



DAMPIERRE-SUR-AVRE

PLAN LOCAL D'URBANISME

4. Orientations d'Aménagement et de Programmation

Arrêté le :

26 octobre 2019

Enquête publique :

Du 23 juin au 24 juillet 2020

Approuvé le :

9 octobre 2020

Mairie de Dampierre-sur-Avre
10 Cote de Dampierre
28350 Dampierre-sur-Avre
02.32.58.11.75
www.dampierresuravre.fr



Sommaire

DISPOSITIONS GENERALES	3
LES ORIENTATIONS D'AMÉNAGEMENT ET DE PROGRAMMATION DU PLU DE DAMPIERRE-SUR-AVRE	3
I. LES SECTEURS EN DENSIFICATION	5
A. LE SECTEUR « DAMPIERRE »	5
B. LE SECTEUR « PLESSIS NORD »	8
C. LE SECTEUR « PLESSIS SUD »	3
II. LE SECTEUR EN EXTENSION	3

DISPOSITIONS GENERALES

Les orientations d'aménagement et de programmation comprennent, en cohérence avec le projet d'aménagement et de développement durables, des dispositions portant sur l'aménagement, l'habitat, les transports et les déplacements.

Selon l'article L.151-6 du Code de l'urbanisme, elles 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. »*

Conformément aux articles présentés ci-avant, le présent document comporte quatre Orientations d'Aménagement et de Programmation qui concernent des secteurs identifiés au plan de zonage et qui définissent les principes d'aménagement, de desserte et d'intégration des projets dans l'environnement bâti et paysager de la commune.

Les travaux et opérations réalisés dans les secteurs concernés ne peuvent être contraires aux orientations d'aménagement retenues et doivent contribuer à leur mise en œuvre ou tout du moins ne pas les remettre en cause.

L'article L.152-1 du Code de l'urbanisme indique : « *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.* »

LES ORIENTATIONS D'AMÉNAGEMENT ET DE PROGRAMMATION DU PLU DE DAMPIERRE-SUR-AVRE

Conformément aux articles L.151-6 et L.151-7 et R.151-6 à R.151-8 du Code de l'urbanisme, les orientations d'aménagement à Dampierre-sur-Avre visent à définir les conditions d'aménagement de certains secteurs à restructurer et à densifier dans les zones déjà urbanisées dans le cadre du PLU. Ces orientations d'aménagement concernent 4 secteurs de développement de l'habitat :

- 3 secteurs en densification :
 - Le secteur « Dampierre »
 - Le secteur « Plessis Nord »
 - Le secteur « Plessis Sud »

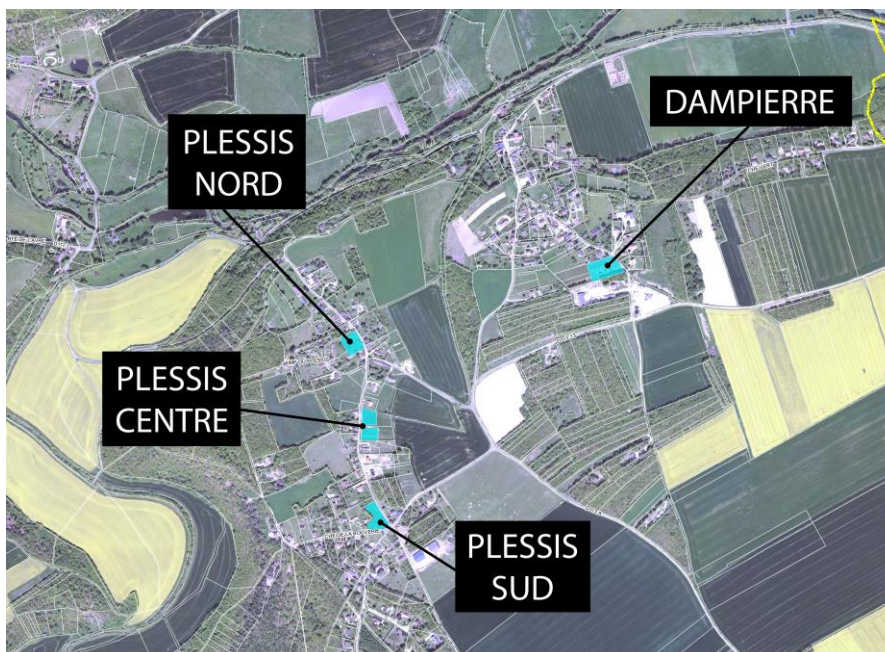
- 1 secteur en extension, dit « Plessis Centre »

Les orientations d'aménagement définissent des prescriptions permettant d'inscrire les futurs projets d'aménagement en relation et en continuité avec le reste de l'agglomération et dans le respect de l'environnement, du site et des paysages naturels et urbains.

Les projets doivent s'inscrire dans une démarche de développement durable. Seront ainsi particulièrement étudiés :

- La gestion économe de l'espace ;
- La gestion alternative des eaux pluviales ;
- Le développement de modes de déplacements alternatifs à la voiture (vélo, marche à pied...) ;
- Les bâtiments avec une notion de haute qualité environnementale (maîtrise de la consommation d'énergie, choix de procédés et de produits respectueux de l'environnement...).

Carte de localisation des secteurs d'Orientations d'Aménagement et de Programmation



Source : SIG de l'Agglo du Pays de Dreux

I. LES SECTEURS EN DENSIFICATION

A. LE SECTEUR « DAMPIERRE »

Contexte et programmation

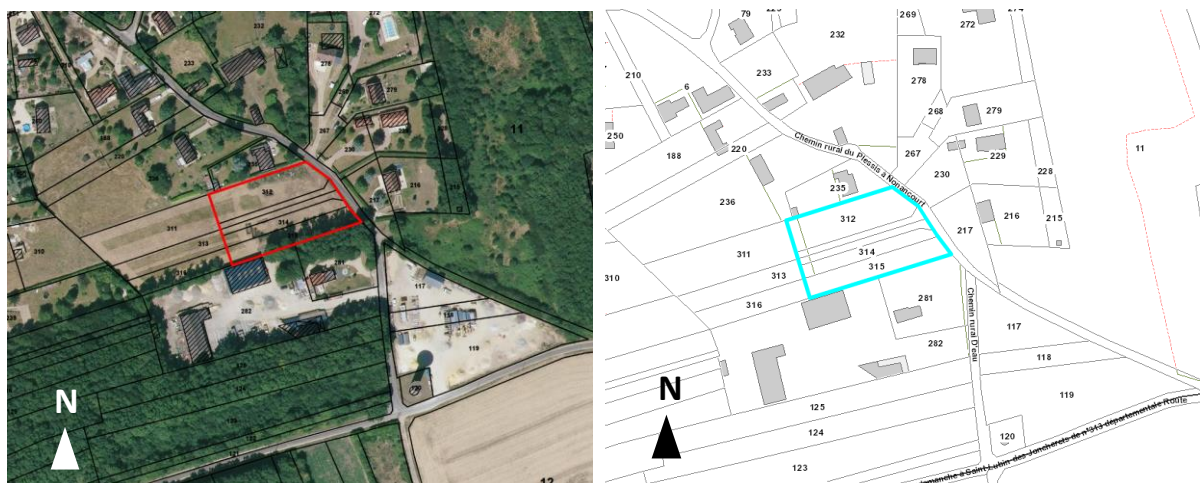
Le secteur d'OAP est situé dans la partie urbanisée la plus récente du bourg, profitant de la proximité de la Mairie et d'un arrêt de bus. Il est desservi par le Chemin du Château d'Eau, qui permet de rejoindre la RD313.13 au Sud. Cette friche agricole, dénuée de construction, constitue une opportunité foncière au regard du PADD, dont l'un des objectifs consiste à prioriser le développement urbain au sein du bourg.

Le site est localisé sur les parcelles ZE312-313-314 et une partie des parcelles ZE311 et ZE315, d'une superficie totale de 6503 m². Considérant les objectifs de production de logements du PLH de l'Agglo du Pays de Dreux et l'objectif national de modération de la consommation d'espaces décliné dans le SCoT de l'Agglo du Pays de Dreux, le périmètre de l'OAP est limité à l'espace interstitiel inscrit dans la continuité du tissu bâti. A ce titre, la surface urbanisable retenue est de 3200 m².

Le projet devra maintenir un accès aux terrains restant situés en second front bâti en vue d'une urbanisation future, dans le cadre d'un prochain PLU.

Les Orientations d'Aménagement et de Programmation du secteur visent :

- Le comblement d'une friche agricole s'inscrivant dans l'enveloppe urbaine du bourg, conformément au PADD ;
- Une approche intégrée du projet à son environnement, notamment au vu des prescriptions en matière de constructibilité.



Sources : <https://www.geoportail.gouv.fr/> et SIG de l'Agglo du Pays de Dreux

Parcelles	Localisation	Nature	Superficie	Logements	Phasage	Zonage
ZE 312, ZE 314, ZE 315, une partie de la ZE 311 et ZE 313	Chemin du Château d'Eau	Densification	7290 m ² dont 3 200 m ² urbanisables	4	Moyen terme	UB

Le projet proposera un aménagement qualitatif de ce secteur, en veillant à son intégration dans la continuité du tissu bâti avoisinant et en travaillant la couture avec les espaces naturels et ouverts environnants.

Le projet doit permettre la réalisation à moyen terme d'un minimum de 4 logements, de type maisons individuelles.

Principes d'aménagement



Source : SIG de l'Agglo du Pays de Dreux

Qualité de l'insertion architecturale et urbaine :

Les dispositions réglementaires applicables sont celles définies par le règlement de la zone UB.

Le projet s'inscrit au sein d'un environnement urbain mixant bâti traditionnel rural et bâti pavillonnaire. Il s'agira de proposer une architecture en cohérence avec l'implantation, la volumétrie et l'aspect extérieur des constructions alentours (R+Combles à R+1).

Il sera possible de développer des systèmes de production d'énergies renouvelables dans les conditions énoncées dans le règlement du secteur UB.

Qualité de l'insertion paysagère :

Les règles sont celles du règlement du secteur UB, principalement à l'article 4.

Le projet devra traiter harmonieusement la perception et l'intégration du site, via notamment un traitement végétalisé en limites séparatives avec les autres terrains, afin de limiter le vis-à-vis avec les constructions voisines.

Mixité fonctionnelle et sociale :

Le projet porte sur la réalisation d'une opération de construction à vocation d'habitat, à hauteur de 4 logements minimum. Le programme devra proposer des maisons individuelles en locatif ou en accession, au minimum de type T2 ou T3.

La mixité fonctionnelle est autorisée, conformément à l'article 1 du règlement de la zone UB, sous réserve que les activités ne génèrent pas de nuisances pour l'environnement résidentiel.

Qualité environnementale et prévention des risques :

Le site présente une qualité environnementale modérée, toutefois, il est opportun de penser à la biodiversité dite ordinaire, présente au niveau des haies, arbustes et arbres existants, qui peuvent accueillir des espèces communes d'oiseaux, de petits mammifères et d'insectes notamment pollinisateurs. C'est à ce titre qu'un traitement végétalisé sur les limites séparatives est demandé (cf. schéma).

En termes de risques naturels ou technologiques, le site n'est pas concerné.

Les autres règles concernant ces sujets sont celles du règlement en zone UB.

Besoins en matière de stationnement :

Le stationnement doit être pensé à la parcelle. Le règlement de la zone UB fixe les obligations en matière de stationnement.

Desserte par les transports en commun :

Le secteur dispose d'un arrêt de transport en commun « Château d'Eau » de la ligne de bus Rémi 6A « Dreux – Godeneval » situé sur le chemin du même nom.

Il est possible à ce même arrêt d'emprunter le Transport à la Demande (TAD) et le transport scolaire (circuits 4.7 ou 5.5 en direction de l'école et du collège de Brezolles).

Desserte des terrains par les voies et réseaux :

Le terrain faisant déjà l'objet d'une desserte par les réseaux d'eau et d'électricité, il conviendra de s'y raccorder. L'assainissement sur le bourg étant non collectif, un système d'assainissement individuel devra être mis en place.

La gestion des eaux pluviales se fera de manière intégrée au site, participant à la qualité paysagère de ces espaces.

Toute voie de desserte du site doit permettre une connexion future au réseau viaire existant. En l'espèce, l'OAP prévoit la création d'une nouvelle voirie avec un accès depuis le Chemin du Château d'Eau. Un tracé sur la partie Sud du secteur est privilégié car il s'agit de conserver une marge de retrait pour l'implantation des futures constructions par rapport aux bâtiments de stockage de l'entreprise voisine.

Cette voie pourra se prolonger pour réaliser un nouvel accès, en vue d'une urbanisation future.

B. LE SECTEUR « PLESSIS NORD »

Contexte et programmation

Le secteur d'OAP « Plessis Nord » se situe au Plessis de Dampierre, l'un des hameaux les plus importants de la commune où le développement urbain est priorisé conformément au PADD. Desservi par la route d'Islou, le secteur bénéficie d'une localisation idéale au cœur du tissu bâti du hameau, à la fois proche du bourg (moins d'1 km) et à l'orée de la forêt et de la vallée de l'Avre.

Il s'agit d'un espace dénué de construction, sur un terrain en friche occupé par une végétation anarchique qui ne présente pas d'intérêt paysager particulier.

Le site est localisé sur la parcelle ZL34 faisant au total 2640 m². La superficie urbanisable retenue s'élève à 2160 m², de façon à conserver un cœur d'îlot verdoyant.



Sources : <https://www.geoportail.gouv.fr/> et SIG de l'Agglo du Pays de Dreux

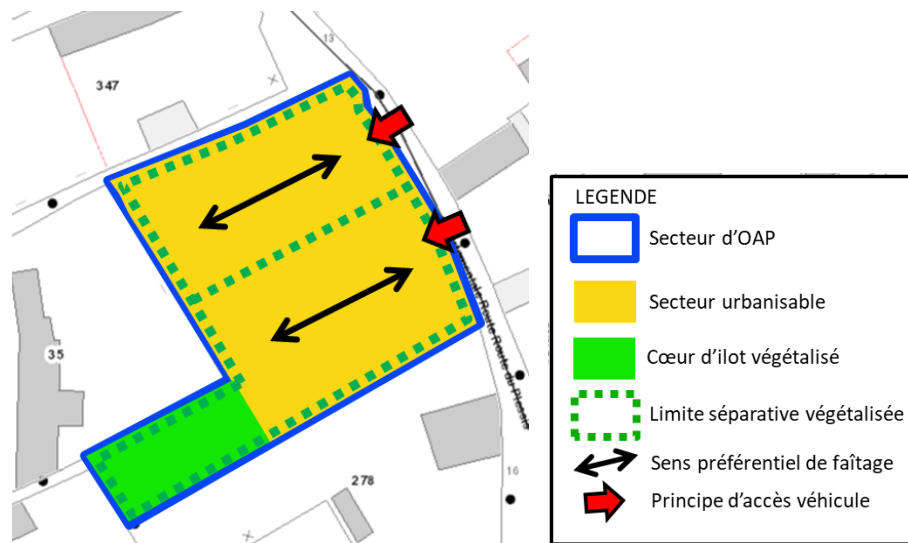
L'Orientation d'Aménagement et de Programmation vise :

- Le comblement d'une dents creuse s'inscrivant dans l'enveloppe urbaine du Plessis de Dampierre, conformément au PADD ;
- Une approche intégrée du projet à son environnement, notamment au vu des prescriptions en matière de constructibilité.

Parcelles	Adresse	Nature	Superficie	Logements	Phasage	Zonage
ZL34	Route d'Islou	Densification	2660 m ² , dont 2160 m ² urbanisables	2	Moyen terme	UA

Le projet doit permettre la réalisation à moyen terme d'un minimum de 2 logements, de type maisons individuelles ou mitoyennes.

Principes d'aménagement



Source : SIG de l'Agglo du Pays de Dreux

Qualité de l'insertion architecturale et urbaine :

Les dispositions réglementaires applicables sont celles définies par le règlement de la zone UA.

Le projet s'inscrit au sein d'un environnement bâti ancien, constitué d'architectures traditionnelle. Il s'agira de proposer une architecture en cohérence avec l'implantation, la volumétrie et l'aspect extérieur des constructions alentours (R+Combles).

Les nouvelles constructions seront implantées à l'alignement de la voie, de préférence avec pignon sur rue, afin de s'intégrer dans l'environnement urbain du secteur UA.

Le sens du faitage est indiqué sur le plan, avec l'idée de limiter l'impact des toitures dans le paysage en respectant le sens du faitage des constructions avoisinantes.

Il sera possible de développer des systèmes de production d'énergies renouvelables dans les conditions énoncées dans le règlement du secteur UA.

Qualité de l'insertion paysagère :

Les règles sont celles du règlement du secteur UA, principalement à l'article 4.

Le projet devra traiter harmonieusement la perception et l'intégration du site, via notamment un traitement végétalisé en limite séparative avec les autres terrains, afin de limiter le vis-à-vis avec les constructions voisines.

Mixité fonctionnelle et sociale :

Le projet porte sur la réalisation d'une opération de construction à vocation d'habitat, à hauteur de 2 logements minimum.

Le programme devra proposer des maisons individuelles ou mitoyennes en locatif ou en accession, au minimum de type T2 ou T3.

La mixité fonctionnelle est autorisée, conformément à l'article 1 du règlement de la zone UB, sous réserve que les nouvelles activités ne génèrent pas de nuisances pour l'environnement résidentiel.

Qualité environnementale et prévention des risques :

Le site présente une qualité environnementale modérée, toutefois, il est opportun de penser à la biodiversité dite ordinaire, présente au niveau des haies, arbustes et arbres existants, qui peuvent accueillir des espèces communes d'oiseaux, de petits mammifères et d'insectes notamment pollinisateurs. C'est à ce titre qu'un traitement végétalisé sur les limites séparatives est demandé (cf. schéma).

En termes de risques naturels ou technologiques, le site n'est pas concerné.

Les autres règles concernant ces sujets sont celles du règlement en zone UA.

Besoins en matière de stationnement :

Le stationnement doit être pensé à la parcelle. Le règlement de la zone UA fixe les obligations en matière de stationnement.

Desserte par les transports en commun :

Le secteur bénéficie de deux arrêts de transport en commun à proximité, « Le Plessis » sur le hameau et « Château d'Eau » dans le bourg, desservis par la ligne de bus Rémi 6A « Dreux – Godeneval ».

A l'arrêt « Château d'Eau », il est possible d'emprunter le Transport à la Demande (TAD) et le transport scolaire (circuits 4.7 ou 5.5 en direction de l'école et du collège de Brezolles).

Desserte des terrains par les voies et réseaux :

Le site de projet fait déjà l'objet d'une desserte par les réseaux d'eau et d'électricité ; il conviendra de s'y raccorder. L'assainissement sur le hameau étant non collectif, un système d'assainissement individuel devra être mis en place.

La gestion des eaux pluviales se fera de manière intégrée au site, participant à la qualité paysagère de ces espaces.

Toute voie de desserte du site doit permettre une connexion future au réseau viaire existant. En l'espèce, l'accès se fera via la route d'Islo.

C. LE SECTEUR « PLESSIS SUD »

Contexte et programmation

Le secteur d'OAP « Plessis Sud » se situe au Plessis de Dampierre, l'un des hameaux les plus importants de la commune où le développement urbain est priorisé conformément au PADD. Situé au croisement de la Route d'Islou avec le Chemin de la Bouverie, le secteur bénéficie d'une localisation intéressante, à la fois proche du bourg (environ 1,1 km) et à l'orée de la forêt. Il s'agit d'un espace libre sans destination particulière, correspondant à un ancien verger.

Le site est localisé sur une partie de la parcelle ZL49 faisant au total 2899 m². La superficie urbanisable retenue est de 2400 m², de façon à conserver une marge vis-à-vis de la propriété voisine.

Une pompe Dragor, identifiée et protégée dans le PLU au titre de l'article L.151-19 du Code de l'urbanisme, se situe dans les abords immédiats du secteur. A ce titre, le projet devra veiller à une intégration qualitative des nouvelles constructions, de façon à valoriser cet élément de patrimoine qui n'intègre pas le périmètre d'OAP.

L'Orientation d'Aménagement et de Programmation vise :

- Le comblement d'une dents creuse s'inscrivant dans l'enveloppe urbaine du Plessis de Dampierre conformément au PADD ;
- Une approche intégrée du projet à son environnement, notamment au vu des prescriptions en matière de constructibilité.

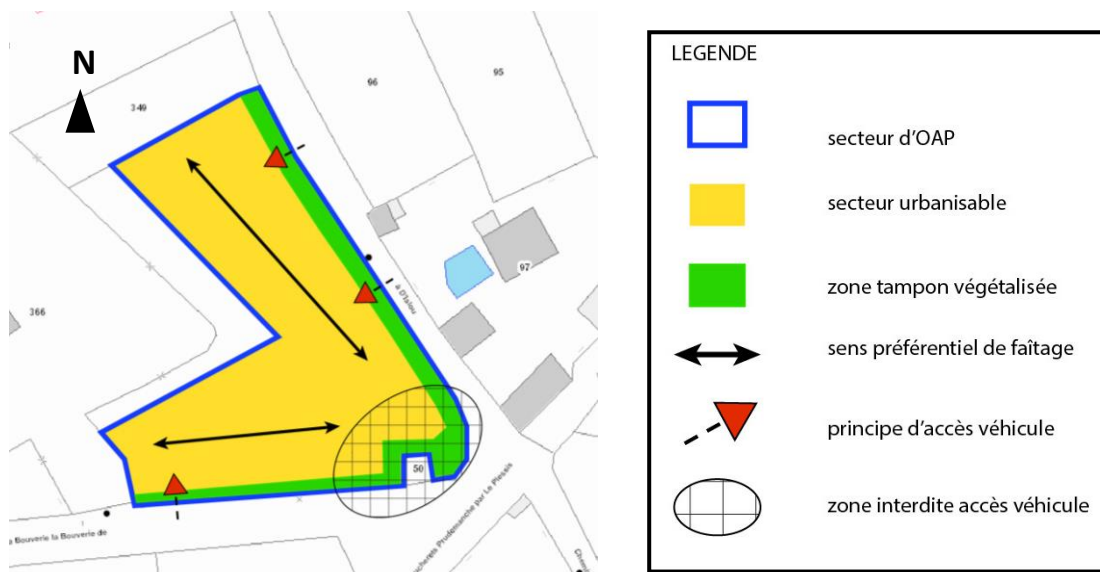


Sources : <https://www.geoportail.gouv.fr/> et SIG de l'Agglo du Pays de Dreux

Parcelles	Adresse	Nature	Superficie	Logements	Phasage	Zonage
ZL49	Chemin de la Bouverie / Route d'Islou	Densification	2899 m ² dont 2400 m ² urbanisables	3	Moyen terme	UB

Le projet doit permettre la réalisation à moyen terme d'un minimum de 3 logements, de type maisons individuelles ou mitoyennes.

Principes d'aménagement



Source : SIG de l'Agglo du Pays de Dreux

Qualité de l'insertion architecturale et urbaine :

Les dispositions règlementaires applicables sont celles définies par le règlement de la zone UB, sachant que l'implantation des constructions doit privilégier le recul vis-à-vis de la pompe Dragor située dans les abords immédiats du secteur.

Le projet s'inscrit au sein d'un environnement bâti mixant architectures traditionnelle et contemporaine. Il s'agira de proposer une architecture en cohérence avec l'implantation, la volumétrie et l'aspect extérieur des constructions alentours (R+Combles).

Le sens du faîtage est indiqué sur le plan, avec l'idée de limiter l'impact des toitures dans le paysage en respectant le sens du faîtage des constructions avoisinantes.

Il sera possible de développer des systèmes de production d'énergies renouvelables dans les conditions énoncées dans le règlement du secteur UB.

Qualité de l'insertion paysagère :

Les règles sont celles du règlement du secteur UB, principalement à l'article 4.

Le projet devra traiter harmonieusement la perception et l'intégration du site via notamment un traitement végétalisé en front bâti, considérant la visibilité du terrain par rapport au croisement autoroutier.

Mixité fonctionnelle et sociale :

Le projet porte sur la réalisation d'une opération de construction à vocation d'habitat, à hauteur de 3 logements minimum.

Le programme devra proposer des maisons individuelles ou mitoyennes en locatif ou en accession, au minimum de type T2 ou T3.

La mixité fonctionnelle est autorisée, conformément à l'article 1 du règlement de la zone UB, sous réserve que les activités ne génèrent pas de nuisances pour l'environnement résidentiel.

Qualité environnementale et prévention des risques :

Le site présente une qualité environnementale modérée, toutefois, il est opportun de penser à la biodiversité dite ordinaire, présente au niveau des haies, arbustes et arbres existants, qui peuvent accueillir des espèces communes d'oiseaux, de petits mammifères et d'insectes notamment pollinisateurs. C'est à ce titre qu'un traitement végétalisé est demandé (cf. schéma).

En termes de risques naturels ou technologiques, le site n'est pas concerné.

Une zone d'accès interdite aux véhicules est indiquée sur le schéma, afin de limiter le caractère accidentogène du croisement autoroutier. Les accès véhicules sur la Route d'Isloù devront donc être prévus bien en retrait de ce croisement, et notamment du panneau de signalisation « STOP ». Un accès véhicule est également possible depuis le Chemin de la Bouverie.

Les autres règles concernant ces sujets sont celles du règlement en zone UB.

Besoins en matière de stationnement :

Le stationnement doit être pensé à la parcelle. Le règlement de la zone UB fixe les obligations en matière de stationnement.

Desserte par les transports en commun :

Le secteur bénéficie de deux arrêts de transport en commun à proximité, « Le Plessis » sur le hameau et « Château d'Eau » dans le bourg, desservis par la ligne de bus Rémi 6A « Dreux – Godeneval ».

A l'arrêt « Château d'Eau », il est possible d'emprunter le Transport à la Demande (TAD) et le transport scolaire (circuits 4.7 ou 5.5 en direction de l'école et du collège de Brezolles).

Desserte des terrains par les voies et réseaux :

Le site de projet fait déjà l'objet d'une desserte par les réseaux d'eau et d'électricité ; il conviendra de s'y raccorder. L'assainissement sur le hameau étant non collectif, un système d'assainissement individuel devra être mis en place.

La gestion des eaux pluviales se fera de manière intégrée au site, participant à la qualité paysagère de ces espaces.

Toute voie de desserte du site doit permettre une connexion future au réseau viaire existant. Considérant le croisement autoroutier et la présence de la pompe Dagor, aucun accès ne pourra être réalisé dans une marge d'environ 20 m à compter de l'extrémité Sud-est du terrain (cf. schéma).

II. LE SECTEUR EN EXTENSION

Contexte et programmation

Le secteur d'OAP « Plessis Centre » se situe au Plessis de Dampierre, caractérisé par une urbanisation linéaire le long de la Route d'Islou avant de rejoindre la RD313.13 plus au Sud.

Le site bénéficie d'une localisation intéressante à la fois proche du bourg (environ 1 km) et à l'orée de la forêt et des espaces de cultures. Friche agricole inexploitée, il marque une séquence non bâtie importante. L'OAP s'étend d'une part sur la parcelle ZL407 (1350 m²) et d'autre part sur les parcelles ZL403-405-410-411 (1301 m²).

Le potentiel urbanisable retenu des parcelles mentionnées s'élève à 1800 m², pour l'accueil de 2 logements, l'idée étant d'urbaniser en front de rue dans la configuration des constructions avoisinantes.



Sources : <https://www.geoportail.gouv.fr/> et SIG de l'Agglo du Pays de Dreux

Parcelles	Adresse	Nature	Superficie	Logements	Phasage	Zonage
ZL403, 405, 407, 410 et 411	Route d'Islou	Extension	1800 m ²	2	Court terme	UB

Les Orientations d'Aménagement et de Programmation visent à permettre :

- L'urbanisation d'espaces libres visant à renforcer l'urbanisation du hameau du Plessis de Dampierre, conformément au PADD ;
- Une approche intégrée des projets à leur environnement, notamment au vu des prescriptions en matière de constructibilité.

Principes d'aménagement

Qualité de l'insertion architecturale, urbaine :

Les projets devront s'inscrire au sein d'un environnement bâti mixant bâti ancien et habitat pavillonnaire. Le programme doit permettre d'accueillir au moins 2 logements, de type maisons individuelles.

Les règles d'emprise au sol des bâtiments, des distances d'implantation, des gabarits, de l'architecture et de l'insertion dans le paysage sont celles fixées pour le zonage du secteur UB en fonction de la localisation du site sur le plan de zonage.

Les clôtures devront contribuer à créer ou à maintenir l'aspect de la rue et respecter l'harmonie créée par les bâtiments existant et par le site.

Il sera par ailleurs possible de développer des systèmes de production d'énergies renouvelables dans les conditions énoncées dans le règlement des zones UB.

Qualité de l'insertion paysagère :

Les franges de ces secteurs devront faire l'objet d'un traitement paysager de qualité, avec des haies végétalisées composées d'essences locales sur les limites séparatives.

Les règles sont celles du règlement de la zone UB principalement à l'article 4.

Mixité fonctionnelle et sociale :

Le projet porte sur la réalisation d'une opération de construction à vocation d'habitat, à hauteur de 2 logements minimum.

Le programme devra proposer des maisons individuelles ou mitoyennes en locatif ou en accession, au minimum de type T2 ou T3.

La mixité fonctionnelle est autorisée, conformément à l'article 1 du règlement de la zone UB, sous réserve que les nouvelles activités ne génèrent pas de nuisances pour l'environnement résidentiel.

Qualité environnementale et prévention des risques :

Il n'existe pas de spécificités environnementales sur les sites d'OAP. En termes de risques naturels ou technologiques, le site n'est pas concerné.

Besoins en matière de stationnement :

Le stationnement doit être pensé en priorité à la parcelle. Le règlement des zones UB fixe les obligations en matière de stationnement.

Desserte par les transports en commun :

Le secteur bénéficie de deux arrêts de transport en commun à proximité, « Le Plessis » sur le hameau et « Château d'Eau » dans le bourg, desservis par la ligne de bus Rémi 6A « Dreux – Godeneval ».

A l'arrêt « Château d'Eau », il est possible d'emprunter le Transport à la Demande (TAD) et le transport scolaire (circuits 4.7 ou 5.5 en direction de l'école et du collège de Brezolles).

Desserte des terrains par les voies et réseaux :

Les sites de projet font déjà l'objet d'une desserte par les réseaux d'eau et d'électricité, il conviendra de s'y raccorder. L'assainissement sur le hameau étant non collectif, un système d'assainissement individuel devra être mis en place.

La gestion des eaux pluviales se fera de manière intégrée au site, participant à la qualité paysagère de ces espaces.

Toute voie de desserte du site doit permettre une connexion future au réseau viaire existant.