

ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION - Zone 1AU - Secteurs 1AUa et 1AUB - La Justice

Ce nouveau quartier doit être aménagé sous l'angle de la mixité des typologies d'habitat (formes urbaines, mode d'habitat...)

L'idée est de s'inspirer du centre-bourg, dense mais offrant des espaces d'aération. Dans le centre, on observe de petites parcelles où l'on vit bien. Imaginons recréer ce type d'ambiance dans les nouveaux quartiers. Avec une densité plus importante, on pourra créer un espace public plus important. Celui-ci jouera un rôle prépondérant et devra être traité avec soin. La capacité résiduelle de ce quartier est d'environ 93 logements au minimum (densité minimale imposée par le SCOT = 25log/ha pour Aiserey X 3,7ha). La répartition par sous-secteur devra être la suivante : sous-secteur 1AUa (2,45ha) = 61 logements minimum et sous-secteur 1AUB (1,25ha) = 32 logements minimum. Ces sous-secteurs se distinguent au travers d'un échéancier prévisionnel d'ouverture à l'urbanisation.

Assurer la mixité des typologies de logements :

- Semi-collectif recréant un effet coeur de village d'une hauteur maximale de R+2 (logements superposés ou emboîtés avec accès privatifs depuis la voie)
- Individuel continu, constitué d'un ensemble de maisons jumelées permettant d'atteindre une densité plus forte,
- Individuel discontinu, qui prend la forme de maisons isolées sur la parcelle où les parcelles peuvent aller de 400 à 1000m².

Les formes urbaines devront être variées et tendre vers les ratios suivants : 25% de logements semi-collectifs, 45% de logements intermédiaires, 30% de logements individuels. La répartition des logements à minima à respecter par sous-secteur :

Sous-secteur 1AUa

- * 15 logements semi-collectifs
- * 28 logements intermédiaires
- * 18 logements individuels

Sous-secteur 1AUB

- * 8 logements semi-collectifs
- * 14 logements intermédiaires
- * 10 logements individuels

Favoriser la mixité sociale :

L'aménagement du secteur doit permettre l'accès à un logement adapté pour l'ensemble de la population. Une servitude de mixité sociale est créée pour imposer la réalisation de logements aidés à hauteur minimale de 33%. Les opérations mixtes comprenant des logements libres en accession à la propriété, des logements locatifs libres, des logements financés par l'Etat doivent être privilégiés.

Maîtriser les déplacements :

Le secteur d'extension est situé à proximité de l'école et de la gare. Il sera nécessaire de créer une trame de liaisons douces pour encourager les déplacements piéton ou à vélo. Par ailleurs, il devra être créé un parc commun de stationnement 2 roues dans chaque opération. Les mouvements de tourne à gauche sur la RD968 en entrée et en sortie du futur quartier devront être interdits (comme c'est le cas dans le lotissement au Sud).

Limiter les impacts environnementaux :

L'urbanisation de la zone est prévue en 2 temps correspondant aux sous-secteurs 1AUa et 1AUB. Ce phasage permettra de faciliter l'accueil des nouveaux habitants notamment au regard de la capacité des équipements publics comme par exemple le projet d'extension de la STEP et sa mise en service ou encore la capacité d'accueil des écoles. Il sera également primordial de préconiser des méthodes alternatives pour la gestion des eaux pluviales (noues, bassin de rétention...)

Promouvoir la qualité urbaine et rurale :

Les constructions devront rechercher l'exposition la plus propice afin de bénéficier du meilleur ensoleillement. On retrouvera dans ce nouveau quartier une générosité des espaces verts, lieux de convivialité et des transitions paysagères champêtres (de types haies fruitières : arbres fruitiers et petits fruits) entre la zone agricole et le futur quartier.

Enfin, les constructions répondant à des critères d'économies d'énergie et de développement durable sont à encourager (THPE, BBC, ou encore maisons passives...)

