



# Plan Local d'Urbanisme

VILLENEUVE-L'ARCHEVÊQUE

<b>ELABORATION</b>	<b>1 ère REVISION</b>
prescrite le : 10 novembre 2003	prescrite le :
arrêtée le : 28 juin 2006	arrêtée le :
approuvée le : 23 mai 2007	approuvée le :
modifiée le : 4 septembre 2008	modifiée le :
mise à jour le :	mise à jour le :

PIECE N° 2.2

PROJET  
D'AMÉNAGEMENT ET DE  
DÉVELOPPEMENT  
DURABLE

ORIENTATIONS  
D'AMÉNAGEMENT  
(extraits)

agence d'aménagement et d'urbanisme



hôtel entreprises rue Monclavier 7650 Ecaelles  
Tel 01.60.70.25.08 Fax 01.60.70.29.20

VU pour être annexé à la délibération du :  
4 septembre 2008

## SOMMAIRE

	page
I - PREAMBULE : LES BASES JURIDIQUES DU PADD	1
II - LA QUESTION DU DEVELOPPEMENT DURABLE DANS LES PLANS D'URBANISME	2
III - LE PROJET D'AMENAGEMENT ET DE DEVELOPPEMENT DURABLE (PADD)	4
IV - LES ORIENTATIONS PARTICULIÈRES D'AMÉNAGEMENT	10
4.1 - L'aménagement des zones AUe, du point de vue du projet urbain qualitatif.	11
<b>4.2 - L'aménagement des zones AU, du point de vue du maillage de voirie.</b>	<b>13</b>

**N'EST CONCERNÉ PAR CETTE MODIFICATION ET NE FIGURE DANS LE PRÉSENT DOCUMENT,  
QUE LE CHAPITRE DONT LA DÉSIGNATION EST EN CARACTÈRES GRAS.**

#### IV - LES ORIENTATIONS PARTICULIÈRES D'AMÉNAGEMENT

- *Rappel article L- 123-1 du code de l'urbanisme* - Les plans locaux d'urbanisme exposent le diagnostic établi au regard des prévisions économiques et démographiques et précisent les besoins répertoriés en matière de développement économique, d'aménagement de l'espace, d'environnement, d'équilibre social de l'habitat, de transports, d'équipements et de services.

Ils comportent un projet d'aménagement et de développement durable qui définit les orientations générales d'aménagement et d'urbanisme retenues pour l'ensemble de la commune.

Ils peuvent, en outre, comporter des orientations d'aménagement relatives à des quartiers ou à des secteurs à mettre en valeur, réhabiliter, restructurer ou aménager. Ces orientations peuvent, en cohérence avec le projet d'aménagement et de développement durable, prévoir les actions et opérations d'aménagement à mettre en oeuvre, notamment pour mettre en valeur l'environnement, les paysages, les entrées de villes et le patrimoine, lutter contre l'insalubrité, permettre le renouvellement urbain et assurer le développement de la commune. Elles peuvent prendre la forme de schémas d'aménagement et préciser les principales caractéristiques des voies et espaces publics.

- *Rappel article L- 123-5 du code de l'urbanisme* - Le règlement et ses documents graphiques sont opposables à toute personne publique ou privée pour l'exécution de tous travaux, constructions, plantations, affouillements ou exhaussements des sols, pour la création de lotissements et l'ouverture des installations classées appartenant aux catégories déterminées dans le plan.

« Ces travaux ou opérations doivent en outre être compatibles, lorsqu'elles existent, avec les orientations d'aménagement mentionnées au troisième alinéa de l'article L. 123-1 et avec leurs documents graphiques. »

- *Rappel article R- 123-6 du code de l'urbanisme* - Les zones à urbaniser sont dites "zones AU". Peuvent être classés en zone à urbaniser les secteurs à caractère naturel de la commune destinés à être ouverts à l'urbanisation.

Lorsque les voies publiques et les réseaux d'eau, d'électricité et, le cas échéant, d'assainissement existant à la périphérie immédiate d'une zone AU ont une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter dans l'ensemble de cette zone, le projet d'aménagement et de développement durable et le règlement définissent les conditions d'aménagement et d'équipement de la zone. Les constructions y sont autorisées soit lors de la réalisation d'une opération d'aménagement d'ensemble, soit au fur et à mesure de la réalisation des équipements internes à la zone prévus par le projet d'aménagement et de développement durable et le règlement.

Lorsque les voies publiques et les réseaux d'eau, d'électricité et, le cas échéant, d'assainissement existant à la périphérie immédiate d'une zone AU n'ont pas une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter dans l'ensemble de cette zone, son ouverture à l'urbanisation peut être subordonnée à une modification ou à une révision du plan local d'urbanisme.

- Les "orientations d'aménagement" du P.L.U portent sur un thème principal :

- L'aménagement des zones AU, notamment du point de vue du projet urbain qualitatif, dans les zones AU e, et du maillage de voirie, dans les autres zones AU.

\*

\* \* \*

#### 4.2 - L'aménagement des zones AU, du point de vue du maillage de voirie.

- Les principes de liaisons de voirie figurant sur le schéma ci-après ne sont pas limitatifs : des aménagements supplémentaires (accès, cheminements piétonniers, etc.) pourront être réalisés par les aménageurs, en tant que de besoin.

La logique d'application de ces principes d'aménagement est la suivante : les travaux ou opérations seront considérés comme compatibles avec ces orientations, dès lors qu'ils en permettent une réalisation directe par l'aménageur, en tout ou partie, ou dès lors qu'ils n'en compromettent pas objectivement (c'est-à-dire physiquement) la réalisation ultérieure.

Dans ce dernier cas, les orientations d'aménagement doivent être regardées comme des mesures conservatoires permettant à terme le fonctionnement optimal du tissu construit.

*Le schéma de composition initial de la zone 1 AU Est a été rectifié à l'occasion de la présente modification du plan local d'urbanisme (en termes de limites entre la zone 1 AU et la zone UC).*

*En outre, il est complété par les orientations établies dans un document de travail rédigé avec le concours de la DDE, au cours d'une formation organisée en avril 2008.*

*Ces orientations, présentées à la suite du schéma de composition corrigé, peuvent être regardées comme une variante, parfaitement complémentaire à celui-ci, et dont les principes d'aménagement devront être pris en compte.*

\*

\*

\*



LEGENDE  
 échelle : 1 / 2500  
 Plantations à réaliser  
 Emplacement réservé  
 Principe de création de voirie

Route Nationale n° 22

Route de Troyes

Chemin rural

2AU

9.09 hectares

1AU

3.75 hectares

BOIS GUEURES

DIE DE BANGNEUX

UC

Voie communale

Route de Troyes

Route de Troyes

Route de Troyes

Route de Troyes

Route de Troyes

Route de Troyes

Route de Troyes

Route de Troyes

Route de Troyes

Route de Troyes

Route de Troyes

Route de Troyes

Route de Troyes

Route de Troyes

Route de Troyes

Route de Troyes

Route de Troyes

Route de Troyes

Route de Troyes

Route de Troyes

Route de Troyes

Route de Troyes

Route de Troyes

Route de Troyes

Route de Troyes

Route de Troyes

Route de Troyes

Route de Troyes

Route de Troyes

Route de Troyes

Route de Troyes

Route de Troyes

Route de Troyes

Route de Troyes

Route de Troyes

Route de Troyes

Route de Troyes

Route de Troyes

Route de Troyes

Route de Troyes

Route de Troyes

Route de Troyes

Route de Troyes

Route de Troyes

#### C4 - Organisation bâtie et bâti.

##### Observations :

Le bâti environnant est à dominante pavillonnaire, mais l'on rencontre également des constructions anciennes dans l'ensemble du centre bourg. L'aspect des constructions (matériaux, couleurs, volumétrie) devra tenir compte de cet environnement et présenter des densités différentes afin de ne pas créer une « grande nappe pavillonnaire » trop peu hiérarchisée. Cette différenciation permettra de créer une offre foncière variée et attractive en fonction des souhaits, des moyens et des situations de chacun (jeune couple à la recherche d'une logement en location par exemple, famille cherchant à se faire construire une maison et à bénéficier de services de proximité, profession libérale ou artisan souhaitant construire une maison abritant activité et domicile, personne handicapée...).

##### Orientations :

Les quelques orientations suivantes pourront être étudiées sur l'organisation du bâti :

- Les constructions sur les plus grandes parcelles se feront sur la frange Est du secteur de façon à assurer une meilleure transition bourg-campagne,
- Les constructions les plus denses (maisons accolées dans le cadre d'opérations groupées par exemple) se feront au centre du secteur,
- Les constructions de moyenne densité occuperont le reste du secteur : au nord et au sud, elles respecteront de confortables marges de recul par rapport aux voies (RD 660 et prolongement de la rue Gambetta).

Les quelques orientations suivantes pourront être étudiées sur la qualité du bâti :

- Interdire les constructions installées sur sous sol semi-enterré ou enterré afin de respecter la nature du terrain (pas de « taupinières ») et éviter les risques liés aux inondations,
- Les constructions seront limitées en hauteur à R+C (gabarits à affiner) mais pourront s'élever jusqu'à R+1 sur le secteur le plus dense (autour de l'espace central),
- Les volumes seront épannelés si possible (garage en annexe accolé par exemple) permettant ainsi de varier les constructions,
- La réalisation de façades trop claires sera interdite : choisir des tonalités d'enduits locaux traditionnels, en accord avec les tons de terres des sols,
- Les toitures, dont la visibilité potentielle est la plus importante, seront traitées avec soin, toujours dans des tonalités et formes locales (brun sombre),
- Pour l'ensemble des constructions, il semble indispensable de réfléchir à des logiques d'économie d'énergie dans une optique de développement durable : installation de panneaux solaires, géothermie, récupération des eaux de pluie pour les jardins, isolation, choix de l'implantation des constructions sur les plus grandes parcelles en fonction de l'orientation solaire, l'occultation solaire pour éviter les climatisations....
- Des constructions plus contemporaines pourront également être envisagées (avis de l'architecte conseil au cas par cas par exemple sur des constructions passives par exemple),
- Prévoir la desserte par l'ADSL,
- Respecter les exigences réglementaires d'accessibilité handicapées des maisons individuelles destinées à la vente, la location ou la mise à disposition.



# Organisation des constructions

- parcels peu denses (bâti lâche)
- parcels densité moyenne (bâti pouvant être en limite)
- parcels denses (opération groupée ou bâti accolé)
- réserve pour équipement

recul sur RN 60

ferme

ferme



## C5 – Traitement des limites

### Observations :

Trois des limites actuelles du secteur existent, la quatrième restant à créer. Les limites parcellaires seront traitées de façon différenciées selon la position et le type de bâti présent sur la parcelle.

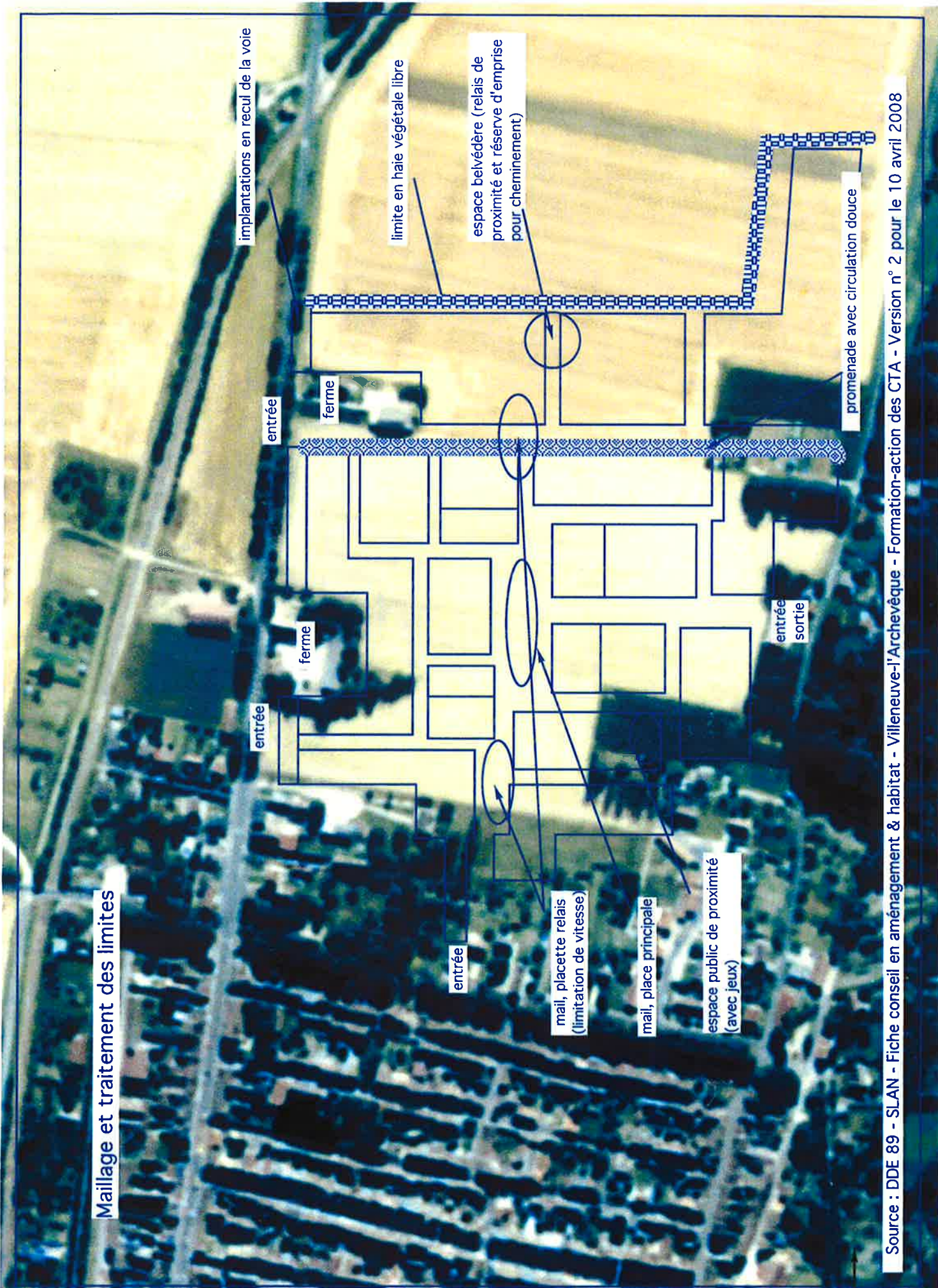
### Orientations :

Le traitement des limites pourra être réfléchi autour des axes suivants :

- Comme nous l'avons déjà évoqué, création d'une promenade participant à la fois à la création de la limite Est et à la constitution d'un tour de ville marquant l'enveloppe urbaine par exemple,
- Préconisation de haies libres utilisant des espèces locales sur les parcelles les plus grandes assurant la transition bourg – campagne,
- Création de clôtures favorisant la présence végétale (espèces locales taillées ou non + grillage) sur les parcelles de taille moyenne,
- Création de clôtures végétales + muret bas sur les plus petites parcelles,
- Suppression éventuelle des clôtures sur rue pour les maisons accolées (qui s'ouvrent sur un petit espace vert en avant et rejettent le jardin fermé en arrière).



# Maillage et traitement des limites



implantations en recul de la voie

limite en haie végétale libre

espace belvédère (relais de proximité et réserve d'emprise pour cheminement)

promenade avec circulation douce

entrée

ferme

entrée

ferme

entrée  
sortie

entrée

mail, placette relais  
(limitation de vitesse)

mail, place principale

espace public de proximité  
(avec jeux)