COMMUNE DE CLENAY
DEPARTEMENT DE LA COTE D'OR

PLAN LOCAL D'URBANISME

3 – ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION

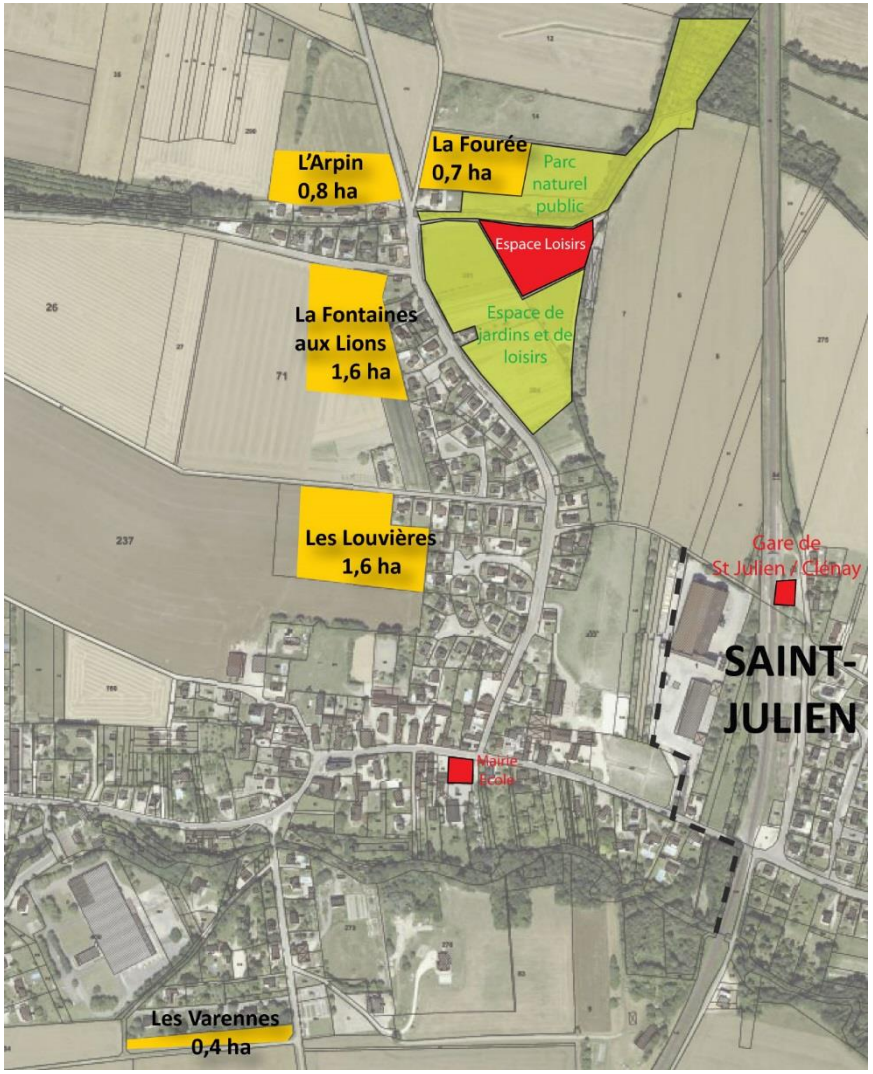
P.L.U. DE LA COMMUNE DE CLENAY	
ARRETE LE	APPROUVE LE
Signature et cachet de la Commune :	

SOMMAIRE

1. Les principes généraux....4
1.1. Un rééquilibrage de l'urbanisation vers le Nord de l'enveloppe bâtie....4
1.2. Le cadre de l'urbanisation future : un paysage rural....5
1.3. Un besoin d'anticiper l'urbanisation en entrée de ville....7
1.4. Un phasage de l'urbanisation dans le temps pour mieux articuler urbanisation et capacité d'accueil des équipements....7
1.5. Les circulations au sein des secteurs de projets....8
1.6. Le rappel des différents enjeux spatiaux identifiés dans le diagnostic....9
1.7. Une forme urbaine et architecturale à adapter aux nouvelles manières d'habiter....10
1.8. Une gestion intégrée....12
2. Sites de projet et Prescriptions....13
2.1. Secteurs de l'Arpin et de la Fourée....13
2.2. Secteurs de la Fontaine aux Lions et des Louvières....15
2.3. Secteur de la future zone d'activités....17
2.4. Secteur du chemin du Tertre et de la rue des Varennes....19
3. La Programmation des zones A Urbaniser et des Zones Urbaines....21
3.1. Bilan des typologies de logements....21
3.2. Bilan des densités et des formes urbaines....23
3.3. Echéancier **prévisionnel** d'ouverture à l'urbanisation....23

1. LES PRINCIPES GENERAUX

1.1. Un rééquilibrage de l'urbanisation vers le Nord de l'enveloppe bâtie



L'urbanisation récente s'est déployée dans une large mesure au sud-ouest de l'enveloppe bâtie de Clénay. Le projet de la commune de Clénay vise à opérer un rééquilibrage en localisant le développement au nord du village de Clénay, ce qui permettra d'établir une proximité avec les équipements communaux, la zone de loisirs du village et la gare de Saint-Julien/Clénay. Il s'agit des secteurs de L'Arpin, de la Fourée et des Louvières et la Fontaine aux Lions. A la marge, le secteur situé rue des Varennes (0,4 ha) complète ce dispositif.

A ces secteurs s'ajoutera une urbanisation plus ponctuelle au sein de l'enveloppe bâtie des zones urbaines (Le rapport de présentation a procédé à un inventaire exhaustif de ces dents creuses).

1.2. Le cadre de l'urbanisation future : un paysage rural

La commune de Clenay est un territoire rural et agricole. Son attractivité est notamment liée à cette caractéristique. Il convient donc de préserver l'identité paysagère de la commune. Les secteurs d'urbanisation future sont localisés en périphérie de l'enveloppe bâtie existante : cette situation nécessite de gérer l'interface espace rural/espace bâti dans l'objectif de limiter les « covisibilités » directes et les impacts forts de l'urbanisation dans le paysage rural.

La création de haies d'essences locales participe à l'intégration paysagère des espaces bâtis. C'est d'ailleurs en l'absence de l'élément végétal que l'impact de l'urbanisation se ressent. Les extraits ci-dessous sont issus de la brochure « La Flore des Haies Champêtres de Bourgogne » conçue par le Réseau Bocage de Bourgogne : les essences proposées pourront être utilisées pour constituer les franges végétales des secteurs d'urbanisation future.

Arbrisseaux (plantes ligneuses à tige naturellement ramifiée dès la base et de taille peu élevée atteignant à l'âge adulte une hauteur ne dépassant généralement pas 2 à 4 mètres)

Nom français	Nom latin
Ajonc d'Europe	Ulex europaeus
Buis	Buxus sempervirens
Cornouiller mâle	Cornus mas
Cornouiller sanguin	Cornus sanguinea
Eglantier	Rosa canina
Epine vinette	Berberis vulgaris
Fusain d'Europe	Evonymus europeaus
Genêt à balai	Cytisus scoparius
Genévrier commun	Juniperus communis
Groseillier à maquereau	Ribes uva-crispa
Groseillier rouge	Ribes rubrum
Groseillier sauvage	Ribes alpinum
Ronce commune	Rubus fruticosus
Sureau à grappes	Sambucus racemosa
Sureau noir	Sambucus nigra
Troène commun	Ligustrum vulgare
Viorne lantane	Viburnum lantana
Viorne obier	Viburnum opulus

Eglantier

Viorne lantane

Troène commun

Epine vinette

Groseillier rouge

Sureau à grappes

Fusain d'Europe

Cornouiller mâle

Arbustives (plantes ligneuses à tige simple et nue à la base, dont la hauteur à l'âge adulte ne dépasse généralement pas 6 à 7 mètres)

Nom français	Nom latin
Aubépine à deux styles	Crataegus laevigata
Aubépine monogyne	Crataegus monogyna
Bourdaine	Frangula alnus
Cerisier de Sainte Lucie	Prunus mahaleb
Cytise à grappes	Laburnum anagyroides
Erable champêtre	Acer campestre
Houx	Ilex aquifolium
Néflier	Mespilus germanica
Nerprun purgatif	Rhamnus cathartica
Noisetier	Corylus avellana
Osier rouge	Salix purpurea
Prunellier	Prunus spinosa
Saule à trois étamines	Salix triandra
Saule cendré	Salix cinerea
Saule pourpre	Salix purpurea

Aubépine monogyne

Osier rouge

Erable champêtre

Prunelier

Cerisier de Sainte-Lucie

Houx

Nerprun purgatif

Cytise à grappes

1.3. Un besoin d'anticiper l'urbanisation en entrée de ville

Certains secteurs retenus pour l'urbanisation future sont localisés « en entrée de ville », c'est à dire que leur urbanisation effective marquera la nouvelle entrée au nord des tissus bâtis de Clénay. Cette implantation implique que soient définies les conditions satisfaisantes d'accès à partir de la RD 38 et d'intégration des futures constructions dans le paysage de Clénay. A titre d'illustration, la photographie ci-dessous (source : googlemap) expose le paysage de l'entrée de ville tel qu'il peut être perçu en 2014 : celle-ci démontre la sensibilité paysagère générée par la faiblesse du traitement végétal des abords des constructions existantes.

1.4. Un phasage de l'urbanisation dans le temps pour mieux articuler urbanisation et capacité d'accueil des équipements

Le PLU de Clénay a défini dans le cadre de ses orientations d'aménagement et de programmation un échéancier prévisionnel de l'urbanisation des secteurs dans le but de mieux répartir dans le temps (10 ans) l'arrivée de nouveaux habitants dans la commune, ce qui permettra à la commune de maîtriser la capacité des équipements publics, et notamment l'école. Ainsi les ordres de priorité ont été échelonnés sur la durée du PLU de la façon suivante :

- ✓ A partir de 2016
- ✓ A partir de 2017
- ✓ A partir de 2019
- ✓ A partir de 2023.

1.5. Les circulations au sein des secteurs de projets

Dans le cadre des projets communaux, le réseau viaire doit assurer une bonne desserte des sites dans leur globalité et anticiper l'évolution de Clénay. Les voies en impasse seront donc à écarter. La création d'un maillage de voies hiérarchisées sera un objectif clé.

Les différentes voiries chercheront à se relier aux voiries existantes et affirmeront la destination de ces dernières.

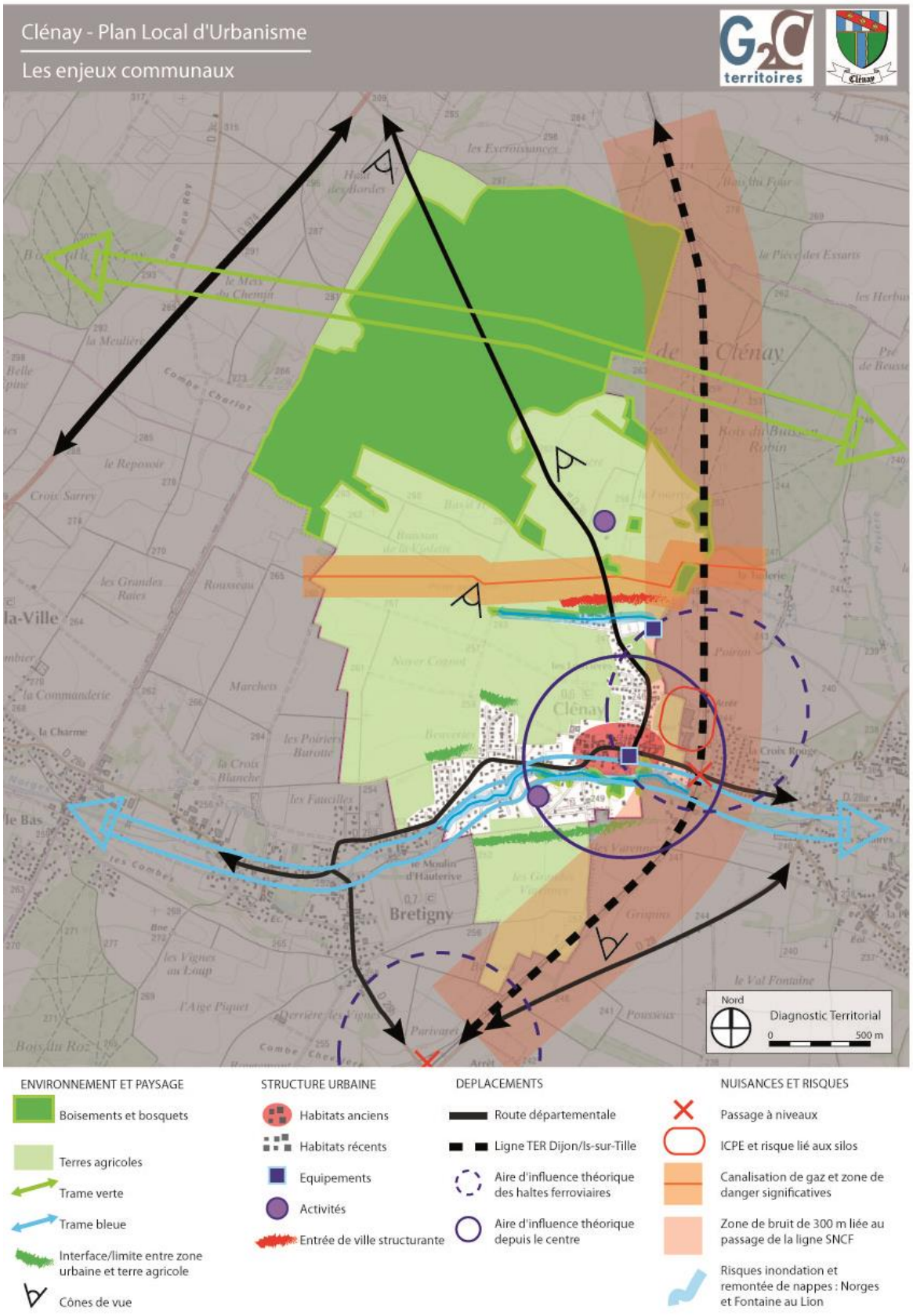
La desserte interne des sites se fera par un maillage de voiries secondaires. Les voiries secondaires se rattacheront aux axes existants longeant les sites de projet et recevront un traitement qui affirmera leur statut d'axe traversant des sites. Sur ces axes, la mise en place d'un réseau de gestion des eaux pluviales et un traitement paysager de qualité permettra de répondre aux différents enjeux. Il est aussi souhaitable de mettre en place un stationnement sur voirie.

Les différentes voiries seront doublées d'un réseau de cheminement doux. Ce dernier viendra s'appuyer sur les voiries mais devra aussi pouvoir s'en écarter dans le cas où des connexions directes avec l'existant peuvent être créées. Ces espaces de cheminements doux devront être vécus comme des espaces de rencontre et des espaces publics à part entière. Leur traitement est donc primordial. Le choix d'un mobilier urbain de qualité rendra ces espaces attractifs pour les futurs habitants.

La constitution du réseau viaire doit aussi prendre en compte l'existence des autres réseaux. Les développements amèneront la nécessité de créer et d'étendre les différents réseaux (eau potable, assainissement, éclairage public, électricité, télécommunication). Un bon maillage viaire assurera la création d'un maillage de réseaux souterrains de qualité.

Les espaces entre la voirie et les parcelles devront attirer l'attention des aménageurs. Le traitement des limites de propriétés doit être uniformisé pour affirmer la séparation entre espace public et espace privé.

1.6. Le rappel des différents enjeux spatiaux identifiés dans le diagnostic



1.7. Une forme urbaine et architecturale à adapter aux nouvelles manières d'habiter

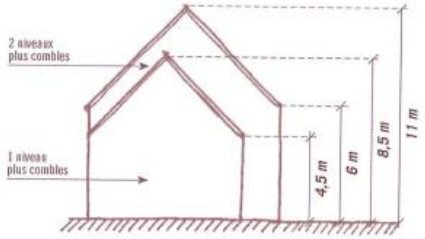
L'organisation du bâti dans les futurs développements doit prendre en compte différents enjeux : architecturaux en respectant l'ordonnancement des maisons villageoises, urbanistiques en respectant les implantations à l'alignement sur rue et en retrait, environnementaux en permettant la construction de bâtiment consommant peu d'énergie.

L'alignement sur rue des constructions est un enjeu important pour tout développement urbain à venir se trouvant à proximité du centre village. Il permet de rationaliser l'utilisation des parcelles, de limiter leur imperméabilisation et de créer un effet rue affirmant les espaces urbains. Au regard du tissu urbain encadrant les secteurs de projets, des dispositions différentes pourront être mises en place dans des tissus plus résidentiels.

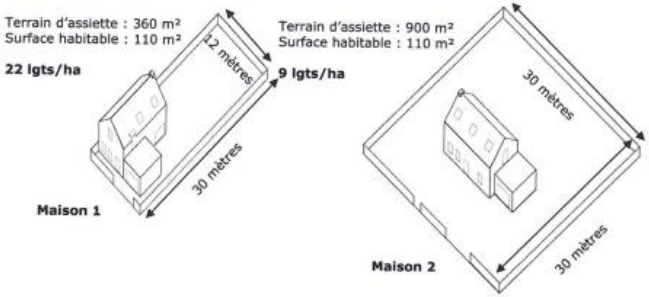
Les développements projetés pourront recevoir de petits collectifs qui reprendront la typologie des maisons villageoises qui forment de petits îlots denses. Il sera aussi nécessaire de créer des logements intermédiaires qui prendront la forme d'habitat en bande et d'habitat groupé en R+1. Ces différentes constructions répondront à l'enjeu de densification du bâti et permettront de tendre vers une densité plus affirmée. Sur certains secteurs plus pavillonnaires, les constructions de logements individuels seront également autorisées.

Logements collectifs, et logements intermédiaires dans le département du Rhône. Les principes d'alignements des constructions (garage, murs de clôtures, ou encore constructions principales) créént un effet rue. La forme architecturale particulière des logements intermédiaires va dans le sens d'une conception bio-climatique des constructions.

- Une augmentation de la hauteur pour augmenter le volume de la construction. Pour compenser l'emprise au sol, les constructions ont tendance à compter un étage supplémentaire.



En modulant l'ensemble de ces règles, il est possible d'implanter des constructions sur des terrains offrant des surfaces réduites tout en conservant un cadre de vie de qualité.



Les deux schémas représentent une maison individuelle de même surface (110 m² plus le garage). La Maison 1 répond à une optimisation de l'usage du terrain, la seconde maison s'inscrit dans un mécanisme consommateur d'espace.

Répondre aux aspirations de chacun d'accéder à la propriété tout en s'inscrivant dans une gestion collective économe de l'espace et plus généralement des ressources naturelles nécessite de construire plus dense.

Densifier ne doit pas pour autant être vécu comme une perte d'espace pour le jardin. Construire sur des parcelles plus petites tout en préservant une qualité de vie et une intimité est possible !

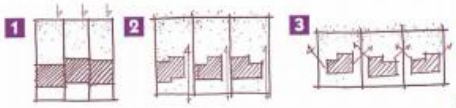
Cela demande de repenser l'organisation du bâti, l'implantation des constructions, la distribution intérieure des pièces… En un mot, il s'agit de promouvoir de nouvelles formes urbaines.

Pour y parvenir, il est nécessaire d'adapter les règles d'urbanisme :

- Une implantation à l'alignement des voies (ou avec un léger recul) permet ainsi de bénéficier d'une profondeur de jardin plus importante

1. Implantation à l'alignement qui permet de bénéficier de toute la profondeur du jardin
2. Implantation avec un léger recul. Un recul de 5 m est demandé devant le garage pour conserver une place de stationnement devant la maison
3. Recul systématique de 5 m

- Une implantation en limite séparative ou avec un faible recul pour accéder au jardin permet de créer une intimité



1. L'implantation sur les deux limites séparatives constitue un front bâti donnant une certaine qualité et tranquillité en coeur d'îlot
2. L'implantation sur une seule limite séparative permet de réduire la largeur et confère plus d'intimité tout en maintenant un accès depuis la rue au jardin
3. Une implantation isolée du bâti par rapport aux limites séparatives demande une largeur suffisante et multiplie les vis à vis

1.8. Une gestion intégrée

Le respect du ruissellement naturel des eaux, la création d'un maillage vert et le respect des éléments paysagers existants, la mise en place d'une trame viaire hiérarchisée et la recherche de la mixité urbaine et de la mixité des fonctions sont des enjeux primordiaux pour aller dans le sens d'un urbanisme cohérent et intégrant les enjeux du développement durable.

Les différentes réflexions qui ont guidé l'élaboration des orientations d'aménagement et de programmation de Clénay ont pour enjeu premier l'optimisation et la rationalisation de l'occupation des sols.

Le second enjeu correspond à l'anticipation, la prospective et la mutation des territoires. Le projet urbain de Clénay prévoit le développement urbain à long terme en créant des espaces susceptibles d'accueillir des voiries. La création d'impasse est à éviter. La création de connexions avec l'existant est un des objectifs premiers.

Les futurs projets devront tenir compte des différents principes des orientations d'aménagement et de programmation. Ils devront également encourager la construction d'habitat bioclimatique et une gestion des déchets à l'échelle des différents sites. Le respect de ces principes devra permettre d'améliorer les usages et également de construire un paysage urbain et architectural privilégiant la conception d'ensemble.

Quatre indicateurs sont à retenir pour avoir une gestion intégrée des projets :

- ✓ ***Programmation urbaine et forme urbaine ;***
- ✓ ***Maillage du réseau viaire et des autres réseaux ;***
- ✓ ***Qualité paysagère ;***
- ✓ ***Mode de gestion des eaux pluviales ;***

2. SITES DE PROJET ET PRESCRIPTIONS

2.1. Secteurs de l'Arpin et de la Fourée

Programmation urbaine et forme urbaine

Le secteur de l'Arpin présente un profil allongé permettant de déployer un aménagement proposant des formes urbaines plurielles. En premier lieu, la frange orientale du site, en bordure de la RD3b, est identifiée comme un espace préférentiel de densité afin d'affirmer en situation d'entrée de ville l'ambiance urbaine du village et d'inciter au ralentissement des véhicules. Le reste du secteur pourra proposer une typologie diversifiée (individuel pur ou groupé, logement intermédiaire voire logements collectifs). La densité brute (comprenant la voirie et les espaces publics communs) retenue pour ce secteur s'élève à 25 logements/ha. L'opération devra accueillir 20% de logements aidés.

Le secteur de la Fourée, qui borde l'espace de loisirs et de jardins, proposera une densité correspondant à un tissu plus aéré. La densité brute est fixée à 15 logements/ha. L'opération devra accueillir 30% de logements aidés. Le secteur préférentiel de densité se trouve au Sud du secteur, secteur qui n'est pas concerné par les périmètres générés par la canalisation de gaz.

Maillage du réseau viaire et des cheminements doux

Le site de l'Arpin sera desservi à partir de la route départementale. Il pourra être envisagé un accès par le chemin existant au sud du secteur ou à partir du futur carrefour.

Le site de la Fourée sera quant à lui desservi par le chemin rural existant. **L'ouverture à l'urbanisation de ce secteur est conditionnée par l'amélioration et l'élargissement de ce chemin** qui parait aujourd'hui sous-dimensionné en terme de gabarit.

Il serait par ailleurs nécessaire de penser la connexion de ces deux secteurs, dont les voiries déboucheront sur une très courte séquence de la route départementale. Ce futur carrefour, **qui conditionne l'ouverture à l'urbanisation**, devra être aménagé de façon à créer des conditions satisfaisantes de sécurité routière, à la fois pour la desserte interne mais aussi pour les flux empruntant la route départementale.

Le cheminement doux existant le long de la route de Marsannay sera prolongé et devra établir des connexions avec les secteurs de l'Arpin et de la Fourée. Le réseau interne au site et les chemins requalifiés devront accueillir des espaces de circulations douces. La mise en place d'un stationnement sur voirie devra permettre de répondre en partie aux besoins en stationnement des futurs habitants. Des dégagements (non positionnés) seront prévus pour assurer des connexions possibles :

- ✓ **Du secteur de l'Arpin avec l'espace naturel de la Fontaine aux Lions**
- ✓ **Du secteur de la Fourée avec l'espace de loisirs et de jardins et le futur parc naturel public.**

Qualité paysagère

L'aspect paysager devra être valorisé dans les futurs aménagements. Les sites de l'Arpin et de la Fourée occupent une position en entrée de ville, ce qui génère de fait une sensibilité paysagère que le projet doit prendre en compte, d'autant plus que les constructions existantes souffrent d'un manque d'intégration dans le paysage de Clénay.

Le projet devra prévoir de créer le long des limites Nord des deux secteurs une haie d'essences locales. A cet effet une liste d'essence végétale est proposée au sein du paragraphe 2.2.

A l'intérieur du site, les espaces communs et de voiries seront plantés. Les aménagements paysagers doublant les voies de circulations participeront à la qualité du site et le valoriseront.

Mode de gestion des eaux pluviales

L'imperméabilisation des sols due à l'urbanisation du secteur devra être compensée. La gestion des eaux pluviales devra être assurée sur le site et se traduira par la mise en place de bassins de rétention paysagers. On recherchera également à favoriser la rétention des eaux pluviales à la parcelle. Pour le secteur de la Fourée, il pourra être envisagé de gérer les eaux pluviales en lien avec le parc naturel public situé à proximité.

2.2. Secteurs de la Fontaine aux Lions et des Louvières

Légende

Périmètre d'urbanisation future

Densité et formes urbaines

- Espace préférentiel de densité (logements intermédiaires, maisons en bande)
- Espace de mixité des formes urbaines

Desserte par la voirie et les cheminement doux

- Accès de principe au secteur
- Principe de création à long terme d'une coulée verte
- Aménagement d'un cheminement doux en accompagnement de la voirie principale du secteur
- Dégagement à établir afin de permettre la continuité du maillage viaire à long terme (non positioné)
- Bande de recul à maintenir afin d'assurer une desserte sécurisée du site

Traitement de l'espace public et de l'intégration paysagère

- Plantation d'une haie d'essences diversifiées en bordure du secteur

Eléments de l'armature verte et bleue

- Ruisseau
- Boisements principaux existants

Programmation urbaine et forme urbaine

Les secteurs de la Fontaine aux Lions et des Louvières présentent des caractéristiques similaires tant dans leur profil que par leur localisation à l'ouest de la route de Marsannay. Cependant, le secteur de la Fontaine aux Lions présente une superficie plus élevée.

Pour chaque secteur, un espace préférentiel de densité est identifié sur leur entrée Nord, permettant d'une part de marquer l'entrée dans le futur quartier et d'autre part de réaliser plus aisément sur le reste du secteur une typologie diversifiée (individuel pur ou groupé, logement intermédiaire, petits collectifs). La densité brute (comprenant la voirie et les espaces publics communs) retenue pour ces deux secteurs s'élève à 25 logements/ha.

Les opérations devront accueillir un minimum de 30% de logements aidés dont 20% de logements locatifs sociaux.

Maillage du réseau viaire et des cheminements doux

Le site de la Fontaine aux Lions sera desservi à partir de la rue de la Fontaine aux Lions. Il pourra être envisagé un à deux accès selon les sens de circulation qui seront retenus. **L'ouverture à l'urbanisation de ce secteur est conditionnée par l'amélioration et l'élargissement de la rue** qui parait aujourd'hui sous-dimensionnée en terme de gabarit. A cet effet, des bandes de recul par rapport à la voirie existante devront être prévues afin de disposer de l'espace suffisant pour permettre la consolidation de la desserte de chaque secteur.

Le site des Louvières sera desservi par un seul accès à partir de la rue des Louvières.

Des dégagements (non positionnés) seront prévus pour assurer des prolongements possibles des futurs quartiers à long terme au sud et à l'ouest des secteurs.

Le réseau interne aux deux sites devra accueillir des espaces de circulations douces. Les aménagements devront permettre à long terme de former une coulée verte permettant de relier les différentes opérations entre elles. La mise en place d'un stationnement sur voirie devra permettre de répondre en partie aux besoins en stationnement des futurs habitants.

Qualité paysagère

L'aspect paysager devra être valorisé dans les futurs aménagements. Les sites sont implantés au contact d'un paysage agricole. La sensibilité doit prendre en compte en créant le long des limites Ouest des deux secteurs une haie d'essences locales. A cet effet une liste d'essences végétales est proposée au sein du paragraphe 2.2.

A l'intérieur du site, les espaces communs et de voiries seront plantés. Les aménagements paysagers doublant les voies de circulations participeront à la qualité du site et le valoriseront. Une partie du secteur pourra être maintenu en espace libre de construction en vue de permettre aux futurs habitants de bénéficier d'un espace susceptible d'évoluer en jardin partagé.

Mode de gestion des eaux pluviales

L'imperméabilisation des sols due à l'urbanisation du secteur devra être compensée. La gestion des eaux pluviales devra être assurée sur le site et se traduira par la mise en place de bassins de rétention paysagers. On recherchera également à favoriser la rétention des eaux pluviales à la parcelle.

2.3. Secteur de la future zone d'activités

Légende

N

Périmètre d'urbanisation future

Secteur à vocation d'activités économiques (à faibles nuisances pour l'environnement proche)

Activité économique existante

Desserte par la voirie et les cheminement doux

Accès de principe au secteur

Aménagement d'un cheminement doux en accompagnement de la voirie principale du secteur

Aménagement de la voirie en entrée de ville

Aménagement d'un carrefour permettant de sécuriser l'accès à la future zone d'activités

Traitement de l'espace public et de l'intégration paysagère

Plantation d'une haie d'essences diversifiées en bordure du secteur

Eléments de l'armature verte

Forêt de Clénay et boisements principaux existants

Desserte par la voirie

La future zone d'activités sera desservie à partir de la RD3b. Un seul accès sera réalisé afin de desservir le secteur et de créer ainsi des conditions satisfaisantes de sécurité routière.

Le réseau interne du secteur devra accueillir des espaces de circulations douces. La mise en place d'un stationnement sur voirie devra permettre de répondre en partie aux besoins en stationnement des futures activités.

Qualité paysagère

L'aspect paysager devra être valorisé dans les futurs aménagements.

Le site est implanté au contact d'un paysage agricole à proximité de la forêt domaniale de Clénay. Les activités envisagées imposent de réaliser des constructions dont les volumes peuvent générer un impact fort dans le paysage. Il est par conséquent exigé de créer le long des limites Est et Nord du secteur une haie d'essences locales. A cet effet une liste d'essences végétales est proposée au sein du paragraphe 2.2.

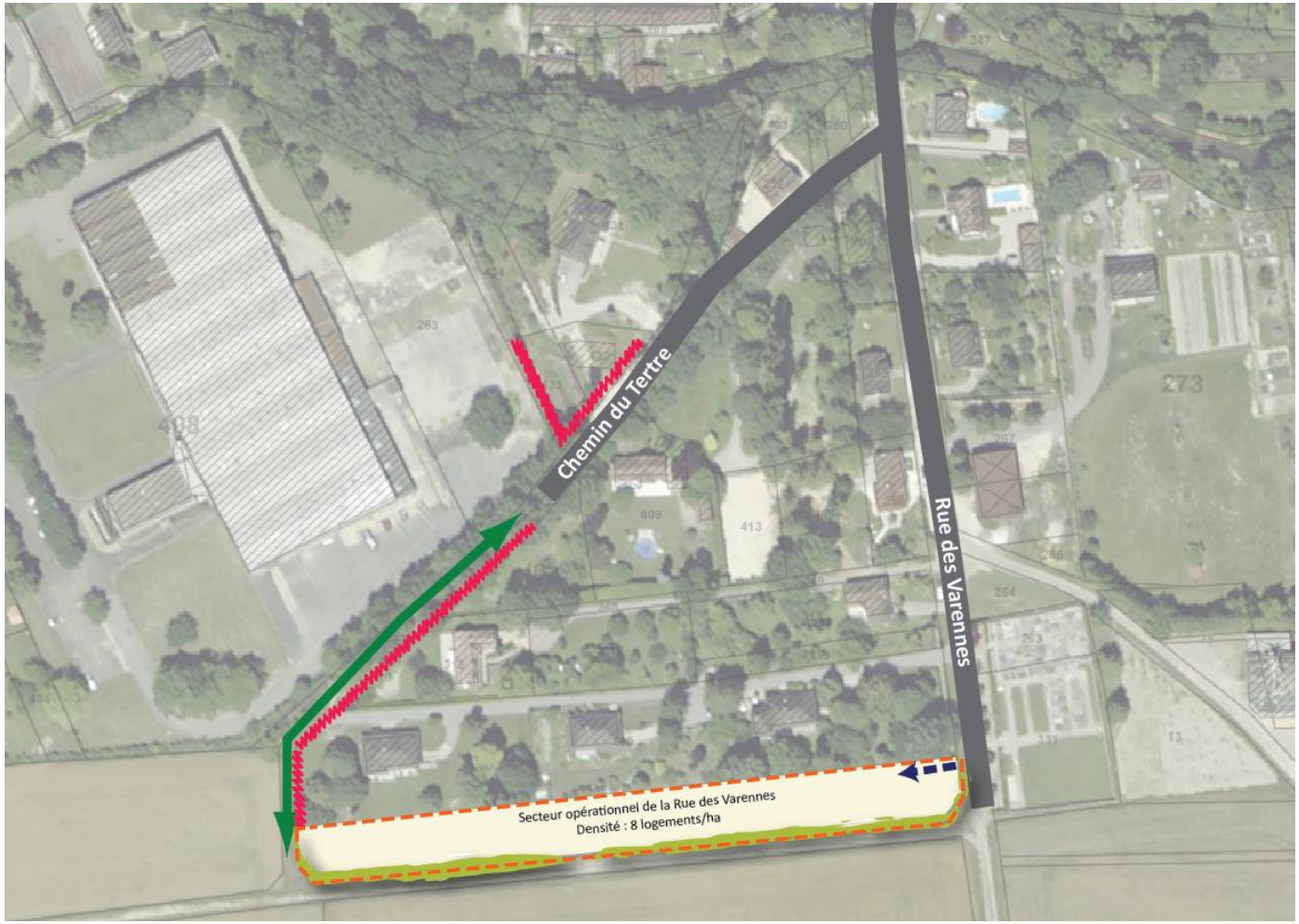
Cette haie sera prolongée en direction de l'activité économique existante afin d'en atténuer sa visibilité.

A l'intérieur du site, les espaces communs et de voiries seront plantés. Les aménagements paysagers doublant les voies de circulations participeront à la qualité du site et le valoriseront.

Mode de gestion des eaux pluviales

L'imperméabilisation des sols due à l'urbanisation du secteur devra être compensée. La gestion des eaux pluviales devra être assurée sur le site et se traduira par la mise en place de bassins de rétention paysagers. On recherchera également à favoriser la rétention des eaux pluviales à la parcelle.

2.4. Secteur du chemin du Tertre et de la rue des Varennes



Légende

Périmètre d'urbanisation future

Densité et formes urbaines

Densité limitée à 8 logements/ha

Desserte par la voirie et les cheminement doux

Accès de principe au secteur

Préservation du chemin et de sa vocation non-carrossable

Voirie supportant des déplacementsmotirsés

Traitement de l'espace public et de l'intégration paysagère

Interdiction de l'aménagement d'accès débouchant sur le chemin non-carrossable

Plantation d'une haie d'essences diversifiées en bordure du secteur

Programmation urbaine et forme urbaine

Compte-tenu du profil très lanièré en limite Sud de l'enveloppe bâtie, la densité brute (comprenant la voirie et les espaces publics communs) retenue pour le secteur opérationnel de la rue des Varennes ne devra pas excéder 9 logements/ha.

Qualité paysagère

L'aspect paysager devra être valorisé dans les futurs aménagements.

L'aspect paysager devra être valorisé dans les futurs aménagements. Les sites sont implantés au contact d'un paysage agricole. La sensibilité doit prendre en compte en créant le long de la limite Sud (présentant une longueur de 200 mètres) une haie d'essences locales. A cet effet une liste d'essences végétales est proposée au sein du paragraphe 2.2. L'intégration dans le paysage n'implique pas nécessairement de réaliser une continuité de la haie. Des ouvertures peuvent être proposées afin d'atténuer un effet de monotonie de cette future haie.

Maillage du réseau viaire et des cheminements doux

Afin de préserver le chemin du Tertre, non carrossable sur la séquence longeant l'entreprise SBM, il ne pourra pas être aménagé d'accès débouchant sur ce chemin.

La séquence aujourd'hui emprunté par des véhicules motorisés, notamment en lien avec l'activité de l'entreprise SBM devra pérenniser l'usage carrossable.

L'accès au secteur opérationnel sera réalisé depuis la rue des Varennes

Mode de gestion des eaux pluviales

L'imperméabilisation des sols due à l'urbanisation du secteur devra être compensée. La gestion des eaux pluviales devra être assurée sur le site et se traduira par la mise en place de bassins de rétention paysagers. On recherchera également à favoriser la rétention des eaux pluviales à la parcelle.

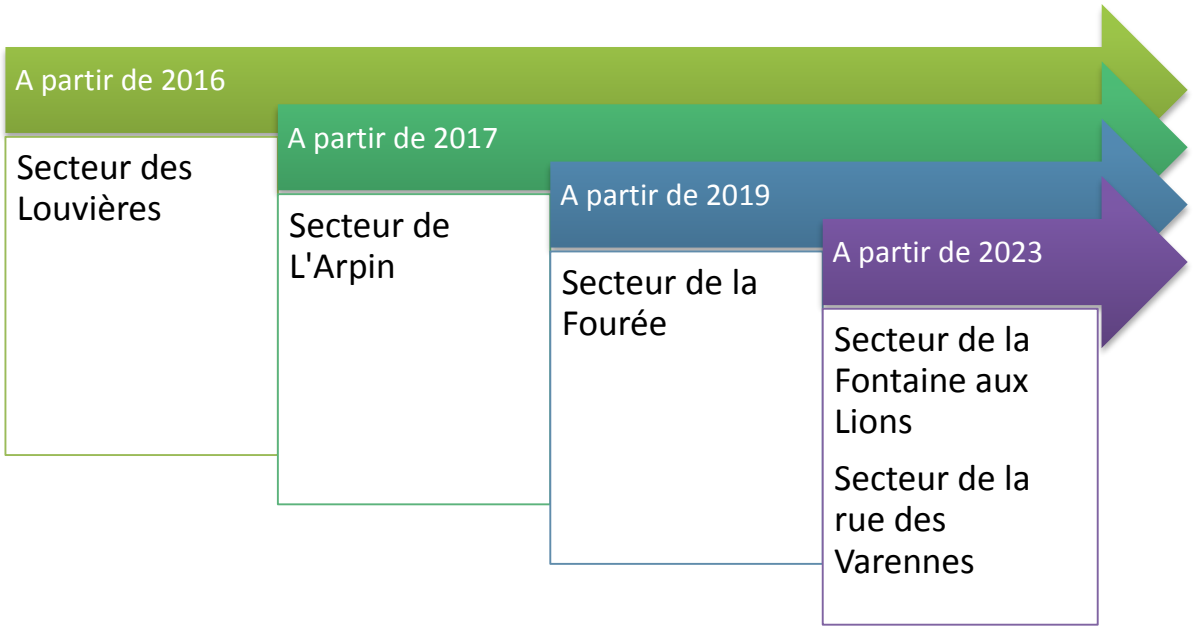
3. LA PROGRAMMATION DES ZONES A URBANISER ET DES ZONES URBAINES

3.1. Bilan des typologies de logements

Secteurs en zone AU	Nombre de logements attendus	Total logements aidés	Dont logements sociaux
Les Louvières	40	12	8
L'Arpin	20	4	0
La Fontaine aux Lions	40	12	8
La Fourée	10	2	0
Les Varennes	3	-	-
Dents creuses en zone U	61	4	-
Total (secteurs 1AU + ensemble des dents creuses)	174	34	16

Localisation des secteurs de mixité sociale

3.2. Bilan des densités et des formes urbaines

Secteurs	Superficie	Densité	Nombre de logements attendus
Les Louvières	1,6 ha	25 log/ha	40
L'Arpin	0,8 ha	25 log/ha	20
La Fourée	0,7 ha	15 log/ha	10
La Fontaine aux Lions	1,6 ha	25 log/ha	40
Les Varennes	0,4 ha	8 log/ha	3
Total	5,1 ha	-	113

3.3. Echéancier **prévisionnel** d'ouverture à l'urbanisation