. La mise en place d'une barrière végétale peut protéger les constructions à implanter sur un site venté. Ainsi, la surconsommation d'énergie de chauffage sera atténuée.



L'aménagement des espaces verts pourra s'appuyer sur les éléments préexistants : haies, murets, arbres remarquables...



Le végétal sous toutes ses formes agrémenté l'espace public : alignement d'arbres, traitement des abords...

Source : CAUE 25

Illustrations n°11 : fermes franc-comtoises de type pastorale à pignon (source : racines.comtoises.net).

