

SOMMAIRE

1. ORIENTATION DE LA ZONE IMMEDIATEMENT URBANISABLE 1AU	3
1.1. LE PARTI D'AMENAGEMENT	3
2. LA STRUCTURATION URBAINE ET LE TRAITEMENT D'ENTREE DE VILLE (L.111.1.4)..	4
2.1. LES MESURES ARCHITECTURALES, PAYSAGERES, URBANISTIQUES	4
2.2. LES MESURES CONCERNANT LA SECURITE ET LES NUISANCES	5
3. LA GESTION DES EAUX DE RUISSELLEMENT	6

L'étude du PLU a mis en évidence la nécessité d'articuler l'urbanisation à venir et celle existante autour d'un espace majeur composé du carrefour de la rue de l'Etang et l'ancienne ferme qui longe la RD. La répartition entre l'activité et l'habitat définie au schéma directeur actuellement opposable étant susceptible d'évoluer et le projet de composition spatiale s'affinant, la localisation des équipements en appui du futur axe principal qui reliera la rue de l'Etang au Pavillon Royal devient une priorité.

Le présent PLU et ses orientations d'aménagement définissent donc de façon précise le schéma d'organisation spatiale de ces zones à urbaniser, leur capacité, leur modalité de liaison au reste de la ville et les aménagements le long de la RD 346, permettant une ouverture à l'urbanisation dès que la répartition spatiale des différentes vocations aura été précisée.

1. ORIENTATION DE LA ZONE IMMEDIATEMENT URBANISABLE 1AU

1.1. LE PARTI D'AMENAGEMENT

La zone urbanisable dans le cadre du règlement se situe :

- le long de la voie communale n°4 reliant la RD346 au domaine du Pavillon Royal,
- le long de la RD346.

La partie située en appui du Pavillon Royal et de ce futur axe majeur de liaison du centre de Nandy à l'allée royale doit accueillir plus particulièrement des équipements collectifs ou d'intérêt général d'hébergements (maison de retraite, accueil de personnes handicapées, équipement des collectivités...) permettant de satisfaire les besoins croissants et immédiats à l'échelle de la ville nouvelle.

La partie située au Sud, le long de la RD346, est plus particulièrement réservée aux activités économiques de service et de production. Un espace planté, le long de la route départementale, accompagnera les aménagements existants de rétention d'eau pluviale et assurera la transition et la mise en valeur paysagère de l'urbanisation.

Si les parties arrières de parcelle bordent cet espace vert longeant la RD346, elles devront être traitées qualitativement et paysagèrement.

Un espace vert paysager assurera en frange est, la transition entre cette urbanisation et la plaine tant que celle-ci restera agricole.

Les équipements de desserte et les constructions devront se réaliser dans le cadre d'une Zone d'Aménagement Concerté.

L'aménagement de l'ensemble de ce site se structure autour d'un axe majeur à créer à l'emplacement de la voie communale 4. Cette future voie, plantée d'arbres d'alignement joindra la rue de l'étang au pavillon royal et intégrera des circulations douces.

2. LA STRUCTURATION URBAINE ET LE TRAITEMENT D'ENTREE DE VILLE (L.111.1.4.)

2.1. LES MESURES ARCHITECTURALES, PAYSAGERES, URBANISTIQUES

Du fait de sa localisation, le long de la zone urbanisable la RD 346 devra :

- Etre structurée pour organiser la liaison de part et d'autre de cette voie,
- Profiter de l'image qualitative et paysagère de la commune pour développer un site prometteur.

Pour cela, il conviendra d'organiser l'urbanisation sur un principe de structuration spatiale prenant en compte les dispositions de l'article L.111.1.4 du code de l'urbanisme et privilégiant :

1. Un axe soigneusement aménagé et structuré entre la RD 346 (au niveau du carrefour existant avec la rue de l'étang) et le Pavillon Royal. Cette voie, qui pourra être bordée d'un double alignement d'arbres, devra permettre la circulation en toute sécurité des piétons et des cycles.
Elle réalisera de ce fait une liaison naturelle pour les circulations douces, entre l'ancien bourg et les bords de Seine.
2. Un axe paysager en perspective de la rue de l'Etang intégrera la mare existante dont le potentiel écologique soupçonné devra être précisé avant tout aménagement à sa périphérie.
Un aménagement paysager dans le prolongement de la rue du 24 août 1944, direction de Seine Port.
3. Des aménagements paysagers au long de la RD 346 au niveau de l'urbanisation sur une bande d'environ 30 m et 100 m maximum.
4. Une architecture de qualité excluant les couleurs vives sur de grandes surfaces et l'absence de variété dans les volumes ou de traitement de surface. D'autres dispositions qualitatives sont également prévues dans le règlement (clôtures, paysagement).

2.2. LES MESURES CONCERNANT LA SECURITE ET LES NUISANCES

Aucun nouveau carrefour ne sera créé sur la RD346, les carrefours existants devront être aménagés pour, d'une part assurer la sécurité de la circulation de transit, d'autre part assurer la liaison Nord Sud entre les urbanisations de part et d'autre de la RD.

Les secteurs d'activités favoriseront dans la mesure du possible :

- Les circulations maillées.
- Une circulation cycle distincte de celle des véhicules à moteur.
- Les besoins en stationnement Poids Lourds.
- Un débouché Sud-est de la zone d'activité sur la RD 50, favorisant l'accès des poids lourds et le maillage général.

Plus généralement, dans les zones à urbaniser, toute création de voie nouvelle qu'elle soit privée ou publique doit satisfaire les prescriptions suivantes :

- être ouverte à la libre circulation,
- disposer d'aménagement de collecte des eaux de ruissellement de la chaussée et des autres parties imperméabilisées,
- si elle mesure plus de 15 m de long, disposer de l'éclairage,
- avoir enterré les réseaux de télécommunication et de distribution d'énergie,

- si elle constitue une impasse de plus de 30m de long, être aménagée en son extrémité pour permettre aux véhicules (y compris pompiers et ramassage des ordures ménagères) de faire demi-tour sans marche arrière.

3. LA GESTION DES EAUX DE RUISSELLEMENT

La gestion de l'eau pluviale doit être assurée pour éviter une surcharge ponctuelle des réseaux, et surtout l'émissaire naturel en cas de pluie forte et soudaine. En outre les mesures devront être prises pour éviter les pollutions de ce milieu naturel.

Pour cela, il conviendra de veiller au respect des prescriptions suivantes :

Doivent être pourvues d'un réseau de collecte des eaux de ruissellement :

- Les aires de stationnement de plus de 5 emplacements de véhicules automobiles.
- Les voiries recevant une circulation automobile.
- Les constructions de plus de 20 m² d'emprise au sol.
- Les surfaces imperméabilisées du sol de plus de 200 m².

Les eaux collectées doivent être dirigées :

- soit dans le réseau collectif,
- soit dans un dispositif d'infiltration, sur le terrain propre à l'opération, conçu pour être inspecté facilement et accessible par véhicule à condition que la nature du sol et du sous-sol le permette,
- soit dans un émissaire naturel.

Ceci, avec un débit régularisé compatible avec les caractéristiques de l'émissaire.

Les eaux collectées qui proviennent soit d'une aire de stationnement de véhicules, soit de voiries automobiles, doivent avant rejet, être épurées des hydrocarbures et autres polluants notables.