

GORZE

Plan Local d'Urbanisme

ORIENTATIONS D'AMÉNAGEMENT ET DE PROGRAMMATION

Approbation de révision par D.C.M. du 23/01/2017



PREAMBULE. RECODIFICATION DU CODE DE L'URBANISME

Au regard de son avancée au moment de la recodification du code de l'urbanisme et comme le permet les textes, les présentes OAP prennent en compte l'ancienne version du code de l'urbanisme antérieure au 1er janvier 2016.

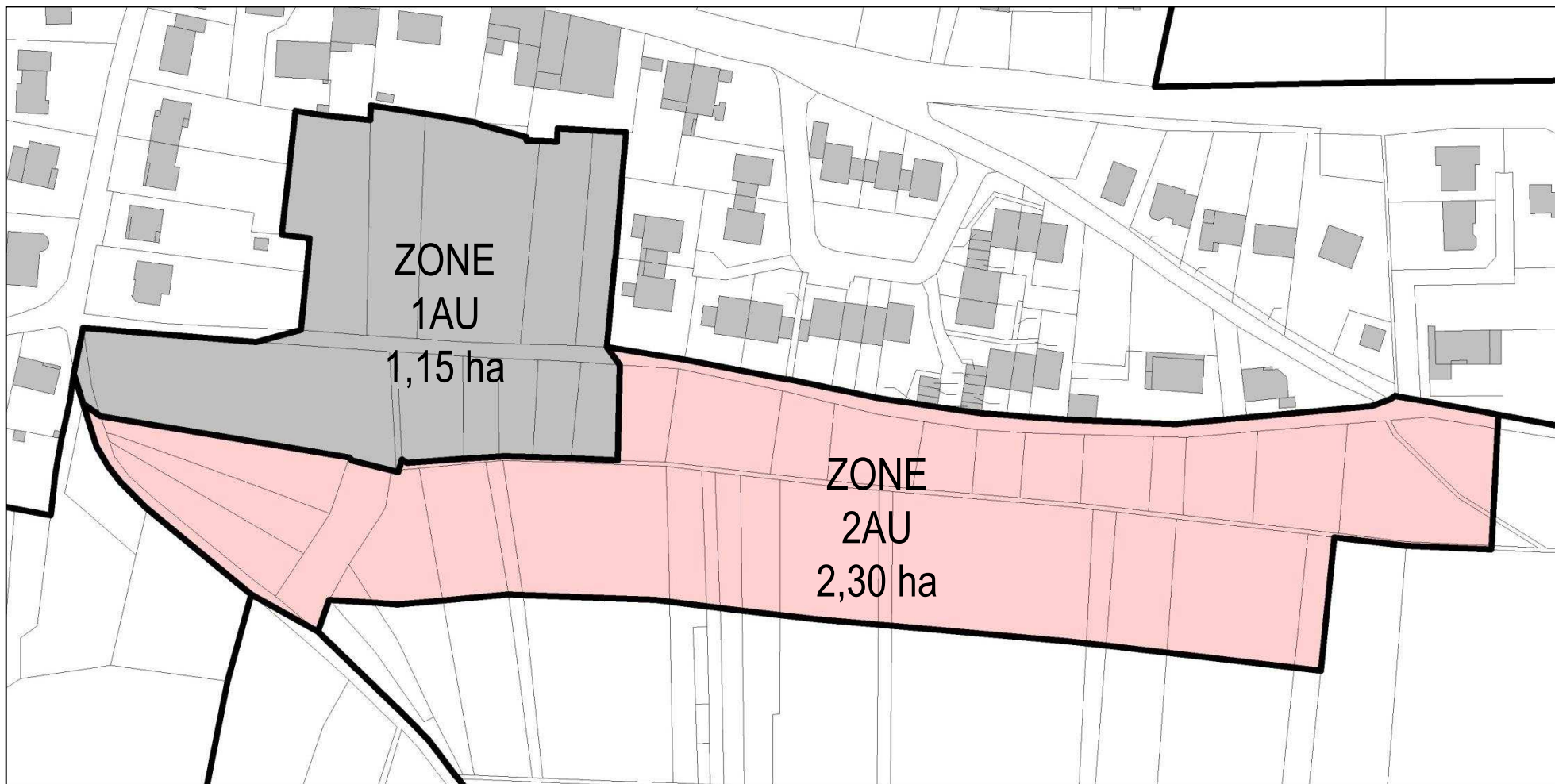
Une table de concordance est annexée au PLU.



1/ Secteurs 1AU et 2AU Est

1/ Projet de développement des secteurs 1AU et 2AU Est

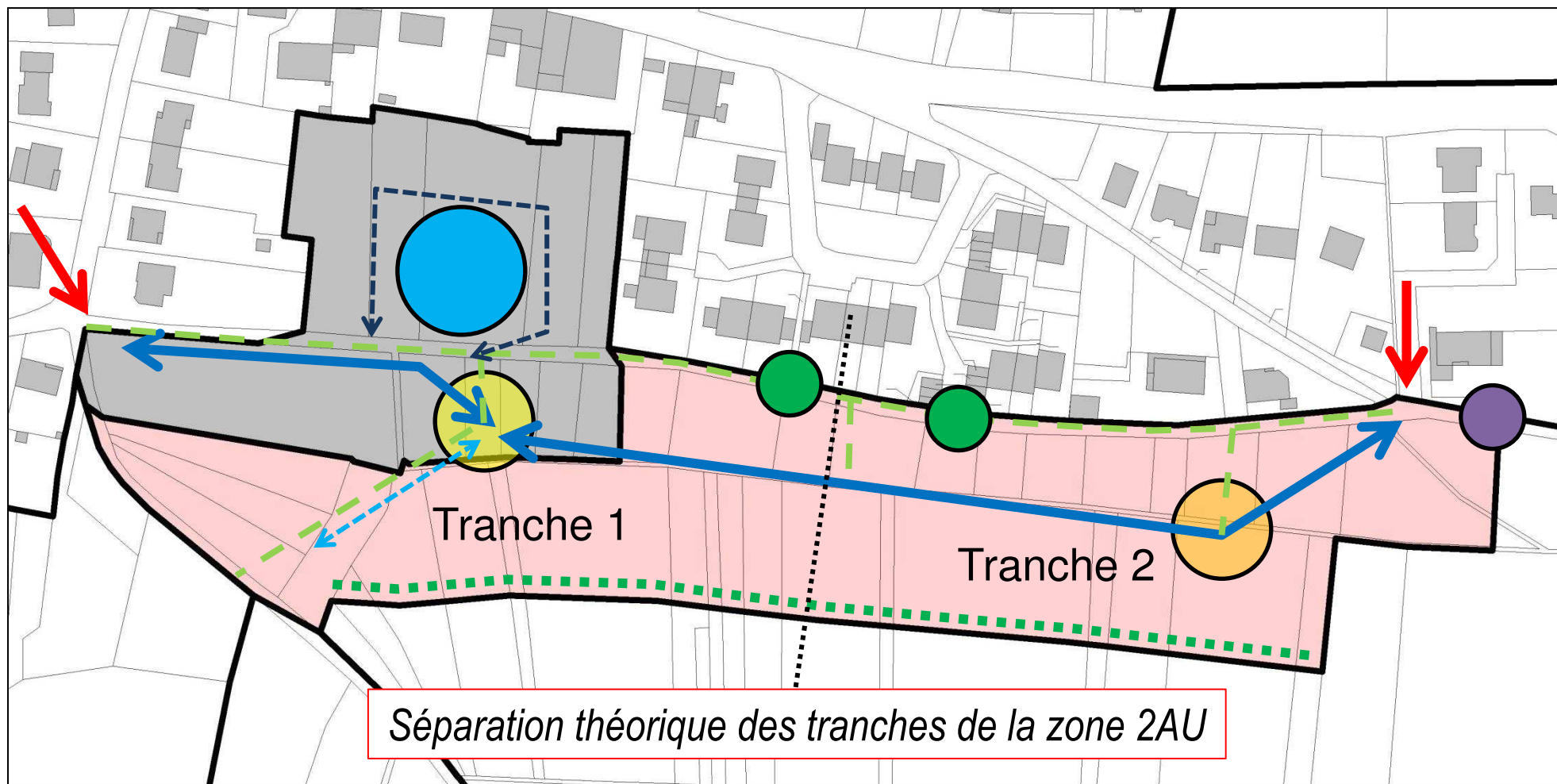
Extrait du plan de zonage



Source : Topos

1/ Projet de développement des secteurs 1AU et 2AU Est

Schéma de principe



1/ Projet de développement des secteurs 1AU et 2AU Est



Légende



Accès obligatoires aux zones AU depuis le village



Voirie principale des zones



Voirie secondaire à prévoir en sens unique



Voirie secondaire en impasse



Chemins doux devant être relié aux deux espaces publics



Espace public principal – centralité à créer – aire de jeux



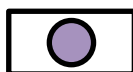
Espace public secondaire – centralité à créer – aire de repos



Petit collectif à créer au cœur de la zone IAU



Connexion piétonne obligatoire avec l'existant



Connexion obligatoire à la piste cyclable



Transition paysagère à prévoir avec l'espace naturelle



1/ Projet de développement des secteurs 1AU et 2AU Est

Les déplacements



- Stationnement : il est imposé de créer sur l'espace public des places de stationnement accessibles et non closes depuis les voiries. La règle du 1 pour 1 sera imposée à savoir 1 place de stationnement pour 1 logement créé.
- Les voiries et espaces publics devront être accessibles aux personnes à mobilité réduite. Pour ce faire, les trottoirs surélevés ne sont pas autorisés.
- Le profil de la rue doit être déterminé ainsi :
 - la voirie principale est limitée à 10 mètres en double sens,
 - La voirie secondaire est limitée à 5 mètres en sens unique.
 - 1 mètre de séparation est obligatoire entre la voirie et les éventuels cheminements doux si ces deux voies sont cote à cote : noues d'infiltration, arbres, barrière... Les cheminements doux ne pourront avoir une largeur inférieure à 1,50 mètre. Ils seront accessibles aux piétons et aux cycles.
- Le cheminement doux parallèle à la voirie en impasse doit permettre un accès à la zone de loisir située au Sud-ouest de la zone.
- L'accès aux parcelles agricoles situées au Sud de la zone IIAU doit être maintenu notamment sur le chemin existant à l'Ouest de la zone IIAU. Le cheminement permettant d'accéder à la zone de loisirs ne devra pas entraver l'accès aux espaces agricoles.

1/ Projet de développement des secteurs 1AU et 2AU Est

L'aménagement



- Les eaux pluviales doivent être gérées de la façon la plus naturelle :
 - sur le domaine privé :
 - la gestion des eaux pluviales pourra se faire sur la parcelle à l'aide de récupérateur d'eau de pluie pour utilisation domestique et de l'infiltration naturelle du sol. En cas de fortes pluies, le surplus d'eaux pluviales sera accepté dans le réseau public de collecte,
 - l'imperméabilisation des sols devra être limitée afin de permettre à l'eau pluviale de s'infiltrer. Les revêtements choisis pour les espaces de stationnement et les accès devront être filtrants.
 - sur le domaine public :
 - la largeur des voies devra être limitée au minimum en fonction de son usage,
 - les eaux pluviales devront être collectées dans des noues d'infiltration si la nature du sol le permet.
- Tout projet devra prévoir la plantation d'arbustes, d'arbres et de haies vives composées d'essences locales traditionnelles, fruitières ou feuillues, de manière à intégrer le mieux possible les constructions dans l'environnement naturel.
- Ces zones d'habitations devront permettre le branchement au réseau de communication numérique.

1/ Projet de développement des secteurs 1AU et 2AU Est

L'habitat



- La mise en place de maisons individuelles combinées à un habitat intermédiaire (logements en bandes, maisons jumelées...) sera privilégiée.
L'objectif est de diversifier les constructions permettant un accès à la propriété et à la location. A ce titre, un petit collectif d'une hauteur ne pouvant dépasser R+1+C sera réalisé, il devra compter 6 logements minimum.
- Une densité de 20 logements à l'hectare est imposée conformément aux préconisations du SCOT et aux obligations envers les pôles de proximité disposant de plus de 500 habitants.
- Les deux zones enregistrent une surface brute de 3,15 hectares. Il conviendra de respecter les préconisations du SCOT pour comptabiliser le nombre de logement en fonction du projet réel du ou des aménageurs. A noter que la surface proposée est prévue pour respecter le projet démographique de la commune (cf. rapport de présentation).
- Les futures constructions et aménagements paysagers devront également tenir compte de l'ensoleillement et des vents dominants, de manière à réduire les consommations énergétiques.

1/ Projet de développement des secteurs 1AU et 2AU Est

Echéancier d'ouverture à l'urbanisation

- L'ouverture à l'urbanisation de la zone 1AU peut se faire dès l'approbation du PLU.
- L'ouverture à l'urbanisation de la zone 2AU ne pourra se faire avant 2020.
 - Au sein de la zone 2AU :

Tranche	Période d'ouverture
1	2020 / 2026
2	A partir de 2027



