

# Commune de La Feuillie

## PLAN LOCAL D'URBANISME



### PIECE 4 : ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION

ELABORATION du PLU :

Prescrite le : 20.03.2015

Arrêtée le : 05.07.2017

Approuvée le



POS publié le 14 Juin 1983 et approuvé le 17 février 1986

Révision approuvée le 10 novembre 1989

1<sup>ère</sup> modification approuvée le 13 décembre 1995

2<sup>nd</sup>e modification approuvée le 9 juin 2006

3<sup>ème</sup> modification approuvée le 15 juin 2009

Mise en compatibilité du POS approuvée le 14 12 2015

CACHET DE LA MAIRIE



## ▶ Section 2 : Les orientations d'aménagement et de programmation

### **Article R151-6**

Les orientations d'aménagement et de programmation par quartier ou secteur définissent les conditions d'aménagement garantissant la prise en compte des qualités architecturales, urbaines et paysagères des espaces dans la continuité desquels s'inscrit la zone, notamment en entrée de ville.

Le périmètre des quartiers ou secteurs auxquels ces orientations sont applicables est délimité dans le ou les documents graphiques prévus à l'article R. 151-10.

### **Article R151-7**

Les orientations d'aménagement et de programmation peuvent comprendre des dispositions portant sur la conservation, la mise en valeur ou la requalification des éléments de paysage, quartiers, îlots, immeubles, espaces publics, monuments, sites et secteurs qu'elles ont identifiés et localisés pour des motifs d'ordre culturel, historique, architectural ou écologique, notamment dans les zones urbaines réglementées en application de l'article R. 151-19.

### **Article R151-8**

Les orientations d'aménagement et de programmation des secteurs de zones urbaines ou de zones à urbaniser mentionnées au deuxième alinéa du R. 151-20 dont les conditions d'aménagement et d'équipement ne sont pas définies par des dispositions réglementaires garantissent la cohérence des projets d'aménagement et de construction avec le projet d'aménagement et de développement durables.

Elles portent au moins sur :

- 1° La qualité de l'insertion architecturale, urbaine et paysagère ;
- 2° La mixité fonctionnelle et sociale ;
- 3° La qualité environnementale et la prévention des risques ;
- 4° Les besoins en matière de stationnement ;
- 5° La desserte par les transports en commun ;
- 6° La desserte des terrains par les voies et réseaux.

Ces orientations d'aménagement et de programmation comportent un schéma d'aménagement qui précise les principales caractéristiques d'organisation spatiale du secteur.

# LES ORIENTATIONS D'AMÉNAGEMENT ET DE PROGRAMMATION – ZONE COMMERCIALE



..... Limites OAP

**Déplacements**

- Accès viaire à créer
- Principe de voie à réaliser bordée de cheminement piéton et de haie champêtre
- Interdiction d'accès VL sur RN31
- Liens piétons à aménager
- Secteur de stationnement à paysager
- Carrefours à sécuriser

**Paysage**

- Gestion hydraulique à paysager
- Verger / Arbre à conserver ou replanter
- Alignement boisé à créer
- Haie champêtre à créer
- Principe d'espace paysager à créer
- Vue sur clocher d'église à conserver

## **OBJECTIF CADRE DE VIE & PAYSAGE**

Mettre en évidence les conditions de qualité d'un développement dans le respect des qualités paysagères du territoire et de la trame urbaine existante. Renforcement de la biodiversité écologique

### **Principes d'aménagement :**

#### **Pour la protection de l'identité paysagère**

- Mise en place d'un alignement boisé le long de la RN31 en continuité de ceux existants le long des équipements sportifs localisés à l'Ouest
- Le secteur dédié au stationnement devra faire l'objet de plantations
- Une perspective vers le clocher d'Eglise devra être maintenue depuis la RN31

#### **Pour l'intégration des projets**

- Traitement paysager de l'interface entre le milieu agricole et la zone à urbaniser par la création d'un alignement d'arbres et d'espace paysager
- Un espace paysager devra être créé en interface avec la zone d'habitat localisée au nord de l'opération

#### **Pour la qualité du cadre de vie**

- Réalisation d'une opération avec une représentation de 30 % minimum d'espaces perméables
- Réalisation de noues paysagères pour la gestion des eaux pluviales sur les franges de l'opération

**Pour la gestion hydraulique** A l'intérieur de la zone, il conviendra de respecter les prescriptions du Schéma de Gestion des Eaux Pluviales pour la limitation des débits (voir règlement de la zone : article concernant les réseaux)

**OBJECTIF DEPLACEMENTS** : Assurer la desserte de la zone A Urbaniser Commerciale tout en favorisant tous les modes de déplacements

### **Principes d'aménagement**

#### **Pour assurer la desserte viaire et le stationnement**

- Aménagement du nouveau croisement avec la RN31 garantissant les conditions de sécurité routière
- Interdiction de nouveaux accès véhicules depuis la RN31

#### **Pour favoriser les déplacements piétons et cyclables**

- Aménagement d'une liaison piétonnes et vélo en direction de la construction à usage commerciale depuis la rue du Val Laurent à l'Est et de la rue du Long de la Lande.
- Les équipements commerciaux devront être équipés de dispositifs permettant de stationner les vélos

..... Limites OAP

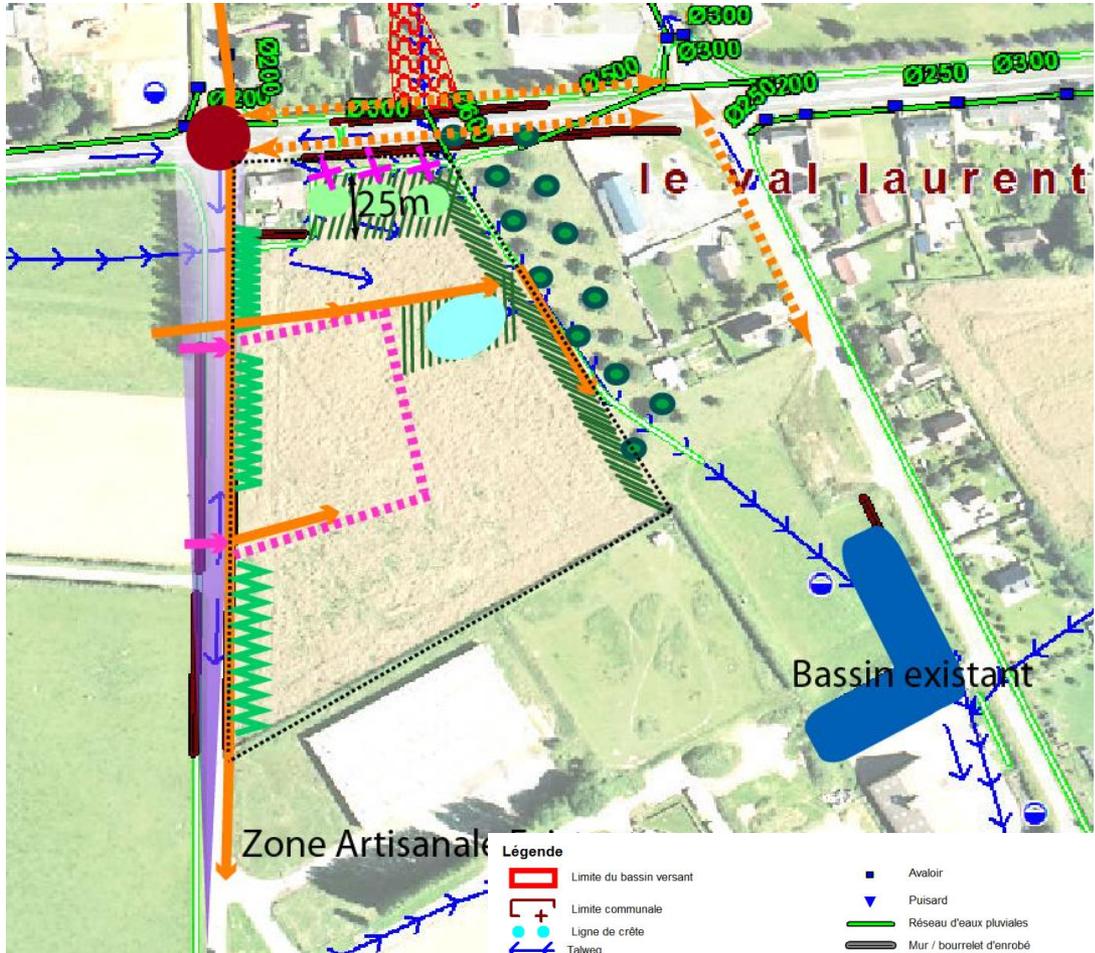
Déplacements

- ← Accès viaire à créer
- ..... Principe de voie à réaliser bordée de cheminement piéton et de haie champêtre
- + Interdiction d'accès VL sur RN31
- Liens piétons à aménager
- Secteur de stationnement à paysager
- Carrefours à sécuriser

Paysage

- Gestion hydraulique à paysager
- Verger / Arbre à conserver ou replanter
- Alignement boisé à créer
- ⚡ Haie champêtre à créer
- ▨ Principe d'espace paysager à créer
- ▲ Vue sur clocher d'église à conserver

↔ - Liens doux potentiels sur RN31



Le long de la RN31; les ouvrages de gestion hydrauliques devront respecter les prescriptions du Schéma de Gestion des Eaux Pluviales

A l'intérieur de la zone, il conviendra de respecter les prescriptions du Schéma de Gestion des Eaux Pluviales pour la limitation des débits (voir règlement de la zone : article concernant les réseaux)

**Légende**

Limite du bassin versant	Avaloir
Limite communale	Puisard
Ligne de crête	Réseau d'eaux pluviales
Talweg	Mur / bourrelet d'enrobé
Axe de ruissellement sur voirie	Erosion
Sens d'écoulement	Ravine
Discontinuité hydraulique (remblai voirie,...)	Stagnation sur voirie
Mare	Zone de stagnation
Empochement	Dysfonctionnement ponctuel
Busage	Urbanisation récente
haie Bosquet	Parcelle potentiellement urbanisable (moyen ou long terme)
Talus	Inondation d'habitation
Fossé	Inondation de voirie
Fossé à redents	Inondation de jardin
Bande enherbée	
Prairie	
Ouvrage de régulation	

## **OBJECTIF CADRE DE VIE & PAYSAGE**

Mettre en évidence les conditions de qualité d'un développement dans le respect des qualités paysagères du territoire et de la trame urbaine existante. Renforcement de la biodiversité écologique

### **Principes d'aménagement avec lesquels les projets devront être compatibles :**

#### **Pour la protection de l'identité paysagère et pour l'intégration du projet**

- Mise en place d'un espace paysagé planté le long de la RN31 d'une largeur minimum de 25m (cet espace pouvant être en partie privatif)
- Une perspective vers le clocher d'Eglise devra être maintenue et mise en valeur par la création d'une haie basse le long de la rue du Tronquay
- Traitement paysager de l'interface entre le verger localisé à l'ouest par la création d'un espace paysager

#### **Pour la qualité du cadre de vie**

- Réalisation d'une opération avec une représentation de 20 % minimum d'espaces perméables
- Réalisation de noues paysagères pour la gestion des eaux pluviales le long des voies

**OBJECTIF DEPLACEMENTS** : Assurer la desserte de la zone A Urbaniser Commerciale tout en favorisant tous les modes de déplacements

### **Principes d'aménagement avec lesquels les projets devront être compatibles :**

#### **Pour assurer la desserte viaire et le stationnement**

- Aménagement du nouveau croisement avec la RN31 garantissant les conditions de sécurité routière
- Interdiction de nouveaux accès véhicules depuis la RN31

#### **Pour favoriser les déplacements piétons et cyclables**

- Aménagement d'une liaison piétones et vélo en direction du centre bourg le long de la rue du Tronquay et des voies desservant la zone

**OBJECTIF HYDRAULIQUES** : Assurer la gestion des eaux pluviales

**Principes d'aménagement** : des noues assurerons la gestion des eaux pluviales issues des voiries, des noues et talus seront créés conformément au Schéma de Gestion des Eaux Pluviales et le bassin à créer sera paysager.

# LES ORIENTATIONS D'AMÉNAGEMENT ET DE PROGRAMMATION : ROUTE DE MORVILLE

— Limites OAP

Déplacements

← Accès viaire à créer

Circulation apaisée dans l'îlot  
Type zone 30  
(sans trottoirs... principe de voie partagée)

— Liens piétons à aménager

Paysage

● Gestion hydraulique à paysager

● Verger / Arbre à conserver ou replanter

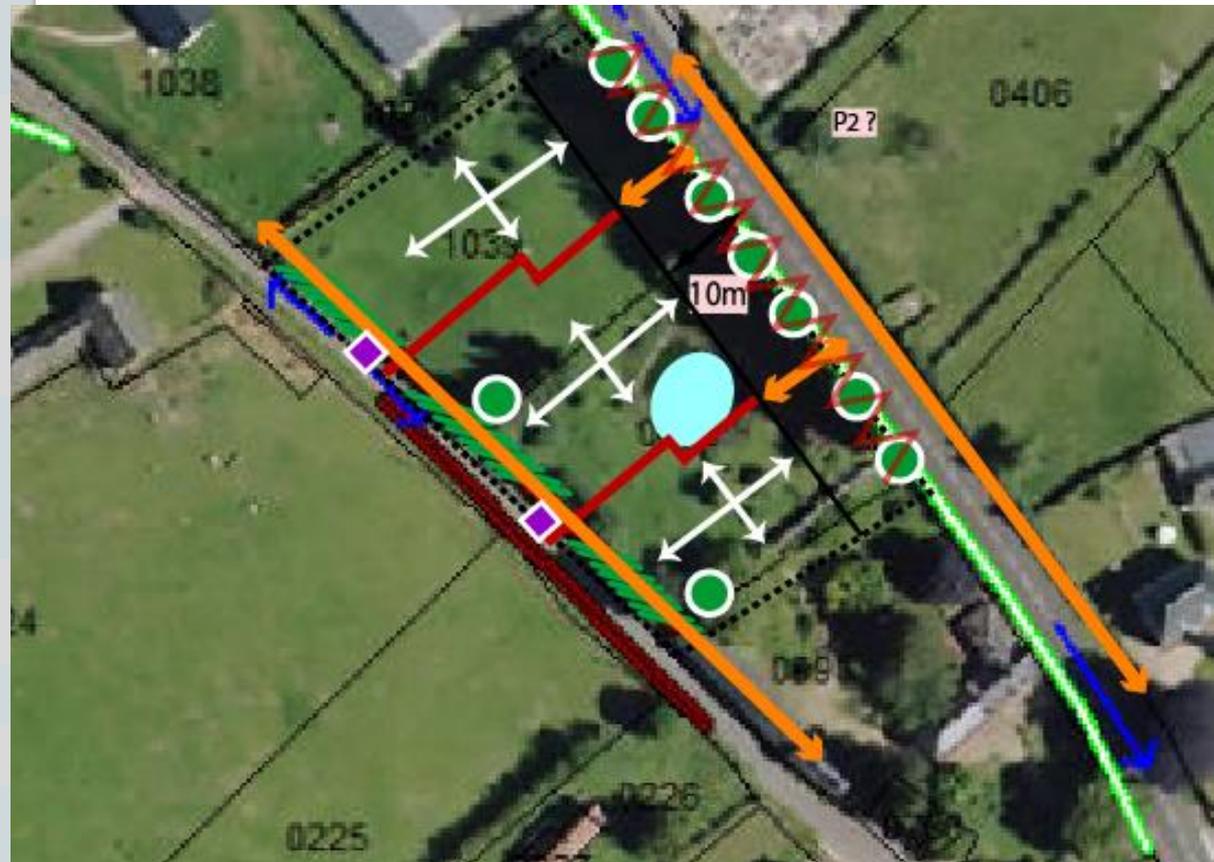
Recul mini de 10m/boisements

/// Principe d'espace paysager à créer

⚡ Maintenir les talus

■ Point de collecte collective

× Sens de faitage



## OBJECTIF CADRE DE VIE & PAYSAGE

Mettre en évidence les conditions de qualité d'un développement dans le respect des qualités paysagères du territoire et de la trame urbaine existante. Renforcement de la biodiversité écologique

### Principes d'aménagement avec lesquels les projets devront être compatibles :

#### Pour la protection de l'identité paysagère et pour l'intégration du projet

- Composition urbaine permettant le maintien des épicéas le long de la route de Morville
- Au Nord, le long de la route de Nolléval, la haie de peupliers, dangereuse, pourrait être remplacée par un alignement de plantations locales tel qu'un alignement de chênes sur emprise publique. Le talus le long de la voie devra être maintenu. Afin d'éviter les problématiques d'ensoleillement, un recul de 10m des constructions par rapport à l'alignement boisé devra être observé
- Le long de la voie d'accès, un principe de noues paysagées permettra également d'intégrer l'opération
- La mare localisée dans l'opération pourra être conservée ou relocalisée en fonction des études hydrauliques menée sur le site. Elle devra être paysagée.

#### Pour la qualité du cadre de vie

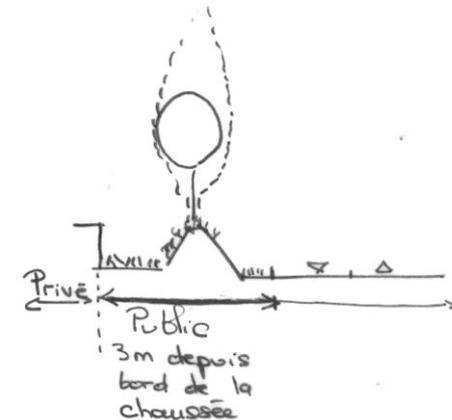
- Réalisation d'une opération avec une représentation de 50 % minimum d'espaces perméables
- Réalisation de noues paysagées pour la gestion des eaux pluviales le long des voies

#### **OBJECTIF HYDRAULIQUES :** Assurer la gestion des eaux pluviales en hydraulique douce

A l'intérieur de la zone, il conviendra de respecter les prescriptions du Schéma de Gestion des Eaux Pluviales pour la limitation des débits (voir règlement de la zone : article concernant les réseaux)

**Principes d'aménagement :** des noues assurerons la gestion des eaux pluviales issues des voiries un bassin paysagé sera créé

Profil à aménager Route de Nolléval



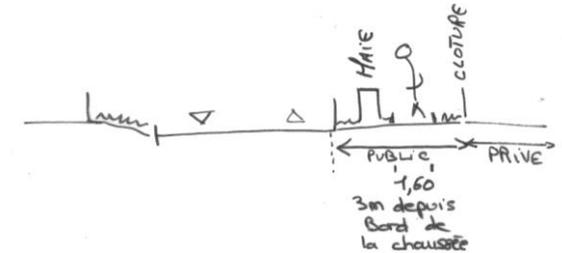
**OBJECTIF DEPLACEMENTS** : Assurer la desserte de la zone A Urbaniser tout en favorisant tous les modes de déplacements

**Principes d'aménagement avec lesquels les projets devront être compatibles :**

**Pour assurer la desserte viaire et le stationnement**

- Création de deux accès à partir de la route de Morville accompagnés de deux points de collecte collective pour les déchets
- A l'intérieur de la zone, la voirie sera partagée entre les différents usagers et non rectiligne pour réduire la vitesse
- Pour les visiteurs, une capacité minimale de 1 place pour 3 logements sera créée au sein de la zone
- Obligation de plantation d'un arbre pour 6 places réalisées

Profil à aménager Route de Morville



**Pour favoriser les déplacements piétons et cyclables**

- Réalisation d'une sente piétonne parallèle à la route de Morville, séparée de la voie par une haie basse d'essence locale

**OBJECTIF HABITAT** : Répondre de manière qualitative aux besoins en logements conformément aux volontés communales

**Principes d'aménagement avec lesquels les projets devront être compatibles :**

**Pour la mixité intergénérationnelle / fonctionnelle / sociale**

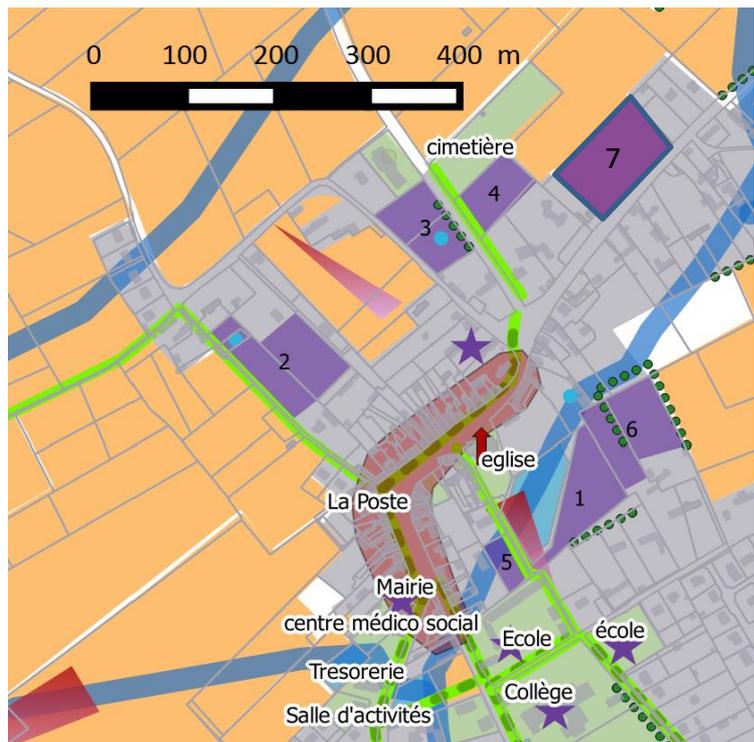
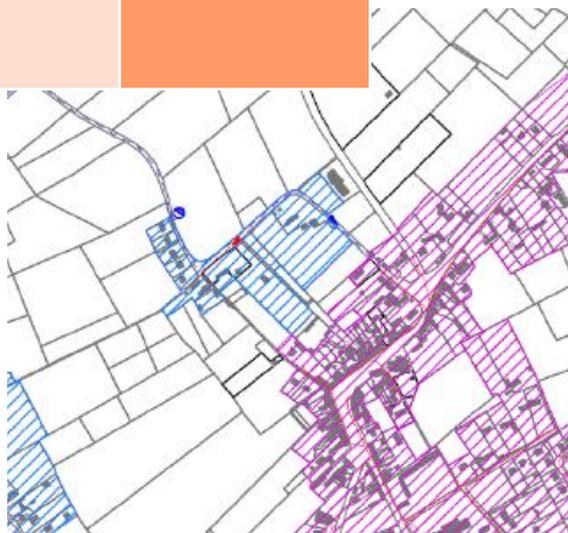
- Obligation de réalisation d'une opération d'ensemble
- Respect d'une densité minimale de 15 logements / ha tendant vers une densité de 20 log/ha (soit une réalisation de 5 à 7 logements)
- Les typologies en logements pourront être mixtes : maisons individuelles, maisons groupées, logements intermédiaires.

**Pour la qualité des ambiances et de l'architecture**

- Les logiques d'implantation des constructions, ne devront pas reproduire systématiquement le schéma des maisons en milieu de parcelle. Les constructions pourront s'implanter en limite de voie et de limite séparative, dégageant un jardin d'un seul tenant et permettant la création d'un nouveau quartier enrichissant le paysage de la commune.
- Ensoleillement optimal des constructions (façade principale orientée sud/ débords de toiture / arbres à feuillage caduc au sud de la construction pour limiter les phénomènes de surchauffe).
- Il conviendra d'étudier la limitation des ombres portées sur les voisins
- les haies seront disposées du côté de l'espace public, elles dissimuleront les clôtures

# Terrain 7 : RUE DU VERT FOUR

Atouts terrain 7	Faiblesses
<ul style="list-style-type: none"> <li>○ Proximité au centre bourg</li> <li>○ Assainissement collectif à proximité</li> <li>○ Réseau eau potable</li> <li>○ Cadre de vie champêtre</li> <li>○ Vue sur Eglise</li> </ul>	<p>Terrain agricole</p>





Limites OAP

## Déplacements

 Accès viaire à créer

Circulation apaisée dans l'îlot Type zone 30  
(sans trottoirs... principe de voie partagée)  
Voie à prolonger à long terme

 Liens piétons à aménager

## Paysage

 Verger / Arbre à conserver ou replanter

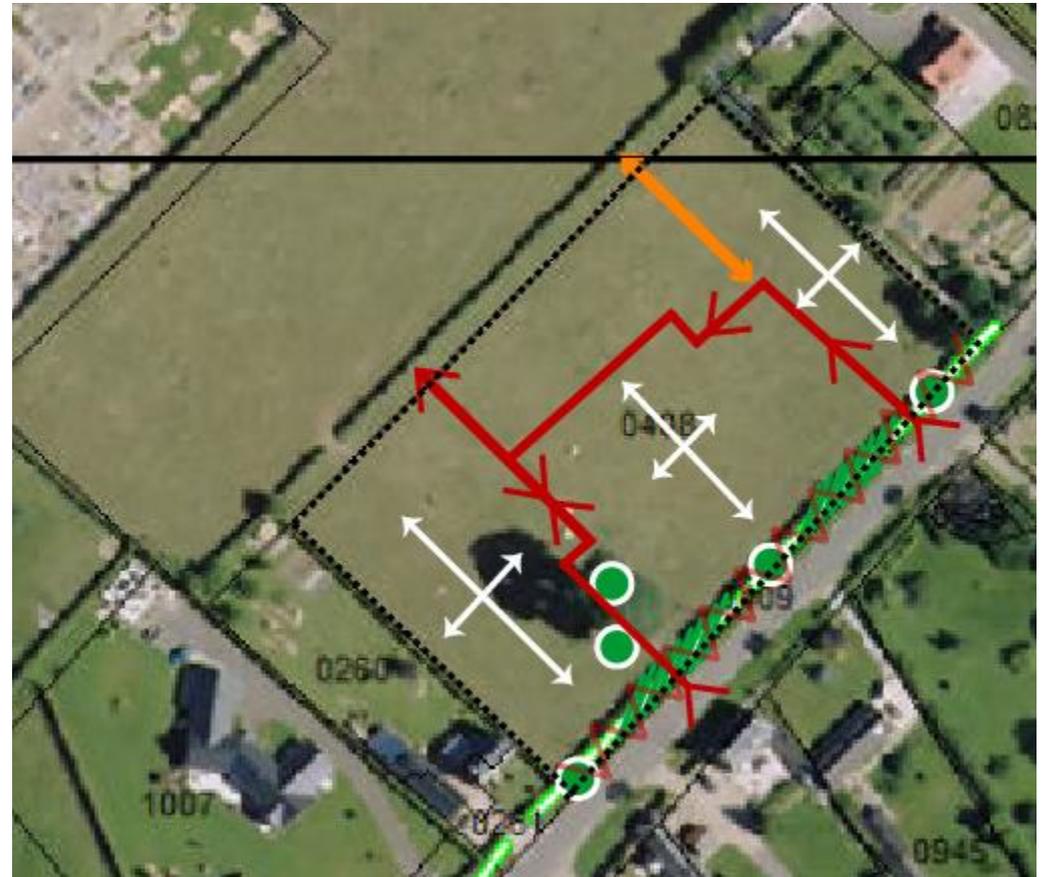
 Haie champêtre à créer

 Principe d'espace paysager à créer

Avec gestion hydro ?

 Maintenir les talus

 Sens de faitage



## OBJECTIF CADRE DE VIE & PAYSAGE

Mettre en évidence les conditions de qualité d'un développement dans le respect des qualités paysagères du territoire et de la trame urbaine existante. Renforcement de la biodiversité écologique

### Principes d'aménagement avec lesquels les projets devront être compatibles :

#### Pour la protection de l'identité paysagère et pour l'intégration du projet

- Composition urbaine permettant le maintien des arbres existant sur et en limite de la rue du Vert Four
- Aménagement d'un espace paysager d'interface en bordure de la rue du Vert Four
- Réalisation d'une haie champêtre accompagnant l'espace paysager

#### Pour la qualité du cadre de vie

- Réalisation d'une opération avec une représentation de 50 % minimum d'espaces perméables

## OBJECTIF DEPLACEMENTS :

- Assurer la desserte de la zone A Urbaniser tout en favorisant tous les modes de déplacements
- Anticiper la possibilité d'urbanisation de la parcelle adjacente à très long terme en laissant un prolongement de voirie vers le nord- ouest.

### Principes d'aménagement avec lesquels les projets devront être compatibles :

#### Pour assurer la desserte viaire et le stationnement

- Création de deux voies d'accès à partir de la rue du Vert Four
- A l'intérieur de la zone, la voirie sera partagée entre les différents usagers et non rectiligne pour réduire la vitesse
- Pour les visiteurs, une capacité minimale de 1 place pour 3 logements sera créée au sein de la zone
- Obligation de plantation d'un arbre pour 6 places réalisées

#### Pour favoriser les déplacements piétons et cyclables

- Aménagement d'une voirie piétonne à l'intérieur de la parcelle anticipant ainsi l'ouverture de l'urbanisation à long terme de la parcelle adjacente



## OBJECTIF HYDRAULIQUES : Assurer la gestion des eaux pluviales en hydraulique douce

A l'intérieur de la zone, il conviendra de respecter les prescriptions du Schéma de Gestion des Eaux Pluviales pour la limitation des débits (voir règlement de la zone : article concernant les réseaux)

**Principes d'aménagement :** des noues assurerons la gestion des eaux pluviales issues des voiries  
un bassin paysagé sera créé

## **Objectif Habitat**

Répondre de manière qualitative aux besoins en logements conformément aux volontés communales

### **Principes d'aménagement avec lesquels les projets devront être compatibles :**

#### **Pour la mixité intergénérationnelle / fonctionnelle / sociale**

- Obligation de réalisation d'une opération d'ensemble
- Respect d'une densité minimale de 15 logements / ha tendant vers une densité de 20 log/ha (soit une réalisation de 8 à 10 logements)
- Les typologies en logements pourront être mixtes : maisons individuelles, maisons groupées, logements intermédiaires.

#### **Pour la qualité des ambiances et de l'architecture**

- Les logiques d'implantation des constructions, ne devront pas reproduire systématiquement le schéma des maisons en milieu de parcelle. Les constructions pourront s'implanter en limite de voie et de limite séparative, dégageant un jardin d'un seul tenant et permettant la création d'un nouveau quartier enrichissant le paysage de la commune.
- Ensoleillement optimal des constructions (façade principale orientée sud/ débords de toiture / arbres à feuillage caduc au sud de la construction pour limiter les phénomènes de surchauffe).
- Il conviendra d'étudier la limitation des ombres portées sur les voisins
- les haies seront disposées du côté de l'espace public, elles dissimuleront les clôtures

# ESQUISSE D'AMÉNAGEMENT POSSIBLE SUR LE SECTEUR : RUE DU VERT FOUR



**Principe de composition avec les arbres existants**

**Anticiper les urbanisations futures à très long terme**





-  **Limite OAP**
  
- Déplacements**
-  Voie d'accès et de desserte principale à créer (Recommandée)
-  Voie de desserte en impasse
-  Voie tertiaire offrant la possibilité d'une extension à très long terme
-  Cheminement doux renforçant le maillage existant
  
- Paysage**
-  Plantations existantes à conserver et valoriser
-  Valorisation de l'église à travers un traitement singulier des espaces publics aux abords, de type plateau piétonnier
-  Cône de vue vers l'église avec traitement de l'espace public en cohérence
-  Traitement de la limite assurant la singularité de la percée vers l'église (ex. plantations d'une haie champêtre)
-  Cône de vue vers le paysage environnant offrant, à très long terme la possibilité de prolongement de la voirie
-  Espace paysager planté à créer assurant l'insertion paysagère du bassin
-  Définition d'une interface paysagère avec les espaces plantés du bassin
  
- Architecture des constructions**
-  Front bâti à créer
-  Sens de faîtage

## OBJECTIF CADRE DE VIE & PAYSAGE

Mettre en évidence les conditions de qualité d'un développement dans le respect des qualités paysagères du territoire et de la trame urbaine existante. Valorisation de l'église et son clocher / Intégration paysagère du bassin existant / Renforcement de la biodiversité écologique

### Principes d'aménagement avec lesquels les projets devront être compatibles :

#### Pour la protection de l'identité paysagère et pour l'intégration du projet

- Aménagement d'un cône de vue dégagé vers l'église et plantations en cohérence à l'interface selon le schéma
- Composition urbaine permettant le maintien des arbres existant en limite d'urbanisation à l'est et selon le schéma
- Aménagement d'un espace paysager aux abords du bassin existant de gestion hydraulique et plantations en cohérence à l'interface

#### Pour la qualité du cadre de vie

- Réalisation d'une opération avec une représentation de 50 % minimum d'espaces perméables

## OBJECTIF DEPLACEMENTS :

- Assurer la desserte de la zone A Urbaniser tout en favorisant tous les modes de déplacements
- Maintenir l'accès aux parcelles existantes
- Réserver la frange ouest à destination des modes de déplacements doux, renforçant la maillage existant
- Rendre l'urbanisation possible à très long terme à l'Est, via la voie en impasse



### Principes d'aménagement avec lesquels les projets devront être compatibles :

#### Pour assurer la desserte viaire et le stationnement

- Création de 2 voies d'accès à partir de la rue des Ecoles, via la parcelle 1061 et à partir de la rue du Centre au nord, via la parcelle 890
- A l'intérieur de la zone, la voirie sera partagée entre les différents usagers et non rectiligne pour réduire la vitesse
- Pour les visiteurs, une capacité minimale de 1 place pour 3 logements sera créée au sein de la zone
- Obligation de plantation d'un arbre pour 6 places réalisées

#### Pour favoriser les déplacements piétons et cyclables

- Valorisation de l'église à travers la création d'un espace piétonnier aux abords
- Valorisation de la sente de l'église et réaménagement du lien piéton rejoignant la rue du Centre

## OBJECTIF HYDRAULIQUES : Assurer la gestion des eaux pluviales en hydraulique douce

A l'intérieur de la zone, il conviendra de respecter les prescriptions du Schéma de Gestion des Eaux Pluviales pour la limitation des débits (voir règlement de la zone : article concernant les réseaux)

**Principes d'aménagement :** des noues assureront la gestion des eaux pluviales issues des voiries

## Objectif Habitat

Répondre de manière qualitative aux besoins en logements conformément aux volontés communales

### Principes d'aménagement avec lesquels les projets devront être compatibles :

#### Pour la mixité intergénérationnelle / fonctionnelle / sociale

- Obligation de réalisation d'une opération d'ensemble
- Respect d'une densité minimale de 15 logements / ha tendant vers une densité de 20 log/ha (soit une réalisation de 14 à 18 logements)
- Les typologies en logements pourront être mixtes : maisons individuelles, maisons groupées, logements intermédiaires (30% pour cette dernière catégorie permettant la mixité générationnelle et sociale : réalisation de logements adaptés pour personnes âgées en rez de chaussée et familles à l'étage (T4 par exemple à l'étage). Les entrées des logements sont individualisées, le logement en rez de chaussée bénéficie d'un petit jardin).

#### Pour la qualité des ambiances et de l'architecture

- Les logiques d'implantation des constructions, ne devront pas reproduire systématiquement le schéma des maisons en milieu de parcelle. Les constructions pourront s'implanter en limite de voie et de limite séparative, dégageant un jardin d'un seul tenant et permettant la création d'un nouveau quartier enrichissant le paysage de la commune.
- Ensoleillement optimal des constructions (façade principale orientée sud/ débords de toiture / arbres à feuillage caduc au sud de la construction pour limiter les phénomènes de surchauffe).
- Il conviendra d'étudier la limitation des ombres portées sur les voisins
- les haies seront disposées du côté de l'espace public, elles dissimuleront les clôtures