



COMMUNE DE RIVERY

MODIFICATION DE DROIT COMMUN DU PLAN LOCAL D'URBANISME

ENQUETE PUBLIQUE

Vu pour être annexé
à la délibération du 04/07/2018.
Conseil municipal en date du 04/07/2018.

Composition du dossier

- 1- Délibération du conseil municipal
- 2- Notice explicative
- 3- Modifications du PLU envisagées



COMMUNE DE RIVERY

MODIFICATION DE DROIT COMMUN N°1

DU PLAN LOCAL D'URBANISME

1- Délibération du Conseil Municipal

ENQUETE PUBLIQUE

Vu pour être annexé
à l'arrêté du
Maire en date du _____



COMMUNE DE RIVERY 80136
ARRONDISSEMENT AMIENS III NORD EST
DEPARTEMENT DE LA SOMME

EXTRAIT DU COMPTE RENDU DES DELIBERATIONS DU CONSEIL MUNICIPAL
DU 4 JUILLET 2018

Nombre de Conseillers en exercice : 23

Présents : 16

Votants : 21

Excusés : 5

Absents : 2

Date de convocation : 26 JUIN 2018

L'an deux mille dix-huit, le 4 JUILLET, à dix-neuf heures, le Conseil Municipal de la Commune de RIVERY, étant assemblé en session ordinaire, au lieu habituel de ses séances, Salle de la Mairie, après convocation légale, en date du vingt et six juin deux mille dix-huit, sous la présidence de Monsieur Bernard BOCQUILLON, Maire.

Présents : Mmes et MM : Bernard BOCQUILLON - Steve VICART - Françoise LEGAY - Daniel BEAUPERE - Céline MAGNE - Dominique CAPRON – Nathalie JOLY - Pierre-Yves DOREZ - Jules SUIVENG - Stéphanie DIZIERE - Joëlle SERVAIS - Jean-Louis FIQUET - Marc NICOLAS - Jean-Paul PLEZ-- Hélène BELY - Sophie BOUDAILLEZ

Excusés : Claude ROUSSEL (qui donne procuration à Monsieur Pierre-Yves DOREZ) - Clément GRUMETZ (qui donne procuration à Monsieur Jules SUIVENG) - Angélique DUBUS (qui donne procuration à Madame Céline MAGNE) - Chantal SUIVENG (qui donne procuration à Monsieur Jean-Louis FIQUET) Fabrice AUBEL (qui donne procuration à Monsieur Bernard BOCQUILLON)

Absente : Imane STASIK - Jean-Antoni STEFANIAK

13 -APPROBATION DE LA MODIFICATION DE DROIT COMMUN N°1 DU PLU

Exposé du Maire :

Monsieur le Maire rappelle que par délibération en date du 08 janvier 2018, le conseil municipal de RIVERY a prescrit le lancement de la modification de droit commun n°1 du PLU approuvé le 09 juin 2016.

*** Monsieur Capron, adjoint en charge de l'urbanisme rappelle au conseil municipal l'objet de la modification de droit commun

La modification du Plu portait sur la modification

- du règlement **zone UC article 10 et UB article 2**
- de l'orientation d'aménagement et de programmation relative à l'ancienne Zac Jobard :
- Une modification du Plan de Zonage dans la Zone UB
- La recomposition de la parcelle 675 rue Baudrez (Ferme Briois)

Monsieur Capron rappelle que la procédure de modification de droit commun n°1 a fait l'objet d'une enquête publique qui s'étant déroulée du 14 Mai au 14 Juin 2018 inclus.

Monsieur le Maire fait lecture du rapport et des conclusions du Commissaire Enquêteur transmis en demande du 25 Juin 2018. Qui conclut à un avis favorable sans recommandation ni réserve, et demande aux membres de son conseil de mener à son terme la procédure de modification de droit commun n°1.

En ce qui concerne les différentes interrogations de :

Madame Belval sophie qui souhaite que la parcelle UCT soit légèrement modifiée de façon à pouvoir faire l'acquisition d'une parcelle de 300m² à gauche de la rue Jean Catelas en bordure Zac Jobart, elle demande à ce que la zone UCT commence à droite au bout de la rue Jean Catelas.

Monsieur Capron indique que l'objet de la modification n'est pas de revoir le zonage et que cette question est hors du champs de l'objet de la modification.

M. Ikoufane s'étonne que sur 4 parcelles qu'il possède / 317./293./303./ 313, seule la 303 est classée en jardin alors que les autres sont en U

Monsieur Capron indique que l'objet de la modification n'est pas de revoir le zonage cette question est hors du champs de l'objet de la modification.

M. Van Wasch Michel demande confirmation de la modification de l'article zone uc...art.10 concernant la hauteur des constructions au-delà de la zone des 30 m ??

Monsieur Capron indique que la commune ne souhaite pas densifier massivement les cœurs d'îlot.

M. Ducanhez david de 3D Aménagement demande s'il y a possibilité de faire des places de stationnement en sous-sol ?

Monsieur Capron indique qu'il est souhaitable de faire des places de stationnement en sous-sol, et également pour les collectifs, pour cela le règlement LAU9 doit être modifié.

Il demande aussi s'il y a possibilité de limiter les places visiteurs de stationnement par exemple, 1 pour 5 logements ? Actuellement sur les prévisions il y en a un peu trop ?

Monsieur Capron préconise 2 places pour 5 logements .Dans l'OAP il sera ajouté « concernant les transports et déplacements : - Limiter l'impact de la voiture individuelle, en privilégiant la gestion collective du stationnement et en limitant l'offre publique à 2 places minimum pour 5 logements.

Considérant que les modalités de l'enquête ont bien été respectées ;

Considérant l'avis favorable sans réserve ni remarque du Commissaire Enquêteur en date du 27 Juin 2018 ;

Considérant que la concertation, l'association des personnes publiques associées et l'enquête publique n'ont pas fait apparaître d'opposition au projet ;

Considérant que le dossier de modification de droit commun n°1 du PLU tel que présenté dans le cadre de l'enquête publique peut être approuvé en l'état, sans modification ;

Considérant que le dossier de modification de droit commun n°1 du PLU tel que présenté au Conseil est prêt à être approuvé ;

- **Vu** l'ordonnance 2012-11 du 5 janvier 2012 portant clarification et simplification des procédures d'élaboration, de modification et de révision des documents d'urbanisme ;
- **Vu** le décret 2012-290 du 29 février 2012 et le décret n°2013-142 du 14 février 2013 ;
- **Vu** le code de l'urbanisme et notamment les articles L.101-1, L.101-2, L.153-34 et suivants, L.153-43 et suivants ;
- **Vu** la délibération du 09 juin 2016, approuvant le Plan Local d'Urbanisme de Rivery
- **Vu** la délibération du 08 janvier 2018, approuvant le Plan Local d'Urbanisme de Rivery
- **Vu** l'arrêté du Maire n°18-39 du 05 avril 2018 prescrivant la modification de droit commun n°1 ;
- **Vu** les conclusions et le rapport du Commissaire enquêteur, favorable sans observation ni réserve, datées du 25 juin 2018 ;

Après avoir entendu l'exposé de M. le Maire et en avoir débattu, le Conseil Municipal délibère et décide :

D'APPROUVER la modification de droit commun n°1 du PLU sur la base du dossier présenté lors de l'enquête publique ;

DIT QUE la présente délibération fera l'objet, conformément aux articles R.153-20 et R.153-21 du code de l'urbanisme, d'un affichage en mairie de RIVERY durant un mois et d'une mention dans un journal diffusé dans le département. La présente délibération sera en outre transmise au préfet pour le contrôle de légalité ;

DIT QUE le dossier de modification de droit commun n°1 du PLU approuvé sera tenu à la disposition du public à la mairie de Rivery ainsi qu'à la préfecture aux jours et heures habituels d'ouverture.

DIT QUE la présente délibération devient exécutoire à l'issue d'un délai d'un mois à compter de sa transmission à l'autorité administrative compétente de l'Etat.

Vote à main levée
UNANIMITE



Fait et délibéré en séance les jour, mois et an susdits.

Pour extrait conforme,
Le Maire,
Bernard BOCQUILLON

Handwritten signature of Bernard BOCQUILLON in blue ink.



COMMUNE DE RIVERY

MODIFICATION DE DROIT COMMUN N°1 DU PLAN LOCAL D'URBANISME

2- Notice explicative

ENQUETE PUBLIQUE

Vu pour être annexé
à l'arrêté du
maire en date du

NOTICE EXPLICATIVE

INTRODUCTION

La commune souhaite procéder à une *modification de droit commun* dès lors que le projet ne porte pas atteinte à l'économie générale du plan et qu'elle s'inscrit dans les cas mentionnés à l'article L153-41 du code de l'urbanisme soit qu'il peut :

- Majorer de plus de 20% les possibilités de construction,
- Diminuer les possibilités de construire,
- Réduire la surface d'une zone urbaine ou à urbaniser.

La présente modification de droit commun projetée est mise à disposition du public sous forme d'une enquête publique (article L153-41).

Cette modification du PLU projetée n'entre pas par elle-même dans le champ d'application de la loi dite "*Bouchardeau*" n° 83-630 du 12 juillet 1985 et du décret n° 85-453 du 23 avril 1985.

Ainsi, conformément à l'article L153-43, à l'issue de l'enquête publique, le projet sera éventuellement modifié pour tenir compte des observations du public et des avis des Personnes Publiques Associées, et approuvé par délibération du conseil municipal.

Cette modification ne nécessite pas la mise en place d'une concertation préalable avec le public. Avant le début de l'enquête publique, ce projet de modification sera notifié, aux personnes publiques associées conformément à l'article L153-40 du code de l'urbanisme.

Cette modification ne porte pas atteinte à l'environnement.

JUSTIFICATION

1- Une modification du règlement de la zone UC article 10 et UB article 2:

- UC 10 : L'objet de cette modification a pour but de limiter la hauteur des constructions au-delà de la bande constructible des 30 mètres de façon à favoriser l'intégration de ces nouvelles constructions en second rang.
- UB 2 : le règlement introduit les orientations d'aménagement et de programmation relatives au secteur de la rue Baudrez

2- Une modification de l'orientation d'aménagement et de programmation relative à l'ancienne ZAC Jobard :

La procédure de ZAC est abandonnée. Aussi la commune souhaite urbaniser ce secteur en cohérence avec les objectifs communaux. Les orientations graphiques sont supprimées car elles ne répondent plus aux enjeux déterminés. En revanche, les principes d'aménagements sont complétés par :

- L'intégration des logements collectifs dans la partie Nord de la zone à aménager
- La réalisation de logements pour personnes âgées

3- Une modification du plan de zonage de façon à intégrer le bâtiment de la parcelle 315 et 316 avenue du Général Leclerc dans la zone UB.

Le projet cœur de ville prévoyait initialement l'intégration de cette parcelle dans le projet. Depuis l'emprise du projet a évolué et cette construction n'est plus comprise dans le périmètre. Elle est donc reclassée en zone UB.

4- La recomposition de la parcelle 675 rue Baudrez

La recomposition de cette parcelle à proximité immédiate du centre bourg et dans un carrefour présentant un flux important oblige à repenser l'aménagement de ce secteur.

Dans le cadre de la modification du PLU :

- La protection au titre du L151-19 du CU du bâtiment est levée (fiche n°3) de façon à permettre une recomposition des alignements et la mise en place d'un projet global.
- Une orientation d'aménagement et de programmation est intégrée au PLU visant à une meilleure insertion d'un projet dans ce secteur.

Ainsi, les accroches sur les bâtiments limitrophes sont repensées, le gabarit vise à s'insérer dans le tissu et les retraits le long des voies visent à une meilleure emprise des bâtiments le long des voiries étroites.

C'est pourquoi ce projet de modification n'est pas soumis à évaluation environnementale. Aussi, ce projet présente un caractère d'intérêt général et ne porte pas atteinte à l'économie générale du PLU.

Les pièces modifiées du PLU sont :

- Le règlement
- Le zonage
- Les OAP
- Suppression de la fiche n°3 du recensement L151-19 du CU



COMMUNE DE RIVERY

MODIFICATION DE DROIT COMMUN N°1

DU PLAN LOCAL D'URBANISME

3- Modifications envisagées du PLU

ENQUETE PUBLIQUE

Vu pour être annexé
à l'arrêté du
maire en date du

1- MODIFICATION DU REGLEMENT DE L'ARTICLE UC 10 et UB 2

Modification de l'article UC10 : hauteur maximum

Règlement actuel UC10	Règlement modifié UC 10
<p>La hauteur est limitée au maximum à 12m à l'acrotère haut ou au faitage. La hauteur est calculée par rapport au niveau bas du Rdc (ouvrages techniques, cheminées, antennes et autres superstructures exclues) l'attique devant s'écarter d'au moins 1.20m sur deux des quatre façades. Un seul niveau de comble est admis.</p> <p>En cas de transformation ou d'extension d'une construction existante, la hauteur pourra être supérieure à condition de respecter la hauteur de la construction existante.</p> <p>Les constructions sur terre sont interdites sauf pour des raisons techniques liées à l'assainissement</p> <p>Au-delà d'une profondeur maximum de 30 mètres à compter de l'alignement ou de la limite qui s'y substitue, la construction des bâtiments en limite séparative latérale n'est autorisée que si leur hauteur n'excède pas 3,50 mètres au faitage et 10 mètres pour les constructions agricoles.</p> <p>Si le terrain est en contrebas par rapport à la voirie, le niveau du plancher bas du rez-de-chaussée sera au niveau de la voirie.</p>	<p>La hauteur est limitée au maximum à 12m à l'acrotère haut ou au faitage. La hauteur est calculée par rapport au niveau bas du Rdc (ouvrages techniques, cheminées, antennes et autres superstructures exclues) l'attique devant s'écarter d'au moins 1.20m sur deux des quatre façades. Un seul niveau de comble est admis.</p> <p>En cas de transformation ou d'extension d'une construction existante, la hauteur pourra être supérieure à condition de respecter la hauteur de la construction existante.</p> <p>Les constructions sur terre sont interdites sauf pour des raisons techniques liées à l'assainissement</p> <p>Au-delà d'une profondeur maximum de 30 mètres à compter de l'alignement ou de la limite qui s'y substitue, la construction des bâtiments en limite séparative latérale n'est autorisée que si leur hauteur n'excède pas 3,50 mètres au faitage et 10 mètres pour les constructions agricoles.</p> <p>Au-delà d'une profondeur maximum de 30 mètres à compter de l'alignement, la hauteur des constructions est limitée à rez de chaussée +comble ou attique.</p>
<p>Dispositions particulières :</p> <p>En secteur UCt, la hauteur maximale des constructions nécessaires aux services publics ou d'intérêt général peut être portée à 13m au faitage ou à l'acrotère. Au-delà de cette hauteur maximale, pourra être seulement autorisé les équipements techniques, ainsi que les éléments architecturaux permettant de les dissimuler. En secteur UCj, la hauteur des constructions est fixée à 3.00 m à l'égout de toiture.</p>	<p>Si le terrain est en contrebas par rapport à la voirie, le niveau du plancher bas du rez-de-chaussée sera au niveau de la voirie.</p> <p>Dispositions particulières :</p> <p>En secteur UCt, la hauteur maximale des constructions nécessaires aux services publics ou d'intérêt général peut être portée à 13m au faitage ou à l'acrotère. Au-delà de cette hauteur maximale, pourra être seulement autorisé les équipements techniques, ainsi que les éléments architecturaux permettant de les dissimuler. En secteur UCj, la hauteur des constructions est fixée à 3.00 m à l'égout de toiture.</p>

Modification de l'article UB2 : Occupation et utilisation du sol admises sous condition

Règlement actuel UB2	Règlement modifié UB 2
<p>Les démolitions des éléments repérés au titre du L151-19 sont soumises à permis de démolir</p> <p><u>Sont admises les occupations et utilisations du sol suivantes sous réserve de respecter les conditions ci-après :</u></p> <ul style="list-style-type: none"> - Les affouillements ou exhaussements de sol nécessaires à la construction sous réserve de ne créer ni gêne ni contrainte aux riverains comme à la bonne tenue de la zone ou du domaine public, et dès lors que leur aménagement participe de façon argumentée à l'amélioration des lieux et du paysage. - Les constructions liées et nécessaires à l'activité agricole au sens du L311-1 du code rural si elles sont situées sur un corps de ferme existant et si elles ne génèrent pas de nuisances supplémentaires pour le voisinage <p>Pour toute opération -y compris par changement de destination de bâtiments existants permettant la création d'un groupe de 3 logements, 1 unité d'habitation au minimum sera un logement aidé par l'état.</p>	<p>Les démolitions des éléments repérés au titre du L151-19 sont soumises à permis de démolir</p> <p><u>Sont admises les occupations et utilisations du sol suivantes sous réserve de respecter les conditions ci-après :</u></p> <ul style="list-style-type: none"> - Les affouillements ou exhaussements de sol nécessaires à la construction sous réserve de ne créer ni gêne ni contrainte aux riverains comme à la bonne tenue de la zone ou du domaine public, et dès lors que leur aménagement participe de façon argumentée à l'amélioration des lieux et du paysage. - Les constructions liées et nécessaires à l'activité agricole au sens du L311-1 du code rural si elles sont situées sur un corps de ferme existant et si elles ne génèrent pas de nuisances supplémentaires pour le voisinage <p>Pour toute opération -y compris par changement de destination de bâtiments existants permettant la création d'un groupe de 3 logements, 1 unité d'habitation au minimum sera un logement aidé par l'état.</p>
<p>Dispositions particulières :</p> <p>Dans le secteur UBa, seuls sont admis les constructions et aménagements nécessaires aux services publics ou d'intérêt général ainsi que les logements aidés</p> <p>Dans le secteur UBa et UBaa, l'ensemble des projets sera soumis aux orientations d'aménagement et de programmation.</p> <p>En secteur UBaa, une densité minimale brute de 50 logements/ha sur l'ensemble du secteur.</p> <p>En secteur UBj, seuls sont admis les aménagements et constructions liés au jardin d'agrément, les abris d'une surface inférieure à 15 m² par unité foncière extension comprise, les extensions des habitations existantes y compris garages dans la limite de 20% de la surface de plancher des constructions existantes sur le terrain, à la date d'opposabilité du présent document, les extensions des activités agricoles.</p>	<p>Dispositions particulières :</p> <p>Dans le secteur UBa, seuls sont admis les constructions et aménagements nécessaires aux services publics ou d'intérêt général ainsi que les logements aidés</p> <p>Dans le secteur UBa et UBaa, l'ensemble des projets sera soumis aux orientations d'aménagement et de programmation.</p> <p>En secteur UBaa, une densité minimale brute de 50 logements/ha sur l'ensemble du secteur.</p> <p>En secteur UBj, seuls sont admis les aménagements et constructions liés au jardin d'agrément, les abris d'une surface inférieure à 15 m² par unité foncière extension comprise, les extensions des habitations existantes y compris garages dans la limite de 20% de la surface de plancher des constructions existantes sur le terrain, à la date d'opposabilité du présent document, les extensions des activités agricoles.</p> <p>Dans le secteur de la rue Baudrez, seul est admis un projet d'ensemble qui devra respecter les orientations d'aménagement et de programmation</p>

Modification de l'article 1AU9 : Emprise au sol

Règlement actuel 1AU9	Règlement modifié 1AU9
<p>L'emprise au sol des constructions, annexes comprises ne peut excéder 80% de la superficie totale de terrain.</p> <p>Les sous-sols sont interdits.</p> <p>L'emprise au sol des constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif n'est pas réglementée.</p>	<p>L'emprise au sol des constructions, annexes comprises ne peut excéder 80% de la superficie totale de terrain.</p> <p>Les sous-sols sont autorisés.</p> <p>L'emprise au sol des constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif n'est pas réglementée.</p>
<p>Dispositions particulières :</p>	<p>Dispositions particulières :</p>
<p>En secteur 1AUt, L'emprise au sol des constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif n'est pas réglementée. Les sous-sols sont interdits.</p>	<p>En secteur 1AUt, L'emprise au sol des constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif n'est pas réglementée. Les sous-sols sont interdits.</p>

Modification de l'article 1AU12 : Stationnement des véhicules

Règlement actuel 1AU12	Règlement modifié 1AU12
<p>Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être réalisé en dehors des voies publiques et conformément à la réglementation en vigueur relative à l'accessibilité des stationnements</p> <p>♦ Pour les opérations d'aménagement d'ensemble nécessitant création de voirie, il est exigé 1 place de stationnement par logement ; tout ou partie de ces places pourront être aménagées soit sur les lots soit dans des aires de stationnement à l'extérieur des lots sous forme de "poche". Dans ce cas, le stationnement latéral le long des voies ne saura répondre à cette exigence : le stationnement latéral le long des voies sera comptabilisé en sus (visiteurs, ...)</p> <p>Si une partie des places est couverte sous forme de batterie de garage, chaque batterie ne doit en aucun cas regrouper plus de 10 places. En sus, il sera prévu au moins 1 place de stationnement en dehors des lots par tranche de 5 logements à l'usage des visiteurs et du stationnement pour les vélos à raison d'au minimum 1m² par logement.</p> <p>♦ Pour les commerces et les activités, la surface affectée au stationnement est d'une place pour 50 m² de surface de plancher. Il y aura obligation d'aménager un garage à vélos d'une superficie égale à 0,5% de la surface de plancher.</p>	<p>Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être réalisé en dehors des voies publiques et conformément à la réglementation en vigueur relative à l'accessibilité des stationnements</p> <p>♦ Pour les opérations d'aménagement d'ensemble nécessitant création de voirie, il est exigé 1 place de stationnement par logement ; tout ou partie de ces places pourront être aménagées soit sur les lots soit dans des aires de stationnement à l'extérieur des lots sous forme de "poche". Dans ce cas, le stationnement latéral le long des voies ne saura répondre à cette exigence : le stationnement latéral le long des voies sera comptabilisé en sus (visiteurs, ...)</p> <p>Si une partie des places est couverte sous forme de batterie de garage, chaque batterie ne doit en aucun cas regrouper plus de 10 places. En sus, il sera prévu au moins 2 places de stationnement en dehors des lots par tranche de 5 logements à l'usage des visiteurs et du stationnement pour les vélos à raison d'au minimum 1m² par logement.</p> <p>♦ Pour les commerces et les activités, la surface affectée au stationnement est d'une place pour 50 m² de surface de plancher. Il y aura obligation d'aménager un garage à vélos d'une superficie égale à 0,5% de la surface de plancher.</p>

Dispositions particulières :	Dispositions particulières :
En secteur 1AUt, Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être réalisé en dehors des voies publiques et conformément à la réglementation en vigueur relative à l'accessibilité des stationnements	En secteur 1AUt, Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être réalisé en dehors des voies publiques et conformément à la réglementation en vigueur relative à l'accessibilité des stationnements

2- MODIFICATIONS APORTEES A L'OAP "ZAC Jobard"

OAP AVANT MODIFICATION

2- Secteur à vocation de logements ZAC Jobard : principes d'aménagement

Objectifs :

L'aménagement du secteur de la zac Jobard permettra l'achèvement et la structuration de la partie Nord-Est de la commune.



Principes :

Concernant l'aménagement :

- Favoriser l'intégration et la cohérence de la zone d'urbanisation future par rapport à la commune, par un choix d'éléments d'aménagement en relation avec l'existant (mobilier urbain, plantations...).
- Créer un axe de desserte principale reliant la partie urbanisée vers la zone commerciale encadré par des façades urbaines permettant de le qualifier.

- Créer des axes secondaires parallèles aux courbes de niveau en connexion avec les voies existantes en périphéries

Gestion des eaux

- Réaliser une gestion des eaux pluviales alternatives à la parcelle pour chaque lot et/ou à l'échelle de l'opération notamment en point bas au sud de la zone.
- Recourir à des revêtements drainants pour les espaces de stationnement.

Paysage

- Privilégier les essences locales.
- En limite d'urbanisation, il sera mis en place une structure végétale permettant une meilleure intégration du bâti en corrélation avec l'urbanisation existante à proximité, par le traitement des arrières et des clôtures surtout le long du chemin jobard.

Energie

- Privilégier les éclairages publics basse-consommation, non éblouissants.

Déchets

- Prévoir des zones de collecte communes.

Concernant l'habitat :

L'aménagement de cette zone vise à réaliser des logements privés et au minimum 30% de logements aidés par l'état.

La densité minimale brute demandée est de 50 logements à l'hectare sur l'ensemble du projet dont 90% d'habitat individuel dense, de petits collectifs ou de collectif

Concernant les transports et déplacements :

- Réaliser une voirie de bouclage afin de proposer un îlotage.
- Assurer des connexions douces (piéton, vélo) avec le chemin Jobard qui assure la limite d'urbanisation.
- Limiter l'impact de la voiture individuelle, en privilégiant la gestion collective du stationnement et en limitant l'offre publique à 1 place minimum par logement.
- La voirie comprendra des proportions suffisantes ou un plan de circulation pour une desserte en adéquation avec le projet et le schéma global de circulation de la commune, tout en prenant en compte l'accessibilité des personnes à mobilité réduite.
- Prévoir pour chaque logement d'immeuble collectif, un espace pour les deux roues.
- Prévoir la desserte par le transport collectif
- aucune sortie de voirie (autre que piétonne) est autorisée sur le chemin Jobard

OAP APRES MODIFICATION

2- Secteur à vocation de logements le long du chemin Jobard : principes d'aménagement

Objectifs :

L'aménagement du secteur Jobard permettra l'achèvement et la structuration de la partie Nord-Est de la commune.

Principes :

Concernant l'aménagement :

- Favoriser l'intégration et la cohérence de la zone d'urbanisation future par rapport à la commune, par un choix d'éléments d'aménagement en relation avec l'existant (mobilier urbain, plantations...).
- Créer un axe de desserte principale reliant la partie urbanisée vers la zone commerciale encadré par des façades urbaines permettant de le qualifier.
- Créer des axes secondaires en connexion avec les voies existantes en périphéries (sauf chemin Jobard)
- Créer des axes secondaires avec des voiries en attente en connexion avec l'aménagement futur de la zone au nord (aujourd'hui classée en zone agricole).

Gestion des eaux

- Réaliser une gestion des eaux pluviales alternatives à la parcelle pour chaque lot et/ou à l'échelle de l'opération notamment en point bas au sud de la zone (secteur UCT).
- Recourir à un traitement paysager pour les espaces de stationnement.

Paysage

- Privilégier les essences locales.
- En limite d'urbanisation, il sera mis en place une structure végétale permettant une meilleure intégration du bâti en corrélation avec l'urbanisation existante à proximité, par le traitement des arrières et des clôtures surtout le long du chemin Jobard.

Energie

- Privilégier les éclairages publics basse-consommation, non éblouissants.

Déchets

- Prévoir des zones de collecte communes.

Concernant l'habitat :

Les logements collectifs seront positionnés dans la partie Nord de la zone à urbaniser

L'aménagement de cette zone vise à réaliser des logements privés et au minimum 30% de logements locatifs aidés.

La densité minimale brute demandée est de 50 logements à l'hectare sur l'ensemble du projet dont 90% d'habitat individuel dense, de petits collectifs ou de collectif.

La surface moyenne maximale des terrains à usage d'habitat pavillonnaire sera de 400m²

L'aménagement de ce secteur prévoira du logement pour personnes âgées.

Concernant les transports et déplacements :

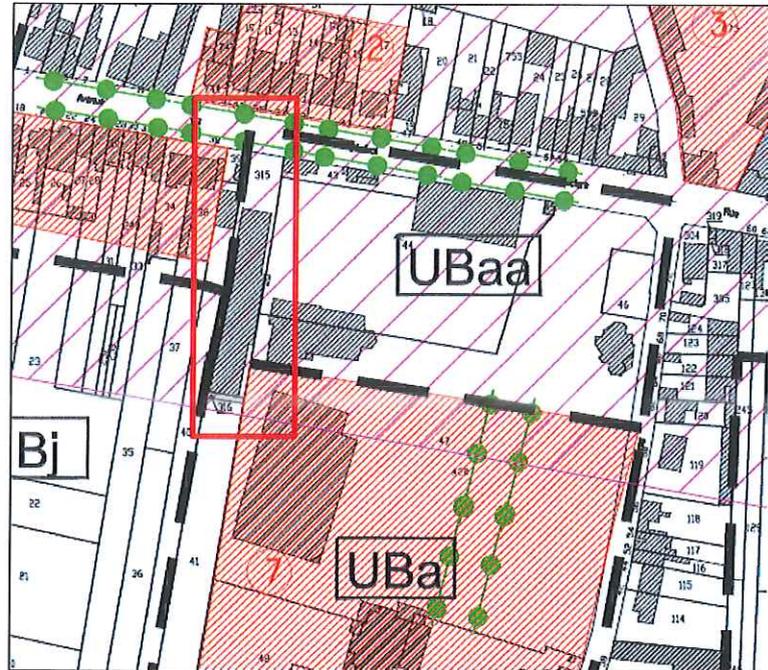
- Réaliser une voirie de bouclage afin de proposer au maximum un îlotage.

- Assurer des connexions douces (piéton, vélo) avec le chemin Jobard qui assure la limite d'urbanisation.
- Limiter l'impact de la voiture individuelle, en privilégiant le stationnement public en limitant l'offre publique à 2 places minimums pour 5 logements.
- La voirie comprendra des proportions suffisantes ou un plan de circulation pour une desserte en adéquation avec le projet et le schéma global de circulation de la commune, tout en prenant en compte l'accessibilité des personnes à mobilité réduite.
- Prévoir pour chaque logement d'immeuble collectif, un espace pour les deux roues.
- Prévoir la desserte par le transport collectif sur l'axe principal si cette voie est amenée à recevoir du transport collectif.
- aucune sortie de voirie (autre que piétonne) est autorisée sur le chemin Jobard

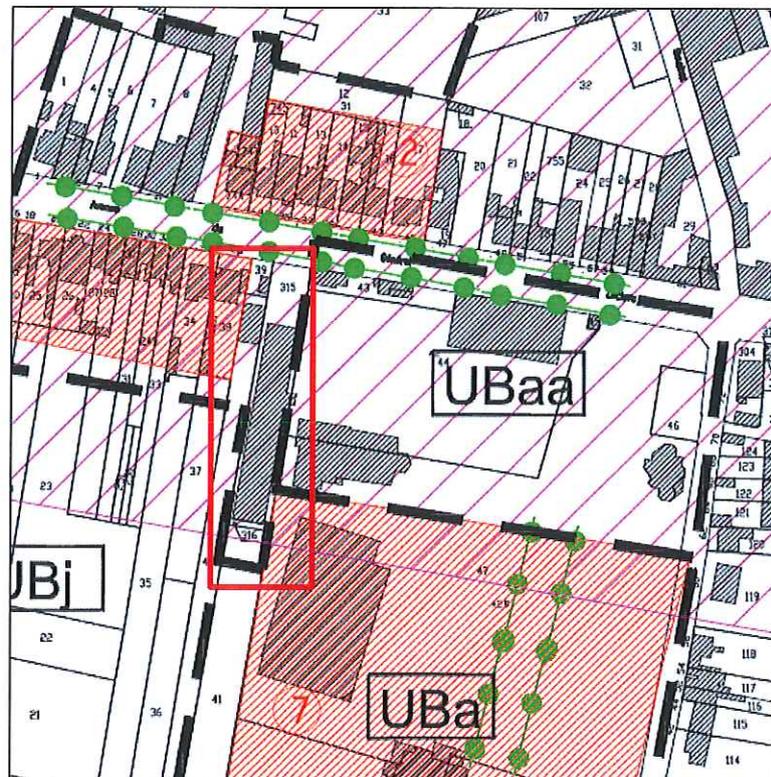
3- MODIFICATIONS APORTEES AU PLAN DE ZONAGE

Réintégration de la parcelle 315 et 316 avenue du Général Leclerc dans la zone UB

Plan de zonage avant modification



Plan de zonage après modification

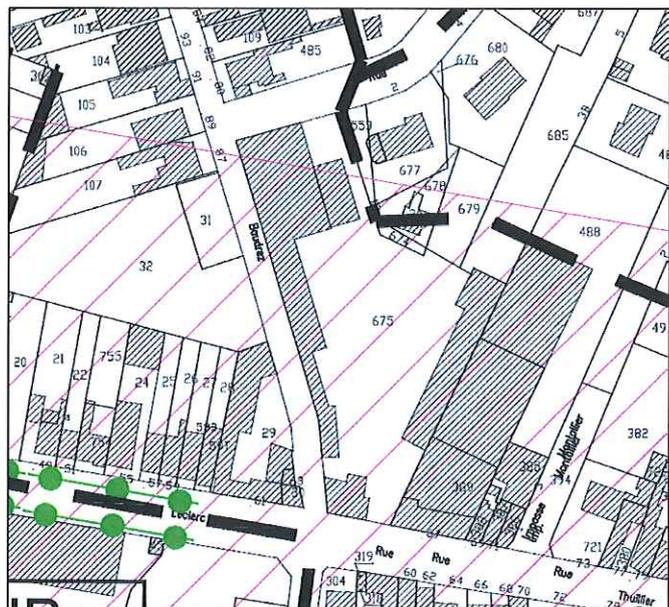


4- CREATION D'UNE ORIENTATION D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION ET SUPPRESSION D'UN ELEMENT REPERE AU TITRE DU L151-19

Suppression de l'élément n°3 des éléments repérés au titre du L151-19 du CU



Suppression de l'élément n°3 des éléments repérés au titre du L151-19 du CU

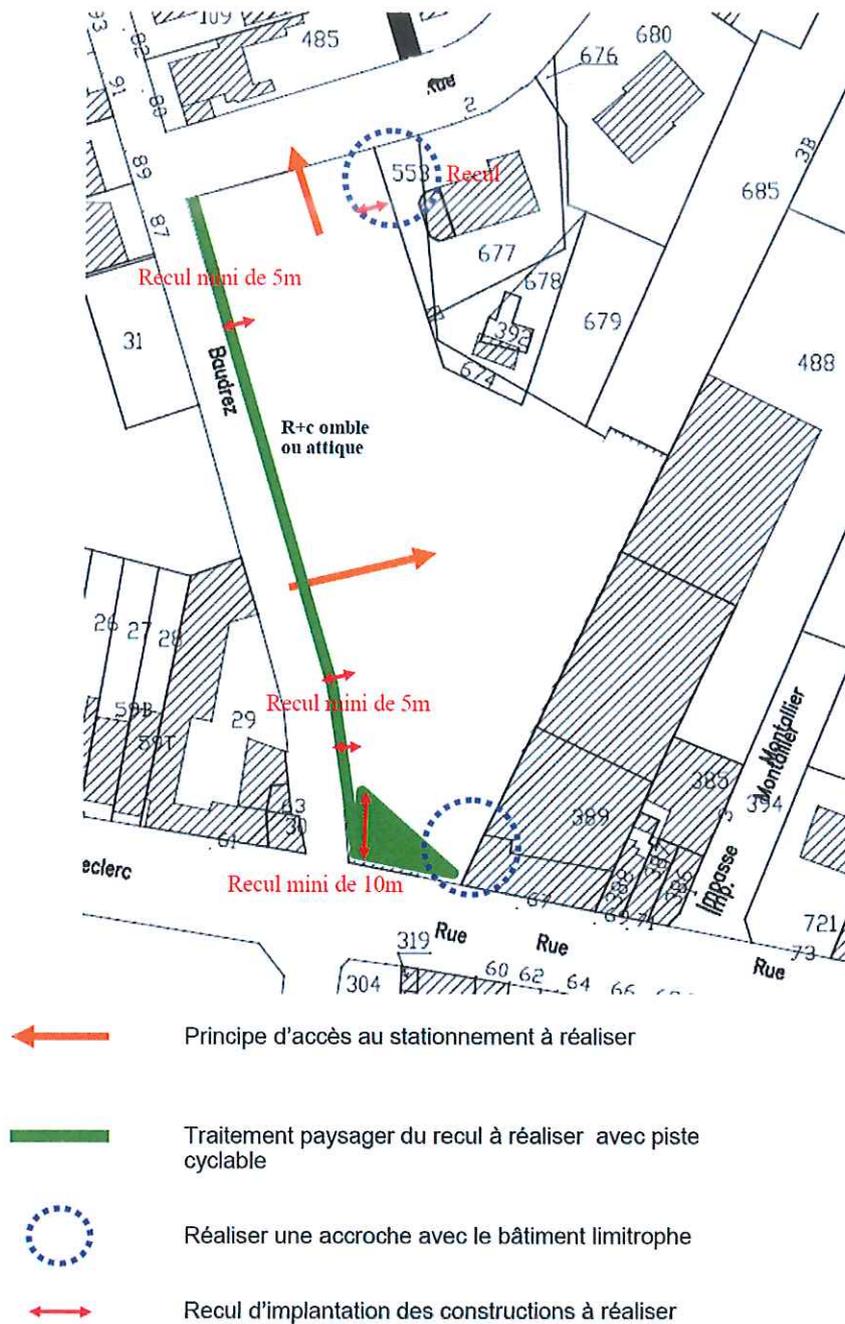


Création d'une Orientation d'Aménagement et de programmation sur la parcelle 675 à l'angle de la rue Baudrez et rue Thuillier

3- Secteur à vocation de logements rue Baudrez (parcelle 675) : principes d'aménagement

Objectifs :

L'aménagement de ce secteur a pour but la requalification de cet ancien corps de ferme à vocation de logements.



Principes :

Concernant l'aménagement :

Implantation

Une implantation respectant les retraits le long des voies publiques et par rapport aux habitations existantes soit :

- Un retrait minimal de 5 mètres le long de la rue Baudrez
- 2 m minimal en limite séparative avec la parcelle 677 rue Jules Verne : ce pignon ne devra pas être aveugle.
- Un retrait minimal de 10 mètres à l'angle de la rue Baudrez et de la rue Thuillier.

Les retraits sur rue devront faire l'objet d'un traitement paysager.

L'accroche avec le bâtiment limitrophe rue Thuillier devra faire l'objet d'un traitement architectural de qualité visant à assurer une continuité urbaine.

Gestion des eaux

- Réaliser une gestion des eaux pluviales alternatives à la parcelle pour chaque lot et/ou à l'échelle de l'opération.

Concernant l'habitat :

L'aménagement de cette zone vise à réaliser

- 90% de l'offre nouvelle en habitat dense : individuel dense
- Surface moyenne maximale des terrains à usage d'habitat pavillonnaire : 400m²
- 30% maximum de logements aidés : accession et locatifs

La densité minimale brute demandée est de 50 logements à l'hectare sur l'ensemble du projet

La hauteur des constructions est limitée à rez de chaussée +comble ou attique.

Concernant les transports et déplacements :

- Limiter l'impact de la voiture individuelle, en privilégiant la gestion collective du stationnement et en limitant l'offre publique à 1 place minimum par logement. Les aires de stationnement ne devront pas être visibles depuis l'espace public.
- Prévoir pour chaque logement d'immeuble collectif, un espace pour les deux roues.
- une seule entrée/sortie véhicule rue Baudrez et rue Jules Vernes.