

Département des Ardennes

Commune de Gernelle

3

PLAN LOCAL D'URBANISME

Orientations d'aménagement et de programmation (OAP)

Vu pour être annexé
à la délibération du 9/12/2016
abrogeant la carte communale et
approuvant le Plan Local d'Urbanisme

Cachet de la Mairie
Signature du Maire



Commune de Gernelle
6, Rue des Autrichiens
08440 GERNELLE



OMNIS Conseil Public
28, Place Bernard-Stasi
51200 EPERNAY

Révisé le		Modifié le		Mis à jour le	

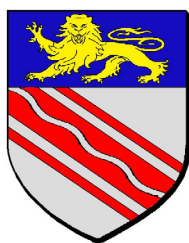
Commune de Gernelle

PLAN LOCAL D'URBANISME

Orientations d'aménagement et de programmation (OAP)

Vu pour être annexé
à la délibération du 9/12/2016
abrogeant la carte communale et
approuvant le Plan Local d'Urbanisme

Cachet de la Mairie
Signature du Maire



Commune de Gernelle
6, Rue des Autrichiens
08440 GERELLE



OMNIS Conseil Public
28, Place Bernard-Stasi
51200 EPERNAY

Révisé le		Modifié le		Mis à jour le	

PRÉAMBULE

OBJET

Les Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP) comprennent des dispositions portant sur l'aménagement, l'habitat, les transports et les déplacements et **déclinent les objectifs du PADD** pour certains secteurs à enjeux (communes en cas de PLUI) ou pour certaines thématiques (entrées de ville, eau, bioclimatisme, ...).

Conformément à l'article L 151-6 et 7 du code de l'urbanisme « en cohérence avec le projet d'aménagement et de développement durables, des dispositions portant sur l'aménagement, l'habitat, les transports et les déplacements ».

Article L 151-7 CU – « Les orientations d'aménagement et de programmation **peuvent notamment** :

1° **Définir les actions et opérations nécessaires pour mettre en valeur l'environnement**, notamment les continuités écologiques, les paysages, les entrées de villes et le patrimoine, lutter contre l'insalubrité, permettre le renouvellement urbain et assurer le développement de la commune ;

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

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

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

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

6° Adapter la délimitation des périmètres, en fonction de la qualité de la desserte, où s'applique le plafonnement à proximité des transports prévu aux articles [L. 151-35](#) et [L. 151-36](#).

Les Orientations d'Aménagement et de Programmation constituent une pièce désormais obligatoire du dossier de Plan Local d'Urbanisme conformément aux nouvelles dispositions du Grenelle II et précisent les conditions d'aménagement des secteurs définis comme stratégiques dans la commune.

PORTÉE JURIDIQUE DES ORIENTATIONS D'AMÉNAGEMENT ET DE PROGRAMMATION

Elle est prévue en ces termes par l'article L 152-1 : « L'exécution par toute personne publique ou privée de tous travaux, constructions, aménagements, plantations, affouillements ou exhaussements des sols, et ouverture d'installations classées appartenant aux catégories déterminées dans le plan sont conformes au règlement et à ses documents graphiques. Ces travaux ou opérations sont, en outre, compatibles, lorsqu'elles existent, avec les orientations d'aménagement et de programmation. »

Les OAP sont donc opposables lors de la délivrance des autorisations d'urbanisme : permis de construire, d'aménager et de démolir ; et déclarations préalables. Les certificats d'urbanisme devraient les mentionner.

Contrairement au règlement, il est expressément prévu que cette opposabilité ne se manifeste qu'en termes de compatibilité.

Ceci signifie que les opérations engagées dans les secteurs concernés devront être en accord avec les principes d'aménagement inscrits dans les orientations d'aménagement et de programmation. Précisions qu'un document qui s'applique en termes de compatibilité « ne saurait avoir légalement pour effet d'imposer une stricte conformité » aux plans ou décisions auxquels il est applicable.

NOUVEAUTÉ AVEC LES LOIS **GRENNELLE** ET **ALUR** :

- ▶ Les OAP **remplacent** les anciennes orientations d'aménagement (OA) et **sont désormais obligatoires** ;
- ▶ Elles **peuvent** comporter un échéancier prévisionnel de l'ouverture à l'urbanisation des zones à urbaniser et de la réalisation des équipements correspondants ;
- ▶ Elles **peuvent** porter sur des quartiers ou des secteurs à mettre en valeur, réhabiliter, restructurer ou aménager ;
- ▶ Elles **peuvent** prendre la forme de schémas d'aménagement et préciser les principales caractéristiques des voies et espaces publics ;
- ▶ Elles **peuvent** définir les continuités écologiques ;
- ▶ Elles **peuvent** prévoir un pourcentage des opérations d'aménagement, de construction ou de réhabilitation destiné à la réalisation de commerces.

SECTEURS RETENUS

Plusieurs secteurs sont concernés et regroupés en deux orientations d'aménagement :

- **OAP n°1** – Développer une urbanisation mesurée sur le secteur de la « Croix la Vigne » ;
- **OAP n°2** – Développer une urbanisation mesurée sur le secteur de « Berthiant » ;
- **OAP n°3** – Développer une urbanisation mesurée sur le secteur de « Les Grands Courtis » ;



- ▶ Offrir de nouveaux terrains à bâtir en continuité du bâti existant, à proximité du centre originel (400 mètres) et sans contraintes (zones humides par exemple) ;
- ▶ Privilégier le développement urbain compact de manière structurée (redonner de l'épaisseur à l'entrée de ville déjà urbanisée d'un côté).
- ▶ Limiter l'extension des réseaux ;

ORIENTATION D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION N° 1 : DEVELOPPER UNE URBANISATION MESUREE : SECTEUR « LA CROIX LA VIGNE »

Surface « Croix la Vigne » Rue du Muguet	Environ 1.48 ha soit 14 800 m² Dont environ 2 175 m² de voirie à créer (environ 7,5 m de large avec trottoir et aménagement paysager de type : noue enherbée, stationnement intégré, plantation d'arbres ...)	Potentiel de logements	Environ 1,26 ha de surface privative Densité minimale de 10 logements / ha (SCoT) Densité moyenne de 11,9 logements / ha = 15 logements (+ ou – 10%)
Situation	▶ Dent creuse proche des extensions récentes de la commune (Rue du Muguet) ; ▶ La partie Ouest de la zone 1AU parcelle 88 est cultivée d'une surface de 1 900 m² environ (prairies permanentes - RGP 2012 et visites de terrains) à proximité d'une construction (restaurant)		
Type d'urbanisation attendue	Le potentiel de logement est calculé en fonction des surfaces réellement aménageables en déduisant notamment les parties à réserver à la voirie et aux espaces publics. ▶ 2 voies de desserte à créer pour assurer la liaison entre les voies communales et les rues du centre du village (amorce de la future voirie en emplacement réservé) ; ▶ Ce secteur à vocation de développement de l'habitat sous forme pavillonnaire (en bande – de part et d'autre de la future voirie à l'intérieur de la zone 1AU) ; ▶ Principes de liaison douce bocagère sur le tracé de la conduite d'eau, permettant en outre d'assurer la maintenance éventuelle de celle-ci ; le traitement paysager de cette liaison douce permettra en outre le prolongement de la trame verte et des continuités écologiques (de massif à massif, la coupure de la route demeurant cependant) à travers le quartier, reliant ainsi les haies bocagères situées plus au nord. A minima d'un côté seulement de 1.40 mètre de large sans obstacle conformément aux normes des personnes à mobilités réduites)		
Caractéristique du site			
Conditions Assainissement / Eaux pluviales	Bonne, présent le long de la voirie communale / passage conduite d'eau	Desserte incendie	Suffisante, présence d'une borne incendie à l'entrée de la zone 1AU
Proximité Assainissement / Eaux usées	Proche	Capacité en eau potable	Satisfaisante
Spécificité urbanistique et paysagère			
Topographie	Clément (altitude de 243 m à 249 m cf. schéma page précédente). Mesures : Hauteur des constructions règlementée et aménagement des espaces libres à réaliser	Desserte / Désenclavement	Prévoir la création de voirie pour assurer la desserte de la zone
Paysage	Prairie et silhouette urbaine en front Rue du Muguet	Proximité du centre-ville et des équipements	Secteur relativement proche du centre originel (400 mètres de la mairie)

À retenir :

<u>Chiffres clés :</u>	Taille moyenne des parcelles 850 m ² pour 15 logements	1.48 hectares (ha) en zone 1AU 1.26 ha de surface privative (prévisionnelle)
	25 à 32 habitants supplémentaires pour 11 constructions et 2.15 personnes par ménages d'ici 2030	Les réseaux sont présents à l'entrée de la zone
<u>Enjeux</u>	Redonner de l'épaisseur à l'urbanisation existante en entrée de ville	Cohérence avec le bâti existant environnant (en front de la Rue du Muguet)
<u>Dispositions relatives aux OAP</u>	Connecter le projet au reste du bourg (voiries et aménagement paysager) ; Une taille de terrain répondant à la demande actuelle	Une insertion urbaine travaillée par des tampons végétaux et des hauteurs limitées
Les haies et arbres à préserver ou plantations à réaliser : plusieurs objectifs mènent à cette traduction dans le document : réduction des effets de ruissellement et de lessivage des sols, richesse floristique et faunistique, esthétique, empreinte identitaire, transition entre habitats et activités, effet masquant pour les constructions nouvelles en bordure de zone, verdissement des opérations ; il s'agit la plupart du temps de préserver le potentiel existant, dans la mesure du possible, et de le compléter.	Les liaisons douces : quelques points d'accès pour des cheminements piétons sont indiqués pour favoriser les relations entre les divers quartiers sans être obligé d'avoir recours au véhicule motorisé. Ces accès complèteront également les liaisons vers les espaces de détente et les équipements structurants.	Favoriser les économies d'énergie : L'implantation des constructions devra être conçue afin de permettre une exploitation optimum des énergies naturelles et notamment l'ensoleillement naturel des pièces à vivre. Les matériaux devront favoriser les économies d'énergie et anticiper les normes thermiques en vigueur.
<i>L'urbanisation de la zone peut être réalisée par la voie</i> <i>Ce choix dépendra notamment de la surface de la zone à aménager, l'écriture du règlement devra être suffisamment étudiée pour garantir la cohérence de l'aménagement avec les OAP et le PADD.</i>	d'une opération unique sur l'ensemble de la zone	sous la forme de plusieurs opérations, menées conjointement ou de façon successive et aboutissant au final à un aménagement d'ensemble.
	-	☑
Par conséquent une division parcellaire devra être réalisée. <u>Les autorisations d'urbanisme doivent être compatibles avec les OAP et respecter les objectifs de lutte contre la consommation d'espaces figurant dans le PADD.</u> <u>Conformément au SCoT du Charleville-Mézières, la densité est de 10 logements par hectare minimum. La collectivité pour son projet de PLU a décidé de fixer la densité en zone 1AU de 10 à 12 logements / ha, soit des parcelles d'une taille moyenne de l'ordre de 900 m² constructible.</u>		

PRECONISATIONS : PRINCIPES D'AMENAGEMENT

Formes urbaines

Respect de la typologie urbaine voisine composée principalement d'habitat individuel. La volonté communale est de répondre aux besoins et attentes des habitants dans une cohérence urbaine.

Densité des constructions : actuellement, environ 15 constructions sont envisagées sur le site, soit une densité résidentielle nette moyenne de 11.9 logements à l'hectare voirie et espace public inclus (soit 15 parcelles de 840 m² environ).

Desserte et réseaux

⇒ Les circulations :

Le tracé de principe proposé consiste à emprunter la Rue du Muguet existant et prolongé par une voirie à créer (amorce en emplacement réservé). Cette liaison viaire permettra dès lors d'éviter tout enclavement des futures constructions et le passage des véhicules de secours et le ramassage des déchets ménagers.

⇒ Les réseaux et desserte incendie :

Réseaux

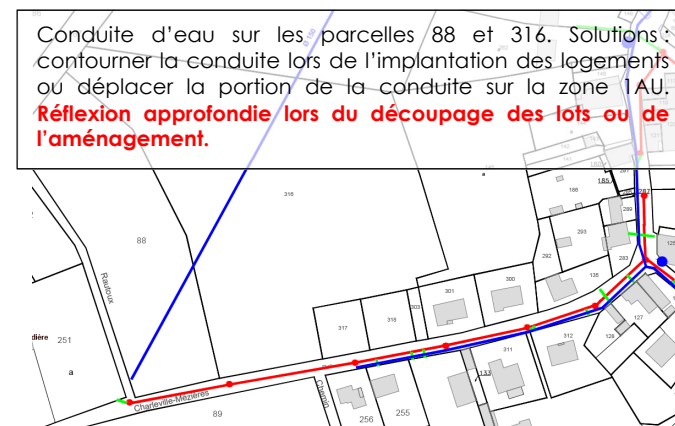
- Assainissement : garantir le bon fonctionnement de rejet des eaux usées ;
- Eau potable : raccordement au réseau existant ;
- Communications numériques : garantir leur raccordement.

Desserte incendie

- Assurer une desserte incendie des nouvelles constructions

Principes paysagers

Les espaces libres seront aménagés (jardins, potagers, ...) par les pétitionnaires, les arbres et haies bocagères seront dans la mesure du possible à conserver sur le site.



Appliquer une démarche qualitative et durable : les préconisations

⇒ Gestion de l'eau

- Opter pour une gestion des eaux de pluies à la parcelle : stockage de l'eau de pluie via des citernes ou cuves,
- Possibilité de réutiliser les eaux de pluies à usage individuel : lavage des voitures, arrosage du jardin, etc...
- Limiter les surfaces imperméables dans le jardin privé afin de faciliter l'infiltration des eaux de pluies.

⇒ Énergie

- Répondre à la réglementation thermique en vigueur en matière de construction.

⇒ Gestion des déchets

- Gestion des déchets semblable à celle appliquée au sein de la commune : collecte des ordures ménagères et tri sélectif.

EXEMPLE D'AMENAGEMENT

L'échelle figure pour une meilleure interprétation, pour plus de précision se référer au plan de zonage (Cf. 4b et 4c) – Source : cadastre / DGFIP



ORIENTATION D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION N° 2 : DEVELOPPER UNE URBANISATION MESUREE : SECTEUR « BERTHIANT »

Surface « Berthiant » Chemin de l'Embry	Environ 0.24 ha soit 2 400 m² Dont 110 m² de voirie en zone 1AU (en cours d'aménagement) soit environ 18 m de long x 6 m de large	Potentiel de logements	Densité minimale de 10 logements / ha = 2 logements (+ ou – 10%)
Situation	▶ Dent creuse proche des extensions récentes de la commune (Rue du Muguet) ; ▶ Secteur non cultivé (RGP 2012 et visites de terrains).		
Type d'urbanisation attendue	Le potentiel de logement est calculé en fonction des surfaces réellement aménageables en déduisant notamment les parties à réserver à la voirie et aux espaces publics. ▶ Voirie en cours de réalisation par le Chemin de l'Embry. Le géomètre a borné la voirie de 6 m de large, 1,5 repris sur les parcelles voisines. La collectivité pour s'assurer de l'opération a mise en place un emplacement réservé ; ▶ Ce secteur à vocation de développement de l'habitat sous forme pavillonnaire (dernière possibilité pour combler le Chemin de l'Embry) ;		
Caractéristique du site			
Conditions Assainissement / Eaux pluviales	Absent, présent à l'entrée du chemin de l'Embry	Desserte incendie	Proche sur la Rue du Muguet
Proximité Assainissement / Eaux usées	Proche	Capacité en eau potable	Correcte
Spécificité urbanistique et paysagère			
Topographie	Favorable et peu mouvementée (altitude de 245 m à 248 m cf. schéma page précédente).	Desserte / Désenclavement	Prévoir l'aménagement du chemin en limitant l'imperméabilisation Prévoir un moyen de retournement (cf. réglementation du SDIS dans le règlement du PLU)
Paysage	Prairie et silhouette urbaine en développement Rue de l'Embry (division parcellaire effectuée – zone UB, dépôt de permis de construire imminent)	Proximité du centre-ville et des équipements	Secteur relativement proche du centre originel (400 mètres de la mairie)

À retenir :

<u>Chiffres clés :</u>	Taille moyenne des parcelles 1000 m² pour 2 logements	0.23 hectares (ha) en zone 1AU 0.219 ha de surface privative
	3 à 6 habitants supplémentaires pour 2 constructions et 2.15 personnes par ménages d'ici 2030	Les réseaux sont présents à l'entrée de la zone
<u>Enjeux</u>	Redonner de l'épaisseur à l'urbanisation existante en entrée de ville plutôt que d'accentuer les phénomènes d'urbanisation linéaire	Boucler l'urbanisation Chemin de l'Embry
<u>Dispositions relatives aux OAP</u>	Connecter le projet au reste du bourg ; Une taille de terrain répondant à la demande actuelle	Une insertion urbaine travaillée par des tampons végétaux et des hauteurs limitées
Les haies et arbres à préserver ou plantations à réaliser : plusieurs objectifs mènent à cette traduction dans le document : réduction des effets de ruissellement et de lessivage des sols, richesse floristique et faunistique, esthétique, empreinte identitaire, transition entre habitats et activités, effet masquant pour les constructions nouvelles en bordure de zone, verdissement des opérations ; il s'agit la plupart du temps de préserver le potentiel existant, dans la mesure du possible, et de le compléter.	Les liaisons douces : quelques points d'accès pour des cheminements piétons sont indiqués pour favoriser les relations entre les divers quartiers sans être obligé d'avoir recours au véhicule motorisé. Ces accès complèteront également les liaisons vers les espaces de détente et les équipements structurants.	Favoriser les économies d'énergie : L'implantation des constructions devra être conçue afin de permettre une exploitation optimum des énergies naturelles et notamment l'ensoleillement naturel des pièces à vivre. Les matériaux devront favoriser les économies d'énergie et anticiper les normes thermiques en vigueur.
<i>L'urbanisation de la zone peut être réalisée par la voie</i>	d'une opération unique sur l'ensemble de la zone	sous la forme de plusieurs opérations, menées conjointement ou de façon successive et aboutissant au final à un aménagement d'ensemble.
	-	☒
Par conséquent une division parcellaire devra être réalisée. <u>Les autorisations d'urbanisme doivent être compatibles avec les OAP et respecter les objectifs de lutte contre la consommation d'espaces figurant dans le PADD.</u> Conformément au SCoT du Charleville-Mézières, la densité est de 10 logements par hectare minimum. La collectivité pour son projet de PLU a décidé de fixer la densité en zone 1AU de 10 à 12 logements / ha, <u>soit des parcelles d'une taille moyenne de l'ordre de 900 m² constructible.</u>		

PRECONISATIONS : PRINCIPES D'AMENAGEMENT

Formes urbaines

Respect de la typologie urbaine voisine composée principalement d'habitat individuel. La volonté communale est de répondre aux besoins et attentes des habitants dans une cohérence urbaine.

Densité des constructions : actuellement, 2 constructions sont envisagées sur le site, soit une densité résidentielle nette moyenne de 10.5 logements à l'hectare voirie et espace public inclus (soit 2 parcelles de 1 000 m² environ).

Desserte et réseaux

⇒ Les circulations :

Le tracé de principe proposé consiste à emprunter le Chemin de l'Embry en cours d'aménagement (6 mètre de largeur - en emplacement réservé). Cette liaison viaire permettra dès lors d'éviter tout enclavement des futures constructions. **Par ailleurs, conformément à la réglementation du SDIS, toute voie en impasse de plus de 60 m de long doit faire l'objet d'une zone de retournement adaptée.**

⇒ Les réseaux et desserte incendie :

Réseaux

- Assainissement : garantir le bon fonctionnement de rejet des eaux usées ;
- Eau potable : raccordement au futur réseau (extension) ;
- Communications numériques : garantir leur raccordement.

Desserte incendie

- Assurer une desserte incendie des nouvelles constructions (conforme à la réglementation 1 poteau d'incendie tous les 200 mètres).

Principes paysagers

Les espaces libres seront aménagés (jardins, potagers, ...) par les pétitionnaires, les arbres et haies bocagère seront dans la mesure du possible à conserver sur le site.

Appliquer une démarche qualitative et durable : les préconisations

⇒ Gestion de l'eau

- Opter pour une gestion des eaux de pluies à la parcelle : stockage de l'eau de pluie via des citernes ou cuves,
- Possibilité de réutiliser les eaux de pluies à usage individuel : lavage des voitures, arrosage du jardin, etc...
- Limiter les surfaces imperméables dans le jardin privé afin de faciliter l'infiltration des eaux de pluies.

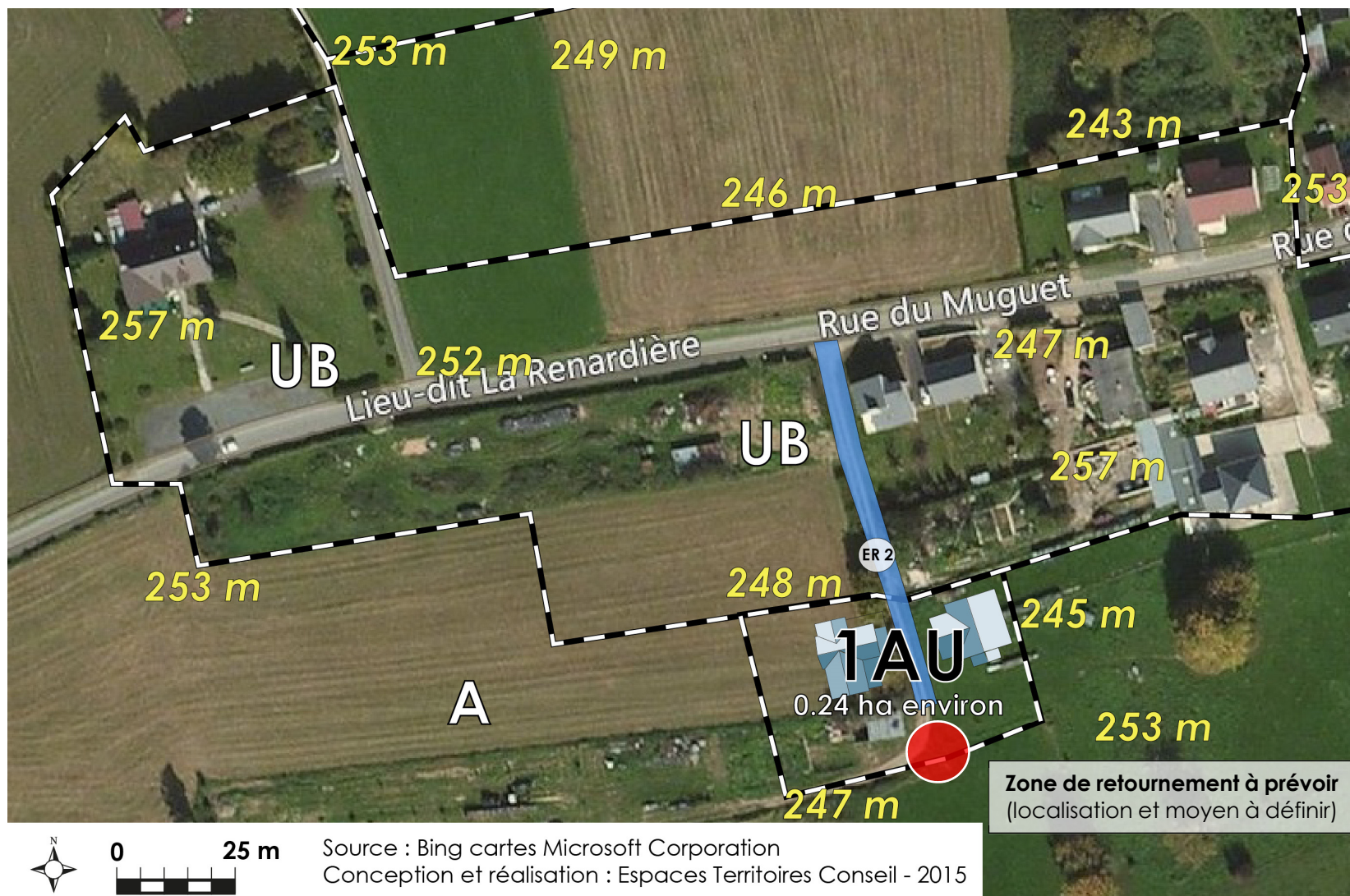
⇒ Énergie

- Répondre à la réglementation thermique en vigueur en matière de construction.

⇒ Gestion des déchets

- Gestion des déchets semblable à celle appliquée au sein de la commune : collecte des ordures ménagères et tri sélectif.

EXEMPLE D'AMENAGEMENT



ORIENTATION D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION N° 3 : DEVELOPPER UNE URBANISATION MESUREE : SECTEUR « LES GRANDS COURTIS »

Surface « Les Grands Courtis » Rue des Sources	Environ 0.31 ha soit 3 100 m² Dont environ 300 m² de voirie existante	Potentiel de logements	Environ 0,28 ha de surface privative Densité minimale de 10 logements / ha = 2 logements (+ ou – 10%)
Situation	▶ Dent creuse proche des extensions récentes de la commune (Rue du Muguet) ; ▶ La partie Ouest de la zone 1AU parcelle 114 est cultivée d'une surface de 950 m² environ (prairies permanentes - RGP 2012 et visites de terrains) à proximité d'une construction récente		
Type d'urbanisation attendue	Le potentiel de logement est calculé en fonction des surfaces réellement aménageables en déduisant notamment les parties à réserver à la voirie et aux espaces publics. ▶ Liaison par la voirie existante entre les voies communales et les rues du centre du village ; ▶ Ce secteur à vocation de développement de l'habitat sous forme pavillonnaire (dernière possibilité sur ce secteur de densifier le village) ; ▶ Implantation des constructions au plus près des courbes pour une meilleure implantation ;		
Caractéristique du site			
Conditions Assainissement / Eaux pluviales	Bonne, présent le long de la voirie communale	Desserte incendie	Suffisante, présence d'une borne incendie Rue des Sources
Proximité Assainissement / Eaux usées	Proche	Capacité en eau potable	Satisfaisante
Spécificité urbanistique et paysagère			
Topographie	Clément (altitude de 241 m à 245 m cf. schéma page précédente). Mesures : Hauteur des constructions règlementée et aménagement des espaces libres à réaliser	Desserte / Désenclavement	Voirie existante
Paysage	Prairie et silhouette urbaine Rue des Sources	Proximité du centre-ville et des équipements	Secteur très proche du centre originel (250 mètres de la mairie)

À retenir :

<u>Chiffres clés :</u>	Taille moyenne des parcelles 1 400 m ² pour 2 logements (dernières opportunités dans ce secteur)	0.31 hectares (ha) en zone 1AU 0.28 ha de surface privative
	3 à 6 habitants supplémentaires pour 2 constructions et 2.15 personnes par ménages d'ici 2030	Les réseaux sont présents à l'entrée de la zone
<u>Enjeux</u>	Redonner de l'épaisseur à l'urbanisation existante en entrée de ville	Cohérence avec le bâti existant environnant (extension récente Rue des Sources)
<u>Dispositions relatives aux OAP</u>	Connecter le projet au reste du bourg ; Une taille de terrain répondant à la demande actuelle	Une insertion urbaine travaillée par des tampons végétaux et des hauteurs limitées
Les haies et arbres à préserver ou plantations à réaliser : plusieurs objectifs mènent à cette traduction dans le document : réduction des effets de ruissellement et de lessivage des sols, richesse floristique et faunistique, esthétique, empreinte identitaire, transition entre habitats et activités, effet masquant pour les constructions nouvelles en bordure de zone, verdissement des opérations ; il s'agit la plupart du temps de préserver le potentiel existant, dans la mesure du possible, et de le compléter.	Les liaisons douces : quelques points d'accès pour des cheminements piétons sont indiqués pour favoriser les relations entre les divers quartiers sans être obligé d'avoir recours au véhicule motorisé. Ces accès complèteront également les liaisons vers les espaces de détente et les équipements structurants.	Favoriser les économies d'énergie : L'implantation des constructions devra être conçue afin de permettre une exploitation optimum des énergies naturelles et notamment l'ensoleillement naturel des pièces à vivre. Les matériaux devront favoriser les économies d'énergie et anticiper les normes thermiques en vigueur.
<i>L'urbanisation de la zone peut être réalisée par la voie</i> <i>Ce choix dépendra notamment de la surface de la zone à aménager, l'écriture du règlement devra être suffisamment étudiée pour garantir la cohérence de l'aménagement avec les OAP et le PADD.</i>	d'une opération unique sur l'ensemble de la zone	sous la forme de plusieurs opérations, menées conjointement ou de façon successive et aboutissant au final à un aménagement d'ensemble.
	-	☒
	Par conséquent une division parcellaire devra être réalisée. <u>Les autorisations d'urbanisme doivent être compatibles avec les OAP et respecter les objectifs de lutte contre la consommation d'espaces figurant dans le PADD.</u> Conformément au SCoT du Charleville-Mézières, la densité est de 10 logements par hectare minimum. La collectivité pour son projet de PLU a décidé de fixer la densité en zone 1AU de 10 à 12 logements / ha, <u>soit des parcelles d'une taille moyenne de l'ordre de 900 m² constructible.</u>	

PRECONISATIONS : PRINCIPES D'AMENAGEMENT

Formes urbaines

Respect de la typologie urbaine voisine composée principalement d'habitat individuel. La volonté communale est de répondre aux besoins et attentes des habitants dans une cohérence urbaine.

Densité des constructions : actuellement, 2 constructions sont envisagées sur le site, soit une densité résidentielle nette moyenne de 8 logements à l'hectare voirie et espace public inclus (soit 2 parcelles de 1 400 m² environ).

Desserte et réseaux

⇒ Les circulations :

Le tracé de principe proposé consiste à emprunter la Rue des Sources. Cette liaison viaire permettra dès lors d'éviter tout enclavement des futures constructions.

⇒ Les réseaux et desserte incendie :

Réseaux

- Assainissement : garantir le bon fonctionnement de rejet des eaux usées ;
- Eau potable : raccordement au réseau existant ;
- Communications numériques : garantir leur raccordement.

Desserte incendie

- Assurer une desserte incendie des nouvelles constructions

Principes paysagers

Les espaces libres seront aménagés (jardins, potagers, ...) par les pétitionnaires, les arbres et haies bocagères seront dans la mesure du possible à conserver sur le site.

Appliquer une démarche qualitative et durable : les préconisations

⇒ Gestion de l'eau

- Opter pour une gestion des eaux de pluies à la parcelle : stockage de l'eau de pluie via des citernes ou cuves,
- Possibilité de réutiliser les eaux de pluies à usage individuel : lavage des voitures, arrosage du jardin, etc...
- Limiter les surfaces imperméables dans le jardin privé afin de faciliter l'infiltration des eaux de pluies.

⇒ Énergie

- Répondre à la réglementation thermique en vigueur en matière de construction.

⇒ Gestion des déchets

- Gestion des déchets semblable à celle appliquée au sein de la commune : collecte des ordures ménagères et tri sélectif.

EXEMPLE D'AMENAGEMENT

