

PLAN LOCAL D'URBANISME



3- ORIENTATIONS D'AMÉNAGEMENT
ET DE PROGRAMMATION

<i>Affaire :</i> 17-20e	<i>Phase :</i> APPROBATION	
PROJET DE PLU ARRETE par délibération du Conseil Municipal LE : 30 Juin 2022	PROJET DE PLU soumis à ENQUETE PUBLIQUE du 25/11/2022 au 24/12/2022	PLU APPROUVE par délibération du Conseil Municipal LE : 02 Mars 2023

SOMMAIRE

PREAMBULE5

LOCALISATION DES SECTEURS DE GUIGNOLS ET NODIN6

SCHEMA D’AMENAGEMENT DES SECTEURS DE GUIGNOLS ET NODIN7

LOCALISATION DES SECTEURS DE CANTELAUDE ET BOUSCAUT..... 10

SCHEMA D’AMENAGEMENT DES SECTEURS DE CANTELAUDE ET BOUSCAUT.11

LOCALISATION DU SECTEUR DE PETIOUN15

SCHEMA D’AMENAGEMENT DU SECTEUR DE PETIOUN.....16

LOCALISATION DES SECTEURS DE MAROT ET MOURAS19

SCHEMA D’AMENAGEMENT DES SECTEURS DE MAROT ET MOURAS20

PROFILS DES VOIES NOUVELLES ET DES ESPACES PUBLICS A CREER.....23

Ce document intitulé « Orientations d'Aménagement et de Programmation » présente les dispositions particulières venant préciser les « orientations générales retenues pour l'ensemble de la commune » dans le PADD ; elles doivent par conséquent être cohérentes avec ce dernier.

Ces orientations peuvent se décliner à plusieurs échelles, celle du centre-bourg dans un souci de cohérence de l'ensemble urbain et à une échelle plus fine, celle du quartier ou de la zone.

L'article L. 151-6 du Code de l'Urbanisme indique que :

« 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. »

Les orientations peuvent définir les actions et opérations nécessaires pour mettre en valeur l'environnement, les paysages, les entrées de villes et le patrimoine, lutter contre l'insalubrité, permettre le renouvellement urbain et assurer le développement de la commune.

L'article L. 151-7 du Code de l'Urbanisme indique par ailleurs que :

« Les orientations d'aménagement et de programmation peuvent notamment :

1° Définir les actions et opérations nécessaires pour mettre en valeur l'environnement, les paysages, les entrées de villes et le patrimoine, lutter contre l'insalubrité, permettre le renouvellement urbain, favoriser la densification 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° (Abrogé) ;

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

7° Définir les actions et opérations nécessaires pour protéger les franges urbaines et rurales. Elles peuvent définir les conditions dans lesquelles les projets de construction et d'aménagement situés en limite d'un espace agricole intègrent un espace de transition végétalisé non artificialisé entre les espaces agricoles et les espaces urbanisés, ainsi que la localisation préférentielle de cet espace de transition.

De plus, il précise que les travaux, constructions ou opérations doivent être compatibles avec les dispositions des orientations d'aménagement.

Aussi, dans un souci de clarté et de cohérence avec les autres pièces du PLU : zonage, règlement, les dispositions des orientations d'aménagement sont décomposées à trois niveaux :

- **des dispositions traduites dans le règlement** et le zonage et qui sont par conséquent obligatoires ;
- **des dispositions en cohérence avec les orientations du PADD** tel que l'indique l'article L. 151-6 du Code de l'Urbanisme dont l'esprit doit être respecté ;
- **des dispositions indicatives** qui introduisent des dimensions qualitatives, à simple titre de conseil ou à valeur pédagogique.

LOCALISATION DES SECTEURS DE GUIGNOLS ET NODIN



SCHEMA D'AMENAGEMENT DES SECTEURS DE GUIGNOLS ET NODIN

PRINCIPES GENERAUX

➤ OBJECTIFS

Permettre l'aménagement cohérent de deux secteurs situés à proximité de la centralité urbaine du bourg et de la gare.

Sur le plan environnemental, le secteur de Guignols accueille des habitats naturels de type prairies et pelouses ainsi que des boisements mixtes.

Le secteur de Nodin accueille quant à lui des habitats naturels de type prairies mésophiles pâturées ainsi que des boisements mixtes.

Cette opportunité de développement urbain doit être l'occasion de rompre avec la logique d'urbanisation linéaire qui s'est développée le long du chemin de Guignols et de la rue du Bouscaut et qui menace d'enclavement ces deux unités foncières situées à l'intérieur de l'enveloppe urbaine existante du bourg.

L'urbanisation de ces deux secteurs doit donc permettre de constituer de nouveaux quartiers bénéficiant d'espaces collectifs paysagers en lien avec l'identité rurale des lieux.

➤ PROGRAMME

■ GUIGNOLS

3 ha de terrain à urbaniser à vocation d'habitat

■ NODIN

4,7 ha de terrain à urbaniser à vocation d'habitat

➤ PARTI D'AMENAGEMENT

■ CIRCULATION ET TRAITEMENT DES VOIES

- La desserte des secteurs de Guignols et Nodin sera assurée par un système de voies nouvelles qui assurera des bouclages de manière à connecter les deux secteurs au réseau de voiries existant (rue du Milon et chemin de Guignols pour le secteur de Guignols et Avenue de Camps et rue du Bouscaut pour le secteur de Nodin). A travers ces voies nouvelles de bouclage, il s'agit de désenclaver ces deux secteurs et éviter un mode d'urbanisation introverti.



Accès au secteur de Nodin depuis l'Avenue de Camps

- L'emprise des voies nouvelles de desserte intégrera des cheminements doux (piétons et/ou cyclables) de manière à favoriser les modes de déplacements alternatifs à la voiture et assurer des déplacements sécurisés vers le centre-bourg et la gare.



Débouché possible d'une liaison douce vers la rue des vignes

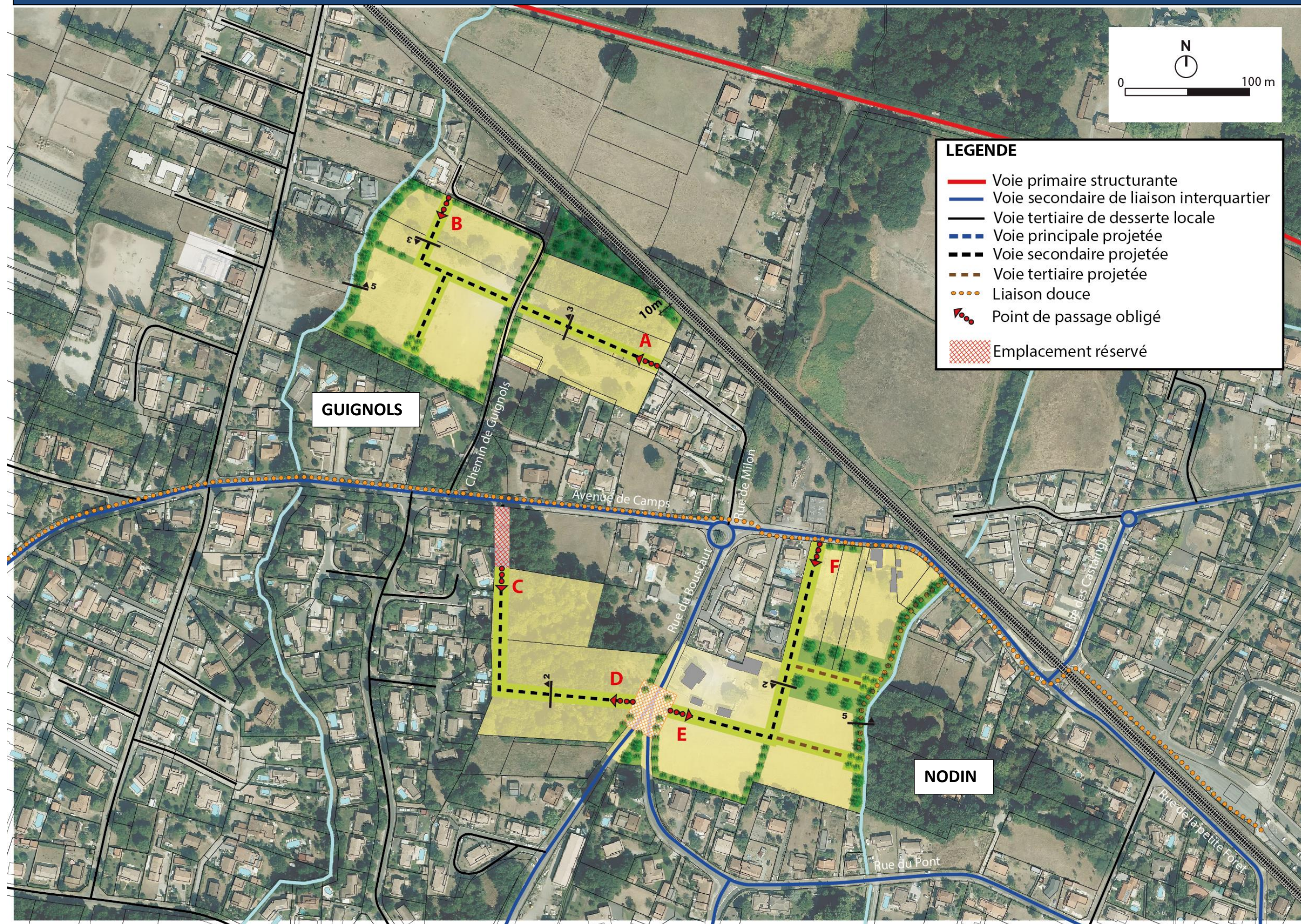
■ STRUCTURES VEGETALES

- Création de bandes boisées le long des crastes existantes de manière à assurer leur entretien et à conforter la trame verte et bleue à l'échelle de l'enveloppe urbaine de la commune. Ces bandes boisées seront traitées sous la forme d'espaces collectifs et plantées d'arbres de hautes tige à port naturel.
- Création de bandes paysagères le long du chemin de Guignols et de la rue du Bouscaut. Ces bandes paysagères seront traitées sous la forme d'espaces collectifs et plantées d'arbres et d'arbustes d'essences local, à port naturel.
- Plantations le long des voies nouvelles de desserte de manière à respecter l'ambiance rurale des lieux et assurer une qualité paysagère des espaces publics.

■ FORME URBAINE

- A l'intérieur des secteurs à aménager, l'objectif est de constituer des quartiers intégrant une diversité dans la taille des lots.
- L'implantation des futures constructions privilégiera une orientation Nord-Sud afin d'assurer une recherche d'intimité et d'ensoleillement maximale des parties privatives (notamment des jardins).

SCHEMAS D'AMENAGEMENT DES SECTEURS DE GUIGNOLS ET NODIN

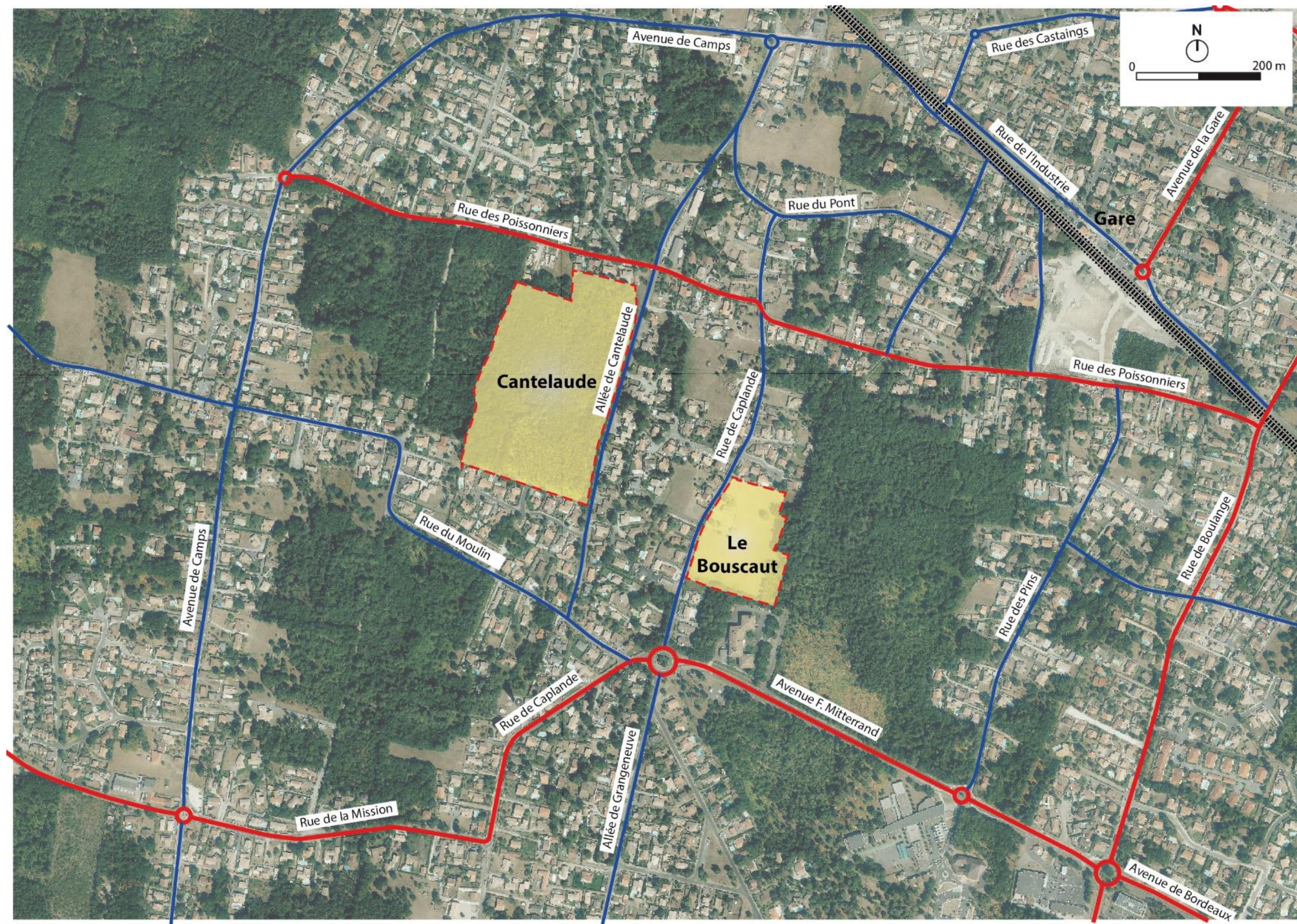


SCHEMAS D'AMENAGEMENT DES SECTEURS DE GUIGNOLS ET NODIN

PORTEE JURIDIQUE DES DISPOSITIONS

THEMATIQUES	DISPOSITIONS AYANT UN CARACTERE OBLIGATOIRE Traduites dans le Règlement d'Urbanisme et le zonage	DISPOSITIONS SOUMISES A COMPATIBILITE dont l'esprit doit être respecté	DISPOSITIONS INDICATIVES ou à valeur pédagogique à simple titre de conseil
Circulation / Voirie :	Secteur de Guignols - Création d'une voie nouvelle de bouclage entre la rue de Milon et le chemin de Guignols d'une emprise minimum de 10 m et respectant les points de passage A et B. Secteur de Nodin - Création d'une voie nouvelle de bouclage entre la rue du Bouscaut et l'Avenue de Camps d'une emprise minimum de 12 m et respectant les points de passage C, D, E et F.	- Le traitement de l'emprise de la voie respectera les principes du profil n°2. - Le traitement de l'emprise de la voie respectera les principes du profil n°1.	- Le tracé des voies reporté sur le plan est indicatif. - Les cotes décomposant les emprises de voies sont indicatives.
Gestion des eaux pluviales :	Secteurs de Guignols et Nodin - Confortement de la trame verte et bleue le long des crastes existantes afin de préserver leur rôle de corridors écologiques et leur fonctionnalité hydraulique. Ces espaces correspondront à des espaces collectifs qui seront traités sous la forme de bandes boisées d'une emprise minimum de 10m. - Les eaux pluviales issues des constructions nouvelles ou aménagements seront prioritairement infiltrées à la parcelle. En cas d'impossibilité technique, les eaux pluviales seront rejetées au réseau public (fossé, caniveau ou réseau enterré) sous réserve de l'accord préalable du gestionnaire du réseau. Secteur de Nodin - Intégration d'une noue dans l'emprise de la voie nouvelle.		
Forme urbaine :	Secteurs de Guignols et Nodin La hauteur maximum des constructions est fixée à 8m au faitage (R+1).	Le découpage du parcellaire respectera une trame diversifiée.	
Protection / Valorisation paysagère et environnementale :	Secteur de Guignols - Création d'une bande boisée d'une emprise minimum de 10m le long de la craste existante et de la voie ferrée. - Création d'une bande paysagère d'une emprise minimum de 5m le long du chemin de Guignols. - Plantation de la voie nouvelle selon les principes définis dans le profil n°3. Secteur de Nodin - Création d'une bande boisée d'une emprise minimum de 10m le long de la craste existante. - Création d'une bande paysagère d'une emprise minimum de 5m le long de la rue du Bouscaut. - Plantation de la voie nouvelle selon les principes définis dans le profil n°2.	- Le traitement de la bande boisée respectera les principes du profil n°3. - Le traitement de la bande boisée respectera les principes du profil n°3. - Création d'un espace public à vocation naturelle et récréative en accroche avec les constructions existantes.	Palette végétale : Chênes, Pins, Erables champêtres, Charme, Cornouillers, Noisetiers, ...

LOCALISATION DES SECTEURS DE CANTELAUDE ET BOUSCAUT



SCHEMA D'AMENAGEMENT DES SECTEURS DE CANTELAUDE ET BOUSCAUT

PRINCIPES GENERAUX

➤ OBJECTIFS

Conformément à l'article L.151-41-5° du Code de l'urbanisme, le secteur de Cantelaude fait l'objet d'une servitude interdisant les constructions nouvelles, pour une durée au plus de cinq ans dans l'attente de l'approbation par la commune d'un projet d'éco-quartier. La réalisation d'un éco-quartier sur le secteur de Cantelaude devra permettre de favoriser :

- la mise en œuvre de énergies renouvelables pour permettre la réduction des consommations énergétiques des bâtiments
- la promotion d'une architecture contemporaine dont l'objectif consistera à favoriser la prise en compte des principes bio-climatiques (orientations favorables des constructions, compacité des bâtiments, matériaux de construction durables,...)
- une meilleure gestion des déplacements avec limitation de la voiture et incitation à l'utilisation de transports doux (transports en commun, vélo, marche à pied)
- la réduction des consommations d'eau : les eaux pluviales sont récupérées et utilisées pour arroser les espaces verts
- la limitation de la production de déchets à partir de dispositifs de tri sélectif et de compost
- le maintien d'une biodiversité au sein des espaces de développement urbain (préservation des continuités écologiques aux abords des crastes et des fossés,...)
- le développement d'une mixité sociale et générationnelle en favorisant la production de logements diversifiés permettant de répondre aux différents besoins de la population.

Sur le secteur du Bouscaut, il s'agira de favoriser un mode de développement urbain en épaisseur plutôt que linéaire le long de la rue de Caplande.

Il s'agira par ailleurs d'assurer un traitement qualitatif des limites de l'opération et en profiter pour développer les circulations douces entre le lotissement Gallevant et la rue Gallevant.

➤ PROGRAMME

■ CANTELAUDE

7 ha de terrain à urbaniser à vocation d'habitat.

■ LE BOUSCAUT

2,3 ha de terrain à urbaniser à vocation d'habitat

➤ PARTI D'AMENAGEMENT

■ CIRCULATION ET TRAITEMENT DES VOIES

- La desserte du secteur de Cantelaude sera assurée par un réseau de voirie hiérarchisé décliné sous la forme de voie primaire structurante, voie secondaire de desserte et d'espaces de rencontre.



Accès au secteur de Cantelaude depuis la rue René Dauriac

- La desserte du secteur du Bouscaut sera assurée par une voie nouvelle de bouclage depuis la rue de Caplande.



Accès au secteur du Bouscaut depuis la rue de Caplande

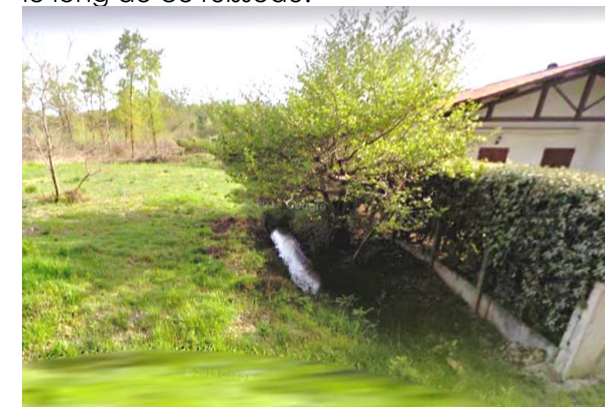


Liaison douce possible depuis le lotissement Gallevant

- Les accotements des voies primaires et secondaires intégreront une noue pour gérer les eaux pluviales, un cheminement doux et des plantations d'arbres et d'arbustes d'essences locales.
- Des cheminements doux seront intégrés à l'intérieur de l'emprise des voies nouvelles et des bandes boisées à conforter le long des crastes.

■ STRUCTURES VEGETALES

- Confortement des boisements existants situés le long de la craste Cantelaude afin de reconstituer la trame verte et bleue le long de ce ruisseau.



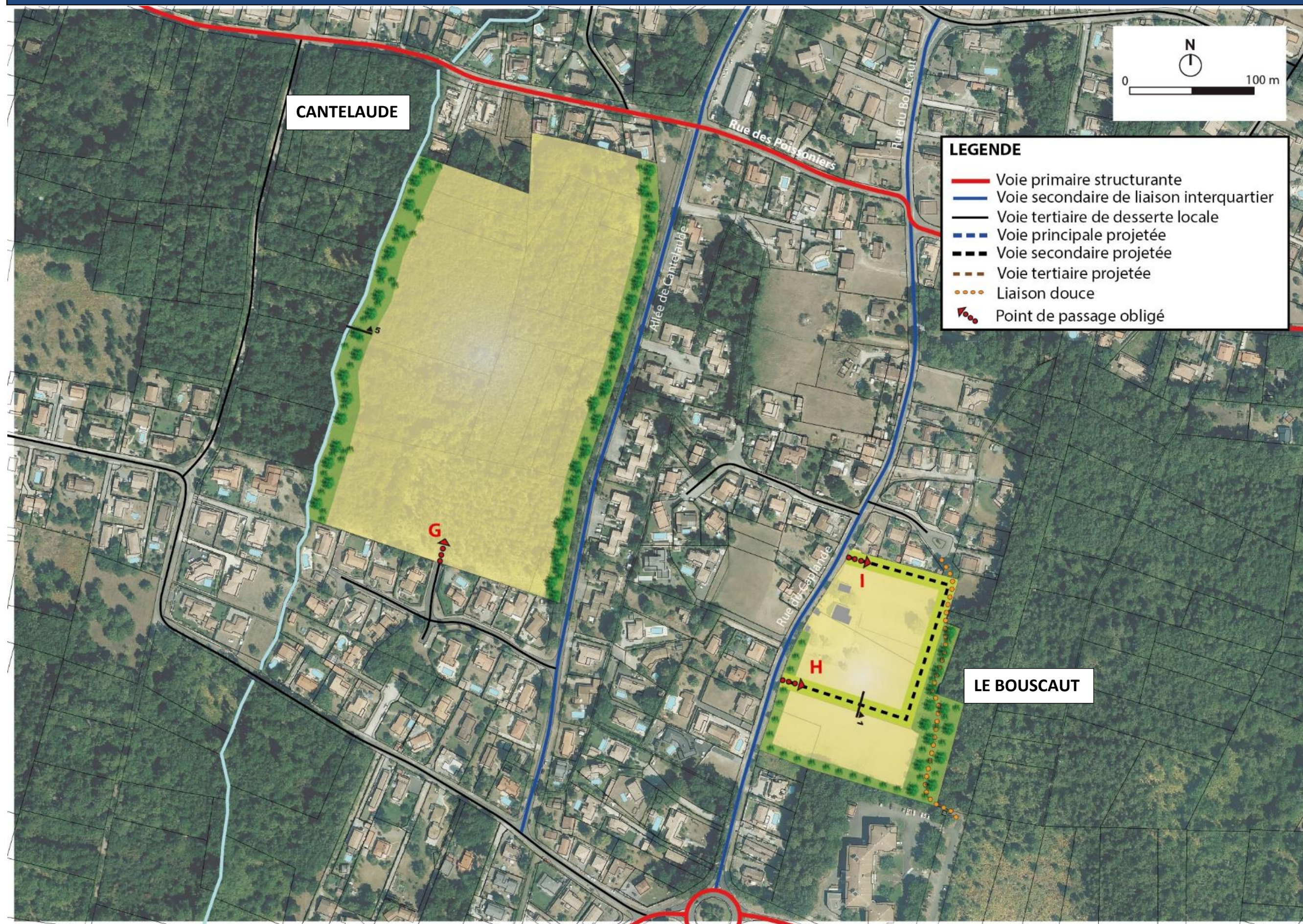
Confortement des boisements situés le long de la craste Cantelaude

- Plantations le long des voies et traitement enherbé des accotements de manière à assurer une qualité des espaces publics.
- Le secteur de Cantelaude intégrera au minimum 25% d'espaces collectifs paysagers. Ces espaces paysagers collectifs seront traités sous la forme de larges bandes engazonnées et plantées d'arbres et d'arbustes d'essences locales et pourront servir de support pour la création de cheminements doux et de fossés complémentaires aux noues qui seront intégrées aux voies nouvelles.

■ FORME URBAINE

- A l'intérieur du secteur de Cantelaude, l'objectif est de constituer un quartier intégrant une mixité sociale (accession, locatif libre, locatif conventionné) et où les typologies de logements seront diversifiées.
- Dans tous les cas, le découpage des lots ne sera pas uniforme.
- L'implantation des futures constructions favorisera une orientation Nord-Sud afin d'assurer une recherche d'intimité et d'ensoleillement maximale des parties privatives (notamment des jardins).

SCHEMA D'AMENAGEMENT DES SECTEURS DE CANTELAUDE ET BOUSCAUT



SCHEMA D'AMENAGEMENT DES SECTEURS DE CANTELAUDE ET BOUSCAUT

PORTEE JURIDIQUE DES DISPOSITIONS

THEMATIQUES	DISPOSITIONS AYANT UN CARACTERE OBLIGATOIRE Traduites dans le Règlement d'Urbanisme et le zonage	DISPOSITIONS SOUMISES A COMPATIBILITE dont l'esprit doit être respecté	DISPOSITIONS INDICATIVES ou à valeur pédagogique à simple titre de conseil
Circulation / Voirie :	Secteur de Cantelaude - Création d'une voie nouvelle de desserte respectant le point de passage G. Secteur du Bouscaut - Création d'une voie nouvelle de bouclage depuis la rue de Caplande d'une emprise minimum de 12m et respectant les points de passage M et N.	Le traitement de l'emprise de la voie respectera les principes du profil n°1.	- Le tracé des voies reporté sur le plan est indicatif. - Les cotes décomposant les emprises de voies sont indicatives.
Gestion des eaux pluviales :	Secteurs de Cantelaude et Le Bouscaut - Confortement de la trame verte et bleue le long de la craste Cantelaude afin de préserver son rôle de corridor écologique et sa fonctionnalité hydraulique. Cet espace correspondra à un espace collectif qui sera traité sous la forme d'une bande boisée d'une emprise minimum de 20m. - Intégration d'une noue dans l'emprise des voies primaires et secondaires. - Les eaux pluviales issues des constructions nouvelles ou aménagements seront prioritairement infiltrées à la parcelle. En cas d'impossibilité technique, les eaux pluviales seront rejetées au réseau public (fossé, caniveau ou réseau enterré) sous réserve de l'accord préalable du gestionnaire du réseau.		

THEMATIQUES	DISPOSITIONS AYANT UN CARACTERE OBLIGATOIRE Traduites dans le Règlement d'Urbanisme et le zonage	DISPOSITIONS SOUMISES A COMPATIBILITE dont l'esprit doit être respecté	DISPOSITIONS INDICATIVES ou à valeur pédagogique à simple titre de conseil
Forme urbaine :	Secteur de Cantelaude • L'aménagement du secteur intégrera un minimum de 35 % du programme à des logements locatifs sociaux. • La hauteur maximum des constructions est fixée à 8m au faitage (R+1). • Les constructions nouvelles devront assurer une couverture minimum de 50% de leur énergie primaire (besoins en eau chaude sanitaire, chauffage et rafraîchissement) par des énergies renouvelables. Secteur du Bouscaut • La hauteur maximum des constructions est fixée à 8m au faitage (R+1).	• Le découpage du parcellaire respectera une trame diversifiée.	
Protection / Valorisation paysagère et environnementale	Secteur de Cantelaude • L'aménagement du secteur intégrera un minimum de 25 % de la surface de l'opération à des espaces verts collectifs et plantés. • L'aménagement du secteur devra être équipé d'un dispositif de récupération des eaux pluviales destiné à l'arrosage des espaces verts collectifs si ceux-ci sont conçus pour être arrosés. • Le dépôt des ordures ménagères avant collecte par les services publics devra être réalisé par un dispositif clos et/ou enterré permettant l'entrepôt et le tri des déchets. • Création d'une bande boisée d'une emprise minimum de 20m le long de la craste Cantelaude. • Création d'une bande paysagère d'une emprise minimum de 20m le long de l'allée de Cantelaude. Secteur du Bouscaut • Création d'une bande paysagère d'une emprise minimum de 5m le long de la rue de Caplande. • Plantation de la voie nouvelle selon les principes définis dans le profil n°2.	• Création d'un espace collectif en limite Est de l'opération, servant de support à un cheminement doux qui assurera une liaison entre le lotissement Gallevant et la rue Gallevant.	• Palette végétale : Chênes, Pins, Erables champêtres, Charme, Cornouillers, Noisetiers, ...



SCHEMA D'AMENAGEMENT DU SECTEUR DE PETIOUN

PRINCIPES GENERAUX

➤ OBJECTIFS

Permettre l'aménagement cohérent d'un secteur situé à proximité immédiate du pôle d'équipements publics (collège, école, centre culturel) et commercial (Super U).

L'aménagement du secteur de Petioun doit être l'occasion de poursuivre l'urbanisation qui s'est amorcée avec la réalisation du lotissement de la petite forêt.

L'urbanisation de ce secteur doit donc permettre de constituer un nouveau quartier bénéficiant d'espaces collectifs paysagers en lien avec l'identité forestière des lieux.

Sur le plan environnemental, le secteur de Petioun accueille des habitats naturels de type boisements mixtes.

➤ PROGRAMME

■ PETIOUN

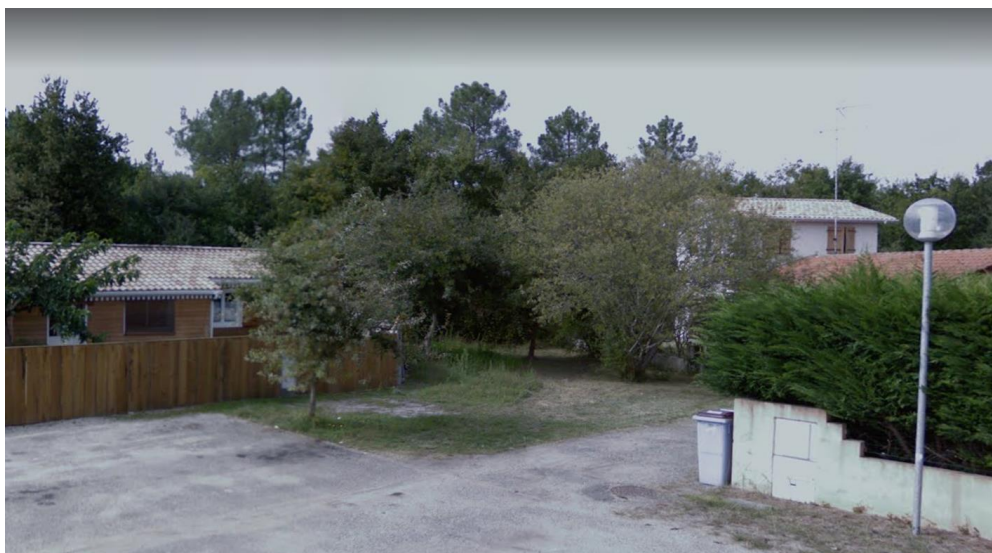
1,5 ha de terrain à urbaniser à vocation d'habitat

➤ PARTI D'AMENAGEMENT

■ CIRCULATION ET TRAITEMENT DES VOIES

- La desserte du secteur de Petioun sera assurée par une voie nouvelle qui assurera un bouclage de manière à connecter le nouveau quartier au réseau de voiries existant (rue des pins et rue du lotissement de la petite forêt).

A travers cette voie nouvelle de bouclage, il s'agit de désenclaver le secteur et éviter un mode d'urbanisation introverti.



Accès au secteur de Petioun depuis le lotissement de la petite forêt

- L'emprise de la voie nouvelle de desserte intégrera un cheminement doux (piétons et/ou cyclables) de manière à favoriser les modes de déplacements alternatifs à la voiture et assurer des déplacements sécurisés.



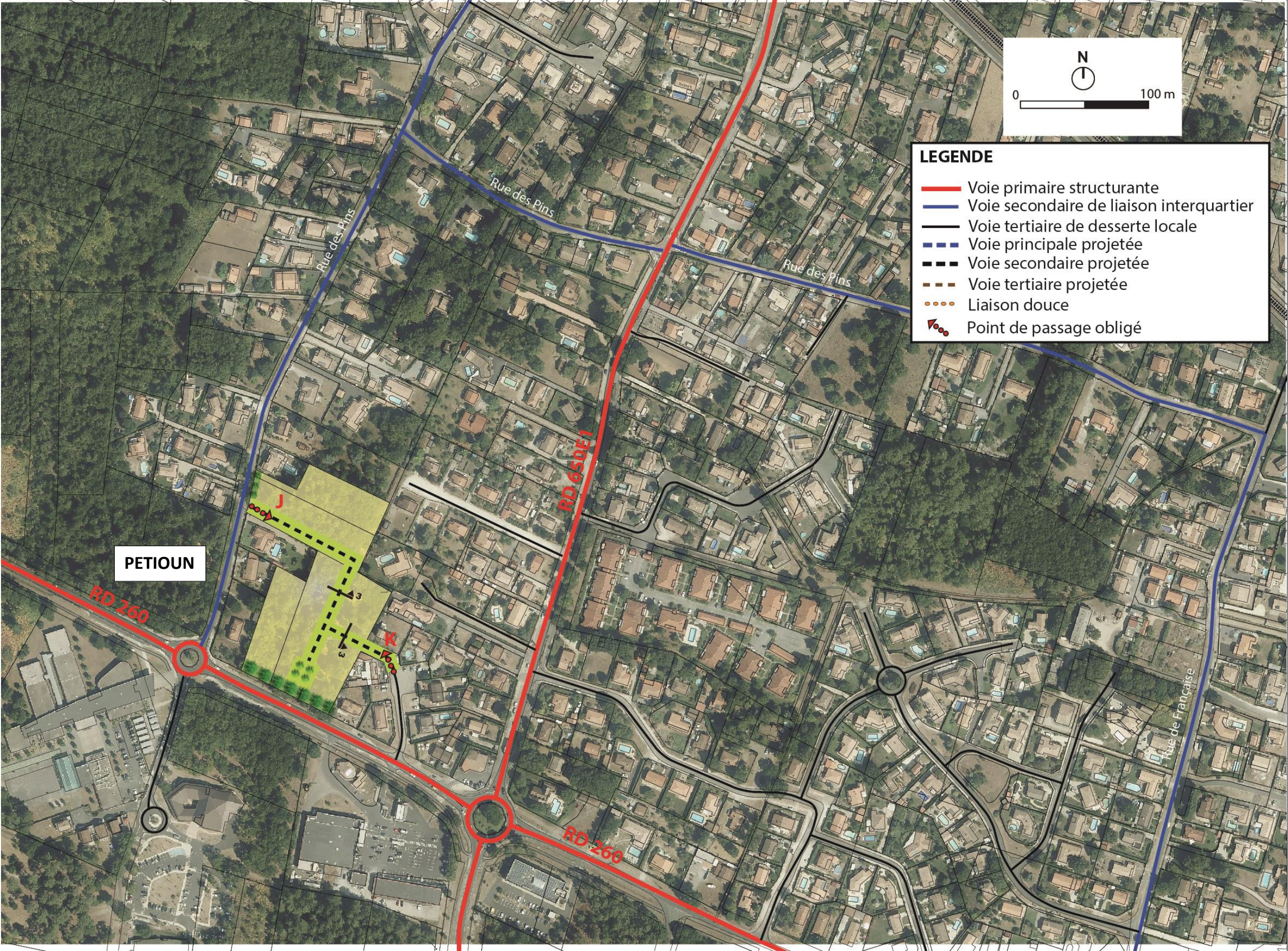
Débouché possible d'une liaison douce vers la rue de Boulangé

■ STRUCTURES VEGETALES

- Création d'une bande paysagère le long de l'Avenue François Mitterrand. Cette bande paysagère sera traitée sous la forme d'un espace collectif et plantée d'arbres et d'arbustes d'essences local, à port naturel.
- Plantations le long de la voie nouvelle de manière à respecter l'ambiance forestière des lieux et assurer une qualité dans le traitement des espaces publics.

■ FORME URBAINE

- A l'intérieur du secteur, l'objectif est de constituer un quartier intégrant une diversité dans la taille des lots.
- L'implantation des futures constructions privilégiera une orientation Nord-Sud afin d'assurer une recherche d'intimité et d'ensoleillement maximale des parties privatives (notamment des jardins).



SCHEMAS D'AMENAGEMENT DU SECTEUR DE PETIOUN

PORTEE JURIDIQUE DES DISPOSITIONS

THEMATIQUES	DISPOSITIONS AYANT UN CARACTERE OBLIGATOIRE Traduites dans le Règlement d'Urbanisme et le zonage	DISPOSITIONS SOUMISES A COMPATIBILITE dont l'esprit doit être respecté	DISPOSITIONS INDICATIVES ou à valeur pédagogique à simple titre de conseil
Circulation / Voirie :	Création d'une voie nouvelle de bouclage entre la rue des pins et la rue du lotissement de la petite forêt d'une emprise minimum de 10 m et respectant les points de passage J et K.	Le traitement de l'emprise de la voie respectera les principes du profil n°2.	- Le tracé des voies reporté sur le plan est indicatif. - Les cotes décomposant les emprises de voies sont indicatives.
Gestion des eaux pluviales :	Les eaux pluviales issues des constructions nouvelles ou aménagements seront prioritairement infiltrées à la parcelle. En cas d'impossibilité technique, les eaux pluviales seront rejetées au réseau public (fossé, caniveau ou réseau enterré) sous réserve de l'accord préalable du gestionnaire du réseau.		
Forme urbaine :	La hauteur maximum des constructions est fixée à 8m au faitage (R+1).	Le découpage du parcellaire respectera une trame diversifiée.	
Protection / Valorisation paysagère et environnementale :	- Création d'une bande paysagère d'une emprise minimum de 10m le long de l'Avenue François Mitterrand. - Création d'une bande paysagère d'une emprise minimum de 5m le long de la rue des pins. - Plantation des voies nouvelles selon les principes définis dans les profils n°2 et 3.		Palette végétale : Chênes, Pins, Erables champêtres, Charme, Cornouillers, Noisetiers, ...

LOCALISATION DES SECTEURS DE MAROT ET MOURRAS



➤ OBJECTIFS

Organiser l'urbanisation de deux secteurs situés à l'entrée Est du bourg en investissant les terrains encore disponibles situés en continuité des opérations d'aménagement récentes.

Il s'agit en effet de privilégier le développement en épaisseur par rapport à 'Avenue de la Côte d'Argent et à la rue de Nezer plutôt que de favoriser un mode d'urbanisation linéaire le long de cet axe structurant.

Sur le plan environnemental, le secteur de Marot accueille des habitats naturels de type prairies silicieuses sèches, zone rudérale et boisements mixtes.

Le secteur de Mouras accueille quant à lui des habitats naturels de type boisements mixtes.

➤ PROGRAMME

■ MAROT

1,5 ha de terrain à urbaniser à vocation d'habitat

■ MOURAS

1,8 ha de terrain à urbaniser à vocation d'habitat

➤ PARTI D'AMENAGEMENT

■ CIRCULATION ET TRAITEMENT DES VOIES

- La desserte des secteurs de Marot et Mouras sera assurée par un système de voies nouvelles qui assurera des bouclages de manière à connecter les deux secteurs au réseau de voiries existant (Avenue de la Côte d'Argent et chemin des catalans pour le secteur de Marot et rue de Nezer pour le secteur de Mouras).

A travers ces voies nouvelles de bouclage, il s'agit de désenclaver ces deux secteurs et éviter un mode d'urbanisation introverti.



Accès au secteur de Marot depuis le chemin des catalans



Accès au secteur de Mouras depuis la rue de Nezer

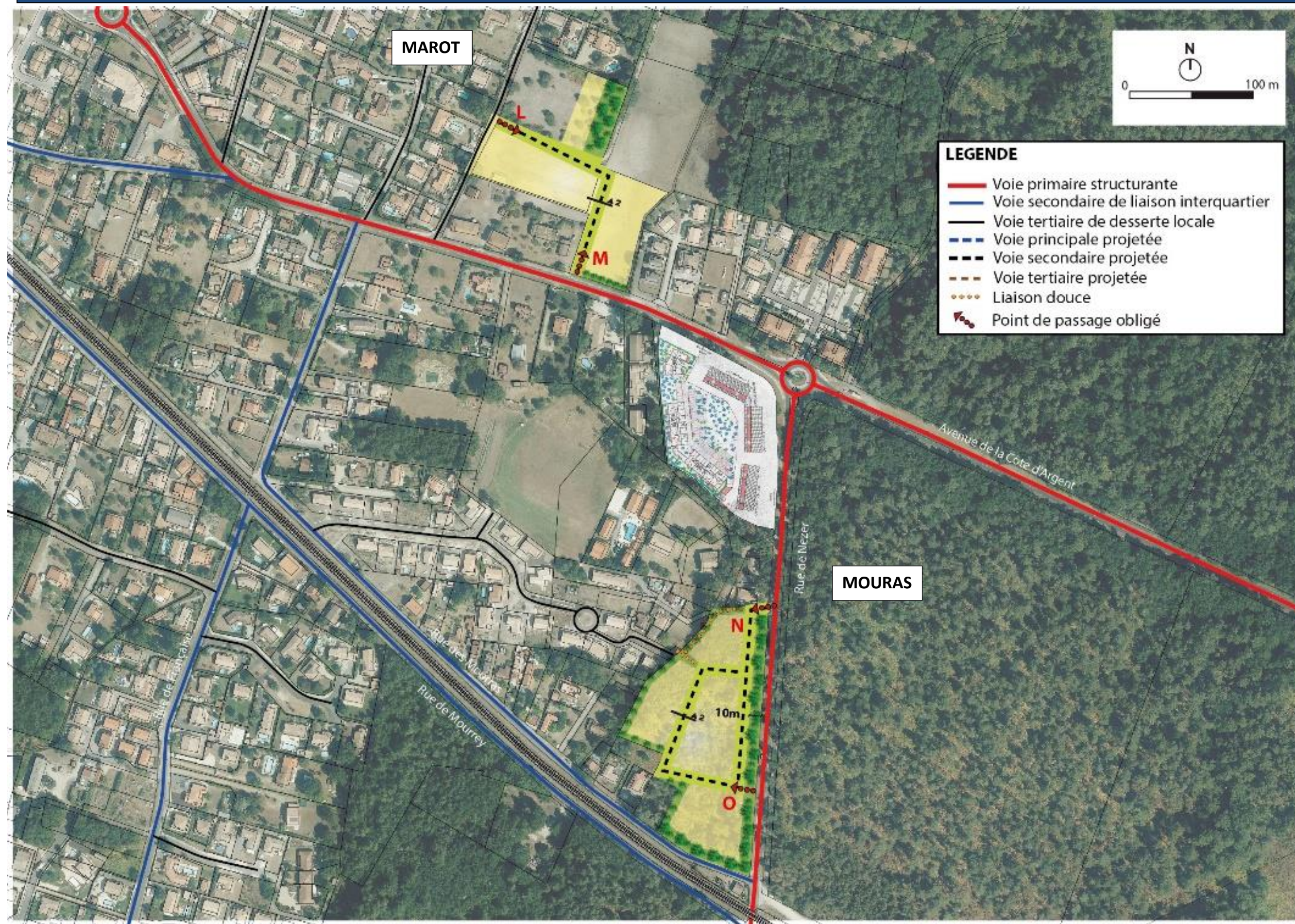
- L'emprise des voies nouvelles de desserte intégrera des cheminements doux (piétons et/ou cyclables) de manière à favoriser les modes de déplacements alternatifs à la voiture et assurer des déplacements sécurisés.

■ STRUCTURES VEGETALES

- Création de bandes paysagères le long de l'Avenue de la côte d'Argent et la rue de Nezer. Ces bandes paysagères seront traitées sous la forme d'espaces collectifs et plantées d'arbres et d'arbustes d'essences local, à port naturel.
- Plantations le long des voies nouvelles de manière à respecter l'ambiance rurale des lieux et assurer une qualité dans le traitement des espaces publics.

■ FORME URBAINE

- A l'intérieur de ces deux secteurs, l'objectif est de constituer des quartiers intégrant une diversité dans la taille des lots.
- L'implantation des futures constructions privilégiera une orientation Nord-Sud afin d'assurer une recherche d'intimité et d'ensoleillement maximale des parties privatives (notamment des jardins).

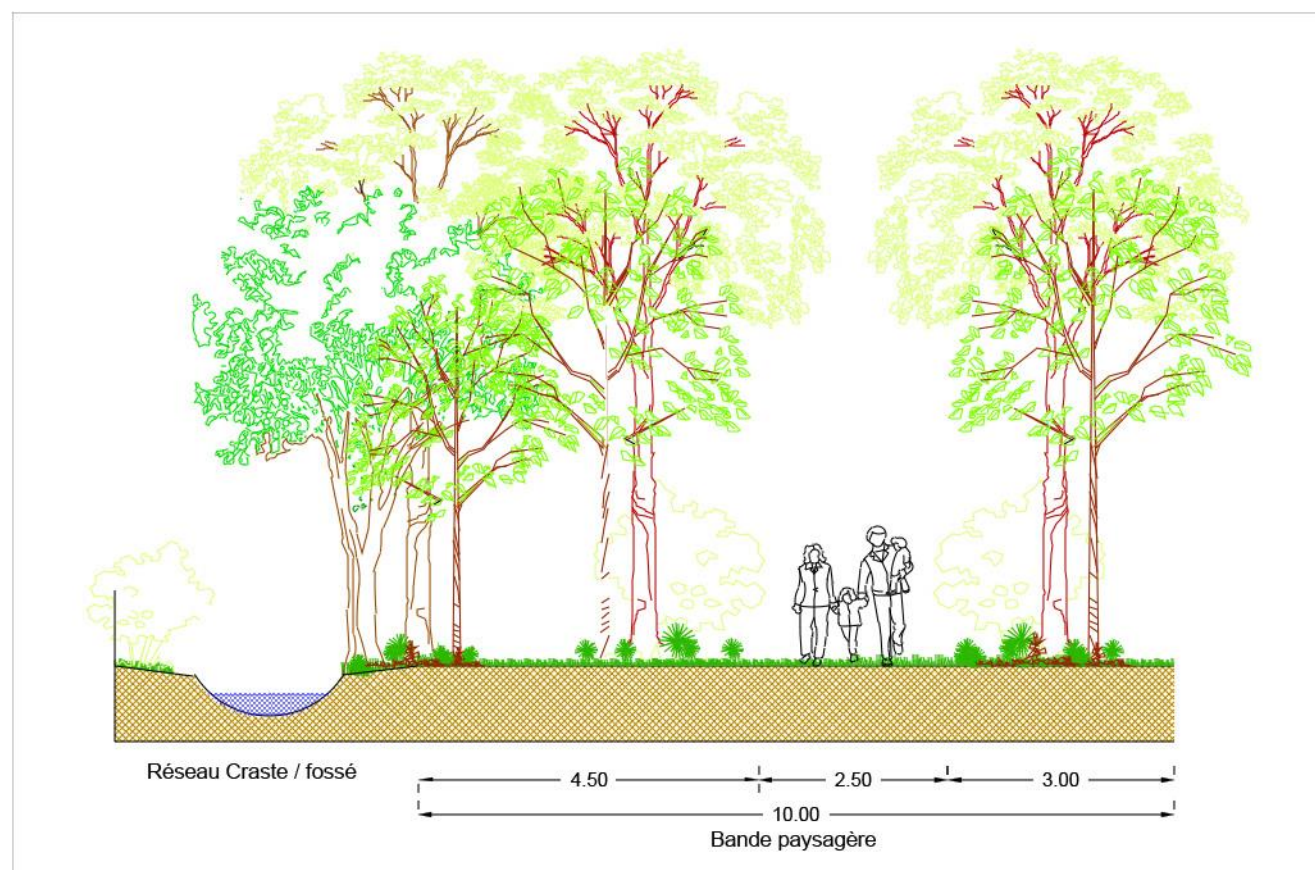
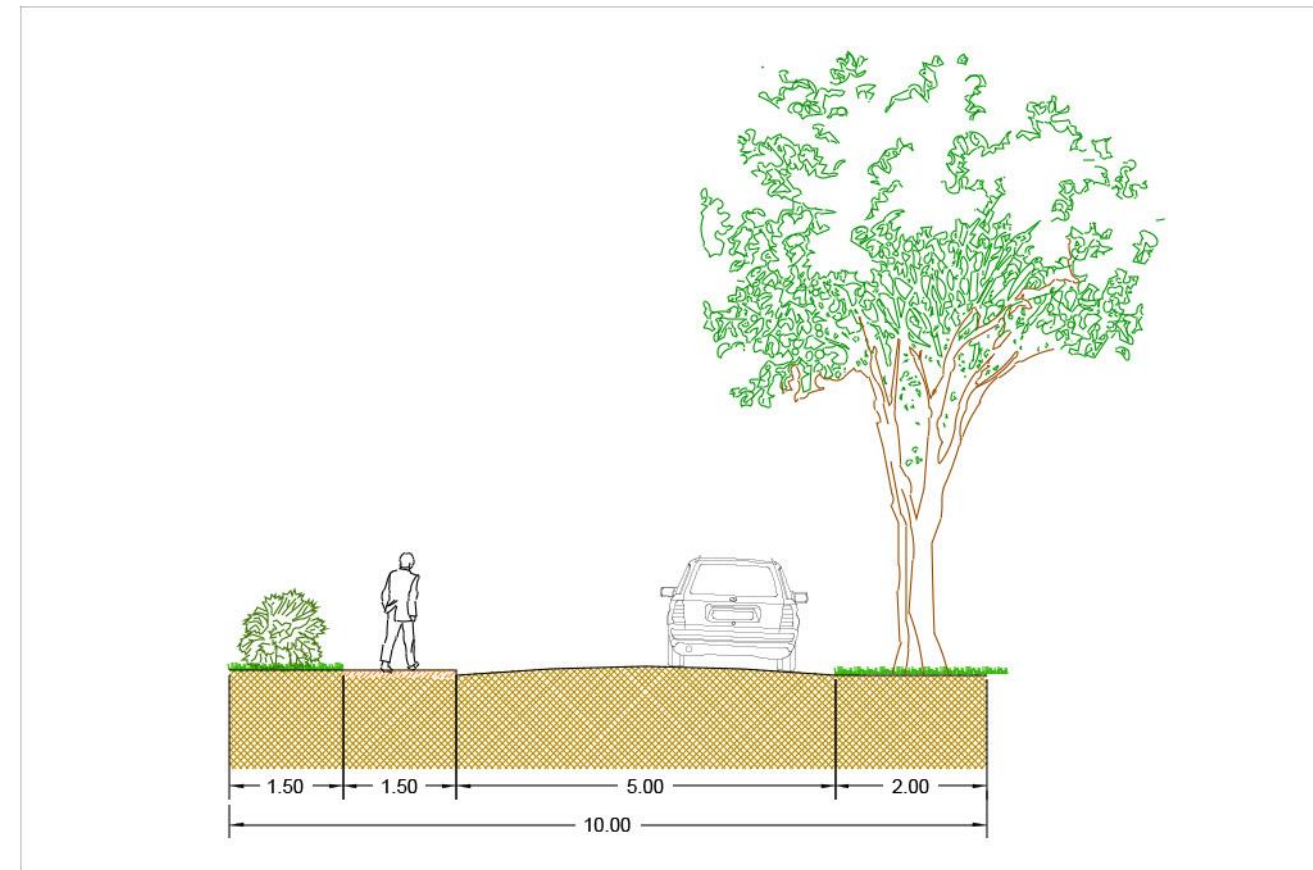
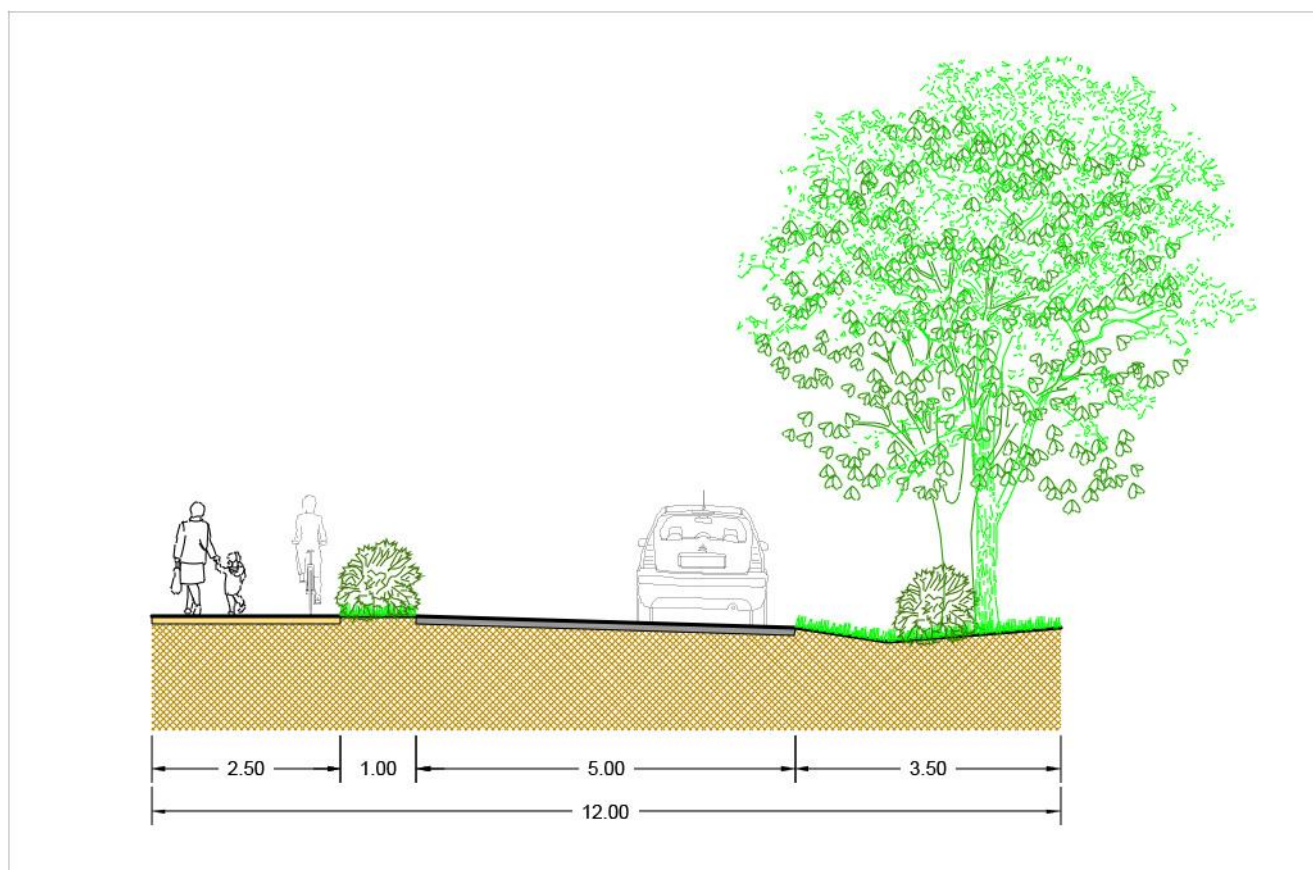


SCHEMA D'AMENAGEMENT DES SECTEURS DE MAROT ET MOURAS

PORTEE JURIDIQUE DES DISPOSITIONS

THEMATIQUES	DISPOSITIONS AYANT UN CARACTERE OBLIGATOIRE Traduites dans le Règlement d'Urbanisme et le zonage	DISPOSITIONS SOUMISES A COMPATIBILITE dont l'esprit doit être respecté	DISPOSITIONS INDICATIVES ou à valeur pédagogique à simple titre de conseil
Circulation / Voirie :	Secteur de Marot - Création d'une voie nouvelle de bouclage entre l'Avenue de la Côte d'Argent et le chemin des Catalans d'une emprise minimum de 10 m et respectant les points de passage L et M. Secteur de Mouras - Création d'une voie nouvelle de bouclage depuis la rue de Nezer d'une emprise minimum de 10 m et respectant les points de passage N et O.	- Le traitement de l'emprise de la voie respectera les principes du profil n°2. - Le traitement de l'emprise de la voie respectera les principes du profil n°2.	- Le tracé des voies reporté sur le plan est indicatif. - Les cotes décomposant les emprises de voies sont indicatives.
Gestion des eaux pluviales :	Secteurs de Marot et Mouras Les eaux pluviales issues des constructions nouvelles ou aménagements seront prioritairement infiltrées à la parcelle. En cas d'impossibilité technique, les eaux pluviales seront rejetées au réseau public (fossé, caniveau ou réseau enterré) sous réserve de l'accord préalable du gestionnaire du réseau.		
Forme urbaine :	Secteurs de Marot et Mouras La hauteur maximum des constructions est fixée à 8m au faîtage (R+1).	Le découpage du parcellaire respectera une trame diversifiée.	
Protection / Valorisation paysagère et environnementale :	Secteur de Marot - Création d'une bande paysagère d'une emprise minimum de 10m le long de l'Avenue de la Côte d'Argent. - Préservation des boisements situés en limite Est de l'opération. - Plantation de la voie nouvelle selon les principes définis dans le profil n°3. Secteur de Nodin - Création d'une bande paysagère d'une emprise minimum de 10m le long de la rue de Nezer et de la rue de Mouras. - Plantation de la voie nouvelle selon les principes définis dans le profil n°3.		Palette végétale : Chênes, Pins, Erables champêtres, Charme, Cornouillers, Noisetiers, ...

PROFILS DES VOIES NOUVELLES ET DES ESPACES PUBLICS A CREER



Profil N°3 : Bande boisée à conforter le long des crastes