



COMMUNE D'AOUSTE SUR SYE
Département de la Drôme

PLAN LOCAL D'URBANISME

ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION

Pièce 5.3

Procédure	Prescription	Arrêt	Enquête publique	Aprobation
Révision du PLU	02/08/2010	14/12/2015	25/04/2016 au 27/07/2016	08/11/2016



EURYECE GROUPE MERLIN
ZI Bois des Lots
Allée du Rossignol
26130 SAINT PAUL TROIS CHATEAUX
Tel : 04 75 04 78 24
Fax: 04 75 04 78 29



HORIZONS URBAINS
65 route des Buissonnets
26230 REAUVILLE
Tel : 06 81 75 93 97
horizonsurbains@gmail.com

PREAMBULE

Les orientations d'aménagement sont des outils créés par la loi Solidarité et Renouvellement Urbains (loi SRU) du 13 décembre 2000 et précisés par la loi Urbanisme et Habitat du 02 juillet 2003.

Initialement intégrées au Projet d'Aménagement et de Développement Durable (PADD), elles constituent désormais un document à part entière du dossier de PLU.

Les Orientations d'Aménagement sont devenues Orientations d'Aménagement et de Programmation suite à l'approbation de la loi emportant Engagement National pour l'Environnement du 12 juillet 2010 dite « Loi Grenelle 2 »

Le contenu des orientations d'aménagement et de programmation est défini par l'article L151-6 du code de l'urbanisme qui stipule :

« 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. »

Par ailleurs l'article L.151-7 stipule que :

les orientations peuvent définir 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.

Elles peuvent 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.

Elles peuvent comporter un échéancier prévisionnel de l'ouverture à l'urbanisation des zones à urbaniser et de la réalisation des équipements correspondants.

Elles peuvent porter sur des quartiers ou des secteurs à mettre en valeur, réhabiliter, restructurer ou aménager.

Elles peuvent prendre la forme de schémas d'aménagement et préciser les principales caractéristiques des voies et espaces publics.

Elles peuvent adapter la délimitation des périmètres, en fonction de la qualité de la desserte, où s'applique le plafonnement à proximité des transports prévu à l'article L. 151-35 et L. 151-36.

PREAMBULE (suite)

- 1. En ce qui concerne l'habitat, dans le cas des plans locaux d'urbanisme tenant lieu de programme local de l'habitat, ces orientations précisent les actions et opérations d'aménagement visant à poursuivre les objectifs énoncés à l'article L. 302-1 du code de la construction et de l'habitation.*
- 2. En ce qui concerne les transports et les déplacements, dans le cas des plans tenant lieu de plan de déplacements urbains, elles précisent les actions et opérations d'aménagement visant à poursuivre les principes et les objectifs énoncés aux articles L. 1214-1 et L. 1214-2 du code des transports.*

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 mentionnées aux articles L. 141-16 et L. 141-17 du Code de l'Urbanisme

Le PLU comporte 4 Orientations d'Aménagement et de Programmation :

- Secteur de MI-VOIE - zone AUah
- Secteur de MI-VOIE – Zone UB
- Secteur SOUVION – Zone UC
- Secteur VICAT- Renouvellement urbain- Zone AUai

SECTEUR 1 – MI-VOIE – Zone AUah

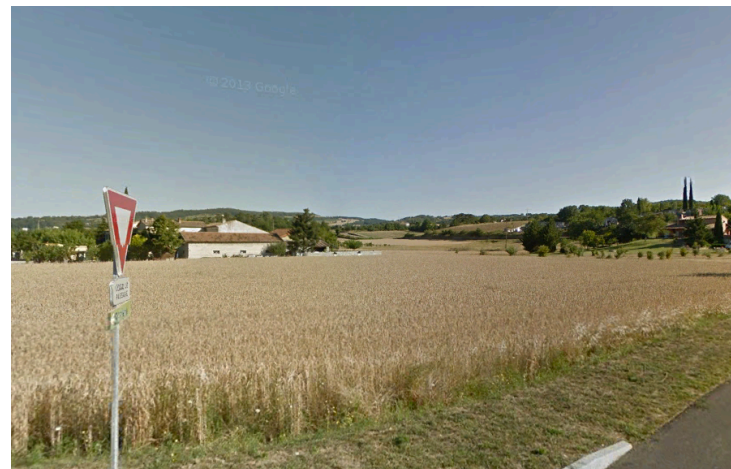
Présentation du Site



Vue aérienne du secteur

Le secteur de Mi-Voie, est situé en entrée de ville Ouest du village. Le site est actuellement occupé par des habitations et leurs jardins et des terrains actuellement cultivés.

Le secteur est bordé au sud par des lotissements au sein desquels se trouve une dent creuse constructible. A l'ouest, le site est bordé



Vue du secteur depuis la route départementale



Vue du secteur depuis le chemin de communal

par la casse-auto et le plateau agricole. Au nord, le secteur est bordé par le chemin communal qui longe le cimetière.

Le secteur est un terrain plat en pente selon un axe nord-sud, d'une superficie d'environ **3,1 hectares**.

SECTEUR 1 – MI-VOIE – Zone AUah

Les objectifs d'aménagement

Le développement urbain sur ce site doit permettre de compléter et de structurer le tissu urbain existant en entrée de ville ouest par une mixité des typologies d'habitat tout en veillant à sa bonne intégration dans la topographie et le grand paysage d'Aouste sur sye.

La forme urbaine s'oriente vers une plus grande compacité des formes urbaines en accord avec l'environnement urbain immédiat, en privilégiant l'habitat collectif, l'habitat groupé et l'habitat individuel pur.

La densité moyenne sur le secteur est de 27 logements à l'hectare, ce qui représente environ 85 logements.



Les Orientations du PADD appliquées

- Permettre l'accès de tous au logement par la diversification des typologies d'habitat et l'instauration d'un pourcentage de production de logements sociaux dans les nouvelles opérations
- Limiter l'étalement urbain
- Promouvoir des formes urbaines respectueuses des paysages, du patrimoine et économes en espace

SECTEUR 1 – MI-VOIE – Zone AUah

Les principes d'aménagement

Organisation globale du site – accès et desserte

L'urbanisation du site ne doit pas créer de nouvel accès sur la route départementale, les chemins d'accès existants seront utilisés comme base de l'organisation viaire interne de l'opération d'aménagement. L'accès direct sur la RD n°93 nécessitera la mise en place d'un dispositif interdisant les mouvements de tourne à gauche en provenance de l'ouest au vu de la proximité du giratoire. La direction des Déplacements du Conseil Départemental devra être associée à l'étude d'aménagement de cette zone afin de définir les modalités d'accès via la RD 93. Les accès depuis le chemin communal sont à privilégier, une liaison nord-sud est à réaliser à minima afin de mailler le secteur. L'ensemble de ces voiries intégrera les cheminements doux.

Les voies secondaires internes à la zone pourront être en impasses en intégrant une aire de retournement paysager

Implantation du bâti

Création d'un front bâti (petits collectifs en R+2) en recul de la RD 261 afin de marquer l'entrée de village tout en tenant compte des risques de nuisances sonores.

Le bâti devra s'intégrer à la topographie du terrain

L'implantation du bâti se fera en recul côté ouest afin de créer un espace tampon par rapport à l'activité de casse automobile et de marquer également la transition entre espace urbanisée et espace agricole.

Le principe de densification graduelle des masses bâties du plus haut vers le plus bas doit être respecté pour permettre une intégration paysagère du bâti la plus optimale par rapport à la topographie du secteur

Les hauteurs du bâti

Afin d'accompagner les échelles et les typologies existantes, une gradation et un étagement des constructions sont préconisées : les constructions en partie basse du terrain seront d'une hauteur équivalente à R+1 et R+2 (pour celles constituant le front bâti le long de la RD) et en partie haute d'une hauteur équivalente à un rez-de-chaussée avec ponctuellement du R+1. Il s'agit de ne pas créer d'effet de constructions massives sur la crête.

La densité

Nombre de logements : 85 logements

Densité : 27 logements/hectare.

La typologie d'habitat

Le secteur permettra de mixer les différents types d'habitat afin d'assurer une plus grande compacité et mixité de la forme urbaine mais également de promouvoir les parcours résidentiels sur le territoire communal :

- 50% d'habitat individuel pur,
- 10% d'habitat groupé,

SECTEUR 1 – MI-VOIE – Zone AUah

Les principes d'aménagement

- 20% d'habitat intermédiaire,
- 20% d'habitat collectif.

Un secteur de mixité sociale est institué au titre de l'article L. 123-1-5-16° du Code de l'Urbanisme. Le programme de logements devra comporter 25% de logements conventionnés soit 21 unités.

Le stationnement

L'aménagement devra prévoir un stationnement le long de la voirie principale afin de répondre aux besoins des habitants et des visiteurs.

Les aménagements paysagers

Les voiries ainsi que les zones de stationnement seront paysagers afin de conserver l'ambiance du site. Les essences utilisées dans les espaces privés et publics seront choisies parmi les espèces autochtones à la région. Toutes espèces invasives, allergisantes et propageant les virus arboricoles seront proscrites.

Pour une gestion intégrée et économe de l'eau, les espèces sobres, voire même adaptées à la déshydratation, seront également privilégiées.

Une zone tampon végétalisées sera mise en place afin d'assurer une transition douce entre l'espace urbanisé et le plateau agricole, la casse- auto à l'ouest. Cette zone permettra d'identifier clairement les limites de l'enveloppe urbaine.

Le long du chemin communal au nord, les boisements existants seront conservés et poursuivis à l'ouest afin de renforcer le caractère champêtre du secteur et de favoriser une bonne intégration de l'opération dans le grand paysage aoustois.

La gestion des eaux pluviales

Les réseaux d'assainissement et des eaux pluviales existent en périphérie de la zone. 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 la mise en place d'ouvrages d'infiltrations.

En conséquence, l'ensemble des eaux pluviales sera géré sur l'emprise du projet par stockage – infiltration. L'aménageur définira le type d'ouvrage le plus approprié notamment au regard de la topographie, de la nature des terrains, etc.

Prescriptions environnementales













L'utilisation des énergies renouvelables est très fortement encouragée dans chaque programme. Lorsqu'ils sont utilisés les panneaux photovoltaïques seront intégrés dans la toiture et ne créeront aucune surépaisseur.

Une prise en compte des conditions climatiques (ensoleillement, vents, ...) pourra être demandée au futur aménageur sans porter préjudice aux constructions avoisinantes, dans un objectif de recherche de performance énergétique. Celle-ci devra se traduire par des prescriptions en matière d'orientation et d'implantation des constructions.

SECTEUR 1 – MI-VOIE – Zone AUah

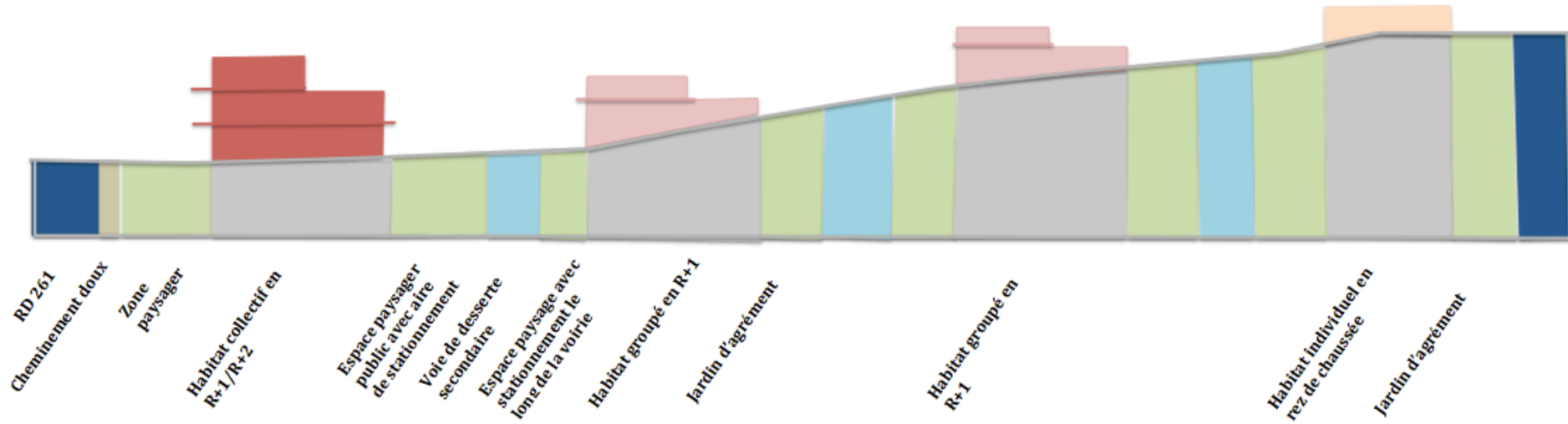
Les orientations d'aménagement



-  Périmètre de l'OAP
-  Réseau AEP
-  Réseau EU
-  Habitat collectif en R+2 et R+1
-  Habitat groupé en R+1 et/ou habitat intermédiaire en R+1
-  Habitat individuel en rez-de-chaussée ponctuellement R+1
-  Desserte routière existante
-  Desserte routière principale interne à la zone
-  Desserte routière secondaire interne à la zone
-  Espace paysager à créer
-  Espace paysager à conserver
-  Jardin d'agrément des constructions existantes

SECTEUR 1 – MI-VOIE – Zone AUah

Les orientations d'aménagement



SECTEUR 2 – MI-VOIE- Zone UB

Présentation du Site



Vue aérienne du secteur



Vue du secteur depuis le lotissement Hameau de Mi-Voie



Vue du secteur depuis la route départementale

Le secteur constitue une dent creuse dans le tissu urbain d'entrée de village d'AOUSTE SUR SYE. Le site est actuellement occupé par une surface agricole cultivée, des alignements d'arbres enclavée entre le lotissement du hameau de Mi-Voie et le lotissement des Blés d'Or. Il s'agit d'un secteur stratégique en raison de sa proximité avec le centre village. Le secteur est bordé au nord par la route départementale, au sud par des boisements et à l'est et à l'ouest par des lotissements. Le secteur est en pente douce descendant vers le sud. La végétation sur le site est intéressante et participe au caractère champêtre :

- ligne structurante de platanes au nord du site
- bosquets d'arbres au sud de la zone

Le secteur UB représente une superficie totale de **7 057 m²** environ.

SECTEUR 2 – MI-VOIE- Zone UB

Les objectifs d'aménagement

Le développement urbain sur ce site devra permettre de compléter le tissu urbain existant. Ce site est à un emplacement stratégique en raison de sa très grande proximité avec le centre village. L'urbanisation du secteur permettra également de compléter le maillage viaire entre les lotissements existants et à venir.

La densité moyenne sur le secteur est de 22 logements à l'hectare, ce qui représente environ 16 logements.



Les Orientations du PADD appliquées

- Limiter l'étalement urbain
- Mailler les quartiers périphériques à vocation d'habitat au centre village
- Utiliser les espaces interstitiels dans le tissu urbain

SECTEUR 2 – MI-VOIE- Zone UB

Les principes d'aménagement

Organisation globale du site – accès et desserte

Les entrées sur le secteur se feront par le carrefour giratoire existant au croisement des RD 494 et RD 93 via le lotissement « Fleury » à l'Est soit par l'accès existant sur la RD 93 du lotissement « le hameau de Mi- Voie » à l'Ouest. Aucun nouvel accès ne sera créé sur la route départementale. Pour des raisons de sécurité, seuls les mouvements en tourne à droite seront autorisés sur cet accès secondaire. Les autres mouvements d'entrée et de sortie devront nécessairement passer par le giratoire existant.

Implantation du bâti

Les nouvelles constructions seront implantées en retrait des voies, afin de laisser la place au stationnement. Les implantations devront aménager des espaces d'intimité contrôlant les vis à vis soit par des décalages et des décrochés dans les volumes. Les vues vers le grand paysage au sud seront à préserver. Le long de la RD, le bâti de type individuel groupé devra s'implanter en recul de la route départementale, selon une composition ordonnancée afin de créer un front bâti.

Les hauteurs du bâti

Le plan de composition urbaine devra éviter la création de masques occasionnés par des ombres portées entre les constructions et sur les parties privatives extérieures. Les hauteurs varieront entre le rez de chaussée et ponctuellement R+1. Des décalages de volumétries dans le sens vertical et horizontal pourront être mis en œuvre.

La densité

Nombre de logements : 16 logements

Densité : 11 logements/hectare.

L'habitat est constitué de la manière suivante :

- 60 % d'habitat individuel pur
- 20% d'habitat individuel groupé
- 20% d'habitat de type intermédiaire

Le stationnement

L'aménagement devra prévoir un stationnement le long de la voirie principale existante afin de répondre aux besoins des habitants et

SECTEUR 2 – MI-VOIE- Zone UB

Les principes d'aménagement

des visiteurs.

Les clôtures

Les clôtures devront faire l'objet d'une réflexion d'ensemble en cohérence avec celles existantes pour assurer une harmonie visuelle dans le lotissement. Les végétaux utilisés pour doubler les clôtures devront être d'essences locales.

Les aménagements paysagers

Les zones de stationnement seront paysagers afin de conserver l'ambiance du site. Les essences utilisées dans les espaces privés et publics seront choisies parmi les espèces autochtones à la région.

La végétation existante de qualité sera conservée à savoir :

- la ligne structurante de platanes le long de la RD
- les bosquets d'arbres au sud du lotissement (classement en zone N au PLU)

La gestion des eaux pluviales

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





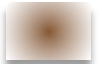





- une gestion des eaux pluviales à l'échelle du site par l'aménagement de noues, de fossés, de bassins de rétention paysagers et de puits d'infiltration. Les surfaces des espaces des cheminements, des trottoirs, des stationnements ainsi que les voies secondaires seront revêtues de matériaux drainants.
- L'aménagement des espaces collectifs (espaces verts, stationnements, voiries etc.) sera réalisé de façon à stocker temporairement les eaux par le biais de noues paysagères.

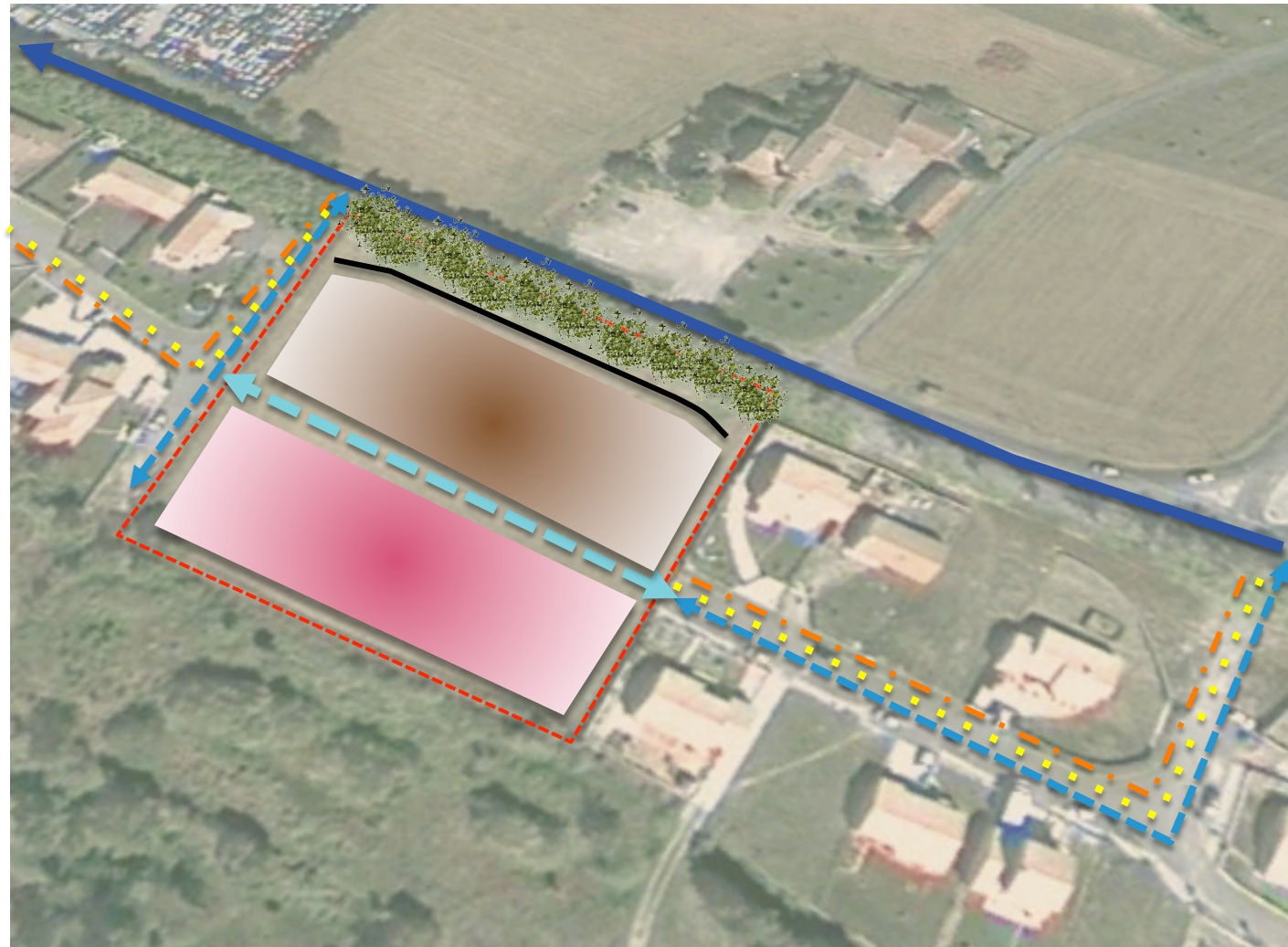
Prescriptions environnementales

Une prise en compte des conditions climatiques (ensoleillement, vents, ...) pourra être demandée au futur aménageur sans porter préjudice aux constructions avoisinantes, dans un objectif de recherche de performance énergétique. Celle-ci devra se traduire par des prescriptions en matière d'orientation et d'implantation des constructions.

SECTEUR 2 – MI-VOIE- Zone UB

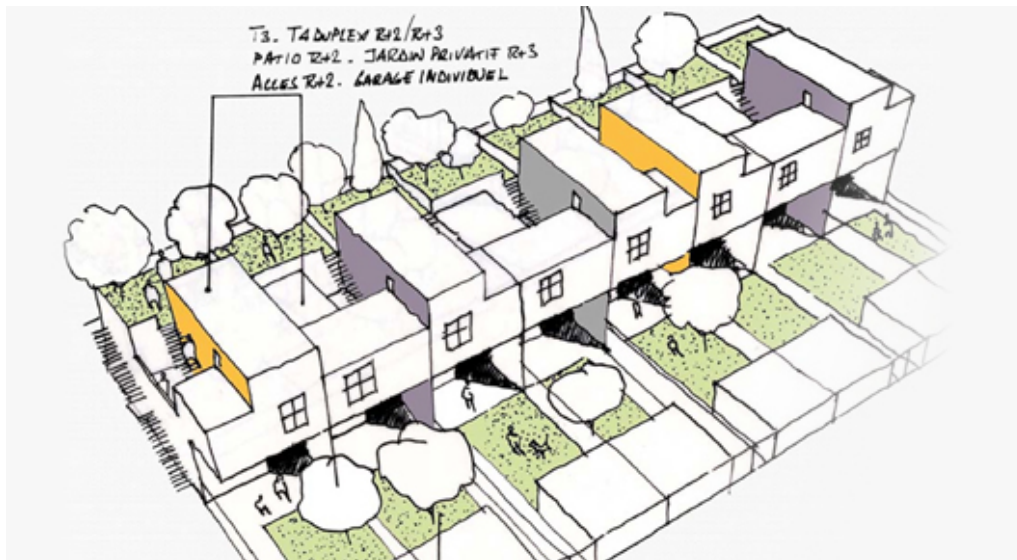
Schéma d'orientation d'aménagement et de programmation

-  Périmètre de l'OAP
-  Réseau AEP
-  Réseau EU
-  Individuel en rez de chaussée ponctuellement R+1
-  Habitat groupé et/intermédiaire en R+1 avec décrochés du bâti pour rythmer le front de rue
-  Création front bâti en retrait de la voirie
-  Principe de connexion de voirie
-  Accès principal existant
-  Accès secondaire existant
-  Espace paysager à conserver



SECTEUR 2 – MI-VOIE- Zone UB

Coupes de principe et exemples d'ambiance- habitat intermédiaire ou maison groupée



SECTEUR 3 –SOUVION - Zone UC

Présentation du Site



Vue aérienne du secteur

Le secteur de SOUVION est situé le long de l'avenue de Souvion au nord du centre village, le site est bordé par :

- Au nord par des terres agricoles cultivées
- Au sud et à l'est par des constructions à usage d'habitation
- à l'Ouest par l'avenue Souvion



Vue du secteur côté Est depuis l'avenue Souvion



Vue du secteur vers le Sud depuis l'avenue Souvion

Le secteur représente une légère déclivité globalement Ouest/Est et est actuellement cultivée. Au nord-ouest de la parcelle se trouve une construction d'habitation récente.

Le secteur UC représente une superficie de **1,32 hectares** environ.

SECTEUR 3 – SOUVION - Zone UC

Les objectifs d'aménagement

Le développement urbain sur ce site devra permettre de compléter l'urbanisation et de densifier. Cet aménagement devra tenir compte de la qualité paysagère du site et des contraintes topographiques.

La forme urbaine s'oriente vers une mixité des typologies d'habitat et une progressivité dans la densité sur le site.

La densité minimale des constructions sera de l'ordre de 21 logements à l'hectare.



Les Orientations du PADD appliquées

- Permettre l'accès de tous au logement par une diversification des typologies d'habitat et par l'instauration d'un pourcentage de production de logements sociaux dans les nouvelles opérations
- Promouvoir des formes urbaines respectueuses des paysages et du patrimoine et plus économes en espace
- Traiter la problématique de ruissellement des eaux pluviales

SECTEUR 3 – SOUVION - Zone UC

Les principes d'aménagement

Organisation globale du site – accès et desserte

L'accès principal se fait depuis le chemin communal à l'ouest du site. La voirie de desserte interne devra éviter au maximum les voies en impasse avec aire de retournement et privilégier un maillage en « boucle ». Ce maillage doit s'inscrire avec la prise en compte de la topographie des terrains. Les voies internes devront intégrer des espaces de circulation dédiés aux piétons hors des chaussées. Les voies devront éviter les surlargeurs de chaussée, facteurs d'accélération de la vitesse automobile et d'imperméabilisation des sols.

Implantation du bâti

Le bâti devra s'implanter en tenant compte de la topographie en pente des terrains du secteur. L'implantation devra également tenir compte des perceptions visuelles sur le massif de Saou et les reliefs alentours depuis le site.

Les constructions de type maisons de village ou groupées en R+1 devront créer un front bâti en recul du chemin communal afin de structurer, marquer cette entrée de village.

Les hauteurs du bâti

Une gradation des hauteurs sera recherché afin de tenir compte de la topographie des terrains, de limiter l'impact visuel depuis le chemin communal et de préserver les perceptions visuelles sur le grand paysage aoustois.

La densité

Nombre de logements : 28 logements

Densité : 21 logements/hectare.

L'habitat sera réparti de la manière suivante :

- 21 habitat individuel pur
- 7 habitat groupé ou intermédiaire

Un secteur de mixité sociale est institué au titre de l'article L.123-1-5 16° du code de l'urbanisme. Le programme de logements devra comprendre 25% de logements locatifs conventionnés.

SECTEUR 3 – SOUVION - Zone UC

Les principes d'aménagement

Le stationnement

L'aménagement devra prévoir un stationnement le long de la voirie principale existante afin de répondre aux besoins des habitants et des visiteurs. Il sera privilégié chaque fois que possible leur regroupement en petites unités et il sera favorisé leur ombrage. Les grandes zones de parking sans ombrage seront évitées. Les revêtements de sols perméables, faciles d'entretien et pérennes seront privilégiés.

Les aménagements paysagers

Un espace tampon sera créé afin d'assurer une transition douce entre l'espace urbanisée et l'espace agricole. Cette zone permettra également de marquer les limites franches de l'enveloppe urbaine sur ce secteur.

La gestion des eaux pluviales

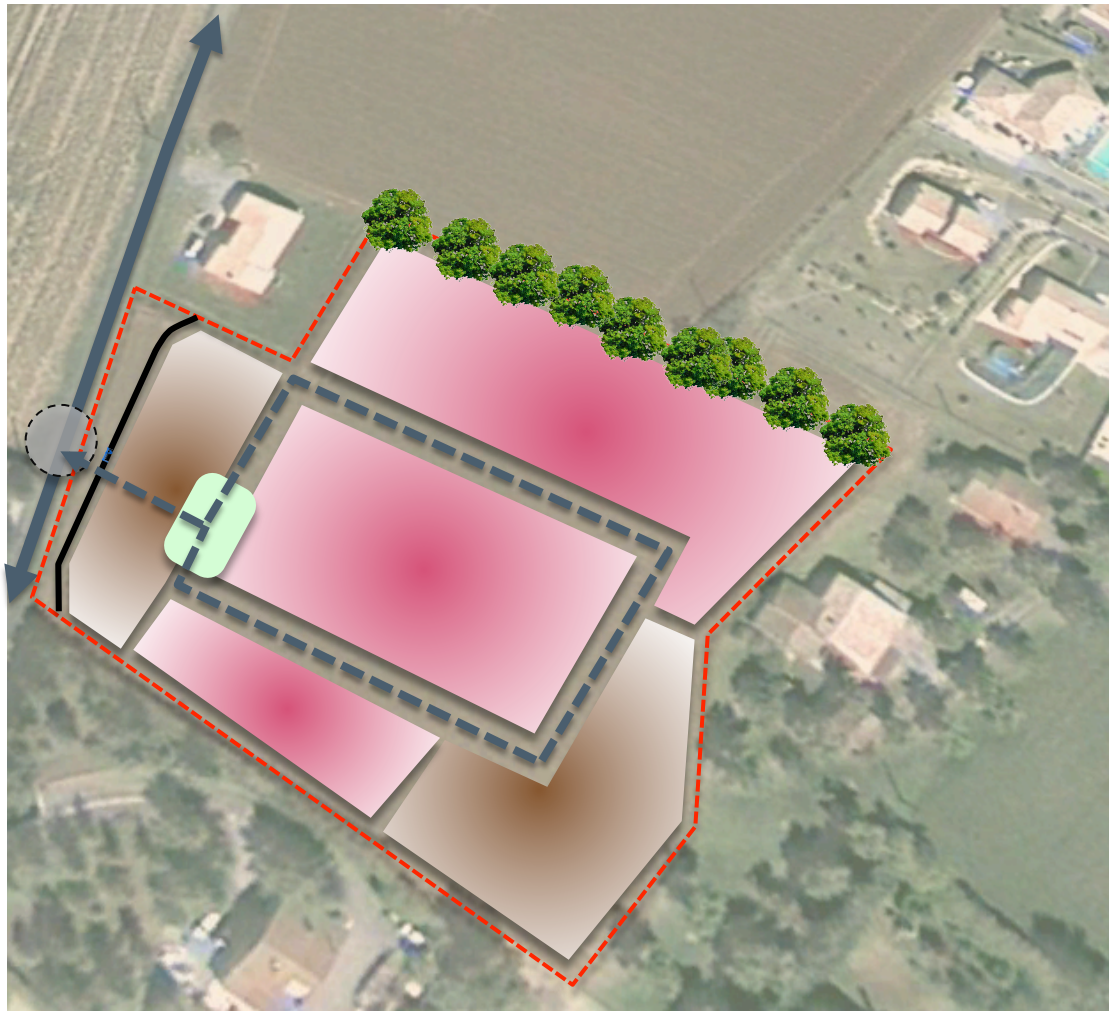
Du fait de la topographie générale du site, une partie de la collecte et la gestion des eaux pluviales devront se faire en partie sud du site et en partie Ouest. Elle devra se faire sous forme d'une noue paysagère.

Prescriptions environnementales

Une prise en compte des conditions climatiques (ensoleillement, vents, ...) pourra être demandée au futur aménageur sans porter préjudice aux constructions avoisinantes, dans un objectif de recherche de performance énergétique. Celle-ci devra se traduire par des prescriptions en matière d'orientation et d'implantation des constructions.

SECTEUR 3 – SOUVION - Zone UC

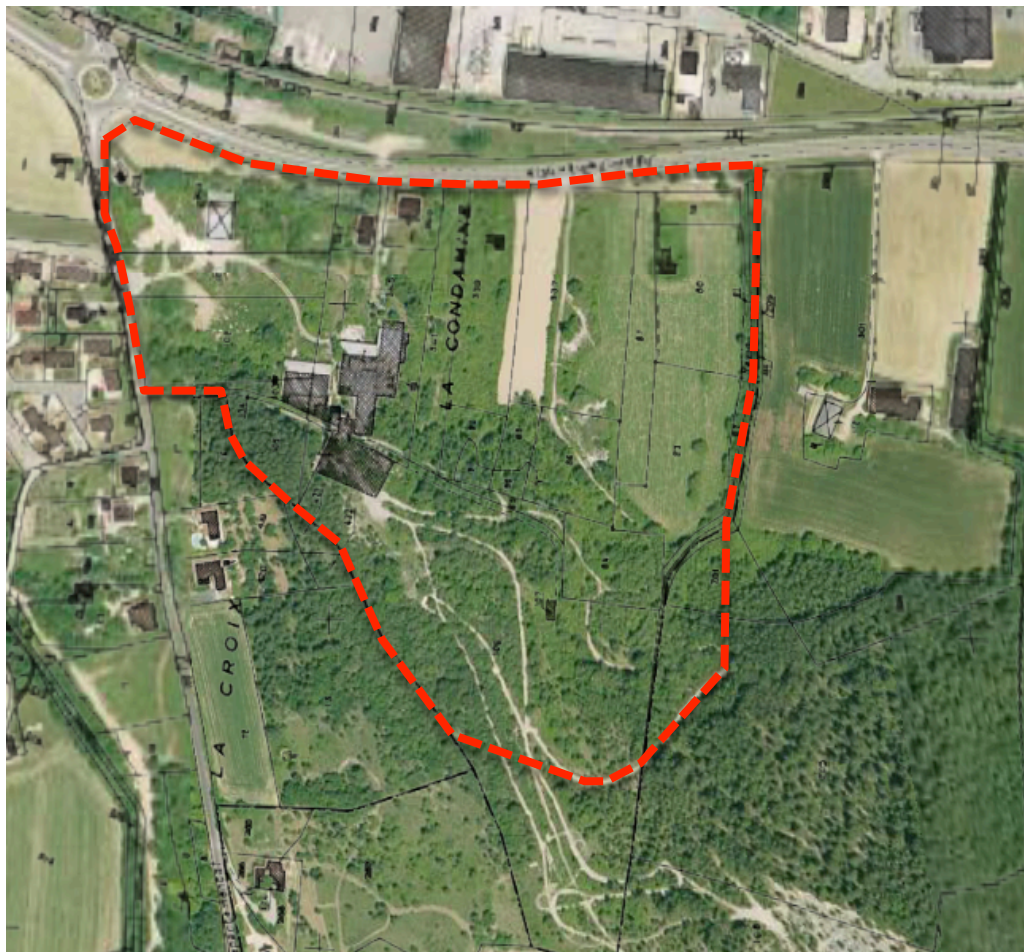
Les principes d'aménagement



-  Périmètre de l'OAP
-  Réseau AEP
-  Réseau d'assainissement collectif
-  Réseau d'eaux pluviales
-  Habitat individuel en rez de chaussée et ponctuellement R+1
-  Habitat groupé en R+1 avec décrochés du bâti pour rythmer le front de rue
-  Création d'un front bâti en recul de la voie communale
-  Axe périphérique existant
-  Desserte principale d'accès
-  Aménagement de carrefour
-  Espace public/ commun à paysager
-  Espace tampon à créer

SECTEUR 4 – ZONE AUai- Friche VICAT

Présentation du Site



Vue du site vers le sud depuis la RD 164



Vue du site depuis le chemin départemental n°70

Le secteur se situe en entrée de ville Est de la commune, le long de la RD 164, dont la topographie est favorable avec une légère pente sud/nord.

Le site est occupé par une friche de l'entreprise VICAT (ancienne cimenterie), deux maisons et des terres agricoles.

Les terrains sont délimités au nord par la RD 164, à l'Est par une ripisylve ouvrant vers l'espace agricole, à l'Ouest par la RD70 et au sud, par un coteau boisé et ancien emplacement des fours de l'ancienne usine VICAT.

Le secteur représente une superficie totale de **13 hectares** environ.

SECTEUR 4 – ZONE AUai- Friche VICAT

Les objectifs d'aménagement

La création de l'Écoparc sur la friche VICAT sous le régime de la ZAC, répond à la stratégie économique de la Communauté de Communes du Crestois- Pays de Saillans élaborée à travers 3 axes principaux :

- garantir une offre d'accueil économique attractive en créant de nouvelles offres foncières et immobilières ;
- créer des emplois sur le territoire en accompagnant l'implantation et le développement des entreprises ;
- garantir l'attractivité du territoire en étant reconnu comme un éco-territoire innovant.

Les Orientations du PADD appliquées

Création d'une éco-zone d'activités sur l'ancien site de l'usine VICAT. Il s'agit par ce projet :

- valoriser un espace aujourd'hui abandonné par le biais d'une opération de renouvellement urbain ;
- créer une vitrine du développement économique durable de l'ensemble de la Vallée de la Drôme ;
- créer de l'espace économique pour générer de l'activité économique, maintenir et créer de l'emploi sur le territoire intercommunal ;
- préserver les espaces naturels et agricoles à fort enjeu sur le territoire par la reconversion de cette friche industrielle.

Traiter la problématique de ruissellement des eaux pluviales :

- Préconiser le traitement des eaux pluviales par des dispositifs adaptés (noues paysagères, bassin de rétention) en appliquant les préconisations du schéma directeur de gestion des eaux pluviales.

SECTEUR 4 – ZONE AUai- Friche VICAT

Les principes d'aménagement

Organisation globale du site – accès et desserte

L'accès à l'éco-parc d'activités se réalisera à partir de la D70 pour profiter de l'accès sécurisé via le giratoire.

Une voirie centrale Est/Ouest desservira la ZAC avec des voiries secondaires orientées principalement Nord/Sud, permettant ainsi d'optimiser le découpage parcellaire du site. Cette voirie se terminera par une aire de retournement paysager suffisamment dimensionnée au regard des besoins de la zone (poids lourds, etc.) en raison de l'interdiction de créer une nouvelle sortie sur la route départementale n°164.

La voirie principale du projet, doit intégrer les cheminements doux par la réalisation de trottoirs permettant ainsi de sécuriser les déplacements doux sur l'ensemble du site de travail depuis le village d'Aouste sur Sye.

Implantation du bâti

Les parcelles devront être découpées en tenant compte de la topographie existante, offrant des superficies adaptées aux besoins d'implantation des entreprises sur l'Écoparc. Ces parcelles seront regroupables et divisibles.

Les bâtiments devront s'implanter en recul des voies afin de permettre le stationnement à l'intérieur de l'emprise foncière.

Les hauteurs de bâti seront modulées en fonction de la topographie du terrain et du tissu urbain environnant.

Le programme

La ZAC a pour objectif d'accueillir :

- des activités de la filière chimie-pharmacie,
- des activités d'artisanat, BTP, construction,
- des activités de la filière PPAM (Plantes à Parfums, Aromatiques et Médicinales)
- des activités de valorisation des déchets verts et bio-déchets,
- etc.

Le parc d'activités devra être en cohérence avec le cahier des charges des écoparcs Biovallée afin de répondre aux exigences du développement durable (qualité des bâtiments, gestion de l'eau, gestion des aménagements, etc.).

SECTEUR 4 – ZONE AUai- Friche VICAT

Les principes d'aménagement

Les aménagements paysagers

La trame paysagère existante doit être au maximum conservé en tant que potentiel pour le verdissement de la ZAC. Le projet devra préserver des îlots de paysage dans la zone.

Un verdissement le long de la RD 164 sera réalisé tout en permettant de donner une visibilité à l'écoparc et à ses entreprises depuis la route. A cette fin, un traitement qualitatif des abords de parcelles (notamment le long de la RD 164 et des entrées de parcelles) et des bâtiments sera exigé aux entreprises dans le cadre de préconisations architecturales et environnementales de la ZAC.

Au sud de la zone, le couvert végétal existant devra être maintenue autant que faire ce peut, afin d'assurer une bonne insertion paysagère des activités qui s'implanteront sur ce secteur sud.

Les espaces publics

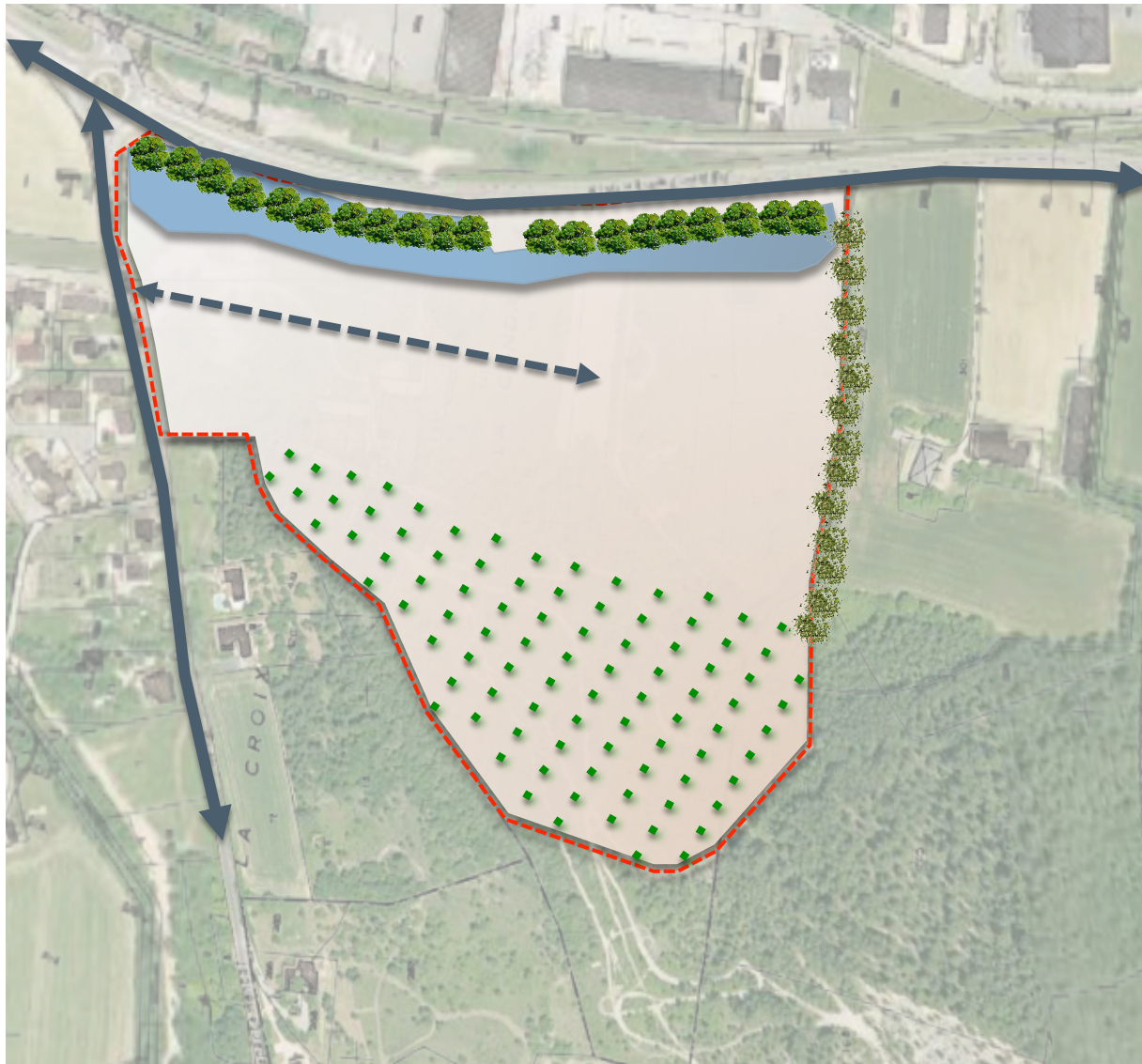
Les accès seront bordés de haies d'arbres d'essences locales afin de renforcer la trame boisée sur le secteur, de permettre la bonne intégration du bâti dans le paysage Aoustois. La mise en place de ces haies permettra également de limiter la poussière et le bruit induits par les activités qui s'implanteront.









La gestion des eaux pluviales

La gestion des eaux pluviales se fera au regard de la topographie des terrains et devra être traitée de manière qualitative. Les eaux pluviales seront traitées selon les préconisations de l'étude hydraulique réalisée par la maîtrise d'œuvre (bassin de rétention paysager, noues, etc.)

SECTEUR 4 – ZONE AUai- Friche VICAT

Schéma d'orientation d'aménagement et de programmation



-  Périmètre de l'OAP
-  Espace urbanisable
-  Espace de gestion des eaux pluviales
-  Espace paysager urbanisable dont le caractère paysager est à préserver
-  Axe périphérique existant
-  Desserte principale d'accès
-  Végétation à conserver et à renforcer
-  Espace paysager, verdissement à privilégier