

COMMUNE DE FROMELENNES



PLAN LOCAL D'URBANISME

ORIENTATIONS D'AMÉNAGEMENT ET DE PROGRAMMATION

Vu pour être annexé à l'arrêté municipal du soumettant à l'enquête publique le projet de révision générale du Plan Local d'Urbanisme.

Cachet de la Mairie et signature du Maire Pascal GILLAUX

Document initial approuvé le 20 mai 1988



Atelier d'Urbanisme et d'Environnement 28 avenue Philippoteaux - BP 10078 08203 SEDAN Cedex Tél 03.24.27.87.87. Fax 03.24.29.15.22 E-mail: dumay@dumay.fr

Table with 3 columns: Révisé le, Modifié le, Mis à jour le. The table is currently empty.

INTRODUCTION

Portée et contenu des Orientations d'Aménagement et de Programmation.

Les orientations d'aménagement et de programmation ont pour objectif d'apporter des précisions sur certains secteurs de la commune.

Le nouvel article L.123-1-4 du Code de l'Urbanisme précise que :

« Dans le respect des orientations définies par le projet d'aménagement et de développement durables, les orientations d'aménagement et de programmation comprennent des dispositions portant sur l'aménagement, l'habitat, les transports et les déplacements.

1. En ce qui concerne l'aménagement, les orientations peuvent définir les actions et opérations nécessaires pour mettre en valeur l'environnement, les paysages, les entrées de villes et le patrimoine, lutter contre l'insalubrité, permettre le renouvellement urbain et assurer le développement de la commune.

Elles peuvent comporter un échéancier prévisionnel de l'ouverture à l'urbanisation des zones à urbaniser et de la réalisation des équipements correspondants.

Elles peuvent porter sur des quartiers ou des secteurs à mettre en valeur, réhabiliter, restructurer ou aménager.

Elles peuvent prendre la forme de schémas d'aménagement et préciser les principales caractéristiques des voies et espaces publics.

2. En ce qui concerne l'habitat, elles définissent les objectifs et les principes d'une politique visant à répondre aux besoins en logements et en hébergements, à favoriser le renouvellement urbain et la mixité sociale et à améliorer l'accessibilité du cadre bâti aux personnes handicapées en assurant entre les communes et entre les quartiers d'une même commune une répartition équilibrée et diversifiée de l'offre de logements.

3. En ce qui concerne les transports et les déplacements, elles définissent l'organisation des transports de personnes et de marchandises, de la circulation et du stationnement.

Lorsqu'un Plan Local d'Urbanisme est établi et approuvé par une commune non membre d'un établissement public de coopération intercommunale, il ne comprend pas les règles, orientations et programmations prévues au 2 et au présent 3. Lorsqu'un plan local d'urbanisme est établi et approuvé par un établissement public de coopération intercommunale qui n'est pas autorité compétente pour l'organisation des transports urbains, il ne comprend pas les règles, orientations et programmations prévues au présent 3.

Les effets juridiques des O.A.P.

Article L.123-5: *« Tous les travaux ou opérations doivent en outre être compatibles, lorsqu'elles existent, avec les orientations d'aménagement mentionnées à l'article L. 123-1-4 et avec leurs documents graphiques. »*

La compatibilité avec les O.A.P. signifie que les travaux et opérations réalisés dans les secteurs concernés sont opposables aux tiers, qu'ils ne peuvent pas être contraire aux O.A.P. retenues mais doivent contribuer à leur mise en œuvre ou tout du moins ne pas les remettre en cause.

La compatibilité s'apprécie lors de l'instruction des demandes d'autorisations.

L'articulation avec les autres pièces du P.L.U.

. Avec le P.A.D.D. :

Ces OAP sont établies en cohérence avec le P.A.D.D.

. Avec les dispositions réglementaires :

Les O.A.P. sont complémentaires des dispositions d'urbanisme contenues dans le règlement écrit et graphique. Cette complémentarité s'exprime selon une valeur juridique de :

1. - compatibilité dans le cadre des O.A.P.,
2. - et de conformité dans le cadre des dispositions réglementaires.

La cohérence entre les O.A.P. et les règles d'urbanisme s'exprime ainsi à travers un zonage ou des règles écrites.

La lecture des présentes O.A.P. :

Les O.A.P sont opposables aux autorisations d'aménager et d'occuper le sol, dans un rapport de compatibilité, uniquement à l'intérieur des périmètres identifiés aux schémas ci-joints.

Pour des raisons de lisibilité, des principes de liaisons sont parfois représentés en dehors des périmètres des O.A.P., ces principes n'ont pas de valeur juridique et ne sont données qu'à titre strictement illustratif.

Les modes de représentation utilisés sont schématiques. Il s'agit bien d'indiquer les orientations, les principes d'aménagement avec lesquels les projets de travaux ou d'opérations doivent être compatibles.

Ces schémas n'ont donc pas pour objet de délimiter précisément les éléments de programme de chaque opération, ni d'indiquer le détail des constructions ou des équipements qui pourront y être réalisés. Leur finalité est de présenter le cadre d'organisation et d'armature urbaine dans lequel prendront place les projets d'aménagement. Ces schémas constituent un guide pour l'élaboration des projets d'aménagement, l'implantation et la nature des constructions étant précisées lors de la mise en œuvre opérationnelle des projets.

La légende est établie selon les rubriques suivantes :

- les éléments de contexte qui permettent de situer le cadre dans lequel s'inscrivent les projets ;
- les principales affectations sur la base des thèmes : habitat, activités, équipement d'intérêt général, espaces verts de loisirs ou sportifs ;
- les secteurs mixtes représentés par une alternance des représentations des affectations ;
- les déplacements où sont identifiés les principales voies (dont voie ferrée), axes de transports collectifs et modes doux et qui permettent de comprendre l'articulation entre développement urbain et politique de déplacements ;
- les principes d'ordonnancement et d'espace public qui permettent de structurer les aménagements futurs. Les éléments reportés sont schématiques et ne sont pas délimités à la parcelle.

Phasage des opérations d'aménagement

Les diverses opérations d'aménagement se réaliseront à plus ou moins long terme, certaines en plusieurs phases, en fonction des initiatives publiques ou privées, de l'avancement de la maîtrise foncière et des études opérationnelles.

La présentation des orientations d'aménagement et de programmation par secteurs ne précise donc pas d'échéance de réalisation.

Parfois, une partie seulement du projet indiqué sur les schémas d'orientations pourra se réaliser à court ou moyen terme.

La représentation de l'ensemble du secteur de projet est cependant importante car elle donne **une vision globale de l'aménagement envisagé** à plus longue échéance, permettant ainsi de mieux comprendre la cohérence du projet d'ensemble.

Par exemple, **l'aménagement du Nichet et Devant Nichet** (zones 1AU et 2AU) s'effectuera en plusieurs tranches et fera l'objet d'études plus détaillées dans les prochaines années et pourront être mis en œuvre après adaptation des dispositions réglementaires, essentiellement par modification du P.L.U. Ce projet vient néanmoins s'insérer dans la présentation des orientations d'aménagement, objet du présent document.

Toutefois, le croisement des orientations d'aménagement et de programmation avec les dispositions réglementaires mises en œuvre permet d'appréhender la perspective de la réalisation de l'opération. Les dispositions réglementaires contenues dans le P.L.U. sont établies en cohérence avec cette nécessité de phasage des opérations.

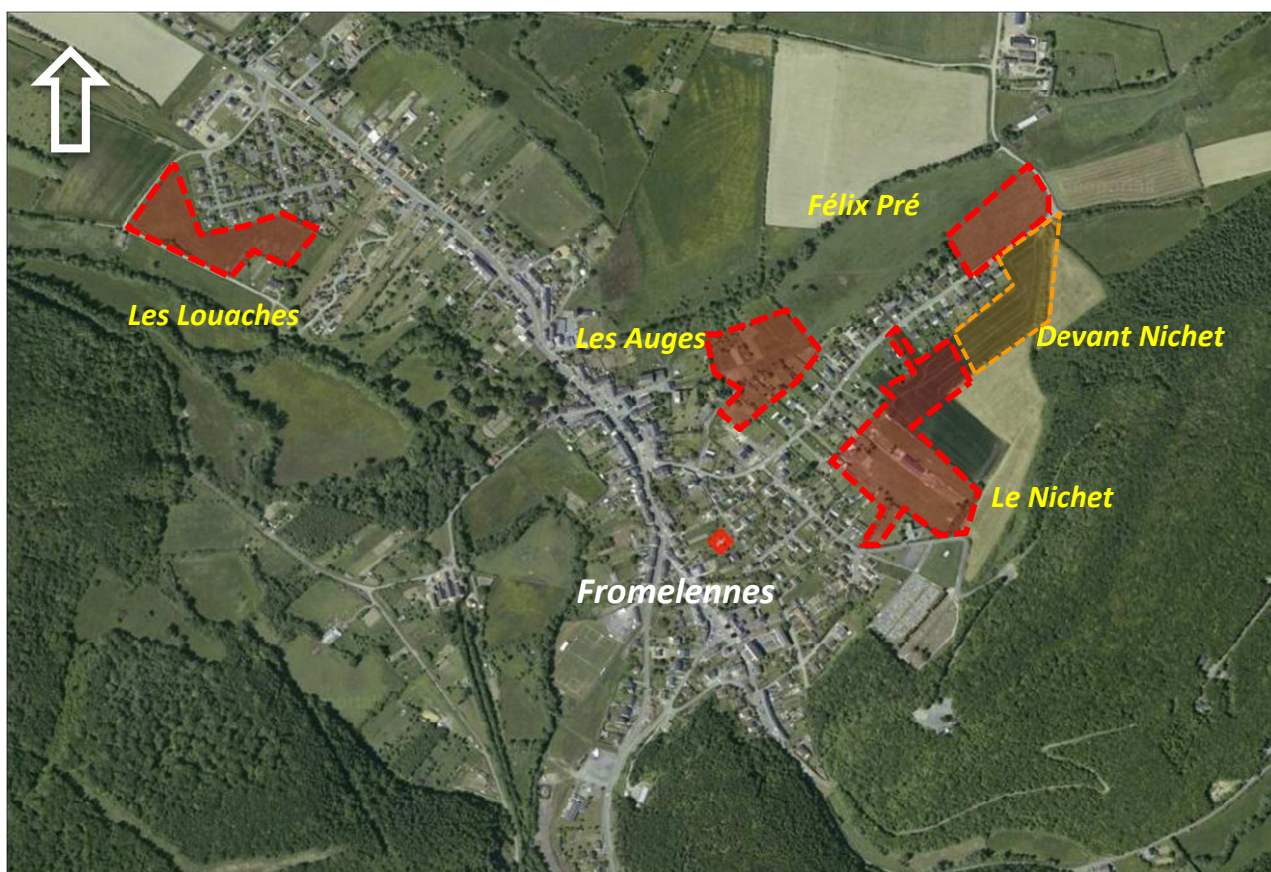
Les secteurs d'O.A.P. et leur localisation

Dans le cadre et en cohérence avec les orientations générales du Projet d'Aménagement et de Développement Durables :

- Préserver le milieu naturel dans lequel s'inscrit la commune,
- Maintenir la qualité de vie de ses habitants en assurant un développement mesuré et harmonieux du village.

La commune a identifié **quatre secteurs de projets** qui font l'objet d'Orientations d'Aménagement et de Programmation :

- Les Louaches,
- Les Auges,
- Le Nichet et Devant Nichet,
- L'extrémité de la rue Félix Pré.



1. ORIENTATIONS GÉNÉRALES

Ces principes d'aménagement s'appliquent à l'ensemble des zones à urbaniser, pour lesquels un projet d'ensemble est demandé, mais il est également utile de s'y référer pour tout projet situé dans une autre zone.

1.1. Intégration du projet dans son environnement urbain et paysager

Chaque projet se doit de **prendre en compte les spécificités du site** :

- configuration parcellaire et tissu bâti environnant,
- maintien des éléments paysagers de qualité existants (talus, vergers, bois ou arbres isolés),
- maintien ou création d'une lisière végétale en périphérie de la zone urbaine en transition avec la zone agricole ou naturelle,
- topographie avec une recherche d'adaptation au terrain naturel afin de limiter les terrassements et les risques de ruissellement,
- préservation des vues existantes sur un élément architectural de qualité, prise en compte des chemins éventuels existants, etc.
- préservation de l'ambiance locale et de la silhouette urbaine depuis les principaux points de vue,
- respect de la typologie locale, aussi bien du point de vue du traitement des espaces publics et des voiries, que du bâti (notamment dans l'implantation par rapport aux voies et aux limites séparatives) et des clôtures.

Plus précisément, les projets d'aménagement devront indiquer et/ou prévoir :

- Les conditions de desserte du secteur,
- Des liens et transitions paysagés avec l'espace naturel ou agricole environnant,
- Le maintien des plantations existantes,
- Des clôtures de qualité,
- Des espaces de centralité paysagés le cas échéant.

1.2. Répondre aux besoins en logements et assurer la mixité sociale

Pour répondre aux besoins en logements et assurer la mixité sociale, les projets d'aménagement des zones à urbaniser doivent intégrer un certain nombre de problématiques :

- ***Un nombre minimum de logements à réaliser, avec une typologie de logements diversifiée :***

La notion de densité a été introduite dans le P.L.U., conformément aux Lois Grenelle 2. Pour limiter l'étalement urbain, chaque zone AU devra accueillir un minimum de 10 à 15 logements par hectare, hormis suggestions techniques contraires (topographie, sols difficiles,...).

1.3. Intégrer la notion de développement durable dans la conception du futur quartier pour offrir un cadre de vie de qualité aux habitants :

Qu'est-ce qu'un quartier durable ?

Un quartier qui respecte l'environnement dans lequel il s'inscrit et qui s'accorde aux spécificités du territoire :

➤ maillage avec les espaces naturels présents sur la commune (trame verte, cours d'eau,...)

Un quartier favorisant le lien social :

➤ liaisons interquartiers, mixité sociale, mutualisation des équipements (chauffage, locaux à vélos, déchets,...), concertation avec la population

Un quartier favorable aux déplacements doux :

➤ place de la voiture réduite au bénéfice des cheminements doux et des espaces publics, gestion du stationnement au plus juste,...

Un quartier économe en énergie :

➤ adaptation au contexte climatique (ensoleillement/vent) pour une sobriété énergétique, efficacité des équipements (mutualisation), utilisation d'énergies renouvelables.

Les projets d'aménagement des zones à urbaniser veilleront à prévoir :

Une forme urbaine et une densité minimale liée à la typologie du quartier et à la proximité des commerces et équipements.

Les projets offriront une typologie de logements diversifiée

Des espaces communs de respiration dans certaines zones.

La préservation et la valorisation des éléments paysagers du site (sentiers, vergers, haies, talus, boisements, vues...),

Une hiérarchisation du gabarit des voies et la prise en compte des déplacements doux (liaisons douces au plus court vers les équipements, commerces, services, itinéraires de randonnée),

Une gestion raisonnée du stationnement,

La récupération et la gestion alternative des eaux pluviales : bassins de rétention (et/ou noues) conçues comme de véritables espaces publics, au rôle multiple (gestion des eaux pluviales, intérêt paysager, aire de jeux) grâce à leur faible profondeur et leur caractère paysager.

La localisation des points de collecte des déchets,

L'orientation optimale des constructions par rapport à l'ensoleillement,

L'intégration de la notion de construction environnementale, au travers par exemple du cahier des charges du lotissement.

. Des infrastructures routières adaptées au contexte local :

Il est essentiel d'assurer des connexions au réseau viaire existant et de limiter les voies en impasse afin d'éviter des allongements de parcours, donc une utilisation accrue de l'automobile, et des quartiers socialement refermés sur eux-mêmes.

Les déplacements doux doivent aussi trouver leur place dans les nouveaux aménagements, dans le cadre des nouvelles voiries mais parfois également en site propre (emprise exclusivement affectée aux piétons et vélos).

Pour favoriser leur fréquentation, il est important de prévoir des liaisons au plus court entre le futur quartier et les pôles d'intérêt du village et de ses environs (groupe scolaire, commerces et équipements publics)

La voirie doit impérativement être hiérarchisée, de manière à distinguer les voies principales des voies secondaires. Cette hiérarchisation est importante car elle facilite l'orientation et appelle à une vigilance accrue du fait d'un séquençage de la voirie (pas de traitement systématique). Par ailleurs, le traitement de voirie doit être à l'image du quartier et dimensionnée en fonction de son rôle :

- un rôle structurant à l'échelle du quartier voire du bourg nécessite un gabarit suffisant pour assurer la fluidité du trafic automobile et la sécurité des piétons et vélos dans des espaces dédiés spécifiques,
- une desserte principale du site du projet nécessite également d'identifier des espaces spécifiques à l'automobile (chaussée, stationnement) et aux piétons et vélos. L'emprise de la chaussée doit cependant être limitée pour ne pas favoriser la vitesse et afficher une priorité à l'automobile.
- une desserte secondaire ou une desserte unique d'un projet de taille limitée en nombre d'habitation permet de recourir à **une voie partagée** (pas de démarcation entre les espaces utilisés par les véhicules motorisés, les piétons et les vélos) qui donne la priorité aux déplacements doux.

. Une gestion raisonnée des eaux pluviales :

Lorsqu'ils doivent être aménagés au sein des zones à urbaniser, les dispositifs de gestion des eaux pluviales aériens, via un réseau de fossés, noues et bassin de rétention sont à privilégier.

Noues et bassins doivent être paysagés (engazonnement et/ou plantations). Leur faible profondeur est importante : elle facilitera leur entretien tout en permettant une ouverture au public en tant qu'espace de jeux notamment, car ils sont souvent à sec.

La limitation de l'imperméabilisation des sols est souhaitable, notamment en limitant l'usage de l'enrobé (espaces libres autour de la maison, aires de stationnement, etc.).

De manière générale, c'est ainsi la mutualisation de la gestion des eaux pluviales qui doit être recherchée : mutualisation des usages (rétention, valeur paysagère, espace de jeux, récupération), et des usages (dispositifs collectifs).

En ce qui concerne la récupération des eaux pluviales, les dispositions de l'arrêté du 21 août 2008 concernant l'utilisation des eaux de pluies à l'intérieur des bâtiments doivent être respectées

Problématique de l'eau et Gestion raisonnée

La densité urbaine nécessite de vastes surfaces d'espace publics de gestion de l'eau dont la gestion raisonnée ou différenciée réduit les coûts et les besoins en personnel.



. Un découpage en lots judicieux pour une implantation optimale des constructions : de nouvelles façons d'habiter

Le découpage des terrains en lots, en particulier lorsque ceux-ci présentent une surface limitée, doit privilégier les formes rectangulaires orientées Nord/Sud. Cette forme favorise en effet une implantation de l'habitation au Nord du lot et ouverte sur le jardin au Sud pour un ensoleillement optimal, à la source d'économies d'énergie et d'un confort de vie.

L'implantation des constructions devra rechercher un effet « rue » : implantation en mitoyenneté, et proche de l'alignement lorsque cela est possible pour les terrains accessibles par le Nord.

Cette implantation présente de nombreux intérêts :

- Elle structure le tissu urbain en respectant la typologie de maisons de ville très présente dans le centre ancien de la commune.
- Elle dégage un espace d'agrément réellement utilisable (jardin, extension ultérieure, etc.),
- Elle limite les vis-à-vis et favorise donc une plus grande **intimité des lots**.

. Une approche bio climatique de la construction :

Il s'agit de sensibiliser les futurs porteurs de projet, faire évoluer les modes de vie et développer tous les moyens de retrouver un équilibre environnemental notamment en limitant l'empreinte écologique des futurs logements.

Cette démarche peut être engagée à plusieurs niveaux : national, régional mais aussi local au travers du permis d'aménager du lotissement qui peut, par le biais du cahier des charges, demander l'utilisation de certains matériaux (bio-briques, bois), la mise en place de dispositifs de récupération des eaux pluviales, de dispositifs d'économie d'énergie (ventilations double flux) ou de développement des énergies renouvelables (panneaux solaires ou photovoltaïques)...

Les éléments présentés ci-après ont pour but d'aider les pétitionnaires à concevoir un projet dans le respect de l'environnement, sans obligatoirement s'engager dans une démarche spécifique et normative de type HQE (Haute Qualité Environnementale).

Ces éléments constituent des pistes de réflexion (non exhaustives ni limitatives) à étudier afin de proposer un projet qui soit en cohérence avec les principes du développement durable.

- L'implantation et l'orientation sur le terrain :

Tout d'abord, il est important d'implanter et orienter la construction de façon adéquate, par rapport à l'environnement (arboré par exemple, vent dominant, ensoleillement...) et à la forme du lot, afin d'optimiser les apports solaires.

Pour cela, il convient :

. Adapter le projet au terrain et non l'inverse.

Les constructions doivent respecter le relief naturel du terrain et limiter les mouvements de terre. Ainsi, des remblais supérieurs à 60 cm par rapport au terrain naturel sont à proscrire.

. Implanter les bâtiments de préférence en limite séparative afin de favoriser les constructions groupées et réduire ainsi les déperditions thermiques.

. Privilégier les bâtiments "compacts" sans trop de décrochements néfastes à un bon bilan thermique des constructions. Des zones tampons doivent être aménagées au Nord, comme le garage, le cellier, la buanderie... Ces espaces se comporteront comme une isolation thermique et il vaut mieux placer au Sud les pièces à vivre (salon, séjour...) pour un apport maximal de lumière et de chaleur.

Evaluation des performances énergétiques d'une construction mitoyenne

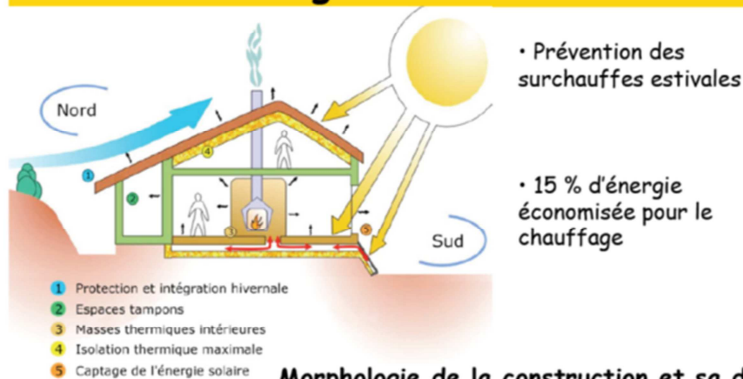
Typologie				
Ex - Besoins de chauffage en kWh par an	6920	6351	6082	5541
Écart	-	-8 - 10 %	-15 - 18 %	-20 - 25 %

L'assemblage des maisons par mur mitoyen est très intéressant en terme d'économie de chauffage. On bénéficie alors de la chaleur de son voisin, les déperditions par l'enveloppe sont minimisées.

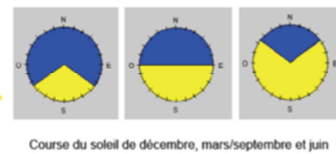
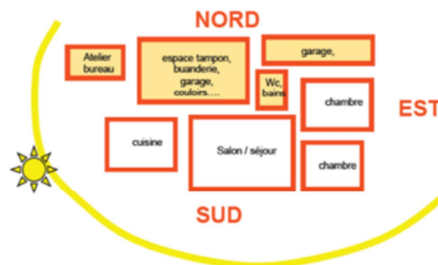


ération
ier.

Energie : Le soleil ... Passif



BIEN ORGANISER ! Morphologie de la construction et sa distribution intérieure en fonction du cycle de vie par rapport à la course du soleil



- Des matériaux sains :

Dans un second temps, il est important de réfléchir au choix des matériaux dans la conception des bâtiments pour diminuer leur empreinte écologique, tout en restant pragmatique afin de contenir au mieux les coûts de construction.


Un certain nombre de préconisations environnementales peuvent facilement être mises en œuvre notamment pour limiter l'utilisation de matériaux résultant d'un processus de production industriel lourd, gourmands en énergie et en matière première non renouvelable (acier, béton, plastique...).

Il s'agit simplement de privilégier **l'utilisation de matériaux de construction renouvelables, recyclables, recyclés, locaux et peu énergivores.**

Murs :

- Ossature bois ou brique mono mur de terre cuite,
 - Bois en panneaux et bardages, bois lamellé collé (avec des colles au polyuréthane).
- Le bois est une ressource renouvelable mais doit être exploité selon certaines règles éthiques, sociales et environnementales.
- Le label FSC (Forest Stewardship Council) certifie que les bois proviennent de forêts gérées selon des critères écologiques et sociaux de qualité.
- Préférer les enduits lissés ou à la chaux plutôt que monocouche gratté (sensibilité aux salissures, mousses, déchets non recyclables...).

Menuiseries extérieures :

- Bois ou alu avec vitrages peu émissifs avec lame d'argon ou triple vitrage.
- Eviter d'utiliser le PVC (matériau énergivore et présentant des risques d'émissions toxiques) au profit du bois, de l'alu ou du métal : fenêtres, portes d'entrée et de garage, volets battants,  dessous de toit, garde-corps, portillons, bardage...

Toitures :

- Les matériaux de couverture de toit ont tous des bilans écologiques plutôt favorables.
- Le choix d'un matériau dépend du paysage bâti environnant et des goûts de chacun.
- En dehors des toitures traditionnelles, il existe une autre solution : **la toiture végétalisée.** Ces toitures permettent de garder la maison fraîche en été et de la mettre à l'abri des grands froids l'hiver. Elles se composent de 4 couches distinctes : une membrane d'étanchéité, une couche de drainage et de filtration, un substrat de croissance et une couche végétale. Pour cette dernière couche, on utilise des plantes vivaces et indigènes qui sont résistantes ou des couvre-sols. Les drains quant à eux évitent les écoulements d'eau et les glissements de terre. La pente du toit doit être comprise entre 0 et 20° et le bâti et la charpente très résistante aux charges puisque cette toiture est très lourde.
 - Gouttière et descentes d'eau à réaliser en zinc.

Isolation :

- Recours à des isolants végétaux naturels (ex : chanvre, laine de cellulose ou de lin, fibres de bois, laine de mouton, de coco...),

Revêtements intérieurs :

- Utilisation de caoutchouc ou de linoléum (matériaux écologiques, résistants, antistatiques et recyclables)...
- Utilisation de peintures naturelles et ou écolabellisées qui ont l'avantage de ne pas émettre (ou peu) de composés organiques volatils.

2. LES QUATRE SECTEURS D'O.A.P.

Pour répondre aux besoins en logements, le P.L.U. prévoit la délimitation de **quatre zones à urbaniser**.

Les terrains susceptibles d'être urbanisés sont classés en zone 1AU et 2AU.

Chacune de ces opérations nécessite une opération groupée, avec les contraintes règlementaires que cela engendre (plan d'aménagement global, permis d'aménager, dossier loi sur l'eau, etc.).

Les schémas suivants correspondent à des aménagements possibles des zones à urbaniser.

Les principes qu'ils présentent sont à respecter « dans l'esprit ». Par exemple, le tracé des voies est indicatif mais le principe de liaison entre 2 points extérieurs au site est à respecter.

Pour les zones 2AU, ils pourront être précisés ou adaptés lors de la procédure d'ouverture à l'urbanisation de la zone.

Le territoire de Fromelennes étant largement bâti, les différents secteurs à urbaniser identifiés constituent soit des dents creuses, soit des secteurs déjà classés au précédent document d'urbanisme en réserve pour l'urbanisation.

2.1. Les Louaches :



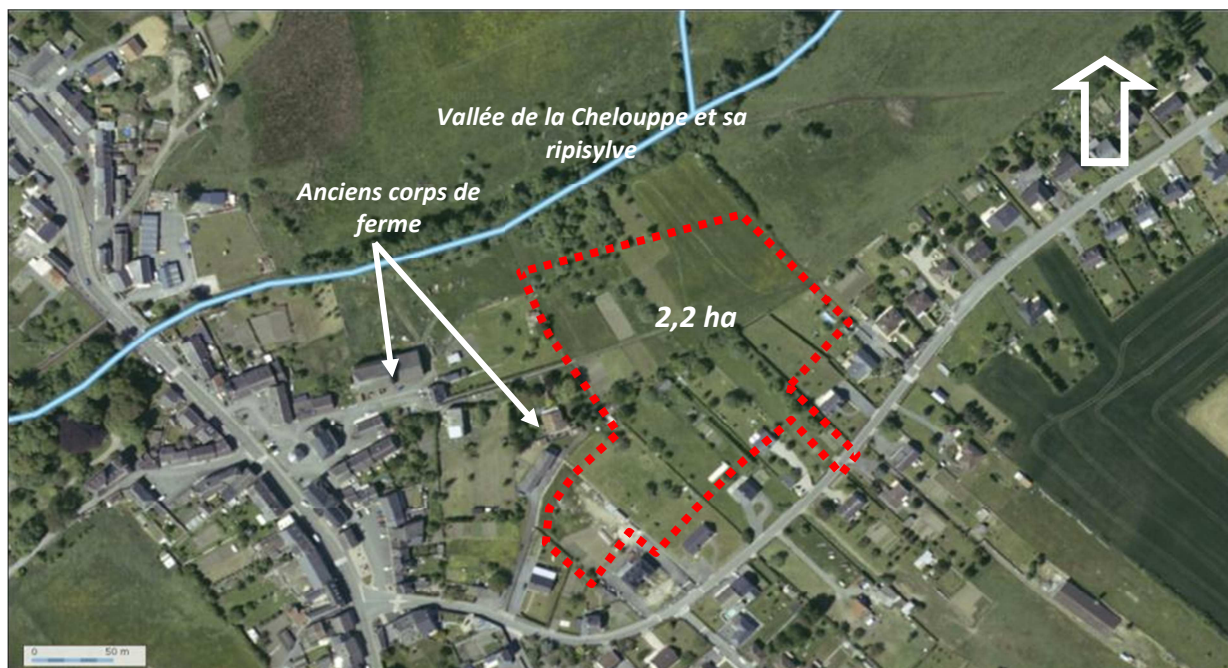
Le secteur Les Louaches se situe au Nord Est du territoire de Fromelennes en limite de la ville de Givet. Les terrains sont en continuité directe avec un lotissement existant destiné au personnel d'EDF ; ils étaient déjà classés en zone d'urbanisation future au P.O.S. en vigueur.

EDF envisage d'y construire **24 maisons jumelées** : un avant-projet a d'ores et déjà été proposé, à réaliser en deux tranches.



Avant-Projet – Septembre 2013

2.2. Les Auges :



Le secteur des Auges se situe au cœur du village dans une zone délimitée à l'Est par le centre ancien (place de l'église), au Sud, par les fonds de parcelles de la rue Félix Pré et au Nord par la vallée de la Cheloupe et sa ripisylve. Les terrains correspondent à un ancien secteur agricole qui s'organisait autour de corps de ferme, intégrés dans la zone bâtie, sièges d'exploitations agricoles ayant aujourd'hui disparues.

Le secteur représente 2,2 hectares en continuité directe avec la zone urbaine existante.

Il s'agit de pâtures et de jardins d'agrément et vergers.

Le terrain est globalement plat et descend en pente douce vers la Cheloupe.

Le tissu bâti environnant est constitué de maisons individuelles peu dense les long de la rue Felix Pré et d'anciens corps de ferme et bâtisses en pierre bleue et brique.



Corps de ferme rue de l'Église en cours d'acquisition par la commune

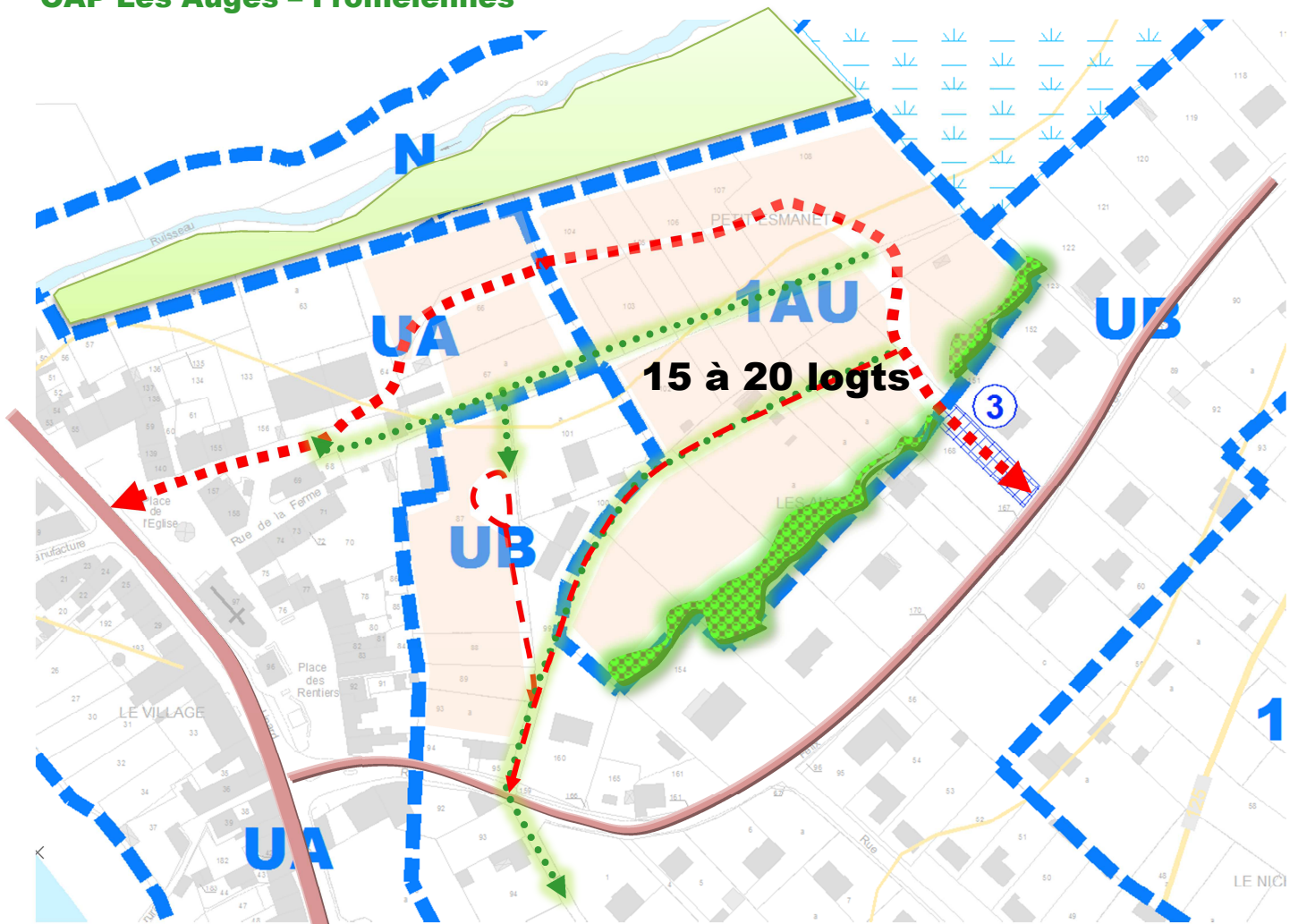









Ruelle privée débouchant sur la rue Félix Pré



Place de la Ferme

OAP Les Auges – Fromelennes



	Réseau viaire existant		Emprises potentiellement urbanisables
	Nouvelle voirie structurante à créer		Zone tampon (ripisylve du ruisseau de Cheloupe)
	Nouvelle voirie secondaire (sens unique/voirie partagée)		Lisière végétale à créer
	Liaison douce à favoriser		

Principes d'aménagement :

- Desserte principale à envisager depuis la rue Félix Pré (instauration d'un emplacement réservé n°3) avec bouclage possible avec la rue de l'église selon acquisition foncière amiable à mener,
- Voiries secondaires à créer permettant le désenclavement de terrains classés dans la zone urbaine,
- Nombre de logements : 15 à 20 logements.
- Typologie bâtie à privilégier: maisons individuelles ou jumelées,
- Zone tampon à préserver jusqu'au ruisseau de Cheloupe,
- Lisière végétale à créer en fond de parcelle des riverains de la rue Félix Pré,
- Liaison piétonne à prévoir vers les équipements.

Réseaux :

- A proximité du secteur : Rue Félix Pré et Place de l'Eglise.

2.3. Nichet et Devant Nichet



Le Nichet est accessible depuis la rue Nichet et la rue Félix Pré.

Le secteur représente 3,7 hectares et pourra être étendu à long terme vers le Nord-Ouest afin de rejoindre l'extrémité de la rue Félix Pré

La partie la plus au sud correspond à une ancienne zone de jardins et vergers et à l'ancien élevage de lapins aujourd'hui disparu (bâtiment à démolir à terme).



Vue sur les terrains depuis le haut de la rue Nichet

Principes d'aménagement :

- Desserte principale à envisager depuis la rue Félix Pré (emplacement réservé n°6) et en partie haute de la rue Nichet, avec desserte secondaire par le chemin des Grottes.
- Nombre de logements : **20 à 30 logements,**
- Typologie bâtie à privilégier: maisons individuelles, jumelées et en bandes,
- Lisière végétale à créer en fond de parcelle des riverains de la rue Félix Pré,
- Liaison piétonne à prévoir vers les équipements publics.

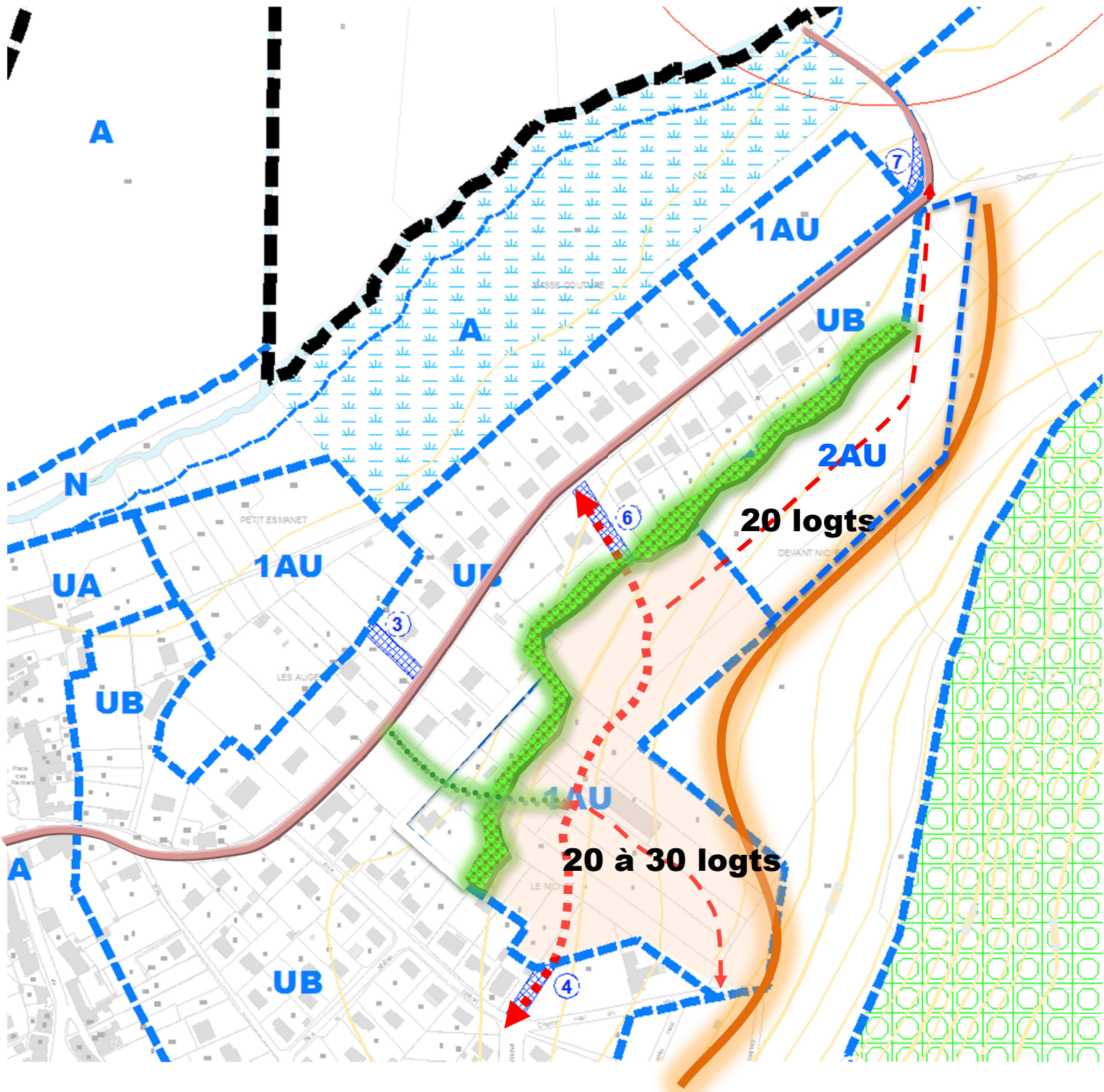









Terrain libre assurant l'accès sur la rue Félix Pré

Réseaux :

- A proximité du secteur : Rue Félix Pré et rue Nichet.

OAP Le Nichet – Devant Nichet



-  Réseau viaire existant
-  Nouvelle voirie structurante à créer
-  Nouvelle voirie secondaire (sens unique/voirie partagée)
-  Liaison douce à favoriser
-  Limite à l'urbanisation
-  Emprises potentiellement urbanisables
-  Lisière végétale à créer

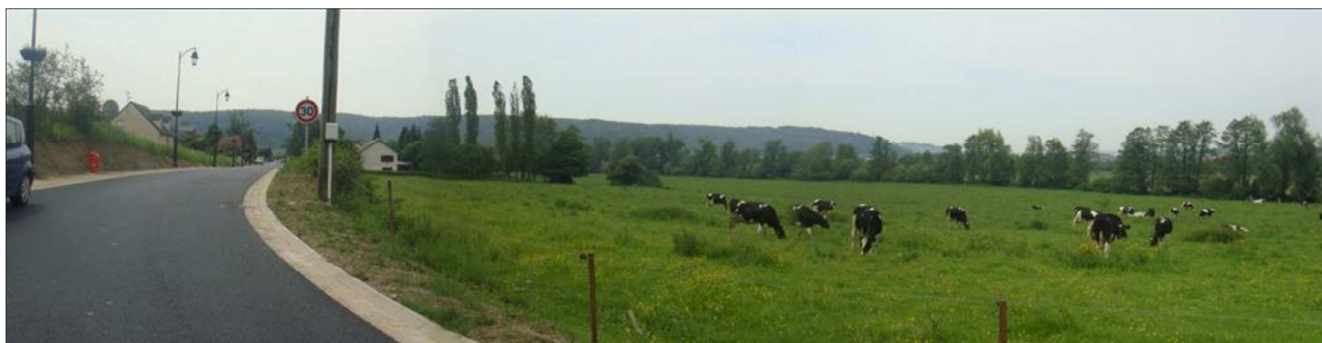
2.4. Extrémité rue Félix Pré :



Cette zone déjà inscrite au POS en vigueur.

Elle est située à l'extrémité de la rue Félix Pré qui a fait récemment l'objet de travaux d'aménagement et d'extension des réseaux.

Les terrains sont en continuité directe d'un lotissement qui s'est construit dans les années 90, constitué de parcelles d'environ 1000 m² découpées le long de la voie.



Extrémité de la rue Félix

Principes d'aménagement :

- Terrains desservis par la rue Félix Pré récemment aménagée et desservie par tous les réseaux y compris défense incendie.
- Privilégier les parcelles étroites obligeant des implantations en limite séparatives
- Nombre de logements : 7 logements minimum.
- Typologie bâtie à privilégier: maisons individuelles, jumelées ou maisons en bandes

Réseaux :

- Rue Félix Pré.