

Plan Local d'Urbanisme

3. Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP)

Révision du POS en PLU prescrite le 15/10/2013
PLU arrêté le 27/06/2016
PLU approuvé le 20/03/2017
Modification n°1 approuvée le 20/10/2022

TABLE DES MATIERES

TABLE DES MATIERES	2	4.2. Enjeux / Objectifs	21
PREAMBULE	3	4.3. Principe d'aménagement	22
PORTEE ET CONTENU DES ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION	4		
LES ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION DE MAILLANE	5		
Principes d'aménagement retenus dans les orientations sectorielles	6		
DES PRINCIPES COMMUNS COMME BASE DES DIFFERENTES OAP	7		
Orientations d'aménagement et de programmation	9		
1. Site de projet : OAP Sainte Marthe	10		
1.1. Localisation et caractéristiques	10		
1.2. Enjeux / Objectifs	10		
1.3. Principe d'aménagement	11		
2. Site de projet : OAP route de Graveson	14		
2.1. Localisation et caractéristiques	14		
2.2. Enjeux / Objectifs	14		
2.3. Principe d'aménagement	15		
3. Site de projet : OAP du Grenouillet	18		
3.1. Localisation et caractéristiques	18		
3.2. Enjeux / Objectifs	18		
3.3. Principe d'aménagement	19		
4. Site de projet : OAP Homme du Loup	21		
4.1. Localisation et caractéristiques	21		

PREAMBULE

PORTEE ET CONTENU DES ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION

Les orientations d'aménagement ont pour objectif d'apporter des précisions quant à l'organisation urbaine, paysagère ou fonctionnelle de certains secteurs de la commune.

REGLES GENERALES :

Selon l'article L.151-2 du Code de l'Urbanisme, le PLU « *comprend un rapport de présentation, un projet d'aménagement et de développement durables, des orientations d'aménagement et de programmation (OAP), un règlement et des annexes. Chacun de ces éléments peut comprendre un ou plusieurs documents graphiques.* »

Selon l'article L.151-6 du code de l'urbanisme, les orientations d'aménagement et de programmation « *comprennent, en cohérence avec le projet d'aménagement et de développement durables, des dispositions portant sur l'aménagement, l'habitat, les transports et les déplacements* ».

Selon l'article L. 151-7 du Code de l'Urbanisme, les orientations d'aménagement et de programmation peuvent notamment :

- « *définir les actions et opérations nécessaires pour mettre en valeur l'environnement, notamment les continuités écologiques, les paysages, les entrées de villes et le patrimoine, lutter contre l'insalubrité, permettre le renouvellement urbain et assurer le développement de la commune ;*
- *favoriser la mixité fonctionnelle en prévoyant qu'en cas de réalisation d'opérations d'aménagement, de construction ou de réhabilitation un pourcentage de ces opérations destiné à la réalisation de commerces ;*
- *comporter un échéancier prévisionnel de l'ouverture à l'urbanisation des zones à urbaniser et de la réalisation des équipements correspondants ;*
- *porter sur des quartiers ou des secteurs à mettre en valeur, réhabiliter, restructurer ou aménager ;*
- *prendre la forme de schémas d'aménagement et préciser les principales caractéristiques des voies et espaces publics ;*

- *adapter la délimitation des périmètres, en fonction de la qualité de la desserte, où s'applique le plafonnement à proximité des transports prévu aux articles ».*

OPPOSABILITE AU TIERS :

En application de l'article L.152-1 du Code de l'Urbanisme, « *l'exécution par toute personne publique ou privée de tous travaux, constructions, aménagements, plantations, affouillements ou exhaussements des sols, et ouverture d'installations classées appartenant aux catégories déterminées dans le plan sont conformes au règlement et à ses documents graphiques.*

Ces travaux ou opérations sont, en outre, compatibles, lorsqu'elles existent, avec les orientations d'aménagement et de programmation. »

En ce sens, les travaux et opérations réalisés dans les secteurs concernés ne peuvent être contraires aux orientations d'aménagement retenues, mais bien contribuer à leur mise en œuvre, à minima, ne pas les remettre en cause.

La compatibilité s'appréciera lors de l'instruction des demandes d'autorisation d'urbanisme.

ARTICULATION AVEC LE REGLEMENT ECRIT ET GRAPHIQUE :

Les orientations par secteur sont complémentaires des dispositions d'urbanisme contenues dans le règlement écrit et graphique.

Cette complémentarité s'exprime également par leur portée réciproque. En effet, les opérations d'aménagement et de construction seront instruites en termes de compatibilité avec les orientations par secteur, et en termes de conformité avec les dispositions réglementaires.

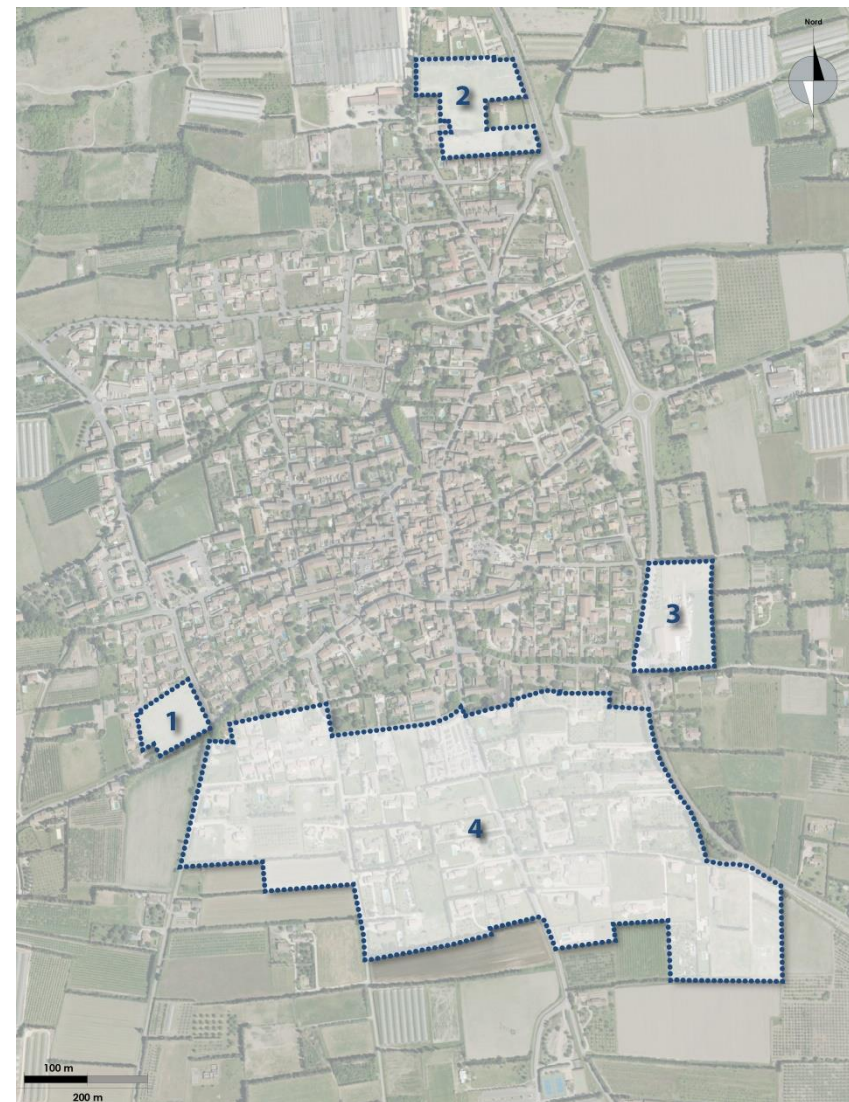
La règle d'urbanisme est établie en cohérence avec les orientations par secteur.

LES ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION DE MAILLANE

Dans le cadre des objectifs définis par le PADD, la commune a identifié plusieurs secteurs de développement qui font l'objet d'Orientations d'Aménagement et de Programmation qui définissent des principes permettant d'orienter et de maîtriser l'urbanisation du territoire.

Les orientations d'aménagement et de programmation de la commune de Maillane concernent quatre secteurs répartis sur le territoire :

- 1. OAP Sainte Marthe, située au sud-ouest ;
- 2. OAP route de Graveson, située au nord ;
- 3. OAP du Grenouillet, situé à l'est ;
- 4. OAP Homme du Loup, située au sud.



Localisation des sites d'OAP de la commune de Maillane

PRINCIPES D'AMENAGEMENT RETENUS DANS LES ORIENTATIONS SECTORIELLES

DES PRINCIPES COMMUNS COMME BASE DES DIFFERENTES OAP

Les principes communs aux orientations d'aménagement déclinent diverses thématiques visant à mieux intégrer le développement durable dans les futurs projets urbains.

La qualité environnementale des projets est recherchée, dans le but d'améliorer, à terme, l'empreinte écologique de l'urbanisation nouvelle, d'intégrer les aménagements au paysage et de prendre en compte les enjeux liés au risque d'inondation et de ruissellement.

■ PROPOSER DES DENSITES URBAINES CONTEXTUALISEES, DES DENSITES A VIVRE

La commune recense un parc de logements majoritairement composé de logements individuels. Cette urbanisation conduit à une sur-consommation d'espaces naturels ou agricoles.

La densification permet de limiter l'urbanisation d'espaces aux qualités naturelles et agronomiques.

Elle suppose aussi, un renouvellement des formes urbaines et architecturales, un changement dans les pratiques de constructions de maisons individuelles monotypées.

La densification ne suppose pas forcément moins d'espaces libres, mais plutôt une nouvelle répartition de ceux-ci : les espaces libres publics deviennent majoritaires.

■ DIVERSIFIER L'OFFRE RESIDENTIELLE ET PROMOUVOIR DE NOUVELLES TYPOLOGIES DE LOGEMENTS

L'offre résidentielle doit être diversifiée au niveau de la taille des habitations, de leur forme et de leur statut d'occupation pour répondre à l'ensemble des demandes.

En raison de la hausse actuelle des constructions de maisons individuelles, l'habitat groupé, intermédiaire et collectif sera globalement privilégié par les orientations d'aménagement dans le but de conserver un équilibre entre les types d'habitat sur la commune et d'encourager l'accueil de jeunes actifs.

La qualité et l'innovation architecturales seront privilégiées. Les constructions denses (individuel groupé, intermédiaire et collectif) devront optimiser les espaces extérieurs : jardins en rez-de-chaussée, terrasses ou balcons « habitables ».

■ FAVORISER LE BIOCLIMATISME

Les nouvelles typologies de logements auront un impact important sur la performance énergétique et sur le niveau de confort attendu dans l'habitat.

Une majorité des logements devront avoir un caractère traversant afin de garantir une meilleure répartition de l'ensoleillement ainsi qu'une capacité de ventilation naturelle. Ce dispositif simple a un impact sur la forme urbaine et le mode de distribution des logements.

Les constructions devront privilégier une orientation sud pour les pièces principales.

Des dispositions particulières en matière d'isolation et d'inertie des bâtiments seront recherchées : l'objectif est de tendre vers la construction de bâtiments dont la consommation d'énergie sera nettement réduite, tout en garantissant de meilleurs confort thermiques et acoustiques.

■ **GERER LES EAUX DE RUISSELLEMENT**

Ces nouvelles opérations devront contribuer à limiter l'imperméabilisation des sols et à ne pas augmenter les risques de stagnation des eaux de remontée de nappe et de ruissellement. Cet objectif peut être atteint par la mobilisation de divers leviers :

- une emprise au sol minimisée impliquant une optimisation des hauteurs de bâtiments ;
- le traitement en pleine terre d'une partie du terrain d'assiette ;
- des dalles plantées, notamment sur les places de stationnement ;
- une orientation des bâtiments respectant les axes d'écoulement des eaux de ruissellement ;
- la mise en place d'un système de gestion des eaux pluviales alternant entre noues, bassin de rétention et chaussées drainantes. Les noues présentent l'avantage de conjuguer réduction des coûts d'investissement et d'entretien avec intérêts paysagers et écologiques. Elles pourront devenir partie intégrante du concept paysager de l'opération.

■ **GERER LE RISQUE INONDATION**

Les aménagements devront prendre en compte le risque d'inondation. Les espaces inondables devront rester perméables (espace vert).

■ **PRIVILEGIER LES DEPLACEMENTS « MODES DOUX » ET LES ESPACES DE RENCONTRE**

Le maillage général de la ville par un réseau piéton / cycle est recherché par les partis d'aménagement pris dans les OAP. L'application de ce principe se retrouvera par deux types d'aménagements viaires différenciés :

- des artères principales bordées de trottoirs élargis, non encombrés par les équipements techniques plus de bandes ou pistes cyclables ;
- des cheminements piétons/cycles propres, desquels sont exclues toutes circulations motorisées.

Certaines opérations, à l'échelle de croisements fréquentés par des automobilistes et piétons, pourront être aménagées ponctuellement sous la forme « d'espaces de rencontre » dans lesquels les différents types de flux se mêleront, en laissant la priorité au mode le plus vulnérable.

Ce maillage pourra s'accompagner ponctuellement d'aménagement d'espaces publics, favorisant le lien social entre habitants du quartier : places, squares et dispositions de mobilier urbain le long des cheminements seront favorisés.

ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION

1. SITE DE PROJET : OAP SAINTE MARTHE

1.1. Localisation et caractéristiques

Située au sud-ouest de l'enveloppe bâtie, au nord de l'Avenue de Montmajour et à l'ouest du chemin Sainte Marthe, l'OAP du même nom est identifiée en zone UDa au PLU.



L'aménagement de ce secteur devra faire l'objet d'une opération d'ensemble.

1.2. Enjeux / Objectifs

Le site de Sainte Marthe regroupe différents enjeux/objectifs :

- urbain ► développer le parc de logements de la commune au cœur de l'enveloppe bâtie existante :
 - dans le respect de la morphologie actuelle du quartier ;
 - en proposant une offre de logements diversifiée et accessible, proche du centre-ancien.
- paysager ► définir un projet adapté à l'environnement du quartier, à sa proximité avec la départementale intégrant notamment :
 - l'aménagement d'espaces tampons paysagers ;
 - la préservation de la trame bleue (canal de la Loube) ;
 - la mise en valeur de l'entrée de ville.



1.3. Principe d'aménagement



OCCUPATION DU SOL

■ Habitat diversifié (individuel/groupé/intermédiaire)

DEPLACEMENTS

□ Accès

⇄ Principe de voirie

— Liaisons piétonnes existantes

- - - Liaisons piétonnes à créer

PAYSAGES

●●● Frange urbaine à créer/maintenir

■ Espace vert à structurer/à préserver

— Trame bleue à préserver

DESSERTE DU PROJET (VOIES, RESEAUX, TRANSPORTS EN COMMUN)

Réseau viaire

Les accès au nouveau quartier se feront par le chemin Sainte Marthe et la voie existante du lotissement Sainte Marthe.

A partir de ces accès, des voies internes seront aménagées afin de desservir les différentes parcelles et connecter les nouvelles constructions au quartier dans lequel elles s'insèrent.

Desserte en transports collectifs

La commune de Maillane dispose d'un réseau de transport en commun peu développé, il n'existe qu'un arrêt de bus sur la commune situé place Gounod.

Cette OAP se situe à environ 600 mètres de cet arrêt, soit à environ 10 minutes à pied.



DESSERTE DES RESEAUX

Le site de projet est entièrement desservi par l'assainissement collectif.

LA PLACE FAITE AUX MODES DOUX :

Sur l'ensemble du site, les déplacements doux (marche/vélos) seront favorisés, grâce à l'aménagement de liaisons piétonnes. Elles permettront de garantir une fluidité des déplacements et un lien avec les liaisons existantes.

BESOIN EN STATIONNEMENT

Le projet devra comporter un nombre de places de stationnement adapté. Ainsi, il faudra prévoir :

- du stationnement en parcelle pour l'habitat individuel pur et groupé ;
- deux places par logement pour l'habitat intermédiaire.

MIXITE FONCTIONNELLE ET DENSIFICATION

Le projet d'aménagement proposera une offre de logements diversifiée composée d'au moins 18 logements.

Densité moyenne : la densité moyenne minimale du secteur s'élève à 22,5 logements/ha.

Potentiel (à titre indicatif) : 18 logements minimum.

QUALITE ENVIRONNEMENTALE ET PREVENTION DES RISQUES

Gestion de l'eau

La gestion des eaux pluviales est obligatoire. L'imperméabilisation des sols doit donc être limitée au maximum. Les matériaux recommandés seront de type poreux, perméables (le sable, gravier, stabilisé, etc.).

Les espaces libres et espaces verts devront être végétalisés au maximum afin de favoriser l'infiltration naturelle et de limiter l'écoulement des eaux de pluie sur le domaine public.

Performance énergétique

Les bâtiments devront respecter à minima les normes de la réglementation thermique en vigueur. Il est préférable de tendre vers une consommation énergétique des constructions plus basses encore, en tendant vers la réalisation de constructions passives.

QUALITE DE L'INSERTION ARCHITECTURALE, URBAINE ET PAYSAGERE

Qualité urbaine du projet

Afin de s'intégrer pleinement à la morphologie urbaine voisine et au paysage environnant, la hauteur de l'ensemble des constructions sera limitée au R+1.

Les constructions devront être disposées en mitoyenneté sur la totalité de la hauteur de la construction.

Une implantation nord/sud des bâtiments est recommandée. En limite de la départementale, une marge de recul de 10 mètres devra être respectée.

Elle permettra également de préserver le canal de la Loube.

Espaces verts / espaces naturels

Les masses végétales existantes devront être conservées.

Sur l'ensemble du projet, les végétaux rustiques de croissance lente ne nécessitant que peu de taille et d'entretien seront privilégiés. Des bandes

enherbées et vivaces rustiques viendront accompagner les allées et les cheminements piétons.

Paysage

Un traitement paysager de la frange urbaine le long de la D32 et le long du chemin Sainte Marthe (traitement paysager du talus existant) devra être réalisé.

Types de matériaux

Les matériaux locaux biosourcés seront privilégiés.

2. SITE DE PROJET : OAP ROUTE DE GRAVESON

2.1. Localisation et caractéristiques

Située au nord de l'enveloppe bâtie, à l'ouest de la route de Châteaurenard, l'OAP route de Graveson est identifiée en zone 1AUh au PLU.



2.2. Enjeux / Objectifs

Le site dit « route de Graveson » regroupe différents enjeux/objectifs :

- urbain ► développer le parc de logements de la commune en limite de l'enveloppe bâtie existante :
 - dans le respect de la morphologie actuelle du quartier ;
 - en permettant une diversification de la typologie des logements.
- paysager ► définir un projet adapté à l'environnement du quartier, et notamment à sa proximité avec la départementale (aménager des espaces tampons paysagers).



2.3. Principe d'aménagement

- OCCUPATION DU SOL**
- Habitat individuel /groupé
- CARACTÉRISTIQUE DU BÂTI**
- Alignement / implantation du bâti
- DEPLACEMENTS**
- Accès
 - Principe de voirie
 - Envisager une desserte par le sud
- PAYSAGES**
- Frange urbaine à créer/maintenir



DESSERTE DU PROJET (VOIES, RESEAUX, TRANSPORTS EN COMMUN)

Réseau viaire

L'accès au nouveau quartier se fera par la route de Graveson. En lien avec le département, un accès au sud depuis la départementale pourra être envisagé.

A partir de cet accès des nouvelles voies, aménagées pour les déplacements doux, permettront la desserte des différentes parcelles.

L'aménagement du quartier pourra privilégier les déplacements doux sur l'ensemble du site en créant des espaces de stationnement mutualisés permettant de limiter la place des véhicules et de définir des espaces réservés aux piétons.

Desserte en transports collectifs

La commune de Maillane dispose d'un réseau de transport en commun peu développé, il n'existe qu'un arrêt de bus sur la commune situé place Gounod.

Cette OAP se situe à environ 900 mètres de cet arrêt, soit à environ 15 minutes à pied.



DESSERTE DES RESEAUX

Le site de projet est desservi par l'assainissement collectif au niveau de la route de Graveson.

LA PLACE FAITE AUX MODES DOUX :

Sur l'ensemble du site, les déplacements doux (marche/vélos) seront favorisés, grâce à l'aménagement des voies de circulation.

BESOIN EN STATIONNEMENT

Le projet devra comporter un nombre de places de stationnement adapté. Ainsi, il faudra prévoir du stationnement en parcelle pour l'habitat individuel pur et groupé.

MIXITE FONCTIONNELLE ET DENSIFICATION

Le projet d'aménagement proposera une offre de logements diversifiée (habitat individuel pur/groupé) composée d'au moins 30 logements.

Densité moyenne : la densité moyenne minimale du secteur s'élève à 17 logements/ha.

Potentiel (à titre indicatif) : un minimum de 30 logements.

QUALITE ENVIRONNEMENTALE ET PREVENTION DES RISQUES

Gestion de l'eau

La gestion des eaux pluviales est obligatoire. L'imperméabilisation des sols doit donc être limitée au maximum. Les matériaux recommandés seront de type poreux, perméables (le sable, gravier, stabilisé, etc.).

Les espaces libres et espaces verts devront être végétalisés au maximum afin de favoriser l'infiltration naturelle et de limiter l'écoulement des eaux de pluie sur le domaine public.

Performance énergétique

Les bâtiments devront respecter à minima les normes de la réglementation thermique en vigueur. Il est préférable de tendre vers une consommation énergétique des constructions plus basses encore, en tendant vers la réalisation de constructions passives.

QUALITE DE L'INSERTION ARCHITECTURALE, URBAINE ET PAYSAGERE

Qualité urbaine du projet

Afin de s'intégrer pleinement à la morphologie urbaine voisine et au paysage environnant, la hauteur de l'ensemble des constructions sera limitée au R+1.

Une implantation nord/sud des bâtiments est recommandée. En limite de la départementale, une marge de recul de 10 mètres devra être respectée.

Espaces verts / espaces naturels

Les haies existantes devront être conservées.

Sur l'ensemble du projet, les végétaux rustiques de croissance lente ne nécessitant que peu de taille et d'entretien seront privilégiés. Des bandes enherbées et vivaces rustiques viendront accompagner les allées et les cheminements piétons.

Paysage

Un traitement paysager de la frange urbaine le long de la D5 devra être réalisé.

Types de matériaux

Les matériaux locaux seront privilégiés.

3. SITE DE PROJET : OAP DU GRENOUILLET

3.1. Localisation et caractéristiques

Située à l'est de la D5, l'OAP du Grenouillet est identifiée en zone 1AUe au PLU.



3.2. Enjeux / Objectifs

Le site du Grenouillet regroupe différents enjeux/objectifs :

- économique ► maintenir les activités existantes à l'est de la D5 :
 - permettre le développement du garage existant (extension) ;
 - permettre l'accueil de nouvelles entreprises..
- paysager ► définir un projet adapté à l'environnement du quartier par un aménagement paysager le long de la départementale.



3.3. Principe d'aménagement

- OCCUPATION DU SOL**
- Espace dédié à une station-service
 - Espace dédié au développement d'activités
- DEPLACEMENTS**
- Accès
 - Principe de voirie
- PAYSAGES**
- Frange urbaine à préserver/aménager



DESSERTE DU PROJET (VOIES, RESEAUX, TRANSPORTS EN COMMUN)

Réseau viaire

L'accès au nouveau quartier se fera par la départementale 5 via un accès sous forme de contre-allée en sens unique.

Desserte en transports collectifs

La commune de Maillane dispose d'un réseau de transport en commun peu développé, il n'existe qu'un arrêt de bus sur la commune situé place Gounod.

Cette OAP est la plus proche de l'arrêt de bus puisqu'elle se situe à environ 300 mètres, soit à environ 5 minutes à pied.



DESSERTE DES RESEAUX

Le réseau d'assainissement collectif se situe à proximité du site au niveau de la rue des Chardons et de la route de Saint-Rémy.

BESOIN EN STATIONNEMENT

Le projet prévoit un espace dédié au stationnement des véhicules du garage existant. Sur le reste du site chaque activité devra prévoir sur sa parcelle, en fonction des besoins, un espace dédié au stationnement.

MIXITE FONCTIONNELLE

Le projet d'aménagement prévoit un espace dédié à une station service et au développement d'activités.

QUALITE ENVIRONNEMENTALE ET PREVENTION DES RISQUES

Gestion de l'eau

La gestion des eaux pluviales est obligatoire. L'imperméabilisation des sols doit donc être limitée au maximum. Les matériaux recommandés seront de type poreux, perméables (le sable, gravier, stabilisé, etc.).

Les espaces libres et espaces verts devront être végétalisés au maximum afin de favoriser l'infiltration naturelle et de limiter l'écoulement des eaux de pluie sur le domaine public.

Performance énergétique

Les bâtiments devront respecter à minima les normes de la réglementation thermique en vigueur. Il est préférable de tendre vers une consommation énergétique des constructions plus basses encore, en tendant vers la réalisation de constructions passives.

QUALITE DE L'INSERTION ARCHITECTURALE, URBAINE ET PAYSAGERE

Qualité urbaine du projet

Afin de limiter l'impact visuel du site sur le reste de la commune, une marge de recul de 30 mètres le long de la départementale devra être respectée. Sur cet espace libre de toute construction, un traitement paysager devra être assuré.

Espaces verts / espaces naturels

La haie existante, située au nord du site, devra être conservée. Une frange végétale sera à aménager.

Sur l'ensemble du projet, les végétaux rustiques de croissance lente ne nécessitant que peu de taille et d'entretien seront privilégiés. Des bandes enherbées et vivaces rustiques viendront accompagner les allées et les cheminements piétons.

Paysage

Un traitement paysager de qualité le long de la D5 devra être réalisé.

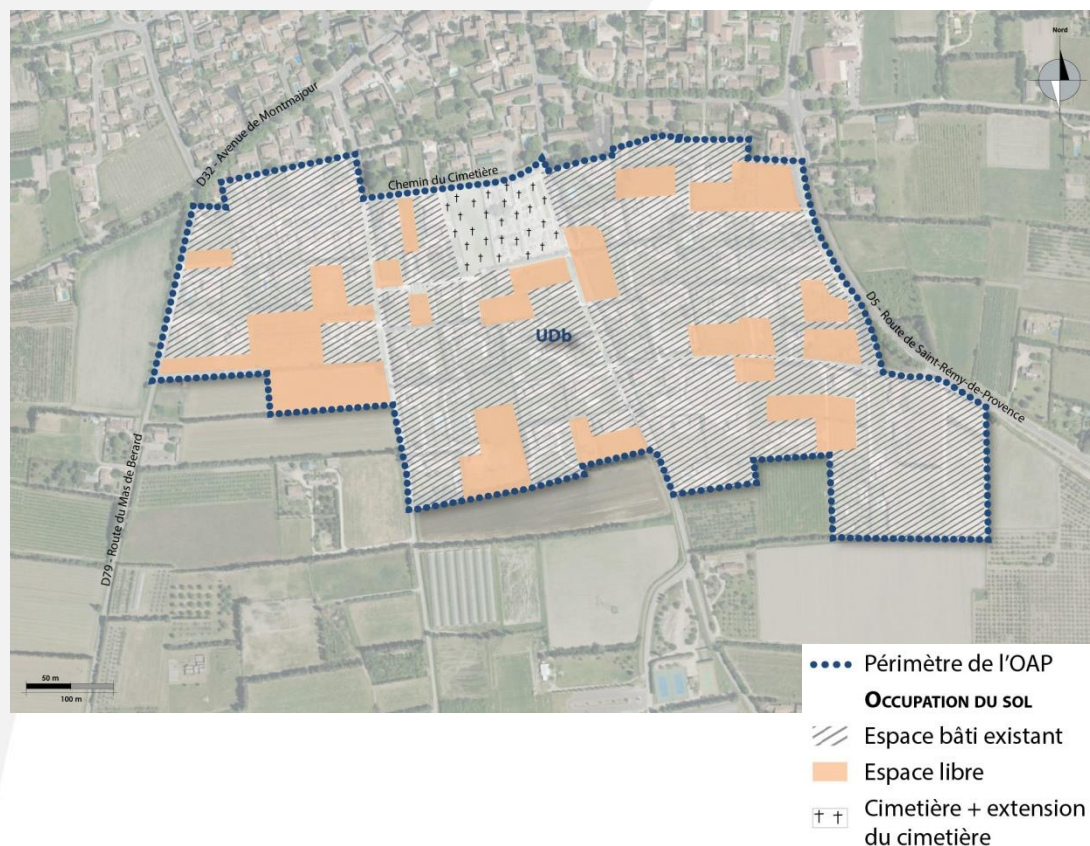
Types de matériaux

Les matériaux locaux seront privilégiés.

4. SITE DE PROJET : OAP HOMME DU LOUP

4.1. Localisation et caractéristiques

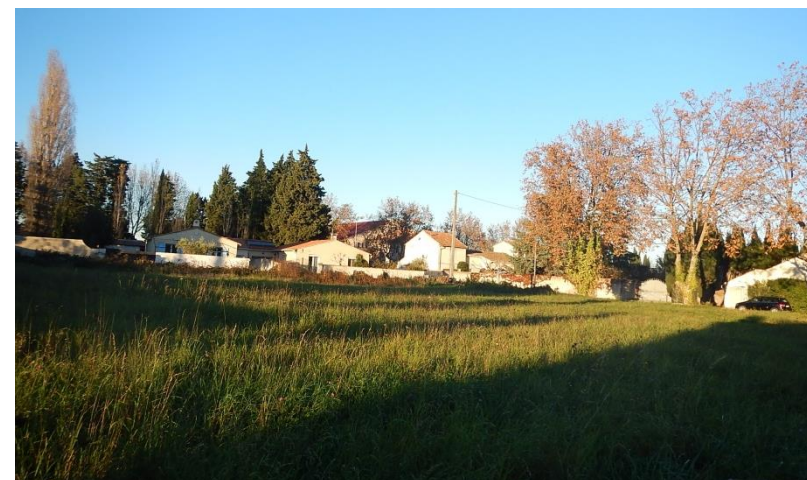
Située au sud de la commune en limite de la zone agricole, l'OAP dit « Homme du Loup » est identifiée en zone UDb au PLU.



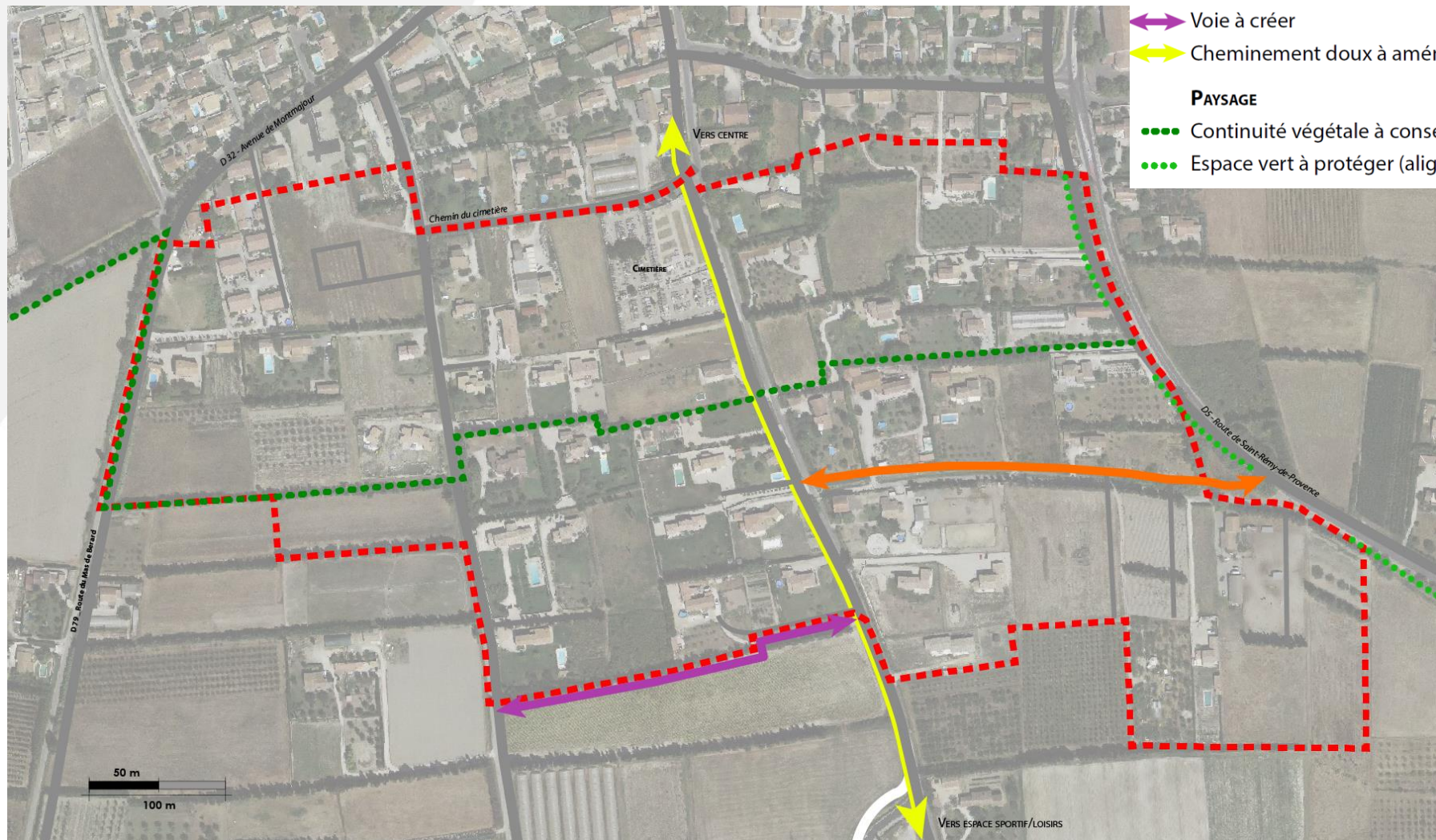
4.2. Enjeux / Objectifs

Le site de l'Homme du Loup regroupe différents enjeux/objectifs :

- urbain ► optimiser les espaces urbanisés de la commune en définissant un principe de desserte adapté ;
- paysager ► conserver les linéaires arborés et les haies, support de la trame verte.



4.3. Principe d'aménagement



■ Périmètre du site

DEPLACEMENTS

↔ Voie existante

↔ Voie à élargir

↔ Voie à créer

↔ Cheminement doux à aménager

PAYSAGE

... Continuité végétale à conserver

... Espace vert à protéger (alignement d'arbres)

DESSERTE DU PROJET (VOIES, RESEAUX, TRANSPORTS EN COMMUN)

Réseau viaire

L'aménagement viaire du quartier est un point essentiel sur ce secteur.

Afin de poursuivre le développement urbain de cette partie de la commune il conviendra d'aménager les principales voies de desserte conformément au principe d'aménagement.

L'OAP prévoit d'élargir et de créer une voie est/ouest permettant de relier les axes nord/sud du secteur. La départementale D27 est identifiée comme prioritaire pour l'aménagement de cheminements doux, permettant de relier le centre-ville au pôle sportif Jacques Demarle.

Desserte en transports collectifs

La commune de Maillane dispose d'un réseau de transport en commun peu développé, il n'existe qu'un arrêt de bus sur la commune situé place Gounod.

Entre 300 et 800 mètres séparent le secteur de l'arrêt de bus ce qui représente environ 10 à 15 minutes de marche.



DESSERTE DES RESEAUX

Le secteur est desservi par le réseau d'assainissement collectif qui se situe au niveau du chemin du cimetière, du chemin de l'Homme du Loup et de la départementale D27.

BESOIN EN STATIONNEMENT

Chaque projet devra prévoir le nombre nécessaire de places de stationnement.

MIXITE FONCTIONNELLE

Les constructions devront respecter les règles d'urbanisme définies par le PLU pour la zone UDb.

QUALITE ENVIRONNEMENTALE ET PREVENTION DES RISQUES

Gestion de l'eau

La gestion des eaux pluviales est obligatoire. L'imperméabilisation des sols doit donc être limitée au maximum. Les matériaux recommandés seront de type poreux, perméables (le sable, gravier, stabilisé, etc.).

Les espaces libres et espaces verts devront être végétalisés au maximum afin de favoriser l'infiltration naturelle et de limiter l'écoulement des eaux de pluie sur le domaine public.

Performance énergétique

Les bâtiments devront respecter à minima les normes de la réglementation thermique en vigueur. Il est préférable de tendre vers une consommation énergétique des constructions plus basses encore, en tendant vers la réalisation de constructions passives.

QUALITE DE L'INSERTION ARCHITECTURALE, URBAINE ET PAYSAGERE

Qualité urbaine du projet

Les constructions devront s'intégrer au tissu bâti existant.

Espaces verts / espaces naturels

Les continuités végétales identifiées sur le principe d'aménagement devront être conservées.

Les espaces verts identifiés sur le principe d'aménagement devront être protégés.

Sur l'ensemble du projet, les végétaux rustiques de croissance lente ne nécessitant que peu de taille et d'entretien seront privilégiés. Des bandes enherbées et vivaces rustiques viendront accompagner les allées et les cheminements piétons.

Types de matériaux

Les matériaux locaux seront privilégiés.