

Plan Local d'Urbanisme

Dossier approuvé



Orientations d'Aménagement et de Programmation

Vu pour être annexé à la délibération du 06/09/2017
approuvant les dispositions du Plan Local d'Urbanisme.

Fait à Tilly,
Le Maire,

ARRÊTÉ LE : 27/10/2016
APPROUVÉ LE : 06/09/2017

Etude réalisée par :



agence Est (siège social)
Espace Sainte-Croix
6 place Sainte-Croix
51000 Châlons-en-Champagne
Tél. 03 26 64 05 01

agence Nord
ZAC du Chevalement
5 rue des Molettes
59286 Roost-Warendin
Tél. 03 27 97 36 39

agence Ouest
Parc d'Activités Le Long Buisson
380 rue Clément Ader - Bât. 1
27930 Le Vieil-Evreux
Tél. 02 32 32 99 12

agence Val-de-Loire
Pépinière d'Entreprises du Saumurois
Rue de la Chesnaie-Distré
49402 Saumur
Tél. 02 41 51 98 39

SOMMAIRE



SOMMAIRE	1
PREAMBULE	2
LES ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION	3
1. CONTEXTE	4
1. SECTEUR D'HABITAT N°1 DU BOURG	4
2. SECTEUR D'HABITAT N°2 DE SAINT-LAURENT	6
3. LA ZONE D'URBANISATION FUTURE DU VILLAGE	8
2. ORIENTATIONS	9
1. SECTEUR D'HABITAT N°1 DU BOURG	9
2. SECTEUR D'HABITAT N° 2 DE SAINT-LAURENT	11
3. LA ZONE D'URBANISATION FUTURE DU VILLAGE	14

PREAMBULE



Les Orientations d'Aménagement et de Programmation sont définies à l'article L. 151-6 et 7 du Code de l'Urbanisme.

Les orientations d'aménagement et de programmation comprennent, en cohérence avec le projet d'aménagement et de développement durables, des dispositions portant sur l'aménagement, l'habitat, les transports et les déplacements.

Les orientations d'aménagement et de programmation peuvent notamment :

1. Définir les actions et opérations nécessaires pour mettre en valeur l'environnement, notamment les continuités écologiques, les paysages, les entrées de villes et le patrimoine, lutter contre l'insalubrité, permettre le renouvellement urbain et assurer le développement de la commune,
2. Favoriser la mixité fonctionnelle en prévoyant qu'en cas de réalisation d'opérations d'aménagement, de construction ou de réhabilitation un pourcentage de ces opérations est destiné à la réalisation de commerces,
3. Comporter un échéancier prévisionnel de l'ouverture à l'urbanisation des zones à urbaniser et de la réalisation des équipements correspondants,
4. Porter sur des quartiers ou des secteurs à mettre en valeur, réhabiliter, restructurer ou aménager,
5. Prendre la forme de schémas d'aménagement et préciser les principales caractéristiques des voies et espaces publics,
6. Adapter la délimitation des périmètres, en fonction de la qualité de la desserte, où s'applique le plafonnement à proximité des transports prévu aux articles L. 151-35 et L. 151-36.

1. Contexte

1. Secteur d'habitat n°1 du bourg



Photo aérienne du site (source : géoportail)

Cet espace non bâti d'environ 4200m², est localisé le long de la rue Saint-Laurent, dans la continuité du cœur de village. Il a principalement pour vocation dans le cadre du PLU d'accueillir une nouvelle offre de logements, renforçant ainsi le rôle de centralité du bourg.

Il détient les caractéristiques suivantes :

- Desserte/Accès : La configuration du site permet une desserte des futures parcelles depuis la rue Saint-Laurent. La largeur de la chaussée est suffisante pour la circulation automobile mais le bas-côté de la route n'est pas aménagé pour les déplacements piétons.
- Occupation actuelle : Secteur essentiellement non bâti accueillant une occupation essentiellement agricole via la présence de labours. Un hangar est présent sur l'une des parcelles mais sa fonction n'a pas vocation à être maintenue à terme et la morphologie du bâtiment ne permet pas sa réhabilitation vers un nouvel usage.
- Environnement proche : Secteur entouré par l'urbanisation et formant une rupture dans la continuité urbaine du village. Le tissu urbain environnant est constitué de maisons/corps de ferme anciens et de pavillons plus récents. Le site est non éloigné du cœur du village (église) situé à environ 200 mètres et des équipements mairie/école situés à 400 mètres.



2. Secteur d'habitat n°2 de Saint-Laurent



Photo aérienne du site (source : géoportail)

Cet espace d'environ 5300 m² est constitué de deux parcelles de taille relativement similaire. Il se situe dans l'urbanisation du village au niveau du secteur de Saint-Laurent. Il est bordé par les rues de Saint-Laurent et des Tisserands. Il a principalement pour vocation dans le cadre du PLU de compléter l'offre de logements sur la commune.

Il possède les caractéristiques suivantes :

- Desserte/Accès : Secteur desservi par la rue Saint-Laurent (axe principal du village) et par la rue des Tisserands (axe secondaire). Au niveau de ce site, la rue Saint-Laurent est sinueuse et n'est pas aménagée pour les circulations piétonnes. De plus, la vitesse des voitures apparaît excessive de fait de la localisation en entrée d'agglomération. Des aménagements sont prévus par la commune pour ralentir la vitesse (mise en place d'un céder-le-passage avec la rue des Tisserands). Il est à noter que les réseaux d'eau et d'électricité sont absents au niveau de la rue des Tisserands.
- Occupation actuelle : Secteur non bâti n'ayant pas de fonction agricole. Ces parcelles sont aujourd'hui totalement enclavées au sein de l'urbanisation et n'ont pas vocation à être réemployées pour des exploitants agricoles. Entre les deux parcelles, une haie constituée d'espaces arbustives est présente.
- Environnement proche : Site aujourd'hui ceinturé par un tissu à dominante pavillonnaire, relativement peu dense.



3. La zone d'urbanisation future du village

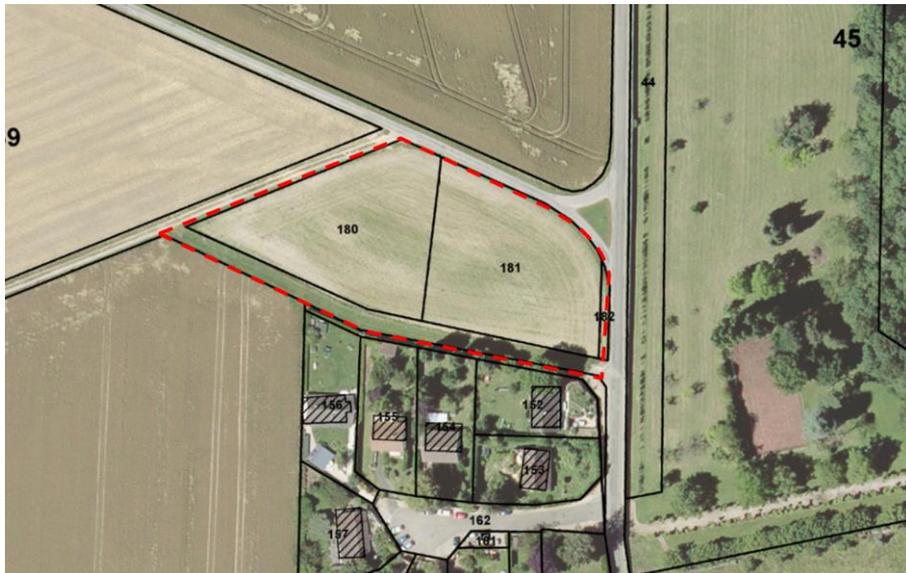


Photo aérienne du site (source : géoportail)

Cette emprise d'environ 5000 m² (dont 4300 m² en zone constructible) est bordée par la rue du Moulin à Vent et la route communale du Mesnil-Simon. Elle a principalement pour vocation d'accueillir quelques logements et de créer un petit lieu qualitatif valorisant la vie de quartier.

Il possède les caractéristiques suivantes :

- Desserte/Accès : Secteur desservi directement par la rue du Moulin à Vent et pouvant également être accessible par la route du Mesnil-Simon. Une bande enherbée existe entre le lotissement et la future opération, permettant ainsi d'accueillir les circulations douces.
- Occupation actuelle : Emprise non bâti à la vocation agricole (culture). Le parcellaire est constitué de deux parcelles distinctes mais appartenant au même propriétaire.
- Environnement proche : Site situé en limite de l'urbanisation avec des perspectives ouvertes sur l'environnement agricole. Il se trouve en continuité d'un lotissement et bénéficie de la proximité des équipements de la commune (à environ 150 mètres de la mairie et du groupe scolaire, et 200 mètres des équipements sportifs et de la salle polyvalente).



2. Orientations

1. Secteur d'habitat n°1 du bourg

De par la localisation stratégique et de l'importance de l'emprise, la commune souhaite maîtriser cet espace pour en assurer la qualité et garantir la cohérence de l'urbanisation. Il s'agit plus particulièrement :

Assurer la desserte et l'accessibilité des nouveaux logements :

- Les différentes parcelles devront avoir leur accès depuis la rue Saint-Laurent,
- Le raccordement aux réseaux (électricité/eau...) sera assuré depuis la rue Saint-Laurent,
- Dans le cadre de l'urbanisation de ce secteur, le bas-côté de la voie actuellement enherbé devra être aménagé **afin d'assurer les continuités piétonnes** avec les aménagements déjà existants aux abords du site.
- En raison du nombre limité de nouvelles constructions projetées, le site n'a pas vocation à être directement desservi par les transports collectifs. De par sa localisation, il bénéficie cependant de la desserte en bus qui préexiste sur la commune.

Maintenir les accès agricoles et anticiper un éventuel développement

- L'urbanisation de ce site ne doit pas entraîner l'enclavement des parcelles arrière afin de maintenir le fonctionnement de l'activité agricole. Ainsi, **un accès à cheval sur les différentes propriétés foncières** est à mettre en place. Il devra avoir une largeur minimum de 6 mètres à répartir équitablement entre les propriétaires fonciers (3 mètres de part et d'autre de la limite parcellaire). Afin de faciliter l'accès aux engins agricoles, les angles du carrefour avec la rue Saint-Laurent seront suffisamment élargis pour ne pas bloquer la rotation des véhicules.
- En outre, cet accès permettra la création d'une nouvelle voie en cas de développement urbain de ce secteur. L'objectif est ici de maintenir un espace non constructible pour assurer à terme un maillage cohérent avec le reste du village.

Créer une nouvelle offre d'habitat et mettre en place des formes bâties adaptés

- La commune souhaite enrichir son offre de logement et répondre aux besoins de la population. Il s'agit ainsi d'assurer une **variété dans le parcellaire pour éviter la mise en place de schémas répétitifs et homogènes**. Une densité moyenne de 18 logements par hectare, soit 8 logements est à respecter dans l'ensemble de l'opération.
- Cette densité devra se traduire par **des tailles de parcelles diversifiées et des formes d'habitat variées** avec le respect des principes suivantes :
 - des alternances et décalages dans les implantations (perpendiculaire ou parallèle à la voirie, distance de retrait variée...),
 - des variations dans les volumétries proposées : hauteur non homogène, volumétrie rectangulaire ou en L.

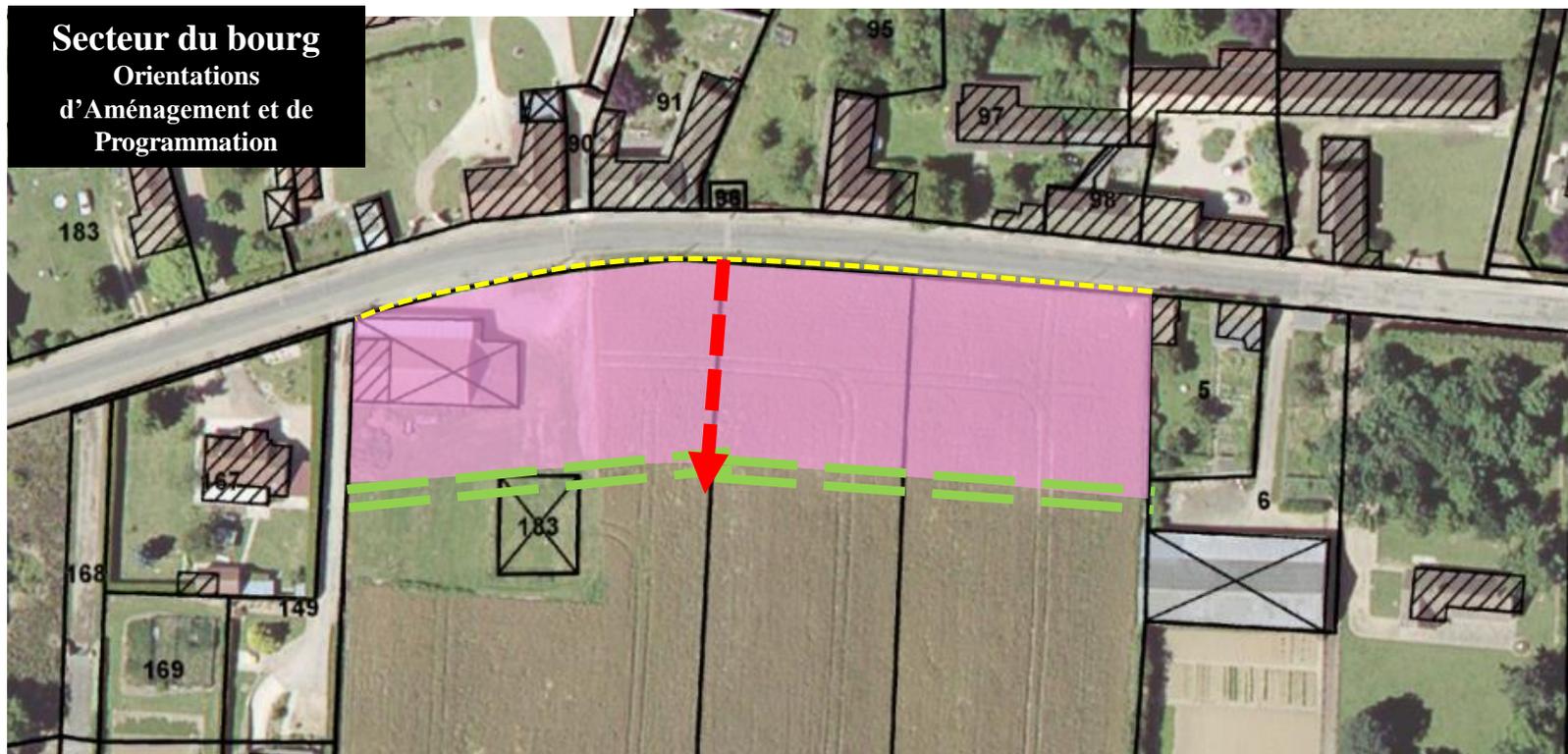
Ces principes doivent permettre de créer une offre de logements variés, de valoriser le contexte environnant en évitant des constructions homogènes et préserver des espaces d'intimité pour tous. Des habitations jumelées pourront être proposées.

Tenir compte de la configuration des lieux et assurer l'intégration paysagère des constructions

- Afin de favoriser le **maintien de lisières paysagères** et d'éviter des transitions trop abruptes entre la frange agricole et le tissu urbain projeté, il est mis en place en limite d'opération des plantations d'essences locales. Ce linéaire végétal prend place sur une largeur d'au moins 1.50 mètres afin de favoriser la constitution d'une haie champêtre (essences arbustives et arborées) et permettre le développement des végétaux.

Commune de Tilly
Plan Local d'Urbanisme

Secteur du bourg
Orientations
d'Aménagement et de
Programmation



PRINCIPES D'ORGANISATION

- 
 Aménagement du bas-côté pour les déplacements piétons
- 
 Principe de maintien des accès aux parcelles cultivées et pouvant desservir à terme une urbanisation future.
Largeur minimum de 6 m. à répartir équitablement entre les deux parcelles

PRINCIPES D'AMENAGEMENT

- 
 Principe d'habitat diversifié (forme et taille des parcelles) – densité de 18 logts/ha en moyenne – 8 logements

PRINCIPES DE PAYSAGEMENT

- 
 Principe de préservation des haies en limites séparatives avec l'existant et avec la frange agricole

2. Secteur d'habitat n° 2 de Saint-Laurent

L'objectif de la commune est de prévoir l'urbanisation de ce site enclavé au sein de l'urbanisation existante. Afin de garantir un projet cohérent, la commune a défini les principes d'aménagement et de programmation suivants.

Assurer la desserte et l'accessibilité des nouveaux logements :

- Le raccordement aux réseaux (électricité/eau...) sera assuré depuis la rue Saint-Laurent ou le chemin au Nord de l'opération. En l'absence de réseaux sur la rue des Tisserands, aucun raccordement n'est possible à ce niveau.
- Dans le cadre de l'urbanisation de ce secteur, les abords de la rue Saint-Laurent devront être aménagés afin de sécuriser les déplacements piétons vis-à-vis de la circulation automobile. Dans ce but, il est prévu la création d'une bande piétonne de 1,40 mètre.
- Au niveau de la rue des Tisserands, un élargissement de la rue de 2 mètres est à prévoir. L'objectif est de faciliter le croisement des véhicules et de prévoir les emprises nécessaires pour les déplacements piétons.
- Afin d'assurer le stationnement des visiteurs, deux emplacements pour la création de places publiques de parking ont été définies (rue des Tisserands et chemin au nord). Le nombre de place à aménager est défini selon la règle suivante : 1 place de stationnement visiteur à aménager pour 3 logements construits. Ces places de stationnement devront être réalisées avec des revêtements poreux permettant l'infiltration des eaux pluviales. Le stationnement des habitants sera assuré à l'intérieur des parcelles.
- Afin d'éviter de rapprocher de multiples accès, le projet prévoit la création d'accès mitoyen à plusieurs constructions pour certaines parcelles. Ce dispositif permet ainsi de sécuriser les entrées et sorties et, dans le cadre d'une réduction de la taille du parcellaire, de favoriser une cohérence dans l'implantation des constructions en cas de mitoyenneté (accolement des garages).
- En raison du nombre limité de nouvelles constructions projetées, le site n'a pas vocation à être directement desservi par les transports collectifs. De par sa localisation, il bénéficie cependant de la desserte en bus qui préexiste sur la commune.

Assurer la diversité de l'habitat :

- La commune souhaite enrichir son offre de logement et répondre aux besoins de la population. Il s'agit ainsi d'assurer une variété dans le parcellaire pour éviter la mise en place de schémas répétitifs et homogènes. Une densité moyenne de 14 logements par hectare est à respecter dans l'ensemble de l'opération. Cette densité moyenne peut favoriser des formes d'habitat variée favorisant des jeux et alternances dans la forme parcellaire ainsi que dans l'implantation du bâti.

Conserver la structure paysagère et assurer un cadre de vie de qualité :

- Le site est aujourd'hui pourvu d'une haie végétale délimitant les deux parcelles. Participant à son échelle à la biodiversité locale, ce linéaire végétal doit être maintenu dans le cadre de l'urbanisation du site. Cependant, il peut être prévu la reconstitution de la haie par de nouvelles espèces plus appropriées vis-à-vis du futur statut résidentiel du lieu. Dans ce cas, le linéaire végétal prendra place sur une largeur d'au moins 1.50 mètres afin de favoriser la constitution d'une haie champêtre (essences arbustives et arborées) et permettre le développement des végétaux.
- Des principes d'implantation des habitations et du sens du faitage ont été définis. Ces prescriptions visent à assurer une orientation des habitations pertinentes à l'échelle de l'opération afin que chaque logement bénéficie d'une orientation optimale (façade principale au sud) et des espaces de jardin généreux et aux vis-à-vis réduits.

L'implantation des constructions sur le schéma reste indicative et doit être ajustée selon la taille et la forme des parcelles.

- Un **espace central non bâti** (à l'exception des annexes et abris de jardin) doit être maintenu au centre de l'îlot. Ce principe a pour objectif de limiter les vis-à-vis entre les habitations et préserver des espaces d'intimité pour tous.

Commune de Tilly Plan Local d'Urbanisme

Secteur de Saint-Laurent Orientations d'Aménagement et de Programmation

PRINCIPES D'ORGANISATION

-  Principe de mise en place d'une bande dédiée aux déplacements piétons
-  Principe d'élargissement de 2 m. de la rue des Tisserands
-  Principe d'accès individuel mutualisé à au moins deux constructions
-  Impossibilité de viabilisation depuis la rue des Tisserands (absence des réseaux)
-  Principe d'implantation des constructions et du sens du faitage

PRINCIPES D'AMENAGEMENT

-  Principe d'habitat diversifié (forme et taille des parcelles) – densité de 14 logts/ha en moyenne, soit 7 logements

PRINCIPES DE PAYSAGEMENT

-  Principe du maintien ou du remplacement de la haie végétale
-  Principe du maintien ou du remplacement de la haie végétale



3. La zone d'urbanisation future du village

Afin de permettre un traitement qualitatif et cohérent de l'opération, les orientations suivantes sont à prendre en compte :

Assurer la desserte et l'accessibilité des nouveaux logements :

- Le raccordement aux réseaux (électricité/eau...) existants sera assuré depuis la rue du Moulin à Vent. Ils seront prolongés au sein de l'opération le long de la sente piétonne et de la route du Mesnil-Simon.
- Afin de limiter la création de voirie, il est prévu la transformation de la sente piétonne en voie de desserte interne avec une placette de retournement pour faciliter les circulations internes. **La voie sera d'un gabarit réduit et adapté** au nombre de constructions projetées. L'objectif est de permettre un partage de la voie entre les véhicules motorisés et les piétons. Une partie des logements sera desservie via la route du Mesnil-Simon.
- Afin d'assurer **le stationnement des visiteurs**, au moins deux places de stationnement publiques devront être aménagées le long de la voie de desserte interne. Ces places de stationnement devront être réalisées avec des revêtements poreux permettant l'infiltration des eaux pluviales. Le stationnement des habitants sera assuré à l'intérieur des parcelles.
- En raison du nombre limité de nouvelles constructions projetées, le site n'a pas vocation à être directement desservi par les transports collectifs. De par sa localisation, il bénéficie cependant de la desserte en bus qui préexiste sur la commune.

Favoriser les déplacements doux par la création d'un maillage cohérent

Dans le cadre de l'urbanisation de ce secteur, un schéma de circulation piétonne a été défini par la commune et devra être respecté. Il permet la création **d'un maillage cohérent** et comprend :

- Au-delà de la partie à aménager en voirie, la sente piétonne est **à maintenir** afin de conserver la liaison avec le chemin rural existant.
- L'aménagement de la voie de circulation interne **en espace partagé** permettant la cohabitation entre les piétons et voitures.
- **L'élargissement de la rue du Moulin à Vent et de la RD 115.8** d'un minimum de 1,40 mètre de large. L'objectif est de mettre en place une bande piétonne en continuité des aménagements déjà existants.

Permettre le développement d'un habitat diversifié

- Une densité moyenne de 15 logements par hectare est à respecter pour les nouvelles constructions, soit un total de 8 logements. Cette densité moyenne doit être traitée avec **une variété dans le parcellaire pour éviter la mise en place de schémas répétitifs et homogènes et favoriser la création d'une offre de terrains variés.**

Garantir la qualité paysagère et le cadre de vie

- Le site est dédié principalement à la création de nouveaux logements. Toutefois, l'opération doit également prévoir la **création d'un petit espace public à dominante végétale**. Cette emprise perméable, composée d'un espace de prairie et/ou de gazon doit favoriser d'une part l'aménagement d'un espace qualitatif ouvert vers l'espace agricole et doit favoriser d'autre part la rencontre des habitants. Dans le cadre de cet aménagement, plusieurs arbres devront être plantés.
- Afin de favoriser le maintien d'un cadre rural, **les limites de l'opération font l'objet d'un traitement paysager**. Il s'agit de planter une haie composée d'essences locales afin de permettre une meilleure intégration de la zone d'habitat vis-à-vis de son implantation sur les franges agricoles.

Commune de Tilly
 Plan Local d'Urbanisme

9



**Secteur d'urbanisation
 future du village**
 Orientations d'Aménagement
 et de Programmation

PRINCIPES D'ORGANISATION



Principe de liaisons piétonnes à mettre en place



Principe de voie partagée avec la circulation piétonne incluant la création de places de stationnement longitudinales



Principe d'élargissement de la rue du Moulin à Vent et de la route du Mesnil-Simon



Principe d'accès mutualisé et de retournement

PRINCIPES D'AMENAGEMENT



Principe d'habitat diversifié (forme et taille des parcelles) – densité de 15 logts/ha en moyenne, soit 8 logements

PRINCIPES DE PAYSAGEMENT



Principe d'espace paysager avec installation de bancs



Principe de traitement végétal des franges de l'urbanisation