

PLAN LOCAL D'URBANISME DE BERTRANGE

Etabli sur la base de la partie réglementaire
du code de l'urbanisme en vigueur avant le 01/01/2016

ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION

Document approuvé par délibération du conseil municipal le :
XX/XX/XXXX

Signature du Maire :

Tampon de la collectivité :

Document initialement réalisé par OTE Ingénierie et Territoires
Durables Conseil (élaboration initiale).

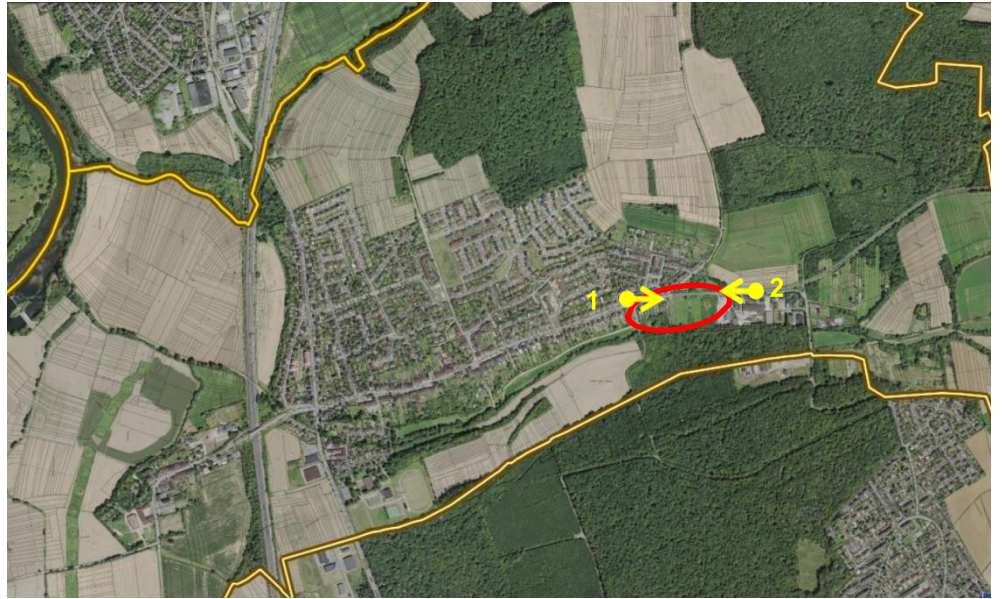
Document modifié par HOLEA (modification de droit commun n°1).

Approbation initiale du PLU le 24/10/2017.

Modification de droit commun n°1 approuvée le XX/XX/XXXX.

1. Secteur 1AU sur l'ancien terrain de football

1.1. LOCALISATION



Source : géoportail.

1.1.1. Photos du site



Vue 1 : Entrée de ville de Bertrange en arrivant de Stuckange. La Sée au fond à gauche.



Vue 2 : Route de Stuckange à la sortie de Bertrange, la Sée au fond à droite.

1.2. OBJECTIFS ET VOCATIONS

La vocation de ce secteur est d'accueillir de l'habitat intermédiaire à collectif le long de la RD puis individuel en arrière d'îlot.

Le parti d'aménagement comprend un front bâti dense et qualitatif le long de la route de Stuckange, à proximité immédiate avec l'entrée de ville, permettant une structuration qualitative du début de l'entité urbaine.

Le parti d'aménagement et de composition pourra être développé en plusieurs phases opérationnelles successives mais en visant à maintenir sa cohérence globale.

1.2.1. Intégration urbaine et paysagère

Le quartier devra s'insérer harmonieusement avec le contexte urbain et paysager.

Le quartier devra maintenir des fenêtres de vues ouvertes sur le grand paysage et notamment la See. Le quartier sera respectueux et intégrateur de la trame verte et bleue liant les zones humides des coteaux à la See, ainsi que la ripisylve accompagnant cette dernière. Une frange boisée aux abords de la zone d'activité devra également être préservée pour constituer un espace tampon.

1.2.2. Desserte, accès, mobilité et réseaux

a) DESSERTE, ACCES

La desserte du quartier se fera depuis la route départementale 61, route de Stuckange.

L'aménagement du quartier ne devra pas organiser des arrières de parcelles présentées directement le long de la RD.

b) HIERARCHIE VIAIRE

- Les aires de retournement seront réalisées de manière à créer un espace public qualitatif de type placette.
- Les voiries être des espaces partagés piétons, cycles, automobiles.

c) STATIONNEMENT

Un stationnement suffisant sera assuré au sein des parcelles pour leurs besoins spécifiques.

d) RESEAUX

Une continuité avec les réseaux communaux sera assurée. Le quartier disposera de réseaux suffisants pour ses besoins, devra tenir compte des capacités des réseaux périphériques existants sans pénaliser leur fonctionnement.

e) ECLAIRAGE

L'éclairage public devra être choisi en cohérence avec les modèles existants aux quartiers limitrophes et sera optimisé aux largeurs de voiries en privilégiant une approche de sobriété énergétique.

1.2.3. Principes de composition urbaine

a) DENSITE ET PART DE LOGEMENTS SOCIAUX

Bertrange-Imeldange est identifiée au SCoT de l'Agglomération de Thionville comme une commune de centralité relais avec un objectif de densité de 26 logements à l'hectare. Cet objectif sera pris en compte à l'échelle de l'ensemble du quartier et non pas en fonction d'un éventuel phasage.

b) TYPOLOGIES ET HAUTEURS DES CONSTRUCTIONS

La diversité des typologies doit permettre de respecter les objectifs de densité du SCoT en vigueur et de répondre aux différents besoins du parcours résidentiel, et de la mixité sociale : célibataires, jeunes ménages, familles, seniors, personnes à mobilité réduite.

Une répartition spatiale préférentielle des typologies est indiquée dans le schéma d'organisation par des couleurs spécifiques :

- Petit collectif de 4 à 7 logements minimum (desserte groupée des logements) ou habitat intermédiaire (desserte individuelle des logements) : R+1 + combles ou attique ;
- Unifamilial : Maisons en bande et maisons individuelles : R+1 + combles ou attique. Les parcelles et accès des maisons individuelles seront organisées pour rendre prioritaire la mitoyenneté des habitations sur un côté de la parcelle.

c) ORGANISATION DES FAÇADES ET DES LIMITES ENTRE ESPACES PUBLICS ET PRIVÉS

D'une manière générale chaque construction présentera une façade sur rue, esthétique et qualitative.

Les constructions en bord de RD devront présenter une façade qualitative coté RD.

d) ESPACES ET EQUIPEMENTS PUBLICS

Le quartier intégrera la création d'un sentier de liaison vers la Sée.

1.2.4. Gestion des franges

a) FRANGE DE BORDURE AVEC RD

La bordure de RD sera traitée par des façades qualitatives.

b) FRANGE AVEC LA ZONE D'ACTIVITES

Cette frange est gérée par un espace non bâti boisé pour créer un filtre visuel entre la partie habitat et les activités.

c) FRANGE AVEC LE RUISSEAU DE LA SÉE

Le long du ruisseau, des espaces non clos d'une largeur de 6 m seront maintenus accessibles pour l'entretien. Les zones de mobilités douces y seront aménagées.

1.2.5. Objectifs environnementaux

a) BIOCLIMATIQUE

Le découpage parcellaire du quartier et les constructions devront privilégier les possibilités des apports solaires passifs.

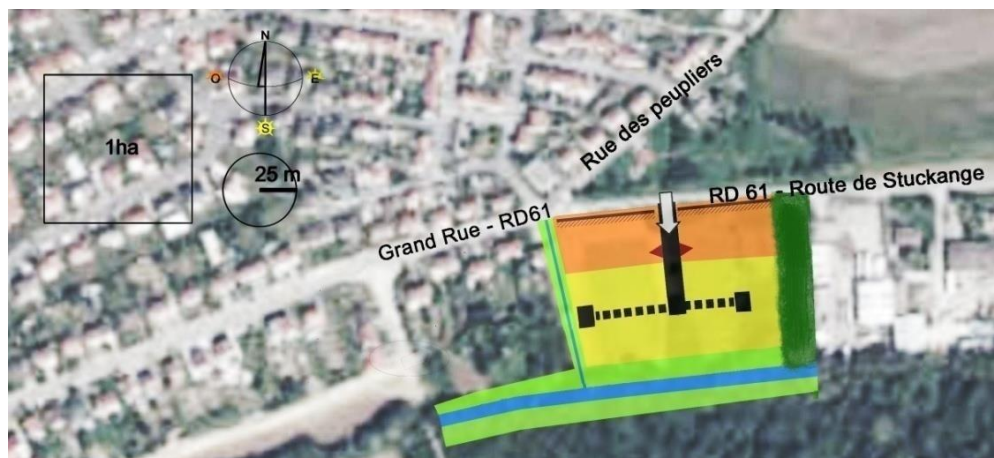
b) EAU

Le quartier devra respecter le chemin naturel de l'eau, et l'infiltration des eaux pluviales au sein des espaces privés sera privilégiée.

c) RAPPORT AU SOL

Les déblais-remblais seront limités.

1.3. SCHEMA DE PRINCIPE



Légende

-  Voirie projetée principale
-  Voirie projetée secondaire
-  Accès principal
-  Accès aux parcelles
-  Espaces publics paysagers
-  Habitat individuel ou maisons en bande
-  Habitat intermédiaire - collectif
-  Frange verte
-  La See
-  Sentiers
-  Façade qualitative

2. Secteur 1AU dans le prolongement de la rue du stade

2.1. LOCALISATION

Cette zone 1AU s'inscrit le long de la Sée au Sud de la zone UA.



2.1.1. Photos de site :



2.2. OBJECTIFS ET VOCATIONS

L'objectif est d'accueillir un secteur d'habitat, principalement sous forme de maisons unifamiliales ou d'habitat intermédiaire (habitat groupé).

2.2.1. Accessibilité et desserte

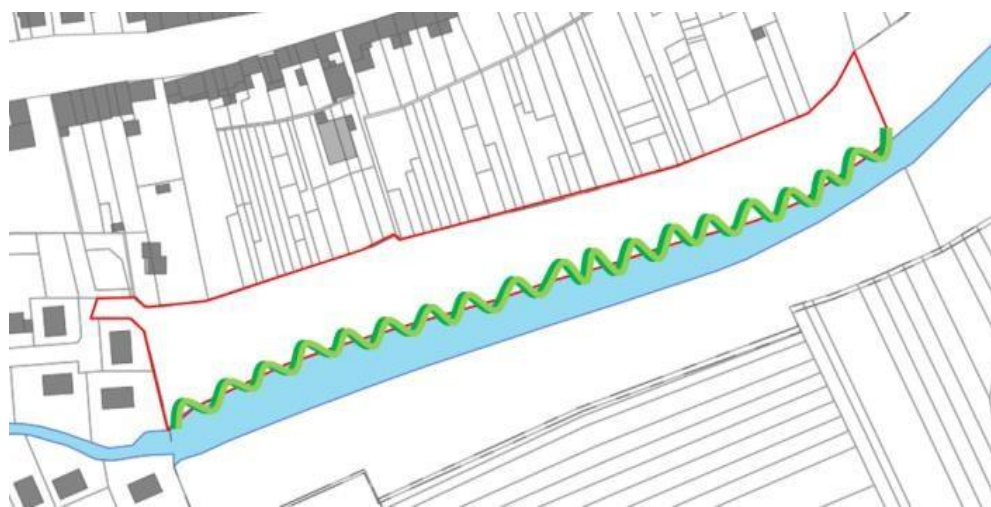
La desserte du site se fera depuis la rue du Stade. Une aire de retournement est prévue afin de faciliter le demi-tour des véhicules.

Le maintien d'au moins une " amorce" depuis la nouvelle voie créée devra être assuré afin de permettre, à terme, un bouclage vers la zone UA.

Une liaison piétonne est prévue au niveau de l'impasse des Roses afin de raccorder le secteur de projet au centre ancien de Bertrange.

2.2.2. Intégration paysagère

Une zone tampon est maintenue au Sud de la zone et permettra de préserver les abords de la Sée et de veiller à la bonne intégration paysagère des constructions.



Maintien d'une zone tampon végétalisée au Sud de la zone. Schéma de principe, donné à titre indicatif.

2.3. SCHEMA DE PRINCIPE



3. Secteur 1AUX à vocation économique route de la Forêt, rive gauche de la Sée.

3.1. LOCALISATION



Source : géoportail.

3.1.1. Photos du site :



Route de la Forêt, vue vers l'Ouest, Place des artisans.

3.2. OBJECTIFS ET VOCATIONS

La vocation de ce secteur est d'accueillir des activités économiques industrielles, artisanales, tertiaires, des commerces et des services.

Le parti d'aménagement organise le long de la route de la forêt, un front bâti qualitatif et ménage une trame verte et bleue le long de la Sée.

3.2.1. Intégration urbaine et paysagère

La zone d'activités devra s'insérer harmonieusement avec le contexte urbain et paysager. Il devra préserver des espaces naturels le long de la Sée. Un cheminement doux y sera aménagé. Ces aménagements se prolongeront vers l'Ouest pour permettre de rejoindre le village.

La zone devra permettre une mixité de typologies bâties, privilégiant une architecture moderne aux formes sobres.

3.2.2. Desserte, accès, mobilité et réseaux

a) DESSERTE, ACCES

La desserte du quartier se fera à partir de la rue de la Forêt, se connectant directement à la Route de Stuckange (RD61).

b) STATIONNEMENT

Un stationnement suffisant sur les parcelles sera prévu pour leurs besoins spécifiques.

c) RESEAUX

Une continuité avec les réseaux communaux sera assurée. Le quartier disposera de réseaux suffisants pour ses besoins, devra tenir compte des capacités des réseaux périphériques existants sans pénaliser leur fonctionnement.

3.2.3. Principes de composition urbaine

D'une manière générale chaque construction présentera une façade sur rue, esthétique et qualitative.

Les constructions en bord de la route de la Forêt devront présenter une façade qualitative coté route de la Forêt.

Les limites entre espace privé et ruisseau devront être agrémentées de haies champêtres à vocation de brise-vue, de manière à masquer les zones de stockage et de dépôts.

3.2.4. Objectifs environnementaux

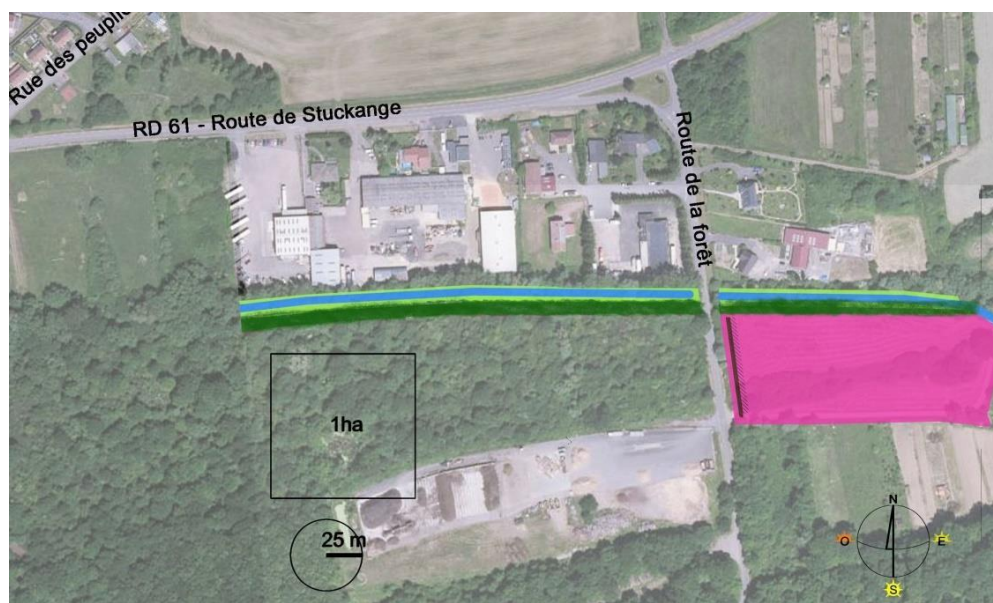
a) EAU

L'aménagement de la zone d'activités devra respecter le chemin naturel de l'eau et intégrer l'infiltration des eaux pluviales au sein des espaces privés et des espaces publics.

b) SYSTEME VERT URBAIN ET BIODIVERSITE

La zone d'activités devra préserver une trame verte et bleue le long de la Sée.

3.3. SCHEMA DE PRINCIPE



Légende

-  Zone d'activités
-  Frange verte
-  La See
-  Façade qualitative

4. Secteur 1AUX le long de la RD1

4.1. LOCALISATION



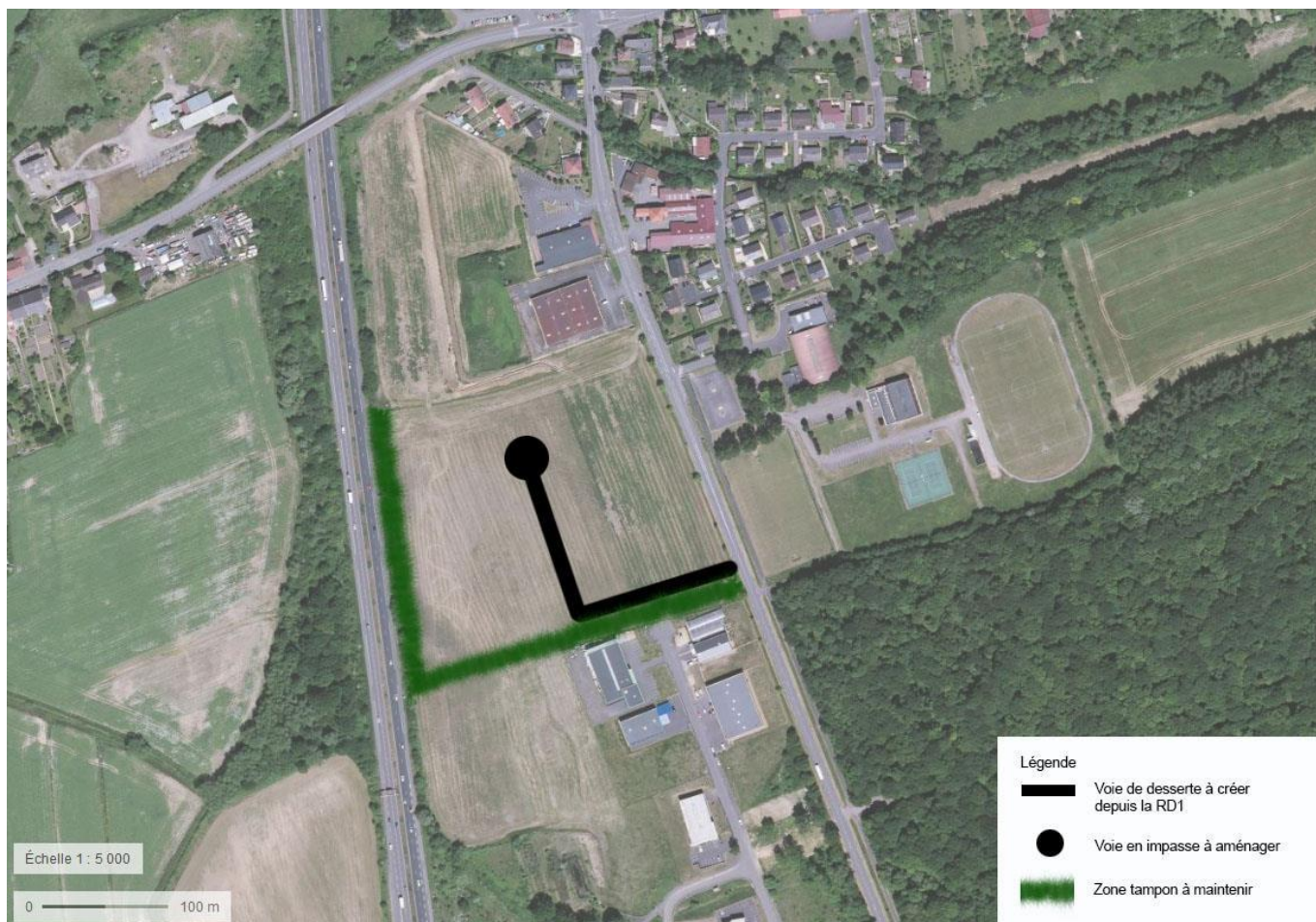
4.2. OBJECTIFS ET VOCATIONS

La zone est destinée à accueillir des constructions et installations liées à des activités industrielles, artisanales ou commerciales.

La zone sera desservie depuis la route départementale RD 1. Les voies en impasses seront aménagées afin de permettre à tout véhicule de faire demi-tour.

Une zone tampon d'une vingtaine sera maintenue au Sud et à l'Ouest de la zone, afin d'assurer une coupure d'urbanisation avec Guénange et de conserver une distance avec l'autoroute.

4.3. SCHEMA DE PRINCIPE



5. Secteur 1AUE

5.1. LOCALISATION



5.2. OBJECTIFS ET VOCATIONS



La zone est destinée à accueillir principalement des constructions et installations liées à des équipements publics, collectifs ou d'intérêt général.

Des places de stationnement devront être créées afin de répondre aux besoins de la zone.

5.3. SCHEMA DE PRINCIPE



Légende

-  Zone d'implantation du futur terrain de football
-  Création de places de stationnement

6. Secteur 1AUz

6.1. CONTEXTE ET ENJEUX

6.1.1. Contexte



Vue de la Mégazone depuis le pont en franchissement de l'A31.

La MEGAZONE est située à l'Est de l'A31.

6.1.2. Enjeux

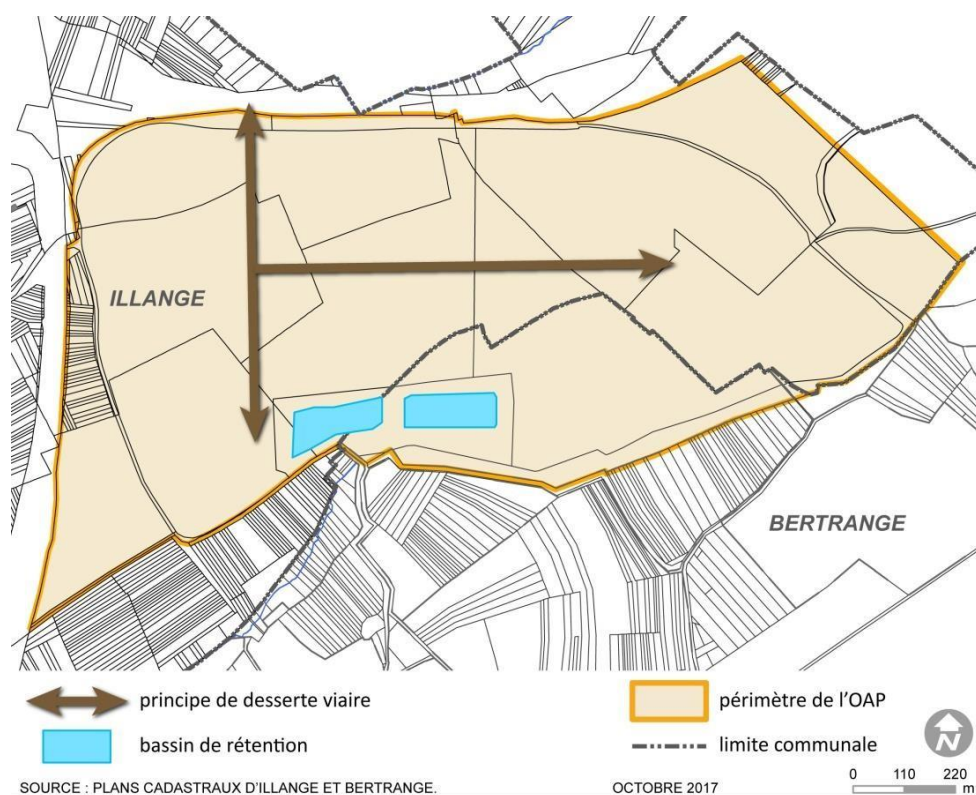
Les enjeux à l'échelle du territoire sont de développer une plate-forme d'activités économiques structurante à l'échelle du Nord Mosellan et de développer de l'emploi dans le bassin de vie.

6.2. PARTI D'AMENAGEMENT

6.2.1. Objectifs et vocations

La vocation de ce secteur est d'accueillir des activités économiques. Le parti d'aménagement compose le secteur de manière à accueillir une activité structurante aussi bien qu'un parc d'activités économiques multiples.

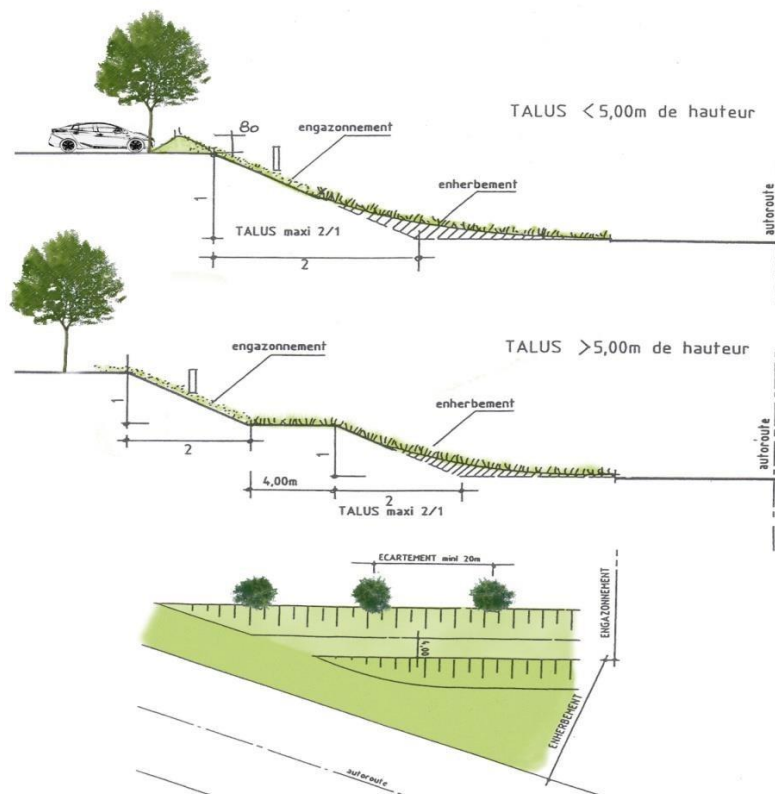
6.2.2. Schéma d'aménagement



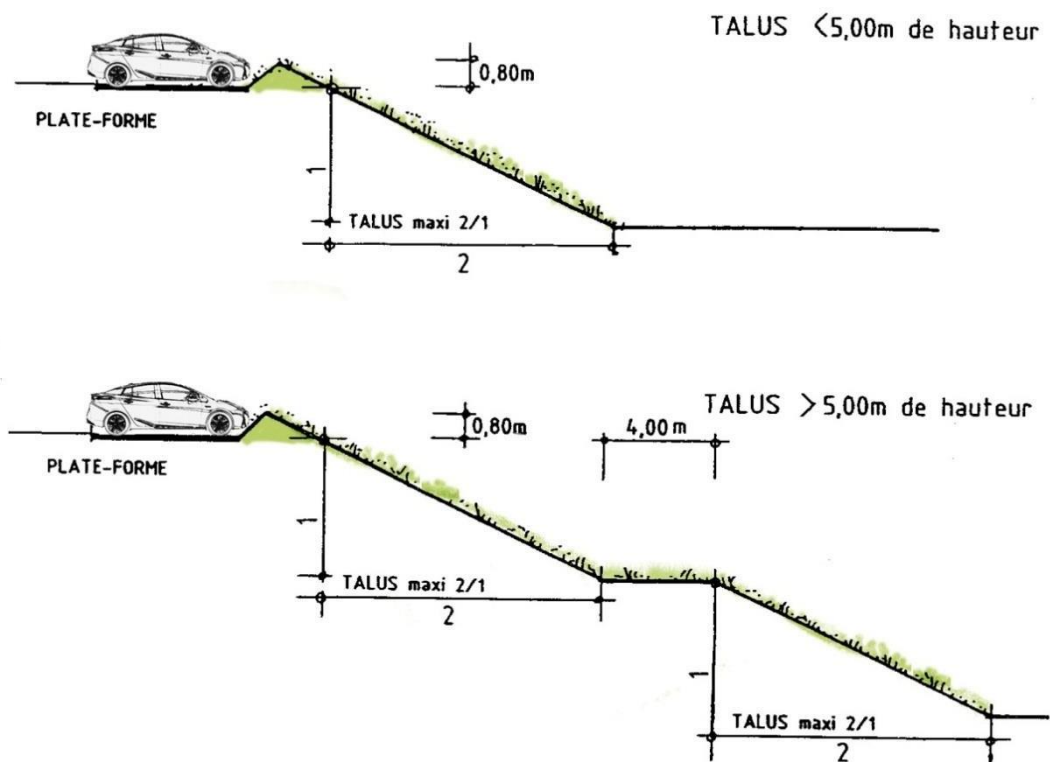
Localisation du projet de Mégazone

6.2.3. Organisation et aménagement

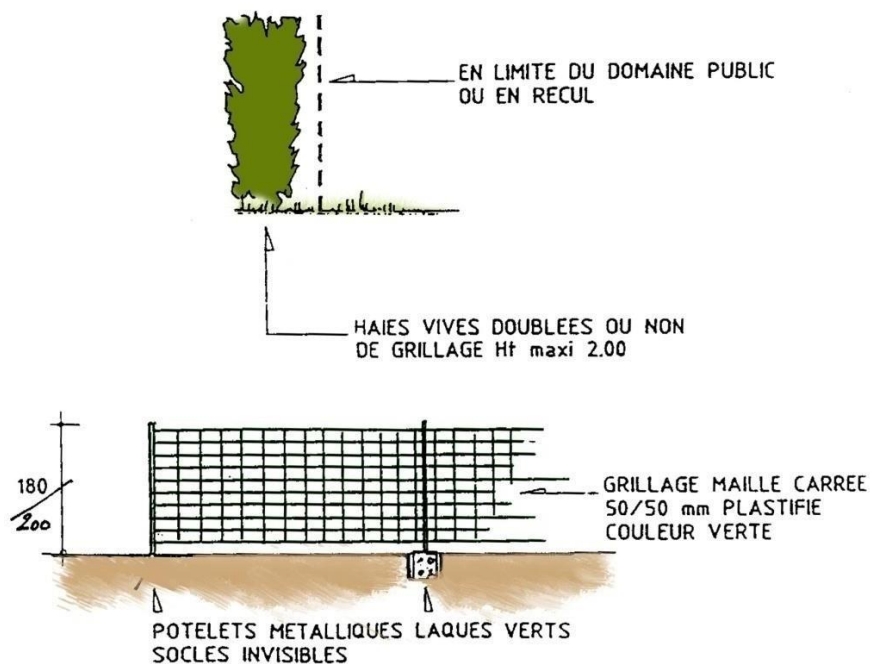
a) GESTION DES TALUS PAYSAGERS EN BORDURE DU CONTOURNEMENT SUD DE YUTZ ET DE L'AUTOROUTE A31.



b) GESTION DES TALUS PAYSAGERS DANS LA ZAC

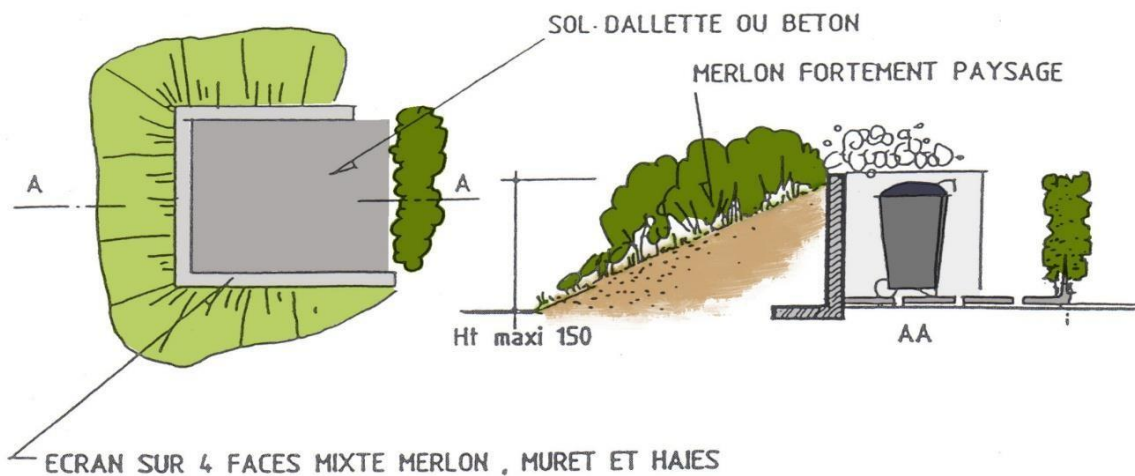


c) GESTION DES LIMITES SEPARATIVES ET EN BORDURE D'AUTOROUTE A31

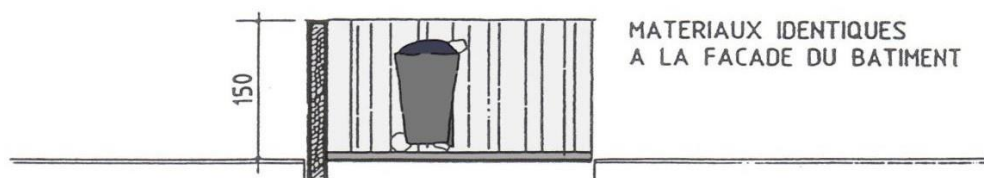


d) IMPLANTATION DES LOCAUX POUBELLES

Hypothèse 1 : Merlon paysager

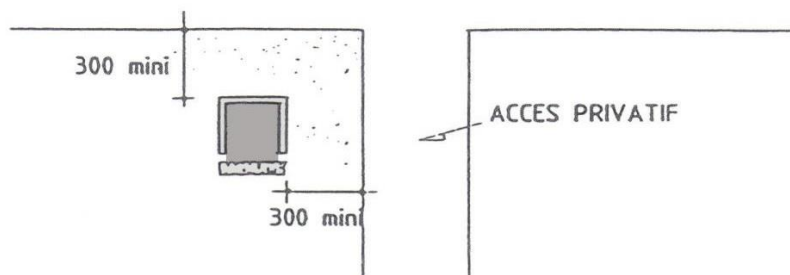


Hypothèse 2 : Muret



CAS D'IMPLANTATION EN BORD DE VOIES

VOIE PUBLIQUE / PRIVEE



6.2.4. Palette végétale

Les plantations seront choisies parmi les essences ci-dessous :

a) AXES STRUCTURANTS

■ ACER PLATANOIDES CRIMSON KING	16/18 tiges fléchées 3XT
■ AESCULUS HYPOCASTANUM BAUMANII	16/18 tiges fléchées 3XT
■ LIRIODENDRON TULIPIFERA	16/18 tiges fléchées 3XT
■ PLATANUS ACERIFOLIA	16/18 tiges fléchées 3XT
■ TILIA CORDATA ERECTA	16/18 tiges fléchées 3XT
■ ACER PLATANOIDES COLUMNARE	16/18 tiges fléchées 3XT
■ GLEDITSIA TRIACANTHOS INERMIS	16/18 tiges fléchées 3XT

b) DESSERTES INTERIEURES DE LA Z.A.C

■ MALUS FLORIBUNDA	14/16 3XT
■ PRUNUS PISSARDI	14/16 3XT
■ CATALPA BUNGEI	14/16 3XT
■ CATALPA COMMUN	14/16 3XT
■ PRUNUS SERRULATA	14/16 3XT
■ AESCULUS CARNEA BRIOTTI	14/16 3XT
■ ACACIA UMBRACULIFERA	14/16 3XT
■ ACER PLATANOIDES GLOBOSUM	14/16 3XT

c) MASSES HAUTES

■ BERBERIS DARWINII	100/120
■ FORSYTHIA INTERMEDIA SPECTABILIS	100/120
■ LARBURNUM WATERII VOSSII	100/120
■ COTONEASTER FRANCHETTI	100/120
■ CYTISUS KEWENSIS	100/120
■ CORNUS ALBA "ELEGANTISSIMA"	100/120
■ PYRACANTHA COCCINEA "ORANGE GLOW"	100/120
■ WEIGELIA BRISTOL RUBY	100/120

d) MASSES BASSES

■ BERBERIS THUNBERGII "ATROPURPUREA NANA"	60/80 racines nues en container
■ LAVANDULA	60/80 racines nues en container
■ POTENTILLA FRUTICOSA	60/80 racines nues en container
■ PRUNUS LAUROCERASUS "OTTO LUYKEN"	60/80 racines nues en container
■ DEUTZIA GRACILIS	60/80 racines nues en container
■ SPIREA VAN HOUTTEI	60/80 racines nues en container
■ SPIREA ARGUTA	60/80 racines nues en container
■ VIBURNUM DAVIDII	60/80 racines nues en container
■ SPIREA BUMALDA "ANTHONY WATERER"	60/80 racines nues en container
■ BERBERIS STENOPHYLLA	60/80 racines nues en container

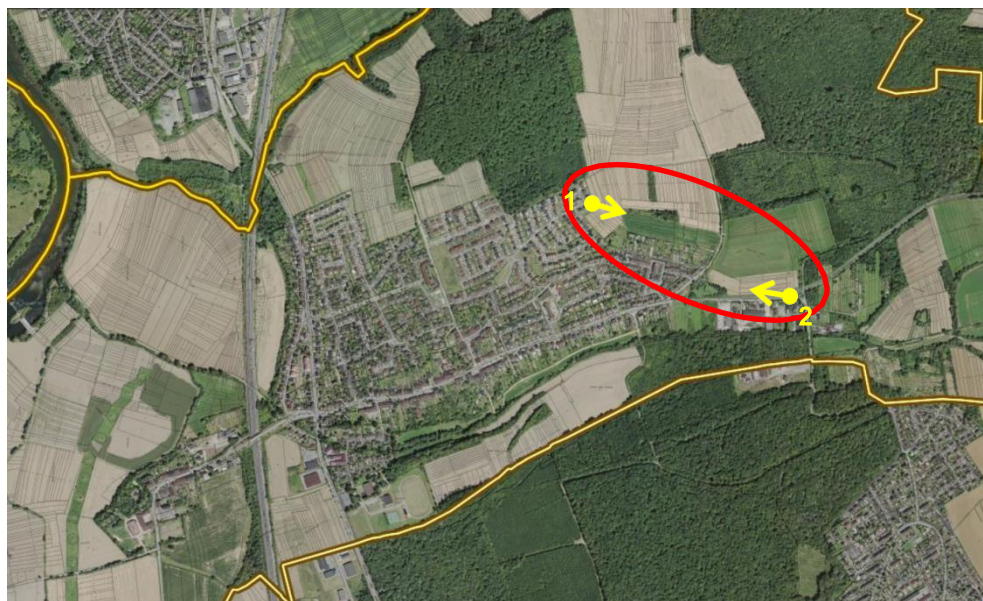
e) COUVRE SOLS

■ COTONEASTER DAMMERI SKOGOLMEN	40/60 racines nues en container
■ COTONEASTER HORIZONTALIS	40/60 racines nues en container
■ HYPERICUM HIDCOTE	40/60 racines nues en container
■ HEDERA HELIX	40/60 racines nues en container
■ PRUNUS LAUROCERASUS ZABELIANA	40/60 racines nues en container
■ VINCA MAJOR	40/60 racines nues en container
■ VINCA MINOR	40/60 racines nues en container
■ LONICERA PILEATA	40/60 racines nues en container
■ ROSIERS EMERA	40/60 racines nues en container
■ SAMBUSCUS	40/60 racines nues en container
■ JUNIPERUS SABINA TAMARICIFOLIA	40/60 racines nues en container
■ SYMPHORICARPOS HANDCOCK	40/60 racines nues en container
■ ROSIERS VEND D'ETE	40/60 racines nues en container

7. Secteurs 2AU en limite Est du village d'Imeldange

7.1. LOCALISATION

Lieux-dits : Pantz – Boesenacker – Mandersfeld



Source géoportail.

7.1.1. Photos du site :



Vue 1 depuis l'extrémité Est du Boulevard de l'Oiseleur.



Vue 2 depuis la RD61

7.2. OBJECTIFS D'AMENAGEMENT

La vocation de ce secteur est d'accueillir :

- principalement de l'habitat, avec éventuellement des activités économiques de type tertiaire, intégrées au tissu d'habitat ;
- des espaces publics de type parcs paysagers et de détente, aires de jeux.

Le parti d'aménagement vise à créer un quartier permettant à terme de lier le boulevard de l'Oiseleur à la RD61 de la manière la plus courte et sécurisée possible, tout en laissant des perméabilités environnementales entre les bois du Camberg et la Sée, ainsi que des possibilités d'extensions vers le Nord à long terme.

Il intègre la mutation des parties Nord des jardins de la Cité Vallée Radieuse en espaces à bâtir et préserve une bande interstitielle de jardins privés et d'espaces verts publics entre le futur quartier d'extension et les terrains de la rue des Hirondelles et la Cité Vallée Radieuse.

Une bande paysagère au Sud du quartier a vocation à préserver une zone humide et à participer à la gestion des eaux pluviales issues de l'opération. Cette bande paysagère intégrera des bassins, des plantations le long de la RD61 créant un filtre visuel le long de la RD61, des cheminements doux.

Le parti d'aménagement prévoit également des parkings groupés en poches, répartis dans le quartier pour dégager les voiries ainsi que des plantations en frange Nord pour gérer la limite Nord et intégrer le quartier dans le grand paysage.

Le parti d'aménagement et de composition pourra être développé en plusieurs phases opérationnelles successives mais en visant à maintenir sa cohérence globale.

7.2.1. Intégration urbaine et paysagère

L'intégration urbaine sera assurée par une architecture respectant la sobriété des volumes bâtis et des formes de toitures simples, caractéristiques du bâti traditionnel du Nord-Ouest de la Moselle, s'interdisant tout pastiche d'une autre architecture régionale mais permettant une expression architecturale contemporaine adaptée au contexte urbain et paysager. Une mixité de typologies bâties sera recherchée.

L'organisation viaire prévoira que les voiries soient orientées préférentiellement dans le sens des courbes de niveaux, permettant aux constructions de s'insérer harmonieusement au relief tout en permettant de maintenir des perméabilités hydrauliques transversales naturelles.

L'aménagement devra maintenir des vues sur le grand paysage depuis les voiries.

7.2.2. Desserte, accès, mobilité et réseaux

a) DESSERTTE, ACCES

La desserte du quartier sera assurée à partir de :

- l'extrémité Est du boulevard de l'Oiseleur ;
- l'extrémité Nord de la rue des Peupliers ;
- de la RD61 à hauteur du chemin de la Forêt.

A plus long terme, une connexion avec la RD61 sera aménagée en concertation avec le service gestionnaire des routes, dans le cadre d'une opération d'aménagement ultérieure.

Des accès devront être préservés pour assurer l'aménagement de tranches ultérieures au Nord et au Sud du quartier.

b) HIERARCHIE VIAIRE

La voirie principale devra permettre une circulation automobile en double-sens. Les accès aux parcelles seront groupés afin de limiter les accès sur la voie principale. Les carrefours avec les voiries secondaires seront traités de manière à identifier le carrefour depuis la voirie principale (matériau, marquage au sol). La voirie principale devra être accompagnée à minima d'espaces spécifiques pour :

- les piétons et les personnes à mobilité réduite ;
- des plantations ;
- la gestion des eaux pluviales.

c) MOBILITES DOUCES

- Le quartier devra intégrer des cheminements courts de liaisons aux quartiers voisins et aux espaces de franges.
- Chaque parcelle devra prévoir un espace de rangement pour vélos.

d) STATIONNEMENT

Un stationnement suffisant sera assuré au sein des parcelles pour leurs besoins spécifiques. Le stationnement public sera préférentiellement organisé sous forme de stationnement groupé en poches réparties sur l'ensemble du quartier.

e) RESEAUX

Une continuité avec les réseaux à l'échelle de la commune sera assurée. Le quartier disposera de réseaux suffisants pour ses besoins et devra tenir compte des capacités des réseaux périphériques existants sans pénaliser leur fonctionnement.

f) ECLAIRAGE

L'éclairage public devra être choisi en cohérence avec les modèles existants aux quartiers limitrophes et sera optimisé aux largeurs de voiries en privilégiant une approche de sobriété énergétique.

7.2.3. Principes de composition urbaine

a) DENSITE ET PART DE LOGEMENTS SOCIAUX

Bertange-Imeldange est identifiée au SCoT de l'Agglomération de Thionville comme une commune de centralité relais avec un objectif de densité de 26 logements à l'hectare. Cet objectif sera recherché à l'échelle de l'ensemble du quartier et non pas en fonction d'un éventuel phasage.



b) TYPLOGIES ET HAUTEURS DES CONSTRUCTIONS



Exemple de diversité de typologies bâties.

La diversité des typologies doit permettre de respecter les objectifs de densité du SCoT en vigueur et de répondre aux différents besoins du parcours résidentiel en fonction de l'âge des habitants et de la mixité sociale : célibataires, jeunes ménages, familles, seniors, personnes à mobilité réduite.

Une répartition spatiale préférentielle des typologies est indiquée dans le schéma d'organisation par des couleurs spécifiques :

- Collectif de 6 à 8 logements minimum : R+2 + combles ou attique ;
- Petit collectif de 4 à 7 logements minimum (desserte groupée des logements) et habitat intermédiaire (desserte individuelle des logements) : R+1 + combles ou attique ;
- Unifamilial : Maisons en bande et maisons individuelles : R+1 + combles ou attique. Les parcelles et accès des maisons individuelles seront organisés pour rendre prioritaire la mitoyenneté des habitations sur un côté de la parcelle.



Exemple de diversité de typologies bâties au sein d'un quartier

Pour assurer une cohérence urbaine, une juxtaposition non coordonnée de toitures plates et pentues sera évitée.

c) ORGANISATION DES FAÇADES ET DES LIMITES ENTRE ESPACES PUBLICS ET PRIVÉS

D'une manière générale chaque construction présentera une façade sur rue esthétique et qualitative.

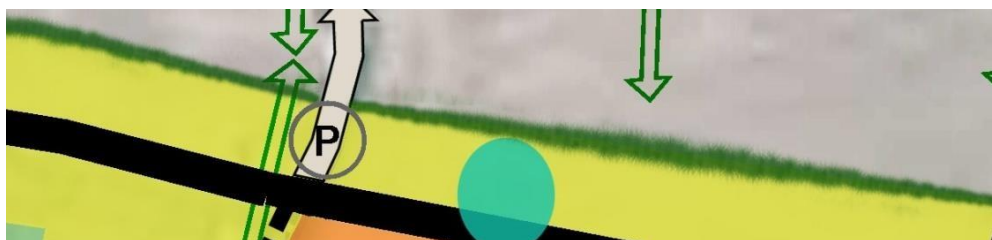
d) ESPACES ET EQUIPEMENTS PUBLICS

La programmation actuelle n'identifie pas de besoin d'équipement public à intégrer au quartier. Il pourra cependant intégrer un ou plusieurs équipements publics selon les besoins futurs de la collectivité.

Un parc paysager inter-quartier sera prévu dans l'aménagement.

7.2.4. Gestion des franges périphériques avec les espaces agricoles

L'aménageur veillera à réaliser des plantations périphériques de type haie champêtre et/ou vergers pour assurer une transition douce avec l'espace agricole.



Exemple d'un quartier avec une frange de plantations (vergers) Les jardins du Castel à Rodemack, permettant une intégration paysagère douce.

7.2.5. Objectifs environnementaux

a) BIOCLIMATIQUE

Le découpage parcellaire du quartier et les constructions devront privilégier les possibilités d'apports solaires passifs et la mitoyenneté (diminution des surfaces d'échanges thermiques) voire la compacité (maisons en bandes).

b) EAU

Le quartier devra respecter le chemin naturel de l'eau selon la topographie du terrain initial et intégrer l'infiltration des eaux pluviales au sein des espaces privés et des espaces publics.



Trame de l'eau

c) RAPPORT AU SOL

Les déblais-remblais seront limités au maximum et leur gestion sera optimisée au sein de l'opération.

d) SYSTEME VERT URBAIN ET BIODIVERSITE

Le quartier devra intégrer une trame verte interne et liée aux réseaux périphériques. Elle privilégiera les espèces régionales diversifiées et pourra intégrer d'autres fonctions (cheminements doux, chemin de l'eau, plantations, perméabilités visuelles). Les parkings seront plantés d'arbres et d'arbustes et seront perméables sauf contrainte majeure.

e) ECLAIRAGE ET POLLUTION LUMINEUSE

Le nombre de points lumineux devra être optimisé. L'éclairage en contreplongée est interdit. L'éclairage des cheminements doux est recommandé.

7.3. SCHEMA DE PRINCIPE



Légende



Giratoire à créer sur RD 61

Voirie projetée principale

Voirie secondaire projetée

Accès principal

Réserve pour extension future

Trame verte et bleue

Emplacement réservé: liaison piétonne

Espaces publics paysagers

Zone de jardins

Espaces publics paysagers et hydrauliques

Habitat individuel ou maisons en bande

Habitat intermédiaire - collectif

Frange verte

Séquence arborée d'entrée de ville

Sentiers

Façade qualitative

Parking groupé

Zone humide préserver

une certaine densité dans un contexte de limitation de la consommation de l'espace. La proximité des zones pavillonnaires adjacentes devra déboucher sur une structuration des hauteurs par pallier.

L'aménagement total de la zone ne pourra se faire qu'en 2 ou 3 tranches distinctes. Dans tous les cas, un minimum de 3 ans est attendu entre la date du 1^{er} et du 2^e permis d'aménagé purgé de tout recours. Une cohérence globale devra être maintenue dans la perspective de la ou des phases suivantes et aucun terrain enclavé ne devra être délaissé.

8.3.1. Intégration urbaine et paysagère

Le quartier devra s'insérer harmonieusement avec le contexte urbain et paysager. La proximité immédiate du boisement devra demeurer un enjeu essentiel que ce soit en matière d'impact visuel ou de sécurité.

8.3.2. Desserte, accès, mobilité et réseaux

a) DESSERTE, ACCES

La desserte du quartier se fera depuis les rues proches suivantes :

- Rue des vignes
- Rue des noisetiers
- Allées des chênes

b) HIERARCHIE VIAIRE

Une hiérarchisation des voies est attendue en fonction de leur importance à l'échelle de l'ensemble du secteur.

c) STATIONNEMENT

En dehors des places de stationnement obligatoires au sein des parcelles d'accueil des logements, une réflexion sur le stationnement de jour est attendu sur l'ensemble de la zone. Il est attendu à minima au moins 1 place de jour pour 3 logements qui devront être aménagées sur les espaces communs dédiés aux voies ou aux espaces publics.

d) RESEAUX

Une continuité avec les réseaux communaux sera assurée. Le quartier disposera de réseaux suffisants pour ses besoins, devra tenir compte des capacités des réseaux périphériques existants sans pénaliser leur fonctionnement.

e) ECLAIRAGE

L'éclairage public devra être choisi en cohérence avec les modèles existants aux quartiers limitrophes et sera optimisé aux largeurs de voiries en privilégiant une approche de sobriété énergétique.

8.3.3. Principes de composition urbaine

a) DENSITE

L'objectif de densité est de 26 logements à l'hectare. Cet objectif sera pris en compte à l'échelle de l'ensemble du quartier et non pas en fonction d'un éventuel

phasage.

b) TYPOLOGIES ET HAUTEURS DES CONSTRUCTIONS

La diversité des typologies doit permettre de respecter les objectifs de densité affichés et de répondre aux différents besoins du parc résidentiel, et de la mixité sociale : célibataires, jeunes ménages, familles, seniors, personnes à mobilité réduite.

Une répartition spatiale préférentielle des typologies est indiquée dans le schéma d'organisation par des couleurs spécifiques :

- R+2+combles ou attique ;
- Habitat intermédiaire (desserte individuelle des logements) : R+1+combles ou attique ;
- Unifamilial : maisons en bande et maisons individuelles : R+1+ combles ou attique. Les parcelles et accès des maisons individuelles seront organisées pour rendre prioritaire la mitoyenneté des habitations sur un coté de la parcelle pour au moins 50% d'entre elles.

c) ESPACES ET EQUIPEMENTS PUBLICS

Le quartier intégrera des circulations douces pouvant en partie être associées aux voies ouvertes à la circulation automobile. A minima, une relation est attendue entre le cœur de la zone et les quartiers adjacents (à l'Ouest comme au Sud).

Le cœur de la zone devra prévoir une centralité sous forme de place et/ou aire de jeux/sport.

8.3.4. Gestion des franges

a) FRANGE AVEC LA ZONE DEJA BÂTIE

Des hauteurs comparables seront envisagées pour les constructions à proximité immédiate des zones déjà bâties situées en dehors de la zone.

b) FRANGE AVEC LA ZONE BOISEE

Une zone tampon de 15 mètres sera maintenue entre les constructions de plus de 20 m² et la limite de la zone N, cette zone tampon pourra être occupée par les jardins.

Aucune construction ne pourra être implantée à moins de 5 mètres de la zone N.

8.3.5. Objectifs environnementaux

a) BIOCLIMATIQUE

Le découpage parcellaire du quartier et les constructions devront privilégier les possibilités des apports solaires passifs.

b) EAU

Le quartier devra respecter le chemin naturel de l'eau. Des récupérateurs d'eau de pluie devront être aménagés pour chaque construction en lien avec les surfaces de toiture respectives, un volume de 3m³ minimum est attendu pour une construction disposant d'une surface de toiture de 100m².

c) RAPPORT AU SOL







Les déblais-remblais seront limités.

Les liaisons piétonnes et les espaces publics, lorsqu'ils sont proposés en dehors des emprises des voies ouvertes à la circulation automobiles, devront rester

perméables aux eaux pluviales.

8.3.6. SCHEMA DE PRINCIPE



-  Périmètre de l'OAP
-  Accès obligatoires à la zone (véhicules motorisés)
-  Implantation préférentielle de l'habitat individuel
-  Implantation préférentielle de l'habitat intermédiaire
-  Implantation préférentielle de l'habitat collectif
-  Linéaire végétalisé à prendre en compte