



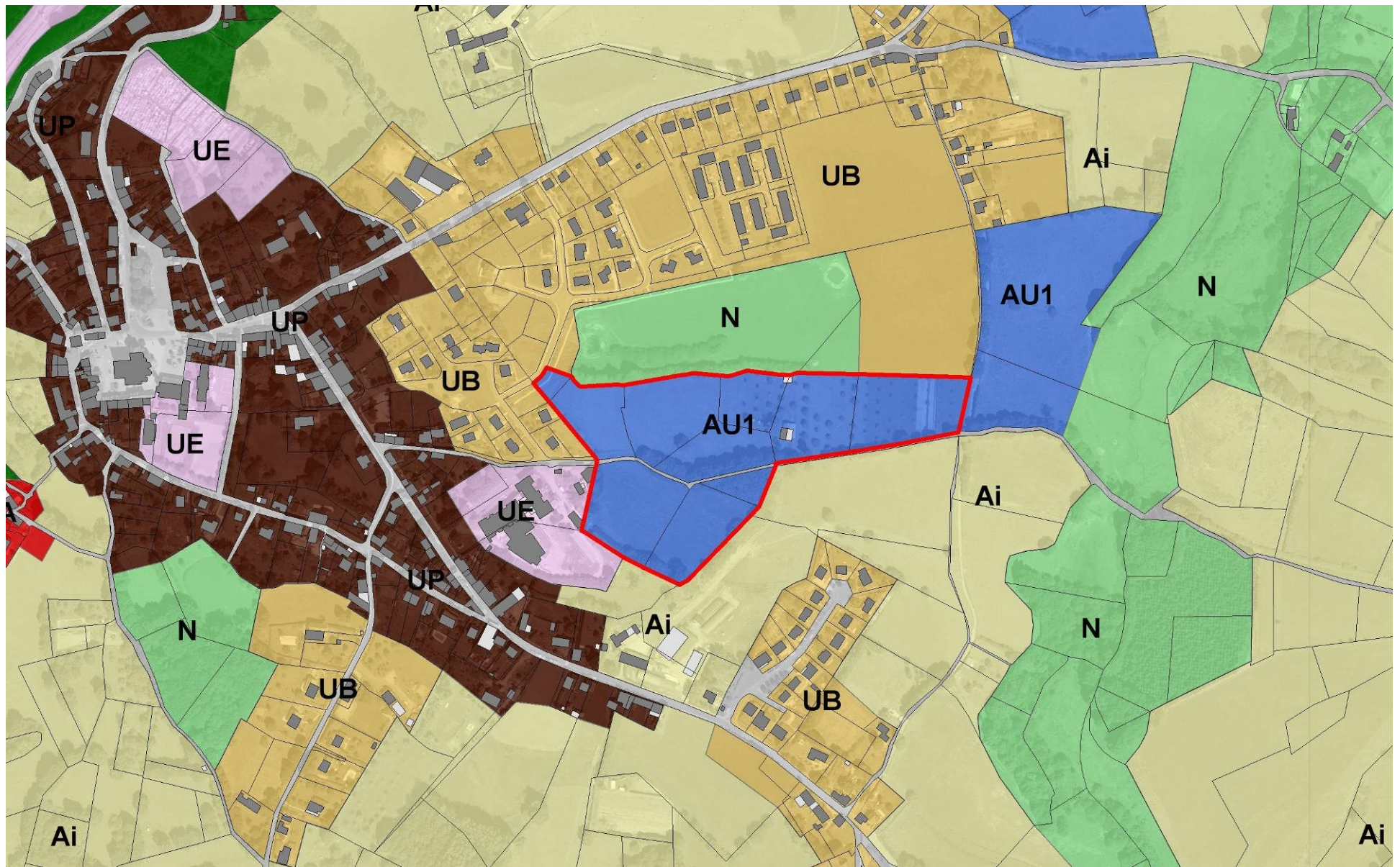
PLU DE VIGEOIS

ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION



SOMMAIRE

I. ZONE AU1 « CENTRE BOURG ».....	5
A. SITE ET SITUATION.....	5
B. OBJECTIFS DE L'AMÉNAGEMENT.....	6
C. PROGRAMME.....	7
D. PRINCIPES D'AMÉNAGEMENT.....	9
II. ZONE AU1 « ESTIVAUX ».....	17
A. SITE ET SITUATION.....	17
B. OBJECTIFS DE L'AMÉNAGEMENT.....	17
C. PROGRAMME.....	19
D. PRINCIPES D'AMÉNAGEMENT POUR LA VARIANTE 2.....	21
III. ZONE AU1 « BOIS FOIRAIL ».....	25
A. SITE ET SITUATION.....	25
B. OBJECTIFS DE L'AMÉNAGEMENT.....	25
C. PROGRAMME.....	27
D. PRINCIPES D'AMÉNAGEMENT.....	29
IV. ZONE AUX « ZA PORTE DU MIDI ».....	31
A. SITE ET SITUATION.....	31
B. OBJECTIFS DE L'AMÉNAGEMENT.....	33
C. PROGRAMME ET PHASAGE.....	33
D. PRINCIPES D'AMÉNAGEMENT.....	34



I. ZONE AU1 « CENTRE BOURG »

A. SITE ET SITUATION

Les terrains concernés sont situés dans la partie Est du bourg et couvrent une superficie de 4,7 ha.

Ils sont aujourd'hui majoritairement occupés par des prairies. Le quart Nord-Est est constitué de parcelles agroforestières (prairies et cultures accompagnées d'arbres fruitiers formant un verger de plein vent). Au centre, un petit bosquet de feuillus est accolé au chemin de terre bordé d'une haie qui traverse le site d'Est en Ouest.

Encadré au Nord et à l'Ouest par des espaces urbanisés, cet ensemble de parcelles de grande taille offre la possibilité d'étendre l'urbanisation du bourg de façon radioconcentrique, le chemin d'Estivaux faisant office de limite physique nette.

La topographie assez plane au Nord-Est et d'une manière générale légèrement orientée du Sud-Ouest au Sud-Est ailleurs, offre des conditions propices pour profiter des apports gratuits de l'ensoleillement.

Le bosquet et le chemin creux sont pour leur part des éléments qui structurent fortement le site et sur lesquels les aménagements devront s'appuyer. De même que la présence opportune des parcelles agroforestières constitue un atout pour la mise en place d'espaces publics ou d'espaces privés collectifs.



B. OBJECTIFS DE L'AMÉNAGEMENT

La mise en œuvre du projet politique de développement traduit par le PADD ne peut pas émerger de la simple initiative individuelle privée, elle implique une intervention publique volontariste. C'est pourquoi la municipalité propose au sein d'un vaste espace en cœur de bourg la réalisation d'une opération d'aménagement tenant compte des problématiques de l'urbanisme et de l'habitat durables.

Les principaux objectifs de cette opération sont :

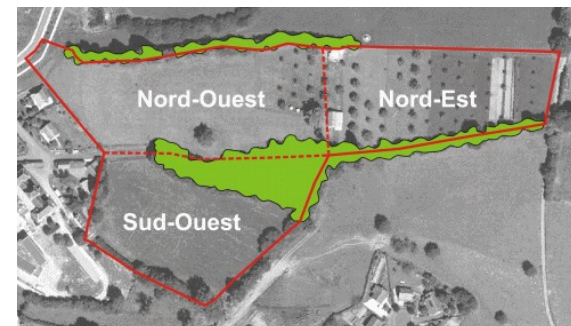
- de **densifier la population du bourg** pour pérenniser les services et le petit commerce de proximité et limiter les déplacements des futurs ménages vers ceux-ci ;
- de développer un espace urbain axé sur une **mixité de formes d'habitat et de logements** associée à des espaces publics fonctionnels favorisant les sociabilités ;
- d'accueillir une **population diversifiée** (mixité sociale et générationnelle), en particulier des jeunes en début de parcours résidentiel actuellement sous-représentés dans la commune et des personnes âgées qui souhaitent se rapprocher dans le bourg ;
- de construire des logements avec des **matériaux sains et économes en énergie** ;
- de prendre en compte l'**exposition des parcelles** pour bénéficier au mieux des conditions d'ensoleillement ;
- de créer des conditions favorables pour la mise en œuvre de **moyens de chauffage collectifs** ;
- de favoriser les **déplacements doux** avec des cheminements de qualité ;
- d'offrir un **paysage urbain de qualité** ;
- de répondre aux **objectifs de densité du SCoT** (minimum de 8 logements par hectare) pour apporter une réponse aux différentes catégories d'accédants et de locataires.



C. PROGRAMME

L'opération se compose d'ensembles mixtes d'habitations associant des logements de types intermédiaires, individuels denses et des lots libres représentant au total environ 40 à 60 logements. Ces logements devront comporter **au minimum** :

- 20 % de logements locatifs à loyer modéré,
- 20/30 % d'accession aidée à la propriété,
- 20 % de logements de petite taille (1 à 3 pièces).



L'aménagement de la zone pourra s'effectuer en une ou plusieurs tranches. En cas de réalisation en plusieurs tranches, l'îlot Nord-Est ne pourra être aménagé qu'une fois terminés les îlots Ouest qui les jouxtent.



Schéma de principe



Exemple d'aménagement



0 25 50 m

Fonds de plan : Orthophoto de l'IGN, 2009 - Fonds parcellaire, 2009.

- Emprise de l'OAP
- Habitat intermédiaire type A*
- Habitat en bande type B*
- Habitat en bande ou groupé type C*

- Espace public autorisé aux circulations motorisées et stationnement
- Espace public à prévoir (place, square, jeux d'enfants, bouldrome...)
- Jardins partagés
- Espaces verts publics

- Espaces verts communs ou jardins privés
- Espace boisé à conserver
- Liaison à usage mixte
- Liaison réservée aux circulations douces

D. PRINCIPES D'AMÉNAGEMENT

La zone AU est partagée en trois secteurs (Nord-Ouest, Nord-Est et Sud-Ouest) reliés par le chemin de terre qui traverse le site d'Est en Ouest et par un petit bosquet central qui fait office de « rotule » autour de laquelle ils s'articulent.

Les principes généraux consistent à :

- tirer parti d'éléments qui structurent le site en conservant :
 - le chemin de terre central en voie de circulation douce,
 - le bosquet de feuillus, appel visuel paysager de qualité,
 - la majeure partie du verger de plein vent comme support pour un espace public ou collectif (jardins partagés),
 - la haie qui borde le Nord du site qui participe à l'intégration paysagère des futurs aménagements,



Haie bordant la limite Nord du Site à conserver



Chemin de terre à conserver et tirer parti du verger



Bosquet central à conserver

- créer un maillage de voies de circulations douces qui se raccordent au réseau existant (chemin au centre du site et cheminement à l'Ouest et Nord),
- orienter autant que possible les futurs logements vers le Sud pour bénéficier du meilleur ensoleillement,
- mettre en place un réseau de chaleur (si possible de type chaudière à bois déchiqueté),
- limiter l'imperméabilisation des sols (chaussées réduites, drainantes, aires de stationnement et espaces publics munis de revêtements perméables, système de récupération des eaux pluviales combinant noues et haies conservées ou à créer...).



Exemple d'architecture : la MAS de Mercœur (19)



Simulation rapide de l'implantation des constructions proposées en exemple d'aménagement du schéma de principe page 8

Exemples de constructions de type habitat intermédiaire (type A dans le schéma de principe)



8 logements semi collectifs sociaux organisés en 4 "maisonnées" de 2 logements chacun en R+1 regroupant deux T2 et six T3

Concepteur(s) : VIE Lionel, architecte

Maître(s) d'ouvrage SA d'HLM Le Val de Loire

Date de réalisation 2008

Surface(s) : 2 654 m² (SHON)

Coût(s) : 2 014 000 €HT



20 Logements T2 et T4

Concepteur(s) : PO&PO

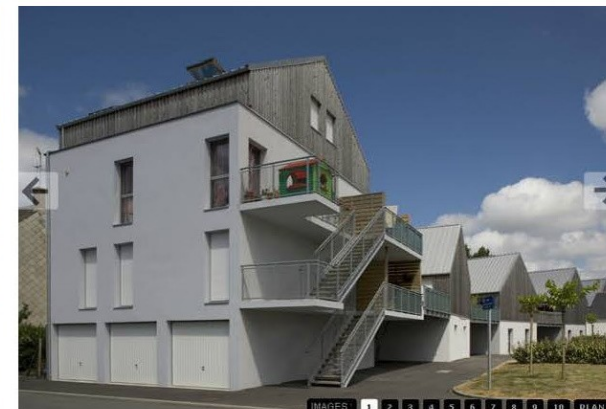
Maître(s) d'ouvrage : Ville de Villiers-le-Bâcle et Pierres & Lumières ESH

Type de réalisation : Habitat semi-collectif

Date de réalisation : 2010

Surface(s) : 676 m² SHAB Pierre et Lumière / 650m² SHAB Mairie

Coût(s) : 1 229 928 €Pierre & Lumière / 1 156 434 €Mairie



11 logements sociaux T2 et T3

Concepteur(s) : Agence DRODELOT et architectes & associés

Maître(s) d'ouvrage : Logi-Ouest (Angers)

Type de réalisation : Habitat semi-collectif

Date de réalisation : 2006

Surface(s) : 995 m² (Surfaces utiles)

Coût(s) : 1 076 400 €(TTC)

Source : <http://www.caue-observatoire.fr/>

Dans le détail par îlot**Ilot Nord-Ouest :**

- les circulations motorisées et les aires de stationnement ne sont autorisées qu'en bordure Nord de l'îlot ;
- les accès s'effectueront depuis le Nord tel que précisé dans le schéma de principe ;
- un cheminement doux piétons/cycles sera aménagé et rejoindra le chemin existant à l'extrémité Nord-Ouest du site ;
- les habitations devront être de type intermédiaire* ou petit collectif ;
- les constructions seront de forme massive, devront être en R+1 et les combles pourront être aménagés ;
- à défaut d'un parti architectural résolument contemporain, les constructions devront : avoir des toitures à 2 ou 4 pans, avec une couverture de pente minimale 35°, en ardoise ou matériau plan de même format, de même teinte et de même mise en œuvre que l'ardoise ; respecter les règles architecturales fixées à l'article UP11 de la zone UP dans le règlement ;
- la frange Sud sera occupée par un espace public ou collectif de qualité,
- la partie Ouest de l'îlot, « nez » du talus qui plonge sur le bourg, sera exempte de construction et fera l'objet d'un aménagement paysager ; cet espace public ou collectif ne recevra ni stationnement, ni circulation de voitures (aménagement d'aires de jeux pour les enfants, de lieux de détente...).



Exemples de constructions de forme massive sur la commune

Exemples de constructions de type habitat individuel en bande (type B dans le schéma de principe)



16 logements

Concepteur(s) : Archetude de Koninck
Gilles

Maître(s) d'ouvrage : Oise Habitat

Type de réalisation : Habitat semi-collectif

Date de réalisation : 2008



10 logements individuels

Concepteur(s) : Agence Rémy Lacau - Remy
LACAU - Alain DAMAGNEZ - Frédéric
MATHIEU Architectes

Maître(s) d'ouvrage : Oise Habitat

Type de réalisation : Habitat semi-collectif

Date de réalisation : 2007

Surface(s) : 897 m² SHON

Exemple de jardins familiaux



Jardins familiaux - espaces partagés 26 parcelles

Concepteur(s) : MERCHEZ Jean-Michel

Maître(s) d'ouvrage : Ville de Caudry

Type de réalisation : Aménagement paysager

Date de réalisation : 2008

Terrain : 8047 m² Espaces collectifs : 3463 m² Surfaces
cultivées : 4224 m² Nombre de parcelles : 26 Taille de la
parcelle : 20 de 201 m² et 6 de 94 m²

Coût(s) : 190600 € HT (abris individuels et collectifs : 75280 €
HT, création d'une mare : 5000 € HT)

Source : <http://www.caue-observatoire.fr/>

Ilot Nord-Est :

- les circulations motorisées et les aires de stationnement ne sont autorisées qu'en bordures Nord de l'îlot ;
- les accès s'effectueront depuis le Nord tel que précisé dans le schéma de principe ;
- les habitations devront être de type individuel groupé en bande ;
- les constructions devront respecter les règles architecturales fixées à l'article UP11 de la zone UP dans le règlement ;
- les jardins privatifs seront au Sud des constructions ;
- la moitié Sud de l'îlot sera réservée à l'aménagement de jardins familiaux ou partagés pouvant par exemple être attribués en priorité aux habitants de l'îlot Nord-Ouest qui le souhaiteraient (une partie pourrait être attribuée à l'école dans le cadre d'un projet pédagogique) ; cet espace ne recevra ni stationnement, ni circulation de voitures.

Exemples de constructions en bande sur la commune

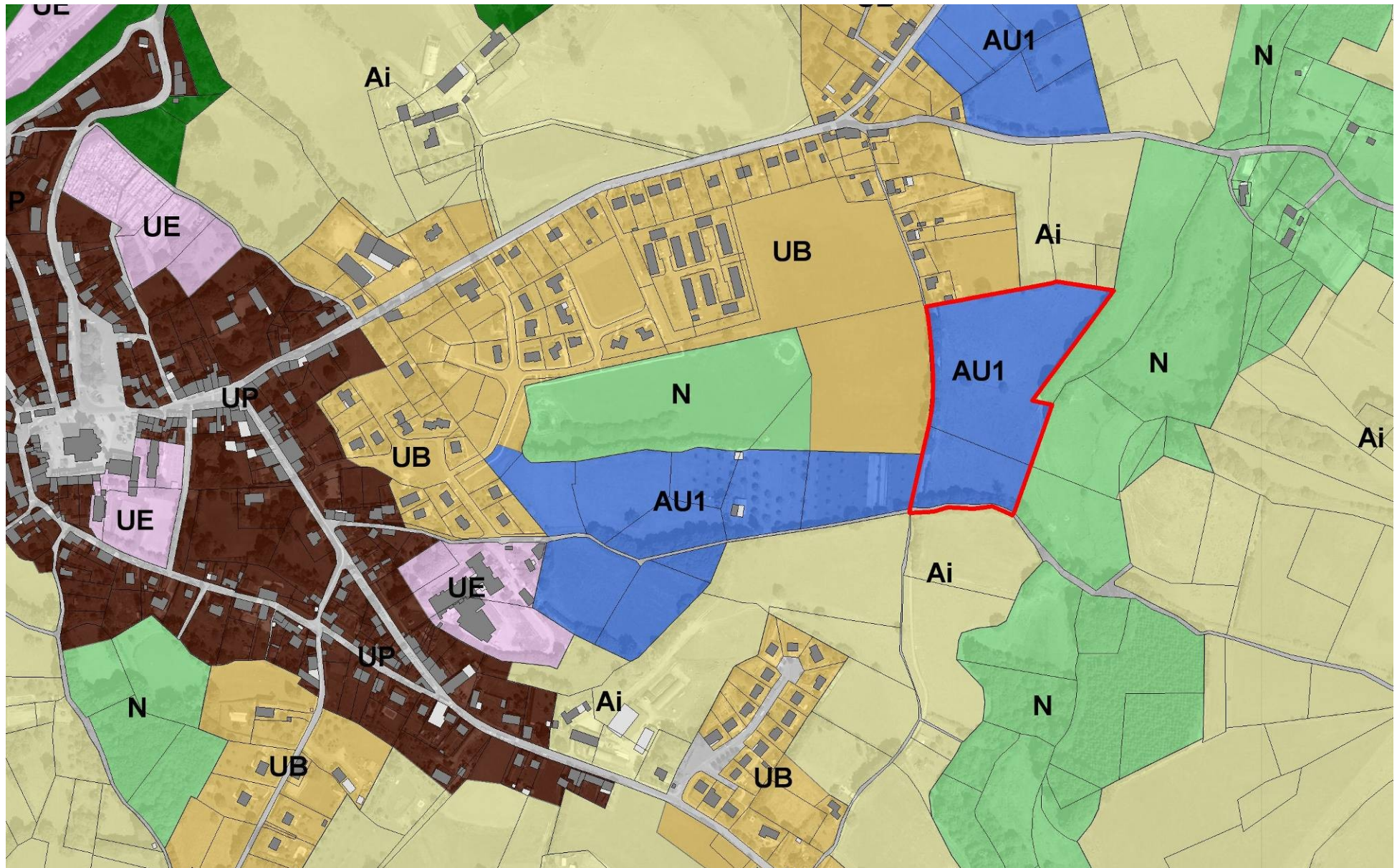
Exemples de constructions de type habitat individuel groupé (type c dans le schéma de principe)

		
11 logements sociaux <i>Concepteur(s) : HATON François, architecte</i> <i>Maître(s) d'ouvrage : Grand Besançon habitat (à l'époque OPHLM de la ville de Besançon)</i> <i>Type de réalisation : Habitat semi-collectif</i> <i>Date de réalisation : 2000</i> <i>Surface(s) : 1040 m2 SHON, 900 m2 habitables</i> <i>Coût(s) : 730 000 euros TTC (valeur 1999)</i>	2 maisons en cœur d'îlot urbain <i>Concepteur(s) : PO, architectes, Cantin Thomas, collectif Fichtre</i> <i>Maître(s) d'ouvrage : Privé</i> <i>Type de réalisation : Habitat individuel et semi-collectif</i> <i>Date de réalisation : 2006</i> <i>Surface(s) : 180 m2</i> <i>Coût(s) : 220 000 € (TTC)</i>	15 logements individuels locatifs avec approche environnementale sur le plan urbain et dans le choix des matériaux. <i>Concepteur(s) : Pierre Vurpas et Associés Architectes</i> <i>Maître(s) d'ouvrage : OPAC du Rhône</i> <i>Type de réalisation : Habitat individuel</i> <i>Date de réalisation : 2008</i> <i>Surface(s) : 1456 m2 (SHON)</i> <i>Coût(s) : 1 600 000 € HT</i>

Source : <http://www.caue-observatoire.fr/>

Ilots Sud-Ouest :

- dans l'espace « C » les constructions seront édifiées de part et d'autre de la voie centrale principale, elles seront de type individuel groupé et/ou en bande
- les voies de circulation seront à usage mixte véhicule motorisé/piéton et vélo, elles ne nécessiteront pas de trottoirs ;
- l'espace public central devra être raccordé à un cheminement doux reliant le bosquet central et rejoindra le chemin de terre existant ;
- le bosquet sera entretenu de manière à constituer un espace vert ludique ;
- les constructions s'adapteront à la pente, dans la mesure du possible, et celles situées au Sud de la voie principale ne devront pas générer d'ombre portée sur leurs voisines plus au Nord,
- les constructions devront être en R+1 et les combles pourront être aménagés ;
- à défaut d'un parti architectural résolument contemporain, les constructions devront respecter les règles architecturales fixées à l'article UP11 de la zone UP dans le règlement ;
- la frange Nord des îlots sera occupée par des espaces verts publics ou collectifs ou par les jardins privatifs des maisons ;
- la partie Sud-Ouest de l'îlot sera exempte de construction et fera l'objet d'un aménagement paysager le long du talus pour faciliter l'intégration paysagère de l'îlot.



II. ZONE AU1 « ESTIVAUX »

A. SITE ET SITUATION

Les terrains sont situés immédiatement à l'Est du bourg et couvrent une superficie de 2,6 ha.

Ils sont actuellement occupés par des prairies permanentes pâturées et fauchées. Ils sont bordés par des haies vives arborées denses et continues au Nord-Est et au Sud. Deux arbres isolés sont également présents et signalent une ancienne limite de parcelle.

Cet ensemble composé de deux parties de parcelles de grande taille offre la possibilité « d'épaissir » l'urbanisation du bourg dans un secteur caractérisé par un développement récent ou en cours (MAS, caserne de pompier, lotissement communal).

La topographie présente une pente relativement homogène vers l'Est avec une rupture de pente Nord-Sud dans le tiers Est des terrains. Ces conditions d'exposition, sans être optimales restent favorables pour profiter des apports gratuits de l'ensoleillement.

Les terrains sont largement perçus depuis le versant opposé par rapport au ruisseau affluent de rive droite du *ruisseau de Pont Lagorce* qui les sépare et où se trouve le hameau de *la Roche*. Ce fort enjeu paysager implique un parti d'aménagement fort vis-à-vis de l'implantation des constructions les unes vis-à-vis des autres.

B. OBJECTIFS DE L'AMÉNAGEMENT

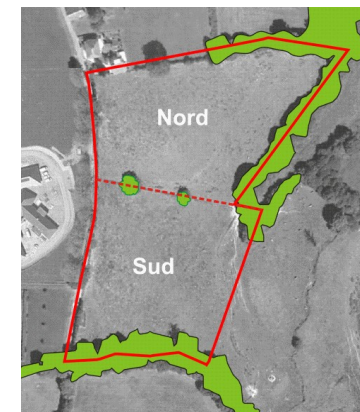
Pour ce secteur, **deux variantes sont proposées** dont l'aménagement de l'une comme de l'autre s'inscrit dans un objectif d'intégration paysagère des marges du bourg en relation avec un paysage rural de qualité.

Les **principaux objectifs de la variante 1** sont de renforcer Vigeois en tant que **pôle d'activités** de service important **dans le domaine médico-social** dans le cadre de l'éventuelle délocalisation d'une partie des activités du *Glandier* à *la Chartreuse*. Ce projet encore largement hypothétique aujourd'hui, aurait toute légitimité à être localisé à proximité du bourg et en cohérence avec la récente implantation de la Maison d'Accueil Spécialisée. C'est dans ce contexte que le site AU1 « Estivaux » est proposé pour accueillir, si le projet se confirme, une partie des activités du *Glandier*.



Les principaux objectifs de la **variante 2** sont :

- une **densification de la population du bourg** pour pérenniser les services et le petit commerce de proximité et limiter les déplacements des futurs ménages ;
- un développement résidentiel axé sur un quartier **d'habitat mixte** associé à des espaces publics fonctionnels favorisant les sociabilités ;
- de construire des logements avec des **matériaux sains et économes en énergie** ;
- de prendre en compte l'**exposition des parcelles** pour bénéficier au mieux des conditions d'ensoleillement ;
- de créer des conditions favorables pour la mise en œuvre de **moyens de chauffage collectifs** ;
- de favoriser les **déplacements doux** vers les services et commerces du bourg ;
- de réussir l'intégration paysagère d'un quartier d'interface entre paysage rural et paysage urbain ;
- de répondre aux **objectifs de densité du SCoT** (minimum de 8 logements par hectare) pour apporter une réponse aux différentes catégories d'accédants et de locataires.



C. PROGRAMME

Variante 1

Dans l'hypothèse de l'implantation du *Glandier*, il n'est pas prévu d'orientation particulière d'aménagement.

Variante 2

L'opération se compose d'ensembles mixtes d'habitations associant des logements de type individuel et petits collectifs (2 à 6 logements) représentant au total environ 30 à 40 logements. Ces logements devront comporter **au minimum** :

- 20 % de logements locatifs à loyer modéré,
- 20/30 % d'accession aidée à la propriété,
- 10 % de logements de petite taille (1 à 3 pièces).

L'aménagement de la zone pourra s'effectuer en une ou deux tranches. En cas de réalisation en plusieurs tranches, les cheminements doux et les espaces publics situés à l'interface des deux secteurs devront être réalisés au cours de la première tranche. Par ailleurs, l'aménagement de la zone ne pourra débuter qu'une fois la zone AU1 « Centre bourg » réalisée.

Schéma de principe

Exemple d'aménagement



0 25 50 m

Emprise de l'OAP

Habitat Mixte type A*

Habitat en bande type B*

Espace public à prévoir (jeux d'enfants, boulodrome...)

Espace boisé à conserver

Espaces verts publics

Haie arborée discontinue à créer

Espaces vers communs ou jardins privatifs

Liaison à usage mixte

Liaison réservée aux circulations douces

D. PRINCIPES D'AMÉNAGEMENT POUR LA VARIANTE 2

La zone AU est partagée en deux secteurs (Nord et Sud) séparés par une clôture dont il ne reste que quelques arbres isolés de l'ancienne haie vive.

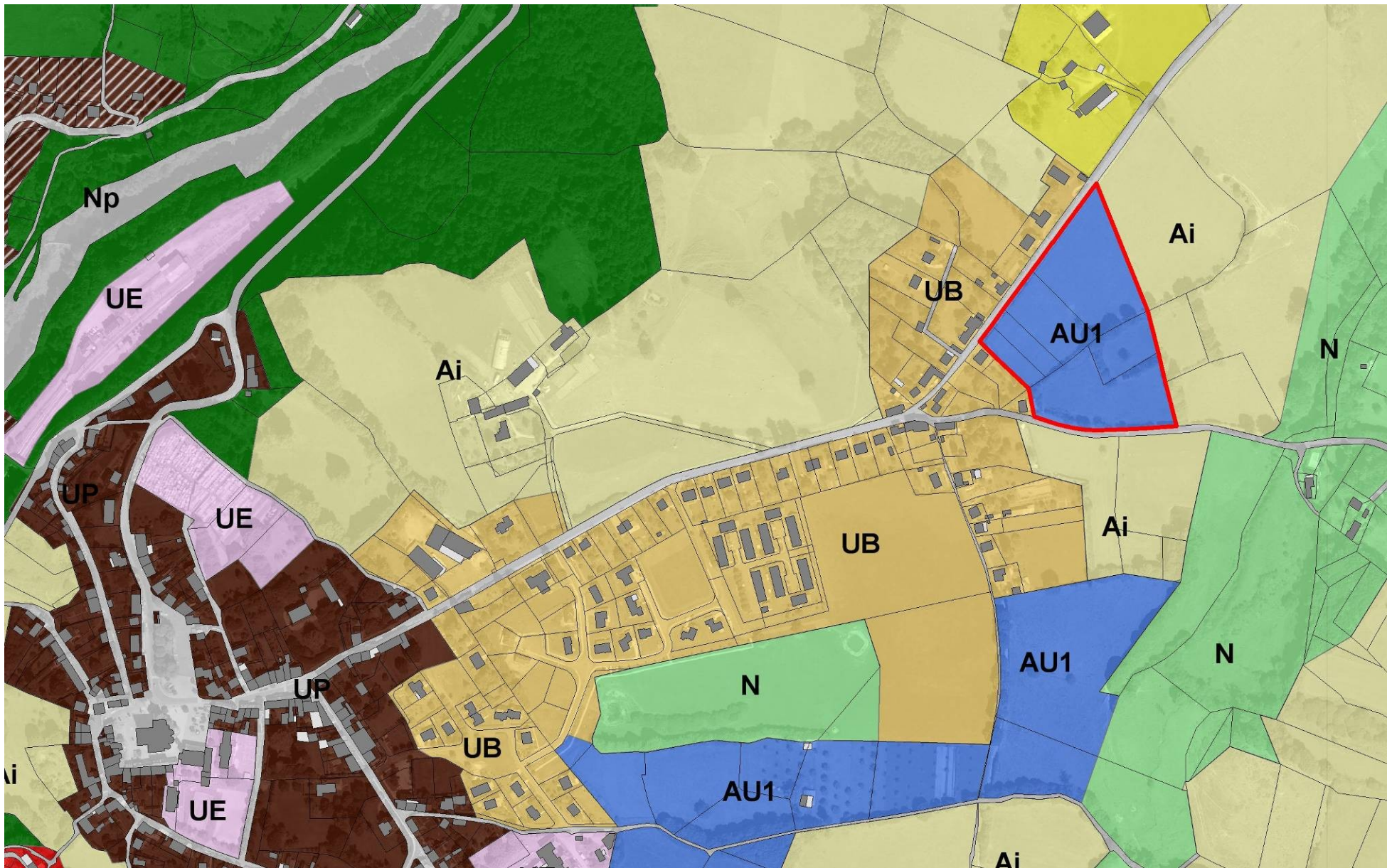
Les principes généraux consistent à :

- tirer parti d'éléments qui structurent le site :
 - en conservant les haies vives présentes en bordure de site et les 2 arbres le long de la clôture agricole de la parcelle D158,
 - en laissant libre de toute construction la partie basse des terrains identifiée comme corridor écologique dans le projet de SCoT,
 - en s'appuyant sur les courbes que forme le talus entre partie basse et haute du site,
- créer un maillage de voies de circulations douces qui se raccordent aux espaces publics et au chemin creux qui relie le bourg à *la Roche*,
- assurer une cohérence avec les espaces bâtis limitrophes (résidences pavillonnaires au Nord, et respectivement du Nord-Ouest au Sud-Ouest, le futur lotissement communal, la Maison d'Accueil Spécialisé et la future zone AU1 « *Centre bourg* »),
- orienter autant que possible les futurs logements vers le Sud pour bénéficier du meilleur ensoleillement,
- limiter l'imperméabilisation des sols (chaussées réduites et drainantes, aires de stationnement et espaces publics munis de revêtements perméables, système de récupération des eaux pluviales combinant noues et haies).

Dans le détail

- dans les espaces « A », les constructions seront de type mixte (individuelles et collectives) et seront implantées de manière diversifiée et compacte pour offrir une silhouette de type villageoise à un observateur situé à *la Roche* ;
- dans les espaces « B », les constructions seront de type maisons en bande en harmonie avec celles de la zone AU1 « *Centre bourg* » ;
- les constructions auront au moins une façade en limite avec la voirie ;
- les voies de circulation seront à usage mixte véhicule motorisé/piéton et vélo, elles ne nécessiteront pas de trottoirs ;
- un espace public commun aux deux secteurs sera raccordé à des cheminements doux ;

- un bouclage des circulations sera anticipé avec la zone AU2 située au Nord ; un cheminement doux pourra être aménagé pour constituer une continuité piétonne entre les zones AU1 et le cœur du bourg ;
- les constructions s'adapteront à la pente et, dans la mesure du possible, celles situées au Sud ne devront pas générer d'ombre portée sur leurs voisines plus au Nord,
- les constructions devront être en R ou R+1 et les combles pourront être aménagés ;
- à défaut d'un parti architectural résolument contemporain, les constructions devront respecter les règles architecturales fixées à l'article UB11 de la zone UB dans le règlement ;
- le haut de talus sera exempt de toute construction sur une bande de 10 m et sera aménagé par un espace vert public ou des jardins privés ;
- le bas de talus sera planté de quelques arbres diversifiés d'essences locales pour constituer une haie discontinue formant un masque visuel partiel.



III. ZONE AU1 « BOIS FOIRAIL »

A. SITE ET SITUATION

Les terrains sont situés en sortie Nord-Est du bourg et couvrent une superficie de 2,7 ha.

Ils sont actuellement occupés par des prairies et environ 400 ml de haies vives.

Cet ensemble de parcelles de grande taille offre la possibilité « d'épaissir » l'urbanisation du bourg dans un secteur caractérisé par un développement linéaire le long de la RD 3.

La topographie présente une pente plus ou moins marquée vers le Sud, offrant des conditions favorables pour profiter des apports gratuits de l'ensoleillement.

Les haies bocagères existantes soulignent pour la plupart des ruptures de pente, voire des talus de plusieurs mètres. Elles remplissent ainsi un rôle essentiel dans la stabilité du versant, tout en participant à la qualité paysagère ordinaire du secteur. Les futurs aménagements devront s'appuyer sur ces haies, pour conserver tout autant leur rôle protecteur que paysager.

B. OBJECTIFS DE L'AMÉNAGEMENT

Pour ce secteur, l'aménagement s'inscrit dans un objectif de structuration urbaine de la périphérie immédiate du bourg par la réalisation de logements individuels denses tenant compte, ici aussi, des problématiques de l'urbanisme et de l'habitat durables.

Les principaux objectifs de cette opération sont alors :

- une **densification de la population du bourg** pour pérenniser les services et le petit commerce de proximité et limiter les déplacements des futurs ménages ;
- un développement urbain axé sur un quartier **d'habitat individuel groupé** associé à des espaces publics fonctionnels favorisant les sociabilités ;



- d'accueillir une **population de diverses origines sociales** en milieu de parcours résidentiel (couples avec ou sans enfants) ;
- de construire des logements avec des **matériaux sains et économes en énergie** ;
- de prendre en compte l'**exposition des parcelles** pour bénéficier au mieux des conditions d'ensoleillement ;
- de créer des conditions favorables pour la mise en œuvre de **moyens de chauffage collectifs** ;
- de favoriser les **déplacements doux** vers les services et commerces du bourg ;
- d'offrir un **paysage urbain de qualité** ;
- de répondre aux **objectifs de densité du SCoT** (minimum de 8 logements par hectare) pour apporter une réponse aux différentes catégories d'accédants et de locataires.

C. PROGRAMME

L'opération se compose d'ensembles mixtes d'habitations associant des logements de type individuel dense représentant au total environ 30 à 40 logements. Ces logements devront comporter **au minimum** :

- 20 % de logements locatifs à loyer modéré,
- 20/30 % d'accession aidée à la propriété.

L'aménagement de la zone pourra s'effectuer en une ou deux tranches. En cas de réalisation en plusieurs tranches, les cheminements doux et les espaces publics situés à l'interface des deux secteurs devront être réalisés au cours de la première tranche.

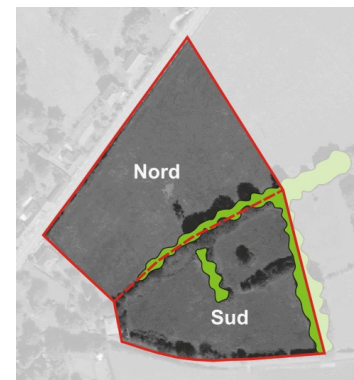


Schéma de principe



Exemple d'aménagement



Fonds de plan : Orthophoto de l'IGN, 2009 - Fonds parcellaire, 2009.

- | | | |
|------------------------------------|---|---|
| Emprise de l'OAP | Espace public autorisé aux circulations motorisées et stationnement | Espace boisé à conserver |
| Habitat intermédiaire type A* | Espace public à prévoir (square, jeux d'enfants, boulodrome...) | Liaison à usage mixte |
| Habitat en bande type B* | Jardins partagés | Liaison réservée aux circulations douce |
| Habitat en bande ou groupé type C* | Espaces verts publics | |
| Habitat individuel type D* | Espaces verts communs ou jardins privatifs | |

D. PRINCIPES D'AMÉNAGEMENT

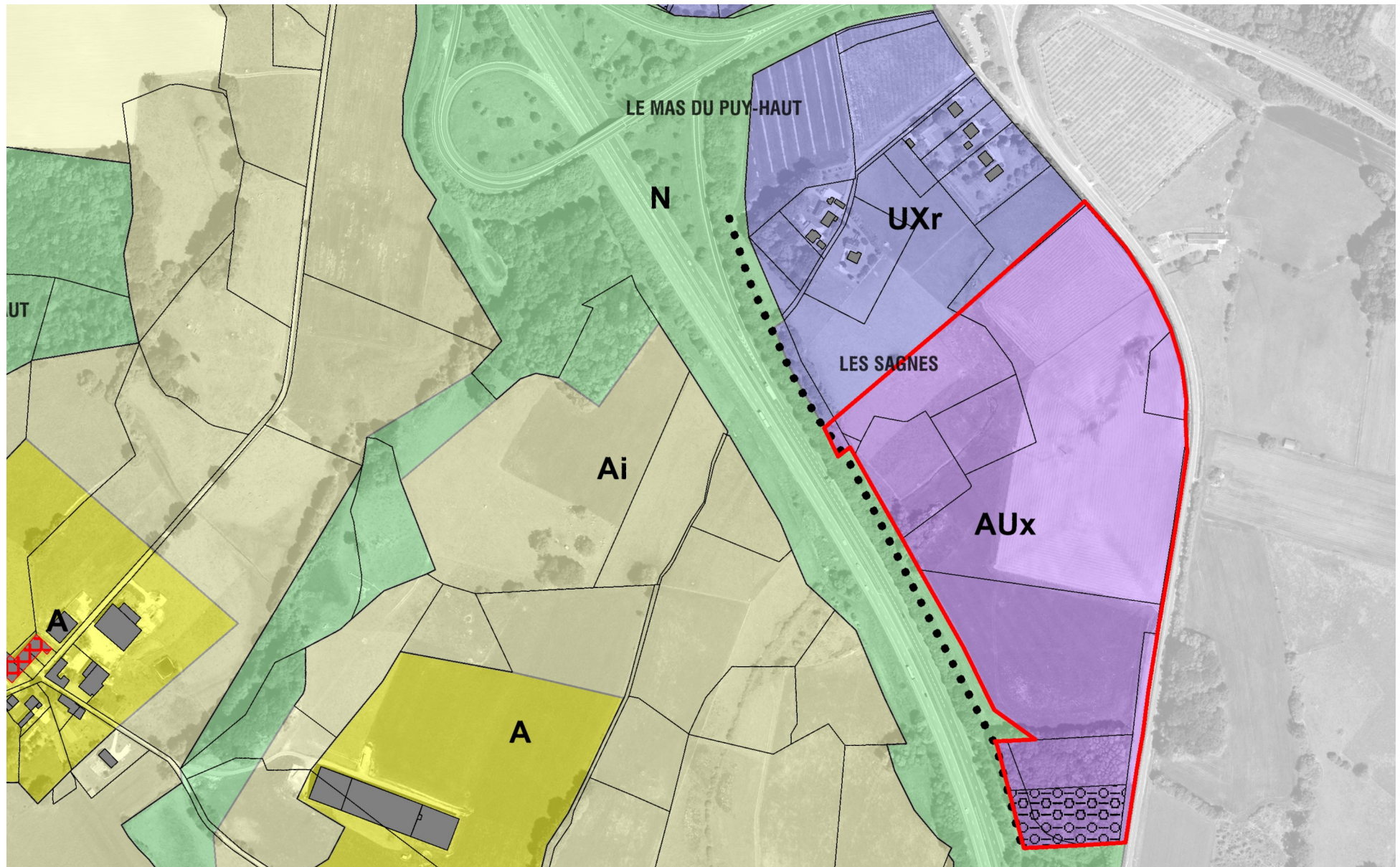
La zone AU est partagée en deux secteurs (Nord et Sud) séparés par un talus bordé d'une haie vive arborée.

Les principes généraux consistent à :

- tirer parti d'éléments qui structurent le site : en conservant au maximum les haies vives présentes, en articulant les aménagements autour du talus Est/Ouest qui sépare les deux secteurs,
- créer un maillage de voies de circulations douces qui se raccordent aux espaces publics,
- orienter autant que possible les futurs logements vers le Sud pour bénéficier du meilleur ensoleillement,
- limiter l'imperméabilisation des sols (chaussées réduites et drainantes, aires de stationnement et espaces publics munis de revêtements perméables, système de récupération des eaux pluviales combinant noues et haies),

Dans le détail

- dans les espaces « C » les constructions seront édifiées de part et d'autre des voies centrales principales, elles seront de type individuel groupé et/ou en bande ;
- quelques constructions pourront être de type individuel, elles devront toutefois être implantées en limite de lot sur au moins un côté ;
- les voies de circulation seront à usage mixte véhicule motorisé/piéton et vélo, elles ne nécessiteront pas de trottoirs ;
- chaque secteur sera doté d'un espace public central qui devra être raccordé à des cheminements doux ;
- la haie qui sépare les deux secteurs sera entretenue et ses abords Nord et Sud seront aménagés de manière à constituer un espace vert ludique ;
- les constructions s'adapteront à la pente et, dans la mesure du possible, celles situées au Sud ne devront pas générer d'ombre portée sur leurs voisines plus au Nord,
- les constructions devront être en R ou R+1 et les combles pourront être aménagés ;
- à défaut d'un parti architectural résolument contemporain, les constructions devront respecter les règles architecturales fixées à l'article UB11 de la zone UB dans le règlement ;
- la frange Nord du secteur Nord sera exempte de toute construction et sera aménagée par un espace vert public ou collectif (verger, aire de jeux pour les enfants...) qui comportera à minima une haie vive arborée d'essences locales diversifiées ou un alignement d'arbres de haute tige le long de la RD 3.



IV. ZONE AUX « ZA PORTE DU MIDI »

A. SITE ET SITUATION

La zone AUx concerne la parcelle 12 de la section Z et les parcelles 647, 648, 996, 998, 1002, 1119 et 1123 de la section D. Il s'agit de parcelles appartenant à la communauté de communes du Pays d'Uzerche.

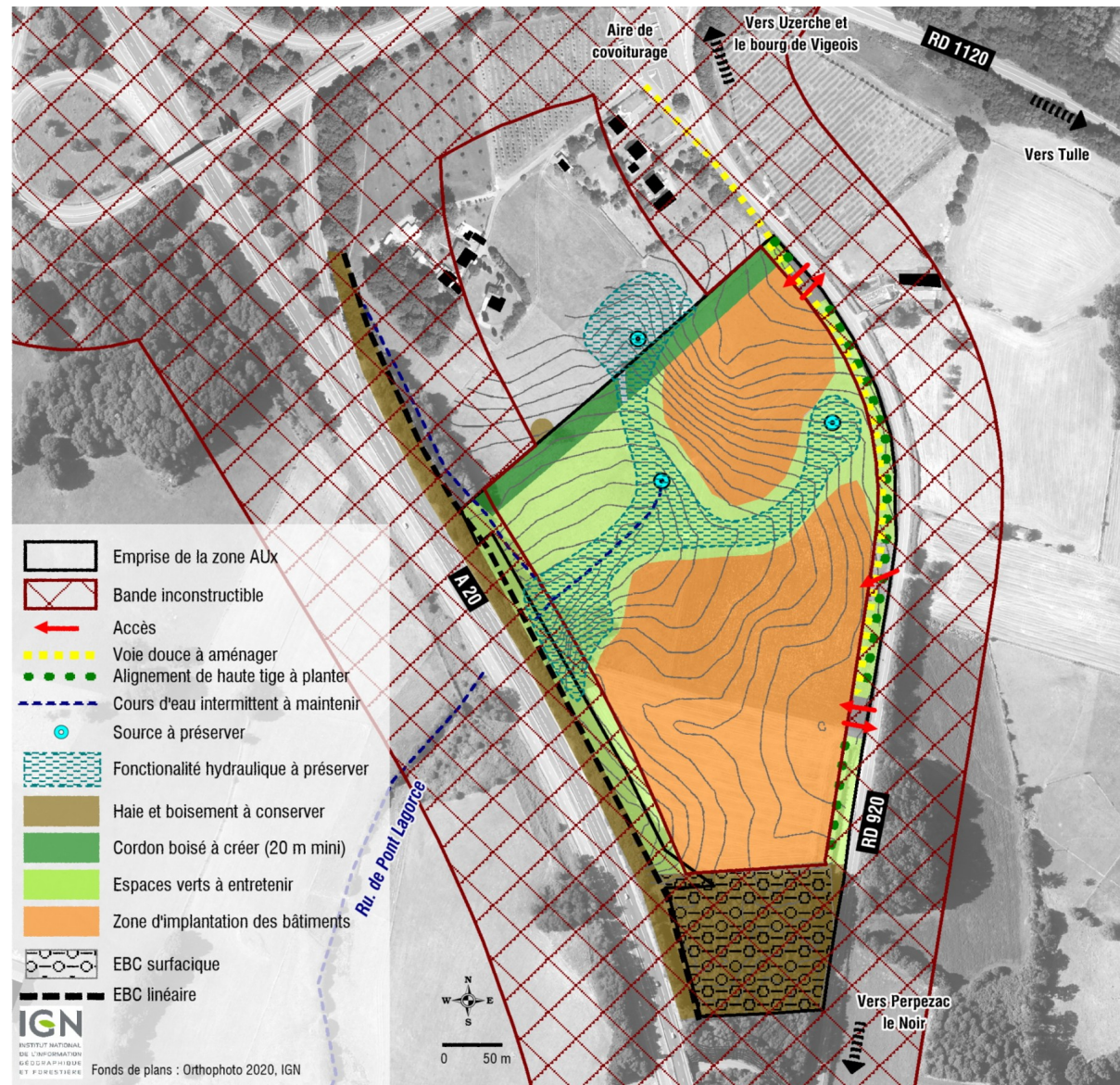
Les terrains sont situés en limite avec la commune d'Espartignac. Ils constituent une sorte d'enclave entre les branches d'un réseau routier caractérisé par d'importants trafics de transit.

Ils sont bordés :

- à l'ouest et au sud-ouest par l'autoroute A 20, qui les sépare d'espaces largement agricoles dominés par des prairies ;
- à l'est et au sud-est par la RD 920, puis par des espaces à dominante agricole avec la présence d'une ferme, des prairies et des vergers ;
- au nord par des maisons d'habitation, un verger et un bosquet, et au-delà par la bretelle d'accès n°45 de l'autoroute A 20.



Schéma de principe



B. OBJECTIFS DE L'AMÉNAGEMENT

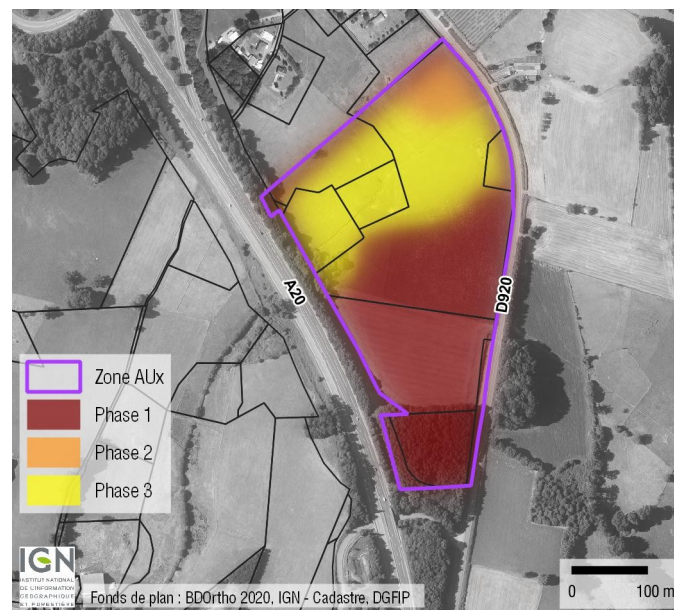
Ce secteur de la commune, assez vaste mais enclavé entre l'autoroute A 20, sa bretelle de sortie n°45 et la RD 920, est à l'écart de tout noyau d'urbanisation avec seulement quelques habitations éparses aux alentours. La faible présence d'habitation et la proximité immédiate de l'autoroute sont deux facteurs qui ont pesé sur le choix de ce secteur pour accueillir des activités économiques difficilement compatibles avec la fonction résidentielle et nécessitant la proximité d'infrastructures routières de rang national.

Les objectifs de l'OAP sont de favoriser l'intégration paysagère de la future zone d'activités, de sécuriser les entrées et sorties sur la RD 920, de limiter les nuisances pour les habitations les plus proches, de permettre une grande modularité pour l'accueil des futures entreprises dont les besoins pourraient varier dans le temps, et de préserver les espaces boisés et les zones humides.

C. PROGRAMME ET PHASAGE

Il est attendu sur la zone des entreprises ayant globalement besoin de grands bâtiments, d'espaces de manœuvre pour les poids lourds, d'espaces de stockage, d'aires de stationnement pour les employés.

L'aménagement de la zone s'effectuera au fur et à mesure de l'implantation des entreprises. Dans l'état actuel des négociations avec les entreprises pressenties, l'aménagement s'oriente en trois tranches matérialisées sur le schéma ci-contre.



D. PRINCIPES D'AMÉNAGEMENT

L'accès à la zone d'activités s'effectuera via un aménagement adapté depuis la RD 920 dont les principes sont illustrés page ci-contre.

Un bouclage des circulations entre les accès nord et sud de la zone n'est pas permis pour préserver la zone humide.

Un recul de 50 m est conservé le long de l'A20, il restera occupé par un cordon boisé qui pourra légèrement s'épaissir.

Un recul de 20 m minimum est maintenu entre l'axe de la RD 920 et les futures constructions. Cet espace sera enherbé et des arbres de haute tige seront plantés sous forme d'alignement espacé permettant de conserver une vue dégagée sur la RD 920.

Un cheminement piéton sera aménagé depuis la zone pour accéder à l'aire de covoiturage des Balladours.

Les bâtiments devront être conçus de manière à garantir la conformité des émergences de bruits vers le voisinage le plus proche ; les entreprises qui s'installeront en limite nord et nord-est de la zone devront implanter leurs bâtiments de manière à ce que ceux-ci offrent un écran anti-bruit pour les maisons implantées à proximité.

Un cordon boisé dense et multistraté sera planté sur une largeur de 20 m minimum tout le long de la limite nord du site.

Les espaces boisés existants qui participent au cloisonnement de la zone (haie dense qui sépare la zone de l'autoroute et le bosquet qui occupe la parcelle sud de la zone AUx) seront conservés et entretenus.

Les activités les plus bruyantes devront être orientées vers l'axe central de la voirie principale : accès, parking, chargement et déchargement des marchandises... pour limiter l'émergence vers l'extérieur du site.

Les eaux issues des toitures devront être tamponnées à la parcelle et stocker en vue d'usages alternatifs (protection incendie, arrosage des espaces verts, lavage...).

Un bassin tampon paysager sera aménagé pour collecter les eaux des espaces de circulations et de stockage.

L'aménagement de la zone prendra en compte les paysages par :

- la plantation d'arbres de haute tige en alignement dans la bande de recul de la RD 920 et le long de la voie de desserte principale de la zone ;
- si un bassin tampon est nécessaire, il devra être paysager ;

- les parties de zone humide conservées seront régulièrement entretenues pour maintenir une prairie éventuellement ponctuée de quelques arbres.

Dans l'hypothèse de l'implantation de panneaux photovoltaïques, ceux-ci sont envisageables sur la zone humide comme sur les espaces verts dans la mesure où leur implantation est réversible et préserve le fonctionnement écologique de la zone humide, tant en phase d'exploitation qu'en phase de chantier (ne pas modifier le régime hydrologique des zones humides, ni provoquer la mortalité des espèces animales et végétales qui l'occupent).

Les principes de sa préservation sera respecté par :

- l'évitement des zones les plus sensibles (mares) notamment pour la création des pistes d'accès et d'entretien ;
- le maintien de l'alimentation entre les sources et le ruisseau intermittent identifiés sur le schéma de principe de l'OAP ;
- l'interdiction des drainages ;
- un entretien des espaces verts adapté à la sensibilité et la préservation du milieu.

Les nécessaires demandes d'autorisation qui devront être déposées par le porteur de projet devront démontrer la réduction, l'évitement ou la compensation de la destruction de la zone humide.