

COMMUNE D'HEBECOURT

1^{ère} MODIFICATION DU PLAN LOCAL D'URBANISME

APPROBATION

4

Vu pour être annexé à la délibération du conseil municipal en date du 4 juillet 2017 arrêtant la modification du plan local d'urbanisme.

Le Maire,

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. 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.

Dans le PLU d'HEBECOURT, des orientations d'aménagement ont été réfléchies suivant une logique du territoire et de fonctionnement du centre ville mais également dans le respect des objectifs communaux.

Ainsi, lors de l'aménagement de l'ensemble des zones, il s'agira de prendre en compte :

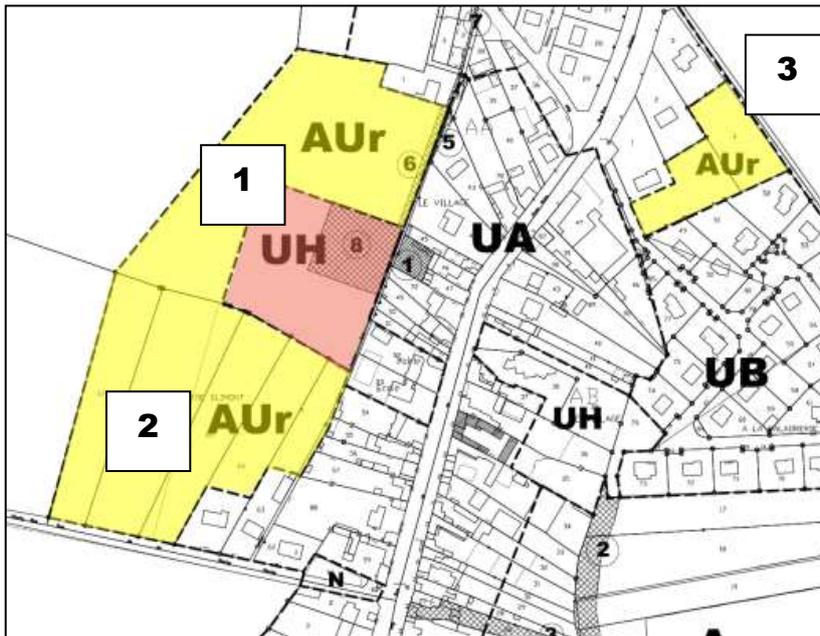
- les déplacements doux : les déplacements piétonniers et cyclables inter-quartiers et connexion au centre bourg et aux différents équipements publics,
- les déplacements routiers : définition d'accès préférentiels, réflexion sur des systèmes de bouclage, intégration de la notion de développement à très long terme (amorces voiries),
- la gestion des eaux pluviales en accompagnement des voiries / réalisation de noues,
- la végétalisation et l'intégration visuelle des zones ouvertes à l'urbanisation : 2 niveaux ont été appréhendés : la végétalisation des futures zones ouvertes à l'urbanisation, mais aussi l'intégration de ces espaces en vues lointaines et rapprochées (réalisation d'une ceinture végétale),
- l'ouverture des zones d'aménagement vers les zones agricoles, permettant un lien entre la ville et le tour de ville/zones rurales. Ces ouvertures n'étant pas présentes dans tous les lotissements, il serait utile de les prévoir et de les intégrer dans les futures zones aménagées,
- la densité et la programmation :
 - 30% de logements groupés, intermédiaires, petits collectifs et collectifs, 70% d'habitat individuel pur,
 - 400 m² de surface moyenne maximale pour les logements groupés, intermédiaires, petits collectifs et collectifs et 600 m² pour l'individuel pur.

Pour toutes les zones déclinées dans les pages suivantes, la commune a préféré ne pas fixer de phasage en terme de programmation dans le temps des zones de développement.

L'occupation du sol devra être conforme également au règlement du P.L.U..

Des prescriptions sont jointes dans les pages suivantes ainsi que des croquis d'aménagement.

LES ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT



Des orientations d'aménagement ont été définies sur chaque zone de développement AUR et zone UH située à l'arrière de la mairie.

1. ZONE UH - Arrière mairie

Le projet communal, portant sur la création d'un nouveau « cœur de village », est traduit dans le zonage du P.L.U. par la définition d'une zone UH : cette zone sera ouverte à l'urbanisation à court terme et accueillera des équipements publics, mais également de l'habitat (l'habitat groupé, intermédiaire, petit collectif et collectif) autour d'une place publique.

Des orientations sont proposées ci-dessous :

- La moitié de la surface de la zone, soit 3 500 m², sera réservée aux équipements publics et à la création d'une place publique avec stationnements. Les autres 3 500 m² seront destinés à accueillir de l'habitat de forme urbaine dense.
- La programmation de la zone UH s'oriente ainsi vers :
 - 100% d'habitat groupé, intermédiaire, petit collectif et collectif.
- Cette densité s'oriente ainsi vers, environ :
 - 8 à 16 logements groupés, intermédiaires, petit collectifs et collectifs, d'une surface de 400 m² de surface moyenne maximale : 8 habitations groupées sur des parcelles de 400 m² ou 16 logements en cas de logements intermédiaires ou collectifs accueillant un étage.
- Un aménagement paysagé devra être réalisé autour de l'ouvrage hydraulique qu'Amiens Métropole doit réaliser.
- Des connexions, routière et piétonne, doivent être organisées avec la zone AUR.

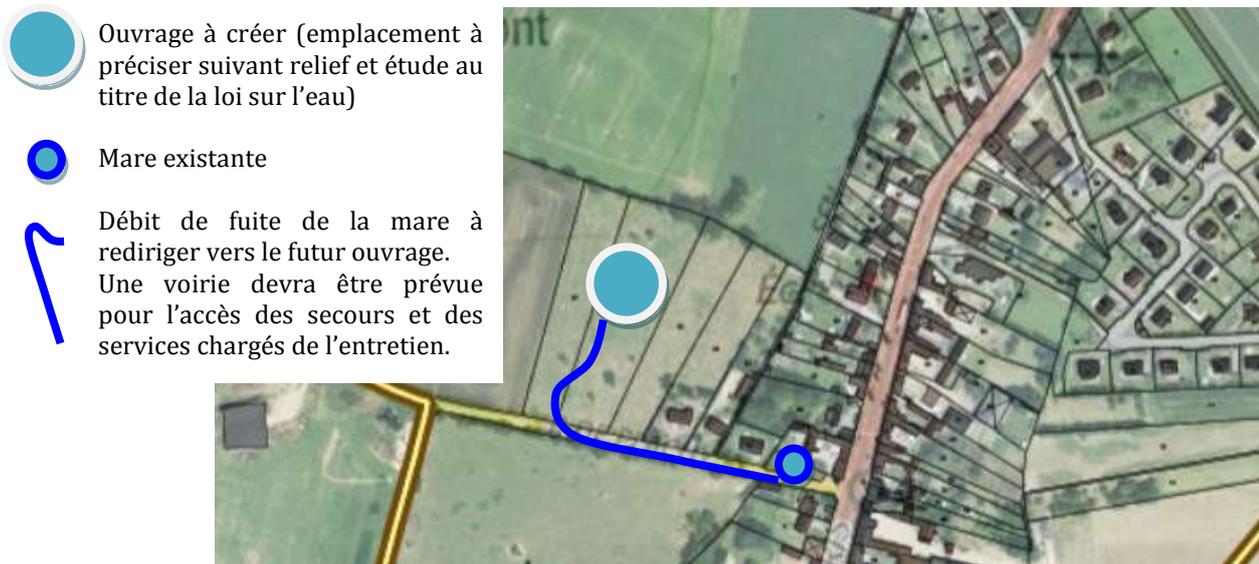
2. ZONE AUr

Principes d'aménagement proposés :

- Les apports régulés des eaux pluviales de cette zone AUr devront être traités sur l'ensemble de la zone AUr, sans rejet dans l'emplacement réservé n°8. Une voirie interne desservant les futurs lots sera créée.
- L'exutoire de l'ouvrage hydraulique, à créer sur l'emplacement réservé n°8, devra être géré. Pour cela, un mail planté pourra être réalisé et servir d'espace ludique en dehors des périodes pluvieuses.

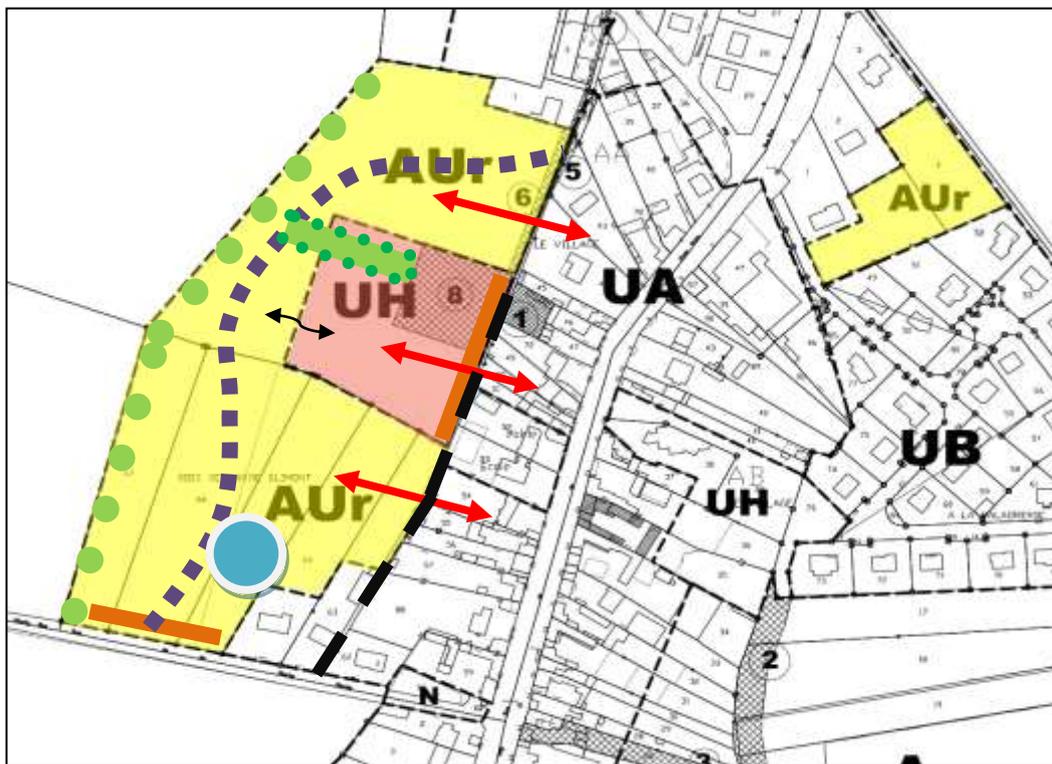


- Un ouvrage hydraulique devra également être créé dans la partie Sud de la zone AUr et devra collecter le débit de fuite de la mare située au carrefour de la RD 1001 et de la route de Plachy (cf. croquis ci-dessous). Cet ouvrage pourra être positionné à l'endroit d'une dépression existante. Sa surface d'environ 1 100 m² (avec 826 m² de fond) sera à confirmer après une étude réalisée au titre de la Loi sur l'eau. Une voie d'accès ainsi qu'une aire de retournement devront être prévues pour les services de défense incendie et pour l'entretien.



- La multiplication des accès sur les deux voiries existantes sera interdite : l'accès aux parcelles créées se fera par la voirie interne.
- Une liaison douce sera créée vers le centre bourg et l'école.
- Une structure paysagée devra être créée en limite d'espace à urbaniser / agricole.
- L'ouverture de cette zone d'aménagement vers les zones agricoles doit être prévue de manière à permettre un lien entre la ville et le tour de ville/zones rurales.
- La programmation de la zone AUr s'oriente vers :
 - 30% d'habitat groupé, intermédiaire, petit collectif et collectif,
 - 70% d'habitat individuel pur.
- La densité s'oriente ainsi vers, environ :
 - 44 logements individuels purs d'une surface moyenne maximale de 600 m²,
 - 28 logements groupés, intermédiaires, petit collectifs et collectifs, d'une surface moyenne maximale de 400 m².

Des liaisons sont à prévoir entre la zone AUr et UH. Cette zone UH a pour objectif d'accueillir un espace public central autour duquel s'implantera des logements locatifs aidés de manière à accueillir des primo-accédants.

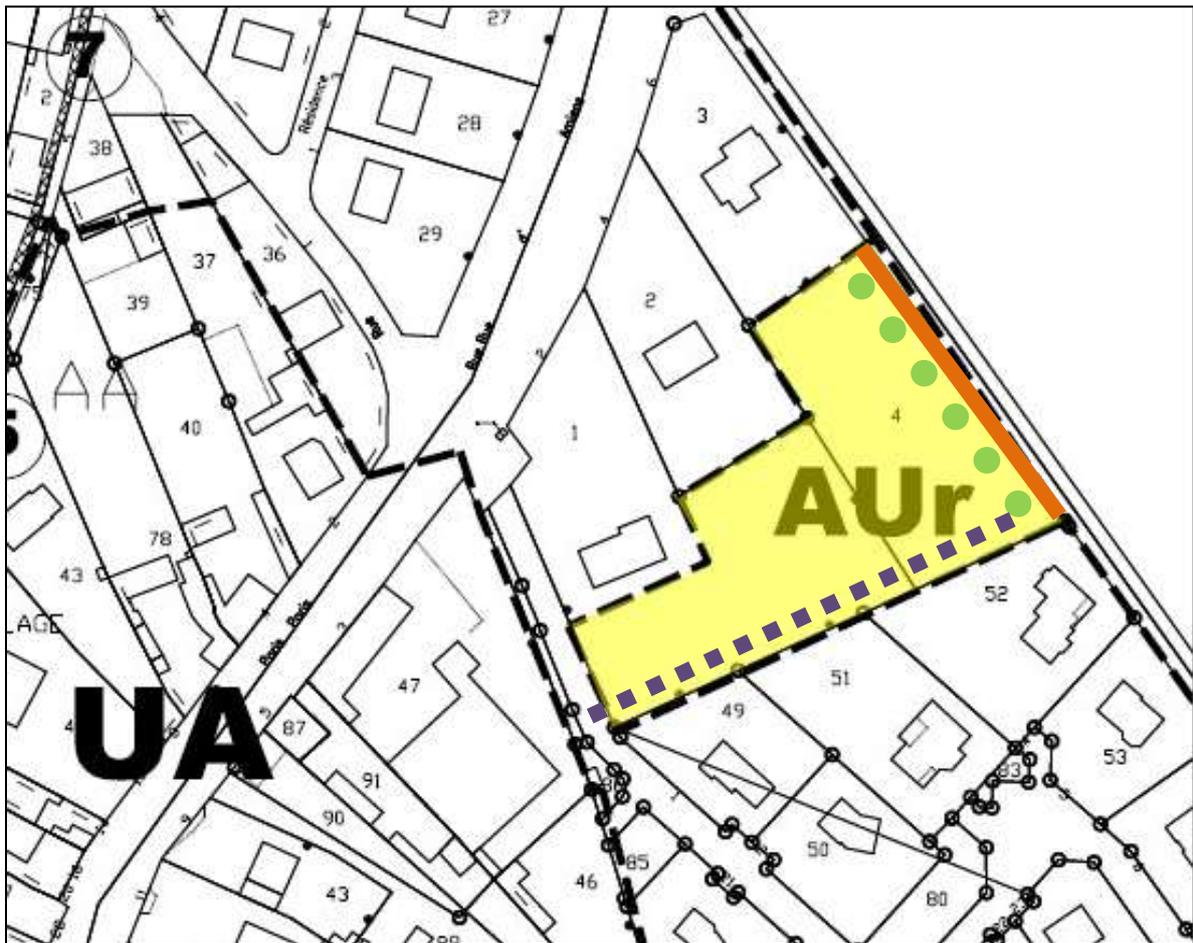


-  Structure paysagée à créer, doublée d'un tour de village à reconstituer
-  Interdiction de multiplier les accès : pas d'accès individuels.
-  Liaison douce à organiser vers le centre bourg à travers le cheminement piétonnier existant
-  Chemin piéton existant à préserver
-  Voirie interne à créer
-  Connexion à prévoir : routière et piétonne entre la zone d'habitat AUr et la zone UH accueillant des équipements et de l'habitat.
-  Ouvrage hydraulique à créer pour la gestion des eaux pluviales liées à l'aménagement de la zone AUr ainsi que la gestion du débit de fuite de la mare située à l'angle de la RD 1001 et de la route de Plachy.
-  Mail planté permettant de gérer l'exutoire de l'ouvrage à créer sur l'emplacement réservé n°8.

3. ZONE AUr

Principes d'aménagement proposés :

- Les apports régulés des eaux pluviales de cette zone AUr devront être traités sur l'ensemble de la zone AUr.
- Aucun accès ne sera autorisé depuis et sur le chemin de remembrement,
- Une voirie interne sera créée pour l'ensemble de cette zone, elle pourra être doublée d'une liaison douce vers le centre bourg, la crèche et l'école.
- Une structure paysagée devra être créée en limite d'espace à urbaniser / agricole.
- La programmation de la zone AUr s'oriente vers de l'accession à la propriété soit l'habitat individuel pur.
- La densité s'oriente ainsi vers environ 7 parcelles d'une surface moyenne maximale de 600 m². Suivant les aménagements liés aux accès, la densité pourra être plus faible.



Structure paysagée à créer pour l'intégration visuelle des constructions



Interdiction de créer un accès sur le chemin de remembrement



Voirie interne à créer d'une largeur minimale de 3,50 mètres, équipée d'un trottoir à réaliser sur un seul côté de la voirie. Une aire de retournement sera à créer pour les services et les secours.

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.

Voies de circulation

- Ces voies présenteront des courbes harmonieuses qui ralentiront la vitesse et raccourciront le champ de vision,
- Des pistes cyclables de 2 mètres de largeur pourront être créées le long de chaque voie de circulation et séparées de la voie de circulation par une haie végétale,
- Création de liaisons douces inter-quartiers,
- Les matériaux drainants seront privilégiés,
- Sous réserve des aspects de visibilité et de sécurité qui peuvent conduire à la limitation en hauteur, il sera intéressant d'envisager un traitement naturel des aménagements tenant compte des besoins de la biodiversité en termes de réponses aux besoins alimentaires et de lieux de reproduction de la faune (choix des essences, cycle de vie par rapport à la taille afin de préserver leurs fleurs et baies...). De même pour le choix des matériaux de construction des pistes cyclables et piétonnes en termes d'imperméabilisation.

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 :
 - d'un abri pour les deux roues, pour les poubelles de tri sélectif et d'un garage,
 - de deux places de parking situées devant chaque garage, restant ainsi accessible depuis la rue.
- Des aménagements types ever-green pourront être prévus pour les zones de stationnements

Energie

Des moyens de chauffage pourront être étudiés suivant les éléments suivants, liste non exhaustive :

- Chauffe-eau solaire individuel par panneaux solaires,
- Chauffage à Energie Renouvelable (ENR),
- Toiture photovoltaïque,
- 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,

Traitement des déchets, eaux pluviales, liste non exhaustive

- Des locaux extérieurs seront construits pour le rangement des poubelles de tri sélectif et des vélos.
- 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.

Clôtures

- Chaque parcelle pourra être clôturée par une haie (charmille, ..., cf. liste), d'une hauteur maximale de 2 mètres.
- Le grillage sera installé à l'intérieur de la propriété mais l'entretien restera à la charge du propriétaire.
- Les murs sont interdits.

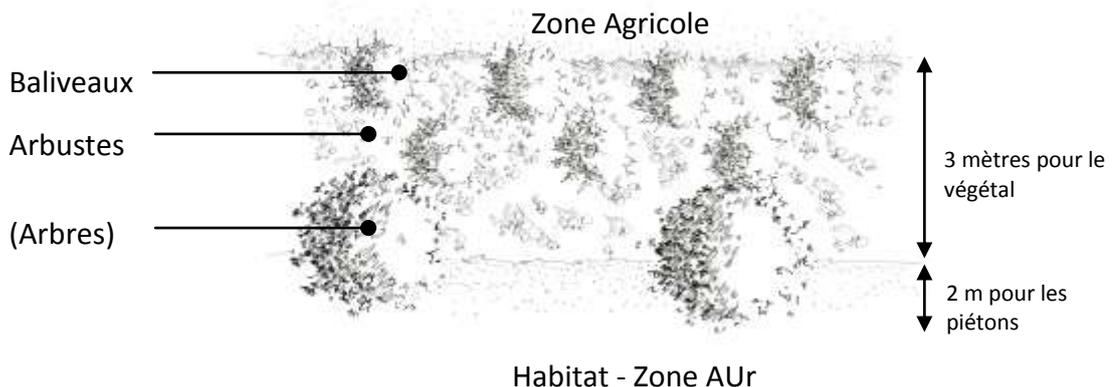
Végétalisation

- 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



La conception de la ceinture verte devra prévoir également l'aménagement des states herbacées et buissonnantes.