

Département du Calvados

Commune de FONTAINE-ETOUPEFOUR

PLAN LOCAL D'URBANISME

Modification simplifiée n°1

ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION

PIECE C

PLU approuvé par délibération du Conseil Municipal du 12 avril 2022,

*Vu pour être annexé à la délibération du Conseil Municipal du 3 septembre 2024,
Le Maire,*



NEAPOLIS

3 Allée du Green
14 520
PORT EN BESSIN

Orientations d'Aménagement et de Programmation

Préambule

Contexte réglementaire :

Conformément aux articles L.151-6 et L.151-7 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. En l'absence de schéma de cohérence territoriale, les orientations d'aménagement et de programmation d'un plan local d'urbanisme élaboré par un établissement public de coopération intercommunale comprennent les dispositions relatives à l'équipement commercial et artisanal mentionnées aux articles L. 141-16 et L. 141-17.

Les orientations d'aménagement et de programmation peuvent notamment :

1° 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 ;

2° 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 est destiné à la réalisation de commerces ;

3° Comporter un échéancier prévisionnel de l'ouverture à l'urbanisation des zones à urbaniser et de la réalisation des équipements correspondants ;

4° Porter sur des quartiers ou des secteurs à mettre en valeur, réhabiliter, restructurer ou aménager ;

5° Prendre la forme de schémas d'aménagement et préciser les principales caractéristiques des voies et espaces publics ;

6° 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 L. 151-35 et L. 151-36. »

Le document distingue deux types d'Orientations d'Aménagement et de Programmation :

- **Les O.A.P thématiques** : elles s'appliquent à l'ensemble du territoire de FONTAINE-ETOUPEFOUR.
Elles définissent des principes guidant vers une conception bioclimatique des différents travaux, installations ou constructions.
- **Les O.A.P sectorielles** : elles s'appliquent aux secteurs qui vont connaître un développement ou une restructuration particulière, en complément des règlements écrits et graphiques. La commune précise ainsi les types de morphologie urbaine des développements à venir, des prescriptions en matière de plantations et de traitement des espaces collectifs, des orientations en matière de réhabilitation du bâti, d'intégration paysagère.
Ces orientations permettent d'organiser les développements à venir sans pour autant figer les aménagements.

La portée juridique des Orientations d'Aménagement et de Programmation est précisée à 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. »

Orientations d'Aménagement et de Programmation

*Thématique : Conception
bioclimatique*

Decorative green wavy lines at the bottom of the slide.

Vers une conception bioclimatique

Le meilleur moyen de répondre aux enjeux du climat, de la qualité de l'air, du bruit et de la réduction de la consommation d'énergie est de favoriser une conception bioclimatique.

La conception bioclimatique a pour principe d'élaborer tout le projet (quelle que soit sa taille : de la construction d'une maison individuelle à la création d'un nouveau quartier de plusieurs centaines de logements) en lien avec les caractéristiques et les particularités du lieu, afin de tirer parti de ses apports naturels et de se protéger de ses contraintes climatiques.

L'objectif principal est d'obtenir le confort d'ambiance recherché de la manière la plus naturelle possible par « l'intelligence » de la conception et de limiter le recours à la technologie. Il s'appuie sur trois axes :

- Capturer l'énergie solaire et celle apportée par les activités intérieures ;
- La diffuser (hiver) ou s'en protéger (été) ;
- La conserver (hiver) ou l'évacuer (été) en fonction du confort recherché.

De cette manière, les projets réduisent leur impact sur le climat, favorisent la circulation naturelle de l'air, et réduisent de manière significative leurs besoins en énergie. Les enjeux d'une conception bioclimatique sont indissociables de la question de la forme urbaine et bâtie.

Dans la conception d'une architecture dite bioclimatique, les conditions du site et de l'environnement (le climat et le microclimat, la géographie et la géomorphologie) ont une place prépondérante dans l'étude et la réalisation du projet d'architecture.

A l'échelle du quartier :

La conception bioclimatique consiste à exploiter au maximum les potentialités climatiques du site, de manière passive, c'est-à-dire en recherchant une cohérence entre les formes bâties et les apports naturels (course du soleil, vent dominant...) :

- **Limiter les ombres portées** : Il s'agit de privilégier une implantation de volumes bâtis qui puisse garantir un ensoleillement maximal des constructions (en hiver) et une bonne ventilation naturelle des espaces extérieurs tout en assurant la protection contre les vents froids.

A l'échelle du bâti :

À l'échelle du bâti, la conception bioclimatique consiste à obtenir un confort thermique (d'été et d'hiver) en tirant parti des apports naturels. Au confort d'hiver répond la stratégie du chaud : capter la chaleur du rayonnement solaire, la conserver par l'isolation et la distribuer dans le bâtiment tout en la régulant. Au confort d'été répond la stratégie du froid : se protéger du rayonnement solaire et des apports de chaleur, minimiser les apports internes, dissiper la chaleur en excès et refroidir naturellement le bâti. Cette démarche met en œuvre des modes de faire qu'il faut rendre complémentaires et efficaces en toutes saisons.

Orientations d'Aménagement et de Programmation

*Echéancier d'ouverture à
l'urbanisation*

Decorative green wavy lines at the bottom of the slide.

Echéancier prévisionnel de l'ouverture à l'urbanisation des zones à urbaniser

D'après l'article L151-7 du Code de l'Urbanisme, les Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP) «peuvent comporter un échéancier prévisionnel de l'ouverture à l'urbanisation des zones à urbaniser et de la réalisation des équipements correspondants.»

Le Plan Local d'Urbanisme de FONTAINE-ETOUPEFOUR fait le choix de temporiser l'ouverture à l'urbanisation des secteurs classés U et AU au plan de zonage.

- ❑ Les zones U sont directement urbanisables et ne font pas l'objet d'Orientations d'Aménagement et de Programmation.
- ❑ La zone 1AUa pourra être ouverte à l'urbanisation dès l'approbation du présent PLU. Elle fera l'objet de deux tranches d'urbanisation.
- ❑ Les zones 1AUb et 1AUC, à l'Ouest du bourg, pourront être ouvertes à l'urbanisation dès l'approbation du PLU.
- ❑ La zone 2AU pourra être ouverte à l'urbanisation à compter de 2026. Son urbanisation fera l'objet de plusieurs tranches d'urbanisation qui seront déterminées lors de la modification du PLU.

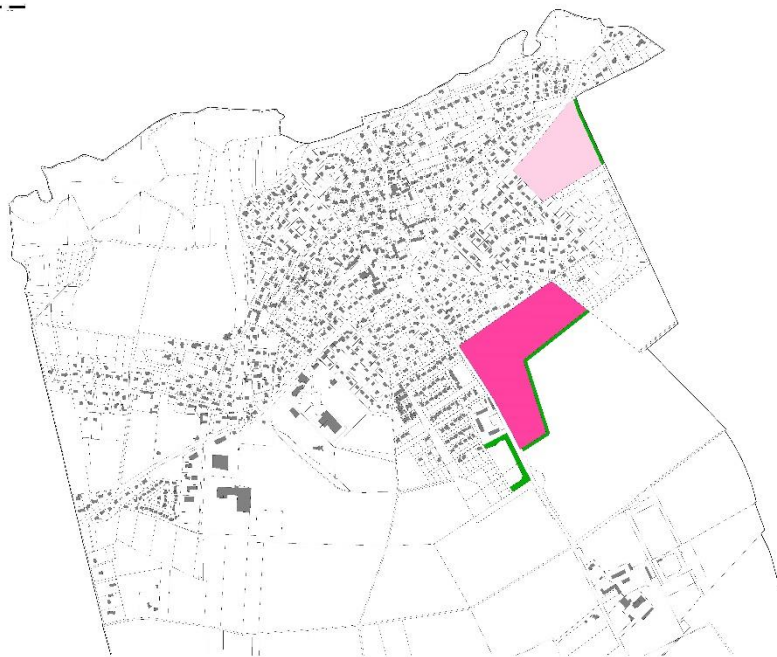
Orientations d'Aménagement et de Programmation

Les OAP Est

Two thick, light green wavy lines that originate from the bottom left corner and sweep upwards and to the right, ending near the center of the slide. They have a soft, feathered appearance.

SECTEURS :

Les zones 1AUa et 2AU à l'Est



Deux secteurs AU se présentent pour finaliser l'urbanisation à l'Est du bourg :

- Au Nord-Est, le secteur 1AUa possède une surface de 4,3 ha :
⇒ Capacité d'accueil : 86 logements (densité nette de 25 log/ha)
- Au Sud-Est, le secteur 2AU possède une surface de 8,1ha :
⇒ Capacité d'accueil : 220 logements (densité nette de 34 log/ha)

Contexte et localisation

Les secteurs à urbaniser visés par les Orientations d'Aménagement et de Programmation se localisent à l'Est du bourg, et constituent les principaux secteurs de développement de l'habitat dans le présent PLU.

Les principaux enjeux et objectifs pour ce secteur sont :

- D'intégrer les nouveaux quartiers d'habitat et de s'inscrire dans la continuité urbaine (relations inter quartiers – continuité des densités et formes urbaines – etc...);
- De mettre en place un réseau de voies hiérarchisé qui complète judicieusement la trame viaire actuelle, sans pénaliser la cadre de vie des futurs quartiers;
- De considérer l'interface entre les espaces urbains et les espaces agricoles;
- D'intégrer les ouvrages nécessaires à la gestion des eaux de ruissellement.

Les objectifs de l'aménagement

Le développement urbain du secteur devra assurer un **lien urbain, et une perméabilité pour les déplacements en modes doux** entre les quartiers projetés et les espaces bâtis environnants.

Une relative compacité des formes urbaines devra être mise en œuvre avec une densité nette moyenne de 25 logements par hectare pour la zone 1AUa et 34 logements par hectare pour la zone 2AU..

Le programme de construction devra mettre en œuvre **une mixité de l'offre en logements : logements individuels, logements individuels groupés, logements intermédiaires, logements collectifs.**

Afin de participer à cet objectif de diversification de l'offre en logements, la commune souhaite permettre l'implantation d'une résidence sénior, au sein de ces futurs quartiers.

Orientations d'Aménagement et de Programmation

Les principes d'aménagement

❑ Organisation globale du site – principes d'accès et de desserte (principes obligatoires – Cf Schéma de principe)

❑ Les accroches

- Pour la zone 1AUa, l'accroche sera à aménager et à sécuriser depuis la RD214. Pour la zone 2AU, les nouvelles accroches seront à réaliser depuis la RD147a.
- L'aménagement devra assurer la qualification, la mise en valeur et la sécurisation de ces accroches. Toutes les dispositions nécessaires à la réalisation des aménagements sur le réseau routier départemental devront être prises en concertation avec le Conseil Départemental du Calvados, avant le dépôt des autorisations d'urbanisme.

❑ Les dessertes

- Une voirie principale structurante reliera l'entrée Est du bourg (RD214) à l'entrée Sud (RD147a). Cette voie aura principalement comme vocation de structurer le maillage viaire du bourg, tout en assurant des liaisons internes à celui-ci.
- Il conviendra de séparer les différents modes de circulation entre les déplacements automobiles et les déplacements doux. Sur le plan fonctionnel, les accès directs sur la voie principale seront limités et/ou regroupés de manière à conférer un véritable statut de liaison interquartier à cette voie, et garantir la sécurité des automobilistes et des habitants. Les aménagements de cette voie devront garantir des circulations apaisées pour la sécurité de tous.
- Elle sera complétée par un réseau de voirie secondaire, qui aura, quant à lui, pour vocation d'irriguer les quartiers à partir de la voie principale.
- Des liaisons douces (piétons et/ou cycles) permettant de circuler au sein même des nouveaux quartiers et de créer des liens avec les quartiers périphériques seront créées.

❑ Les stationnements (principes obligatoires)

Le stationnement s'effectuera selon le règlement de la zone, sur le domaine privé, mais des places extérieures seront prévues en complément pour les visiteurs. L'aménagement de ces places sera simple, et ne gênera ni la circulation, ni les piétons. Les articles R111-14-4 à R111-14-8 du Code de la Construction et de l'Habitation s'appliqueront pour le futur projet.

❑ Gestion des eaux pluviales (principes obligatoires)

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 :

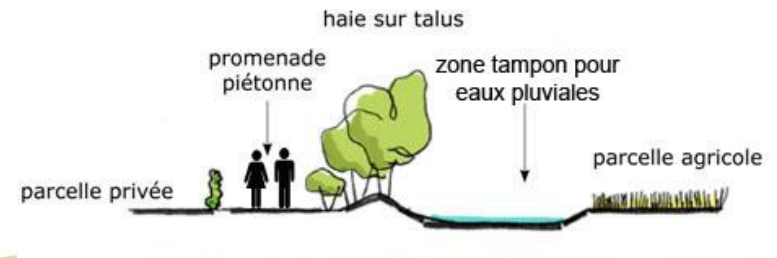
➤ une gestion des eaux pluviales à l'échelle du site par l'aménagement de noues, de fossés, de bassins de rétention paysagers, etc... Les surfaces des espaces des cheminements, des trottoirs et des stationnements seront revêtues de matériaux perméables.

➤ L'aménagement des espaces collectifs (espaces verts, stationnements, voiries etc.) seront réalisés de façon à stocker temporairement les eaux.

❑ Insertion et traitements paysagers (principes obligatoires)

- Les nouvelles constructions feront l'objet d'une intégration paysagère de qualité : les nouvelles franges urbaines créées devront être traitées de manière à assurer une transition équilibrée entre les espaces agricoles et naturels environnants et les nouveaux quartiers d'urbanisation. Ces lisières vertes offriront une variation des essences, des hauteurs et des rythmes.

Exemple pour les lisières urbaines Nf des zones 1AUa et 2AU :



- Cette intégration paysagère sera traitée de façon naturelle : plantations de haies bocagères, d'arbres et arbustes d'essences régionales.
- Pour les haies situées en couronnement des futurs quartiers, qui resteront sur le domaine public, une bande d'environ 2 m devra être maintenue à leurs abords afin de faciliter leur entretien. Cette bande pourra correspondre, le cas échéant, à un cheminement doux.
- Les plantations et les aménagements paysagers sont à répartir dans l'espace du projet et sur les parcelles privées, autour du bâti.
- Les bassins de rétention des eaux pluviales, les noues et les fossés seront végétalisés et intégrés dans un aménagement paysager.
- L'entrée de ville au Sud du bourg (secteur 2AU) sera largement végétalisée : verdissement, plantations, cheminements, zone tampon verdoyante,...

Orientations d'Aménagement et de Programmation

❑ Bioclimatisme : Implantation optimale des constructions sur les parcelles

L'objectif est de tendre vers la sobriété des projets, en limitant la consommation foncière et en favorisant l'efficacité énergétique (l'implantation d'une construction peut permettre d'optimiser la quantité d'énergie nécessaire à ses besoins de fonctionnement).

➤ En définissant les meilleures orientations

Les objectifs sont de concevoir des projets sobres en matière de consommation énergétique, bien orientés pour favoriser l'apport de lumière, un éclairage naturel et un confort thermique. Cela favorise également les économies d'énergies et permet de réduire les dépenses de chauffage et de climatisation, tout en bénéficiant d'un cadre de vie agréable.

- ✓ Exposer la façade principale et les ouvertures sur l'orientation offrant le meilleur apport solaire (Sud généralement)
- ✓ Se protéger du vent de Nord ou des vents dominants en prenant en compte la topographie du site, en s'abritant derrière un talus ou de la végétation...
- ✓ Orienter les espaces libres des parcelles au Sud de la construction
- ✓ Privilégier la conception de logements traversants (pour maximiser les apports solaires)

➤ En favorisant la compacité des constructions

L'objectif est de limiter la déperdition d'énergie au sein et entre les volumes construits. Cette optimisation des volumes est tout à fait compatible avec une richesse architecturale dans les formes ou la composition des façades (moultures, corniches, frises, proportions, rythme des ouvertures...).

- ✓ Concevoir des volumes construits limitant la déperdition d'énergie.
- ✓ Favoriser la mitoyenneté des constructions neuves, tout en assurant une harmonie architecturale (règles de hauteur notamment).
- ✓ Préférer des matériaux qui ont des propriétés de bonne inertie thermique (accumulation de chaleur ou de fraîcheur puis restitution).

Définition : La compacité d'un bâtiment est le rapport entre la surface des parois extérieures et la surface habitable. Plus ce rapport est faible plus la compacité du bâtiment est importante.

➤ En évitant les masques solaires

Les masques solaires représentent tout objet naturel ou construit pouvant faire obstacle au soleil en produisant des ombres portées. L'objectif est de favoriser les apports solaires passifs et le potentiel de production d'énergie solaire thermique et photovoltaïque d'un projet et de ne pas impacter l'environnement du site d'implantation. Cela participe également au confort de vie des habitants.

- ✓ Implanter les constructions dans le prolongement des constructions existantes pour limiter les covisibilités et limiter les ombres portées (créer par exemple un front bâti le long d'une rue).
- ✓ Etudier le périmètre d'ombre fictive de son projet afin d'éviter les ombres portées sur les constructions environnantes (existantes ou futures).
- ✓ Implanter les constructions (du projet) en dehors des ombres portées des bâtiments existants.
- ✓ Dès lors que la construction n'est pas mitoyenne, prévoir une distance suffisante entre deux constructions pour s'assurer qu'un bâtiment ne porte pas ombrage à un autre (voir règles implantation du règlement).
- ✓ Prendre en compte la végétation existante ou à venir et s'assurer que les essences choisies n'auront pas d'impacts négatifs sur les apports solaires. Préconiser par exemple les espèces à feuilles caduques au Sud des constructions.

Orientations d'Aménagement et de Programmation



ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION

-  SECTEURS A DOMINANTE D'HABITAT
-  PRINCIPE DE MAILLAGE VIAIRE STRUCTURANT
(localisation indicative et en partie représenté)
-  PRINCIPE DE MAILLAGE VIAIRE SECONDAIRE
(En partie représenté - localisation indicative)
-  PRINCIPE DE MAILLAGE DOUX
(en partie représenté - localisation indicative)
-  PRINCIPE DE GESTION DES EAUX PLUVIALES
(en partie représenté - localisation indicative)
-  TRAME VERTE A CREER
(en partie représentée - strate herbacée et arborée)
-  LOCALISATION INDICATIVE POUR UNE RESIDENCE SENIOR

Orientations d'Aménagement et de Programmation

Les OAP Ouest

Two decorative, wavy green lines that sweep across the bottom of the slide, starting from the left edge and curving upwards and to the right.

Orientations d'Aménagement et de Programmation

SECTEUR :

Les zones 1AUb et 1AUc à l'Ouest



Contexte et localisation

Les secteurs à urbaniser visés par les Orientations d'Aménagement et de Programmation se localisent à l'Ouest du bourg.

Les principaux enjeux et objectifs pour ces secteurs sont :

- D'assurer des points de liaisons multiples avec la trame viaire préexistante pour faciliter les échanges entre les quartiers ;
- Le traitement des nouvelles franges bâties : par la création de lisières paysagères, afin d'assurer une transition végétale équilibrée entre les constructions et les espaces naturels environnants;

Les objectifs de l'aménagement

Le développement urbain du secteur devra assurer un **lien urbain, et une perméabilité pour les déplacements en modes doux** entre les quartiers projetés et les espaces bâtis environnants.

Si les opérations portent sur une surface supérieure à 5000 m², une relative compacité des formes urbaines devra être mise en œuvre avec une densité nette moyenne de 20 logements par hectare.

Les tailles des parcelles seront variées afin d'accueillir des habitants ayant des besoins différents, ce qui aboutira à mettre en place une certaine mixité urbaine et sociale.

- Les zones 1AUb et 1AUc possèdent une surface respective de 0,95 ha :
⇒ Capacité d'accueil : 15 logements (densité nette de 20 log/ha) par zone.

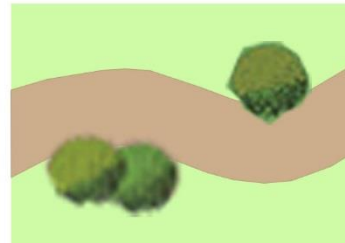
Orientations d'Aménagement et de Programmation

Les principes d'aménagement

❑ Organisation globale du site – principes d'accès et de desserte (principes obligatoires – Cf Schéma de principe)

- Les principes viaires sont exposés au sein des schémas de principe. La localisation des voies y est indicative. Le projet devra assurer des liaisons avec la trame viaire préexistante (bouclage routier sur la RD214 et lien doux vers la rue de la Bruyère).
- Toutes les dispositions nécessaires à la réalisation des aménagements sur le réseau routier départemental devront être prises en concertation avec le Conseil Départemental du Calvados, avant le dépôt des autorisations d'urbanisme.
- Des itinéraires pour les piétons et/ou cycles seront réalisés, permettant de circuler au sein même du nouveau quartier et/ou sur sa périphérie, et de créer des liens avec les tissus urbains environnants.
- Pour les parcours piétons indépendants des voiries : ils seront intégrés dans une bande plantée.

CHEMIN INTEGRE DANS UN ESPACE VERT



❑ Les stationnements (principes obligatoires)

Le stationnement s'effectuera selon le règlement de la zone, sur le domaine privé, mais des places extérieures seront prévues en complément pour les visiteurs. L'aménagement de ces places sera simple, et ne gênera ni la circulation, ni les piétons.

❑ Gestion des eaux pluviales (principes obligatoires)

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 :

- Privilégier une gestion à l'air libre des eaux pluviales (noues, fossés ...) et l'infiltration à la parcelle des eaux de pluie.
- Mettre en œuvre un traitement perméable des espaces publics afin de limiter le ruissellement des eaux.

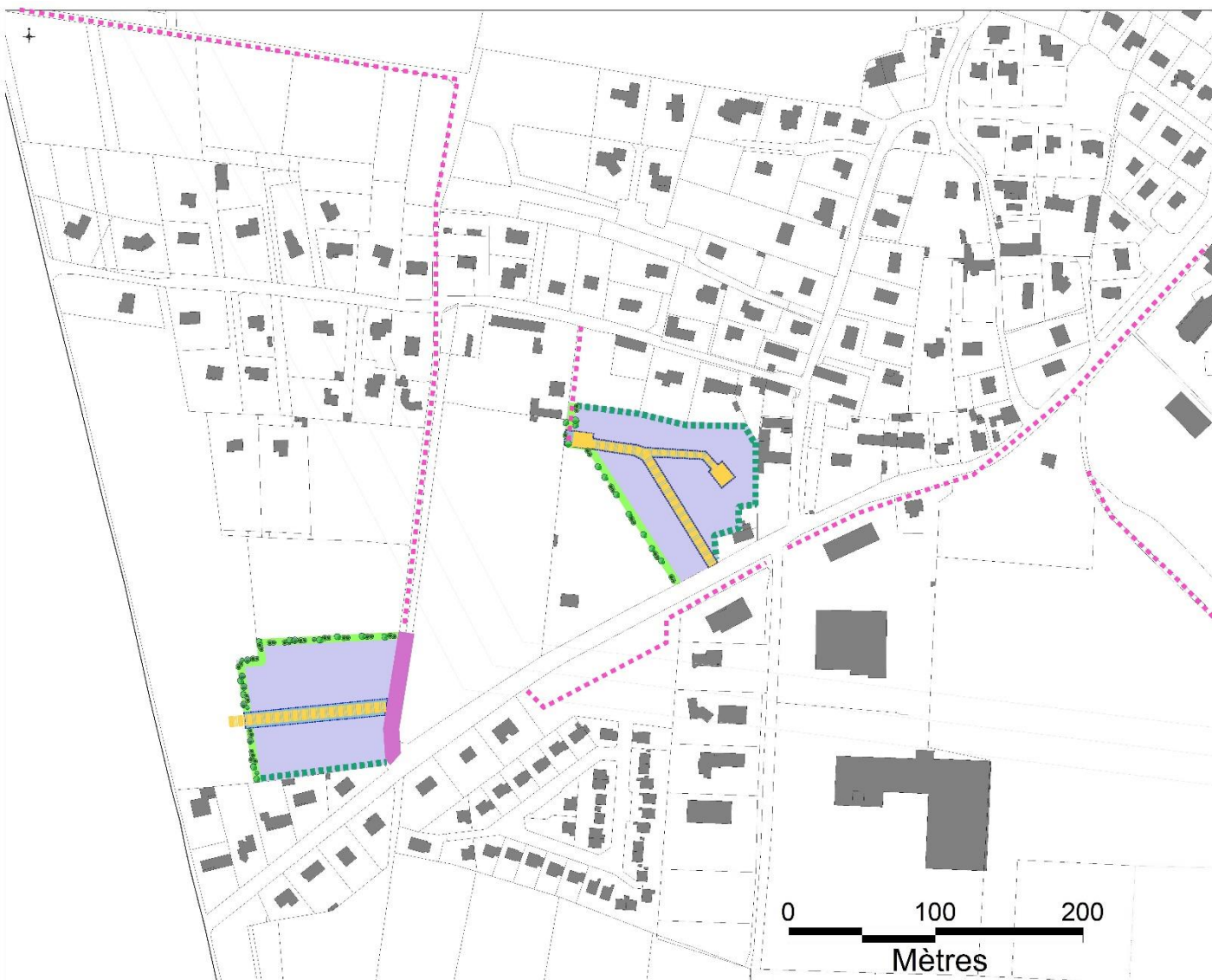
❑ Insertion et traitements paysagers (principes obligatoires)

- Un espace vert tampon, d'environ 4 mètres de largeur, sera aménagé au contact des constructions existantes. Il pourra être le support de liaisons douces, le cas échéant.
- Les nouvelles constructions feront l'objet d'une intégration paysagère de qualité : les nouvelles franges urbaines créées devront être traitées de manière à assurer une transition équilibrée entre les espaces agricoles et naturels environnants et les nouveaux quartiers d'urbanisation. Ces lisières vertes offriront une variation des essences, des hauteurs et des rythmes.
- Cette intégration paysagère sera traitée de façon naturelle : plantations de haies bocagères, d'arbres et arbustes d'essences régionales.
- Les plantations et les aménagements paysagers sont à répartir dans l'espace du projet et sur les parcelles privées, autour du bâti.
- Les bassins de rétention des eaux pluviales, les noues et les fossés seront végétalisés et intégrés dans un aménagement paysager.

❑ Protection des zones humides

Le pétitionnaire devra réaliser une étude qui permettra d'infirmier ou de confirmer le caractère humide de la zone. En fonction des conclusions de cette étude et en cas d'impact du projet sur des zones humides, le pétitionnaire devra mettre en œuvre des mesures de réduction ou de compensation.

Orientations d'Aménagement et de Programmation



ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION

- SECTEURS A DOMINANTE D'HABITAT
- PRINCIPE DE MAILLAGE VIAIRE SECONDAIRE
(En partie représentée - localisation indicative)
- GESTION DU PLUVIAL - Ouvrages aériens en gestion douce contre la voirie et raccord sur l'espace public
- TRAMES VERTES A CREER
Sur les franges urbaines : Variation des essences, des hauteurs et des rythmes
- En espaces tampons vis à vis des constructions existantes
- VOIES D'ACCROCHE A AMENAGER
(Elargissement - circulation sécurisée des piétons)
- PRINCIPE DE MAILLAGE DOUX

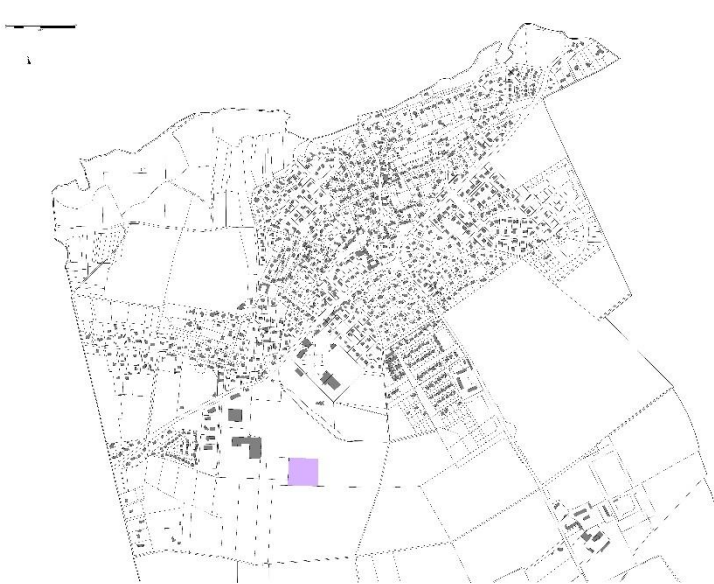
Orientations d'Aménagement et de Programmation

*Les OAP de la zone 1AUe, à dominante
économique*

Decorative green wavy lines at the bottom of the slide.

SECTEUR :

La zone 1AUe, au Sud du bourg



Pour ce secteur:

Surface totale : 1 ha

Secteur à urbaniser à dominante économique pouvant accueillir des équipements publics

Principes d'aménagement et composition

Principes urbains et routiers

- Accroches à réaliser depuis la nouvelle voie de contournement Sud - L'aménagement devra assurer la qualification, la mise en valeur et la sécurisation de ces accroches. ;
- Définir le principe d'un réseau viaire permettant une desserte cohérente des lots proposés à la commercialisation.
- Le stationnement s'effectuera selon le règlement de la zone, sur le domaine privé, mais quelques places extérieures seront prévues en complément pour les visiteurs. L'aménagement de ces places sera simple, et ne gênera ni la circulation, ni les piétons.
- L'aménagement devra prévoir un stationnement pour les cycles en capacité cohérente avec les occupations. Les articles R111-14-4 à R111-14-8 du Code de la Construction et de l'Habitation s'appliqueront pour le futur projet.

Principes paysagers

- Apporter une attention particulière à la constitution d'une façade qualitative le long de la future avenue : création d'une bande paysagère plantée et engazonnée d'une largeur de 15 mètres depuis l'alignement avec la future avenue structurante Sud ;
- Constituer des continuités paysagères aux franges du périmètre d'extension, et le long de la voirie structurante : création d'une frange végétale constituée d'arbres de haut jet le long de la future voie de contournement au Sud; sur les limites Est et Nord de la ZA, le traitement paysager sera adapté à l'existence des lignes électriques ;
- Les clôtures participent à l'espace collectif, un soin particulier devra leur être apporté. Ainsi elles seront constituées de haies bocagères libres et d'espèces variées. En cas de nécessité, ces haies pourront être doublées d'un grillage de couleur sombre.
- Les espaces verts collectifs seront traités par plantation d'espèces rustiques nécessitant peu d'arrosage : par exemple une prairie fleurie et/ou de végétaux couvres sols.

Principes pour une qualité architecturale et environnementale :

- Les ouvrages de rétention des eaux pluviales seront paysagés.
- 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 noues, de fossés, de bassins de rétention paysagers et/ou de puits d'infiltration. Les surfaces des espaces des cheminements, des trottoirs, des stationnements seront revêtues de matériaux perméables.
 - L'aménagement des espaces collectifs (espaces verts, stationnements, voiries etc.) seront réalisés de façon à stocker temporairement les eaux.

Orientations d'Aménagement et de Programmation

ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION

-  SECTEURS A DOMINANTE ECONOMIQUE
Activités tertiaire, de services et artisanales
-  PRINCIPE DE MAILLAGE VIAIRE STRUCTURANT
(localisation indicative)
-  PRINCIPE DE MAILLAGE VIAIRE SECONDAIRE
(En partie représentée - localisation indicative)
-  PRINCIPE DE MAILLAGE DOUX
(en partie représentée - localisation indicative)
-  TRAITER QUALITATIVEMENT LES ABORDS DU SITE
au contact avec la future avenue : l'activité des entreprises ne devra pas nuire à l'image de la ZA
Façade urbaine qualitative
-  PRINCIPE DE FRONT BÂTI A CREER LE LONG DE LA
FUTURE AVENUE (pour au moins 50% des façades)
-  PRINCIPE DE CREATION D'ESPACES VERTS :
 - Création d'une zone tampon entre la future avenue et la ZA, afin de réduire les perceptions depuis la voie de contournement - Les fenêtres commerciales (visibilité de l'activité) sont néanmoins autorisées
 - Création d'une frange végétale composée d'arbres de haut jet au Sud de la future Avenue
 - Noues paysagères et plantées en contournement de la zone, et au sein de la zone (en partie représentée).

PÔLE
D'EQUIPEMENTS
DE SPORT ET DE LOISIRS
ET
FUTUR GROUPE SCOLAIRE

FRANGE VEGETALE COMPOSEE D'ARBRES DE HAUT JET

0 100 200
Mètres