

Cercié



Plan Local d'Urbanisme

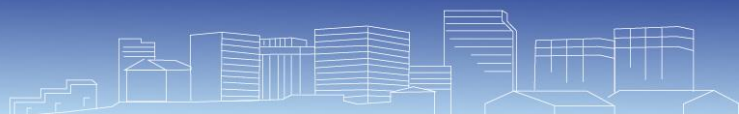




Table des matières

1	L'organisation générale	9
1.1	Les objectifs de l'aménagement	9
1.2	Le volet programmation	9
1.3	Les principes d'aménagement.....	9
2	Les secteurs.....	15
2.1	1AUa « Le secteur de l'Eglise »	15
2.2	1AUb « pré Pasteur »	16
2.3	1AUc « la Vigne »	17
2.4	2AUd – « la Gare »	18
2.5	2AUe « La pointe »	19
2.6	La place du bourg	20



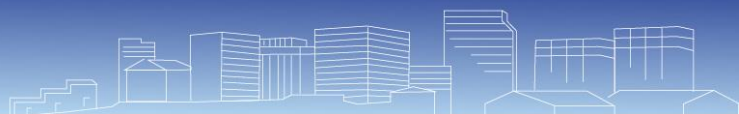


Préambule

Les orientations d'aménagement et de programmation précisent les conditions d'aménagement des secteurs qui vont connaître un développement ou une restructuration particulière. La commune précise ainsi les types de morphologie urbaine des développements à venir (implantation, hauteur du bâti etc.), des prescriptions en matière de plantations et de traitement des espaces collectifs, des orientations en matière de réhabilitation du bâti, d'intégration paysagère.

Les opérations de construction ou d'aménagement décidées dans ces secteurs devront être compatibles avec les orientations d'aménagement, et en respecter les principes.

Ces orientations permettent d'organiser les développements à venir sans pour autant figer les aménagements.



NOTA-BENE

Les orientations d'aménagement et de programmation suivantes traitent notamment de la notion d'habitat intermédiaire, qui a l'avantage d'instaurer une densification résidentielle, tout en préservant l'attrait de l'habitat individuel. Il s'agit d'optimiser la ressource foncière par une forme urbaine adaptée au contexte urbain.

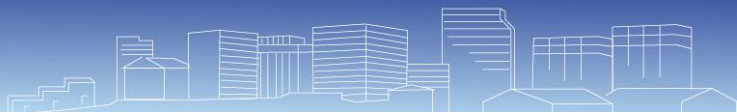
Il convient de donner une définition de ce type d'habitat tel qu'il est envisagé dans le cadre du PLU de la commune.

Habitat intermédiaire : logements agrégés soit horizontalement soit verticalement, mais ayant chacun une entrée privative, et un espace extérieur privatif (jardins, ou terrasses) pouvant être considéré comme un espace à vivre en prolongement du logement (suffisamment dimensionné pour ce faire). La disposition des logements doit permettre de contrôler les vis-à-vis de façon à minimiser la gêne entre les occupants. Cet habitat doit aussi réserver des espaces extérieurs collectifs non dévolus à la voiture et qui devront être de véritables lieux de vie.

De plus sur la commune, la notion d'habitat intermédiaire doit se coupler avec une qualité environnementale : habitat économe en énergie, récupération et gestion des eaux pluviales, habitat adaptable à l'utilisation des énergies renouvelables.

Les photos pages suivantes illustrent cette notion d'habitat intermédiaire.

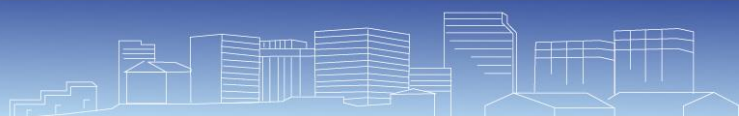
Avertissement : les représentations graphiques des schémas d'aménagement sont à prendre comme des symboles signifiant des typologies d'habitat, des principes de voiries et de cheminements piétonniers, jardins, espaces collectifs... Ces représentations laissent libres les compositions architecturales.

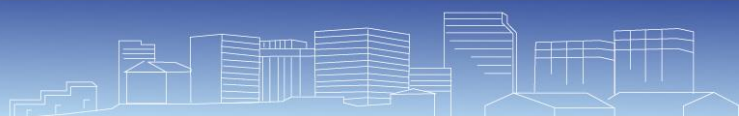


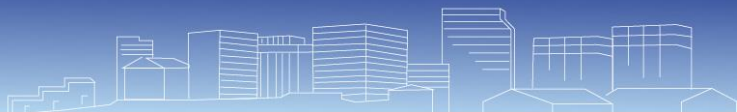
Images de références illustrant la notion d'habitat intermédiaire











1 L'organisation générale

Ces orientations d'aménagement s'appliquent aux opérations d'aménagement et de constructions à partir de 3 logements.

1.1 Les objectifs de l'aménagement

Le développement urbain devra permettre une mixité de l'offre en logements. La surconsommation foncière des constructions individuelles isolées au milieu des parcelles, et les densités faibles sont proscrites.

La densité et la forme urbaine :

Une compacité des formes urbaines devra être mise en œuvre tout en intégrant des espaces collectifs aménagés : cœur d'ilots supports de jardins privatifs ou partagés, d'aires de jeux, espaces récréatifs de proximité.

L'optimisation du foncier devra s'accompagner d'un habitat et d'un cadre de vie de qualité, notamment par l'aménagement d'espaces collectifs verts non dédiés à la voiture.

Pour chacune des opérations :

- les vis-à-vis, devront être évités
- des espaces extérieurs privatifs devront être aménagés : jardins, grandes terrasses,
- des espaces plantés collectifs devront être mis en œuvre : jardins partagés, aires de jeux, de détente etc.

Mixité sociale :

Les zones 1AUa « l'église », 1AUc « la Vigne » et 2AUd « la Gare » sont soumises dans leur intégralité à la servitude de mixité sociale prévue à l'article L123.1.5 du code de l'urbanisme: à ce titre dans tout programme de logements créés, 20% au minimum du nombre de logements et du nombre de lots devront être affectés à des logements tels que décrits à l'article L.302-5 du Code de la Construction et de l'Habitation en vigueur. Ces logements (arrondi à l'entier supérieur) et ces lots (arrondi à l'entier supérieur) devront représenter au minimum 20% de la surface de plancher (arrondie à l'entier supérieur) du programme.

La zone 1AUd « pré Pasteur » est soumise dans son intégralité à la servitude de mixité sociale prévue à l'article L123.1.5 du code de l'urbanisme: à ce titre dans tout programme de logements créés, 50% au minimum du nombre de logements et du nombre de lots devront être affectés à des logements tels que décrits à l'article L.302-5 du Code de la Construction et de l'Habitation en vigueur. Ces logements (arrondis à l'entier supérieur) et ces lots (arrondis à l'entier supérieur) devront représenter au minimum 50% de la surface de plancher (arrondie à l'entier supérieur) du programme.

1.2 Le volet programmation

Les zones AU s'urbaniseront à l'occasion d'un permis d'aménager portant sur l'ensemble de la zone.

Les zones AU s'urbaniseront dans l'ordre de programmation suivant :

- Les zones 1AUa « secteur Eglise », et 1AUb « pré Pasteur » et 1AUc « la Vigne » pourront s'urbaniser en premier.
- Les zones 2AUd « la Gare » et 2AUe « la Pointe » pourront s'urbaniser quand 80% de la surface des zones 1AUa, 1AUb et 1AUc sera couverte par des permis de construire délivrés. Toutefois, si au bout de 3 ans suivant l'approbation du PLU, les zones 1AUa, 1AUb et 1AUc n'avaient pas fait l'objet d'une urbanisation, les zones 2AUd et 2AUe pourront s'urbaniser.

1.3 Les principes d'aménagement

- Organisation globale du site accès et desserte interne

Les principes d'aménagement sont détaillés dans les schémas ci-après pour chaque site.

- Accessibilité

Tous les aménagements y compris extérieurs devront permettre une accessibilité pour les personnes à mobilité réduite.

Dans ces secteurs, des commerces ne sont pas admis à l'exception de la zone 2AUd « la Gare » où ils sont possibles en RDC de construction intégrant une mixité de fonctions (logements, bureaux etc.).





• Implantation des constructions

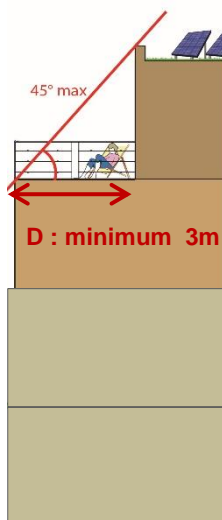
- Tendre vers une organisation des constructions qui favorise l'implantation des bâtiments selon une orientation au Sud des logements, qui donne le meilleur compromis entre apports de chaleur et apports de lumière en toute saison.
- Respecter, des règles de distance entre les bâtiments pour assurer l'accès au soleil des niveaux inférieurs aux bâtiments lorsqu'ils sont à usage de logements ou d'activités et des espaces extérieurs.
- Les constructions seront majoritairement ouvertes et couvertes en façades sud et fermées en façade nord. En façade sud, les rayonnements du soleil devront être arrêtés en été et devront pouvoir passer en hiver
- Mettre en place une forme urbaine compacte : les constructions seront agrégées verticalement ou horizontalement.
- Dans cette conception les implantations devront aménager des espaces d'intimité contrôlant les vis-à-vis soit par des décalages et des décrochés dans les volumes.

• Les hauteurs des constructions

Le plan de composition urbaine de chaque aménagement devra éviter la création de masques occasionnés par des ombres portées entre les constructions. Il s'agit d'éviter tout effet défavorable à l'emploi de l'énergie solaire.

Pour cela une gradation des hauteurs du bâti sera mise en œuvre.

Pour les constructions à R+2/R+3 l'introduction d'un ou plusieurs étages en attiques, habitables, dans les immeubles collectifs sera mise en œuvre. Pour que l'attique soit habitable et bien intégré au reste de la construction, il devra représenter au moins 70% de la Surface de plancher du dernier étage courant et le retrait sera au minimum de 3 m par rapport à la façade.

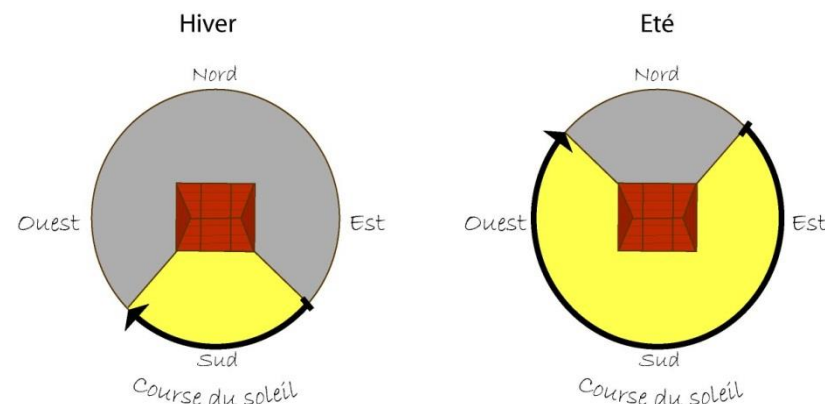


• Confort thermique des constructions (Recommandations)

Une végétalisation des pieds de façade (bande de pleine terre plantée) sera réalisée. Il s'agit d'éviter l'accumulation de chaleur des sols minéraux, et la réverbération solaire.

Les façades exposées au soleil bénéficieront de protections solaires (casquettes, débord de toiture, brise soleil, pergolas etc.) pour renforcer le confort d'été.

L'implantation des constructions devra favoriser l'emploi des énergies renouvelables (solaire notamment), la mise en œuvre d'un habitat passif, ainsi qu'un éclairage naturel optimal.





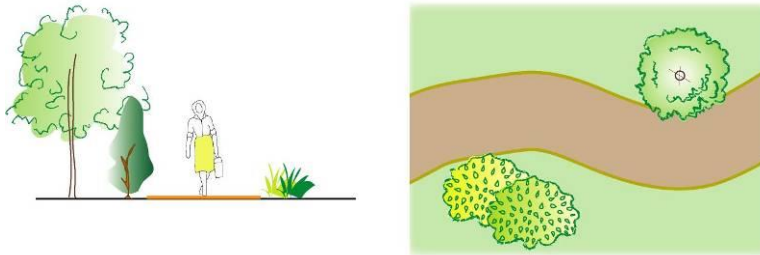
- Liaisons douces

Des circulations réservées aux piétons et aux cycles seront aménagées de façon à créer des parcours continus selon les principes déterminés dans les schémas.

Les parcours piétons indépendants des voiries auront une largeur minimale de 1.50 m dégagée de tout obstacle et seront intégrés dans une bande plantée. Un profil de celui présenté ci-après pourra être mis en œuvre.

L'aménagement de ces parcours devra intégrer un confort thermique par l'ombrage des arbres.

Chemin intégré dans un espace vert



La continuité des circulations devra être garantie depuis les entrées principales des constructions projetées.

La continuité entre les espaces publics et les espaces extérieurs privés devra être recherchée.

- Les stationnements et l'organisation des circulations à l'intérieur des sites

L'aménagement devra prévoir un stationnement sécurisé et abrité pour les cycles en capacité cohérente avec les occupations. Ces stationnements pourront être collectifs ou individualisés.

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions doit être assuré en dehors des voies publiques.

Pour les logements neufs, il est exigé 1 place par tranche de 80 m² de surface de plancher, avec un minimum d'une place par logement sur le tènement de l'opération.

De plus des stationnements visiteurs sont exigés à raison d'un minimum d'une place pour 2 logements. Ces stationnements devront être localisés au plus près des entrées de site.

D'une façon générale les circulations automobiles à l'intérieur des opérations devront être réduites et plutôt localisées aux pourtours des sites de façon à dégager des cœurs d'îlots pour des espaces résidentiels collectifs piétonniers.

• Gestion des eaux pluviales

La gestion des eaux pluviales sur le site devra respecter le zonage et le règlement pluvial mis en place. On privilégiera des systèmes alternatifs :

- par l'aménagement de noues, de fossés, de bassins de rétention paysagers et de puits d'infiltration. Les surfaces des espaces des cheminements, des trottoirs, des stationnements ainsi que les voies secondaires seront revêtues de matériaux drainants.
- L'aménagement des espaces collectifs (espaces verts, stationnements, voiries etc.) de façon à stocker temporairement les eaux. A cette fin les principes recommandés ci-après pourront être mis en œuvre.

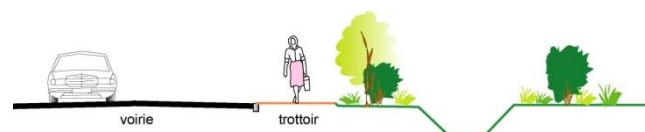
Recommandations :

Les typologies d'ouvrages de rétention des eaux pluviales recommandées sont : les noues dans les espaces verts, les fossés, les décaissements légers des stationnements, les profils en « V » des voies etc.

La végétalisation des toitures pourra être mise en œuvre.



Noue en bordure de voie

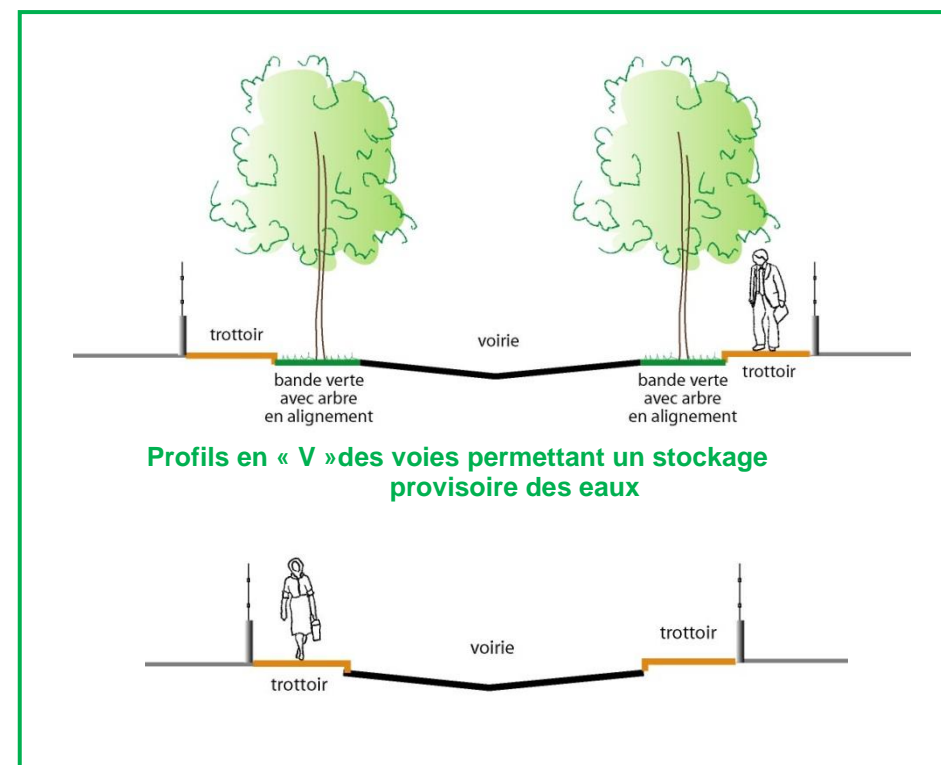


Fossé en bordure de voie



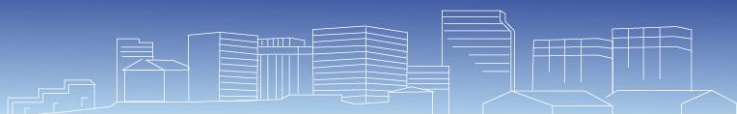
Noue dans un espace paysager

Les opérations d'aménagement prévoient des dispositifs de stockage et recyclage des eaux pluviales (arrosage des espaces verts, des jardins etc.).



Traitement par noue ou fossé





- Les espaces collectifs

Les opérations à partir de 4 logements construits devront intégrer des espaces verts collectifs aménagés (allée plantée, courées, aires de jeux, jardins partagés...). Ces espaces devront obligatoirement bénéficier d'un aménagement paysager, et ne pas constituer des délaissés.

- Insertion et traitement paysagers

- Les bandes de stationnement qui seraient aménagées le long des voies seront fragmentées tous les 3 ou 4 stationnements par une bande plantée d'arbustes en bosquet
- Les autres espaces de stationnement seront aussi plantés d'arbres à haute ou moyenne tige à raison d'un arbre pour 3 places.
- Les clôtures participent à l'espace collectif, un soin particulier devra leur être apporté. Ainsi elles seront constituées de haies bocagères libres et d'espèces variées. En cas de nécessité, ces haies pourront être doublées d'un grillage (noyé dans la haie).
- Les haies seront constituées d'essences variées (au minimum 3 espèces distinctes) et avec au minimum 50% d'espèces caduques. Les haies monospécifiques sont proscrites. Les espèces de type thuya, cupressocyparis, chamaecyparis et laurier palmes sont interdites notamment en haies monospécifiques. En effet ces espèces constituent des effets de masques (murs végétaux) peu attractifs pour les piétons.

Les haies bocagères libres



- Les espaces verts collectifs seront traités par plantation d'espèces rustiques nécessitant peu d'arrosage : par exemple une prairie fleurie et/ou de végétaux couvres sols. Des arbustes seront plantés en bosquets.
- Les ouvrages de rétention des eaux pluviales de plein air, les noues et les fossés seront végétalisés et intégrés dans un aménagement paysager.
- Les espèces végétales seront choisies préférentiellement dans la palette végétale proposée dans la charte paysagère annexée au PLU.

- Dimensionnement et traitement des voiries internes

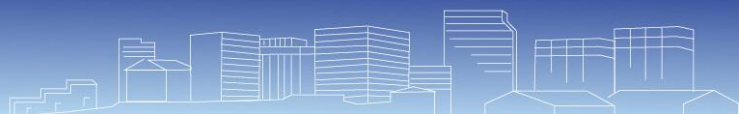
Les voies internes devront obligatoirement intégrer des espaces de circulation dédiés aux piétons et aux cycles. Elles devront éviter les surlargeurs de chaussée, facteurs d'accélération de la vitesse automobile et d'imperméabilisation des sols. Ainsi les espaces le long des voies seront plantés d'arbres en alignements, ou de bandes vertes enherbées pouvant intégrer des noues, fossés, et cheminements piétons et cycles.





Illustrations de profils possibles :





2 Les secteurs

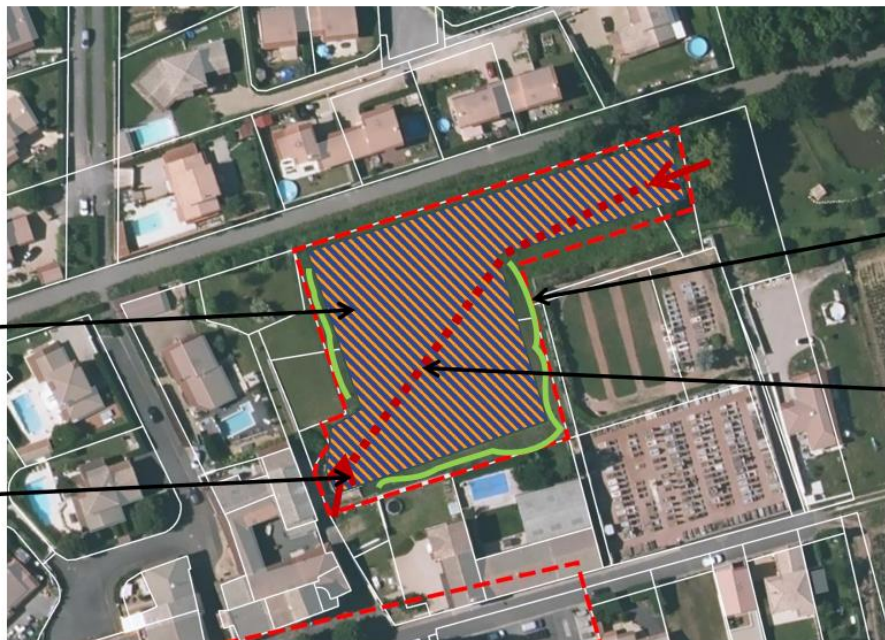
2.1 1AUa « Le secteur de l'Eglise »

Les invariants

SECTEUR DE L'ÉGLISE

Secteur d'implantation d'un équipement rendant un service public pouvant également accueillir des stationnements et autres équipements.

Principes d'accès à la zone. Un seul des deux accès pourra être réalisé en cas de contraintes techniques.



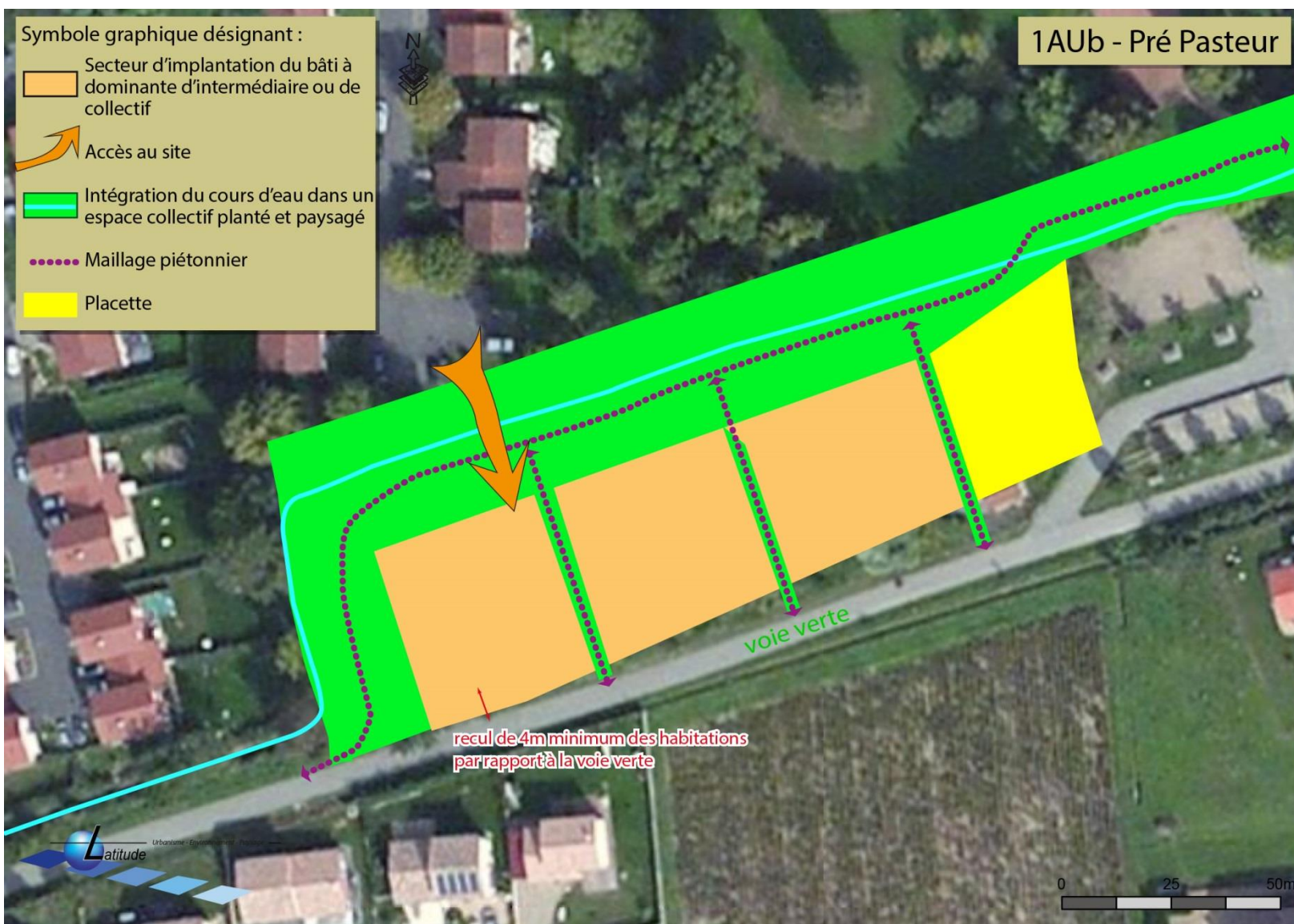
Lisière plantée de transition paysagère

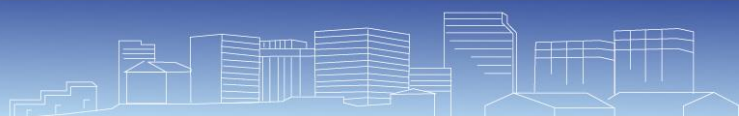
Maillage viaire pouvant être aménagé en cas de réalisation des deux accès



2.2 1Aub « pré Pasteur »

Les invariants





2.3 1AUc « la Vigne »

Les invariants

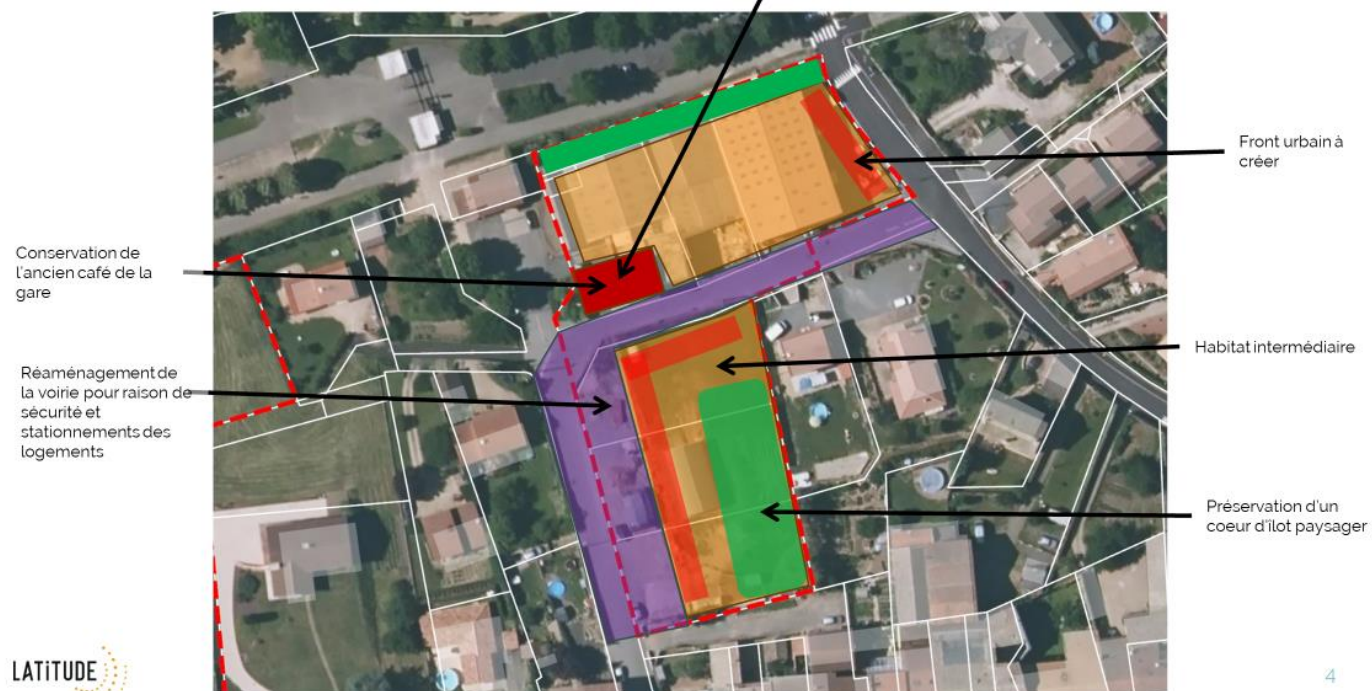




2.4 2AUd – « la Gare »

Les invariants

SECTEUR DE LA GARE





2.5 2AUe « La pointe »

Les invariants

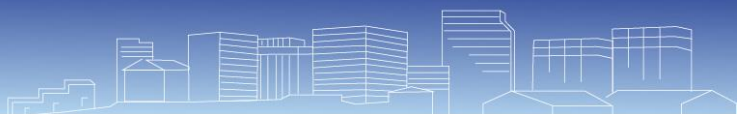




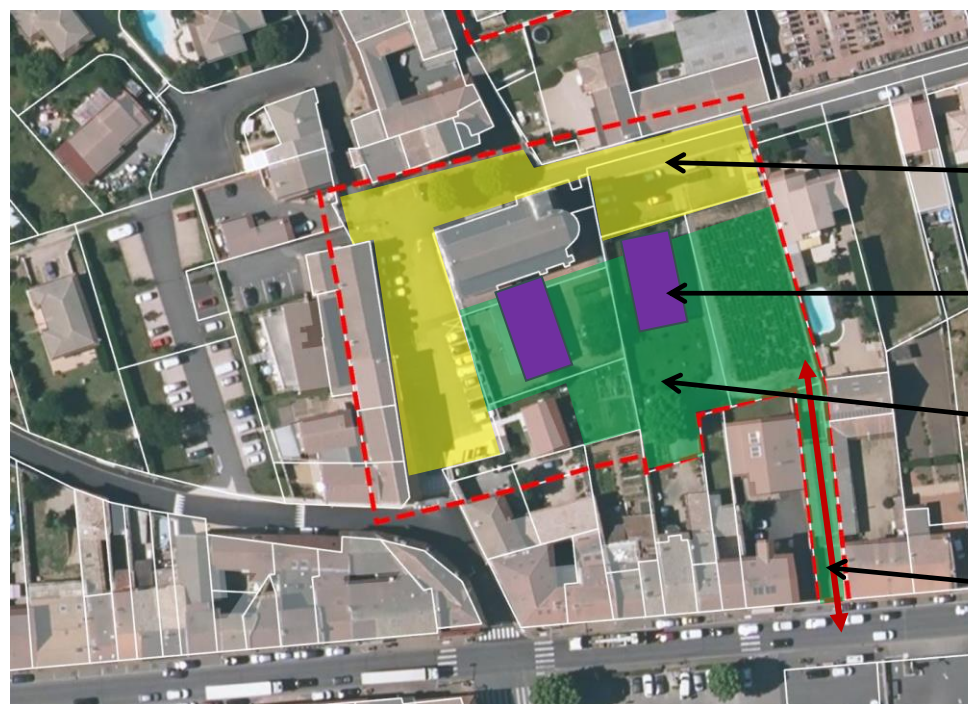
2.6 La place du bourg

Les éléments suivants sont également des invariants pour l'aménagement du secteur :

- création d'un parvis pour l'église et pour la mairie
- mise à sens unique de la rue place de l'église
- limitation à 20 30 km/h de la rue place de l'église
- création de cheminement piéton et de circulation mode doux
- création d'une voirie reliant le parking derrière la mairie au chemin de l'égalité.
- aménagement piéton/mode doux du chemin de l'égalité jusqu'au cimetière
- création d'un espace vert en arrière de l'église et d'une placette
- création de stationnements de service (cimetière) sur la placette



SECTEUR DE LA PLACE DU BOURG



Réaménagement des espaces publics existants avec stationnements.

Transformation des bâtiments en équipements

Création d'un espace public paysager et de cheminements piétons permettant de relier les différentes voiries et équipements.

Création d'un cheminement piéton reliant la place de l'école à l'espace public paysager