

COESMES

Orientations d'Aménagement et de Programmation

4

Dossier arrêté
le 29.11.2012

Approuvé le
24.10.2013



PLAN LOCAL D'URBANISME

Sommaire

1 NOTE PREALABLE :	3
1 : <i>Note préalable</i> :	4
2 : <i>orientations a caractere general</i> :	4
PRESENTATION :	4
ORIENTATIONS A CARACTERE GENERAL S'APPLIQUANT SUR LES ZONES UC ET AU :	4
2.1 : DIVERSITE ARCHITECTURALE, URBAINE ET SOCIALE	4
2.2 : ENVIRONNEMENT :	4
2 ORIENTATIONS PAR SECTEUR :	5
2.1 : SITE 1	6
2.2 : SITE 2 ET 2 BIS	8
2.3 : SITE 3	11
2.4 : SITE 4	13
2.5 : SITE 5	15
2.6 : SITE 6	17
3 PROGRAMMATION :	19

Orientation d'aménagement et de programmation

1

Note préalable :

1 : NOTE PREALABLE :

Présentation :

L'objectif de ces orientations est de rendre opérant les choix d'aménagement fait lors de la réflexion sur les modalités de développement de la commune de rendre cohérent l'esprit du projet et la forme finale de ses aménagements.

Les orientations présentées ci-après relèvent de divers ordres.

Elles peuvent être générales. Ces orientations à caractère général s'appliquent indépendamment des dispositions spatiales prises dans le cadre d'orientations graphiques. Ces orientations à caractère général sont d'ordre supérieur.

Elles peuvent être particulières. Ces orientations d'aménagement particulières porteront sur des sites d'enjeux urbains à court ou moyen terme. Elles s'attachent indifféremment à des espaces classées U ou AU.

2 : ORIENTATIONS A CARACTERE GENERAL : Orientations à caractère général s'appliquant sur les zones UC et AU :

2.1 : diversité architecturale, urbaine et sociale

La mixité architecturale devra servir l'objectif de mixité sociale en proposant des programmes associant une diversité d'appropriation parmi, sans caractère exhaustif, l'accession à la propriété, le locatif, les logements sociaux, l'accession sociale à la propriété.

Ces opérations d'ensemble viseront à s'insérer dans leur environnement urbain en usant de modèle traditionnel tel que la place, la placette bordées par des architectures dont les prospects sont capables de "cadrer" l'espace.

L'insertion dans le tissu urbain se fera aussi par la recherche d'un réseau piétons et cycle, se connectant au réseau existant et facilitant la relation entre le tissu à développer et les services, commerces ou équipements, réseau de découverte riverains.

2.2 : environnement :

La diminution recherchée des pollutions et atteintes à l'environnement mais aussi des risques doit conduire pour toute opération d'ensemble à :

Rechercher au travers des matériaux mais surtout des implantations, une amélioration des bilans thermiques des constructions,
Favoriser l'intégration de la trame arborée existante dans les opérations,
Préserver les zones humides existantes telles que les mares.

Orientation d'aménagement et de programmation

2

Orientations par secteur :

2.1 : Site 1

Surface : 2,6 hectares

Les enjeux généraux :

Le secteur concerné s'inscrit dans un principe de densification du centre bourg et d'extension raisonnée du tissu urbain existant.

La densité sera décroissante du sud vers le nord. L'objectif est de constituer un tissu de transition au sud, prolongeant les prospects du centre bourg. Au nord, le tissu est plus aéré pour permettre la mise en place d'une structure paysagère réutilisant le matériel végétal existant de la trame bocagère.

En partie sud, le bâti peut servir à accueillir des fonctions diversifiées en complément de la fonction habitat.

Les principes d'aménagement :

La desserte s'organise au travers d'une voie principale d'axe nord-sud approximativement. La rue à l'ouest du site et le chemin à l'Est, sont des débouchés naturels du site 1.

Une perméabilité piétonne sera recherchée. La perméabilité est-ouest peut être combinée avec une gestion aérienne des eaux pluviales et la mise en place de noues de rétention intermédiaires.

La densité minimale attendue de l'opération sera de 20 logements à l'hectare dans la partie sud et de 15 logements à l'hectare dans la partie nord.

Le nombre de logements attendus est de l'ordre de 24 logements dans la partie sud et de 22 logements dans la partie nord, soit environ 46 logements sur l'ensemble du site.

Les règles de mixité sociale et de création de logements sociaux sont indiquées dans le règlement du PLU.

Afin de favoriser l'implantation de typologie de logements variée, le secteur remplira un objectif de 25% de logements en habitat groupé, dense ou collectif.

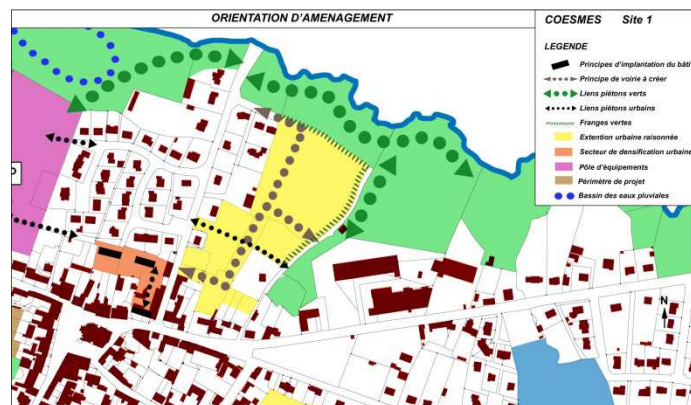
L'aménagement de l'espace public (voies, chemins, places, placettes) devra veiller à faciliter les déplacements et l'accessibilité des personnes à mobilité réduite.

L'implantation des constructions privilégiera une orientation au sud. Les bâtiments pourront intégrer une structure prévue pour supporter un éventuel équipement solaire ou un petit éolien.

Une attention particulière sera apportée à la gestion du bruit et à la réduction de la gêne sonore.

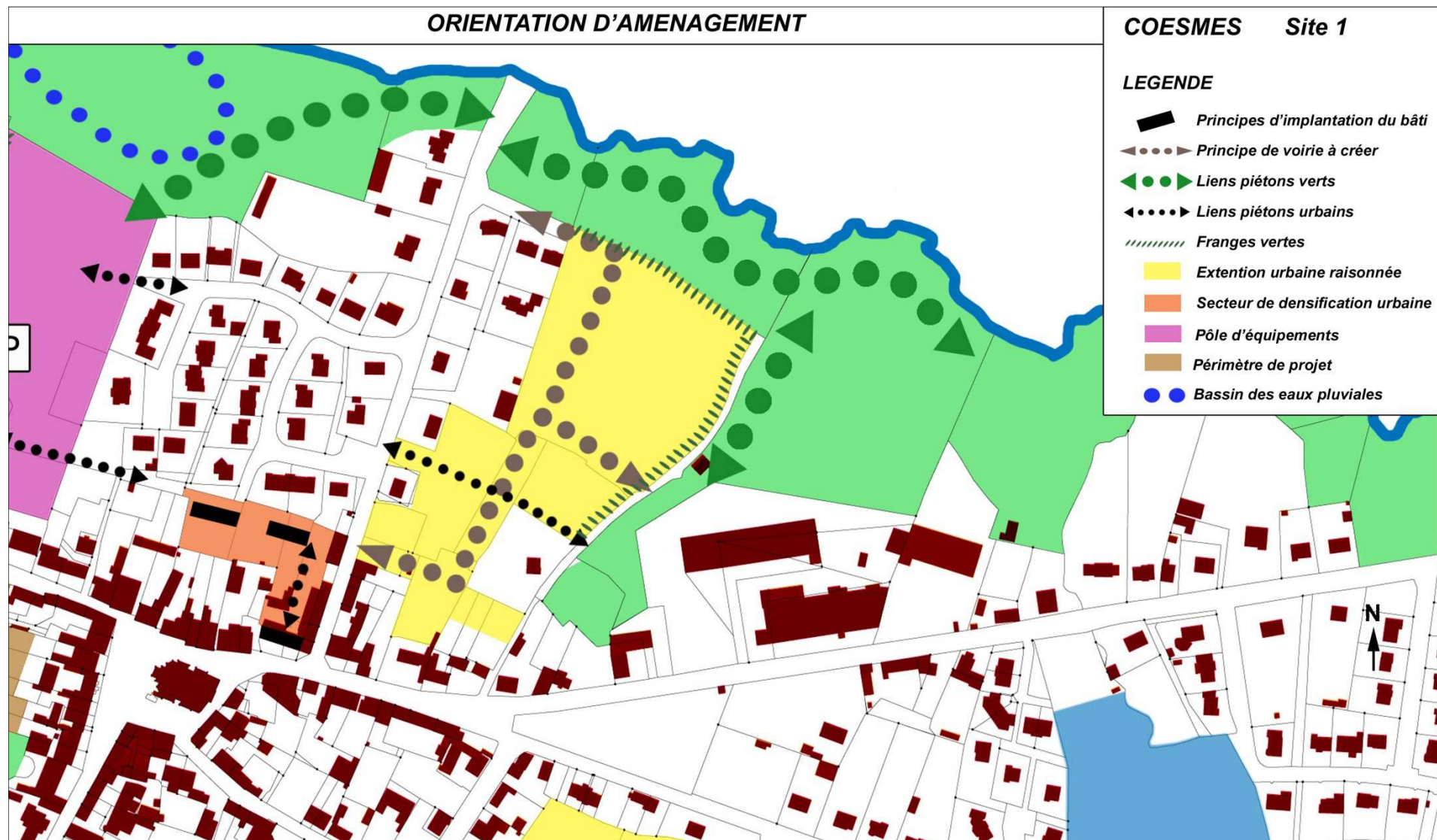


*Le secteur concerné correspond à des espaces agricoles.
La topographie est orientée avec des points hauts au sud et des points bas au nord.*



2.1 : Site 1

Surface : 2,6 hectares



2.2 : Site 2 et 2 bis

Surface site 2 : 1,5 hectares

Les enjeux généraux :

Le secteur concerné s'inscrit dans un principe de densification du centre bourg.

La densité sera décroissante du sud vers le nord. L'objectif est de constituer un tissu de transition au sud, prolongeant les prospects du centre bourg.

La topographie et le caractère enclavé de la partie nord, plaident pour un aménagement moins dense en partie nord.

Les principes d'aménagement :

Une attention particulière sera portée à la protection des intimités des fonds arrière des parcelles riveraines du site.

La desserte s'organise au travers d'une voie principale d'axe est-ouest approximativement.

Une perméabilité piétonne sera recherchée. Cette perméabilité doit prévoir un futur débouché au droit du bâti des services techniques.

La densité minimale attendue de l'opération sera de 18 logements à l'hectare dans la partie sud et de 15 logements à l'hectare dans la partie nord.

Le nombre de logements attendus est de l'ordre de 11 logements dans la partie sud et de 14 logements dans la partie nord, soit environ 25 logements sur l'ensemble du site 2.

Les règles de mixité sociale et de création de logements sociaux sont indiquées dans le règlement du PLU.

Afin de favoriser l'implantation de typologie de logements variée, le secteur remplira un objectif de 25% de logements en habitat groupé, dense ou collectif.

L'aménagement de l'espace public (voies, chemins, places, placettes) devra veiller à faciliter les déplacements et l'accessibilité des personnes à mobilité réduite.

L'implantation des constructions privilégiera une orientation au sud. Les bâtiments pourront intégrer une structure prévue pour supporter un éventuel équipement solaire ou un petit éolien.

Une attention particulière sera apportée à la gestion du bruit et à la réduction de la gêne sonore.



*Le secteur concerné correspond à des espaces agricoles intra urbain.
La topographie est orientée avec des points hauts au sud et des points bas au nord.*



2.2 : Site 2 et 2 bis

Surface site 2 bis : 2,8 hectares

Les enjeux généraux :

Le secteur concerné s'inscrit dans un principe d'extension raisonnée du centre bourg.

La densité sera décroissante du sud-ouest vers le nord-est. L'objectif est de constituer un tissu de transition prolongeant les prospects du centre bourg et ouvrant sur l'espace agro-naturel à l'Est.

La topographie et le caractère enclavé de la partie nord, plaident pour un aménagement moins dense en partie nord.

Les principes d'aménagement :

Une attention particulière sera portée à la protection des intimités des fonds arrière des parcelles riveraines du site.

Une frange verte sera aménagée en limites nord-sud et Est du site.

La desserte s'organise au travers d'une voie principale d'axe sud-ouest/Nord approximativement.

Une perméabilité piétonne sera recherchée notamment pour permettre l'accès au plan d'eau riverain.

La densité minimale attendue de l'opération sera de 15 logements à l'hectare.

Le nombre de logements attendus est de l'ordre de 42 logements sur l'ensemble du site 2 bis.

Les règles de mixité sociale et de création de logements sociaux sont indiquées dans le règlement du PLU.

Afin de favoriser l'implantation de typologie de logements variée, le secteur remplira un objectif de 25% de logements en habitat groupé, dense ou collectif.

L'aménagement de l'espace public (voies, chemins, places, placettes) devra veiller à faciliter les déplacements et l'accessibilité des personnes à mobilité réduite.

L'implantation des constructions privilégiera une orientation au sud. Les bâtiments pourront intégrer une structure prévue pour supporter un éventuel équipement solaire ou un petit éolien.

Une attention particulière sera apportée à la gestion du bruit et à la réduction de la gêne sonore.

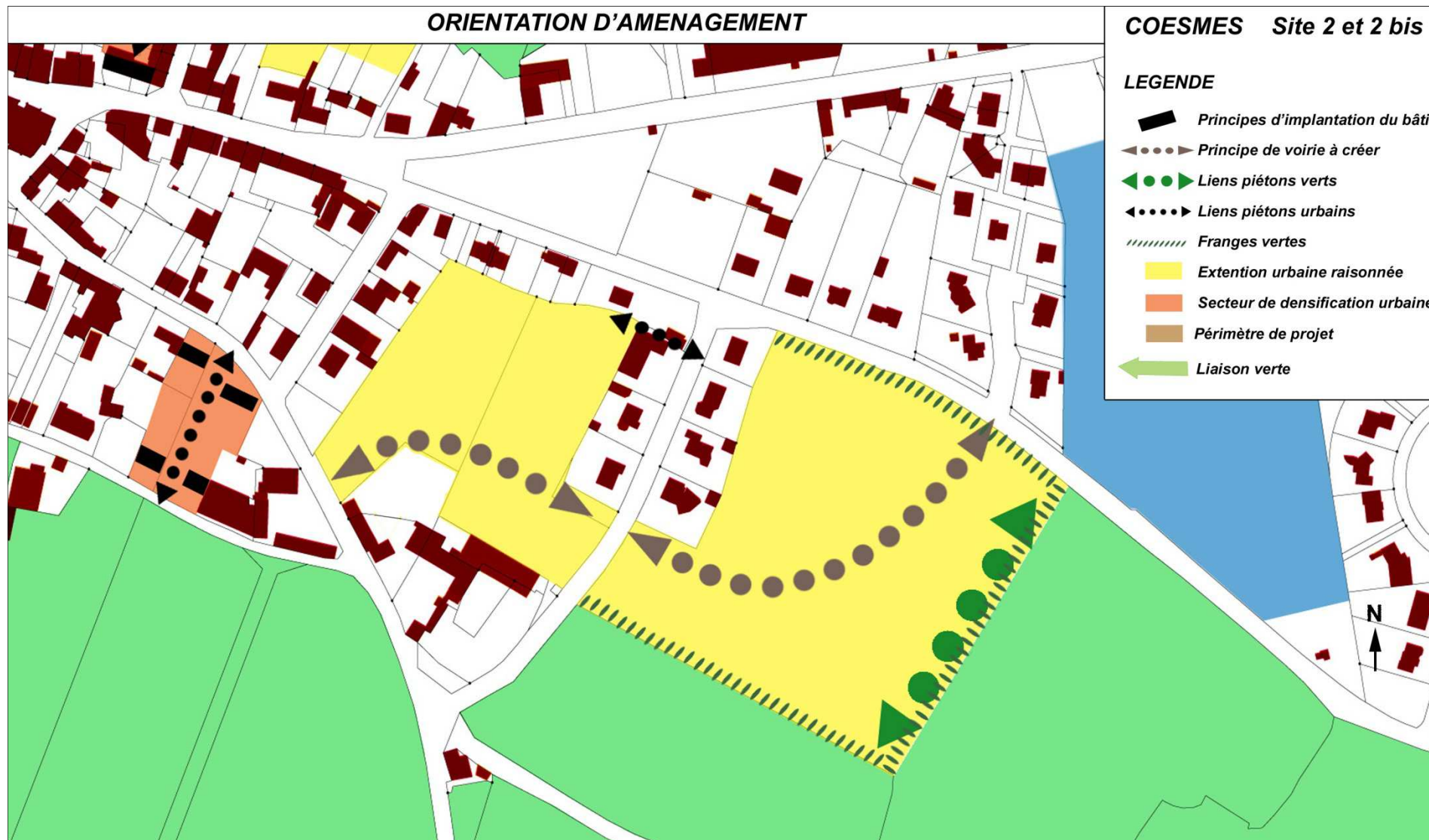


*Le secteur concerné correspond à des espaces agricoles.
La topographie est orientée avec des points hauts au sud-ouest et des points bas au nord-est.*



2.2 : Site 2 et 2 bis

Surface totale : 4,3 hectares



2.3 : Site 3



*Le secteur concerné correspond à des espaces agricoles.
La topographie est orientée avec des points hauts au nord-est et des points bas au sud-ouest.*

Surface : 2,2 hectares

Les enjeux généraux :

Le secteur concerné s'inscrit dans un principe d'extension raisonnée du centre bourg.

La densité sera décroissante du sud-ouest vers le nord-est. L'objectif est de constituer un tissu de transition prolongeant les prospects du centre bourg et ouvrant sur l'espace agro-naturel à l'ouest.

Les principes d'aménagement :

Une attention particulière sera portée à la protection des intimités des fonds arrières des parcelles riveraines du site.

Une frange verte sera aménagée en limites ouest et nord du site.

La desserte s'organise au travers d'une voie principale d'axe sud-ouest/nord approximativement.

Une perméabilité piétonne sera recherchée. Cette perméabilité peut être combinée avec une gestion aérienne des eaux pluviales et la mise en place de noues de rétention intermédiaires.

La densité minimale attendue de l'opération sera de 15 logements à l'hectare.

Le nombre de logements attendus est de l'ordre de 33 logements sur l'ensemble du site 3.

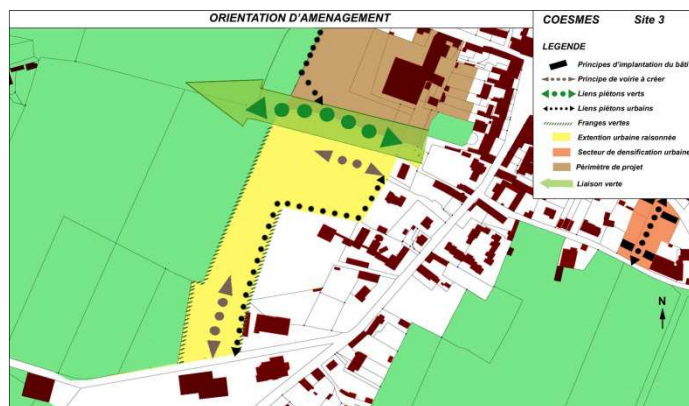
Les règles de mixité sociale et de création de logements sociaux sont indiquées dans le règlement du PLU.

Afin de favoriser l'implantation de typologie de logements variée, le secteur remplira un objectif de 25% de logements en habitat groupé, dense ou collectif.

L'aménagement de l'espace public (voies, chemins, places, placettes) devra veiller à faciliter les déplacements et l'accessibilité des personnes à mobilité réduite.

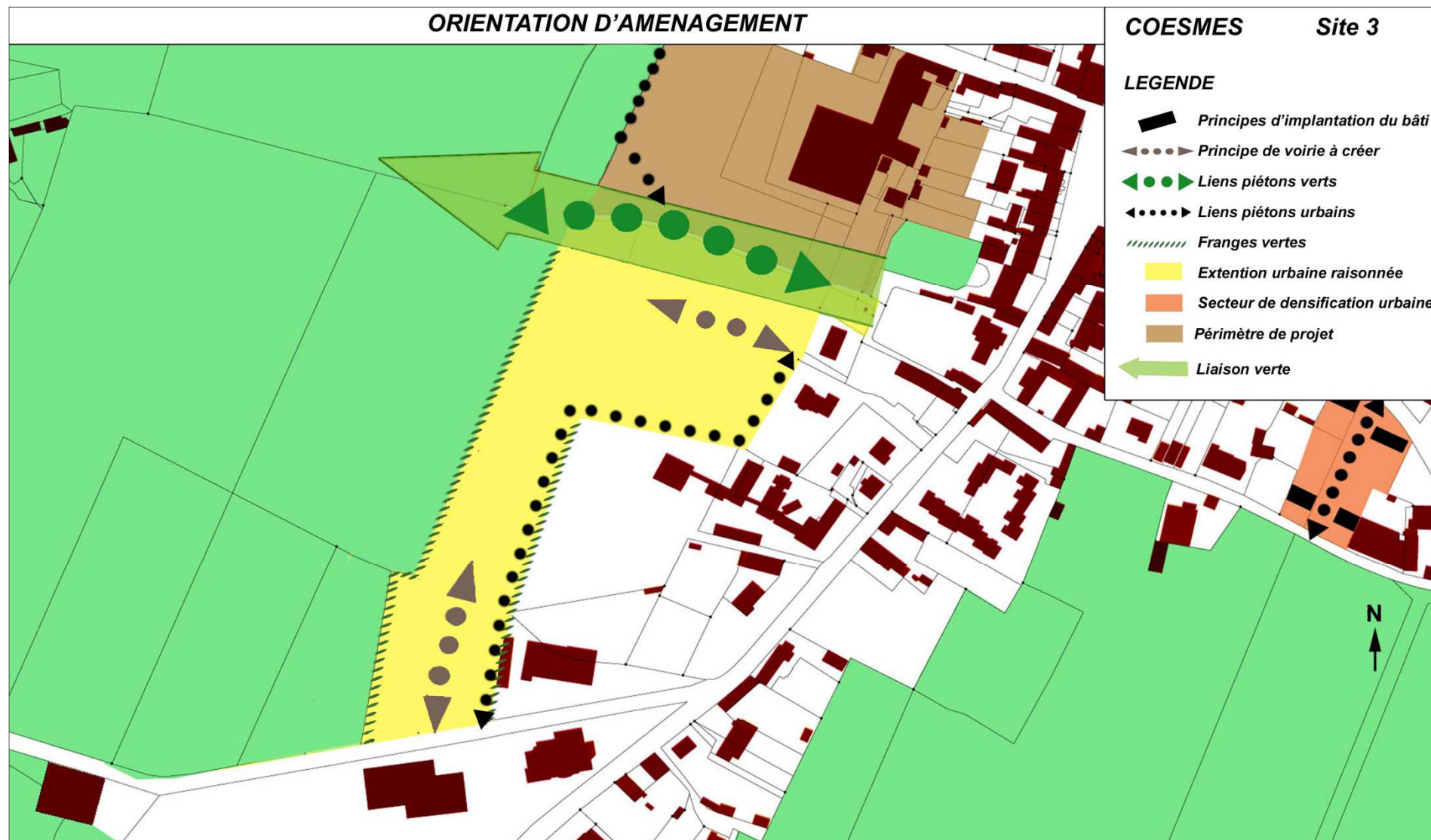
L'implantation des constructions privilégiera une orientation au sud. Les bâtiments pourront intégrer une structure prévue pour supporter un éventuel équipement solaire ou un petit éolien.

Une attention particulière sera apportée à la gestion du bruit et à la réduction de la gêne sonore.



2.3 : Site 3

Surface : 2,2 hectares



2.4 : Site 4

Surface : 0,35 hectare



*Le secteur concerné correspond à des espaces renouvellement urbain.
La topographie est orientée avec des points hauts au sud et des points bas au nord.*



Les enjeux généraux :

Le secteur concerné s'inscrit dans un principe densification du centre bourg.

La densification doit s'accompagner d'une structuration d'un axe piéton traversant. Le bâti à implanter s'inspirera des prospects et des implantations des constructions patrimoniales du centre bourg.

Les principes d'aménagement :

Une attention particulière sera portée à la protection des intimités des fonds arrière des parcelles riveraines du site.

La densité minimale attendue de l'opération sera de l'ordre de 20 logements à l'hectare.

Le nombre de logements attendus est de l'ordre de 7 logements sur l'ensemble du site.

Les règles de mixité sociale et de création de logements sociaux sont indiquées dans le règlement du PLU.

Afin de favoriser l'implantation de typologie de logements variée, le secteur remplira un objectif de 25% de logements en habitat groupé, dense ou collectif.

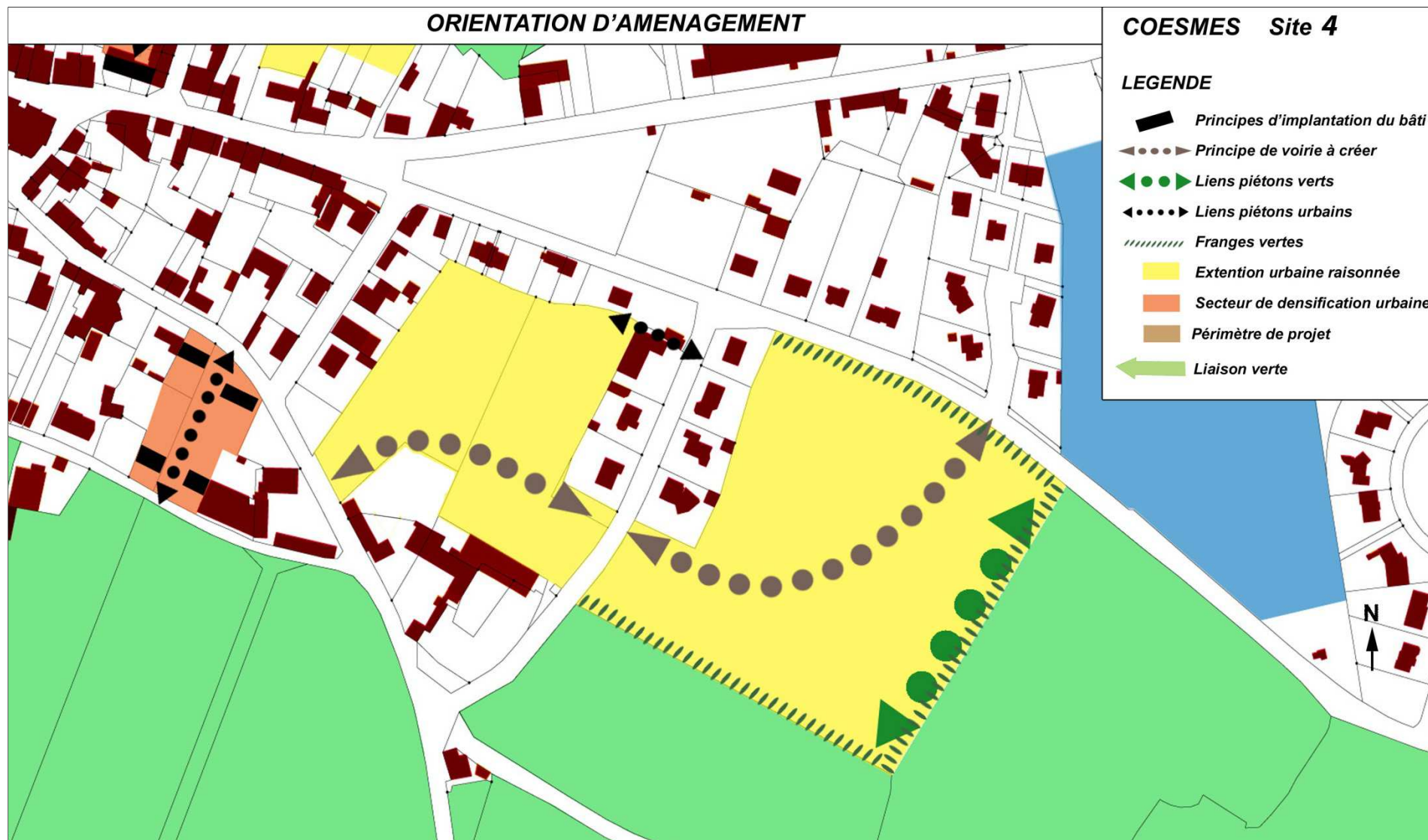
L'aménagement de l'espace public (voies, chemins, places, placettes) devra veiller à faciliter les déplacements et l'accessibilité des personnes à mobilité réduite.

L'implantation des constructions privilégiera une orientation au sud. Les bâtiments pourront intégrer une structure prévue pour supporter un éventuel équipement solaire.

Une attention particulière sera apportée à la gestion du bruit et à la réduction de la gêne sonore.

2.4 : Site 4

Surface : 0,35 hectare

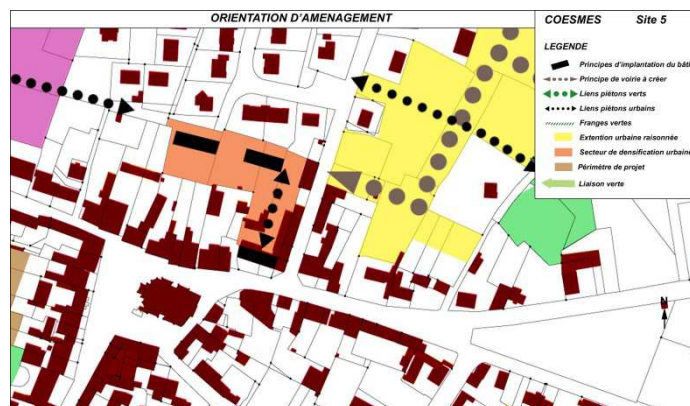


2.5 : Site 5

Surface : 0,41 hectare



*Le secteur concerné correspond à des espaces de renouvellement urbain
La topographie est orientée avec des points hauts au sud et des points bas au nord.*



Les enjeux généraux :

Le secteur concerné s'inscrit dans un principe densification du centre bourg.

La densification doit s'accompagner d'une structuration d'un axe piéton traversant. Le bâti à implanter s'inspirera des prospects et des implantations des constructions patrimoniales du centre bourg.

Les principes d'aménagement :

Une attention particulière sera portée à la protection des intimités des fonds arrière des parcelles riveraines du site.

La densité minimale attendue de l'opération sera de l'ordre de 20 logements à l'hectare.

Le nombre de logements attendus est de l'ordre 8 logements sur l'ensemble du site.

Les règles de mixité sociale et de création de logements sociaux sont indiquées dans le règlement du PLU.

Afin de favoriser l'implantation de typologie de logements variée, le secteur remplira un objectif de 25% de logements en habitat groupé, dense ou collectif.

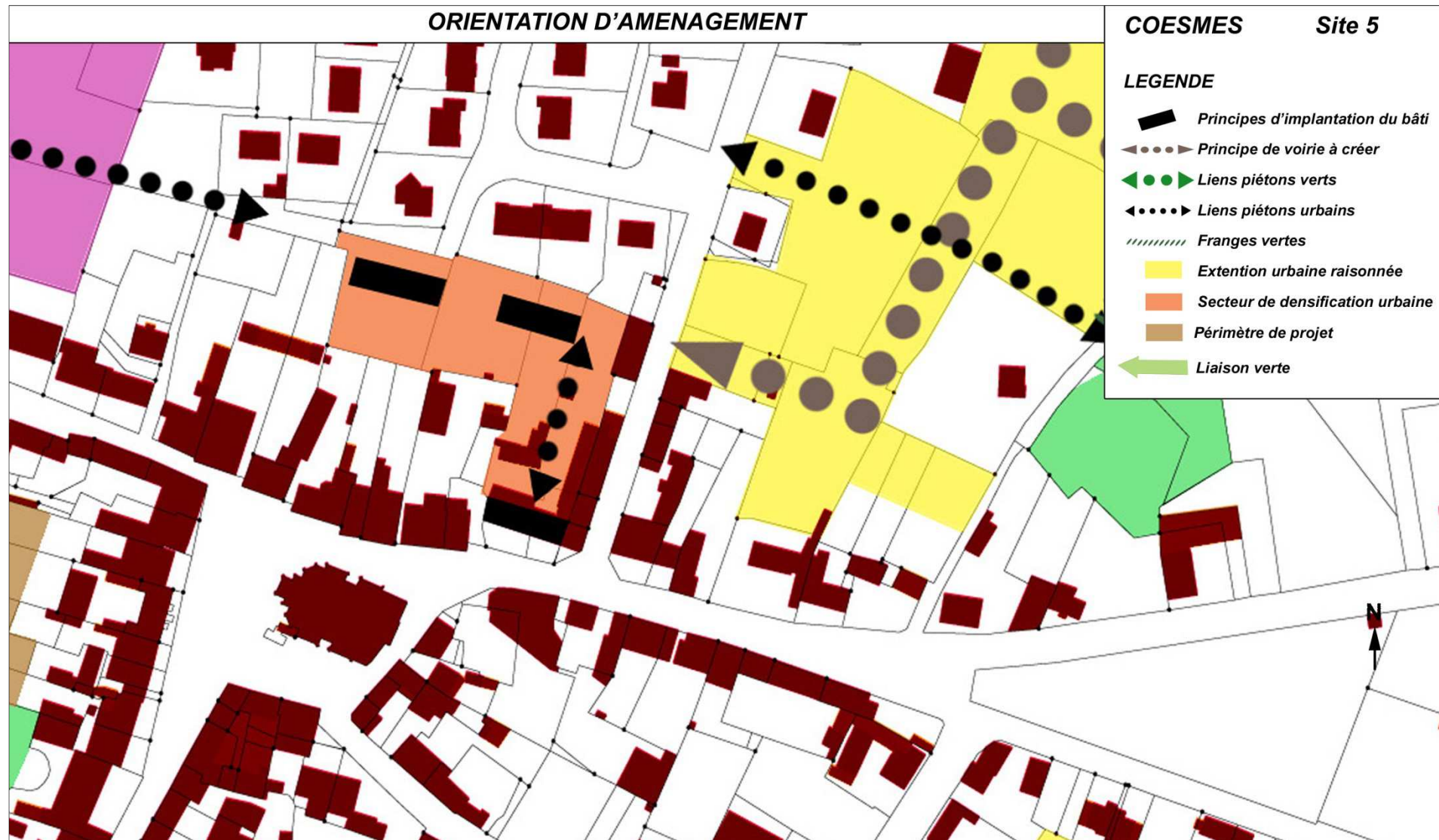
L'aménagement de l'espace public (voies, chemins, places, placettes) devra veiller à faciliter les déplacements et l'accessibilité des personnes à mobilité réduite.

L'implantation des constructions privilégiera une orientation au sud. Les bâtiments pourront intégrer une structure prévue pour supporter un éventuel équipement solaire.

Une attention particulière sera apportée à la gestion du bruit et à la réduction de la gêne sonore.

2.5 : Site 5

Surface : 0,41 hectare



2.6 : Site 6

Surface : 1,5 hectares



Les enjeux généraux :

Le secteur concerné s'inscrit dans un principe d'extension raisonnée de l'espace dédié à l'activité artisanale.

L'artificialisation du secteur doit s'accompagner d'une structuration des axes de desserte.

Les principes d'aménagement :

Des franges vertes seront aménagées en limites sud-est et nord du secteur afin d'assurer l'intégration de la zone artisanale dans son site.

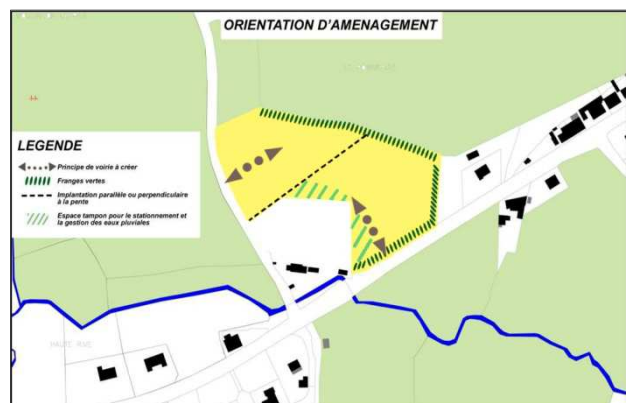
La desserte s'organise au travers d'une voie principale d'axe sud-est/nord-ouest approximativement pour l'espace à urbaniser en premier et par une voie principale sud-ouest/nord pour l'espace situé au nord.

Un espace tampon sera créé en limite sud-ouest pour intégrer le stationnement et la gestion des eaux pluviales.

L'implantation des constructions privilégiera une orientation au sud. Les bâtiments pourront intégrer une structure prévue pour supporter un éventuel équipement solaire. Une étude définissant une alimentation collective des bâtiments pourra être menée.

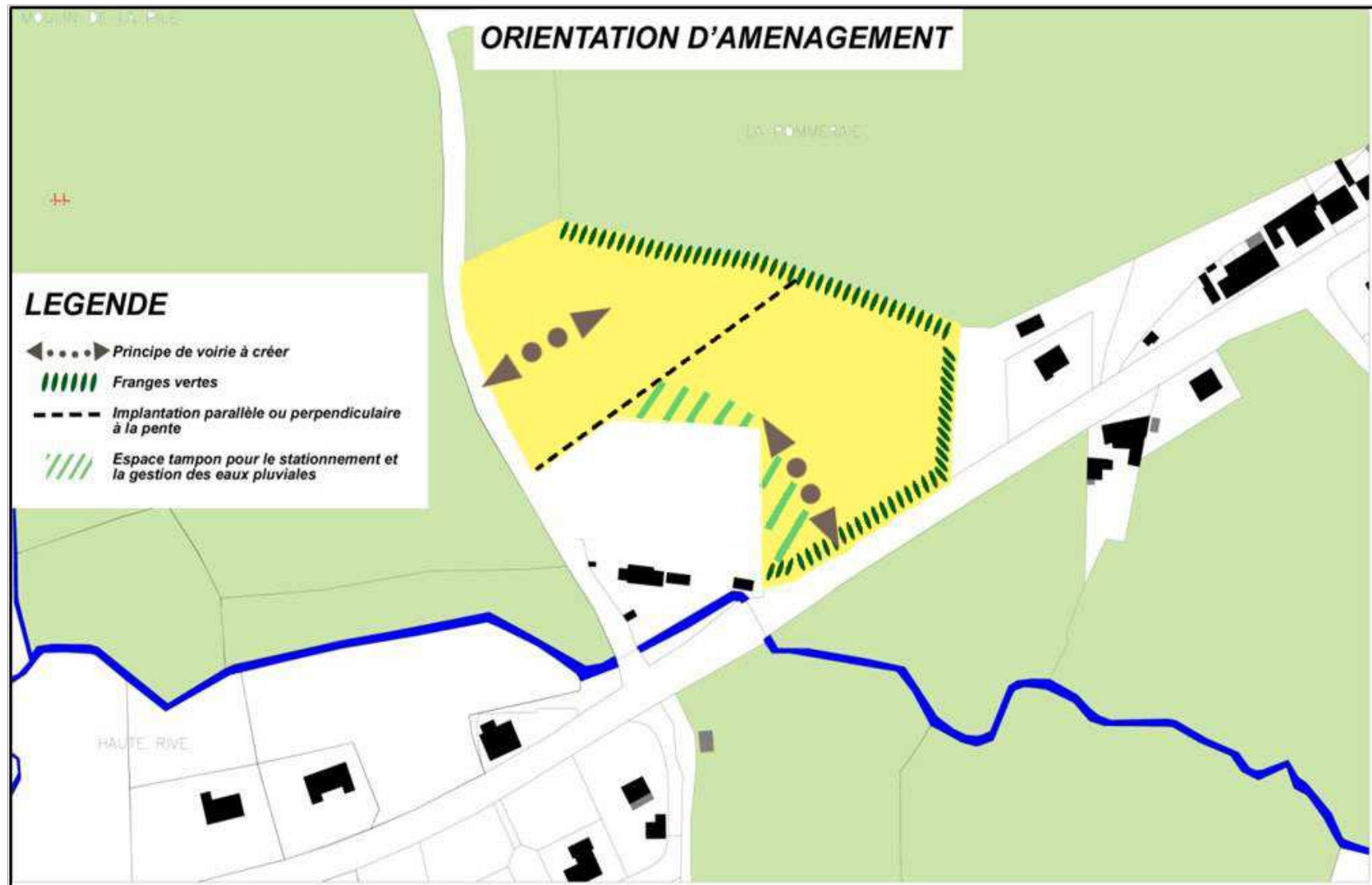
Une attention particulière sera apportée à la gestion du bruit et à la réduction de la gêne sonore

*Le secteur concerné correspond à des espaces agricoles.
La topographie est orientée avec des points hauts au nord et des points bas au sud.*



2.6 : Site 6

Surface : 1,5 hectares



Projet d'aménagement et de développement durable

3

Programmation :

Le tableau ci-après permettra d'assurer un suivi des opérations d'habitat réalisées dans le centre bourg, qu'elles soient publiques ou privées. Ce tableau permet aussi d'anticiper les différentes phases d'urbanisation. La réalisation de ces phases reste toutefois conditionnée à un marché, un contexte économique, des opportunités foncières. Ce tableau, s'appuyant sur les modalités d'évolution d'un PLU par modification notamment, est susceptible d'évoluer.

Secteur

Programmation estimée

Site 1
Site 2 et 2 bis
Site 3
Site 4
Site 5
Site 6

2 à 4 ans
2 à 7 ans
7 à 10 ans
1 à 10 ans
1 à 10 ans
1 à 10 ans

