

COMMUNE DE MALAUNAY

REVISION DU PLAN LOCAL D'URBANISME

APPROBATION

Vu pour être annexé à la délibération du conseil métropolitain du 10 Octobre 2016 approuvant le PLU.

Le Président,

5

ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION



Etudes et Conseils en Urbanisme

11, Rue Pasteur - BP 4 - 76 340 BLANGY SUR BRESLE

Tél : 02 32 97 11 91 - Email : courriel@espacurba.fr

La loi SRU, qui a institué les Plans Locaux d'Urbanisme, a largement mis en avant la notion de projet qui se concrétise notamment par les Orientations d'Aménagement. La loi ENE renforce cette thématique avec un volet programmation.

Cet outil constitue un atout essentiel pour les communes qui n'ont pas de capacité à maîtriser le foncier. En effet, elles permettent de spatialiser et de rendre opérationnelles les intentions affichées par la collectivité dans le Projet d'Aménagement de Développement Durables du PLU. Sous forme de schémas, elles donnent les grands principes d'aménagement sans figer les possibilités d'évolution des futures réalisations.

I. GENERALITES - PRINCIPES DES ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT

Architecture et réglementation

Toutes les constructions devront respecter le style régional ou prendre le parti architectural du bio-climatisme.

Les matériaux devront être naturels et locaux.

Les constructions seront à énergie passive ou positive.

Concernant les toitures :

Il sera demandé une homogénéité des couleurs de toitures (sombres) : « couleur homogène et sombre (gris, brun) ».

Dans le cas d'une maison avec toiture, demander 35 % minimum pour les pentes principales de toitures.

Les débords de toiture sont obligatoires sauf dans les cas suivants :

- dans le cas d'un parti-pris architectural ;
- dans le cas d'une implantation en limite séparative.

Concernant les clôtures :

- En limite avec l'espace public, en zone AU : les clôtures en dures sont interdites.

Les clôtures seront constituées de haies végétales d'essences locales côté espace public, doublées ou non de clôtures légères.

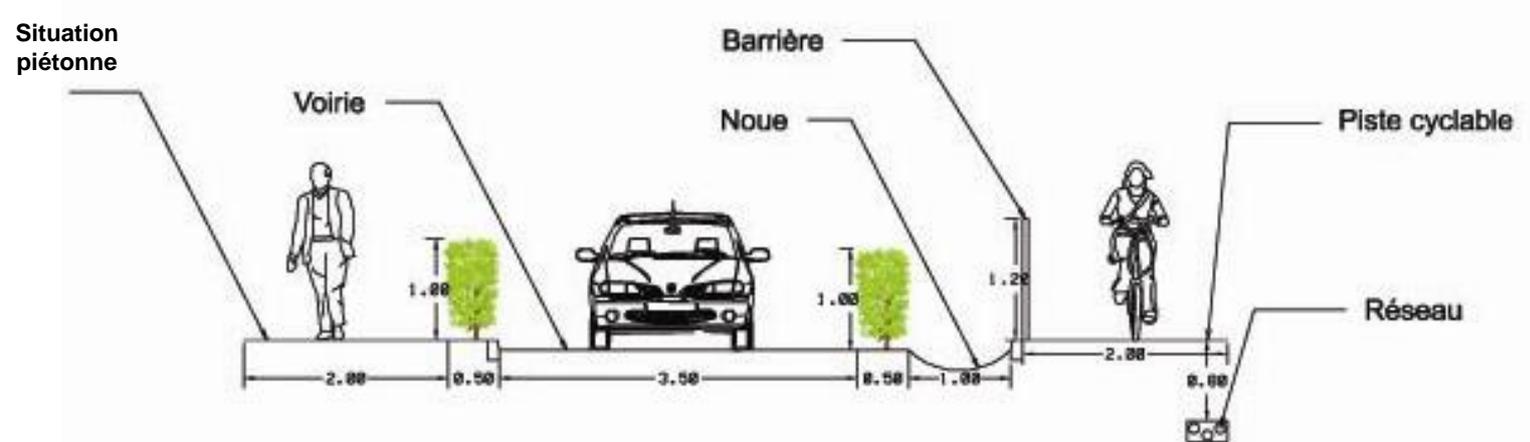
- En limites séparatives :

Les clôtures en plaque béton, en briques non traditionnelles, les imitations de matériaux sont interdites.

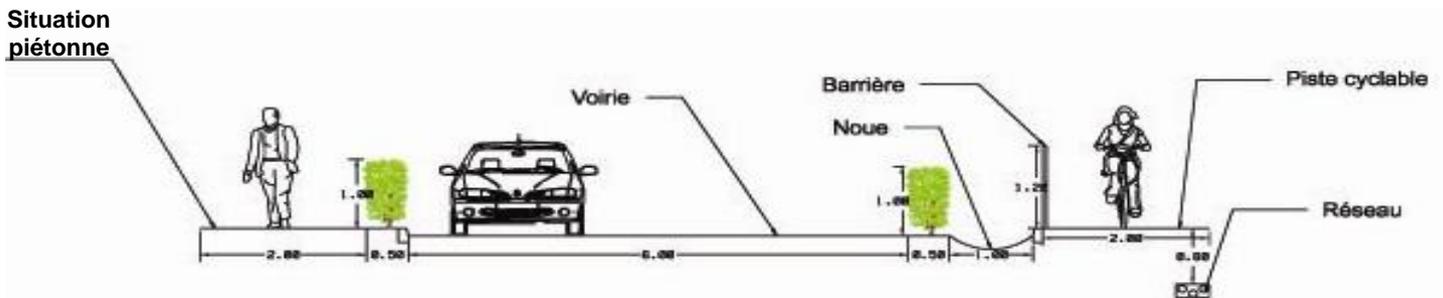
Voies de circulation

- Ces voies présenteront des courbes harmonieuses qui ralentiront la vitesse et raccourciront le champ de vision,
- Des cheminements piétonniers seront à créer le long de chaque voie de circulation et séparée de la voie de circulation par une haie végétale,
- Création de liaisons douces inter-quartiers,
- Les matériaux drainants seront privilégiés,

EXEMPLE DE VOIRIE DE 3,50 mètres



EXEMPLE DE VOIRIE DE 6 mètres



Réseaux :

- L'ensemble des réseaux sera situé sous les trottoirs.
- Une gaine restera en attente pour un usage futur, elle desservira chaque parcelle.

Accessibilité, stationnement

- Les aires de stationnement collectives devront prévoir des places handicapées.
- Chaque parcelle sera munie de deux places de parking accessibles depuis la rue.

Energie

Des techniques s'inscrivant dans un principe d'habitat durable et économe en énergies pourront être étudiés suivant les éléments suivants, liste non exhaustive :

- Chauffe-eau solaire individuel par panneaux solaires,
- Chauffage à Energie Renouvelable (ENR),
- Toiture photovoltaïque,
- Système de chauffage par géothermie,
- Compteurs individuels : eau, électricité, chauffage,
- Isolation par l'extérieur,
- Ventilation double flux
- L'orientation de toutes les constructions permettra de profiter au mieux de l'ensoleillement
- Eclairage public : basse consommation, programmable,

Pollution lumineuse

La pollution lumineuse est une forme de pollution physique qui affecte les organismes (que ce soit la faune ou l'homme) et le ciel puisque celui-ci se pare d'un halo orangeâtre qui voile les étoiles. La lutte contre la pollution lumineuse a donc pour objectif de protéger la biodiversité, les cieux étoilés ainsi que la qualité de vie (et de sommeil) du voisinage. En outre, les actions qui visent à réduire cette pollution concourent aussi à réduire la facture énergétique et les émissions de CO₂. (*source : Futura-Environnement*)

Pour réduire la pollution lumineuse que l'on produit, il faut diminuer la quantité de lumière projetée (nombre de sources lumineuses, puissance) et limiter la propagation de la lumière

Plusieurs actions peuvent être mises en place :

- Eclairage public ou extérieur :
 - choisir certains types d'ampoules moins nocives pour la faune,
 - éviter que les lampes soient orientées vers le ciel
 - favoriser un éclairage programmable à certaines heures uniquement.

- Bâtiments :
 - éteindre systématiquement les lumières inutiles quand l'on quitte une pièce,
 - réduire la puissance des ampoules quand c'est possible,
 - installer des régulateurs comme des minuteries ou des détecteurs de présence,
 - fermer les stores ou les volets des pièces éclairées (même de simples voiles blancs atténuent l'émission de lumière polarisée).

Traitement des déchets, eaux pluviales, ..., liste non exhaustive

- Des composteurs pourront être installés par parcelle, leur taille sera adaptée au nombre d'habitants,
- Des systèmes économiseurs d'eau seront posés sur les robinetteries,
- La réutilisation des eaux de pluie et des eaux grises pour les toilettes et équipements électroménagers, sera étudiée, avec la pose d'un 2^{ème} compteur,
- Gestion des eaux pluviales sur l'ensemble de l'opération / création de noues longeant les voiries internes.

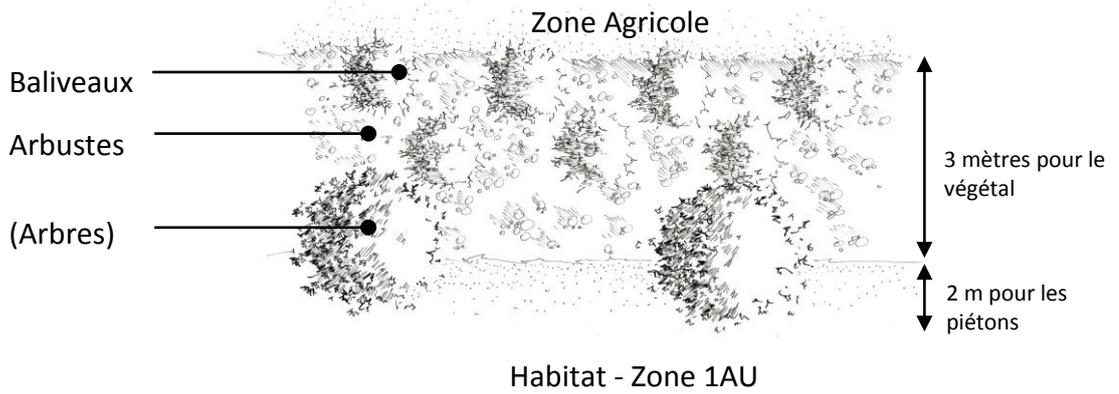
Végétalisation

- Végétalisation des futures zones urbanisées, notamment en accompagnement des voiries.
- Gestion des eaux pluviales sur l'ensemble de l'opération / intégration dans des noues longeant les voiries internes.

Gestion de l'interface zone bâtie à vocation d'habitat / zone agricole

- Création d'une ceinture verte, pouvant être accompagnée de cheminements piétonniers, en limite d'urbanisation.

PRINCIPE DE LA CEINTURE VERTE



II. ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT RELATIVES AUX ZONES 1AU

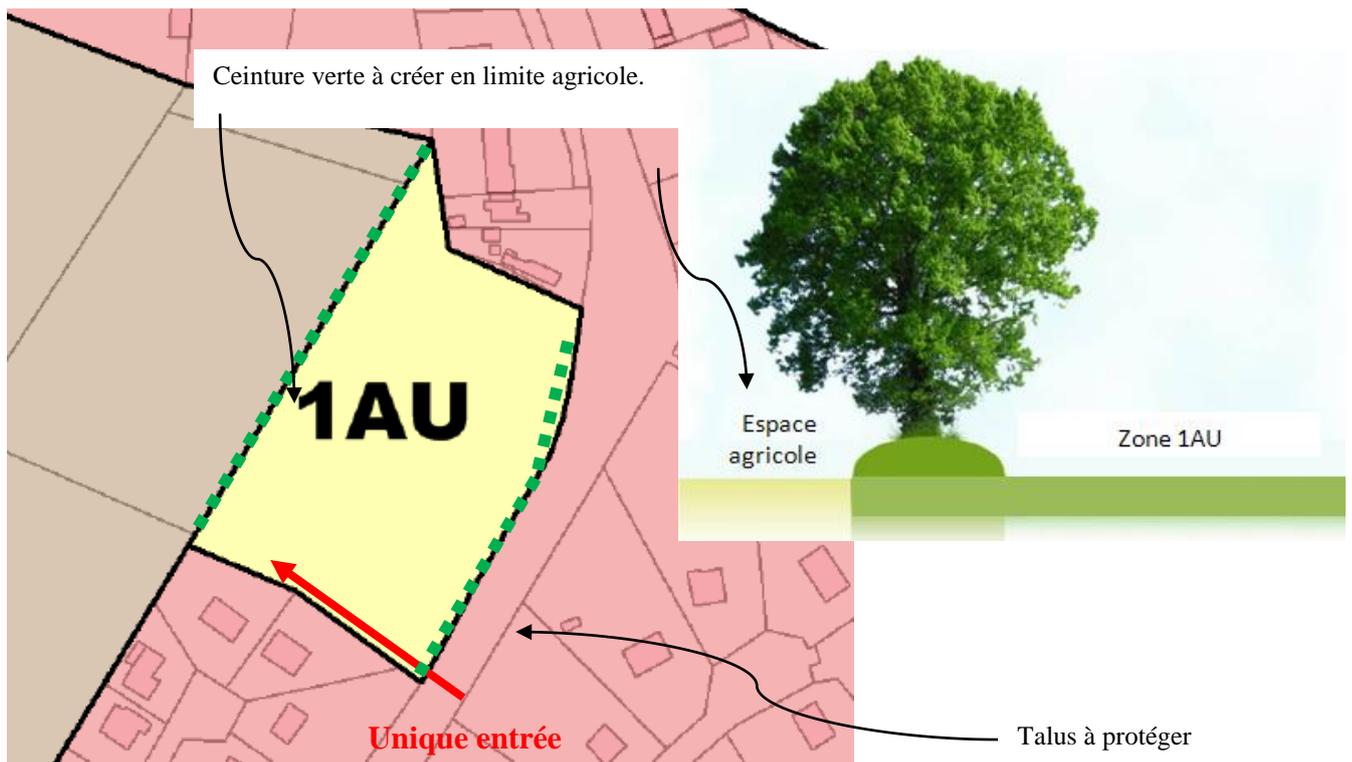
Un travail de réflexion a été plus particulièrement engagé pour les zones 1AU.

II.1 - ZONE 1AU, Route de Dieppe

Des **principes** ont donc été définis de manière à accompagner la collectivité lors du développement futur de ce secteur Nord de la commune. Les orientations portent donc sur les points suivants :

- ✓ la typologie d'habitat est réservée, à l'habitat individuel pur accompagné de 30% de logements publics.
- ✓ la création d'une ceinture verte en limite de la future zone 1AU, à l'interface zone agricole / zone bâtie, dans un souci d'intégration et de protection des nouvelles constructions et de respect du cadre végétal de la commune. Cette ceinture verte sera composée de plantations d'essences locales.
- ✓ le talus situé en bas de la parcelle, route de Dieppe, sera à protéger au titre de l'article L.151-23 du code de l'urbanisme.
- ✓ une densité de 600 m² maximum par parcelle sera à observer.
- ✓ un seul accès sera autorisé pour l'ensemble de la zone : l'accès dans le coin Sud de la parcelle reste pertinent suivant la déclivité du terrain, le talus, et pour la visibilité sur la côte de Dieppe.
- ✓ la voirie interne sera réalisée en bouclage de manière à permettre la desserte par les secours et services.
- ✓ les faîtages des constructions devront être parallèles aux limites de la parcelle, et en cohérence avec le lotissement d'à côté.
- ✓ cette parcelle a fait l'objet d'une étude au titre de la loi Barnier afin de justifier la mise en constructibilité du terrain (cf. pièce n°6 du PLU).

Extrait du zonage du PLU



les déplacements doux : les déplacements piétonniers devront être réfléchis en accompagnement de la voirie principale.

- la gestion des eaux pluviales : La problématique des eaux pluviales des espaces communs devra être gérée à l'échelle de la zone à urbaniser. L'ouvrage de gestion des eaux pluviales sera situé au point bas de la parcelle ; tous les ouvrages de stockage devront être aériens.
- la végétalisation de la zone ouverte à l'urbanisation : cette dernière est nécessaire, notamment en accompagnement de la voirie. Des plantations devront être prévues au pourtour de la zone aménagée pour une meilleure intégration au site.
- Le maintien du talus planté : le talus planté, situé en bordure de la route départementale, devra être préservé et entretenu dans son intégralité.

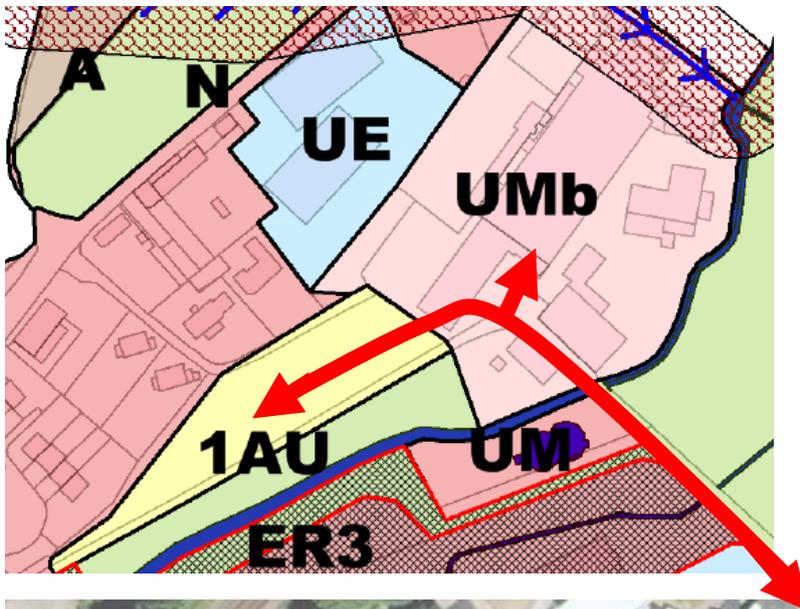


Contribution du CAUE 76

II.2 - ZONE 1AU, Rue de la Clérette

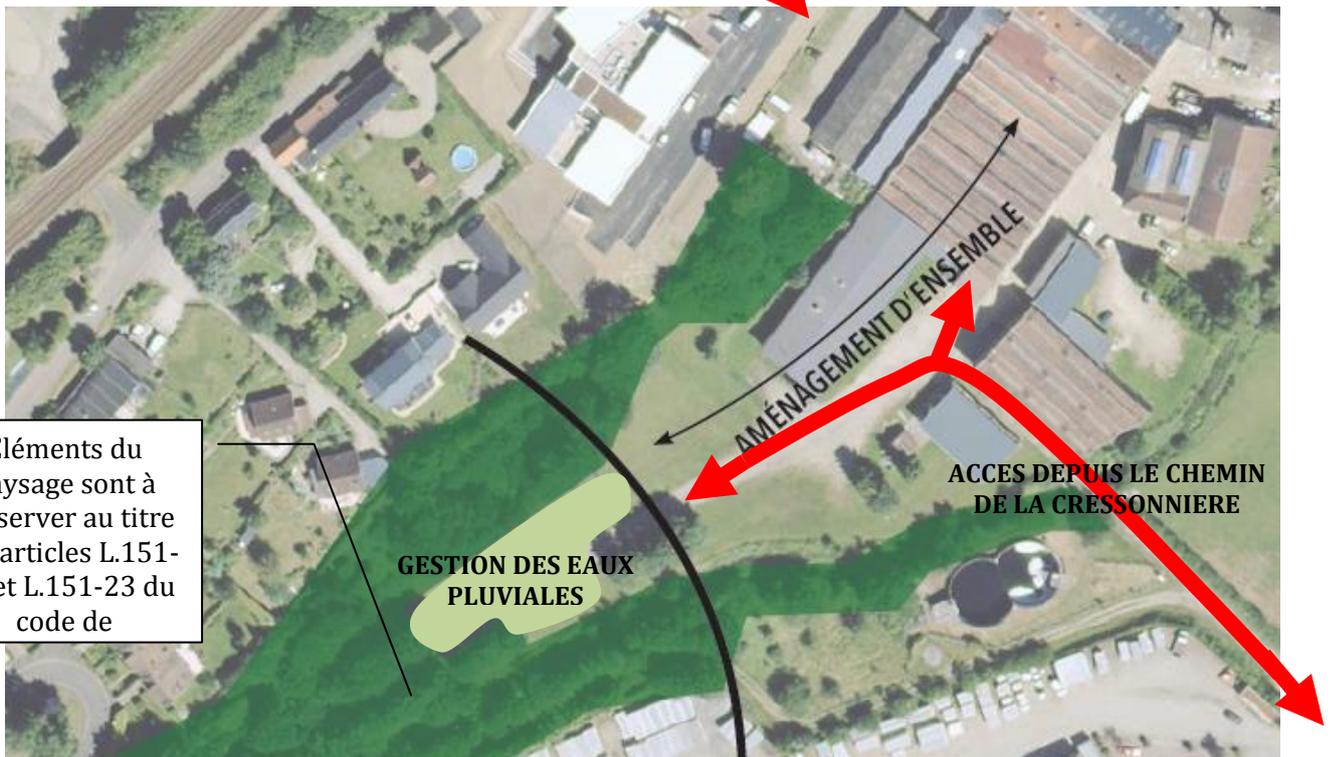
Des **principes** ont donc été définis de manière à accompagner la collectivité lors du développement futur de ce secteur située dans la vallée. Les orientations portent donc sur les points suivants :

- ✓ la typologie d'habitat est réservée à l'habitat groupé, intermédiaire et/ou habitat individuel pur.
- ✓ une densité de 400 m² maximum par parcelle sera à observer.
- ✓ un ouvrage hydraulique pourra être réalisé sur la pointe de la zone.
- ✓ la problématique des eaux pluviales des espaces communs devra être gérée à l'échelle de la zone à urbaniser. L'ouvrage de gestion des eaux pluviales sera situé au point bas de la parcelle ; tous les ouvrages de stockage devront être aériens,
- ✓ la voirie d'accès aux zones 1AU et UMb sera créée à partir du chemin de la Cressonnière.



Extrait du zonage du PLU

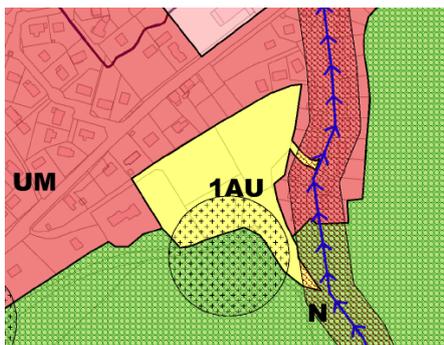
Contribution du CAUE 76



II.3 - ZONE 1AU, Rue de la ville aux Geais

Des **principes** ont donc été définis de manière à accompagner la collectivité lors du développement futur de ce secteur située dans la vallée. Les orientations portent donc sur les points suivants :

- ✓ la typologie d'habitat est réservée à l'habitat groupé, intermédiaire et/ou habitat individuel pur.
- ✓ une densité de 600 m² maximum par parcelle sera à observer.
- ✓ la problématique des eaux pluviales des espaces communs devra être gérée à l'échelle de la zone à urbaniser. L'ouvrage de gestion des eaux pluviales sera situé au point bas de la parcelle ; tous les ouvrages de stockage devront être aériens.
- ✓ les façtages des constructions devront être parallèles aux limites de la parcelle, et en cohérence avec le lotissement d'à côté.
- ✓ les boisements situés au Nord de la parcelle seront conservés.
- ✓ il sera prévu un alignement d'arbre à l'intérieur de la parcelle, parallèle au coteau.
- ✓ les façtages seront implantés parallèlement au coteau.
- ✓ sur la partie la plus haute du terrain (au Sud), des dispositifs hydrauliques et paysagers seront à réaliser. Ces dispositifs hydrauliques ont vocation à collecter les eaux pluviales extérieures à l'opération, car ils sont situés sur le point le plus haut du terrain.
- ✓ l'accès prévu devra être aménagé de manière à ne pas drainer les ruissellements provenant des voiries à l'amont vers la future zone d'habitation. Il est demandé de prévoir cet accès le plus à l'ouest possible de la parcelle en éloignement de l'axe de ruissellements.
- ✓ l'accès vers la rue du Pont de Bois est réservé uniquement pour les liaisons piétonnes.
- ✓ la voirie interne sera réalisée en bouclage de manière à permettre la desserte par les secours et services.
- ✓ La zone, située en amont et en bleu ci-dessous, ne pourra accueillir que des dispositifs hydrauliques.



Extrait du zonage du PLU



Contribution du CAUE 76

II.4 - ZONE AUe, Zone de développement économique

Des **principes** ont donc été définis de manière à accompagner la collectivité lors du développement futur de ce secteur situé sur le plateau agricole. Les orientations portent donc sur les points suivants :

- ✓ la problématique des eaux pluviales des espaces communs devra être gérée à l'échelle de la zone à urbaniser. L'ouvrage de gestion des eaux pluviales sera situé au point bas de la parcelle ; tous les ouvrages de stockage devront être aériens.
- ✓ les boisements situés à l'Est de la zone seront conservés au titre des espaces boisés classés (article L.1113-2 du code de l'urbanisme).
- ✓ il sera prévu un alignement d'arbre à l'intérieur de la parcelle sur la limite Sud, favorisant l'intégration paysagère des installations existantes et futures.
- ✓ sur la limite Nord de la zone, des dispositifs paysagers seront à réaliser pour intégrer visuellement les futures constructions et maintenir l'axe de ruissellement identifié par l'AREAS en 2004.

Plantations à maintenir pour favoriser l'insertion paysagère des bâtiments et installations et accompagner la gestion des eaux pluviales identifiées via un axe de ruissellement

Extrait du zonage du PLU



Plantations à créer pour favoriser l'insertion paysagère des bâtiments et installations

