

# COMMUNE D'HEBECOURT

## ELABORATION DU PLAN LOCAL D'URBANISME

### APPROBATION

5

Vu pour être annexé à la délibération du conseil municipal du 20 décembre 2013 approuvant le 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 - Fax : 02 32 97 12 54 - 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 :

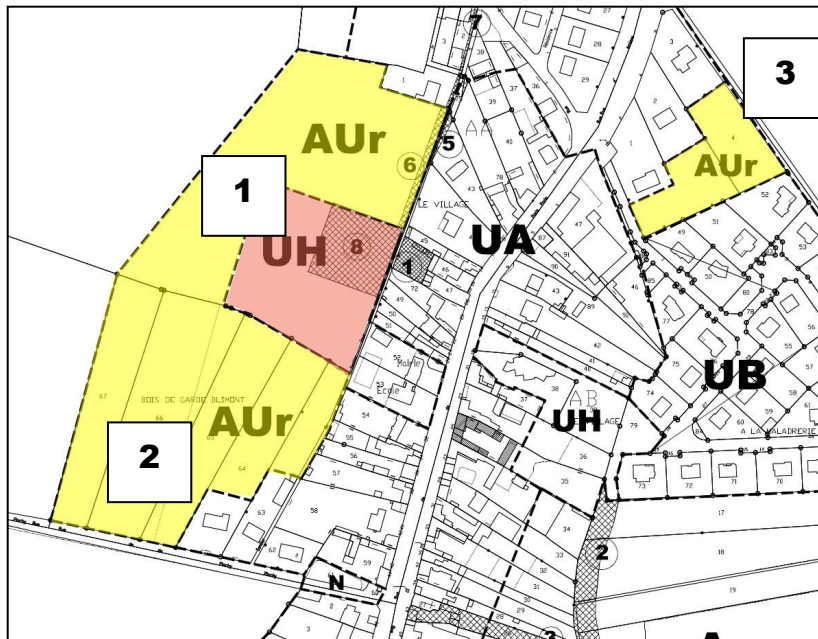
- les déplacements doux : les déplacements piétonniers et cyclables inter-quartiers et connexion au centre bourg et aux différents équipements publics,
- les déplacements routiers : définition d'accès préférentiels, réflexion sur des systèmes de bouclage, intégration de la notion de développement à très 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 m<sup>2</sup> de surface moyenne maximale pour les logements groupés, intermédiaires, petits collectifs et collectifs et 600 m<sup>2</sup> 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 :

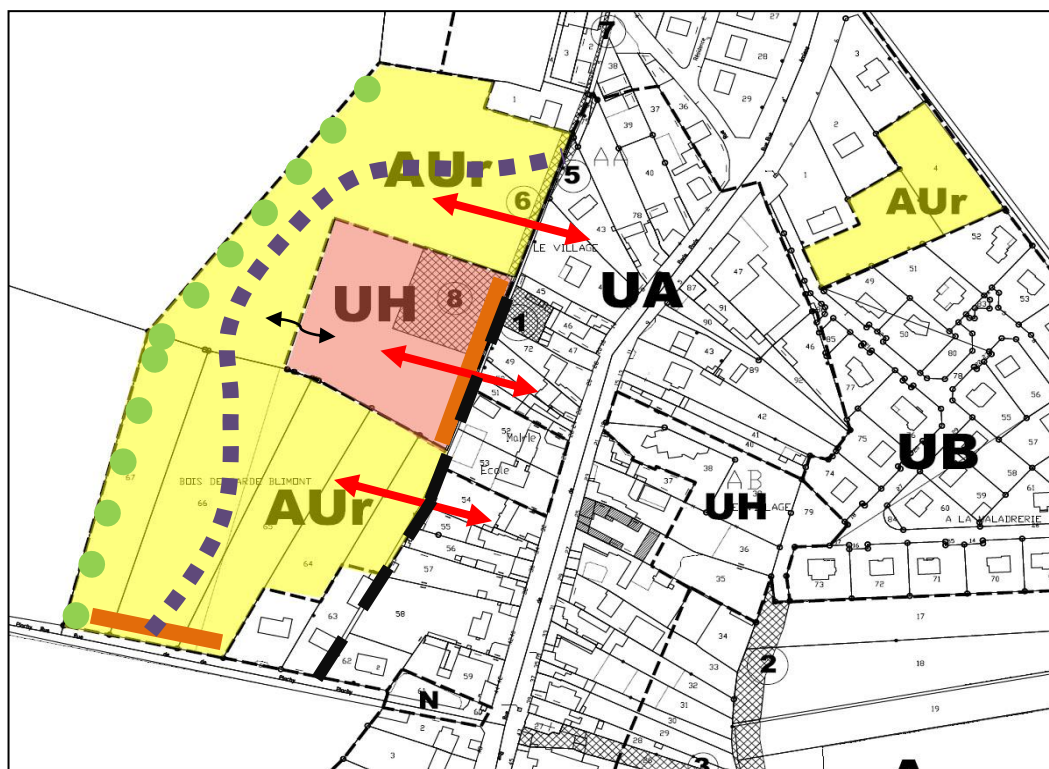
- La moitié de la surface de la zone, soit 3 500 m<sup>2</sup>, sera réservée aux équipements publics et à la création d'une place publique avec stationnements. Les autres 3 500 m<sup>2</sup> seront destinés à accueillir de l'habitat de forme urbaine dense.
- La programmation de la zone AUR s'oriente 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 m<sup>2</sup> de surface moyenne maximale : 8 habitations groupées sur des parcelles de 400 m<sup>2</sup> 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.
- 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 m<sup>2</sup>,
  - 28 logements groupés, intermédiaires, petit collectifs et collectifs, d'une surface moyenne maximale de 400 m<sup>2</sup>.

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.

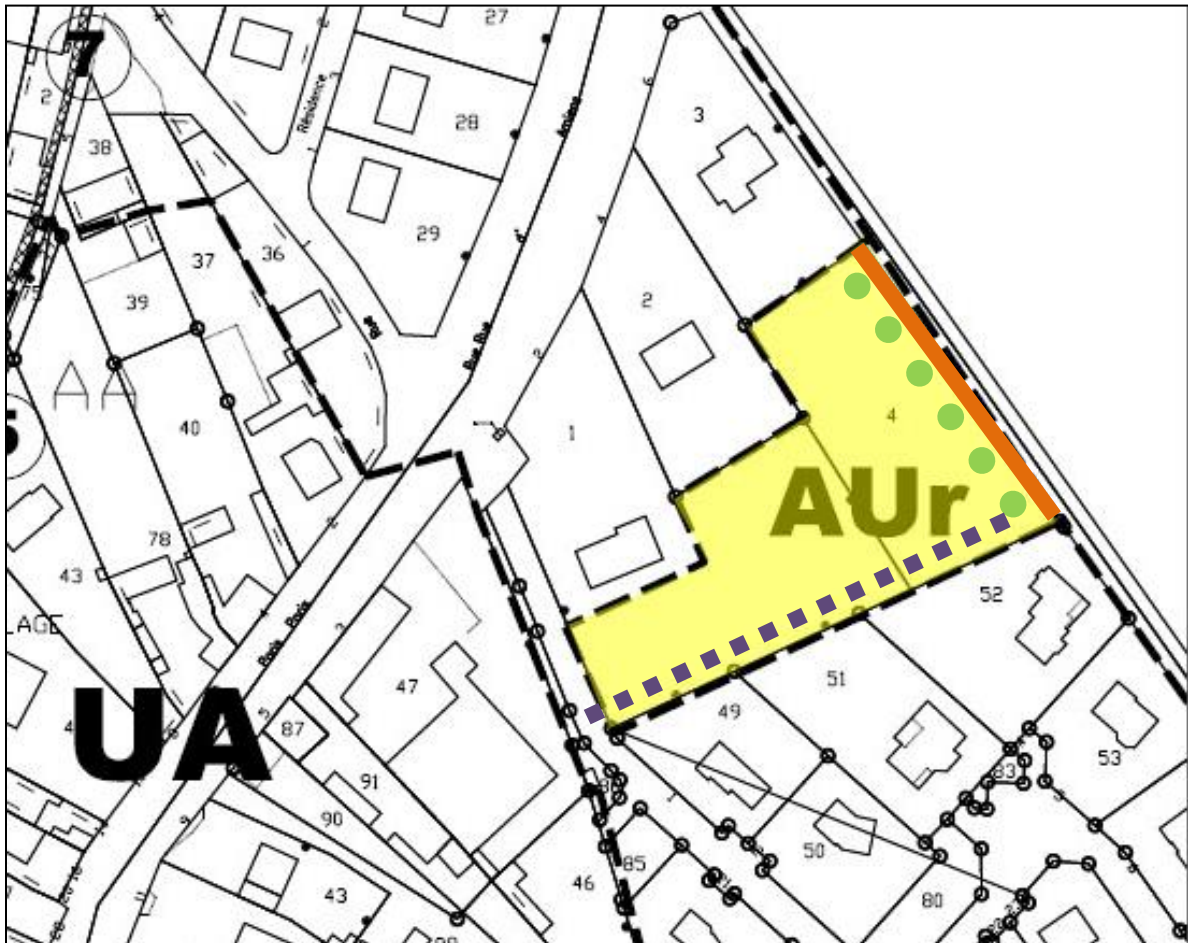


- |   |   |
|---|---|
| <ul style="list-style-type: none"> <li>● ● ● Structure paysagée à créer, doublée d'un tour de village à reconstituer</li> <li>— Interdiction de multiplier les accès : pas d'accès individuels.</li> <li>↔ Liaison douce à organiser vers le centre bourg à travers le cheminement piétonnier existant</li> </ul> | <ul style="list-style-type: none"> <li>— Chemin piéton existant à préserver</li> <li>— Voirie interne à créer</li> <li>↔ Connexion à prévoir : routière et piétonne entre la zone d'habitat AUr et la zone UH accueillant des équipements et de l'habitat.</li> </ul> |
|---|---|

### 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 m<sup>2</sup>.



Structure paysagée à créer



Interdiction de créer un accès sur le chemin de remembrement



Voirie interne à créer

## **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.

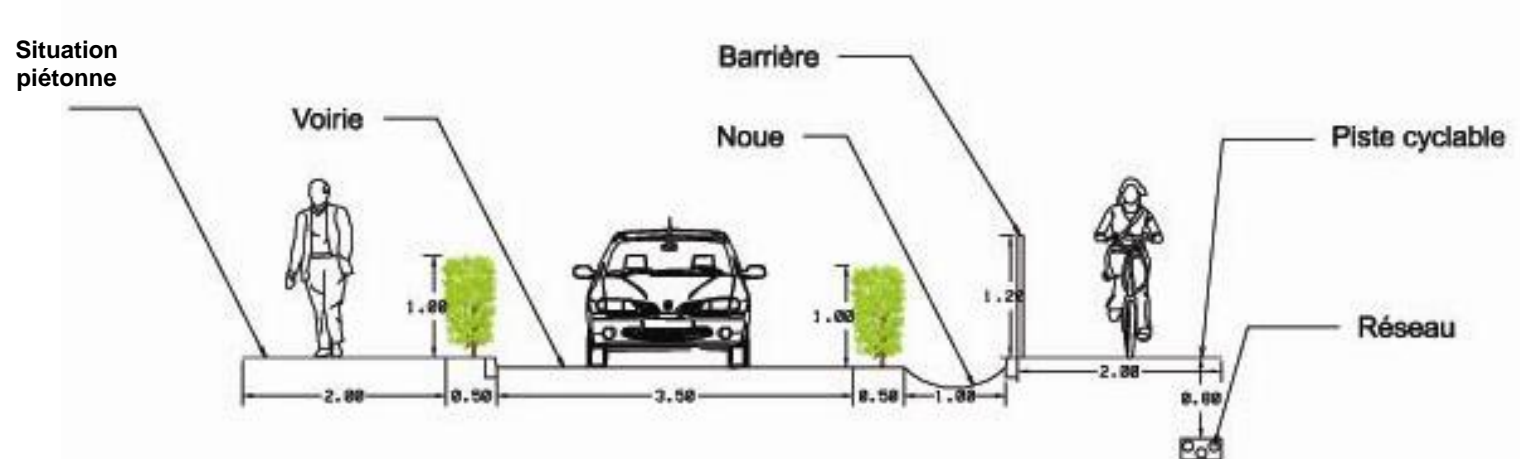
Les matériaux devront être naturels et locaux.

Les constructions seront à énergie passive ou positive.

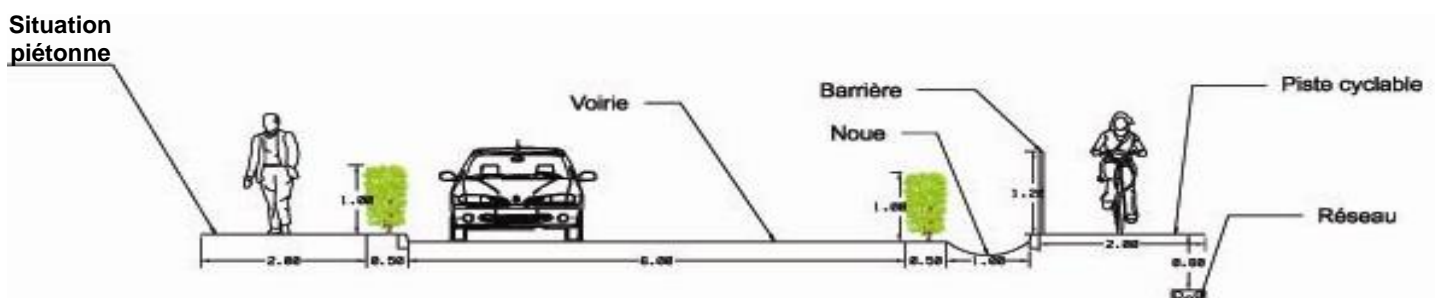
### **Voies de circulation**

- 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.

### **COUPE DE PRINCIPE DE VOIRIE DE 3,50 mètres**



### **COUPE DE PRINCIPE 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 :
  - 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<sup>ème</sup> 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.

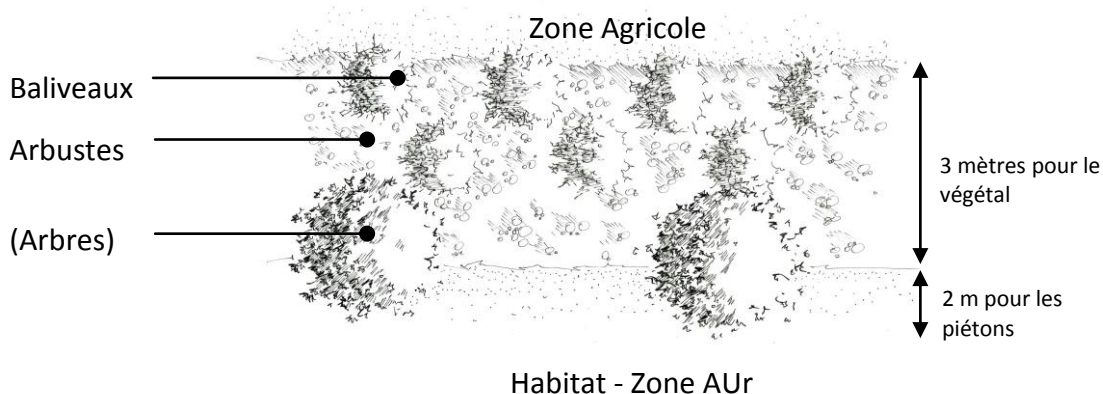
### Végétalisation

- 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.