

Département de : l'Aube

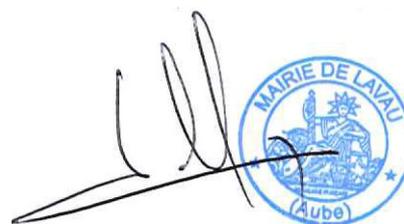
Commune de : LAVAU

PLAN LOCAL D'URBANISME

DOCUMENT 2 - ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION

Vu pour être annexé
à l'arrêté n°26
du 24 Août 2021
soumettant à enquête publique
la modification n°6 du PLU

Cachet et signature :

The image shows a handwritten signature in black ink over a circular blue official stamp. The stamp contains the text 'MAIRIE DE LAVAU' at the top and '(Aube)' at the bottom, with a central emblem.

Plan d'Occupation des Sols - POS	Plan Local d'Urbanisme - PLU
Approbation du POS : 30 Décembre 1982 Modification simplifiée n° 1 : 13 Février 1987 Révision n° 1 : 28 Juin 1990 Modification n° 3 : 24 Juin 1992 Révision n° 2 : 30 Janvier 2001 Modification n° 4 : 24 Juillet 2007 Modification n° 5 : 21 Février 2008	Approbation du PLU (Révision n°3) : 12 Décembre 2013

Modification n°6 du PLU réalisée par :

COMMUNE DE LAVAU

SOMMAIRE

Les orientations d'aménagement et de programmation	3
Echéancier de l'ouverture à l'urbanisation	5
Zone d'activités intercommunale	6
Secteur dit « Les Bourbereaux »	10
Secteur dit « Les Terriers »	12
Secteur dit « Les Courtes Raies »	15
Zone d'activités artisanales	19
Secteur dit « Les Corvées »	23
Secteur dit « Les Ardilliers »	26

COMMUNE DE LAVAU

Les orientations d'aménagement et de programmation

Par une évolution de son document d'urbanisme, la commune de Lavau ouvre à l'urbanisation divers secteurs. L'un d'entre eux est destiné à accueillir une zone d'activités intercommunale, un second à accueillir une zone d'activités artisanales. Les autres secteurs sont voués au développement de l'habitat.

Les Orientations d'Aménagement et de Programmation (O.A.P.) constituent des "zooms" sur ces secteurs d'enjeux où la commune souhaite que soit réalisé un aménagement de qualité, s'inscrivant dans une organisation cohérente de l'espace.

Les principes d'aménagement définis visent à favoriser une bonne desserte de ces ensembles fonciers en privilégiant une organisation générale cohérente, reposant sur la prise en compte notamment des problématiques environnementales, d'intégration paysagère, de diversité de l'habitat et de continuité du maillage de voirie.

Echéancier de l'ouverture à l'urbanisation

Au vu des superficies des zones d'urbanisation future 1AUA, le potentiel total de développement est évalué à environ 360 nouveaux habitants.

Afin de maîtriser la répartition de cette croissance démographique dans le temps et dans l'espace, un échéancier d'ouverture à l'urbanisation est mis en place.

En conséquence, les zones des **Courtes-Raies** et des **Corvées**, classées en zone 1AUA 1 sont prioritaires à l'urbanisation par rapport aux autres zones à urbaniser. Néanmoins, aucune priorité n'est fixée sur l'une ou l'autre de ces deux zones. Elles sont toutes deux urbanisables immédiatement.

La zone des Courtes-Raies offre un potentiel d'accueil d'environ 81 habitants tandis que celle des Corvées peut en recevoir environ 128.

La zone des **Ardilliers**, classée en zone 1AUA 2, ne pourra être ouverte à l'urbanisation que lorsqu'au moins 80 % de chacune des zones 1AUA 1 (zones dites des Courtes-Raies et des Corvées) sera effective. Elle offre un potentiel d'accueil d'environ 73 habitants.

Enfin, la zone des **Terriers**, classée en zone 1AUA 3 ne pourra être ouverte à l'urbanisation que lorsqu'au moins 80 % de chacune des zones 1AUA 1 (zones dites des Courtes-Raies et des Corvées) et 1AUA 2 (zone des Ardilliers) sera effective. Elle offre un potentiel d'accueil d'environ 64 habitants.

L'urbanisation des zones à urbaniser est donc conditionnée par le respect de l'échéancier prévisionnel suivant :

1AUA 1	1AUA 2	1AUA 3
Echéance d'ouverture à l'urbanisation : dès la date d'approbation du P.L.U.	Echéance d'ouverture à l'urbanisation : dès que chacune des zones 1AUA 1 sera urbanisée* à au moins 80 % de leur surface totale.	Echéance d'ouverture à l'urbanisation : dès que chacune des zones 1AUA 1 et 1AUA 2 sera urbanisée* à au moins 80 % de leur surface totale.

Nota Bene : l'aménagement de la zone à urbaniser dite des **Bourbreaux** n'est pas soumis à l'échéancier d'ouverture à l'urbanisation en raison de son faible potentiel d'accueil, évalué à environ 14 habitants. Elle est donc urbanisable dès la date d'approbation du P.L.U.

* Urbanisée sous-entend ici viabilisée et construite.

Zone d'activités intercommunale

Le projet de création d'une zone d'activité intercommunale se situe au nord de la rocade, à l'est du lotissement des Courtes-Raies. La zone est constituée de parcelles cultivées, libres de toute construction. Le secteur à aménager se situe donc dans la continuité immédiate des zones d'habitat, au sein de la plaine agricole. Il présente une déclivité d'une vingtaine de mètres, qui suit un axe nord-sud, dont l'aménagement devra tenir compte, notamment pour assurer une bonne gestion des eaux pluviales. La zone est desservie par la voie aux Brebis et se trouve bordée par la rocade de contournement de l'agglomération troyenne (RD.610) ainsi que par la RD.677.

Ce projet répond aux objectifs du S.Co.T. de la région Troyenne qui a identifié un secteur potentiel de développement de l'activité économique à fonction intermédiaire, sur le secteur Lavau, Creney-près-Troyes et Sainte-Maure. Le S.Co.T. décompose l'urbanisation du secteur en deux phases : 20 hectares peuvent être urbanisés avant 2020 tandis que les 20 autres hectares ne pourront être aménagés qu'après 2020. Ces deux phases d'urbanisation correspondent respectivement aux zones 1AUY, de 18,80 hectares et 2AUY, de 20 hectares. Cependant, afin d'assurer la cohérence de l'aménagement sur l'ensemble de la zone, l'orientation d'aménagement a été réalisée sur les deux tranches.

La situation géographique du site, en bordure de rocade, à proximité immédiate du pôle de magasins d'usine, face à la Z.A.C. du Moutot et à la future zone artisanale, décuple l'envergure du projet, qui dépasse amplement le simple intérêt communal.

Les principes d'aménagement sont les suivants :

1. **Programme** : la zone à aménager est principalement dédiée à l'activité économique.
2. **Enjeux environnementaux et intégration paysagère** :

Plantations à réaliser

- Une bande plantée paysagère d'une largeur minimale de 10 mètres doit être aménagée en transition avec l'espace agricole.
- Deux autres bandes plantées paysagères, chacune d'une largeur minimale de 10 mètres, devront également être aménagées le long des zones d'habitat. Elles encadreront un cheminement piéton et constitueront ainsi une coulée verte. Cette dernière doit permettre de garantir la continuité des liaisons piétonnes mais aussi d'assurer la transition, tant paysagère que fonctionnelle, entre zones d'habitat et secteur dédié à l'activité économique.
- Une bande plantée de 20 mètres de large minimum devra être créée de part et d'autre du chemin des Chapelles. L'objectif est de créer un espace vert visible depuis la rocade et marquant l'existence du chemin, qui n'est autre qu'une ancienne voie romaine.
- Dans tous les cas, les essences locales seront privilégiées et organisées de manière à former un écran visuel diversifié en termes de formes et de couleurs végétales.

Noues

- Au sein de la première phase à aménager (zone 1AUY), une noue paysagère devra être créée sur l'îlot central de la voirie structurante. Elle devra permettre le recueil des eaux pluviales et contribuer à la qualité paysagère de l'ensemble du site.

Haies paysagères

- Des haies paysagères devront être plantées le long de la rocade (RD.610) ainsi qu'entre chacune des entreprises. L'objectif est de créer un accompagnement végétal bas afin d'assurer l'intégration des constructions d'activité dans le paysage tout en préservant l'effet vitrine qu'offre la rocade.

Plantations le long des voies

- La voie structurante devra être bordée, de part et d'autre, de plantations paysagères.

Espace public paysagé

- Au sein de la première phase à aménager (zone 1AUY), un espace public paysager devra être créé dans le point bas situé à l'extrémité de la future voie structurante. Sa composition pourrait constituer un élément visuel identitaire perceptible depuis la rocade (type bassin, fontaine, placette arborée...). En outre, les eaux pluviales recueillies par la noue paysagère devront converger vers ce point bas.
- Dans l'attente de l'urbanisation de la zone 2AUY, cet espace public paysager pourra être bordé par une voie à sens unique afin de constituer, un espace de retournement à l'extrémité de la voie structurante.

3. Continuité du maillage de voirie :

Une voie structurante

- La desserte de la zone doit s'organiser à partir d'une voirie structurante qui devra partir du rond-point situé à l'intersection de la RD.677 et de la RD.610 pour déboucher, à terme, sur le chemin rural dit des Monts de Culoison afin d'assurer une connexion viaire entre les futures zones d'activités des communes de Lavau et de Sainte-Maure.
- Au sein de la zone 1AUY, qui constitue la première tranche à aménager, l'emprise minimale de la voie nouvelle sera de 17 mètres. Cette emprise intégrera :
 - une noue centrale bordée d'un cheminement doux,
 - une voirie structurante à double sens composée de deux chaussées en sens unique d'une largeur minimale de 4 mètres, séparées par le terre-plein central accueillant la noue et le cheminement doux,
 - une bande végétalisée d'une largeur minimale de 1,50 mètre entre chacune des chaussées et les emprises destinées aux futures entreprises.
- Au sein de la zone 2AUY, qui constitue la deuxième tranche à aménager, l'emprise minimale de la voie nouvelle sera de 14 mètres. Cette emprise intégrera une voie en double sens bordée par des cheminements piétons paysagers.

Une voie secondaire

- Une voie secondaire devra être créée dans le prolongement de la voie aux Brebis. Elle devra débouchée sur la future voie structurante. Au-delà de cette dernière, la voie aux Brebis devra être préservée en tant que desserte agricole.

Dispositif de retournement

- Dans l'attente de l'urbanisation de la zone 2AUY, un espace de retournement devra être créé à l'extrémité de la voie structurante. Il viendra délimiter un espace public paysager.

Des cheminements doux

- Des liaisons douces devront être créées afin de multiplier les perméabilités entre les zones d'habitat et la future zone d'activités.
- Ces liaisons déboucheront sur la coulée verte à créer le long des zones d'habitat. Cette coulée verte devra être constituée d'un cheminement encadré, de part et d'autre, par une bande plantée d'une largeur minimale de 10 mètres.
- La continuité du cheminement devra se prolonger le long de la noue centrale afin de rejoindre notamment l'espace public paysager ainsi que le chemin des Chapelles.

Mesures pour assurer la sécurité

- La création d'accès direct sur les RD.610 et 677 est interdite.

Le schéma ci-après traduit ces principes d'aménagement :



- | | | | |
|---|--------------------------------------|---|--|
|  | <i>Limite de zone</i> |  | <i>Plantations à réaliser</i> |
|  | <i>Axe structurant à double sens</i> |  | <i>Haies paysagères</i> |
|  | <i>Axe structurant à sens unique</i> |  | <i>Espace public paysagé</i> |
|  | <i>Desserte agricole</i> |  | <i>Noues de recueil des eaux pluviales</i> |
|  | <i>Cheminement doux</i> |  | <i>Bassin de recueil des eaux de pluie</i> |

Une évolution de ces principes d'organisation peut être acceptée sous réserve de respecter les grands principes et la cohérence d'ensemble du schéma.

Secteur dit « Les Bourbereaux »

Le secteur dit des Bourbereaux se situe au hameau de La Vallotte en limite de la zone naturelle protégée de la vallée de la Seine. Il est desservi par la rue du même nom et constitue un foncier disponible permettant d'épaissir le tissu communal.

D'une surface de 0,64 hectares, ce secteur représente un potentiel de développement d'environ 5 logements, soit une capacité d'accueil estimée à 14 habitants, à raison de 2,8 personnes par ménage (moyenne communale observée de la taille des ménages par l'INSEE en 2008).

Les principes d'aménagement sont les suivants :

1. **Programme** : la zone à aménager est principalement dédiée à l'habitat individuel, et devra proposer une certaine diversité (en terme de forme d'habitat, de type ou de taille de logements).

2. Enjeux environnementaux et intégration paysagère :

- Une zone de jardins devra être créée en fond de parcelles, conformément à l'orientation graphique. Seules les constructions annexes (type garage, abris de jardin...) y seront autorisées.
- La placette de retournement devra être plantée afin de créer un espace paysagé.
- Dans tous les cas, les essences locales seront privilégiées et organisées de manière à former un écran visuel diversifié en termes de formes et de couleurs végétales.

3. Continuité du maillage de voirie :

Une voie de desserte et une placette

- Le secteur devra être aménagé autour d'une voie nouvelle.
- Compte tenu de la configuration de la zone, seule une voie en boucle peut permettre de desservir le secteur. Elle délimitera une placette arborée.
- La future voie en boucle devra être raccordée à la rue de La Vallotte.
- L'emprise minimale de la voie sera de 8 mètres. Cette emprise intégrera les places de stationnement réparties le long de la voirie ainsi que des trottoirs. Un des deux trottoirs devra comporter une largeur minimum de 1,50 mètre afin d'assurer la libre circulation des piétons et des personnes à mobilité réduite.

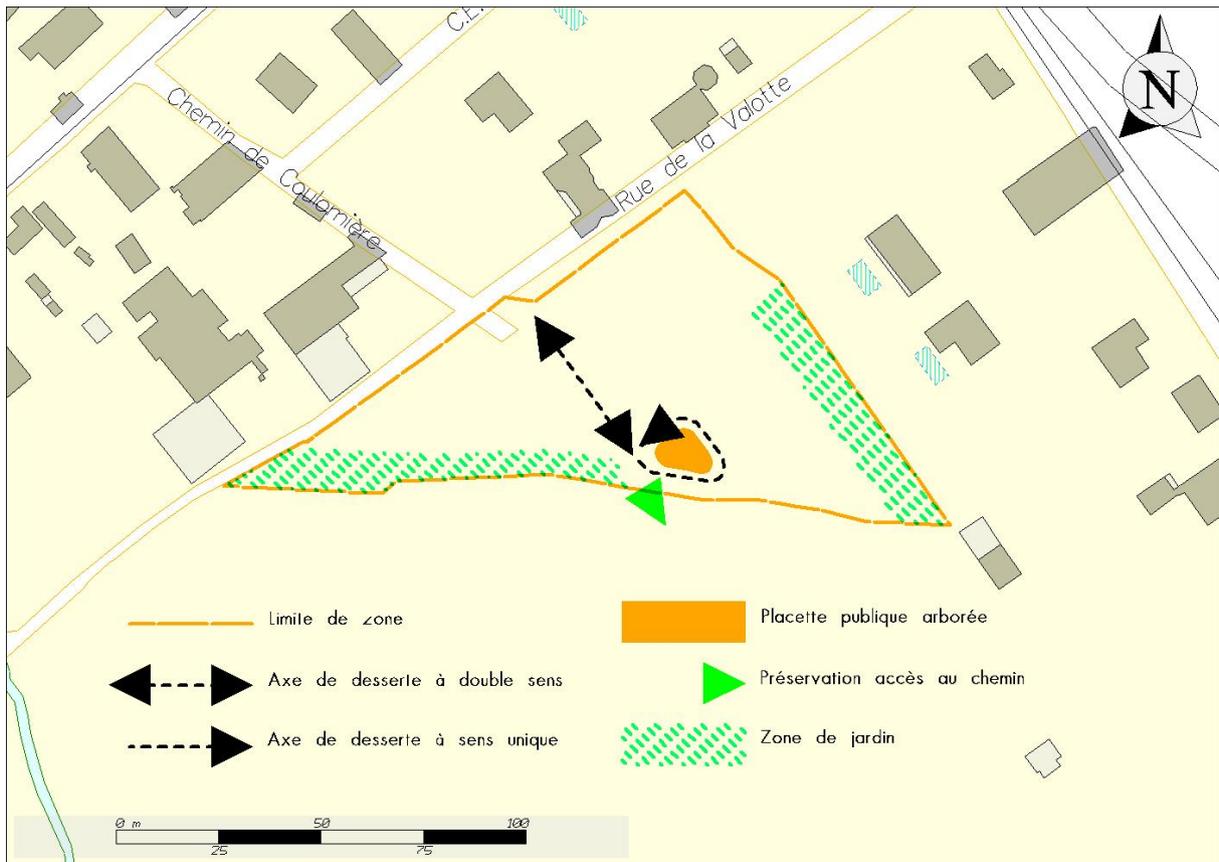
Cheminements doux

- L'accès au chemin de souffrance devra être préservé.

4. Implantation du bâti :

- Seules les constructions annexes, type garage, abris de jardin... sont autorisées au sein des zones de jardins.

Le schéma ci-après traduit ces principes d'aménagement :



Une évolution de ces principes d'organisation peut être acceptée sous réserve de respecter les grands principes et la cohérence d'ensemble du schéma.

Secteur dit « Les Terriers »

Le secteur dit 'Des Terriers' se situe au hameau de La Vallotte, en limite avec la commune de Sainte-Maure et dans le prolongement immédiat du lotissement des Terriers existant.

D'une surface de 2,03 hectares, ce secteur est constitué de parcelles non bâties. Il présente un **potentiel de développement** d'environ 23 logements, soit une capacité d'accueil estimée à 64 habitants, à raison de 2,8 personnes par ménage (moyenne communale observée de la taille des ménages par l'INSEE en 2008).

Les principes d'aménagement sont les suivants :

1. Programme : la zone à aménager est principalement dédiée à l'habitat individuel, et devra proposer une certaine diversité (en terme de forme d'habitat, de type ou de taille de logements).

2. Enjeux environnementaux et intégration paysagère :

- Une zone de jardins, d'une profondeur minimale de 6 mètres, devra être créée en fond de parcelles, conformément à l'orientation graphique. Seules les constructions annexes (type garage, abris de jardin...) y seront autorisées.
- La voie structurante devra être bordée de plantations paysagères.
- La placette devra être plantée afin de créer un espace public paysagé.
- La voie permettant la liaison avec le lotissement voisin des Terres Roses devra être bordée, de part et d'autre, par un espace vert arboré.
- La liaison piétonne en direction de Sainte-Maure, débouchant sur le chemin d'exploitation marquant la limite communale, devra être bordée, de part et d'autre, par un espace vert.
- Dans tous les cas, les essences locales seront privilégiées et organisées de manière à former un écran visuel diversifié en termes de formes et de couleurs végétales.

3. Continuité du maillage de voirie :

Une voie structurante

- Le secteur devra être aménagé autour d'une voie nouvelle à créer dans la continuité de la rue du lotissement des Terriers.
- L'emprise minimale de la voie sera de 10 mètres. Cette emprise intégrera une bande paysagère comprenant des places de stationnement réparties le long de la voirie, ainsi que des trottoirs d'une largeur minimum de 1,50 mètre afin d'assurer la libre circulation des piétons et des personnes à mobilité réduite. La largeur maximale de la chaussée est fixée à 5 mètres.

Des liaisons avec les lotissements voisins

- L'objectif est de désenclaver les impasses existantes afin d'assurer la continuité du réseau de voirie. La voie structurante doit donc se situer dans la continuité de la rue du lotissement des Terriers. Elle devra également être connectée à la rue des Terres Roses en deux points d'accroche : l'un situé au niveau de la réserve prévue à cet effet, l'autre au niveau du chemin d'exploitation qui marque la limite Est des zones d'habitat.

Des cheminements doux

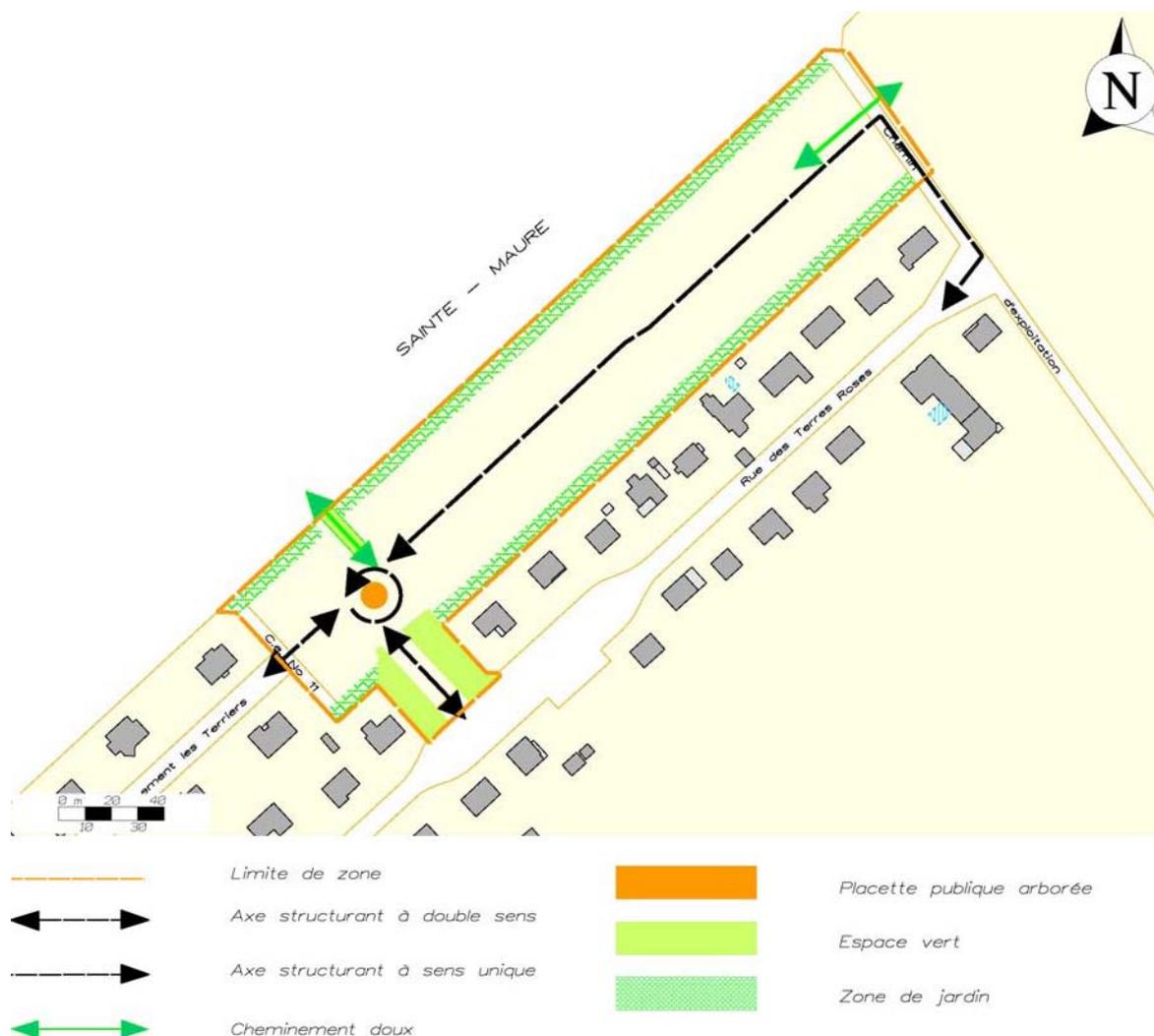
- Une liaison douce, d'une emprise minimale de 10 mètres, comprenant des espaces verts arborés de part et d'autre du cheminement, devra être créée en direction de Sainte-Maure, afin de rejoindre le chemin d'exploitation qui marque les limites communales.
- Une amorce de liaison douce devra être réservée à l'extrémité nord-est de la voie à créer afin de pouvoir rejoindre la coulée verte qui doit être aménagée le long des zones d'habitat, dans le cadre de l'aménagement de la zone d'activité intercommunale.

4. Implantation du bâti :

- Seules les constructions annexes, type garage, abris de jardin... sont autorisées au sein des zones de jardins.

Le schéma ci-après traduit ces principes d'aménagement :

Une évolution de ces principes d'organisation peut être acceptée sous réserve de respecter les grands principes et la cohérence d'ensemble du schéma.



Secteur dit « Les Courtes Raies »

Le secteur dit 'Les Courtes Raies' se situe au hameau de La Valotte, dans la continuité du lotissement des Courtes Raies existant. La zone est bordée par la rocade (RD.610) et est desservie par la voie aux Brebis.

La zone présente une déclivité vers le sud. Le point bas du secteur a par ailleurs été reconnu en tant que zone humide par les services de l'Etat. A ce titre, le sud de la zone ne pourra pas accueillir de construction nouvelle. Il devra être préservé en tant qu'espace vert paysager.

D'une surface de 3,62 hectares, ce secteur est constitué de parcelles non bâties. Il présente un **potentiel de développement** d'environ 29 logements (dont une dizaine de logements types maisons de ville), soit une capacité d'accueil estimée à 81 habitants, à raison de 2,8 personnes par ménage (moyenne communale observée de la taille des ménages par l'INSEE en 2008).

Les principes d'aménagement sont les suivants :

1. Programme : la zone à aménager est principalement dédiée à l'habitat.

Elle comprend également un secteur réservé aux services et commerces de proximité qui devra se situer à l'ouest de la zone, à proximité de la route de Méry (Secteur **C**).

Secteur A : la densité de l'habitat devra être comprise entre 14 et 16 logements à l'hectare*

Secteur B : la densité de l'habitat devra être comprise entre 18 et 20 logements à l'hectare. L'objectif est de constituer un front bâti autour de la place afin de conforter l'impression villageoise. Pour diversifier l'offre de logements, les constructions pourront prendre la forme de maisons de ville, maisons jumelées par le garage...

La densité moyenne, secteurs A et B confondus, devra être comprise entre 15 et 20 logements à l'hectare, conformément aux objectifs du S.Co.T. de la région troyenne.

2. Enjeux environnementaux et intégration paysagère :

- Un espace vert et paysagé devra être aménagé sur la zone humide. Il pourra permettre de traiter de façon naturelle le problème de ruissellement des eaux pluviales dû au relief. Les plantations devront être constituées d'espèces hydrophiles.
- Une zone de jardins, d'une profondeur minimale de 6 mètres, devra être créée en fond de parcelles, conformément à l'orientation graphique. Seules les constructions annexes (type garage, abris de jardin...) y seront autorisées.
- La voie structurante devra être bordée, de part et d'autre, de plantations paysagères.
- La placette centrale devra être plantée afin de créer un espace public paysagé.
- Dans tous les cas, les essences locales seront privilégiées et organisées de manière à former un écran visuel diversifié en termes de formes et de couleurs végétales.

** La notion de densité résidentielle repose sur le rapport entre le nombre de logements et la surface consommée par la construction neuve (surface consommée par les logements commencés, telle que déclarée, c'est-à-dire surface des terrains accueillant les constructions). Les espaces communs dédiés à la voirie, aux espaces verts et espaces publics n'entrent pas dans le calcul de la densité résidentielle.*

3. Continuité du maillage de voirie :

Une voie structurante

- La desserte de la zone doit s'organiser à partir d'une voirie structurante. La future voirie devra relier les trois points d'accroches que sont la voie aux Brebis, la rue des Tournesols et la rue des Laboureurs. En conséquence, la création d'accès direct sur la voie aux Brebis est interdite.
- L'emprise minimale de la voie nouvelle sera de 12 mètres. Cette emprise intégrera des places de stationnement réparties de part et d'autre de la voirie, des plantations paysagères ainsi que des trottoirs d'une largeur minimale de 1,50 mètre permettant d'assurer la libre circulation des piétons et des personnes à mobilité réduite. La largeur maximale de la chaussée est fixée à 5 mètres.

Une voie de desserte et une place publique

- Le secteur devra s'organiser autour d'une place arborée, marqueur identitaire du futur quartier.
- Une voie secondaire devra être créée pour desservir l'ensemble de la zone. D'une emprise minimale de 8,50 mètres de large, elle permettra de relier la placette publique et la rue des Tournesols. Cette emprise intégrera des places de stationnement réparties de manière alternée le long de la chaussée ainsi que des trottoirs. Un des deux trottoirs devra comporter une largeur minimum de 1,50 mètre afin d'assurer la libre circulation des piétons et des personnes à mobilité réduite. La largeur maximale de la chaussée est fixée à 5 mètres.

Mesures pour assurer la sécurité

- La création d'accès sur la rocade (RD.610) est interdite.

4. Implantation du bâti :

- Seules les constructions annexes, type garage, abris de jardin... sont autorisées au sein des zones de jardins.

Zone d'activités artisanales

Le projet de zone d'activité artisanale se situe au sud de la rocade (RD.610). La délimitation de cette zone longe cet axe depuis la Z.A.C. du Moutot jusqu'à la route de Méry.

D'une surface proche de 7 hectares, le site constitue un potentiel foncier disponible permettant d'optimiser l'effet vitrine offert par l'axe de la rocade et de créer un espace tampon entre la rocade, axe reconnu comme source de nuisances sonores, et les zones d'habitat de Lavau.

Cet espace à urbaniser à vocation d'activités économiques correspond à une extension de la zone d'activités économiques déjà existante au sud de la rocade (Z.A.C. du Moutot).

Les principes d'aménagement sont les suivants :

1. Programme : la zone à aménager est principalement dédiée à l'activité économique.

Secteur A : le secteur A, situé le long du mur anti-bruit, est réservé aux activités à tendance artisanale.

Secteur B : le secteur B, bénéficiant d'une plus grande visibilité depuis la rocade, est réservé aux activités à tendance commerciale.

2. Enjeux environnementaux et intégration paysagère :

Plantations à réaliser

- Une bande plantée d'une largeur minimale de 5 mètres doit être aménagée le long du chemin des Chapelles.
- Une bande plantée d'une largeur minimale de 2 mètres doit être aménagée sur la limite sud de la zone afin de créer une transition paysagère avec la zone future zone d'habitat voisine.
- Dans tous les cas, les essences locales seront privilégiées et organisées de manière à former un écran visuel diversifié en termes de formes et de couleurs végétales.

Haies paysagères

- Des haies paysagères devront être plantées le long de la rocade (RD.610) ainsi qu'entre chacune des entreprises. L'objectif est de créer un accompagnement végétal bas afin d'assurer l'intégration des constructions d'activité dans le paysage tout en préservant l'effet vitrine qu'offre la rocade.

3. Continuité du maillage de voirie :

Une voie structurante

- La desserte de la zone doit s'organiser à partir d'une voirie structurante, traversant la zone selon un axe est / ouest. La future voirie devra relier les deux points d'accroches que sont la Z.A.C. du Moutot et la route de Méry.
- La voie structurante devra constituer une transition visuelle et paysagère marquée, avec la future zone d'habitat des Corvées.
- En conséquence, au sein de la zone future zone d'activité, aucune construction d'activité ne pourra s'implanter au sud de la voie structurante.
- Des accroches de voiries devront être prévues afin de relier la voie structurante de la future zone d'activités artisanale aux voiries de desserte de la future zone d'habitat, dite des Corvées, située plus au sud.

- L'emprise minimale de la voie nouvelle sera de 16 mètres. Cette emprise intégrera :
 - Une chaussée d'une largeur maximale de 6 mètres,
 - Des trottoirs de part et d'autre de la chaussée, d'une largeur minimale de 1,50 mètre permettant d'assurer la libre circulation des piétons et des personnes à mobilité réduite,
 - Une bande plantée, d'une largeur minimale de 2 mètres afin de créer une transition paysagère avec la future zone d'habitat voisine dite des Corvées.
 - Un cheminement doux type vélo-voie le long de la bande plantée,
 - Une haie arbustive permettant de paysager la voie et de séparer le cheminement doux type vélo-voie du trottoir.

Une voie de desserte

- Une voie secondaire pourra être créée si nécessaire afin de desservir l'ensemble de la zone. Son emprise minimale est fixée à 11 mètres.

Des cheminements doux

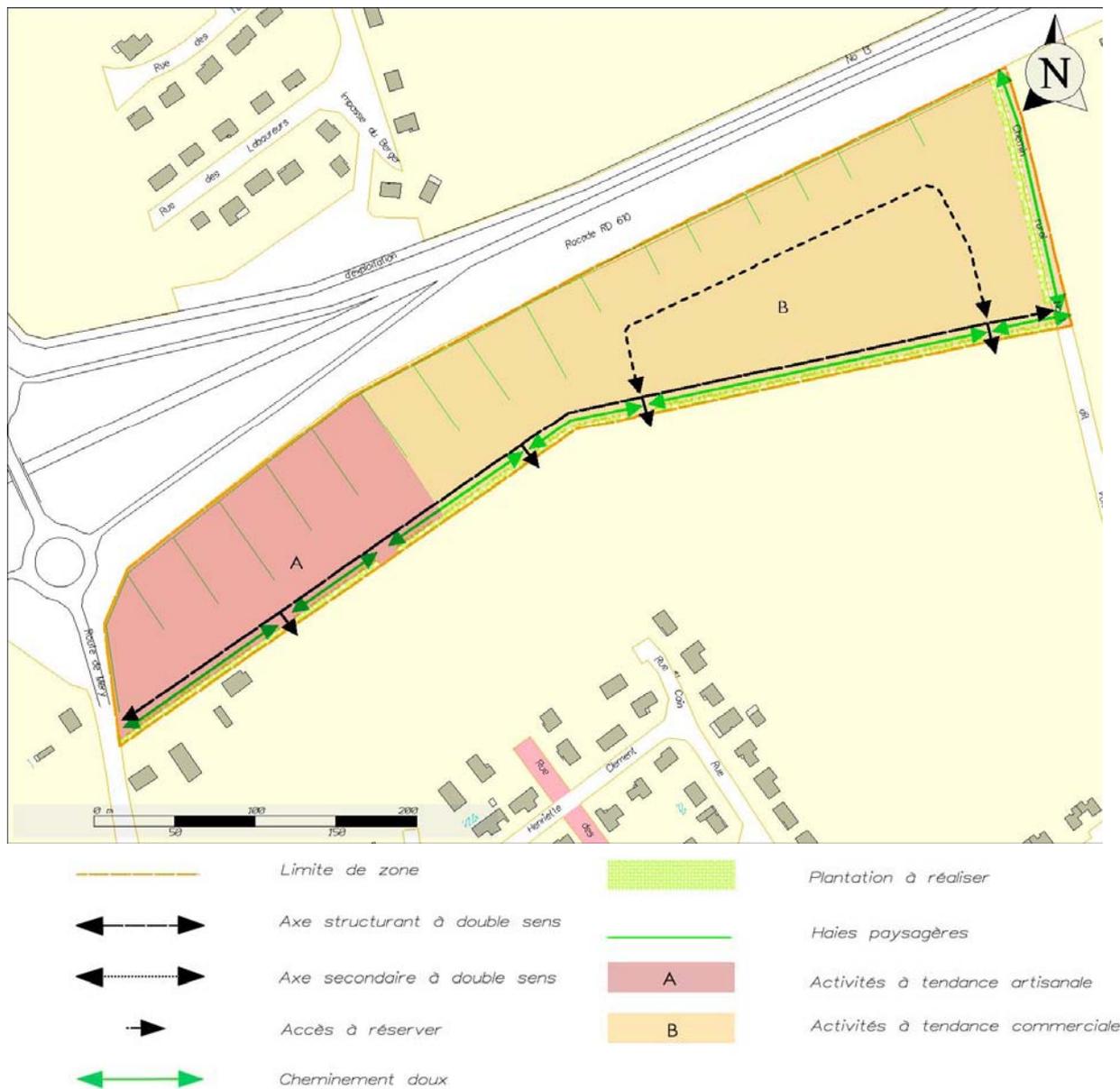
- Une liaison douce, type vélo-voie devra être créée le long de la future zone d'activités et de la future zone d'habitat, dite des Corvées, située plus au sud.
- Le chemin des Chapelles devra être préservé.

Mesures pour assurer la sécurité

- La création d'accès sur la RD.610 est interdite.

Le schéma ci-après traduit ces principes d'aménagement :

Une évolution de ces principes d'organisation peut être acceptée sous réserve de respecter les grands principes et la cohérence d'ensemble du schéma.



Secteur dit « Les Corvées »

Le secteur dit 'Les Corvées' se situe dans la continuité du tissu bâti de Lavau, au sud de la future zone d'activité artisanale.

Le P.L.U. décompose l'urbanisation de ce secteur en deux phases correspondant respectivement aux zones 1AUA1 et 2AUA. Cependant, afin d'assurer la cohérence de l'aménagement sur l'ensemble du secteur, l'orientation a été réalisée sur les deux zones.

D'une surface de 4,11 hectares, la zone 1AUA1 constitue un foncier disponible permettant d'épaissir le tissu communal, à proximité des équipements publics situés au cœur du village.

L'aménagement de ce secteur présente un **potentiel de développement** d'environ 46 logements (dont une dizaine de logements types maisons de ville), soit une capacité d'accueil estimée à 128 habitants, à raison de 2,6 personnes par ménage (moyenne communale observée de la taille des ménages par l'INSEE en 2008).

La zone 2AUA constitue une réserve foncière qui nécessitera une modification du document d'urbanisme pour être ouverte à l'urbanisation. D'une surface de 7,47 hectares, elle pourrait, à terme, accueillir environ 91 logements soit 295 habitants supplémentaires.

Les principes d'aménagement sont les suivants :

1. **Programme** : la zone à aménager est principalement dédiée à l'habitat.

Secteur **A** : la densité de l'habitat devra être comprise entre 15 et 18 logements à l'hectare*

Secteur **B** : la densité de l'habitat devra être comprise entre 18 et 22 logements à l'hectare. L'objectif est de permettre de densifier le secteur situé à l'ouest et celui du cœur de village où se regroupe l'ensemble des équipements publics. Il s'agit également de constituer un front bâti autour de la place publique à créer en zone 2AUA, dans l'optique de participer à la création d'une ambiance villageoise. Pour diversifier l'offre de logements, les constructions pourront prendre la forme de maisons de ville, maisons jumelées par le garage...

La densité moyenne, secteurs A et B confondus, devra être comprise entre 15 et 20 logements à l'hectare, conformément aux objectifs du S.Co.T. de la région troyenne.

2. Enjeux environnementaux et intégration paysagère :

- L'urbanisation de la zone est conditionnée à la réalisation préalable des aménagements nécessaires pour la récupération et l'évacuation des eaux pluviales.
- Des zones de jardins, d'une profondeur minimale de 6 mètres, devront être créées en fond de parcelles, conformément à l'orientation graphique. Seules les constructions annexes (type garage, abris de jardin...) y seront autorisées.
- Les voies structurantes devront être bordées de plantations paysagères.
- Les espaces de stationnements devront être traités de façon à être perméable (type dalles engazonnées ou autres) sauf en cas d'impossibilité technique.

** La notion de densité résidentielle repose sur le rapport entre le nombre de logements et la surface consommée par la construction neuve (surface consommée par les logements commencés, telle que déclarée, c'est-à-dire surface des terrains accueillant les constructions). Les espaces communs dédiés à la voirie, aux espaces verts et espaces publics n'entrent pas dans le calcul de la densité résidentielle.*

- Des espaces publics de qualité offrant des espaces de végétations, de repos et de rencontre seront créés dans le prolongement de l'allée des Ardilliers et le long de l'axe structurant traversant le secteur d'Ouest en Est. La création de ces zones « espaces publics » imposent la réalisation d'aménagement paysager comprenant au minimum un arbre de haute tige tous les 200 m² d'espace vert au sein du secteur tout en favorisant les mobilités douces internes (type promenade, allée plantée, ...).
- Une bande plantée d'une largeur minimale de 5 mètres doit être aménagée le long du chemin des Chapelles.
- Dans tous les cas, les essences locales seront privilégiées et organisées de manière à former un écran visuel diversifié en termes de formes et de couleurs végétales.

3. Continuité du maillage de voirie :

Une voie structurante

- La desserte de la zone doit s'organiser à partir d'une voirie structurante. La future voirie devra relier divers points d'accroches.
- Ces zones 1AUA1 et 2AUA devront bien entendues être reliées entre elles.
- L'emprise minimale de la voie nouvelle sera de 10 mètres. Cette emprise intégrera des places de stationnement réparties de manière alternée le long de la voirie, des trottoirs d'une largeur minimale de 1,50 mètre permettant d'assurer la libre circulation des piétons et des personnes à mobilité réduite ainsi que des plantations paysagères.

Des voies de desserte

- Des voies secondaires devront être créées pour desservir l'ensemble des deux zones. Leur emprise minimale est fixée à 8,50 mètres.
- Aucun accès sur la route de Méry n'est autorisé pour desservir les futures constructions.
- L'accès au fond de parcelle situé à l'extrémité Ouest du secteur devra obligatoirement être créé depuis les voies nouvelles structurantes identifiées au sein de l'OAP. Soit depuis la voie structurante au Nord du secteur, soit depuis la voie structurante interne.

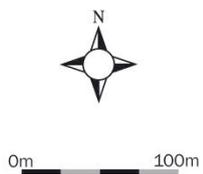
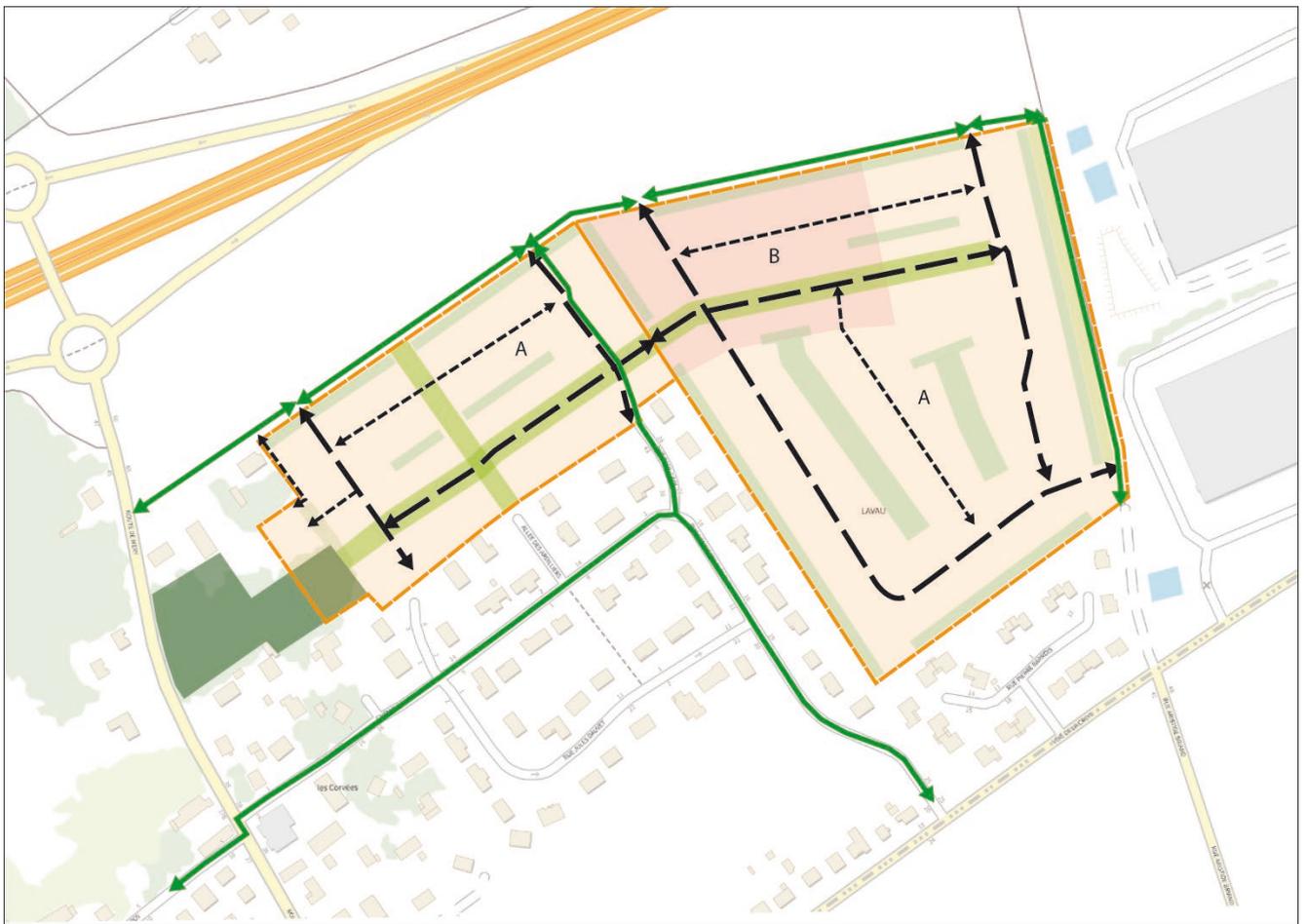
Des cheminements doux

- Le chemin des Chapelles doit être préservé.
- Les continuités des liaisons douces devront être assurées dans le prolongement des rues Paul Cain et Henriette Clément. Les cheminements doux indiqués au sein du schéma d'aménagement correspondent à des axes de déplacements entre quartiers (y compris vers les communes voisines).

4. Implantation du bâti :

- Seules les constructions annexes, type garage, abris de jardin... sont autorisées au sein des zones de jardins.

Le schéma ci-après traduit ces principes d'aménagement :



- | | | | |
|---|------------------------------------|--|---|
|  | Limite de zone |  | Espace public à créer |
|  | Axe structurant à double sens |  | Plantation à réaliser |
|  | Axe secondaire à double sens |  | Zone de jardin |
|  | Cheminement doux |  | A Zone destinée principalement à l'habitat individuel |
|  | Espace boisé protégé (L.151-19 CU) |  | B Zone à densité renforcée |

Une évolution de ces principes d'organisation peut être acceptée sous réserve de respecter les grands principes et la cohérence d'ensemble du schéma.

Secteur dit « Les Ardilliers »

Le secteur dit « Les Ardilliers » se situe au village de Lavau. Il est compris au sein du tissu déjà urbanisé, entre la voie de la Croix et les rues Jules Dauvet et Henriette Clément.

D'une surface de 2,20 hectares, ce secteur présente un **potentiel de développement** d'environ 26 logements, soit une capacité d'accueil estimée à 73 habitants, à raison de 2,8 personnes par ménage (moyenne communale observée de la taille des ménages par l'INSEE en 2008).

Les principes d'aménagement sont les suivants :

1. Programme : la zone à aménager est principalement dédiée à l'habitat individuel, et devra proposer une certaine diversité (en terme de forme d'habitat, de type ou de taille de logements).

La densité* moyenne devra être comprise entre 15 et 20 logements à l'hectare, conformément aux objectifs du S.Co.T. de la région troyenne.

2. Enjeux environnementaux et intégration paysagère :

- Une zone de jardins, d'une profondeur minimale de 6 mètres, devra être créée en fond de parcelles, conformément à l'orientation graphique. Seules les constructions annexes (type garage, abris de jardin...) y seront autorisées.
- La voie structurante devra être bordée de plantations.
- Le cheminement à créer dans le prolongement de l'allée des Ardilliers devra être bordé d'espaces verts paysagés.
- La placette centrale devra être plantée afin de créer un espace public paysagé.
- Dans tous les cas, les essences locales seront privilégiées et organisées de manière à former un écran visuel diversifié en termes de formes et de couleurs végétales.

3. Continuité du maillage de voirie :

Une voie structurante

- La desserte de la zone doit s'organiser à partir d'une voirie structurante. La future voirie devra relier les deux points d'accroches que sont la rue Jules Dauvet et la rue Henriette Clément.
- L'emprise minimale de la voie nouvelle sera de 10 mètres. Cette emprise intégrera des places de stationnement réparties de manière alternée le long de la voirie, des plantations paysagères ainsi que des trottoirs d'une largeur minimale de 1,50 mètre permettant d'assurer la libre circulation des piétons et des personnes à mobilité réduite.

**La notion de densité résidentielle repose sur le rapport entre le nombre de logements et la surface consommée par la construction neuve (surface consommée par les logements commencés, telle que déclarée, c'est-à-dire surface des terrains accueillant les constructions). Les espaces communs dédiés à la voirie, aux espaces verts et espaces publics n'entrent pas dans le calcul de la densité résidentielle.*

Une placette publique

- Une voie secondaire devra être créée pour desservir l'ensemble de la zone. D'une emprise minimale de 8 mètres de large, avec double accroche sur la voirie structurante, elle viendra délimiter une placette publique.

Des cheminements doux

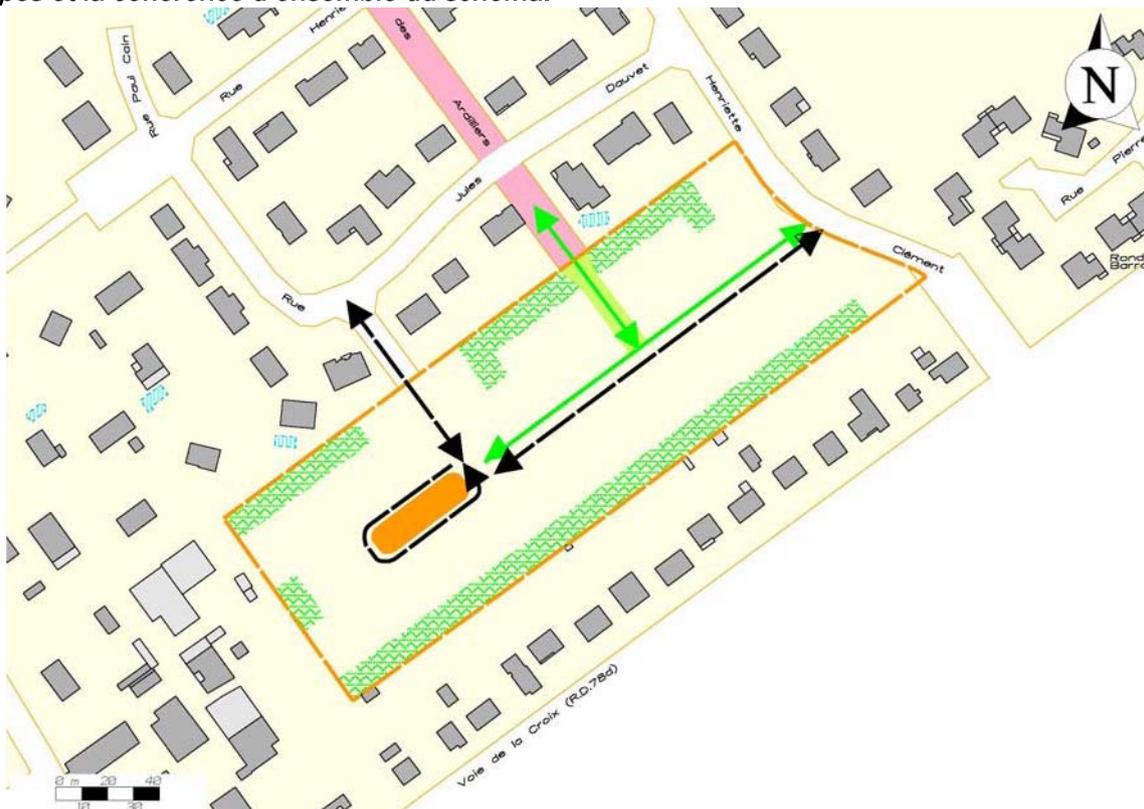
- L'allée des Ardilliers devra être prolongée afin d'assurer la continuité des liaisons douces.
- Un cheminement doux devra être créé le long de la voie structurante afin d'assurer la continuité des liaisons douces entre la rue Henriette Clément à la placette publique

4. Implantation du bâti :

- Seules les constructions annexes, type garage, abris de jardin... sont autorisées au sein des zones de jardins.

Le schéma ci-après traduit ces principes d'aménagement :

Une évolution de ces principes d'organisation peut être acceptée sous réserve de respecter les grands principes et la cohérence d'ensemble du schéma.



	Limite de zone		Placette publique arborée
	Axe structurant à double sens		Espace vert
	Axe structurant à sens unique		Zone de jardin
	Cheminement doux		