

Plan local d'urbanisme

**Commune de
Marquein**

ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION

Sommaire

I/ Orientations applicables aux opérations d'aménagements

II/ OAP de secteur

Densité et diversité des formes bâties

L'aménagement des zones à urbaniser se fera dans le respect des formes urbaines existantes afin d'assurer des transitions harmonieuses entre l'existant et les nouvelles opérations.

Dans un souci de développement durable et de confort des résidents, une attention particulière devra être portée lors de la conception et la réalisation des logements à :

- L'optimisation des apports solaires ;
- La préservation des nuisances sonores ;
- La préservation de l'intimité des résidents ;
- Le rapport à l'espace public.

Accessibilité et desserte interne

L'accès et la desserte interne des nouvelles zones d'aménagement devront être conçus de façon à intégrer les principes suivants :

- hiérarchisation des voies ouvertes à la circulation automobile. Si la dimension de l'opération le justifie, l'aménageur procède à une hiérarchisation des voies internes afin de faciliter les conditions de circulation et l'orientation des usagers à l'intérieur du quartier ;
- intégration de cheminements piétons-vélos et connexion au réseau communal de déplacements doux lorsque celui-ci existe ou est projeté à l'intérieur ou en périphérie du site. Ces liaisons internes sont établies notamment en vue de faciliter l'accès aux équipements scolaires ou sportifs et aux services de proximité ;
- prise en compte de l'accessibilité des Personnes à Mobilité Réduite.

Qualité environnementale et paysagère

Dans une perspective de développement durable, la qualité environnementale et le confort thermique des logements seront recherchés. Les moyens à mettre en œuvre sont laissés à l'appréciation du pétitionnaire : économies d'énergie (habitat économe en énergie, habitat adaptable à l'utilisation des énergies renouvelables, toitures végétalisées...), gestion des eaux pluviales (récupération et gestion des eaux pluviales à la parcelle...) dans le respect des normes en vigueur. Une attention particulière devra être portée à la qualité paysagère et environnementale des sites après aménagement.

Les espaces libres de construction seront aménagés de manière à favoriser le maintien, voire la restauration de la diversité biologique du site. Ils pourront participer à la préservation ou à la création de continuums écologiques au sein du terrain d'assiette de l'opération, en relation avec les espaces naturels environnants.

En cas d'aménagement de bassins de rétention des eaux pluviales, ceux-ci seront végétalisés et intégrés dans un aménagement paysager.

L'imperméabilisation des sols doit être limitée au strict nécessaire et la gestion des ruissellements de surface prise en compte dans les aménagements.

Aucun aménagement ne pourra être mis en place si celui-ci compromet le respect des dispositions de l'orientation lors de la réalisation des aménagements ultérieurs ou s'il contribue à créer des délaissés de zone inconstructible.

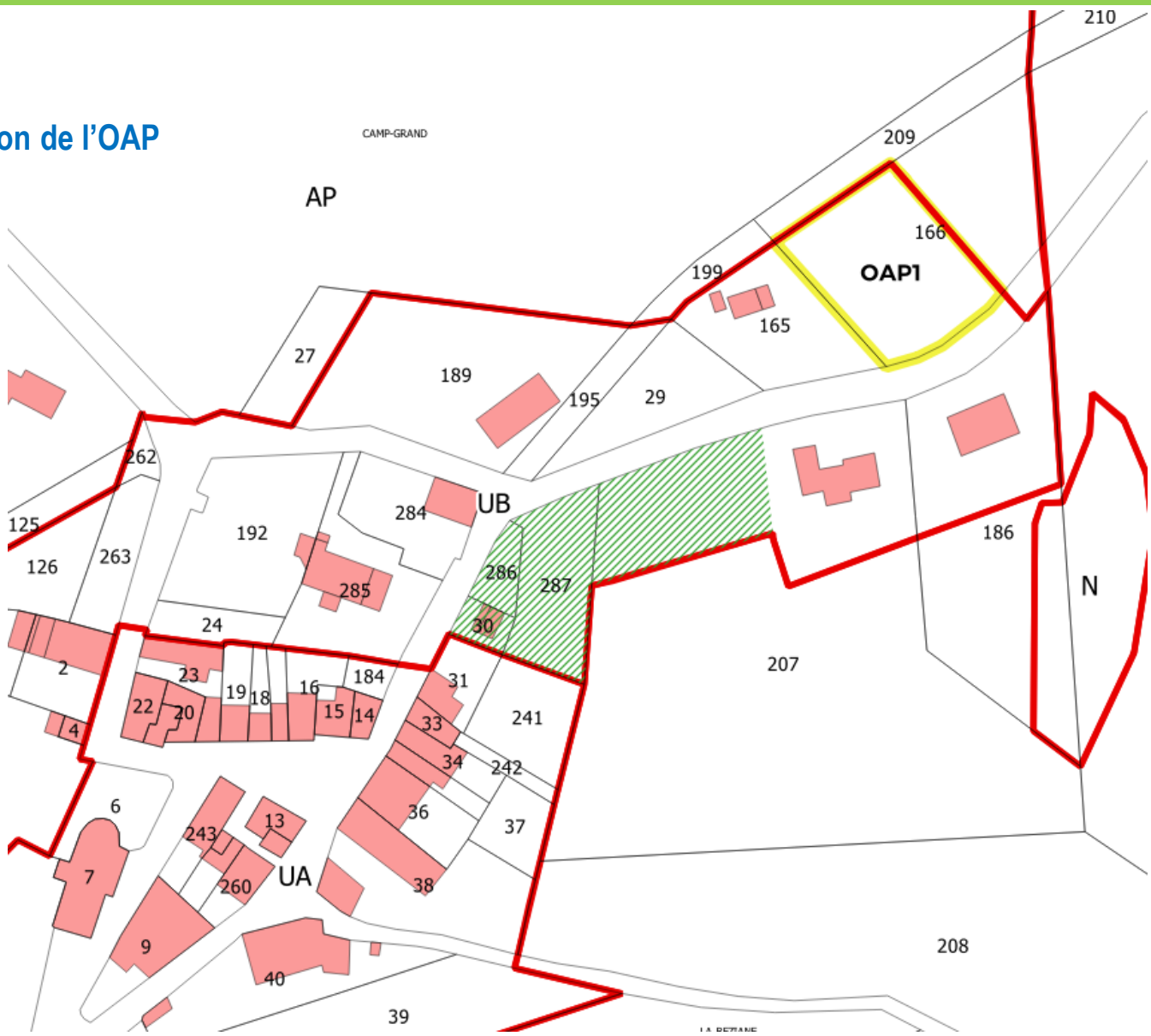
Les bâtiments à usage d'habitation sont orientés de telle sorte qu'ils permettent aux futurs occupants d'optimiser les apports solaires et de disposer d'une bonne régulation de la température à l'intérieur.

Prise en compte de la trame verte et bleue dans le cadre des opérations d'aménagement

La Trame Verte et Bleue (TVB) est un outil qui a pour objectifs d'identifier la fonctionnalité écologique d'un territoire pour tenter d'endiguer la disparition et la dégradation des milieux naturels en raison de leur isolement/fragmentation. La TVB a notamment pour objet de maintenir la possibilité de connexions (corridors écologiques) entre les réservoirs de biodiversité.

- Respecter la topographie des sites : Les projets doivent éviter de modifier la topographie par apport/export de remblais. **Favoriser les projets qui s'adaptent à la topographie existante.**
- Limiter l'imperméabilisation des sols : Les projets doivent, autant que possible, **limiter l'imperméabilisation des sols.**
- **Proscrire la plantation d'espèces exotiques envahissantes** et mettre en œuvre des actions pour détruire ces espèces invasives.
- **Améliorer la perméabilité des clôtures** : Les nouveaux projets, notamment en bordure des espaces naturels et agricoles doivent privilégier la mise en place de clôtures offrant une certaine perméabilité (haies végétales, clôtures à larges mailles...).
- **Limiter les sources de pollution lumineuse** : Les projets doivent favoriser une réduction des éclairages extérieurs en intensité et en durée et privilégier des éclairages directionnels.
- **Limiter les constructions au sein des réservoirs de biodiversité** : A l'intérieur des réservoirs de biodiversité, les projets doivent favoriser les aménagements les plus neutres du point de vue environnemental.
- **Encourager la réalisation de passages pour la faune** : au niveau des infrastructures routières traversant des réservoirs de biodiversités ou situées au sein de continuités écologiques, les voiries créées ou réaménagées pourront être équipées de passages pour la faune.
- **Favoriser les projets de création/restauration de haies** : identifier les espaces propices entre les réservoirs de biodiversité, choisir des essences locales et privilégier les haies multi-strates, planifier des actions de restauration.
- Favoriser les projets de création/restauration de vergers : choisir des essences locales variées et adaptées aux milieux concernés.
- **Etudier la possibilité de réouverture et de renaturation des cours d'eau** : Lorsque c'est techniquement et économiquement possible, il conviendra de favoriser la réouverture et la renaturation des cours d'eau.
- **Favoriser la restauration des ripisylves** : Les zones humides, les cours d'eau et les ripisylves font l'objet de protections spécifiques dans le règlement. Toutefois, la restauration de ripisylves dégradées devra être recherchée dans les projets. En cas de nouvelles plantations, les essences locales adaptées à ce types de milieux doivent être privilégiées.

Localisation de l'OAP



OAP 1: «Entrée de bourg»

Eléments de contexte, diagnostic

Zonage du PLU	UB
Surface	0,15 Ha
Vocation actuelle de la zone	Prairie
Propriété foncière	Privée

Fonctionnement urbain : Situé en entrée de bourg face à des constructions récentes, le long de la route de Saint Michel.



Enjeux et objectifs sur le secteur :

- Développer une offre d'habitat au centre bourg
- Prendre en compte le volet paysager du secteur



ACCESSIBILITE, CIRCULATION, RESEAUX

Desserte possible depuis la route de Saint Michel


Les réseaux :

- Electricité : en capacité suffisante
- Eau potable : en capacité suffisante
- Assainissement collectif dont la capacité est suffisante

OAP 1: «Entrée de bourg»



 Haies existantes

 Haies paysagères à créer.

PROGRAMME

Surface totale : 0,15 Ha

Vocation principale : Habitat

Densité attendue est de 12 log/Ha soit 2 logements

Forme(s) urbaine(s) : Habitat individuel, habitat intermédiaire

PRINCIPES D'AMENAGEMENT

- La création de voirie n'est pas nécessaire pour l'urbanisation de cette parcelle.
- L'insertion paysagère du projet passe par la création d'écrans végétalisés à l'image des autres parcelles à proximité.
- Cette parcelle étant une extension de l'urbanisation existante, se surcroit en entrée de bourg, la couverture végétale devra permettre de masquer au maximum le projet.
- Des accès mutualisés sont à privilégier, l'opération devra s'effectuer sous forme d'opération d'aménagement d'ensemble.