

PLAN LOCAL D'URBANISME COMMUNE DE VILLENEUVE DU PAREAGE

ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION

Pièce 3

PRESCRIPTION DU PLU : 17 octobre 2011

DEBAT SUR LE PADD : 3 décembre 2012

ARRET DU PLU : 22 juillet 2013

ENQUETE PUBLIQUE : Du 9 décembre 2013 au 10 janvier 2014

APPROBATION DU PLU : 12 mars 2014

APPROBATION DE LA MODIFICATION SIMPLIFIEE N°1 : 17 janvier 2019

APPROBATION DE LA MODIFICATION SIMPLIFIEE N°2 : 8 août 2023

LES ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION	2
VUE D'ENSEMBLE	3
1. LE FAURE ET FOUYCHET	4
1.1 Etat initial du site	4
1.2 Superficie approchée	4
1.3 Les principes d'aménagement	5
2. LE BOURRAT ET LA BOUTOUNO	7
2.1 Etat initial du site	7
2.2 Superficie approchée	8
2.3 Les principes d'aménagement	8
3. LE CAZAL	10
3.1 Etat initial du site	10
3.2 Superficie approchée	10
3.3 Les principes d'aménagement	10
4. LA TUILERIE ET LAPARRE	13
4.1 Etat initial du site	13
4.2 Superficie approchée	13
4.3 Les principes d'aménagement	13
GRANDS PRINCIPES VALABLES POUR L'ENSEMBLE DES ZONES A URBANISER	17
SYNTHESE	21

Les orientations d'aménagement et de programmation

Les orientations d'aménagement sont des outils créés par la loi SRU et précisés par la loi UH. Initialement intégrées au PADD, elles constituent désormais une partie à part entière du dossier du PLU selon l'article L.123-1 du Code de l'Urbanisme. Depuis la loi portant Engagement National pour l'Environnement, les orientations d'aménagement permettent aussi de préciser la programmation des équipements et des réseaux aux travers de la définition des "orientations d'aménagement et de programmation".

Les orientations d'aménagement et de programmation permettent à la commune de préciser les conditions d'aménagement de certains secteurs qui vont connaître un développement ou une restructuration particulière. Elles n'ont d'intérêt que sur les zones qui sont amenées à connaître une évolution significative. En ce sens, la municipalité a souhaité détailler dans le Plan Local d'Urbanisme de VILLENEUVE-DU-PAREAGE plusieurs orientations d'aménagement portant sur le bourg et ses franges. Il s'agit de secteurs que le conseil municipal souhaite mettre en valeur par un aménagement cohérent pour l'ensemble des sites identifiés. Les orientations d'aménagements portent sur des secteurs établis au sein ou en continuité de la partie actuellement urbanisée.

Ces orientations d'aménagement mettent en exergue les actions à mettre en œuvre, afin de favoriser la bonne intégration des constructions dans le cadre paysager tout en assurant la cohérence des aménagements voiries et des traitements paysagers à établir, en vue de satisfaire à une densification raisonnée du centre-bourg et de ses marges. Les objectifs d'aménagement poursuivis se déclinent comme il suit :

- Rechercher des formes urbaines et bâties cohérentes avec les secteurs urbanisés environnants tout en proposant une déclinaison des densités afin de satisfaire aux besoins d'une population variée.

- Créer des secteurs mixtes tant au niveau des formes bâties (habitat individuel, mitoyenneté des constructions) que de la population accueillie.
- Veiller à aménager des espaces à caractère public
- Optimiser les modes de déplacement doux : liaisons piétonnes et cyclistes
- Favoriser un panel élargi quant aux modes d'habiter proposés

Les préconisations détaillées ci-dessous sont présentées sous la forme de schémas couvrant les secteurs destinés à l'urbanisation ; Sont notamment mis en exergue les principes de création de voirie, la déclinaison des densités bâties, le maintien des éléments paysagers de qualité.

L'ouverture à l'urbanisation des secteurs étudiés a vocation à densifier la trame urbaine et à créer davantage d'urbanité au niveau du village.

Il convient ainsi de proposer une forme urbaine permettant de gérer de manière économe le foncier disponible tout en limitant l'impact sur la trame paysagère.

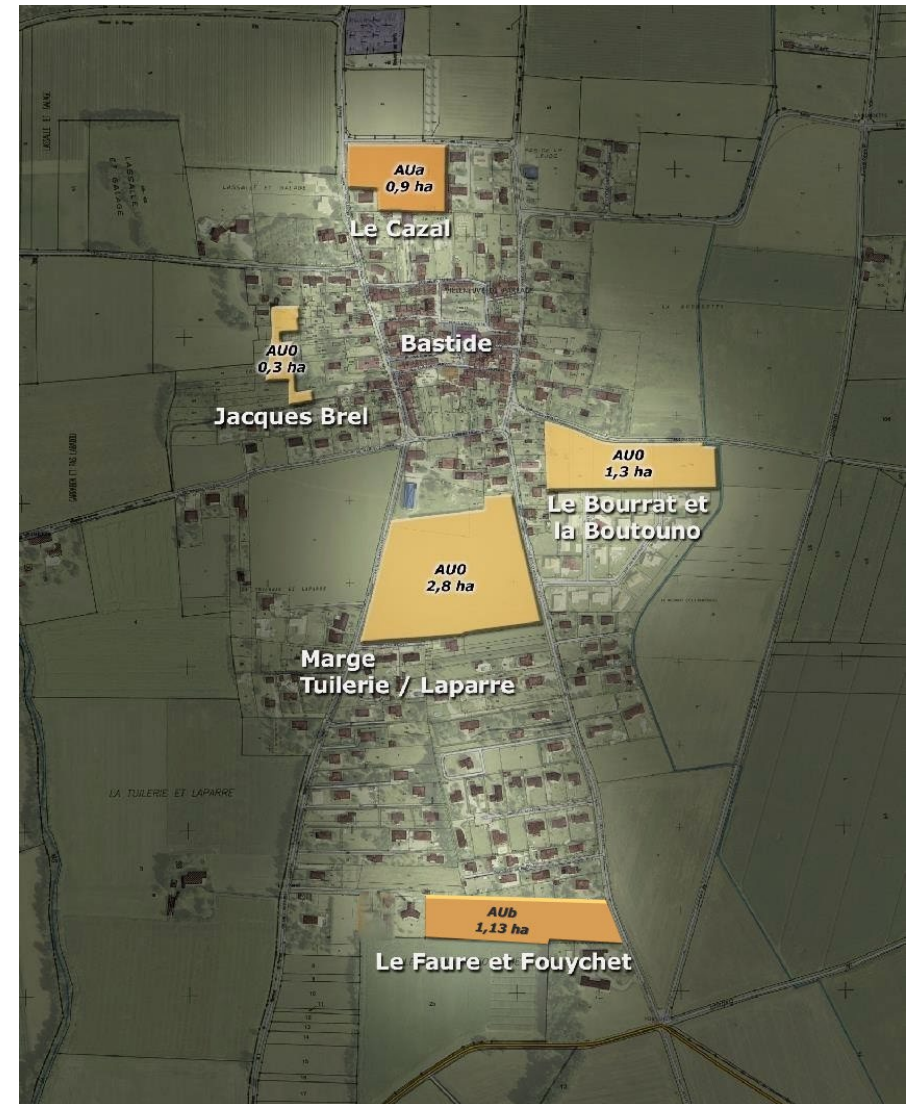
Vue d'ensemble

Les zones à urbaniser sur lesquelles portent les orientations d'aménagement et de programmation couvrent une superficie d'environ **6,2 ha dont 5,05 ha concernant spécifiquement les zones à bâtir***. L'ensemble de ces zones s'inscrit au sein ou bien en continuité de l'enveloppe bâtie du centre-bourg, à proximité des équipements structurants et dans la continuité des programmations d'ores et déjà réalisées (le Bourrat et Boutouno).

L'identification des zones AUa, Aub et AU0 vise à urbaniser en priorité les franges du noyau villageois en investissant également les secteurs non qualifiés (la Tuilerie et Laparre) cela afin de recentrer l'urbanisation sur le village.

La plupart des sites établis dans la continuité du village, se distingue par leur sensibilité paysagère et leurs forts enjeux en termes de perception (entrée de bourg, marge voie à grande circulation, etc.). L'organisation du bâti, les densités recherchées, les formes urbaines, l'aménagement d'espaces publics, les verdissements, devront être finement travaillés afin de concevoir une extension urbaine adaptée au site paysager (frange agricole) et au patrimoine urbain de Villeneuve-du-Paréage (bastide). Le respect des enjeux en termes de cohérence urbaine et paysagère, dépendra en ce sens fortement de la nature de l'urbanisation : déclinaison des densités, principe de desserte efficient tenant compte de la multiplicité des modes de déplacement, accompagnement végétal en entrée de village.

** Déduction faite de 20% de la superficie globale pour l'aménagement des VRD et de la surface correspondant à l'emplacement réservé de la zone AUa*



1. Le Faure et Fouychet (AUb)

Etat initial du site

- Cadre naturel / vocation actuelle du site

La zone AU se localise au sud du territoire communal, dans la continuité des extensions pavillonnaires réalisées de manière déconnectées au Sud du village.

Le site se développe à l'extrémité Sud du territoire communal. La zone AU identifiée coiffe des constructions pavillonnaires ayant contribué à l'agrandissement du village.

Le site est valorisé par l'activité agricole sous forme de maïsiculture et d'ensilage (registre parcellaire graphique de 2010).

- Forme bâtie à proximité

Les constructions présentes en marge de la zone AU se réfèrent pour partie à des constructions pavillonnaires implantées sur des parcelles oscillant entre 1000 et 2000 m². La bâtisse implantée à l'angle de l'avenue des Pyrénées et de la voie communale n°5 est positionnée sur un parcellaire confortable d'une superficie de 1,25 ha.

Il est noté la présence d'une maison implantée sur un terrain de 2000 m² positionnée en limite ouest de la zone AU.

- Accessibilité / Equipement VRD

La zone AU est délimitée sur sa partie Est par l'avenue des Pyrénées.

Le réseau AEP est propice à l'urbanisation à brève échéance du secteur étudié ; il est dimensionné comme il suit :

- en linéaire de l'avenue des Pyrénées : 150 mm mais réseau non tiré jusqu'à hauteur de la zone étudiée.

- aux abords de la voie communale n°5 prolongée par le chemin rural dit de Fouychet : 42/50 mm

La borne incendie la plus proche se situe en marge de l'avenue du Plantaurel à environ 250 m de distance à vol d'oiseau.

La borne implantée au sein du lotissement le Bourrat / Boutouno est située à environ 450 m.

Superficie approchée

Parcelle	Superficie approchée		
	(ha, a, ca)		
4	0	12	75
5	0	12	75
6	0	12	40
7	0	12	70
8	0	12	50
9	0	12	50
10	0	13	35
11	0	12	40
12	0	12	10

TOTAL : 1 ha 13 a 45 ca

Dont surface à bâtir : 0 ha 86 a 85 ca

La lecture du parcellaire révèle un remembrement avec plusieurs lots (10) d'une superficie moyenne de 1250 m². Pour des raisons de modérations de la consommation foncière et de principe de desserte de la zone AU, les densités seront reconsidérées en se rapprochant d'une moyenne de 10 à 12 logements à l'hectare.

Les principes d'aménagement

Plusieurs enjeux en termes d'intégration des constructions au sein de la zone AU dictent les principes d'aménagement :

- Le positionnement de la zone AU en continuité de la partie actuellement urbanisée, relevant de l'entame d'un îlot agricole, d'ores et déjà consommé tout de même, comme en témoigne la construction implantée sur le lot n°3 et une inscription en entrée Sud du territoire.
- De plus afin de garantir, à termes un principe de desserte efficient à l'ensemble de cette zone en évitant le report systématique des accès à partir des axes les plus densément fréquentés (avenue des Pyrénées), la préservation d'accès aux parcelles arrières (emprise positionnée au Sud de la zone AU) apparaît prépondérante.

Densité recherchée	Principe de desserte	Intégration paysagère
Secteur excentrée du centre villageois permettant de proposer des densités moindrement affirmées : Densité minimale de 8 à 12 logements à l'hectare. Nombre total de constructions envisagées : 8 à 12 logements correspondant à des lots de 800 à 1250 m² environ.	Création d'une voie de desserte interne avec retournement en appui de l'Avenue des Pyrénées venant desservir la zone à urbaniser <u>L = 240 m pour un montant estimé à 72 000 € (300 € le m linéaire de voirie l = 6 m)</u>	Constructions établies selon un sens de faitage orienté Est/Ouest pour une implantation des constructions dont la façade la plus importante est orientée plein Sud.



2. Le Bourrat et la Boutouno (AU0)

2.1 Etat initial du site

Ce secteur couvre une emprise globale de près de 1,32 ha ; la municipalité a souhaité examiner les modalités d'urbanisation de cet espace en fonction d'un phasage (AU0) afin d'étaler dans le temps les possibilités d'accueil de nouvelles populations, cela en adéquation avec les capacités offertes par la commune en matière de VRD.

- Cadre naturel / vocation actuelle du site

La zone AU identifie un espace essentiellement enherbé, non inscrit dans le référentiel parcellaire graphique (RPG). Cet espace constitue une tranche supplémentaire (Nord) du lotissement Bourrat / Boutouno récemment aménagé.

Le site est circonscrit sur sa partie Est par un fossé mètre sur une distance de 70 mètres. L'aménagement du lotissement a pris en compte cette trame bleue, qui est par ailleurs soumise au risque inondation (PPRI). A ce titre, une large bande enherbée d'une largeur de 10 mètre a été préservée en bordure du fossé.

L'aménagement de la zone AU reproduira ce principe d'aménagement, propice aux déplacements en mode doux.

- Forme bâtie à proximité

La forme bâtie à proximité de la zone AU est mixte dans le sens où même si elle a surtout attiré à des réalisations pavillonnaires (lots compris entre 850 et 950 m²) très récentes (lotissement), les constructions installées en bordure de l'avenue des Pyrénées se réfèrent également par des caractéristiques architecturales et un agencement par rapport à l'espace public répondant à une organisation traditionnelle.

Certains de ces bâtiments sont nettement revendicatifs d'une architecture vernaculaire, de par l'utilisation de matériaux de construction traditionnels.

- Accessibilité / Equipement VRD

Le site est circonscrit sur sa partie Nord par la rue du Soleil Levant, sur une distance d'environ mètres. Pour autant cet axe de faible gabarit ne constitue pas un axe privilégié quant à la desserte de la zone AU ; celle-ci est permise par le prolongement des impasses de Bourrat et de Boutouno afin de créer un bouclage sur ce secteur.

Pour autant, une deuxième option, en lien avec l'aménagement du secteur La Tuilerie/Laparré, permettra d'appréhender un point d'accès sur la rue du Soleil Levant, cela afin de finaliser l'idée d'un boulevard urbain permettant de créer une véritable contournante sur la partie Sud du village. Pour des raisons sécuritaires, l'autorisation de tourner à gauche sera étudiée. Cette sortie permettra de diriger la circulation de ce secteur en direction de certains équipements structurants (stade sur le secteur du Pas de la leude) et équipements en devenir (cf. PADD)

Le réseau AEP est propice à l'urbanisation à brève échéance du secteur étudié ; il est dimensionné comme il suit :

- en 63,2 / 75 mm le long de la rue du Soleil Levant
- en 53 / 63 mm en linéaire des impasses de Bourrat et de la Boutouno.

Il est noté que l'amorce de l'impasse de Boutouno est calibrée en 90 / 110 mm.

La zone AU est correctement défendue contre le risque incendie de par la présence d'une borne incendie au sein du lotissement, à hauteur de l'intersection de l'impasse de la Boutouno et de Bourrat. Une deuxième borne est présente à hauteur de l'intersection des rues du Soleil Levant et de l'avenue des Pyrénées.

2.2 Superficie approchée

Parcelle	Superficie approchée		
	(ha, a, ca)		
121	0	23	25
122	0	11	00
123	0	09	80
124	0	43	00
125	0	45	00

TOTAL : 1 ha 32 a 05 ca
Dont surface à bâtir : 1 ha 05 a 64 ca

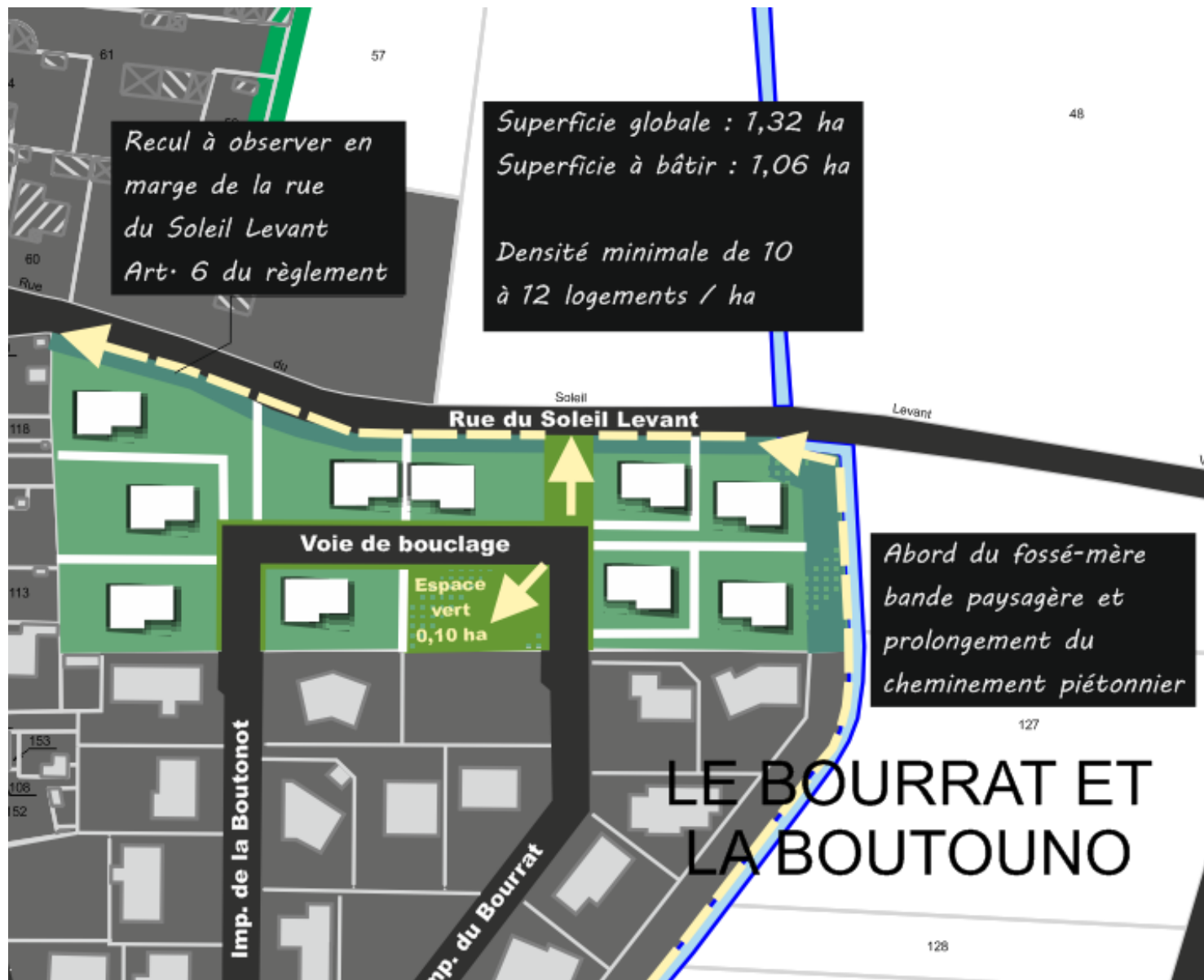
2.3 Les principes d'aménagement

Les intentions d'aménagement sont dictées par les enjeux suivants :

- Conforter la place du piéton dans les modalités de déplacement à l'intérieur de la zone
- Tenir compte de la proximité du fossé mère qui malgré son faible gabarit est inscrit au sein du PPRI
- Prendre en considération la sécurisation des accès quant aux choix en matière de dessertes à retenir : rue du Soleil levant très étroite peu propice à servir de voie de desserte à partir du noyau villageois.

Densité recherchée	Principe de desserte	Intégration paysagère
Densité sensiblement égale à celle observée sur les réalisations adjacentes : Densité minimale de 10 à	Création d'une voie de desserte interne en appui des impasses de Bourrat et de Boutouno <u>L = 135 m pour un montant estimé à 40</u>	Veiller à un traitement fin des marges du fossé mère ; définition d'une bande non aedificandi de même largeur que celle aménagé sur les

12 logements à l'hectare, correspondant à des lots d'une superficie moyenne de 850 à 950 m² L'opération sera réalisée en une opération d'aménagement d'ensemble pouvant contenir deux tranches	<u>500 € (300 € le m linéaire de voirie l = 6 m)</u> Gabarit de voirie ainsi que le mobilier urbain repris sur les principes du lotissement existant Prolongement du cheminement piétonnier en bordure du fossé mère <u>L = 70 m pour un montant estimé à 3500 € (50 € le m linéaire)</u> Optionnel : recherche d'un point d'accès piétonnier supplémentaire à partir de la rue du Soleil Levant : enjeux finaliser le boulevard urbain et desservir les équipements structurants (stade)	premières tranches du lotissement : l = 10 m Création d'un espace partagé végétalisé positionné à la jonction des deux lotissements, afin de créer un nouveau point d'articulation structurant pour le quartier. Superficie : environ 1000 m² équivalent à 10% de la superficie totale à bâtir, une fois le foncier ponctionné pour l'aménagement des VRD.
--	--	--



3. Le Cazal (AUa)

3.1 Etat initial du site

- Cadre naturel / vocation actuelle du site

Le site se développe en entrée Nord du village de Villeneuve du paréage. La zone AU recouvre des surfaces enherbées non référencées dans le RGP de 2010. La zone est délimitée par des haies établies en linéaire de la rue du 8 mai 1945 et l'Avenue Marcel Pagnol (RD n°29). La surface plane permet d'organiser un aménagement qualitatif sur cette entrée de village.

- Forme bâtie à proximité

Elle est mixte regroupant quelques constructions de type pavillonnaire (années 70' à contemporaine) ainsi que des habitations plus traditionnelles représentatives du bâti traditionnel présent en cœur de village. Un loft positionné au Sud de la zone AU fait appel à des matériaux de type industriel et semble dénoté au sein des habitations présentes. La zone AU le Cazal bénéficie en outre de la proximité de certains équipements (terrain de football, salle des fêtes située Place des Bazels).



- Accessibilité / Equipement VRD

Le site AU est encadré sur la partie Ouest par l'avenue Marcel Pagnol sur une distance de mètres. Pour des raisons sécuritaires, les accès seront reportés à partir de la rue du 8 Mai 1945 qui délimite la zone AU sur une distance de mètres environ.

En outre il est noté la possibilité d'aménager un accès piéton à partir de la rue Louis Pasteur, sur la partie Sud de la zone AU.

Le réseau AEP est propice à l'urbanisation à brève échéance du secteur étudié ; il est dimensionné comme il suit :

- en linéaire de l'Avenue Marcel Pagnol : 150 doublé d'un réseau en 63 / 75 mm
- aux abords de la rue du 8 Mai 1945 : 200 mm

Le site est correctement défendu contre le risque incendie de par la présence d'une borne incendie implantée à hauteur de la place des Bazels à environ 160 m par route de la zone AU. Une deuxième borne incendie est positionnée à hauteur de la place, en marge de l'avenue Marcel Pagnol, à une distance de 150 m.

3.2 Superficie approchée

Parcelle	Superficie approchée		
	(ha, a, ca)		
34 a	0	90	20

TOTAL : 0 ha 90 a 20 ca

Dont surface à bâtir : 0 ha 67 a 60 ca*

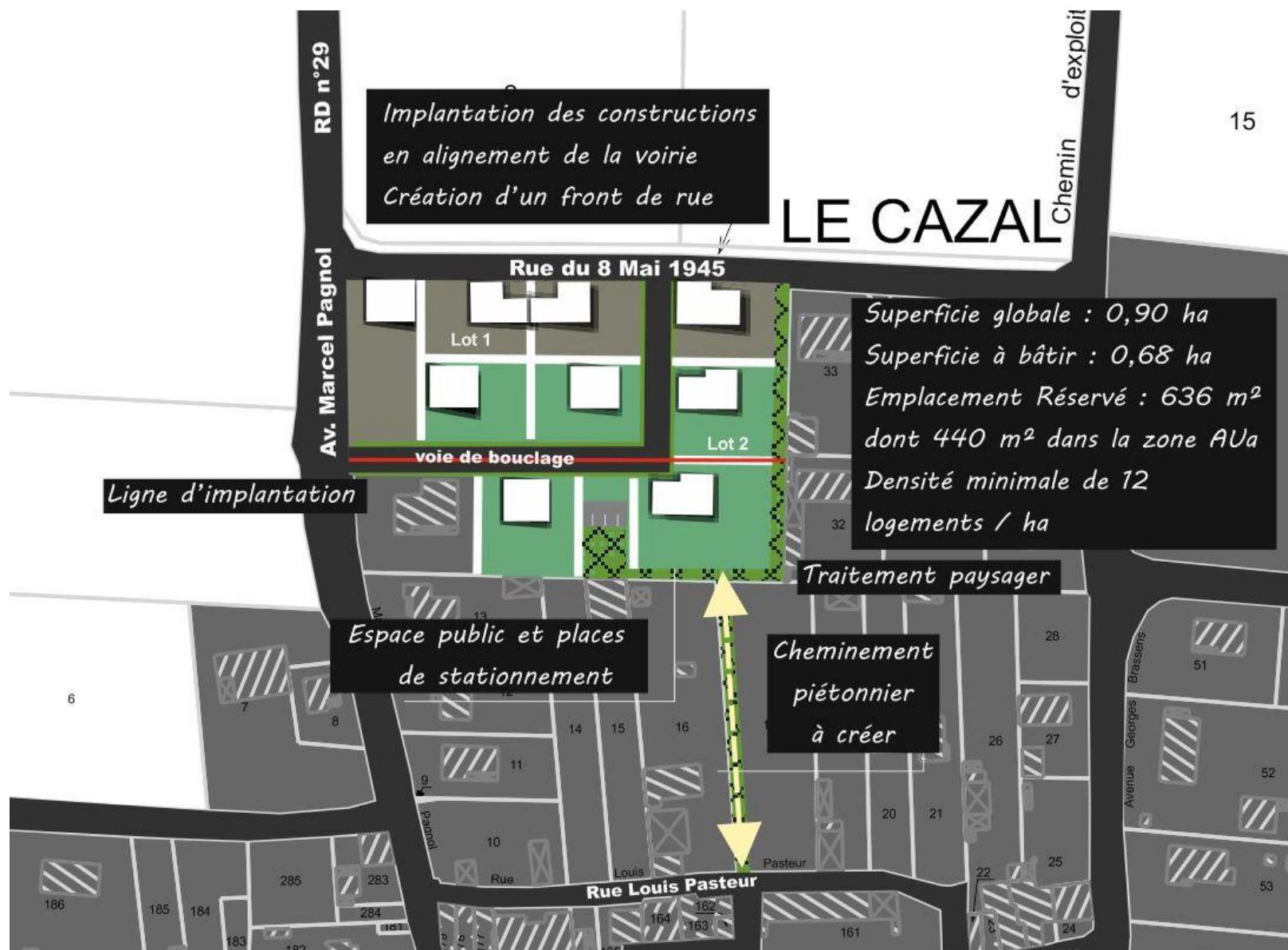
**Dédution de 20% pour les aménagements en voirie et réseaux divers et pour l'emprise de l'emplacement réservé au sein de la zone AU soit environ 440 m²*

3.3 Les principes d'aménagement

Les intentions d'aménagement sont dictées de par le positionnement de la zone AU en entrée de village, qui oblige à porter une attention particulière au traitement paysager des abords du site.

L'aménagement de la zone s'effectuera en deux lots distincts repérés en gris et en vert sur le schéma ci-dessous. Le lot 1 concerne les constructions qui seront réalisées à l'alignement de la rue du 8 mai 1945. Le lot 2 concerne les constructions qui seront réalisées au Nord de la voie de desserte à créer.

Densité recherchée	Principe de desserte	Intégration paysagère
Densité conforme à celle observée sur les réalisations adjacentes. Densité minimale de 12 logements à l'hectare. (rentabilisation création voirie) Création d'un front de rue le long de la rue du 8 Mai 1945 afin de rappeler l'urbanisation dans le centre ancien (bastide).	Création d'une voie de desserte qui vient faire un bouclage entre la rue du 8 Mai 1945 et l'avenue Marcel Pagnol. Principe de desserte : voirie à sens unique d'une largeur de 5 mètres qui desservira les deux lots 1 (en grisé ci-dessous) et 2 (en vert ci-dessous) <u>L = 135 m pour un montant estimé à 40 500 € (300 € le m linéaire de voirie l = 5 m)</u> Aménagement d'un chemin piétonnier en appui de la rue Louis Pasteur <u>L = 85 m pour un montant estimé à 4250 € (50 € le m linéaire)</u>	Aménagement d'un espace vert (emplacement réservé) relié au centre ville par le cheminement piéton à créer en appui de la rue Louis Pasteur. Traitement paysager en limite des constructions sur la partie Est de la zone AU. Marge non aedificandi en limite des constructions dont les façades donnent sur la limite de l'emprise de la zone AU (cas du loft).



4. Marge la Tuilerie et Laparre (AU0)

4.1 Etat initial du site

Ce secteur couvre une emprise globale de près de 2,84 ha ; la municipalité a souhaité examiner les modalités d'urbanisation de cet espace en fonction d'un phasage (AU0) afin d'étaler dans le temps les possibilités d'accueil de nouvelles populations, cela en adéquation avec les capacités offertes par la commune en matière de VRD.

N.B. L'aménagement de ce secteur est pressenti sous forme de projet urbain partenarial (PUP) : Cette méthode de financement contractualisée, créée par l'article 43 de la loi n°2009-323 du 25 mars 2009, constitue une nouvelle forme de participation au financement des équipements publics. Le PUP est transcrit aux articles L.332-11-3 et L.332-11-4 du code de l'urbanisme.

- Cadre naturel / vocation actuelle du site

Le site appréhendé caractérise une vaste emprise agricole enchâssée au sein du tissu urbain. Cette emprise est valorisée par la culture de blé tendre.

- Forme bâtie à proximité

Il s'agit de constructions pavillonnaires établies sur un parcellaire oscillant entre 1000 et 2000 m². Des bâtiments rappelant l'identité rurale de la commune (exploitation agricole) sont également présents en marge de la zone AU0 ; en particulier une exploitation agricole est positionnée en limite Nord du secteur étudié.

- Accessibilité / Equipements VRD

La zone AU0 bien que couvrant une large emprise bénéficie de conditions de desserte satisfaisantes encadrée à l'Ouest par l'avenue du Plantaurel et par l'avenue des Pyrénées sur la partie Est.

Le site est desservi et délimité comme suit :
Avenue du Plantaurel : 150 m

Avenue des Pyrénées : 185 m

Le réseau AEP est propice à l'urbanisation à brève échéance du secteur étudié ; il est dimensionné comme il suit :

- en linéaire de l'Avenue du Plantaurel : 150 mm doublé par un réseau en 75,8/90 mm
- en linéaire de l'Avenue des Pyrénées : 150 mm

La zone AU0 est correctement défendue contre le risque incendie avec la présence de plusieurs bornes incendie positionnées en marge des axes structurants.

Nonobstant, du fait de la capacité actuelle de la station d'épuration, la municipalité a souhaité inscrire ce site en zone à urbaniser fermée dans l'attente de la mise aux normes de la STEP.

4.2 Superficie approchée

Parcelle	Superficie approchée		
	(ha, a, ca)		
En partie	0	16	00
160a en partie	2	68	00

TOTAL: 2 ha 84 a 00 ca
Dont surface à bâtir : 2 ha 27 a 20 ca

4.3 Les principes d'aménagement

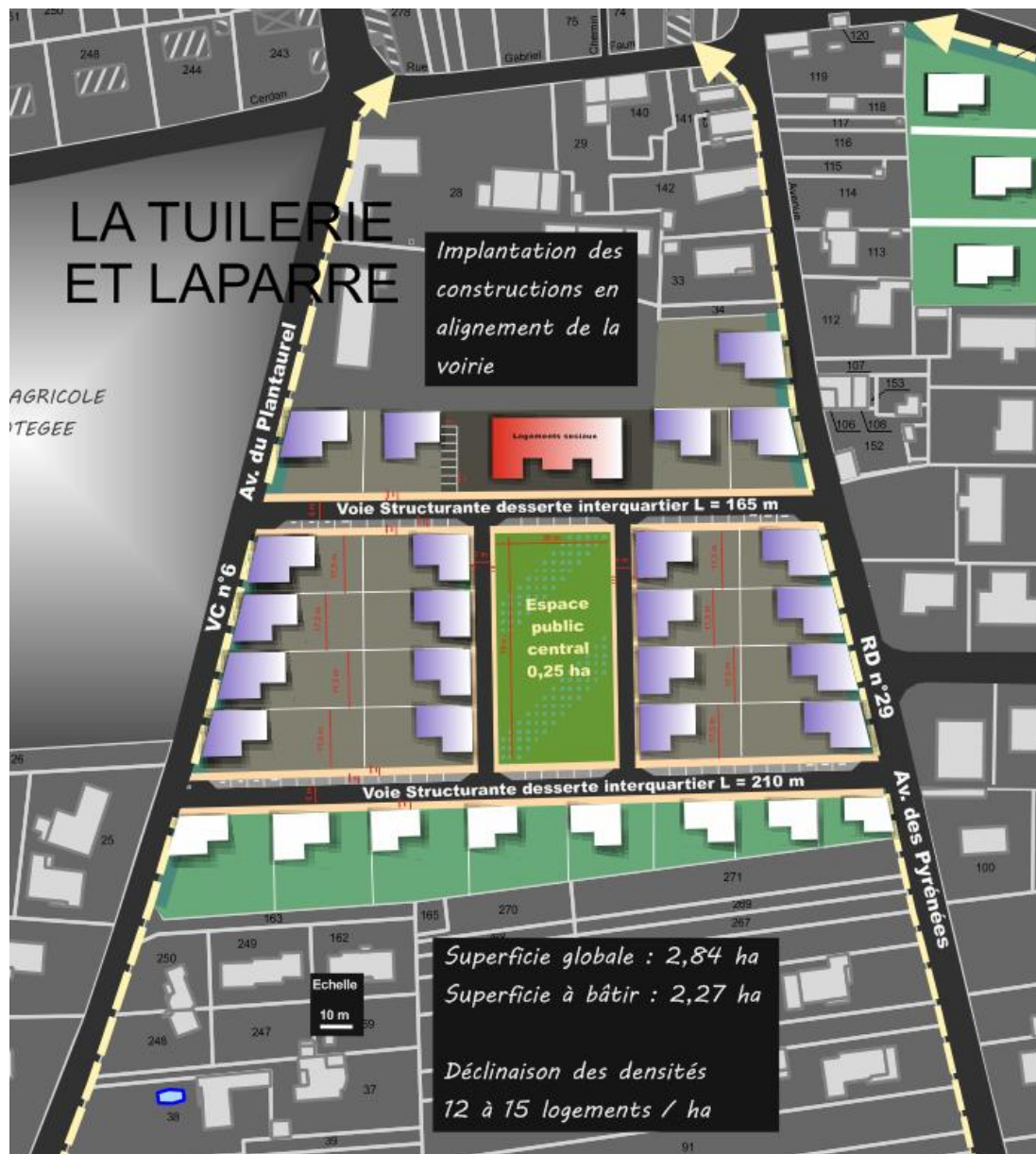
Les intentions d'aménagement de la zone AU0 ont été établies en tenant compte des enjeux suivants :

- La superficie de l'emprise considérée nécessite de penser un plan de desserte cohérent sur l'ensemble de la zone et sur les secteurs adjacents afin de penser une greffe cohérente de ces espaces vis-à-vis du tissu urbain dans lequel ils s'inscrivent.

- La multimodalité des modes de déplacements obligent à penser la desserte de ces espaces selon l'aménagement de voies de calibre et de d'usage distinct : voie structurante, voie secondaire, liaisons douces ;
- La superficie globale de la zone AU0 et son caractère transitoire entre des formes urbaines distinctes : centre ancien et extension pavillonnaire du fait de son inscription au sein de l'enveloppe urbaine. Cela amène à considérer une déclinaison des densités au sein de la zone AU0. La caractéristique urbaine du noyau villageois aménagé sous forme de bastide permet d'établir plusieurs pistes quant à l'organisation globale de la zone, tant en terme de desserte que d'agencement des formes bâties.
- La superficie globale conséquente de la zone AU0 qui oblige à porter une attention particulière sur le maintien d'emprises dédiées à l'aménagement d'espaces publics.

Densité recherchée	Principe de desserte / réseaux	Intégration paysagère
Déclinaison des densités en fonction de l'éloignement au centre villageois : Densité minimale de 15 logements à l'hectare sur les secteurs proches du noyau villageois ; Densité minimale de 12 logements à l'hectare sur les secteurs davantage éloigné du village. 20% de logement sociaux conformément aux objectifs du PLH. Urbanisation dans une logique d'opération d'aménagement d'ensemble ou bien phasée en plusieurs	Création de deux voies structurantes à caractère de circulation et non de desserte locale : barreaux de liaisons établis entre la VC n°6 et la RD n°29 : axes au caractère de boulevard urbain ont vocation à relier les différents quartiers entre eux. <u>L = 165 m et 210 m pour un montant estimé à 112 500 € (300 € le m linéaire de voirie l = 6 m)</u> Création de voies secondaires permettant la desserte interne de la	Bâti en linéaire des avenues du Plantaurel et des Pyrénées agencé de manière à conférer un caractère urbain d'entrée de village : accroche ou léger retrait à la voirie, etc. Organisation urbaine reproduisant sur la partie Nord les logiques de l'urbanisation observée en cœur de bastide : îlot densément bâti, implantation en léger retrait de la voirie... Création d'une place centrale végétalisée (art. 13) positionnée à

tranches (4 îlots distincts : S, N, E et O) au regard du nombre important de constructions possibles.	zone AU0 et reliant de part et autre les deux axes structurants : Positionnement de la voirie secondaire encadrant la place centrale. <u>L = 70 m et 70 m, pour un coût de 35 000 € (250 € le m linéaire de voirie l = 5 m)</u> Aménagement de cheminements piétonniers doublant les voies créées Voie structurante doublée à minima sur un côté de places de stationnement (Art. 13). <u>Gabarit des voies structurantes et secondaires détaillé en annexe</u> L'aménagement comprendra la création d'un éclairage public et la pose de fourreaux nécessaires à la desserte en réseau Internet.	l'intersection des quatre voies de desserte, s'inspirant de l'organisation urbaine de la bastide. Superficie : environ 2500 m² équivalent à 10% de la superficie totale à bâtir, une fois le foncier ponctionné pour l'aménagement des VRD.
---	---	--

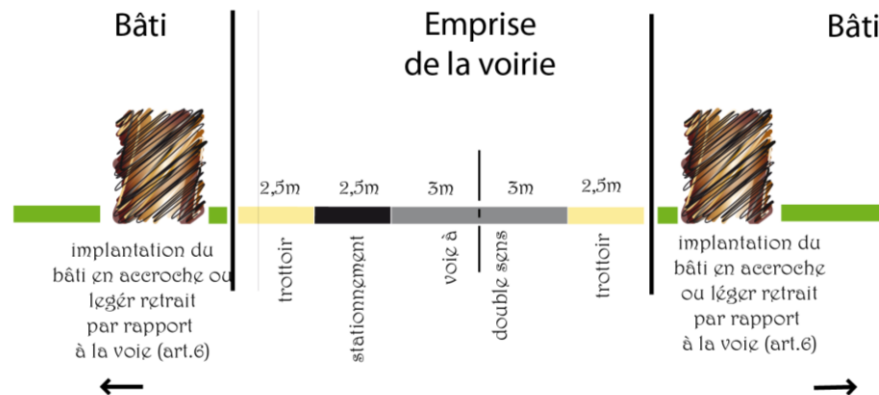


Les gabarits de voies indiqués ci-dessous, sont préconisés pour l'aménagement de la zone de la Tuilerie et Laparre (AU0).

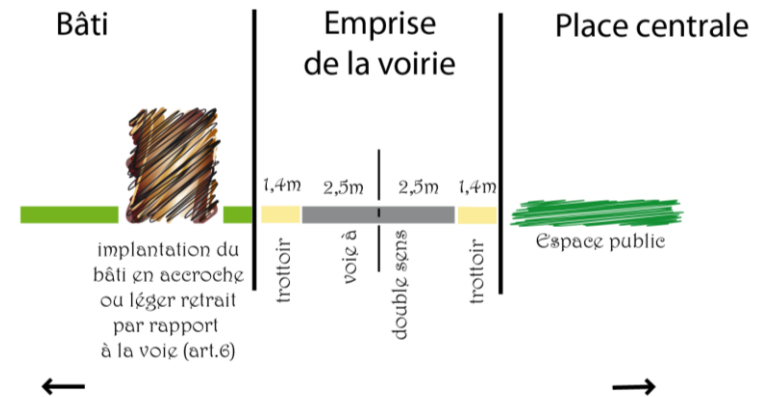
Sont distinguées les voies dites structurantes permettant de connecter les quartiers entre eux et d'assurer des liaisons transversales de l'ensemble des zones à urbaniser, des voies de desserte internes assurant les déplacements à l'échelle des îlots.

Leur gabarit respectif est précisé comme suit :

Voie structurante : L = 13,5 m



Voie de desserte d'îlots : L = 7,8 m



Pour tenir compte des spécificités intrinsèques à chaque site, des gabarits autres pourront être consentis, spécifiquement lorsque la largeur requise n'est pas envisageable ou lorsque la faisabilité économique de l'opération est mise en péril.

Grands principes valables pour l'ensemble des zones à urbaniser

▪ Les aires de stationnement

Les zones d'urbanisation envisagées pourraient à long terme accueillir un bon nombre de constructions. Il faudrait par conséquent envisager un nombre suffisant de stationnement. Un minimum étant représenté par une place par lot plus un arrêt midi.

▪ La voirie

Sont distinguées les voies dites structurantes permettant de connecter les quartiers entre eux et d'assurer des liaisons transversales de l'ensemble des zones à urbaniser, des voies de desserte internes assurant les déplacements à l'échelle des îlots.

▪ Les réseaux

Les secteurs pourront être desservis par les réseaux d'eau potable et d'électricité situés à proximité. Les réseaux électriques devront tout de même être enterrés et terminés.

La pose de fourreaux pour le déploiement de l'ADSL sera effectuée lors de l'aménagement de la zone.

▪ L'éclairage public*

** Éléments tirés du cahier des charges proposé par l'A.F.E. (Association Française de l'Eclairage) dans son guide « Recommandations relatives à l'éclairage des voies publiques »*

Normes : installation et matériel :

Les installations d'éclairage public doivent satisfaire aux normes d'installation électriques suivantes :

- UTE électriques C 15-100 : Installations à basse tension
- NF C 17-200 : Installations d'éclairage public – règles
- Guide UTE C 17-205 : Guide pratique – Installation d'éclairage public – Détermination des sections des conducteurs et choix des dispositifs de protection
- Guide UTE C 17-210 : Guide pratique – Dispositifs de protection de terre pour l'éclairage public.

Les luminaires doivent répondre aux normes européennes harmonisées de la série NF EN 60-598, et en particulier :

- NF EN 60598-1 : Luminaires : Règles générales et généralités sur les essais
- NF EN 60598-2-3 : Luminaires Partie 2-3 – Règles particulières – Luminaires d'éclairage public

Niveau d'éclairement moyen :

Définition de l'éclairement moyen à maintenir : c'est la valeur de l'éclairement mesuré en lux sous laquelle on ne doit pas descendre avant entretien de l'installation consistant au remplacement des lampes complété ou non par le nettoyage des luminaires.

L'éclairement moyen maximum à maintenir est de :

- 15 lux sur la ou les voies principales
- 10 lux sur les voies secondaires (impasses)

Caractéristiques des luminaires :

- Le luminaire est équipé d'un bloc optique dont le niveau d'étanchéité est au minimum IP43.

- Les vasques en matériau de synthèse (méthacrylate, polycarbonate) doivent être traités par un procédé antistatique et avoir subi un traitement anti UV.
- Le luminaire est composé d'une optique réfléchissant la lumière utile à 90% minimum vers le bas.

Caractéristiques des lampes :

- Les lampes à utiliser sont du type LED de puissance 70W ou 100W.
- Les lampes doivent présenter un taux de mortalité inférieur à 5% à 8000 h de durée de fonctionnement.

Réduction de la puissance absorbée par l'installation :

Dans le cas où le parc d'éclairage est constitué par des lampes de puissance supérieure ou égale à 100W, la mise en place d'un système permettant d'économiser de l'énergie se justifie.

Diverses familles de procédés peuvent être utilisés pour cette fonction :

- régulateur variateur de tension
- réducteur de puissance à self additionnelle
- ballast électronique.

▪ La défense contre le risque incendie

Dans toutes les zones nouvellement ouvertes à la construction, la défense contre l'incendie devra être assurée :

Soit par un réseau de distribution remplissant les conditions suivantes :

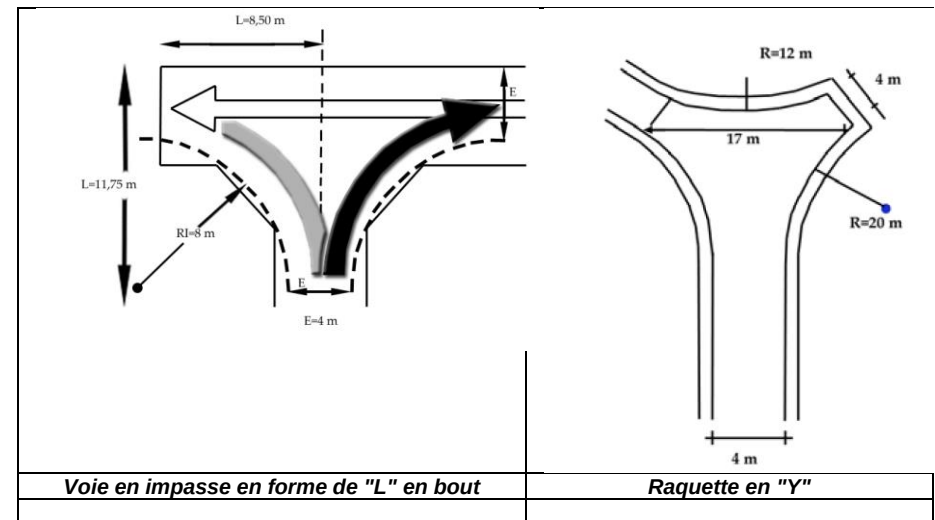
- réservoir permettant de disposer d'une réserve d'eau suffisante ;
- canalisations pouvant fournir un débit minimal de 17 litres par seconde ;
- prises d'incendies réparties, en fonction des risques à défendre, à une distance de 200 mètres les unes des autres.

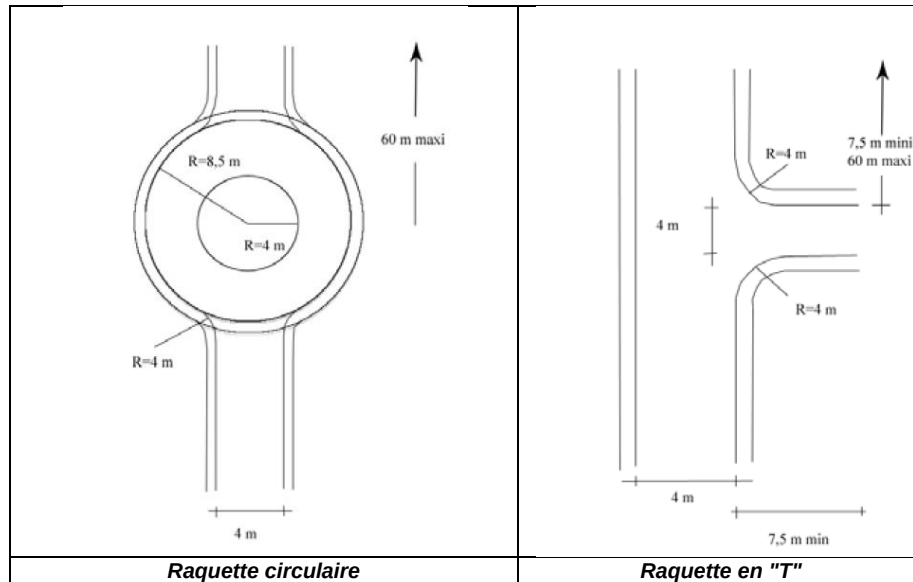
Soit par des réserves naturelles d'accès facile, comportant des points d'aspiration aménagés. Les installations telles que fontaines, lavoirs, puits ou piscines peuvent aussi être complétées par des dispositifs spéciaux.

A défaut de ressources suffisantes, il est indispensable de prévoir la construction de bassins ou de citernes d'une capacité compatible avec les besoins de service incendie.

Les accès à venir devront par ailleurs être d'un gabarit permettant aux véhicules de défense incendie de circuler et de se retourner.

Gabarit des aires de retournement à prendre en considération pour le passage et le retournement des engins de lutte contre le risque incendie :





- Utiliser de préférence des matériaux de construction recyclables, non polluants comme par exemple : la biobrique ou toute technique de construction respectueuse de l'environnement (ossature/structure bois), l'isolation en chanvre ou cellulose de papier (principalement en vrac, en panneaux ou en laine), ...
- Privilégier les systèmes de productions d'énergies renouvelables : panneaux et tuiles photovoltaïques, chauffage au bois, ... Ces systèmes devront être au maximum intégrés aux volumes des constructions

▪ Confort thermique des constructions

(Recommandations)

Une végétalisation des pieds de façade (bande de pleine terre plantée) sera réalisée. Il s'agit d'éviter l'accumulation de chaleur des sols minéraux, et la réverbération solaire.

Les façades exposées au soleil bénéficieront de protections solaires (casquettes, débord de toiture, brise soleil, pergolas etc.) pour renforcer le confort d'été.

L'implantation des constructions devra favoriser l'emploi des énergies renouvelables (solaire notamment), la mise en œuvre d'un habitat passif, ainsi qu'un éclairage naturel optimal.

▪ L'aspect environnemental

Prescriptions :

La réglementation thermique 2012 impose des constructions à basse consommation (BBC) pour les constructions neuves.

Recommandations :

L'économie des ressources (énergie et eau potable), l'utilisation des énergies renouvelables, le choix de matériaux non polluants et de production locale, sont fortement recommandés.

- Tenir compte de l'orientation pour la disposition des bâtiments, afin de profiter d'un meilleur ensoleillement (construction bioclimatique).
- Utiliser des revêtements perméables permettant l'infiltration des eaux de pluie, si la nature du sol le permet
- S'équiper en cuve de récupération des eaux de pluie

▪ Gestion des eaux pluviales

L'opération devra être neutre au regard du ruissellement pluvial par rapport à la situation avant aménagement. Aussi une compensation de l'imperméabilisation liée à l'urbanisation nouvelle, devra être mise en œuvre par :

- Une gestion des eaux pluviales à l'échelle du site par l'aménagement de fossés, de bassins de rétention paysagers et de puits d'infiltration. Les surfaces des espaces des cheminements, des trottoirs, des stationnements ainsi que les voies secondaires pourront être revêtues de matériaux drainants ;

- L'aménagement des espaces collectifs (espaces verts, stationnements, voiries etc.) de façon à stocker temporairement les eaux. A cette fin les principes recommandés ci-après pourront être mis en œuvre.

▪ Accompagnement végétalisé et traitement des surfaces libres

Les structures paysagères du site seront maintenues ; les haies et alignements végétaux identifiés au schéma d'orientation devront être préservées et intégrées aux opérations d'aménagement.

(Recommandations)

Les espaces non bâtis et non affectés à la circulation et au stationnement concourent tout autant que les autres éléments de composition des sites étudiés à la qualité du paysage. Ces espaces doivent absolument avoir une fonction (espace végétalisé, etc) afin d'éviter toute friche qui engendre un désordre visuel contraire à toute volonté d'un paysage de qualité qui soit un tant soit peu maîtrisé.

Le paysage constitue le reflet du fonctionnement d'un territoire. Le végétal joue ainsi un rôle majeur dans la qualité des espaces urbains à densifier ou à qualifier ; il accompagne et intègre les constructions, agrmente la voirie, offre une façade sur voie harmonieuse tout en créant une ambiance.

Les principes d'aménagement et de traitement paysager devront répondre à deux objectifs : à savoir, qualifier et valoriser le secteur vu depuis l'extérieur ; rendre cohérent l'intégration des nouvelles constructions dans chacun des secteurs étudiés.

Les végétaux fleuris durant une longue partie de l'année et ou dotés d'un feuillage persistant évitant les travaux de ramassage sont largement préconisés. En termes d'aspect paysager, le mélange d'arbustes peut être intéressant à appréhender, cela afin d'offrir une variante agréable à l'œil.

Les espèces végétales à privilégier ►

Charme commun

Carpinus betulus



Orme

Ulmus



Prunellier

Prunus spinosa



Cornouiller sanguin

Cornus sanguinea



Fusain

Euonymus



Sureau noir

Sambucus nigra



Viorne

Viburnum



Troène

Ligustrum vulgaris



Synthèse

SECTEUR	SUPERFICIE GLOBALE	SUPERFICIE CONSTRUCTIBLE*	NBRE. DE LOTS ESCOMPTE
Le Faure et Fouychet	1.33 ha	1,06 ha	10
Le Bourrat et Boutouno	1.32 ha	1.06 ha	10
Le Cazal	0,90 ha	0.68 ha**	9
Marge de la Tuilerie et Laparre	2,84 ha	2.27 ha	23
Jacques Brel	0,34 ha	0,27 ha	3
TOTAL	6.73 ha	5.34 ha	55 logts

* 20% de la superficie globale déduite pour l'aménagement des VRD

**20% pour les VRD et déduction de 440 m² dédié à l'emprise de l'emplacement réservé au sein de la zone AUa du secteur Cazal

L'objectif fixé par le conseil municipal en matière de constructibilité est fixé à 5 permis par an. L'urbanisation des zones à urbaniser (AU et AU0) permet la réalisation de 55 constructions, selon des surfaces parcellaires oscillant le plus souvent entre 800 et 1000 m², conformément aux objectifs du SCoT en termes de réduction de la consommation de l'espace par l'urbanisation.

Afin d'étaler dans le temps l'accueil de nouvelles populations et de programmer dans l'espace cette urbanisation, la municipalité a veillé à phaser l'ouverture des zones à urbaniser en fermant à l'urbanisation les zones AU0 du secteur Le Bourrat et La Boutono, du secteur La Tuilerie et Laparre et du secteur de Jacques Brel.