

PLAN LOCAL D'URBANISME

Commune de MESSIGNY ET VANTOUX

(21408)



Déclaration de projet n°1 emportant mise en compatibilité du PLU

PIÈCE 2.2 : OAP

PLU approuvé le 17/01/2022

Procédure prescrite par délibération du : 09/05/2022

Mise en compatibilité approuvée par délibération du :

DATE ET VISA

DOSSIER D'APPROBATION



Cabinet d'urbanisme DORGAT

3 Avenue de la Découverte

21 000 DIJON

03.80.73.05.90

dorgat@dorgat.fr

TABLE DES MATIÈRES

LISTE, LOCALISATION ET PRINCIPES GÉNÉRAUX D'URBANISATION AU SEIN DES O.A.P.....	2
PRESCRIPTIONS RELATIVES À LA DENSITÉ ET À LA RÉALISATION DE LOGEMENTS LOCATIFS SOCIAUX	8
PRINCIPES D'AMÉNAGEMENT GÉNÉRAUX COMMUNS À TOUTES LES O.A.P. LAVIÈRES – MARES (SECTEURS A À F) ET CHAMPS PASSAVENT	11
O.A.P. LAVIÈRES – MARE (CONCERNANT LES SECTEURS A À F) – PRINCIPES GÉNÉRAUX.....	14
O.A.P. LAVIÈRES – MARE SECTEUR [A] : ZONE U – L'ENTRÉE DU VILLAGE SECTEUR [B] : ZONE 1AU – L'ENTRÉE DU VILLAGE	19
O.A.P. LAVIÈRES – MARE SECTEUR [C] : ZONE U ET 1AU – L'ESPACE CENTRAL.....	210
O.A.P. LAVIÈRES – MARE SECTEUR [D] : ZONE 1AU – QUARTIER EST AU NORD DE LA RUE DE LA MARE	23
O.A.P. LAVIÈRES – MARE SECTEUR [E] : ZONE U ET 1AU – QUARTIER RUE DES LAVIÈRES	24
O.A.P. LAVIÈRES – MARE SECTEUR [F] : ZONE 1AU – BAS DE LA RUE DES LAVIÈRES	27
O.A.P. [CHAMP PASSAVENT] : ZONE UFA	29
PRINCIPES D'AMÉNAGEMENT SPÉCIFIQUES AU SECTEUR DE L'ÉCO-QUARTIER (SECTEUR UQ) – COMBE BELLE FILLE	32

Liste, localisation et principes généraux d'urbanisation au sein des O.A.P.

Les orientations d'aménagement et de programmation édictées dans le cadre du P.L.U. portent sur les secteurs suivants, délimités aux plans de zonage, et localisés sur la carte en page suivante :

- **O.A.P. Lavières – Mare (concernant les secteurs A à F) :**
 - **O.A.P. secteur [A] : Zone U – L'entrée du village**
 - **O.A.P. secteur [B] : Zone 1AU – L'entrée du village**
 - **O.A.P. secteur [C] : Zone U et 1AU – L'espace central**
 - **O.A.P. secteur [D] : Zone 1AU – Quartier Est au Nord de la Rue de la Mare**
 - **O.A.P. secteur [E] : Zone U et 1AU – Quartier Rue des Lavières**
 - **O.A.P. secteur [F] : Zone 1AU – Bas de la Rue des Lavières**

- **O.A.P. [Champ Passavent] : Zone UFa – Rue du Champ Passavent**

- **O.A.P. [ecoquartier] : Secteur Uq – Combe Belle Fille**

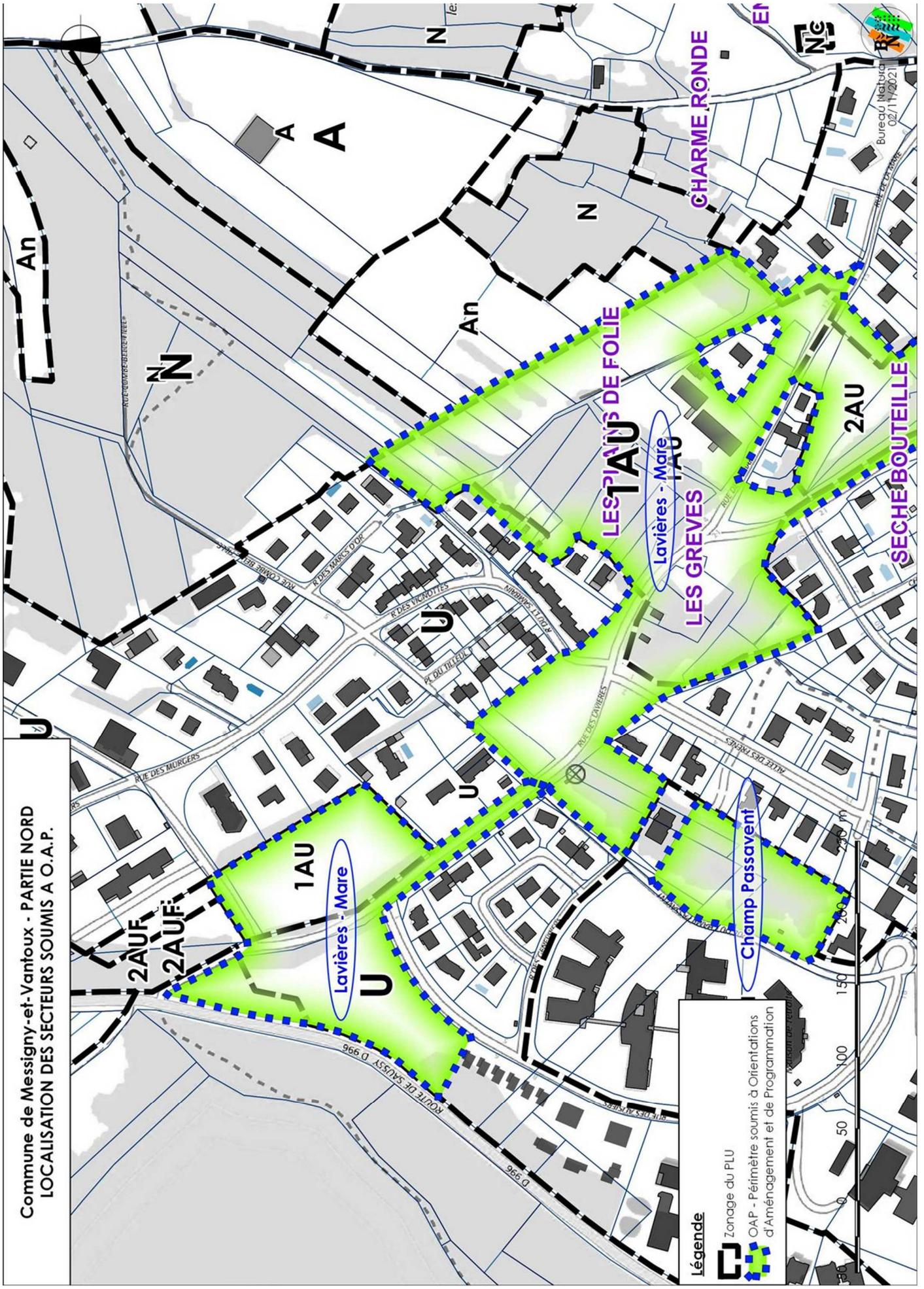
Précisions :

- Les O.A.P. du secteur Lavières – Mare, portant sur les sous-secteurs [A] à [F], concernent des quartiers à dominante d'habitat présentant une mixité fonctionnelle et urbaine.

Les secteurs A à F font l'objet d'un classement en 1AU et 2AU afin de tenir compte des capacités des réseaux et de la ressource en eau. Les O.A.P. effectuent une programmation d'ensemble sur ce site, indépendamment du phasage des zones 1AU et 2AU.

Les nombres de logements à créer ou nombre de logements locatifs sociaux à réaliser sont détaillés dans le tableau page 6.

Selon la densité mise en oeuvre au sein des différentes opérations, des typologies bâties particulières sont attendues (voir en page 7).





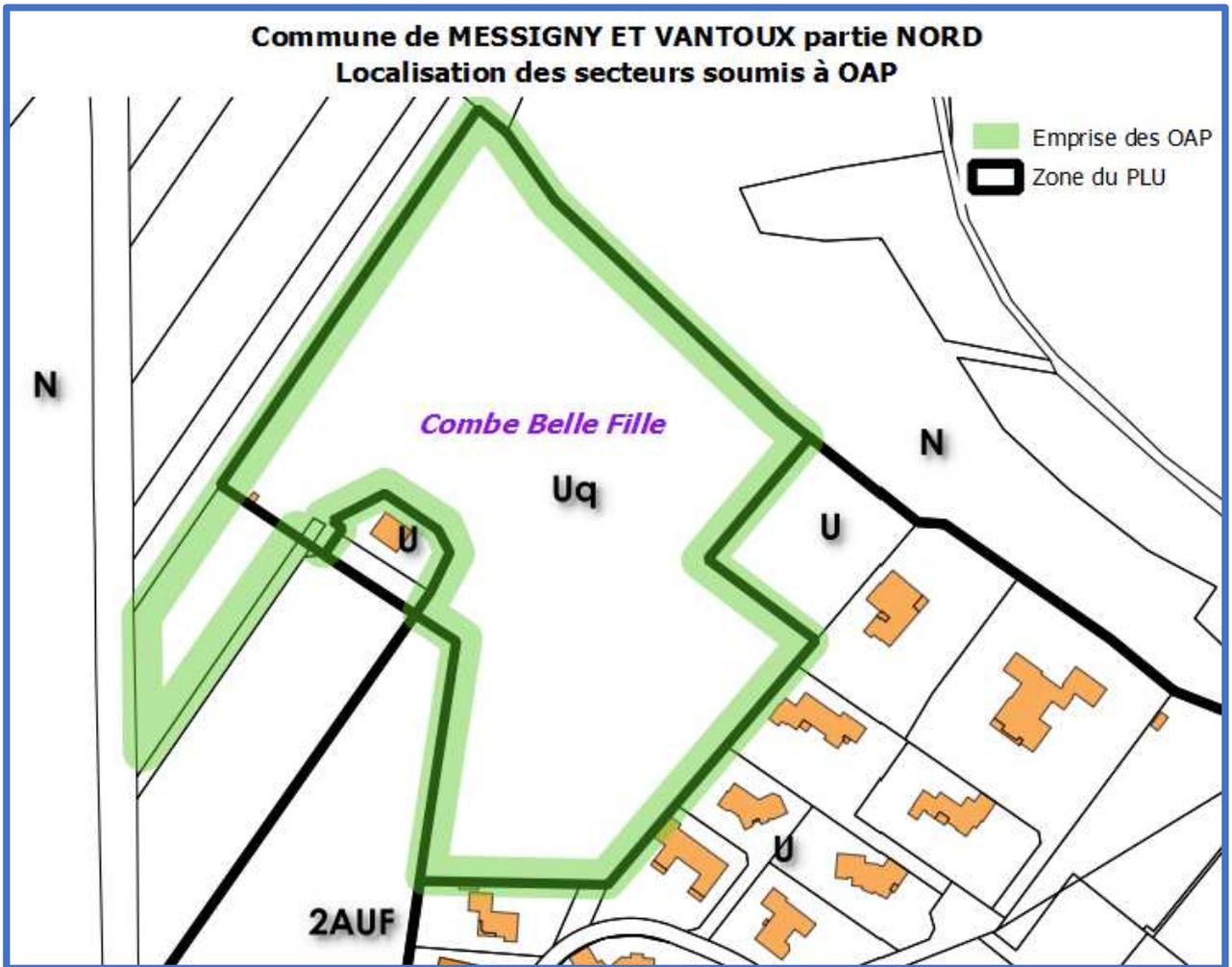
Commune de Messigny-et-Vantoux - PARTIE SUD
 LOCALISATION DES SECTEURS SOUMIS A O.A.P.

Légende

Zone de PLU

OAP - Périmètre soumis à Orientations d'Aménagement et de Programmation

0 50 100 200 250 m



Principes généraux d'aménagement :

- L'organisation urbaine de certains secteurs peut être précisée par des Orientations d'Aménagement et de Programmation (O.A.P.). Les O.A.P. sont obligatoires pour les zones à urbaniser.
- Ces O.A.P. prennent la forme de schémas d'organisation et de prescriptions diverses pouvant porter sur différents aspects de l'aménagement : composition des voies, espaces publics ou collectifs, stationnement, liaisons douces, gestion des eaux pluviales, de l'assainissement, traitement paysager, usage des énergies renouvelables...
- Au sein des secteurs soumis à O.A.P., les constructions et aménagements sont soumis à un rapport de compatibilité avec ces mêmes O.A.P., et doivent en traduire les principes.

Prescriptions / recommandations : Les O.A.P. différencient les notions de "prescription", "d'obligation", ou d'aménagement "à prévoir" ou "à réaliser" et // de "recommandation" ou de principe "indicatif" ou "facultatif". Les recommandations et principes indicatifs ont une portée pédagogique et incitative. Il n'existe pas de rapport de compatibilité entre ces éléments et les projets ou aménagements concernés par l'OAP. A contrario, les principes prescriptifs ou obligatoires s'imposent dans un rapport de compatibilité aux opérations de construction ou d'aménagement. Les orientations, graphiques ou littérales, précisent systématiquement le caractère obligatoire ou non des orientations. En l'absence de notification expresse du caractère prescriptif, une orientation doit être considérée comme non obligatoire.

- Par ailleurs, l'aménageur est libre de créer d'autres liaisons, accès ou aménagements, en complément à ceux prescrits sur les schémas qui suivent, et qui ne figureraient pas sur ces mêmes schémas.
- L'aménagement d'une opération ne doit pas avoir pour effet d'enclaver des portions de terrain ou de compromettre l'aménagement ultérieur du reste de la zone. Afin d'éviter ce type de situation, l'aménageur devra prévoir les voiries nécessaires au désenclavement des terrains concernés.
- Les différentes opérations et aménagements devront systématiquement intégrer à leur organisation la mise en place de liaisons piétonnes et/ou cyclables, afin notamment de favoriser les modes de déplacements doux à l'intérieur du quartier, mais aussi dans l'optique de mettre ce dernier en relation avec le reste de la commune.

Prescriptions relatives à la densité et à la réalisation de logements locatifs sociaux

Nombre de logements minimum à réaliser en fonction de la densité-cible :

O.A.P.	<u>Surface aménageable (m²)</u>	<u>Densité attendue</u>	<u>Nombre de logements minimum à créer</u>	<u>dont nombre min. de logements locatifs aidés</u>
Aménagement de gisements fonciers source de consommation foncière				
Lavières - Mares	80860	18 Lgts/ha (555 m ² /logt)	145	14 (10%)
dont secteur A	8209		15	1
dont secteur B	8006		14	1
dont secteur C	10290		19	2
dont secteur D	28762		52	5
dont secteur E	16361		29	3
dont secteur F	9232		16	2
Champ Passavent	---	---	ACTIVITES EN LIEN AVEC LE POLE SANTE	---
	80860 m ²	Moyenne 18 logt/ha (556 m ² /logt)	145	14 logts aidés
Requalification de friche urbaine sans consommation foncière				
Combe belle Fille	31662 m ² en secteur Uq 2883 m ² en zone N	Moyenne 13 lgt/Ha (736m ² /lgt) -	-	-

Le nombre de logements à mettre en oeuvre est arrondi à l'unité supérieure ou inférieure sur la base de la surface de l'opération globale (c'est à dire y-compris les accès, voiries, aménagements paysagers et hydrauliques). Il s'agit donc d'une densité brute, la densité nette de chaque parcelle pouvant être plus élevée une fois achevée l'urbanisation de la zone considérée. Le nombre de logements est obtenu en arrondissant mathématiquement selon la première décimale qui suit l'unité. Ainsi, par exemple, pour un terrain de 1668 m² avec une densité brute attendue de 15 logements/ha (667 m²/logt), le nombre de logements à créer sera de 2,5, mathématiquement arrondi à 3. A contrario, un terrain de 1661 m² impose de créer 2,4 logements, mathématiquement arrondis à 2.

Par ailleurs, le P.L.U. n'exclut pas d'urbaniser à des densités plus élevées que celles qui sont préconisées, sous réserve d'adapter la forme urbaine et les typologies bâties à la densité qu'implique les projets.

Selon la densité mise en oeuvre au sein des opérations, les typologies d'habitat préconisée ci-dessous (second tableau) devront donc être mises en oeuvre au sein des différentes O.A.P. à dominante d'habitat :

Typologie d'habitat attendue en fonction de la densité du projet :

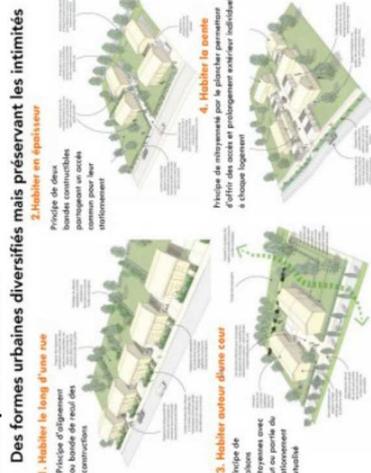
Densité urbaine	Surface / unité de logement	Typologie d'habitat attendue
≤18 logts/ha	≥556 m ²	Habitat individuel/ jumelé
>18 logts/ha et ≤25 logts/ha	556-400 m ²	Habitat jumelé/en bande/petit collectif
>25 logts/ha et ≤35 logts/ha	400-286 m ²	Habitat en bande/petit collectif
>35 logts/ha	≤286 m ²	Petit collectif

Principes d'aménagement gé-
néraux communs à toutes les
O.A.P. Lavières – Mares (sec-
teurs A à F) et Champs Passa-
vent

ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION
O.A.P. [A-F]

Dispositions applicables

Exemples indicatifs :



Orientations relatives à l'organisation des voies
Les voies internes prévoiront obligatoirement des emprises de circulation dédiées aux modes doux (piétons, cycles) séparées ou non des chaussées. L'organisation des voies et cheminements tiendra compte :

- des rues existantes et de la configuration de la voirie existante et à créer
- de la topographie et des écoulements

Recommandations

Les surlargeurs des voies empruntées par la circulation motorisée devront être évitées au maximum en raison de leurs effets sur l'augmentation de la vitesse automobile et l'imperméabilisation des sols. L'espace sur rue pourra être planté d'alignements d'arbres, ou de bandes vertes enherbées susceptibles d'intégrer les aménagements hydrauliques (noues, fossés...), et les cheminements doux.

Orientations relatives à la gestion des eaux pluviales

Il s'agit d'éviter ou de compenser l'imperméabilisation liée à l'urbanisation du site, pour cela plusieurs moyens seront utilisés :

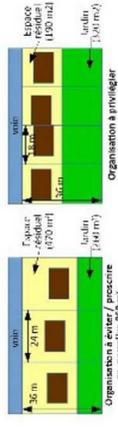
- une recherche prioritaire de l'infiltration ou stockage des eaux à la parcelle ou sur l'emprise de l'aménagement, et si cette méthode s'avère inadaptée ou insuffisante :
- une gestion des eaux pluviales à l'échelle de l'opération ou du site via l'aménagement de noues, de fossés, de bassins de rétention paysagers et/ou de puits d'infiltration (selon le dispositif le plus adapté à l'opération considérée).

Gestion des eaux pluviales (suite)

Recommandations
- Les surfaces des cheminements, des trottoirs, des stationnements ainsi que les voies secondaires seront de préférence revêtues de matériaux drainants.
- Les espaces publics (espaces verts, stationnements, voiries etc.) pourront être aménagés de façon à stocker temporairement les eaux. A cette fin les dispositifs présentés ci-contre pourront être mis en oeuvre.
Les opérations d'aménagement ou de construction pourront prévoir des dispositifs de récupération et de recyclage des eaux pluviales (arrosage des espaces verts ou rempli domestique dans le respect des normes sanitaires en vigueur etc.).

Orientations relatives à l'organisation du bâti
Afin d'obtenir un effet de rue les façades des bâtiments principaux seront orientées parallèlement ou le cas échéant orthogonalement aux voies principales existantes ou à créer.

L'implantation des constructions se fera de manière à libérer un espace suffisant à l'arrière des constructions (l'avant étant considéré comme la façade donnant sur rue).



Recommandations

Afin de répondre à ces principes, cela implique d'éviter au maximum l'implantation des constructions au centre de la parcelle. Ce type d'implantation dans le cas de parcelles de taille réduite ne dégage que des espaces résiduels peu ou mal exploitables autour du bâtiment.

Cette implantation implique par ailleurs une réflexion sur l'agencement interne du bâtiment.
L'organisation parcellaire devra permettre la mise en place d'un bâti dense (par exemple : parcelles allongées permettant la mitoyenneté et favorisant des coeurs d'îlots aérés et la mise en valeur des espaces privatifs...).

Orientations relatives à la mixité et à la densité du parc de logements

Au terme de l'aménagement, les zones concernées par les O.A.P. devront mettre en oeuvre une densité moyenne minimale brute de constructions correspondant au tableau plus haut. Un certain nombre de logements sociaux seront également imposés selon les secteurs. Les typologies bâties seront adaptées à la densité mise en oeuvre (voir tableau page précédente)

Une mixité du parc de logements, sera recherchée, à la fois dans la forme (petit collectif, individuel, individuel groupé...), mais également dans la nature (localité, localif social, accession, accession sociale...).

Recommandations relatives aux liaisons douces
Les circulations réservées aux piétons et aux cycles seront aménagées de façon à créer des parcours continus.

Les parcours piétons indépendants des voiries seront intégrés dans une bande plantée d'une largeur minimale de 3m.



Ces parcours pourront s'inspirer du schéma ci-contre. L'aménagement de ces parcours recherchera un confort thermique par l'ombrage des arbres.

Orientations relatives à l'insertion et au traitement paysagers

Afin de garantir une densité minimale de plantations dans les opérations et l'insertion du projet dans le site :

- Les haies seront constituées d'essences variées (au minimum 3 espèces distinctes) intégrant des espèces caduques. Les haies monospécifiques de résineux, qui banalisent fortement le paysage et créent des murs végétaux sont à proscrire.
- Les aménagements hydrauliques éventuels (bassins de rétention, noues, fossés...) seront végétalisés et paysagés.
- Pour la constitution des haies, les espèces végétales seront choisies parmi la gamme des variétés proposées en annexe du règlement.

Recommandations : Ensoleillement / exposition

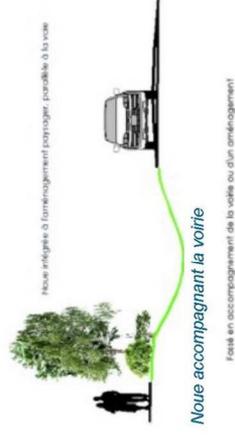
Afin d'obtenir un bon confort thermique des constructions, les principes suivants pourront être appliqués :



- végétalisation des pieds de façade par une bande de pleine terre plantée permettant d'éviter l'accumulation de chaleur et la réverbération sur les sols minéraux ;
- protection solaire (casquettes, débord de toiture, brise soleil, pergolas etc.) des façades exposées pour renforcer le confort d'été ;
De façon générale, l'implantation des constructions (orientation, exposition, ombres portées...) devra favoriser l'emploi des énergies renouvelables (solaire notamment), la mise en oeuvre d'un habitat passif, ainsi qu'un éclairage naturel optimal.
Voir également compactité du bâti en page suivante

Recommandations relatives au stationnement
Pour les opérations de logements groupés (en bande, jumelé...), la disposition des stationnements sera organisée de façon à en limiter l'emprise au sol, notamment par regroupement et mutualisation des emplacements destinés aux voitures particulières entre les différentes constructions.

Recommandations – Rétention des eaux pluviales :
Pourront être réalisés : des noues, fossés, décaissements légers des stationnements, profils de voies en « V », chaussées-réservoirs, etc.



Noue accompagnant la voirie

Fossé en accompagnement de la voirie ou d'un aménagement

Fossé en accompagnement de la voirie ou d'un aménagement



Noue intégrée à un aménagement paysager

Fossé en accompagnement de la voirie ou d'un aménagement

Fossé en accompagnement de la voirie ou d'un aménagement

Fossé en accompagnement de la voirie ou d'un aménagement

Fossé en accompagnement de la voirie ou d'un aménagement

Fossé en accompagnement de la voirie ou d'un aménagement

Fossé en accompagnement de la voirie ou d'un aménagement

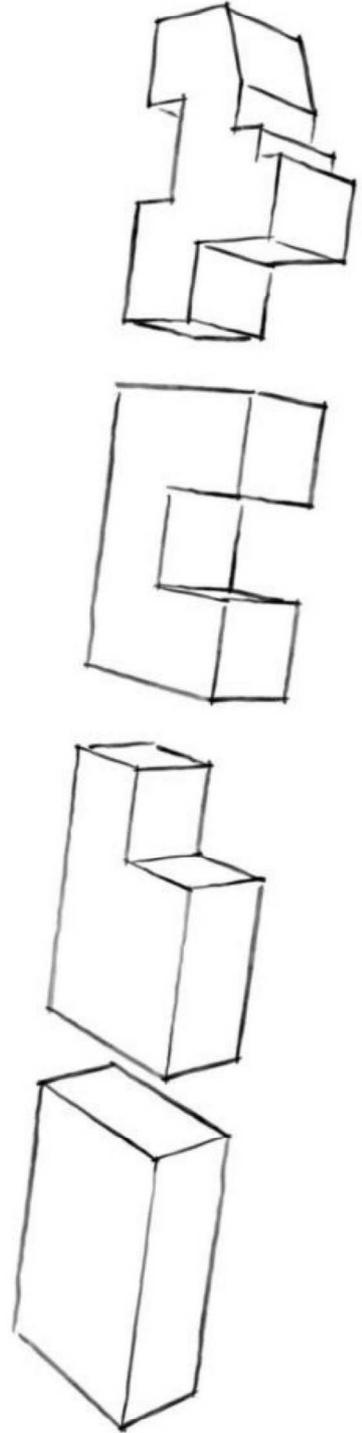
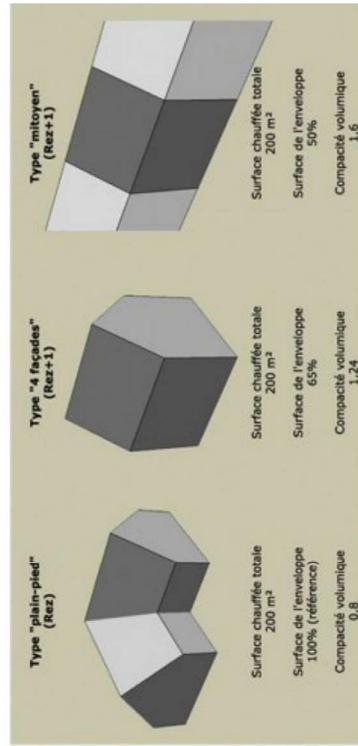
Lutte contre les déperditions d'énergie et encourager la compacité du bâti :

- une compacité des formes bâties sera recherchée, afin de réduire les besoins et déperditions énergétiques. Les formes complexes de toitures ou de bâti, non justifiées par un besoin particulier ou une nécessité techniques seront à écarter au maximum afin de favoriser cette compacité du bâti.

Exemples de formes plus ou moins compactes : entre deux solutions techniques possibles, la recherche de la meilleure compacité sera recherchée.

La compacité est le rapport entre surface déperditive des parois (mur, toit, etc.) et le volume à chauffer : $\text{ratio} = \frac{Sp}{V}$ ou la surface habitable : $\text{ratio} = \frac{Sp}{Shab}$

Ordre de grandeur de facteurs de compacité Sp/Shab						
Maison - RdC C = 3,5	Maison - RdC C = 3,4	Maison - RdC C = 3,3	Maison - RdC C = 3,3	Maison - RdC C = 3,3	Maison - RdC C = 3,1	Maison - RdC C = 3
Maison R+1 C = 2,6	2 Maisons accolées R+1 C = 2,3	Maison - RdC - C = 3,3	Maison mitoyenne R+1 C = 1,9	Maisons en bande R+1 C = 1,8	Immeuble 2 T3 par niveau R+1 C = 1,2	Immeuble 4 T3 par niveau R+1 C = 1,8
Immeuble 2 T3 par niveau R+1 C = 2	Immeuble 4 T3 par niveau R+1 C = 1,8	Immeuble 4 T3 par niveau R+1 C = 1,8	Immeuble 6 T3 par niveau R+1 C = 1			



De gauche à droite : du volume le plus compact au volume offrant le plus de surface déperditive...

O.A.P. Lavières – Mare (con- cernant les secteurs A à F) – PRINCIPES GENERAUX

(Etude Urbicand – mai 2019)

Les enjeux d'aménagement du site

Rappel du diagnostic de l'étude



Réaliser une couture urbaine entre deux zones fonctionnelles majeures : centre-bourg et zones d'activité économique



Favoriser l'installation des jeunes et des petits ménages en développant une offre de logements adaptés



Offrir un cadre de vie qualitatif, respectueux de l'identité urbaine et paysagère du site



Garantir la bonne intégration environnementale du projet : gestion de l'eau, bioclimatisme, trame verte et bleue

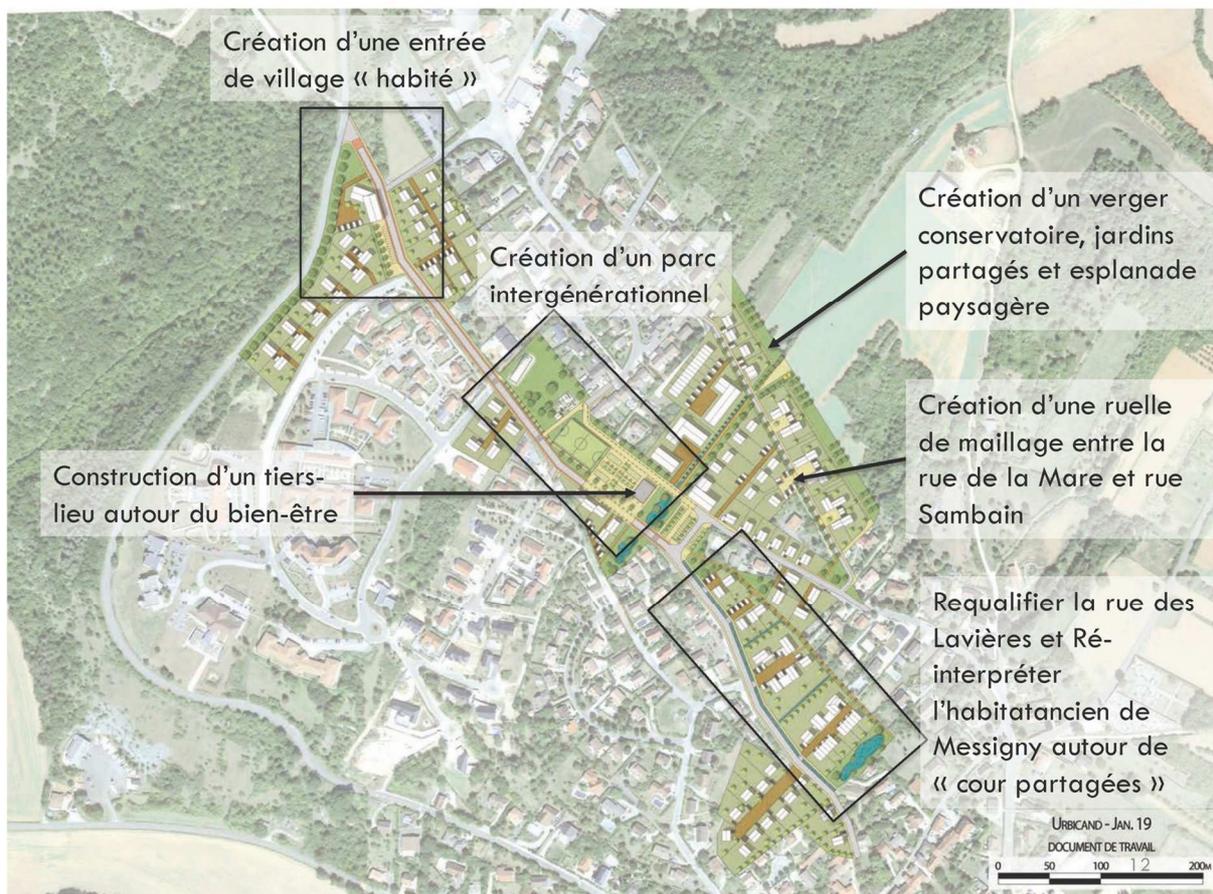


Optimiser les conditions de déplacement : proximité TC, connexions douces, hiérarchisation du réseau viaire

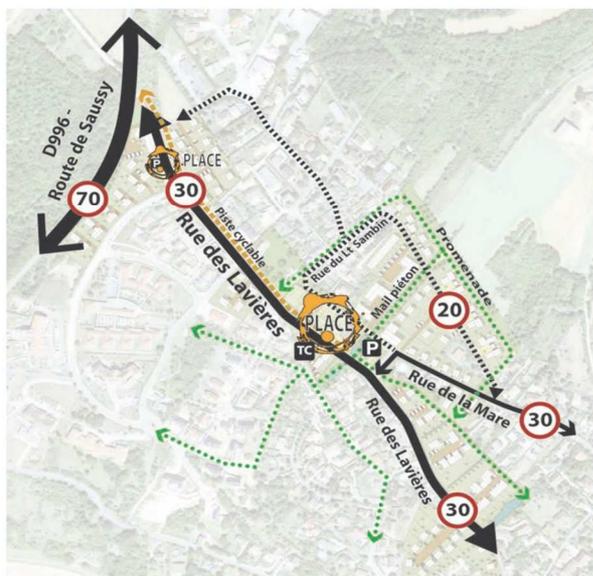
7

Développer un quartier propice à la santé des habitants





Des routes requalifiées en rue



La requalification des rues existantes afin de hiérarchiser les circulations, faciliter les modes actifs, l'intermodalité autour du parc et limiter les nuisances pour les habitants (baisse de la vitesse)



Une valorisation de la trame verte et bleue intégré à l'attrait du cadre de vie des populations, de la biodiversité et du paysage urbain

Des formes urbaines diversifiées mais préservant les intimités

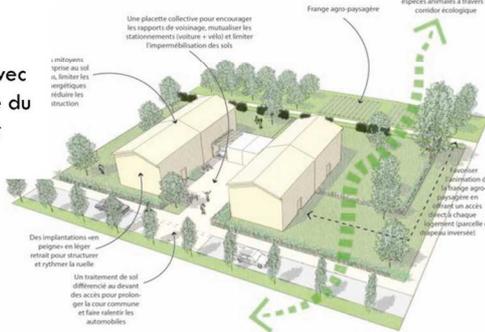
1. Habiter le long d'une rue

Principe d'alignement ou bande de recul des constructions



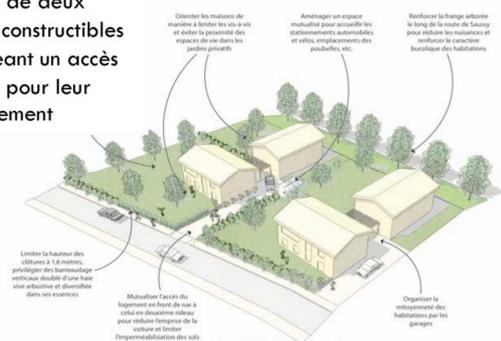
3. Habiter autour d'une cour

Principe de maisons mitoyennes avec tout ou partie du stationnement mutualisé



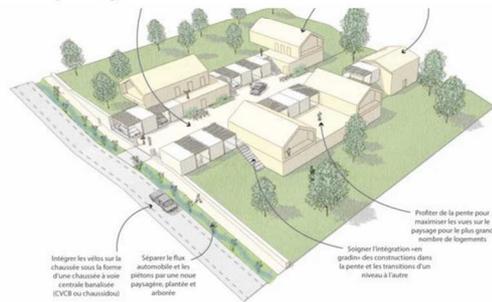
2. Habiter en épaisseur

Principe de deux bandes constructibles partageant un accès commun pour leur stationnement



4. Habiter la pente

Principe de mitoyenneté par le plancher permettant d'offrir des accès et prolongement extérieur individuel à chaque logement

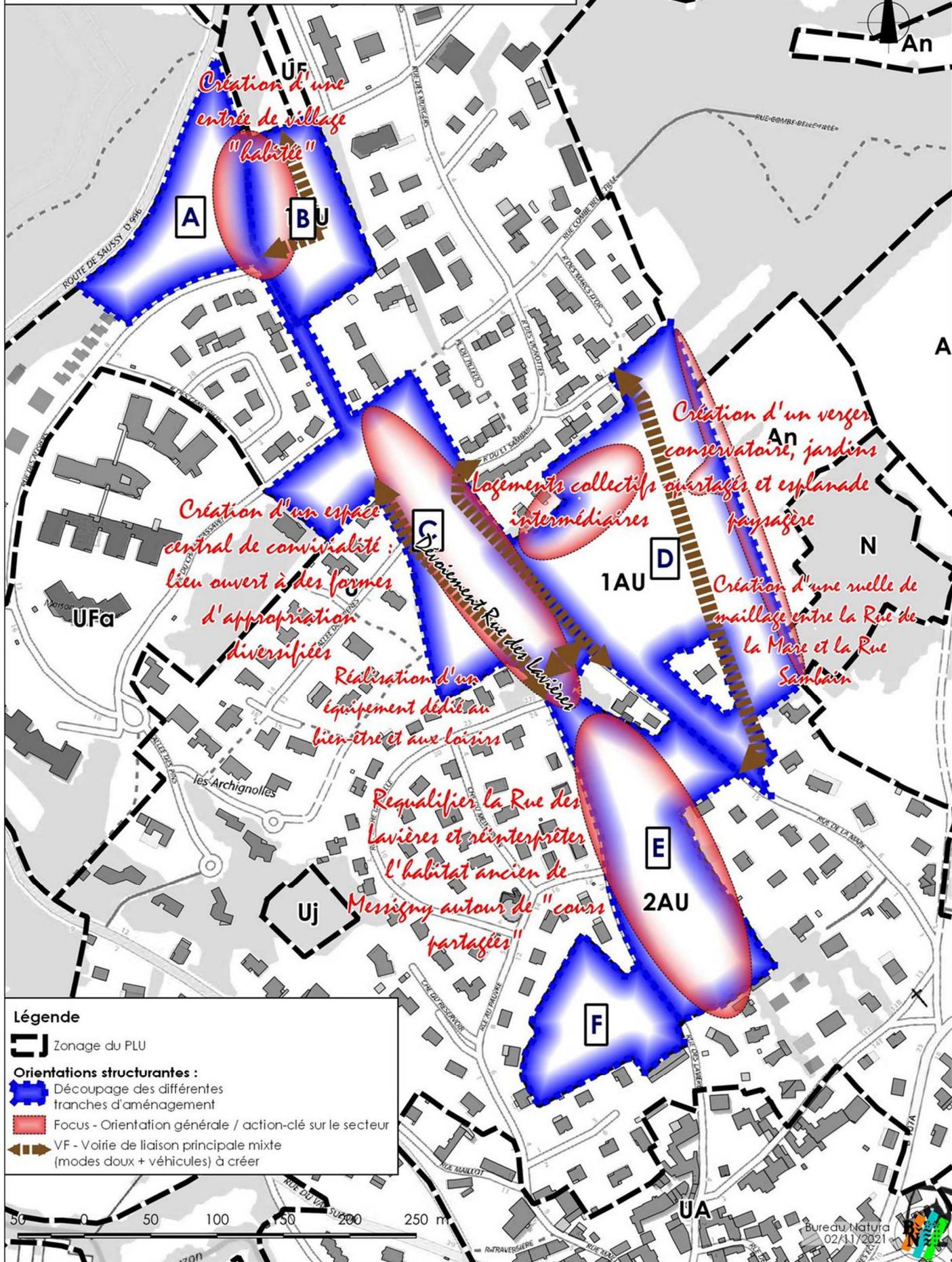


La recherche de la déclinaison du logement individuel dense pour répondre à la demande et créer un paysage urbain

Des surfaces constructibles réparties en 12 îlots permettant la construction d'environ 160 logements



Commune de Messigny-et-Vantoux
 ORIENTATIONS STRUCTURANTES ET TRANCHES D'AMENAGEMENT
 SECTEUR LAVIERES - MARE



O.A.P. Lavières – Mare

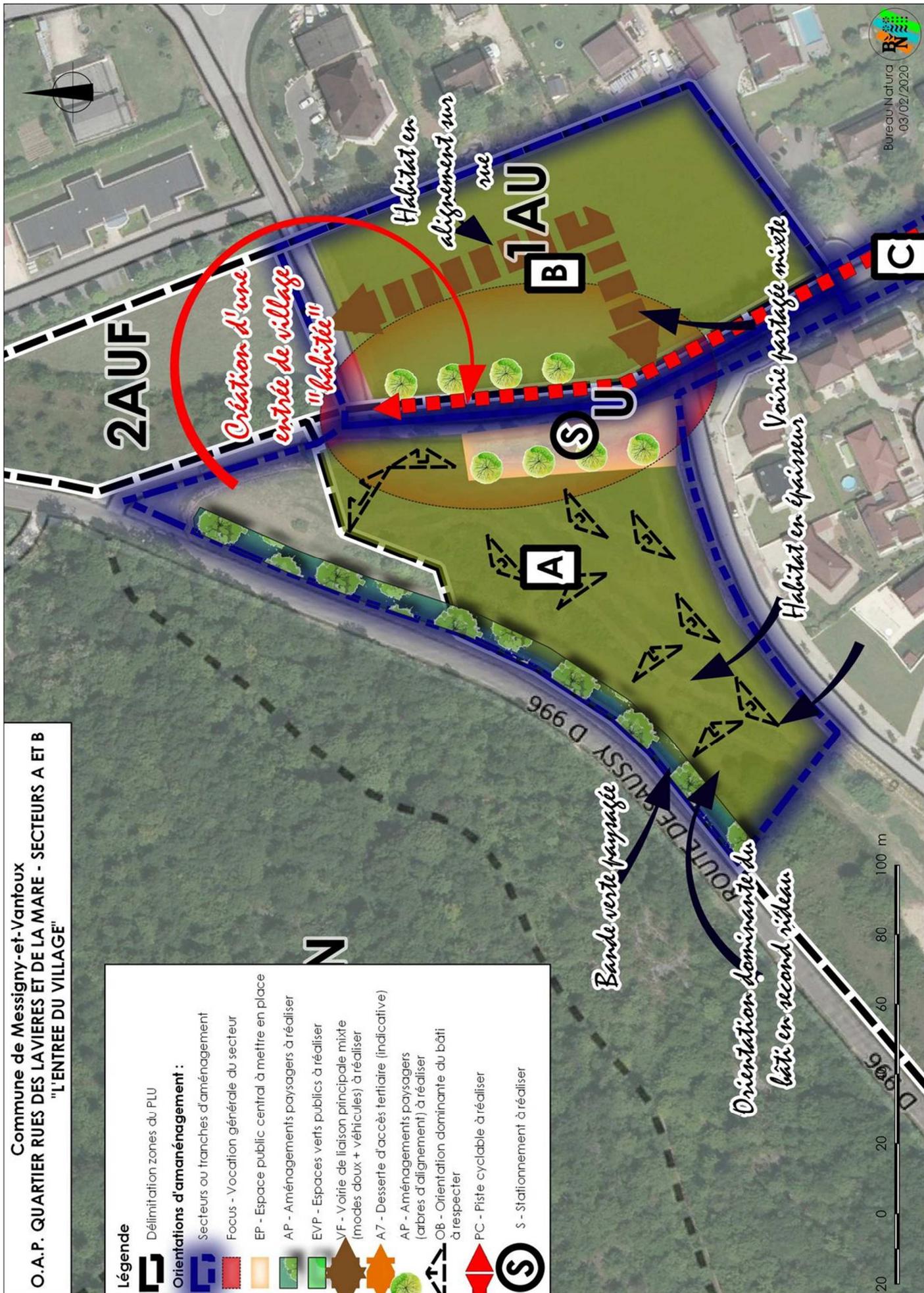
secteur [A] : Zone U – L'en-
trée du village

secteur [B] : Zone 1AU – L'en-
trée du village

Commune de Messigny-et-Vantoux
 O.A.P. QUARTIER RUES DES LAVIERES ET DE LA MARE - SECTEURS A ET B
 "L'ENTREE DU VILLAGE"

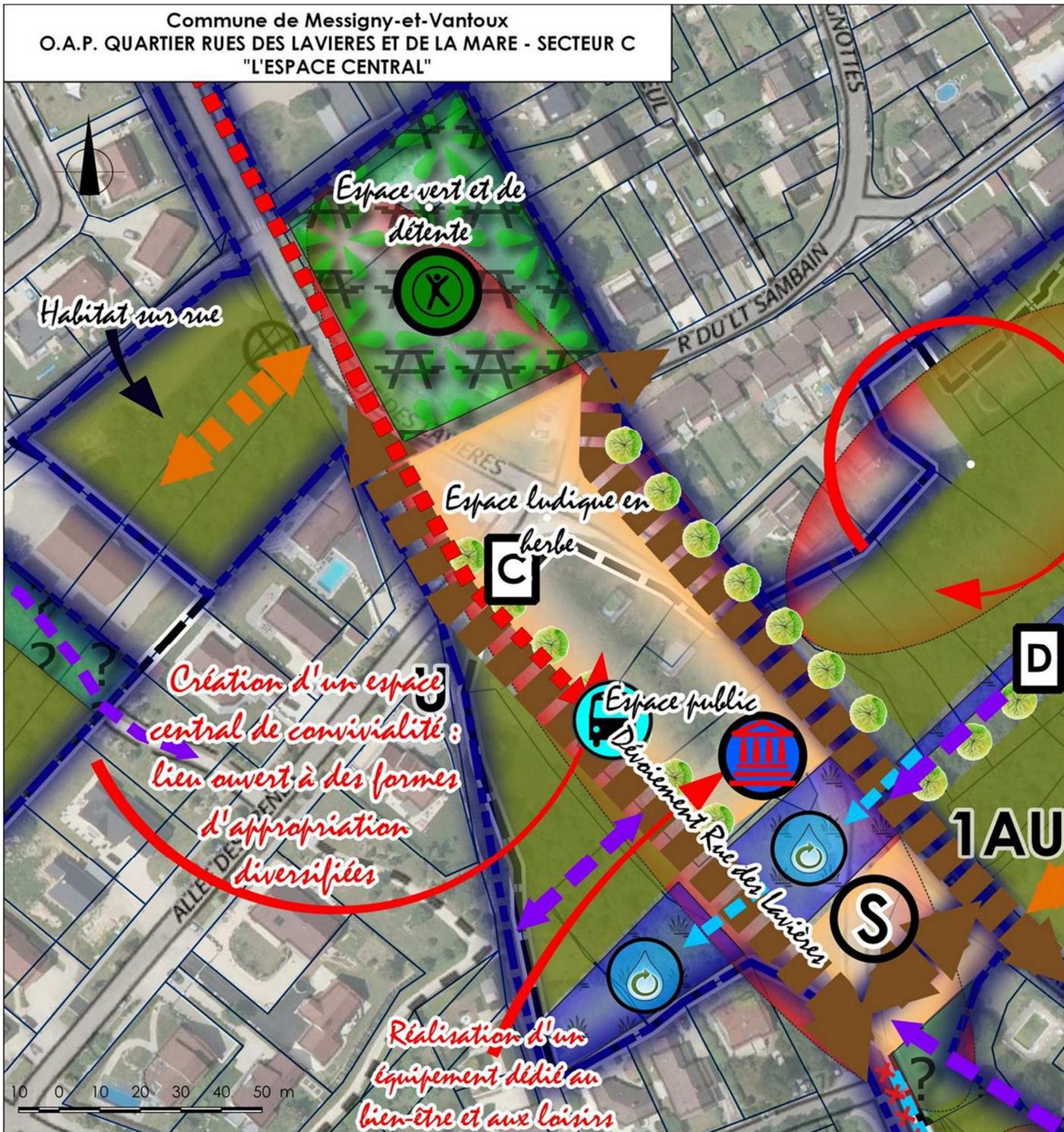
Légende

	Délimitation zones du PLU
Orientations d'aménagement :	
	Secteurs ou tranches d'aménagement
	Focus - Vocation générale du secteur
	EP - Espace public central à mettre en place
	AP - Aménagements paysagers à réaliser
	EVP - Espaces verts publics à réaliser
	VF - Voirie de liaison principale mixte (modes doux + véhicules) à réaliser
	A7 - Desserte d'accès tertiaire (indicative)
	AP - Aménagements paysagers (arbres d'alignement) à réaliser
	OB - Orientation dominante du bâti à respecter
	PC - Piste cyclable à réaliser
	S - Stationnement à réaliser



O.A.P. Lavières – Mare
secteur [C] : Zone U et 1AU –
L'espace central

Commune de Messigny-et-Vantoux
O.A.P. QUARTIER RUES DES LAVIERES ET DE LA MARE - SECTEUR C
"L'ESPACE CENTRAL"



Légende

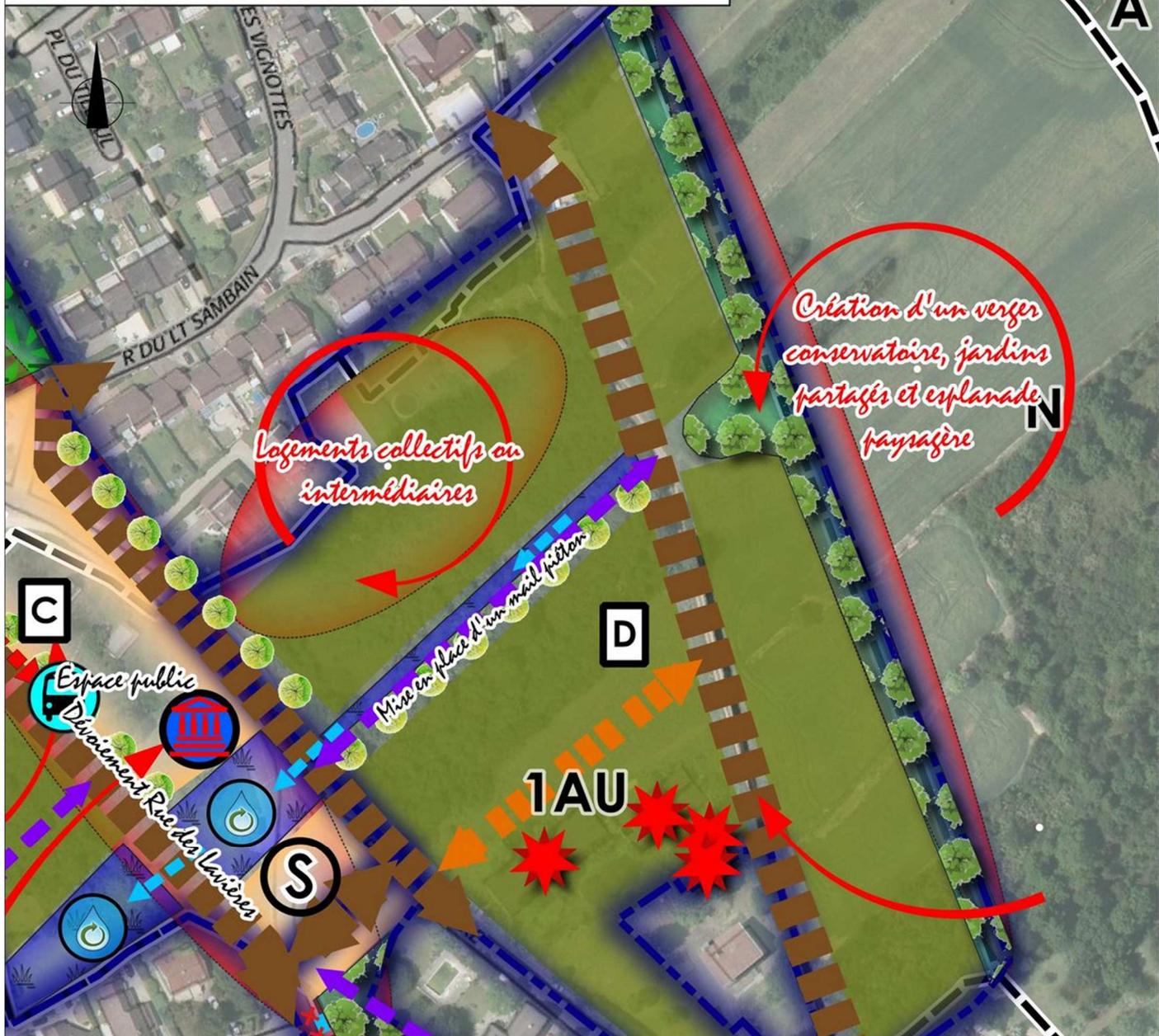
- | | | | | | |
|-------------------------------------|--|--|---|--|--|
| | Délimitation des zones du PLU | | VF - Voirie de liaison principale mixte (modes doux + véhicules) à réaliser | | S - Stationnement à réaliser |
| Orientations d'aménagement : | | | A7 - Desserte d'accès tertiaire (indicative) | | Bus - Arrêt de bus à créer |
| | Secteurs ou tranches d'aménagement LM | | AP - Aménagements paysagers (arbres d'alignement) à réaliser | | E - Equipement public marqueur de centralité à implanter |
| | Focus - Vocation générale du secteur | | GER - Gestion des eaux de ruissellement (facultatif, uniquement si gestion des eaux à la parcelle inadaptée ou insuffisante) | | EV - Espace vert public à conforter |
| | EP - Espace public central à mettre en place | | DSX - Cheminements doux à réaliser | | |
| | AP - Aménagements paysagers à réaliser | | PC - Piste cyclable à réaliser | | |
| | AHP - Aménagements hydrauliques paysagers (facultatif, uniquement si gestion des eaux à la parcelle inadaptée ou insuffisante) | | AHP - Aménagements hydrauliques paysagers à réaliser (facultatif, uniquement si gestion des eaux à la parcelle inadaptée ou insuffisante) | | |
| | FB - Emprises d'assiette du bâti | | | | |

Bureau Natura
03/02/2020



O.A.P. Lavières – Mare
secteur [D] : Zone 1AU –
Quartier Est au Nord de la
Rue de la Mare

Commune de Messigny-et-Vantoux
 O.A.P. QUARTIER RUES DES LAVIERES ET DE LA MARE - SECTEUR D
 "QUARTIER EST AU NORD DE LA RUE DE LA MARE"

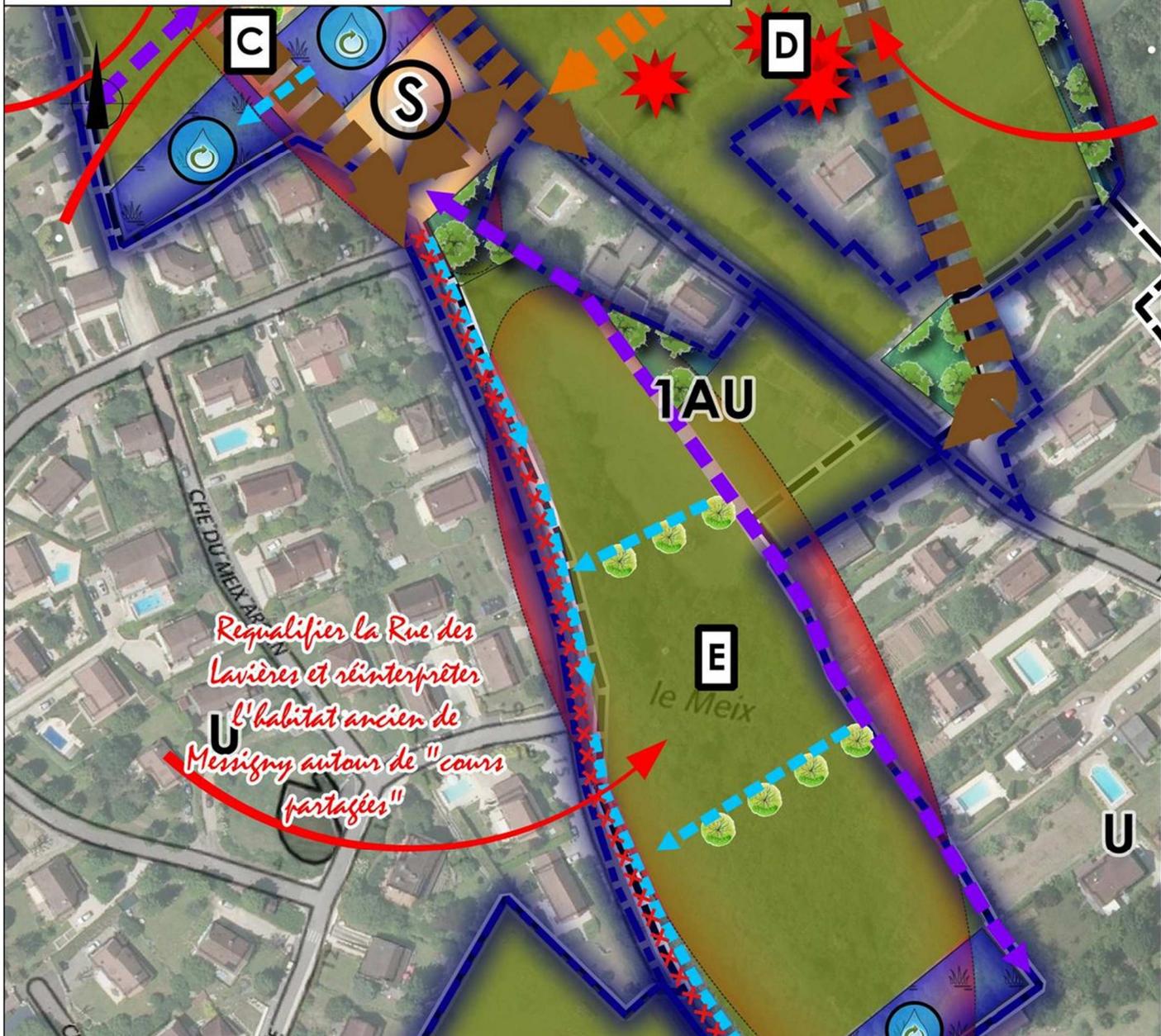


Légende

- Délimitation des zones du PLU
- Orientations d'aménagement :**
- Secteurs ou tranches d'aménagement
- EP - Espace public central à mettre en place
- AP - Aménagements paysagers à réaliser
- AHP - Aménagements hydrauliques paysagers (facultatif, uniquement si gestion des eaux à la parcelle inadaptée ou insuffisante)
- EVP - Espaces verts publics à réaliser
- VF - Voirie de liaison principale mixte (modes doux + véhicules) à réaliser
- A7 - Desserte d'accès tertiaire (indicative)
- AP - Aménagements paysagers (arbres d'alignement) à réaliser
- GER - Gestion des eaux de ruissellement (facultatif, uniquement si gestion des eaux à la parcelle inadaptée ou insuffisante)
- DX - Cheminement doux à réaliser
- PC - Piste cyclable à réaliser
- AHP - Aménagements hydrauliques paysagers à réaliser (facultatif, uniquement si gestion des eaux à la parcelle inadaptée ou insuffisante)
- S - Stationnement à réaliser
- Bus - Arrêt de bus à créer
- BAD - Bâti désaffecté à détruire
- E - Equipement public marqueur de centralité à implanter
- EV - Espace vert public à conforter

O.A.P. Lavières – Mare
secteur [E] : Zone U et 1AU –
Quartier Rue des Lavières

Commune de Messigny-et-Vantoux
O.A.P. QUARTIER RUES DES LAVIERES ET DE LA MARE - SECTEUR E
"QUARTIER RUE DES LAVIERES"



Requalifier la Rue des Lavières et réinterpréter l'habitat ancien de Messigny autour de "cours partagés"

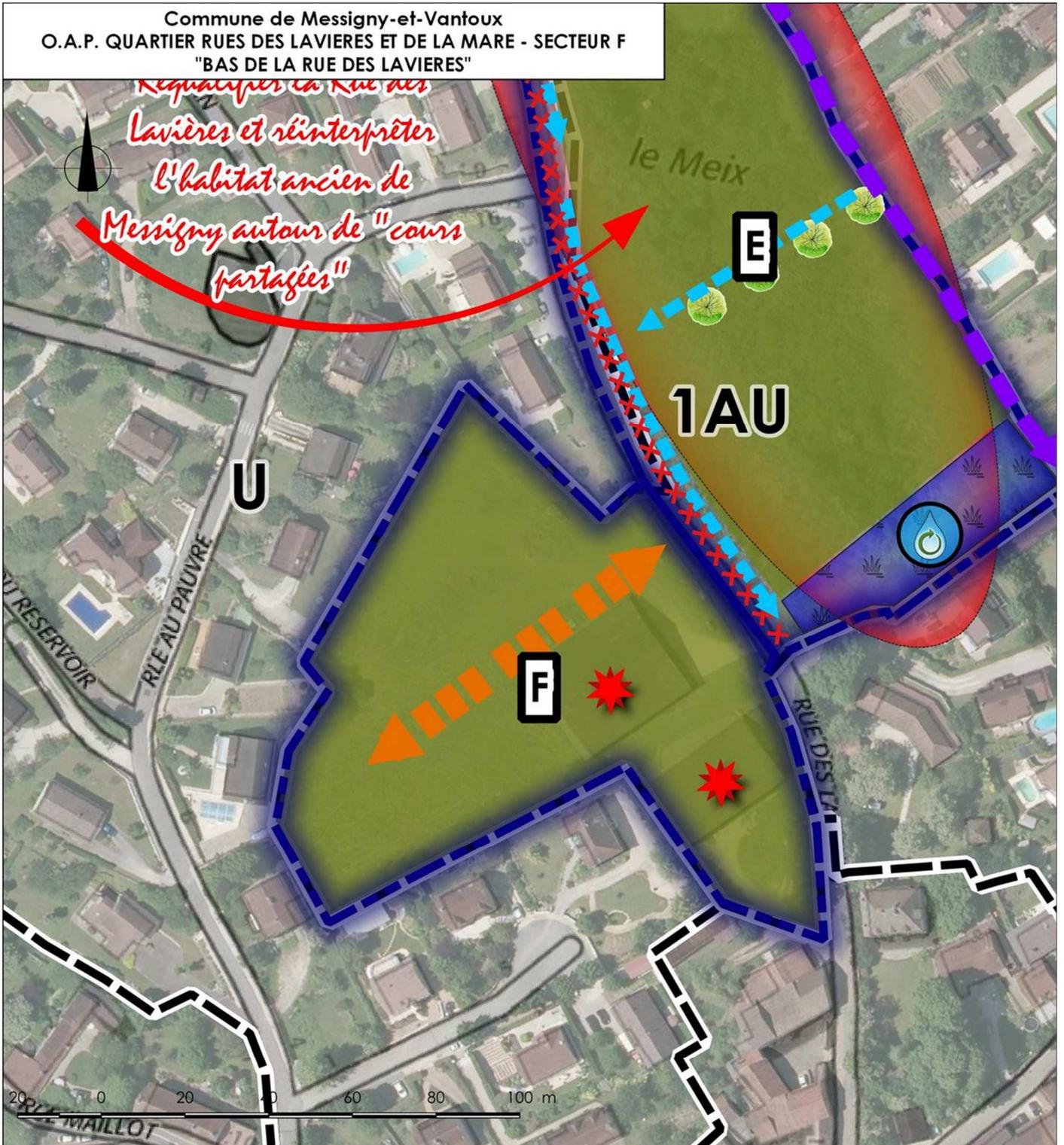
Légende

- Délimitation des zones du PLU
- Orientations d'aménagement :**
- Secteurs ou tranches d'aménagement
- EP - Espace public central à mettre en place
- AP - Aménagements paysagers à réaliser
- AHP - Aménagements hydrauliques paysagers (facultatif, uniquement si gestion des eaux à la parcelle inadaptée ou insuffisante)
- EVP - Espaces verts publics à réaliser
- VF - Voirie de liaison principale mixte (modes doux + véhicules) à réaliser
- A7 - Desserte d'accès tertiaire (indicative)
- AP - Aménagements paysagers (arbres d'alignement) à réaliser
- GER - Gestion des eaux de ruissellement (facultatif, uniquement si gestion des eaux à la parcelle inadaptée ou insuffisante)
- DX - Cheminement doux à réaliser
- PC - Piste cyclable à réaliser
- Mur - Linéaire Rue des Lavières / Mur en pierre sèche à conserver ou à déposer puis remonter
- AHP - Aménagements hydrauliques paysagers à réaliser (facultatif, uniquement si gestion des eaux à la parcelle inadaptée ou insuffisante)
- S - Stationnement à réaliser
- Bus - Arrêt de bus à créer
- BAD - Bâti désaffecté à détruire
- E - Equipement public marqueur de centralité à implanter

O.A.P. Lavières – Mare
secteur [F] : Zone 1AU – Bas
de la Rue des Lavières

Commune de Messigny-et-Vantoux
 O.A.P. QUARTIER RUES DES LAVIERES ET DE LA MARE - SECTEUR F
 "BAS DE LA RUE DES LAVIERES"

Requalifier la Rue des Lavieres et réinterpréter l'habitat ancien de Messigny autour de "cours partagés"



Légende

Délimitation des zones du PLU

Orientations d'aménagement :

Secteurs ou tranches d'aménagement

AHP - Aménagements hydrauliques paysagers (facultatif, uniquement si gestion des eaux à la parcelle inadaptée ou insuffisante)

A7 - Desserte d'accès tertiaire (indicative)

AP - Aménagements paysagers (arbres d'alignement) à réaliser

GER - Gestion des eaux de ruissellement (facultatif, uniquement si gestion des eaux à la parcelle inadaptée ou insuffisante)

UX - Cheminements doux à réaliser

Mur - Linéaire Rue des Lavieres / Mur en pierre sèche à conserver ou à déposer puis remonter

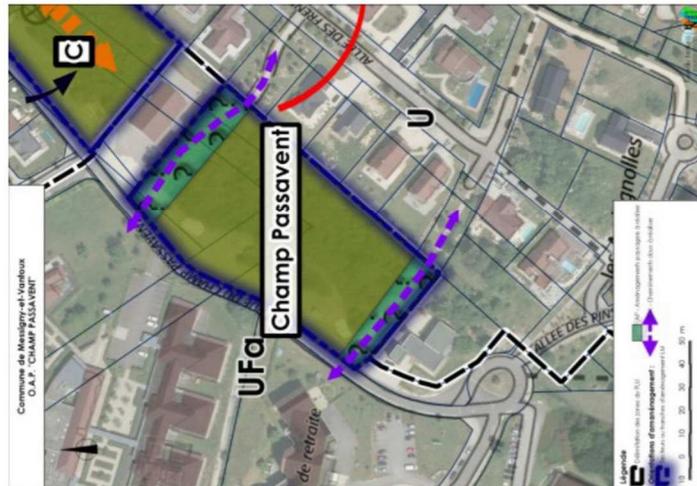
AHP - Aménagements hydrauliques paysagers à réaliser (facultatif, uniquement si gestion des eaux à la parcelle inadaptée ou insuffisante)

BAD - Bâti désaffecté à détruire

O.A.P. [Champ Passavent] :
Zone UFa

ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION
O.A.P. [Champ Passavent] - secteur UFa

Dispositions applicables



Orientations relatives à l'organisation des voies
Les voies internes prévoiront obligatoirement des emprises de circulation dédiées aux modes doux (piétons, cycles) séparées ou non des chaussées. L'organisation des voies et cheminements tiendra compte :
- des rues existantes et de la configuration de la voirie existante et à créer
- de la topographie et des écoulements

Recommandations
Les surlargeurs des voies empruntées par la circulation motorisée devront être évitées au maximum en raison de leurs effets sur l'augmentation de la vitesse automobile et l'imperméabilisation des sols. L'espace sur rue pourra être planté d'alignements d'arbres, ou de bandes vertes emherbées susceptibles d'intégrer les aménagements hydrauliques (noues, fossés...), et les cheminements doux.

Orientations relatives à la gestion des eaux pluviales
Il s'agit d'éviter ou de compenser l'imperméabilisation liée à l'urbanisation du site, pour cela plusieurs moyens seront utilisés :
- une recherche prioritaire de l'infiltration ou stockage des eaux à la parcelle ou sur l'emprise de l'aménagement, et si cette méthode s'avère inadéquate ou insuffisante :
- une gestion des eaux pluviales à l'échelle de l'opération ou du site via l'aménagement de noues, de fossés, de bassins de rétention paysagers et/ou de puits d'infiltration (selon le dispositif le plus adapté à l'opération considérée).

Gestion des eaux pluviales (suite)
Recommandations
- Les surfaces des cheminements, des trottoirs, des stationnements ainsi que les voies secondaires seront de préférence revêtues de matériaux drainants.
- Les espaces publics (espaces verts, stationnements, voiries etc.) pourront être aménagés de façon à stocker temporairement les eaux. A cette fin les dispositifs présentés ci-contre pourront être mis en oeuvre.
Les opérations d'aménagement ou de construction pourront prévoir des dispositifs de récupération et de recyclage des eaux pluviales (arnage des espaces verts ou réemploi domestique dans le respect des normes sanitaires en vigueur etc.).

Recommandations relatives aux liaisons douces
Les circulations réservées aux piétons et aux cyclés seront aménagées de façon à créer des parcours continus.
Les parcours piétons indépendants des voiries seront intégrés dans une bande plantée d'une largeur minimale de 3m.

Cheminement avec abords paysagers

Ces parcours pourront s'inspirer du schéma ci-contre. L'aménagement de ces parcours recherchera un confort thermique par l'ombrage des arbres.

Orientations relatives à l'insertion et au traitement paysagers
Afin de garantir une densité minimale de plantations dans les opérations et l'insertion du projet dans le site :
- Les haies seront constituées d'essences variées (au minimum 3 espèces distinctes) intégrant des espèces caduques. Les haies monospécifiques de résineux, qui banalisent fortement le paysage et créent des murs végétaux sont à proscrire.
- Les aménagements hydrauliques éventuels (bassins de rétention, noues, fossés...) seront végétalisés et paysagés.
- Pour la constitution des haies, les espèces végétales seront choisies parmi la gamme des variétés proposées en annexe du règlement.

Recommandations : Ensoleillement / exposition
Afin d'obtenir un bon confort thermique des constructions, les principes suivants pourront être appliqués :
- végétalisation des pieds de façade par une bande de pleine terre plantée permettant d'éviter l'accumulation de chaleur et la réverbération sur les sols minéraux ;
- protection solaire (casquettes, débord de toiture, brise soleil, pergolas etc.) des façades exposées pour renforcer le confort d'été ;
De façon générale, l'implantation des constructions (orientation, exposition, ombres portées...) devra favoriser l'emploi des énergies renouvelables (solaire notamment), la mise en oeuvre d'un habitat passif, ainsi qu'un éclairage naturel optimal.
Voir également compacté du bâti en page suivante

Recommandations relatives au stationnement
Pour les opérations de logements groupés (en bande, jumelé...), la disposition des stationnements sera organisée de façon à en limiter l'emprise au sol, notamment par regroupement et mutualisation des emplacements destinés aux voitures particulières entre les différentes constructions.

Recommandations – Rétention des eaux pluviales :
Pourront être réalisés : des noues, fossés, décaissements légers des stationnements, profils de voies en « V », chaussées-réservoirs, etc.

Haie intégrée à l'aménagement paysager, parallèle à la voie

Noue accompagnant la voirie

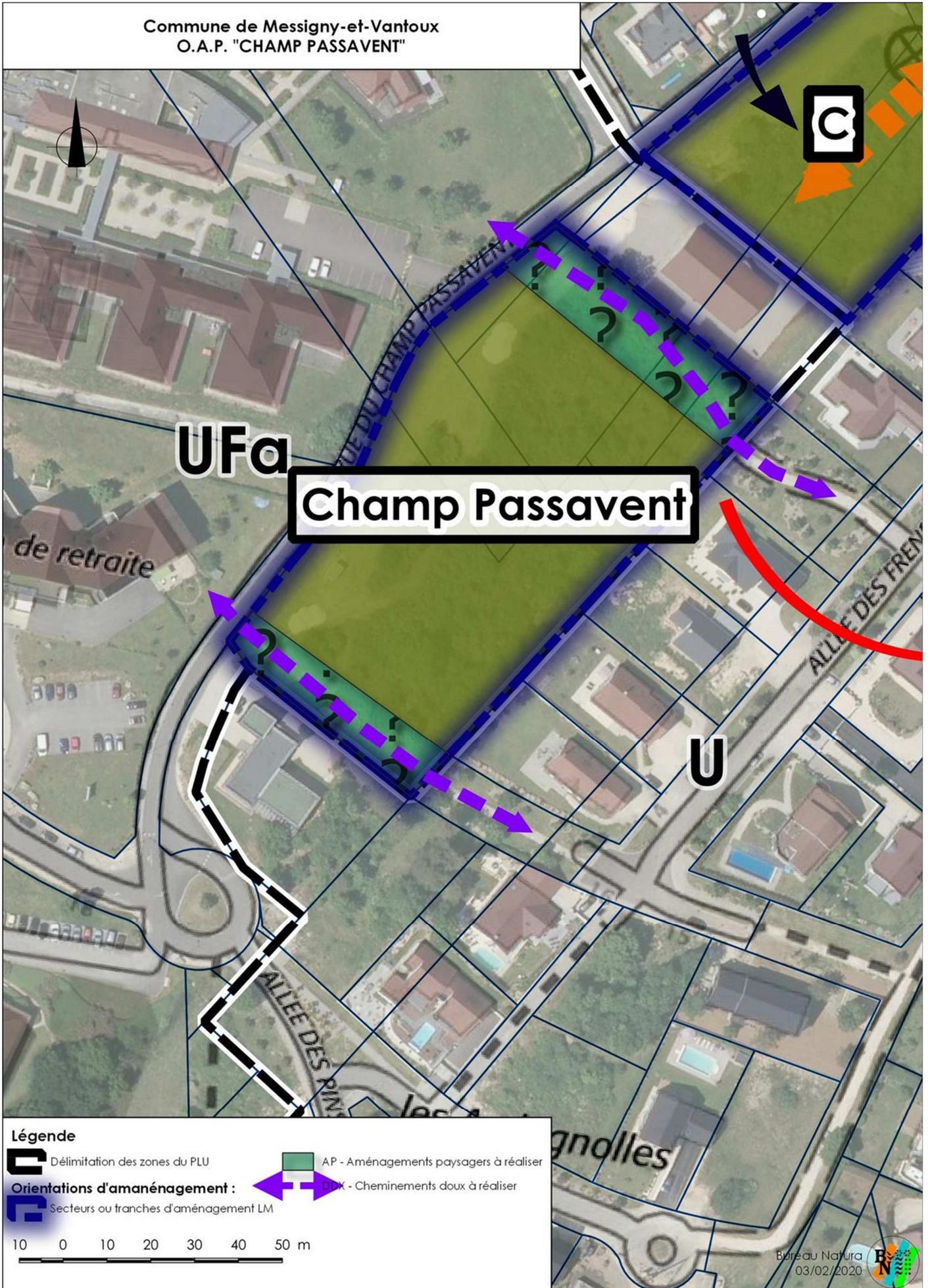
Faît un accompagnement de la voirie ou d'un aménagement

Fossé en accompagnement de la voirie ou d'un aménagement

Noue intégrée à un aménagement paysager

Voie intégrée à un aménagement paysager
Voie en "V" permettant un stockage temporaire de l'eau

Voie en "V" permettant un stockage provisoire du ruissellement



Légende

-  Délimitation des zones du PLU
-  AP - Aménagements paysagers à réaliser
- Orientations d'aménagement :**
-  Secteurs ou tranches d'aménagement LM
-  Chemins doux à réaliser

10 0 10 20 30 40 50 m



Principes d'aménagement généraux spécifiques au secteur de l'ecoquartier (secteur Uq) – Combe Belle Fille

Programmation

Les présentes orientations d'aménagement et de programmation sont instituées en vue de la mise en œuvre d'un écoquartier d'habitat intergénérationnel. Elles visent à encadrer et préserver son unité et sa cohérence architecturale et urbaine sur les années à venir.

Cette opération d'ensemble s'inscrit sur la totalité du secteur Uq. Une partie de la zone N (constituant les abords de la voie d'accès) est également intégrée en vue de la réalisation d'un espace public collectif végétalisé et aménagé aux abords de l'accès à l'opération.

Le programme porte sur la réalisation de 43 logements individuels pour une densité brute totale de 13 logements à l'hectare, la densité n'étant appliquée que sur le secteur Uq constructible dans une destination d'habitat.

Le programme de logements permet la mise en œuvre d'une mixité intergénérationnelle dont l'équilibre (50 % de logements occupés par des seniors de 56 ans et plus) doit être maintenu. Les logements feront l'objet d'une diversité en termes de taille (du T6 au T4). Il est attendu une répartition des tailles de logements au sein de l'opération avec une prédominance de T4 (environ 65%) et une offre équilibrée de T5-T6.

La destination principale du programme porte sur l'habitat. Seule est autorisée une mixité de destination sur la maison des projets. En effet, le programme prévoit la création d'un bâtiment collectif au sein duquel seront admises les destinations de bureaux, de services et d'équipements.

Il est attendu que l'opération porte sur la totalité du secteur Uq avec éventuellement la réalisation d'une ou plusieurs tranches de travaux. Dans tous les cas, l'aménagement de différentes tranches doit permettre de garantir le maintien des conditions d'accessibilité des deux pavillons implantés à l'Est.

Accessibilité et desserte véhicule et piétonne

Le quartier sera desservi par une trame viaire interne raccordée à la départementale.

Le gabarit des voies devra permettre la mise en œuvre d'une voirie partagée (piéton, cycle et véhicule). L'armature viaire devra prendre appui sur une artère principale équipée d'un espace permettant le demi-tour aisé des véhicules, notamment des ordres ménagères et services de secours.

L'accès des constructions isolées (maintenues en zone U) devra être assuré depuis cette voie principale.

Un chemin piéton sécurisé devra être aménagé sur la façade Sud-Est de l'opération (à l'appui de la trame urbaine existante) afin de permettre le raccordement piéton au lotissement des Hauts Bois de Grancey.

En matière de stationnement, les véhicules devront stationner sur les lots privés (un stationnement ponctuel devra toutefois être anticipé et pris en compte dans le gabarit des voies). Pour limiter le stationnement abusif des véhicules les clôtures sur rue devront être implantées en retrait de la limite des lots (confère paragraphe afférent aux clôtures).

Gestion des eaux pluviales

Les eaux pluviales privées devront être traitées à la parcelle avec un rejet (limité) du surplus éventuel sur les espaces collectifs (dispositif de recueil et infiltration des eaux pluviales, toitures terrasses semi-végétalisées).

Afin de garantir une bonne gestion des eaux pluviales à la parcelle, les surfaces imperméabilisées seront limitées et optimisées au maximum. A ce titre les espaces privés de chaque lot devront (après aménagement des constructions) maintenir une surface majoritaire d'espaces non imperméabilisés. De plus, sur chaque parcelle, au moins une des places de stationnement imposée devra être réalisée en matériau perméable ou semi-perméable. Compte-tenu des objectifs de mixité intergénérationnel, les matériaux mis en place ne devront pas porter atteinte aux conditions d'accessibilité et de mobilité des personnes à mobilité réduite.

Les eaux pluviales issues des surfaces collectives seront gérées au regard de l'ensemble de l'opération. Un maillage de noues végétalisées implantées le long des voies permettra de diriger les eaux pluviales vers un espace de rétention dimensionné en conséquence. Le dimensionnement de l'ouvrage devra être en conformité avec les orientations du SAGE du bassin de l'Ouche.

Végétalisation du site et énergies positives

Des espaces collectifs végétalisés devront être aménagés au sein de l'opération afin de contribuer à l'intégration du projet et à sa valorisation écologique.



Un premier espace devra prendre appui le long de la voie d'accès sur la départementale afin de contribuer à l'intégration visuelle du site. Dans une optique de mixité intergénérationnelle cet espace pourra accueillir des équipements collectifs de type aire de jeux.

La plantation et le maintien de deux arbres sont imposés au sein de chaque lot afin de contribuer à maintenir l'ambiance paysagère générale. Ces arbres contribueront également à réduire l'impact visuel des constructions compte tenu de la topographie du site.

Afin de valoriser la trame viaire de l'opération, des alignements d'arbres ou espaces végétalisés devront être réalisés le long de l'axe principal. Ces alignements contribueront également à la mise en œuvre d'une voirie partagée en invitant les véhicules à réduire leur vitesse.

L'aménagement de haies vives permettra de structurer le chemin piétonnier sécurisé prévu au Sud-Est de l'opération.

L'aménagement des constructions doit contribuer, de par le jeu de l'implantation et la réalisation de panneaux solaires, à l'émergence de constructions passives et/ou bioclimatiques.

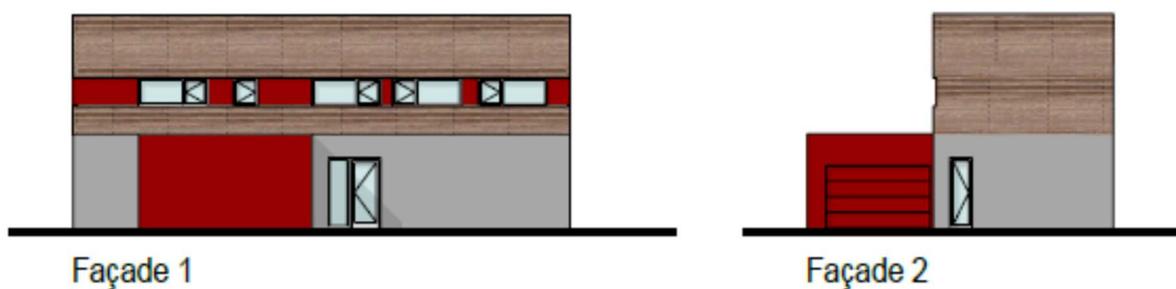
Insertion urbaine des constructions

Le programme devra par le jeu des matériaux, des couleurs, des formes urbaines et de la végétation contribuer à l'intégration urbaine et paysagère des futures constructions, tant dans leur environnement immédiat que dans leur environnement lointain.



Le gabarit et la structure des bâtiments devra être cohérent afin de former un tout homogène à même de renforcer l'identité du quartier. Une structure de forme R+1 avec toiture terrasse sera respectée, seuls les garages pourront présenter un premier niveau lorsqu'ils ne sont pas intégrés au sein de la construction initiale. Compte-tenu des contraintes topographiques du site, la hauteur des bâtiments devra être harmonisée au mieux, étend attendu une cohérence globale au regard du terrain aménagé.

Les constructions présenteront une forme architecturale contemporaine en ossature bois avec un traitement distinctif des soubassements. L'aspect général des futures constructions doit s'inspirer du modèle présenté ci-dessous (la couleur des revêtements de façade peut varier). La composition des clôtures devra s'appuyer sur les prescriptions suivantes, une unité d'aspect au regard de l'ensemble de l'opération est attendue :



Les clôtures implantées en limite séparative des lots et sur le pourtour de l'opération seront constituées de grillage à maille rigide de couleur verte ou anthracite. Une perméabilité à la petite faune devra être assurée. Les clôtures pourront être accompagnées d'une haie vive constituée d'un mélange d'essences locales (les tuyas, haies uniformes ou uniquement persistantes sont interdits). Un entretien régulier est imposé pour assurer une hauteur totale de 2m.

Il est préconisé la liste d'essence suivantes pour la réalisation des haies :

Arbustes en mélange de type

- Arbustes à feuillage Caduc
- Acer campestre
- Amélanhier canadensis
- Amélanhier ovalis
- Bourdaine Frangula
- Carpinus betulus
- Cornus mas,
- Cornus sanguinea.
- Coryllus avellana
- Colutea arborescens
- Crataegus monogyna
- Euonymus eurapaeus
- Fraxinus exelcior
- Nerprun.
- Ribes alpinum,
- Salix eleagnos ou rosmarinifolia
- Spireae bumalda
- Ulmus minor
- Viburnum opulus
- Viburnum Lantana

Arbustes à feuillage persistant :

- Abelia floribunda,
- ligustrum vulgare, Troène
- Osmanthus,
- Prunus lusitanica, Laurier du Portugal

Les clôtures donnant sur la voie seront implantées en retrait de la voie au droit de l'accès charretier afin de limiter le stationnement de véhicules sur le domaine public.

