

Commune nouvelle d'ARLAY

ST-GERMAIN-LES-ARLAY

Plan Local d'Urbanisme

ORIENTATIONS D'AMÉNAGEMENT ET DE PROGRAMMATION

DOSSIER D'ARRET

Vu pour rester annexé à la délibération du conseil municipal du :

Le Maire,
Mme Dominique BAUDUIN :

Articles L.151-6 et L.151-7 du CU..... 5
Introduction 5
OAP n°1 : Zones 1AU et 2AU 6
OAP n°2 : Zone 1AUX..... 9

Articles L.151-6 et L.151-7 du CU

D'après l'article L.151-6 du Code de l'urbanisme :

« 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.

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. »

D'après l'article L.151-7 du Code de l'urbanisme :

« 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 ville et le patrimoine, lutter contre l'insalubrité, permettre le renouvellement urbain et assurer le développement de la commune ;

2° Favoriser la mixité fonctionnelle en prévoyant qu'en cas de réalisation d'opérations d'aménagement, de construction ou de réhabilitation, un pourcentage de ces opérations est destiné à la réalisation de commerces ;

3° Comporter un échéancier prévisionnel de l'ouverture à l'urbanisation des zones à urbaniser et de la réalisation des équipements correspondants ;

4° Porter sur des quartiers ou des secteurs à mettre en valeur, réhabiliter, restructurer ou aménager ;

5° Prendre la forme de schémas d'aménagement et préciser les principales caractéristiques des voies et espaces publics ;

6° Adapter la délimitation des périmètres, en fonction de la qualité de la desserte, où s'applique le plafonnement à proximité des transports prévus aux articles L.151-35 et L.151-36. »

Introduction

Les Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP) présentées ci-après ont donc été réalisées en cohérence avec le Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD) de Saint-Germain-lès-Arlay.

Elles précisent les principes d'aménagement choisis pour mettre en valeur les secteurs d'urbanisation future sur la commune.

Les futurs aménagements devront être compatibles avec les orientations définies ci-après.

Pour information, les schémas présentés ci-après illustrent des grands principes d'aménagement et non pas des tracés précisément définis.

OAP n°1 : Zones 1AU et 2AU

CONTEXTE

Localisation

Le site faisant l'objet de la présente OAP est localisé sur la frange est du village, entre le chemin des Vignes et le chemin de la Frétinée.

Environnement

Les terrains sur ce secteur sont en pente (pente croissante d'ouest en est) et certains sont situés en frange urbaine conférant un enjeu paysager et de gestion des eaux pluviales à l'aménagement du site.

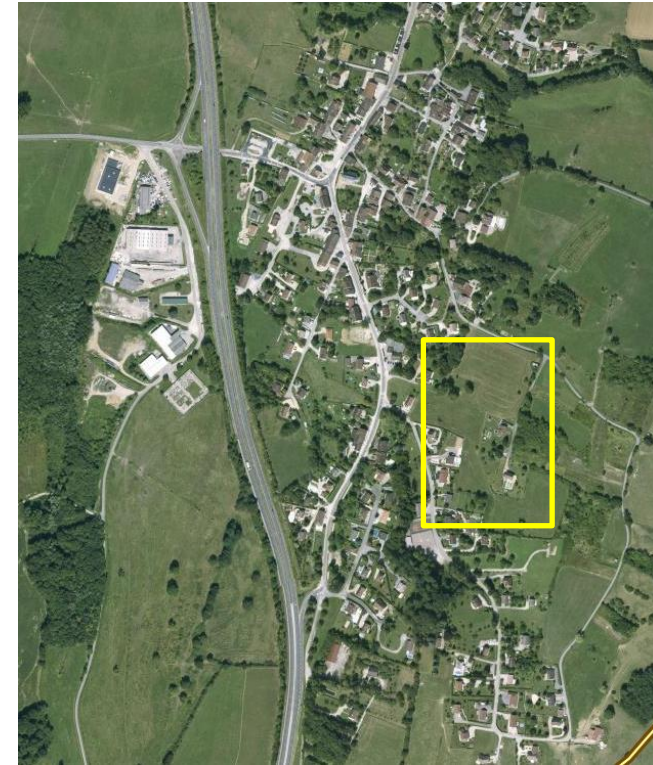
Zonage du PLU

Le site de l'OAP comprend une zone 1AU de 0,99 ha et une zone 2AU de 1,88 ha situées au contact de la zone urbanisée UB.

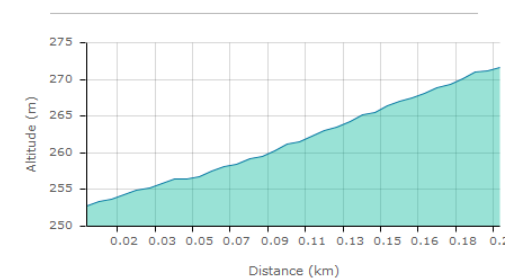
Objectifs

La zone 1AU est destinée à être ouverte à l'urbanisation à court ou moyen terme. Sa vocation principale est l'habitat.

La zone 2AU est destinée à être ouverte à l'urbanisation à plus long terme. Sa vocation principale est également l'habitat.



Profil altimétrique ouest > est



ORIENTATIONS

Aménagement

L'aménagement de la zone 1AU doit permettre la poursuite de l'urbanisation vers la zone 2AU.

L'aménagement urbain, routier, paysager doit être cohérent et harmonieux entre la zone 1AU et la zone 2AU.

Habitat

L'opération doit proposer une mixité des formes d'habitat à l'échelle de l'ensemble du secteur 1AU et 2AU (individuel, intermédiaire, petit collectif). L'implantation de l'habitat intermédiaire et/ou collectif sera privilégiée sur la partie nord du secteur.

Une densité résidentielle de 10 logements/ha au minimum doit être respectée à l'échelle de l'ensemble du secteur formé par les zones 1AU et 2AU réunies (périmètre de l'OAP).

Déplacements

Réaliser un bouclage routier entre le chemin des Vignes et le chemin de la Frétinée.

Prévoir des cheminements doux (pour les piétons et les cyclistes) à l'intérieur de la zone et permettant notamment de relier le chemin des Vignes.

Réaliser une place de retournement à l'extrémité de la voie de desserte de la zone 2AU.

Environnement et paysage

Réaliser des franges végétalisées créant une transition entre l'espace bâti et l'espace agricole.

Privilégier les essences végétales locales et variées dans les plantations.

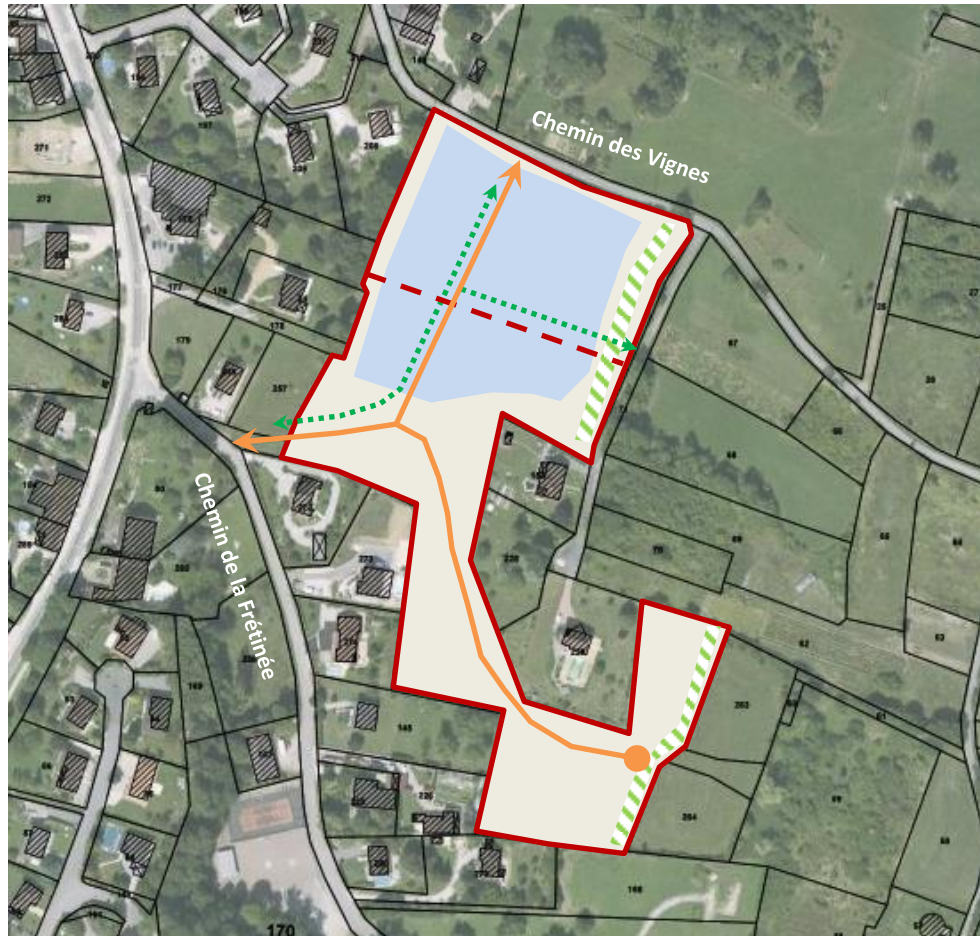
Favoriser l'utilisation des énergies renouvelables (panneaux solaires par exemple, à condition qu'ils s'intègrent harmonieusement à la construction).

Limiter l'imperméabilisation des sols en conservant des surfaces perméables aux eaux pluviales.

Favoriser une implantation perpendiculaire à la pente des haies végétales pour limiter le ruissellement des eaux.

Favoriser l'intégration d'un ou plusieurs espaces verts et/ou jardins partagés au sein de l'opération.

SCHEMA D'ORIENTATION



- Périmètre de l'OAP
- - - Limite entre la zone 1AU et la zone 2AU
- Principe d'accès et de desserte routière
- · - · - Principe de liaisons douces
- / / / / / Principe de frange végétalisée
- Secteur à privilégier pour l'habitat intermédiaire et collectif

OAP n°2 : Zone 1AUX

CONTEXTE

Localisation

Le site faisant l'objet de la présente OAP est localisé à l'ouest du village, chemin de Platenay. Il est situé dans le prolongement de la zone d'activités économiques existante classée en UX.

Environnement

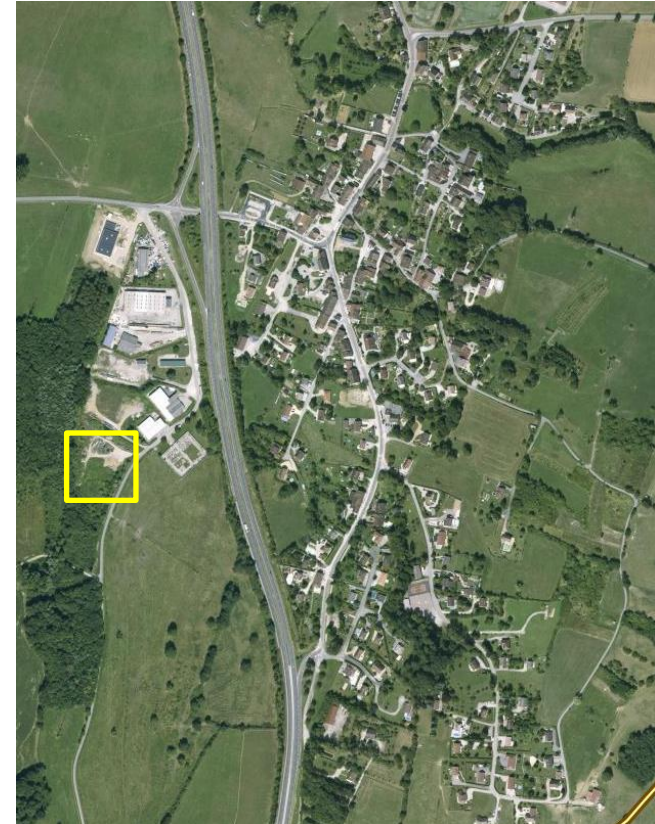
Un secteur boisé est présent en limite de la zone 1AUX. Celui-ci est situé en contre-bas par rapport aux terrains de la zone 1AUX.

Zonage du PLU

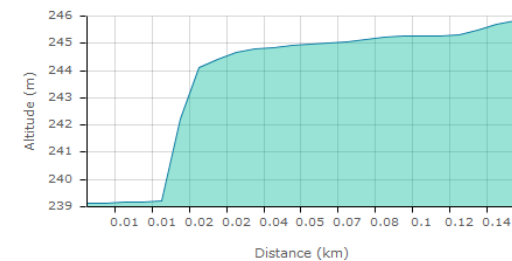
Le site de l'OAP comprend une zone 1AUX de 1,20 ha.

Objectifs

La zone 1AUX est destinée à être ouverte à l'urbanisation à court ou moyen terme pour une vocation d'activités économiques.



Profil altimétrique ouest > est



ORIENTATIONS

Aménagement

L'aménagement de la zone 1AUX doit être cohérent et en harmonie avec les caractéristiques de la zone UX adjacente.

Déplacements

Prévoir un accès via le chemin de Platenay et un bouclage ou une place de retournement au sein de la zone.

Environnement et paysage

Prévoir un recul d'au moins 5 mètres des constructions par rapport à la lisière forestière.

Conserver ou réaliser des franges végétalisées pour une meilleure intégration du site dans l'environnement.

Privilégier les essences végétales locales et variées dans les plantations.





Favoriser l'utilisation des énergies renouvelables (panneaux solaires par exemple, à condition qu'ils s'intègrent harmonieusement à la construction).

Limiter l'imperméabilisation des sols en conservant des surfaces perméables aux eaux pluviales.

Prévoir des dispositifs de gestion des eaux pluviales permettant de limiter le ruissellement vers l'ouest.

SCHEMA D'ORIENTATIONS



-  Périmètre de l'OAP
-  Principe de desserte routière
-  Maintien ou création de franges végétalisées
-  Recul des constructions par rapport à la lisière forestière



TOPOS
U R B A N I S M E

www.toposweb.com
mail@toposweb.com

une société



GRUPE TOPOS INGENIERE

