



Résidence l'Avenir II
11, Quai François Maillol
34200 Sète
Tél/Fax. 04.67.53.73.45
@. urba.pro@wanadoo.fr



CEYRAS
Hérault

CEYRAS
Etude d'entrée de ville et orientations d'aménagement
Secteur Est.

Application des articles L111.1.4 et R 123-6 du code de l'urbanisme

Juillet 2008

INTRODUCTION	1
I. ANALYSE DE L'ETAT INITIAL DE L'ENVIRONNEMENT.....	2
I.1. Le cadre réglementaire	
I.2. La structure paysagère du site et l'occupation des sols	
I.3. Contexte paysager et éléments remarquables	
I.4. La desserte générale du secteur	
I.5. Analyse des séquences urbaines du site	
II. LES ENJEUX D'AMENAGEMENT.....	15
III. LE PROJET URBAIN.....	16
IV. L'APPLICATION DE L'ARTICLE L 111-1-4 DU CODE DE L'URBANISME	23



INTRODUCTION

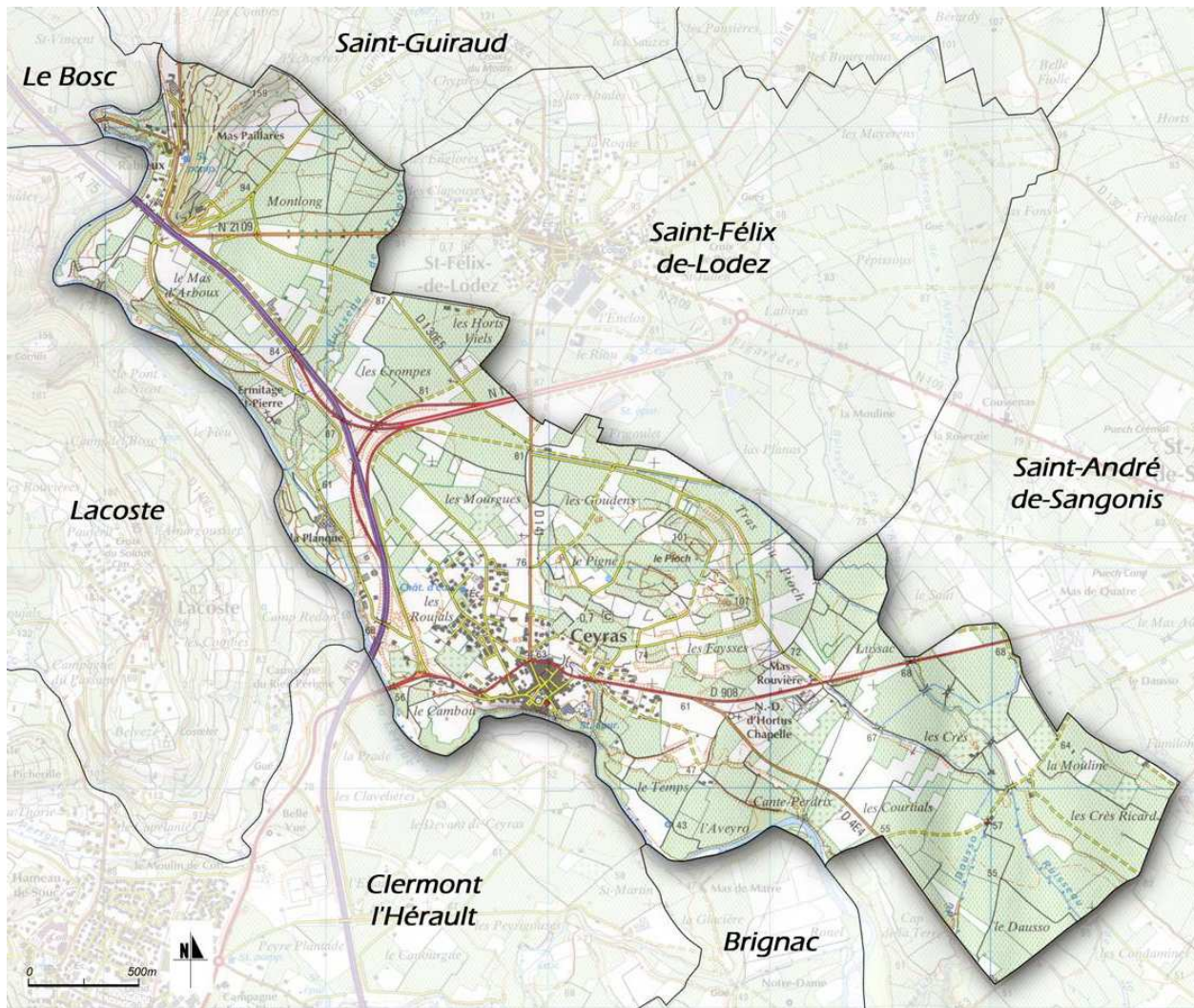


Figure n°1 – Situation communale
Source. I.G.N.

La commune de Ceyras est située à un carrefour majeur de voies (A75 et A750, RD908) desservant à la fois le Massif Central (via Lodève), le littoral (via Béziers et Montpellier) et la région du Saint-Ponais (via Bédarieux).

Elle forme avec les communes environnantes de Saint-Félix-de-Lodez, Saint-André-de-Sangonis et Clermont-l'Hérault, un triangle de voies, qui est à l'origine de l'appellation le "triangle de Ceyras".

Depuis la mise en service de l'A75 et l'A750, le réseau départemental a muté d'un trafic relativement dense caractérisé par les nuisances des poids lourds à un trafic intercommunal et de transit départemental, de la vallée de l'Hérault à Pézenas.

Dans la traversée de Ceyras, la RD 908 évolue ainsi vers un statut de voie urbaine permettant de gérer le trafic, néanmoins soutenu et ses usages urbains.

Le projet de P.L.U. ne bouleverse pas le zonage de la première révision, notamment dans son secteur Est. Toutefois, la municipalité a décidé de gérer activement son document d'urbanisme. Sur la base d'un projet d'aménagement et de développement durable organisant les extensions urbaines dans le temps, des procédures de modification et de révision simplifiée viendront dégager des périmètres opérationnels au fur et à mesure de l'évolution urbaine.

Dans ce contexte et pour faciliter les procédures ultérieures, la municipalité souhaite réfléchir à l'organisation urbaine du secteur AUd. Ce secteur, est par ailleurs concerné par un linéaire inconstructible, le long de la RD 908 en vertu de l'article 52 de la loi dite « Barnier », codifié à l'article L 111-1-4 du code de l'urbanisme.

La présente étude s'attache tout particulièrement au traitement des espaces bordant la RD 908 ainsi qu'à la structure de l'axe principal de la zone AUd, en édictant des règles d'urbanisme justifiées au regard des nuisances, de la sécurité et de la qualité architecturale, urbaine et paysagère.

I. ANALYSE DE L'ETAT INITIAL DU SITE ET SON ENVIRONNEMENT

I.1. Le cadre réglementaire

Le plan local d'urbanisme.

Le secteur à aménager est situé en zone d'extension urbaine AU secteur d. Ce secteur indique qu'il est inconstructible dans le cadre de cette 2^{ème} révision de P.L.U.. Pour être autorisée, une procédure de modification devra être engagée.

Les contraintes.

- Quelques espaces boisés classés ponctuent le site.
- Les nouveaux accès sur la RD 908 sont interdits sur toute la traversée Est de Ceyras. La levée de cette contrainte doit être discutée obligatoirement avec le Conseil Général
- Site inscrit aux monuments historiques – Notre Dame d'Hortus. La partie sud du site est compris dans le périmètre de compétence de l'Architecte des Bâtiments de France (A.B.F.). Son accord sur le projet est obligatoire.
- La RD 908 est classée à grande circulation par arrêté préfectoral. Il impose un recul de 75 m des constructions par rapport à l'axe de la voie. En vertu de l'article L 111-1-4 du code de l'urbanisme, cette contrainte peut être levée en établissant un projet urbain justifié au regard des nuisances, de la sécurité et de la qualité architecturale, urbaine et paysagère.
- La RD 908 est classée également comme route de transports de matière dangereuse et de convois exceptionnels.
- Une isolation phonique est obligatoire sur toute la partie sud du site.

La présente étude vise à lever cette règle d'inconstructibilité le long de la RD 908, en établissant un projet urbain justifié au regard des nuisances, de la sécurité et de la qualité architecturale, urbaine et paysagère.

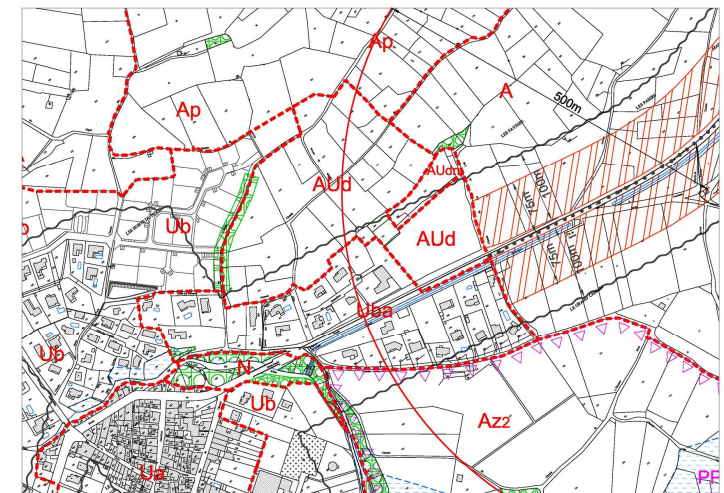


Figure n°4– Zonage de PLU révision n°2- cadrage Est Après la levée de l'amendement Dupont

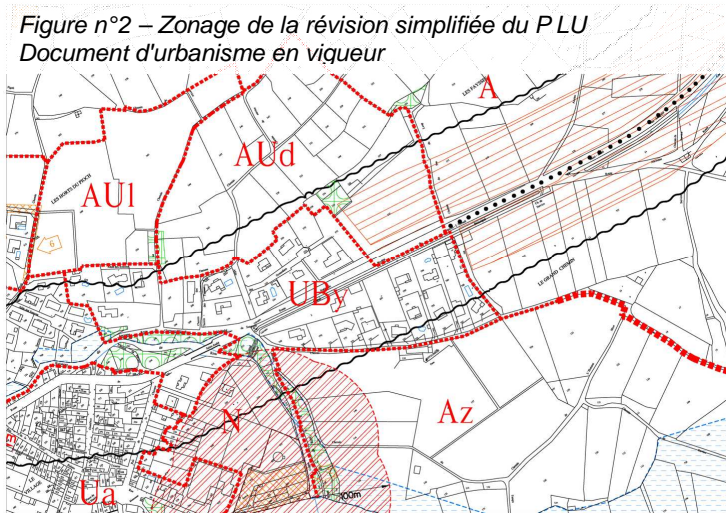
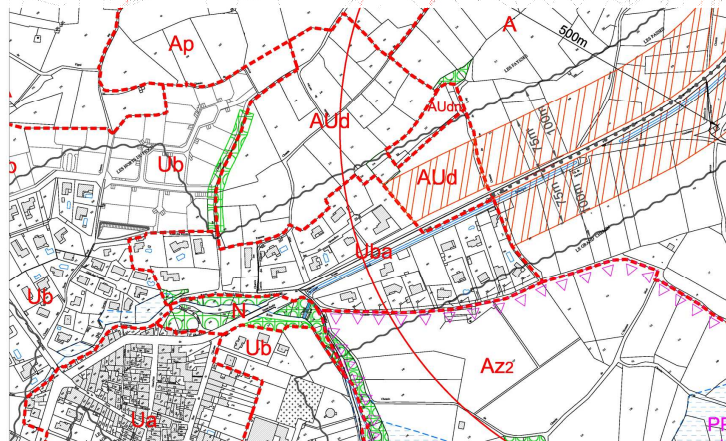


Figure n°3 – Zonage de PLU révision n°2 -Cadrage E st Avant la levée de l'amendement Dupont



—	Limite communale	●●●	Accès interdits
—	Limite de zone	▨	Zone non aedificandi
▨	Espaces boisés classés (EBC)	▨	Application de l'article L 111.1.4 du code de l'urbanisme
▨	Jardin d'agrément	▨	Zone non aedificandi autour de la station d'épuration
▨	Zone inondable définie par le PPR	▨	Périmètre de protection rapproché des captages d'eau potable
▨	Zone de bruit le long des infrastructures	▨	Périmètre de protection immédiat des captages d'eau potable
●●●	Accès réglementés		



Vue du site depuis la RD 908 : au premier plan les vestiges des terrasses



Vue du site vers le sud : espace clos végétalisé présentant un intérêt paysager



Vue du site vers l'Est depuis le chemin du Pas du Loup



Vue du site élargie vers le sud-ouest

I.2. La structure paysagère du site et l'occupation des sols

Le relief.

La RD 908 est située à une altitude de 60m NGF. Le site se prolonge en longue terrasse encore visible jusqu'à la cime de la butte du Pioch. Un premier palier pointe à 70 m NGF en haut du chemin du Pas du Loup et 80m NGF en pointe Nord du site.

Des petits accidents géologiques particuliers ponctuent le secteur et sont à l'origine de sa toponymie : les Faysses. Il faut noter que ces accidents sont présents surtout au-delà du site étudié. Toutes les nervures ont été aménagées en terrasse pour les besoins agraires. Une nervure particulière crée une cuvette arborée formant un écrin végétal remarquable.

L'occupation des sols et la végétation.

Au droit du site débute les premières constructions visibles au sud de la RD 908. Le canal principal assure par sa végétation basse et bien soignée une continuité écologique et paysagère intéressante. Elle prolonge le linéaire de la RD sobrement.

Le site anciennement agricole (polyculture) est entouré de vigne et de massifs d'arbres classés, certains classés en E.B.C. Aucun alignement traditionnel de platanes n'est à noter. Les premiers alignements d'arbres apparaissent après le passage du Rieu pour structurer la RD 908.

Figure n°6 – Topographie - Hydrographie

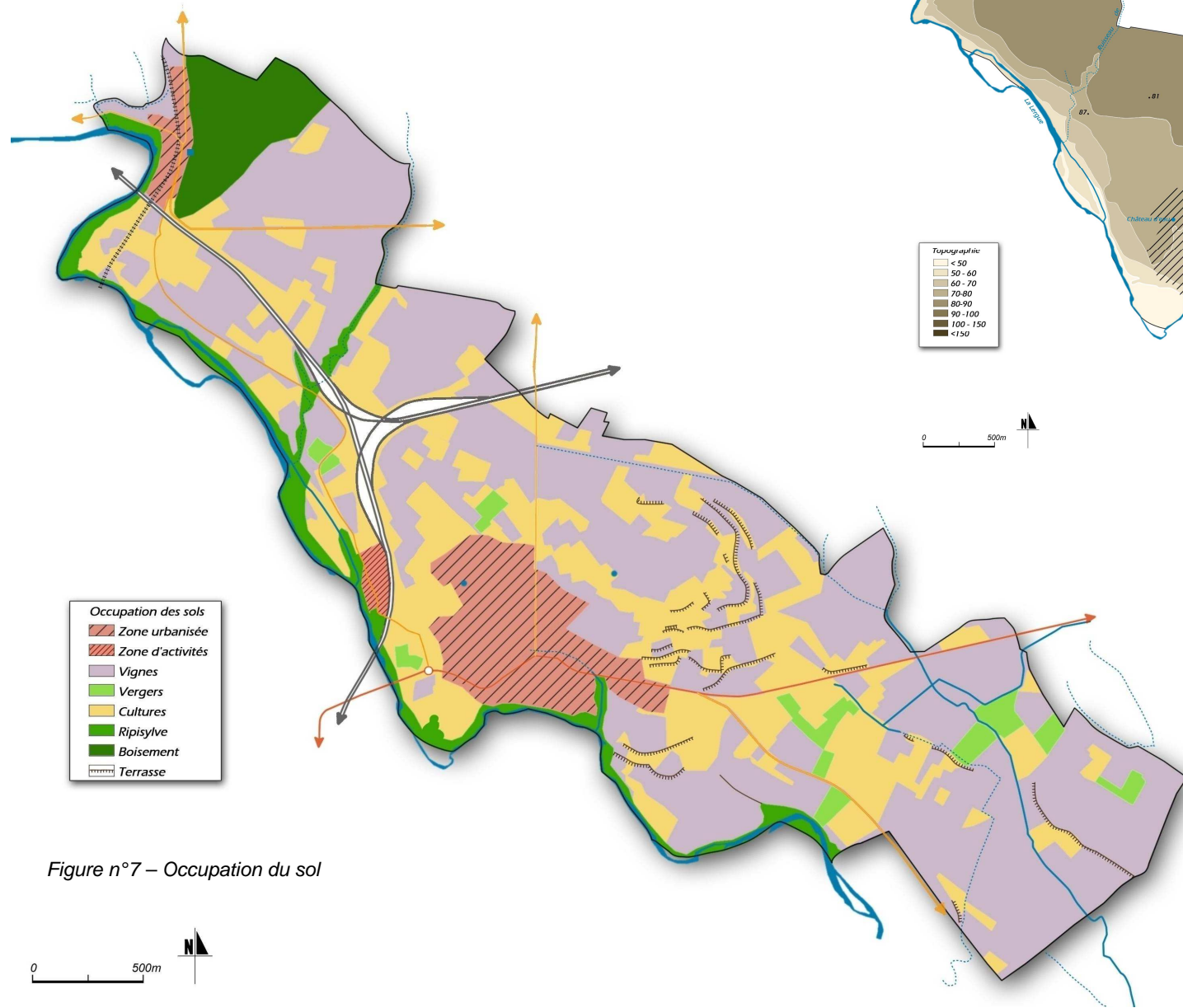
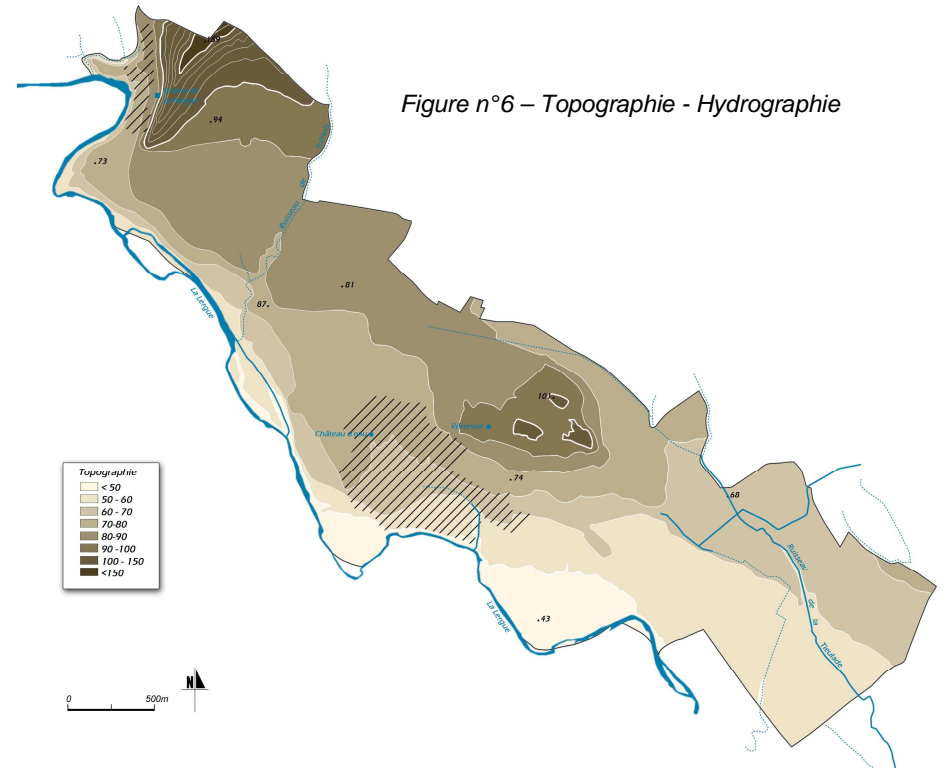


Figure n°7 – Occupation du sol



I.3. Contexte paysager et éléments remarquables

Le contexte paysager à l'Est de la commune.

La zone étudiée appartient à l'unité paysagère de la plaine viticole entourant la butte du Pioch.
Le secteur constitue les dernières longues terrasses, avant d'arriver au 60 m NGF de la RD 908.

Après le passage de la station d'épuration, le visiteur est guidé par deux repères,

- la ripisylve de la Lergue qui remonte pour entourer le village,
- la butte du Pioch, qui surplombe la vallée viticole et oléicole.



Vue depuis le carrefour RD908 - RD4 - Chapelle Notre-Dame-d'Hortus



Vue depuis la RD 908 en se rapprochant du village, les prémices de l'urbanisation



Vue depuis la RD 908 en se rapprochant du village, ripisylve du Rieu



Ponctuations végétales du site



Un aménagement en terrasse

Les éléments remarquables.

Les éléments remarquables du site sont sûrement les murets maçonnés des terrasses et les ponctuations végétales autour des accidents géologiques (ils ont été intégrés par l'agriculture, ils devront être intégrés dans l'aménagement). Par défaut d'entretien certains de ces murets s'effondrent pour laisser place aux premières végétations. D'autres murets ont été remplacés par des briques de constructions, inadaptées à la qualité paysagère de cet ensemble.

Les chênes blancs constituent les arbres remarquables. Ils sont accompagnés d'autres espèces tels le frêne ou l'orme. Ils constituent des ensembles boisés structurants (>5m). Leur valorisation sera recherchée dans l'opération en conservant les spécimens remarquables tout en éclaircissant le secteur des végétations basses. Elles sont constituées essentiellement de ronciers et de quelques cornouillers.

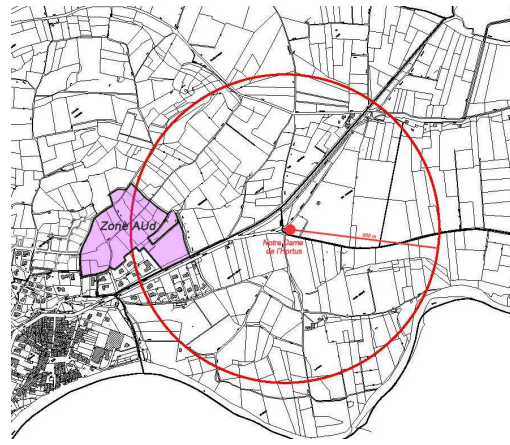
La ripisylve de la Lergue et les platanes au droit du Pont du Rieu forment un ensemble remarquable à l'extérieur du site. Cet ensemble met en scène l'entrée dans le village ancien.



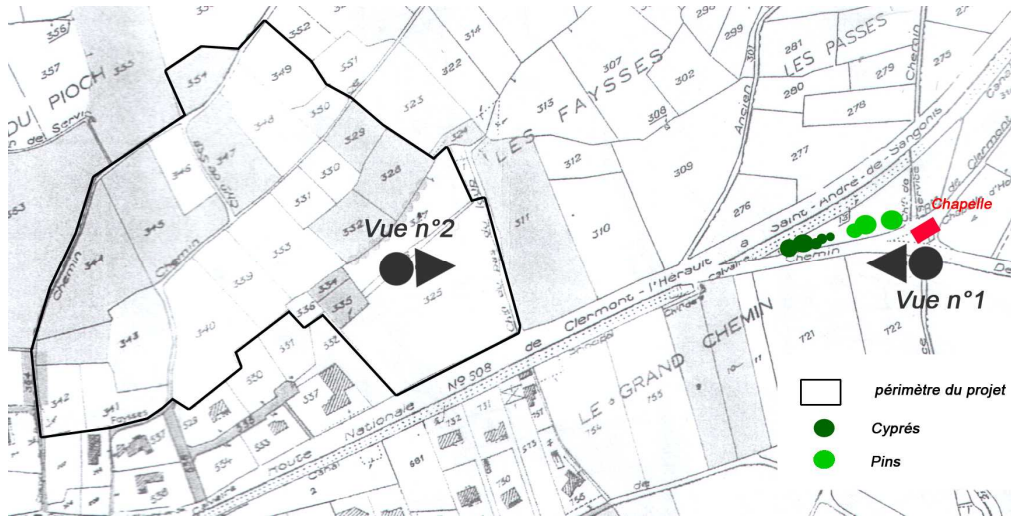
Ripisylve du Rieu en entrée Est de Ceyras depuis la RD 908



Notre Dame d'Hortus



Rayon de 500 m de la servitude AC1



Situation de la chapelle Notre Dame d'Hortus vis-à-vis du site du projet
(Photographie des vues 1 et 2 page suivante)

Le site de la chapelle de notre dame d'Hortus

Considérant qu'un monument, c'est aussi l'impression que procurent ses abords, la loi de 1943, modifiée par l'article 40 de la loi SRU de décembre 2000 impose une forme de vigilance à l'égard des projets de travaux dans le champ de visibilité des monuments historiques.

Le projet, qui sera soumis à l'avis de l'ABF devra intégrer le souci de co-visibilité lié au monument historique de la chapelle de Notre Dame de l'Hortus, c'est-à-dire l'impact, dans un rayon de 500 m (servitude d'utilité publique AC1), des constructions sur les vues depuis le monument mais également les points de vue où la chapelle et les nouvelles constructions sont visibles. Ce dernier point concerne principalement la vue plongeante du haut du périmètre d'étude vers la plaine où se situe la chapelle.

Impact du projet sur les vues depuis la chapelle.

La chapelle de Notre Dame d'Hortus se situe en contrebas du périmètre d'étude, de l'autre côté de la RD 908.

Un écran formé par un bosquet de pins et de cyprès obère la vue sur le site de la butte du Pioch depuis la chapelle. Les constructions prévues, en R+1 au maximum, se situeront derrière cette cloison naturelle formée d'arbres à feuillage persistant, assurant une protection visuelle toute l'année.

Des plantations d'arbres à proximité des bâtiments les plus exposés viendront renforcer cette protection du champ de vision.

La création du nouveau quartier aura un impact minime sur le panorama depuis la chapelle, améliorant la situation existante (constructions déjà existantes, hangar).

Impact du projet depuis le périmètre d'étude

Le bosquet joue également de ce côté-ci son rôle d'écran naturel entre le projet et la chapelle.





Situation du projet

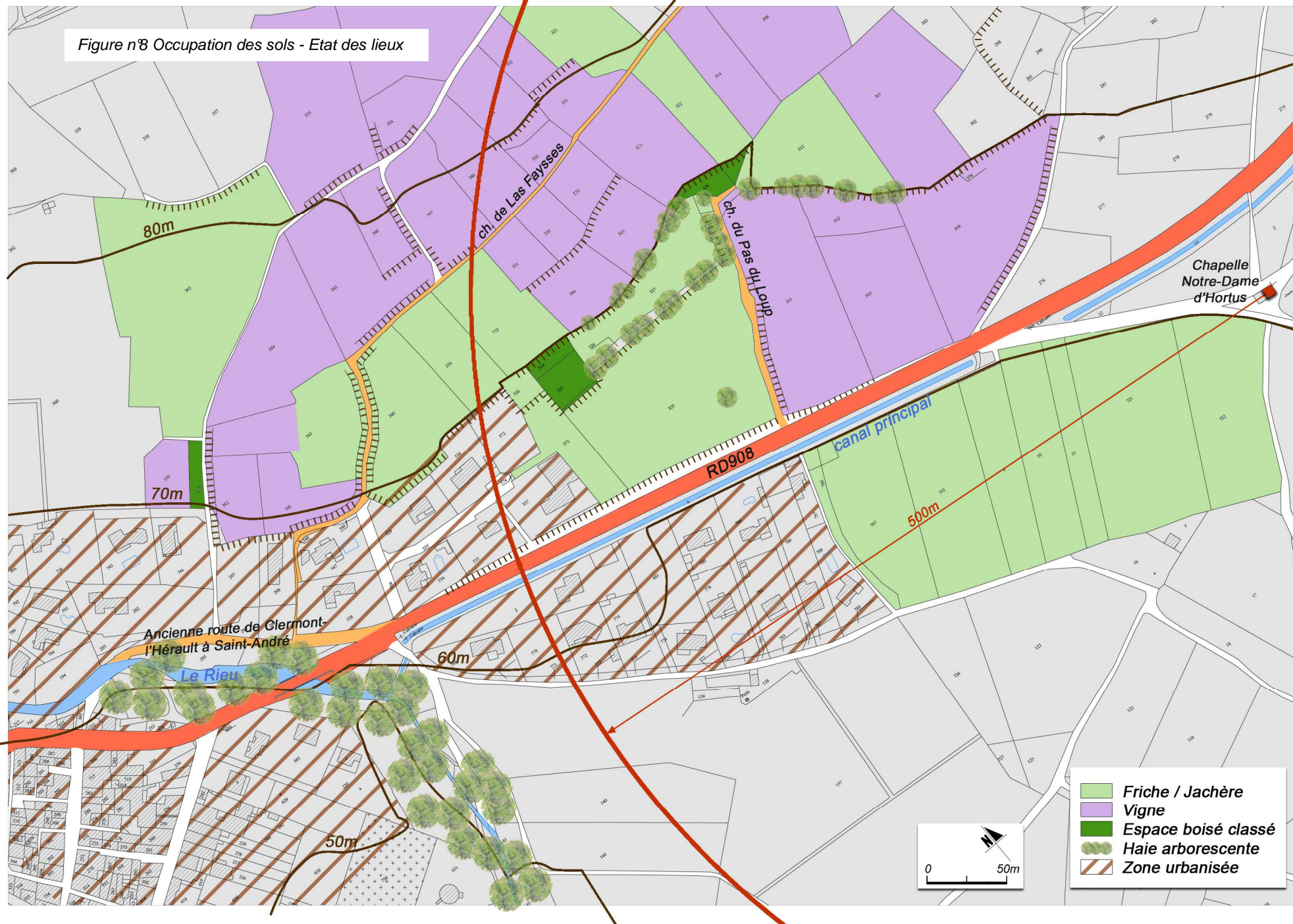
Vue n°1 – depuis la chapelle ver la butte du Pioch



Vue n°2 – depuis la butte du Pioch vers la chapelle



Figure n°8 Occupation des sols - Etat des lieux



I.4. La desserte générale du secteur

Après s'être originellement implanté à proximité de la Lergue, le village s'est développé autour de la route départementale 908. Elle forme l'épine dorsale de la structure du village. Pendant longtemps la route départementale formait une barrière entre les quelques extensions urbaines et le centre-ville. Aujourd'hui, la traversée urbaine de la RD redevient le lien structurant, l'axe primaire sur lequel vient se connecter les divers quartiers du village. Le Conseil Général a programmé l'aménagement et la mise en sécurité de cette traversée jusqu'au droit du pont du Rieu.

La route départementale n° 141 en provenance de Saint-Felix de Lodez vient pénétrer par le nord le village. Elle constitue le second axe primaire de desserte de la commune.

L'urbanisation de la couronne nord-est du village s'organise depuis le rond-point route de Saint-Felix, par une trame secondaire, parallèle à la RD 908, longeant la Butte du Pioch. Cette desserte doit être poursuivie dans l'aménagement de la zone Aub des Horts du Pioch (orientations d'aménagement introduit par la première révision simplifiée du P.L.U. 2007). Cette organisation viaire doit donc logiquement se poursuivre pour desservir la zone.

La véritable question tient à l'inter-connexion de ce réseau à la route départementale 908 (et donc un accès), rendue aujourd'hui impossible par les contraintes du P.L.U..

Les autres accès sont peu exploitables pour devenir des réelles portes d'entrée du secteur.

- Le chemin des Faysses et des Horts du Pioch sont inadaptés. L'aménagement serait bien trop important, au droit du Pont du Rieu.
- Un second accès, de statut privé, dessert des habitations depuis le chemin des Faysses. La topographie ne permet pas l'aménagement d'un quelconque carrefour.
- Un troisième accès existe à l'Est, en amont de la zone Aud. Ce chemin agricole permet aux agriculteurs d'éviter les carrefours urbains. L'usage et l'activité agricole (Secteurs d'A.O.C.) exigent de maintenir ce chemin à l'usage agricole.

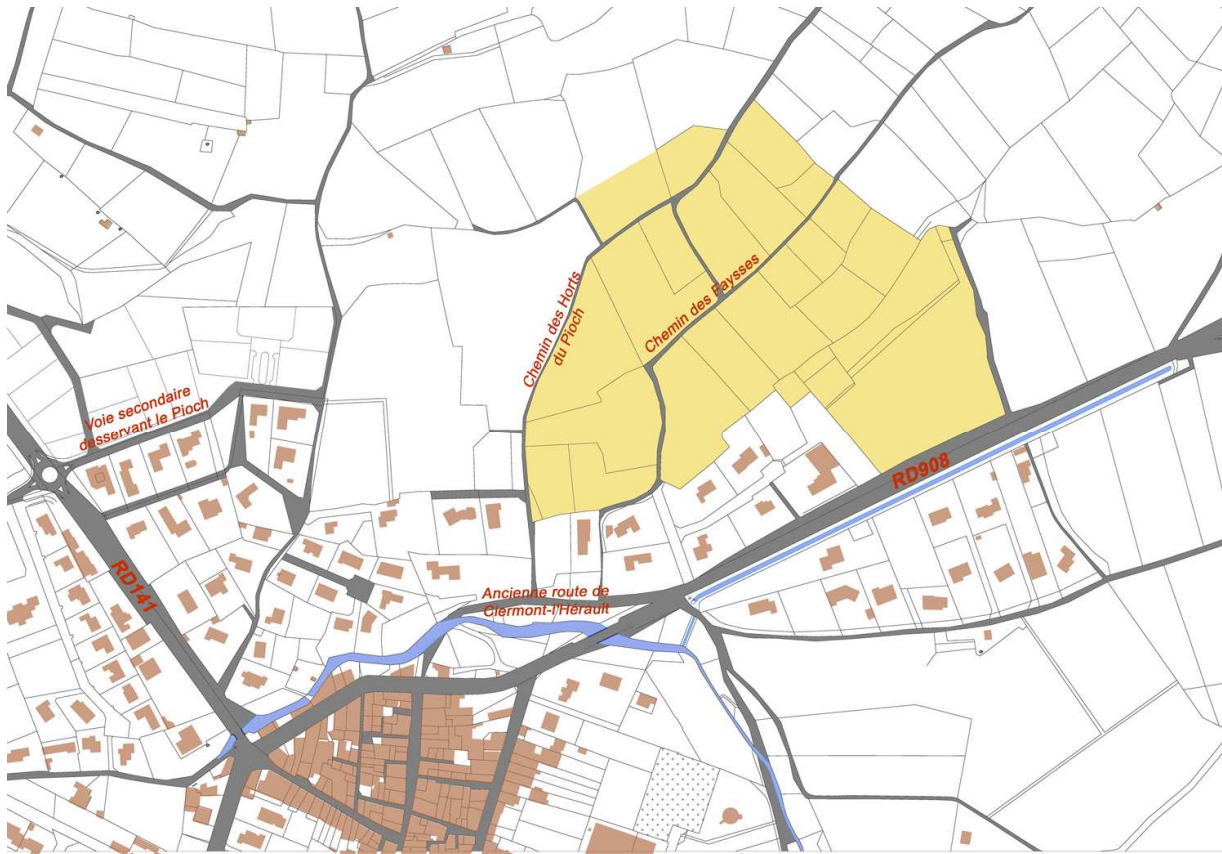


Figure n°5 – Desserte générale du secteur Est.

I.5. Analyse des séquences urbaines du site

La RD 908 et l'entrée Est de ville Séquence 1



Éléments de composition et observations

- Les premiers accotements sont couverts d'une végétation tapissante le long des noues pluviales,
- Au sud de la RD 908, une ponctuation particulière mais de même type correspond aux abords du canal principal,
- Au nord de la RD 908, après la noue, un espace de retrait. Les mouvements de terrains traduisent les derniers travaux d'assainissement (nouvelle STEP).
- Une ligne moyenne tension sur poteau ciment marque fortement le linéaire et concurrence l'effet d'alignement du retrait des premières terrasses.
- Le site d'étude est constitué d'un premier espace en friche qui fait face aux premières maisons d'habitation (au sud) Elles sont de type R+1 maximum
- Le premier effet de façade au nord, est un hangar qui marque l'alignement à 25 m de l'axe de la RD. Cette unité brute non enduite est nuisible pour l'image d'entrée de ville. De plus, l'orientation inhabituelle du faitage principal perpendiculaire à la RD 908 et le dépôt de matériel B.T.P. renforcent l'effet de nuisance.
- A l'approche du Rieu, la ripisylve marque l'image d'entrée dans le centre-ancien. La vigne donne un effet de lisière, garantissant la perspective vers cet ensemble paysager à haute valeur écologique.
- L'ensemble conserve un caractère épuré sans arbre d'alignement qui permet de révéler l'élément précédent.



La RD 908 et l'entrée Est de ville. Séquence 2.



Eléments de composition

- Pont de franchissement du Rieu, panneaux publicitaires regroupés sur support commun, et panneau isolé à gauche,
- Végétation flamboyante de la ripisylve du Rieu,
- à droite, la voie d'accès au Rieu¹ s'insère dans un paysage d'apparence naturelle (photo1),
- Après le passage du pont du Rieu, les plantations d'alignement (photo 2) structurent la voirie.
- Entrée dans l'espace urbain ancien dense et sa végétation dans de tissu XIXème des faubourgs (photo 2),

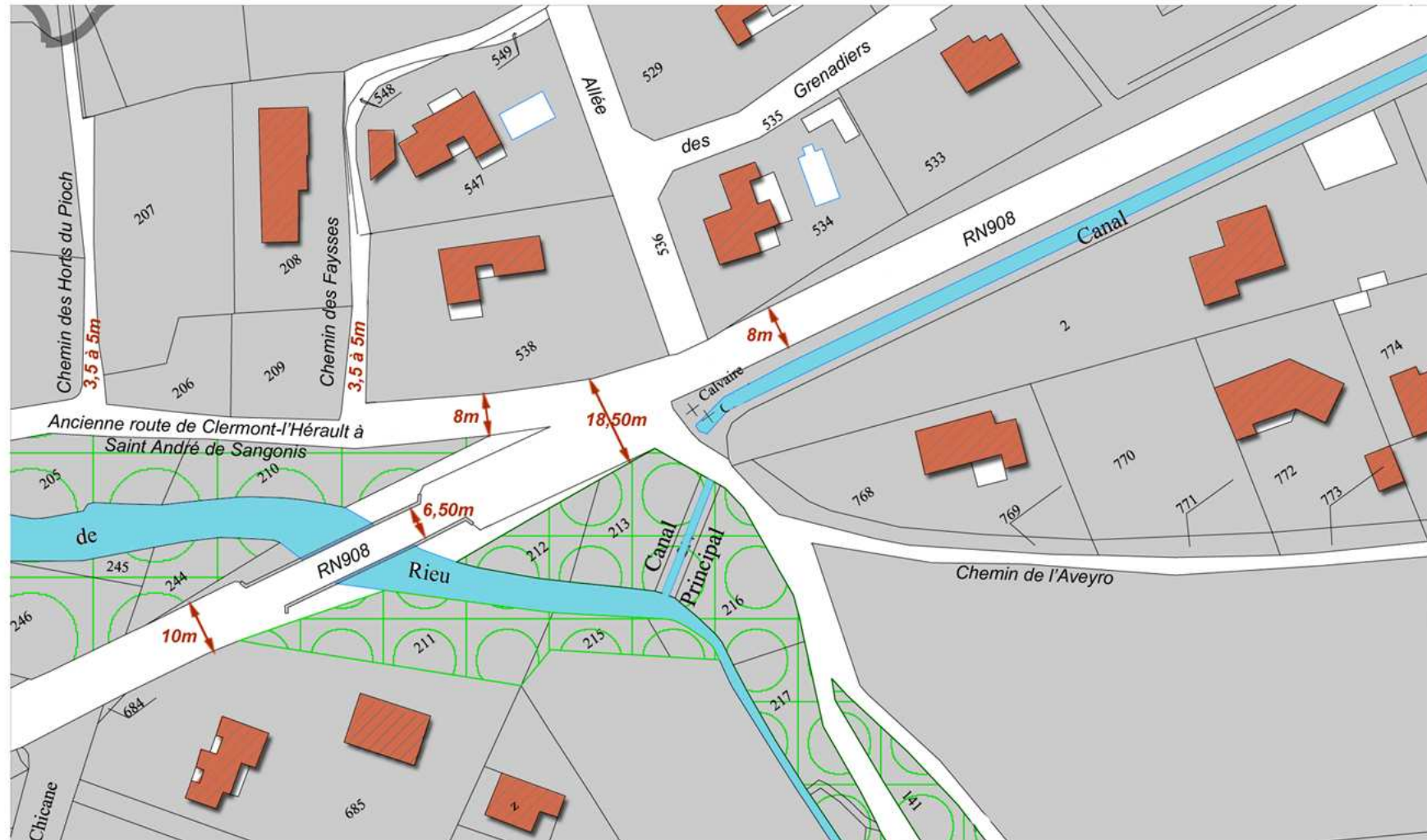
Observations

- Séquence naturelle remarquable marquant l'entrée dans le village ancien (photo 1),
- Qualité de la ripisylve et vues possibles sur le Rieu (pour piétons)
- La publicité au sud est nuisible à l'image d'entrée de ville, celle au Nord doit être mieux intégrée dans son environnement.
- Le délaissé routier doit être organisé pour sécuriser le carrefour, aménager les abords par un arrêt minute pour les transports collectifs, intégrer les publicités et créer un point information à destination du public (vie municipale et touristique) avec son stationnement minute (3 véhicules maximums)
- Le pont du Rieu marque le début de la séquence dans le village ancien (photo 2).
- La délimitation de l'espace public est soulignée par l'alignement des platanes et le talus sur la gauche
- Effet de voûte des platanes = porte d'entrée
- En arrière plan, bon équilibre du rapport végétal / minéral du tissu du XIXème
- La mise en sécurité et l'aménagement des abords de la RD 908 sont programmés par le Conseil Général.



¹ Ancienne route de Clermont-l'Hérault à Saint-André-de-Sangonis, interdite à la circulation des véhicules

Emprises du carrefour entre la RD908 et l'ancienne Route de Clermont l'Hérault à Saint André de Sangonis



II. LES ENJEUX D'AMENAGEMENT

L'application de l'article L 111-1-4 permet de s'interroger sur les enjeux urbains et paysagers qui se jouent dans ce secteur de la commune.

Les orientations d'aménagement s'inscrivent dans un périmètre élargi à l'ensemble du secteur AUd de Ceyras.

Conserver une entrée de ville sobre permettant une arrivée progressive dans le paysage urbain.

L'image donnée par le canal d'un côté est très épuré, linéaire, composée de végétations basses. Cette image à l'avantage de poser clairement les limites de l'espace public et l'alignement des constructions. Cette configuration permet d'ouvrir la perspective vers la porte du Rieu et du village ancien.

Elle permet une continuité écologique pour la petite faune qu'il convient de reproduire.

Le projet doit rechercher une image similaire tout en intégrant les murets maçonnés comme premier effet d'alignement et éléments remarquables à valoriser.

Un front bâti clair, le faitage orienté parallèlement à la RD 908 permettra d'effacer les nuisances du hangar. Le dépôt de matériel dans l'espace de retrait et en façade de la RD 908 doit être interdit (sécurité routière et mise en valeur paysagère).

Le délaissé routier de l'ancienne route de Clermont doit être aménagé pour remplir toutes les fonctions de cet espace d'articulation.

Poursuivre l'organisation viaire amorcée depuis le rond-point Route de Saint-Felix..... et sa logique d'interconnexion à la route départementale.

La création d'un nouvel accès semble inéluctable face aux contraintes des autres possibilités d'accès. Toutefois, son positionnement au droit du chemin du Pas du Loup peut être une alternative intéressante pour conserver l'identité du site, pour éviter les travaux de terrassement trop important et pour conserver un linéaire continu du muret terrasse (qu'il conviendra de reprendre pour le mettre en valeur).

Dans la logique de l'ossature secondaire, le schéma d'organisation devra s'appuyer sur une voie épousant la butte du Pioch, traversant le site en connexion avec la trame courant depuis le rond-point de la route de Saint-Felix.

S'appuyer sur la structuration actuelle du paysage.

L'étagement du site est un atout propre à la troisième couronne d'urbanisation de Ceyras, sur la butte du Pioch. La structuration interne devra s'appuyer sur cette organisation et mettre en valeur l'ensemble des terrasses existantes tout en les renforçant.

Les accidents des Faysses et leur végétation devront être conservés et mis en valeur dans le cadre de l'aménagement (espace public).

L'ouverture visuelle vers la Lergue est un atout pour les futurs occupants. Les vues devront être assurées et ouvertes sur ce grand paysage, pour le confort de chacun.

Les alignements se feront en deux séquences : une séquence ouverte interrompue par les murets maçonnés, et une autre séquence des murets aux premières constructions.

Créer une enveloppe végétale dans la perspective de la chapelle de Notre Dame d'Hortus.

Le projet devra se soucier de l'impact visuel induit par les nouveaux bâtiments vis-à-vis du monument historique de la chapelle de Notre Dame d'Hortus. Des arbres pourront venir renforcer la végétation existante pour une intégration paysagère optimale des constructions.

III. LE PROJET URBAIN

L'entrée de ville.

La séquence à l'aplomb de la zone étudiée doit se réaliser dans l'esprit du traitement des abords sud de la RD 908 : canal et noue pluviale – végétation basse – ouverture d'une large perspective vers la ripisylve du Rieu et la porte du centre-ancien – absence d'arbres d'alignement.

La séquence doit permettre de révéler et de valoriser les murets terrasses tout en affirmant un alignement des constructions avec un faitage parallèle à la RD 908.

La transition entre la route de campagne et la route urbaine se fera par l'aménagement d'une voie piétonne et cycle, sécurisée au droit du dégagement entre la RD 908 et le muret.

Les accès principaux à la zone AUd seront réalisés par :

- l'aménagement du chemin du Pas du Loup pour ne pas créer d'accès nouveau
- par la poursuite depuis la route de Saint-Félix de l'avenue des Pioch.

Deux autres accès devront être sécurisés voire aménagés en sens unique. Le carrefour du pont du Pioch reçoit les chemins des Horts du Pioch et des Faysses. Cette deuxième séquence d'entrée de ville devra être aménagée pour répondre au nouveau trafic tout en assurant d'autres fonctions (paysagère, transport en commun, information locale, municipale et touristique, arrêt minute).

L'extension urbaine, l'aménagement de la zone AUd

La voie structurant la desserte interne de la zone est la poursuite de l'avenue des Pioch. Elle se branche au réseau primaire par le rond-point de Saint-Félix.

Le paysage de terrasse doit être conservé et valorisé dans le cadre de l'opération.

La gestion de l'eau est prévue dans l'opération par l'aménagement de bassins paysagers notamment dans une partie de l'espace collectif (espace boisé actuel).

Le schéma d'organisation viaire suit l'origine du site et sa logique tout en orientant les constructions au sud pour une parfaite utilisation du soleil.

La perspective depuis la chapelle de Notre Dame de l'Hortus.

La chapelle de Notre Dame de l'Hortus est un monument historique soumis à l'autorité de l'architecte des bâtiments de France.

L'opération est conçue pour limiter son impact visuel depuis la chapelle. Un écran végétal renforcé le long de la voirie interne assurera cette fonction (voir les esquisses en pages suivantes).

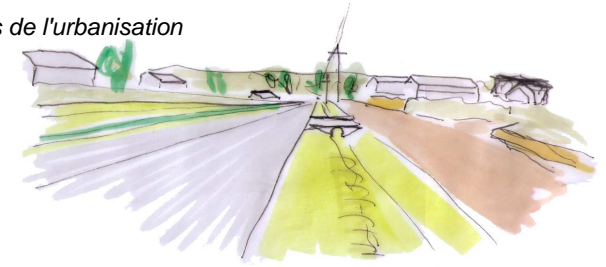
Le maintien de l'intégrité de la zone agricole.

Le schéma d'organisation de l'opération est conçue pour garantir le maintien des accès dans l'espace agricole pour une parfaite cohabitation des fonctions.

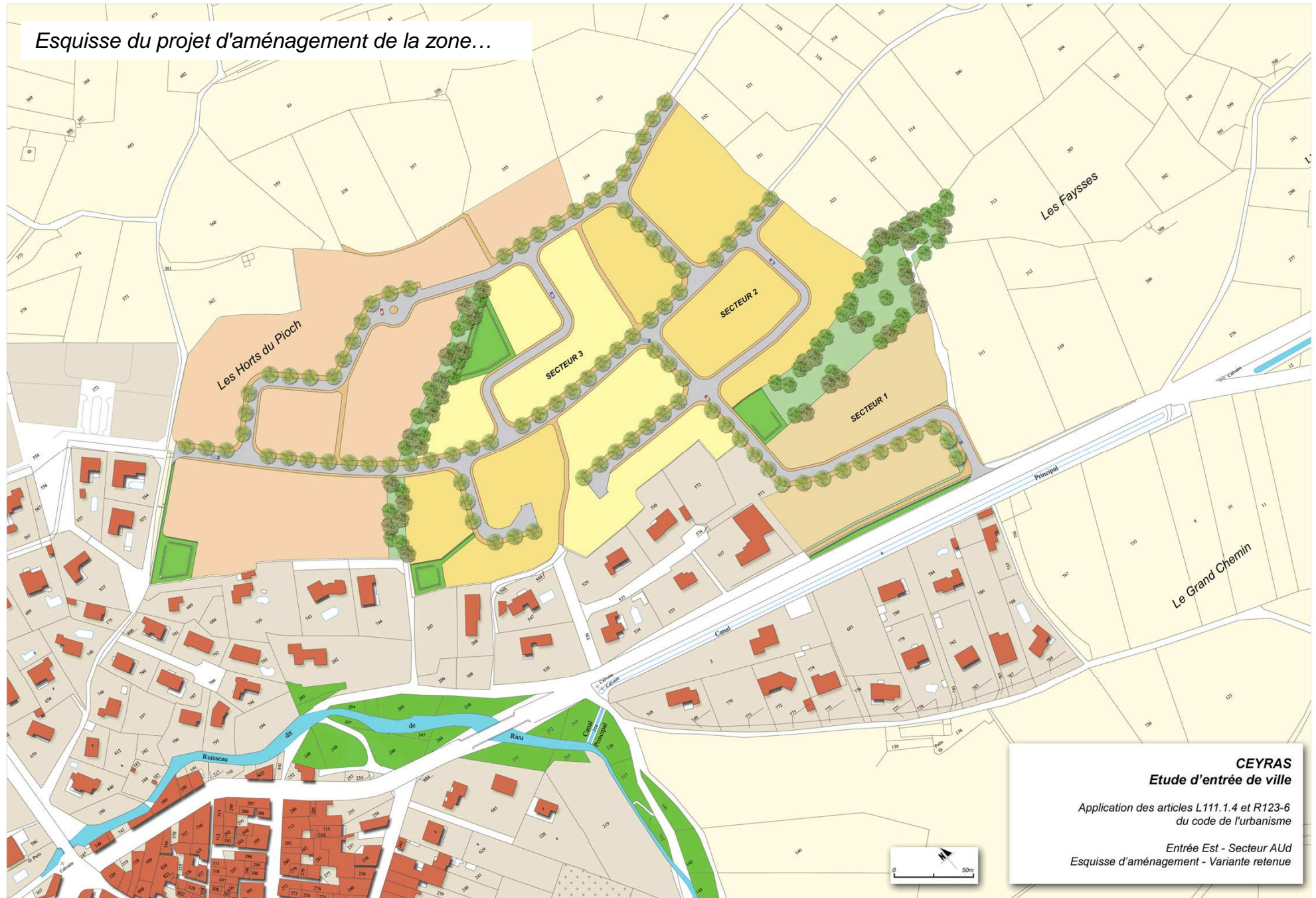




Vue depuis la RD 908 en se rapprochant du village, les prémices de l'urbanisation



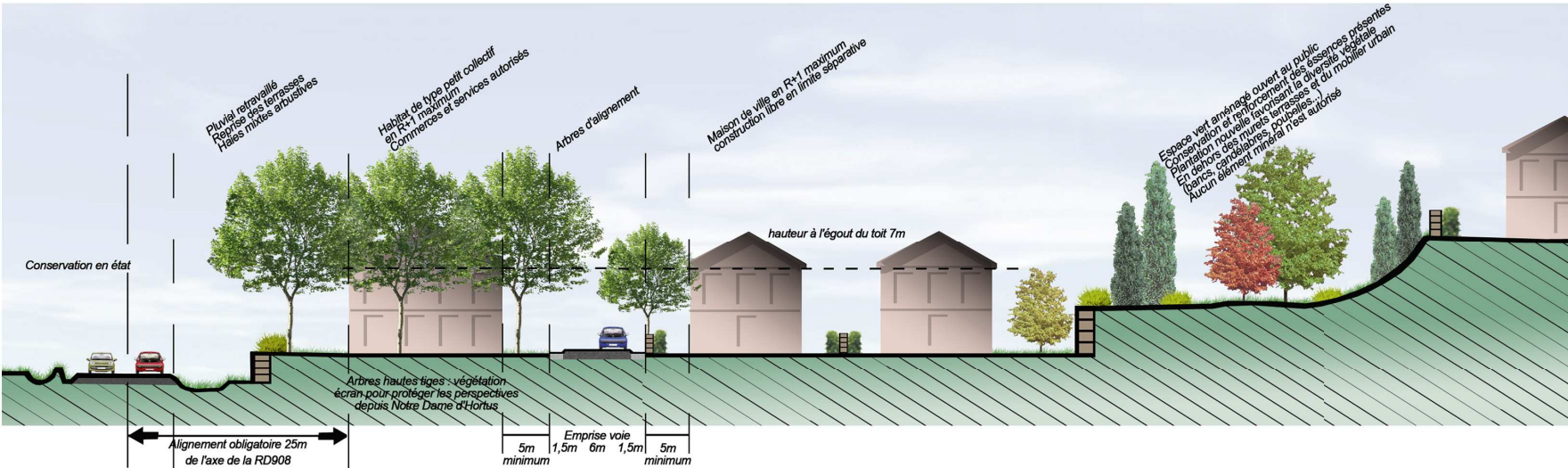
Esquisse du projet d'aménagement de la zone...



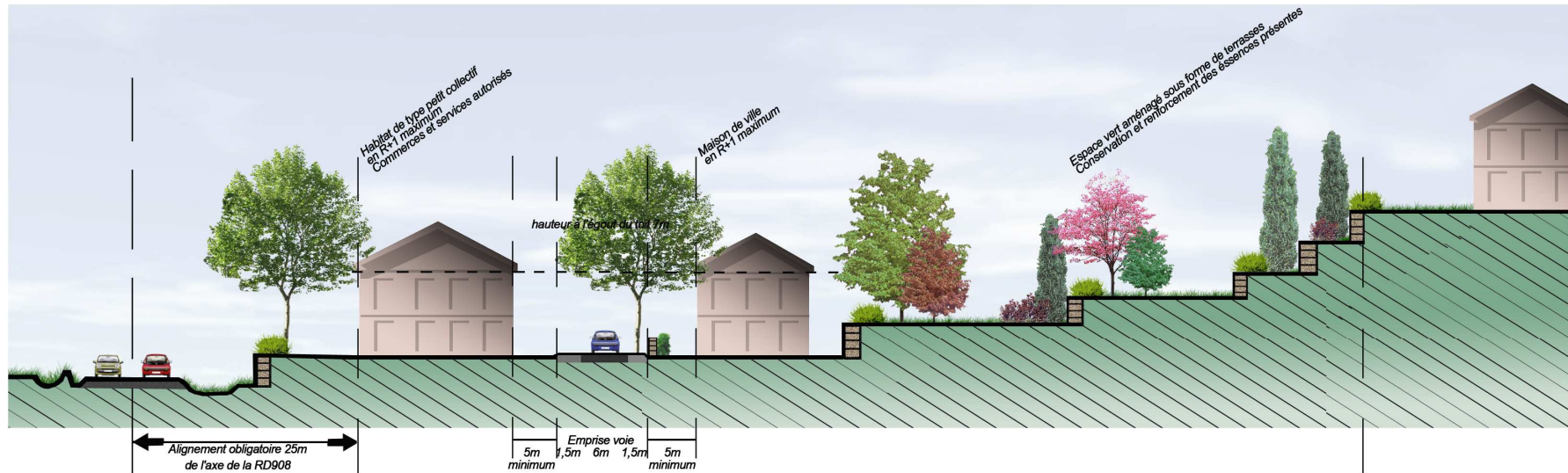
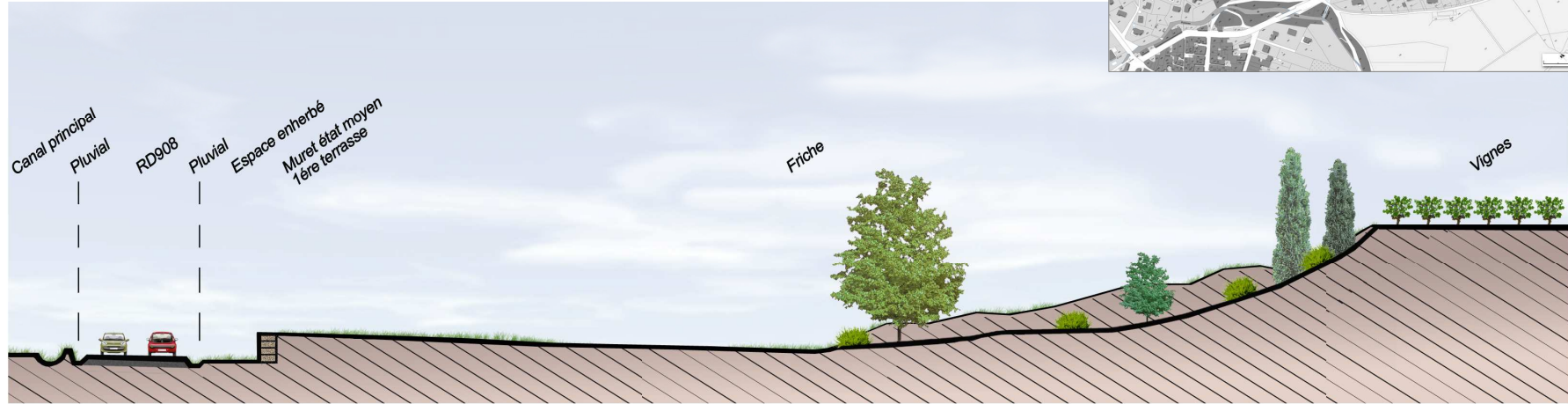
CEYRAS
Etude d'entrée de ville
Application des articles L111.1.4 et R123-6
du code de l'urbanisme
Entrée Est - Secteur AuD
Esquisse d'aménagement - Variante retenue



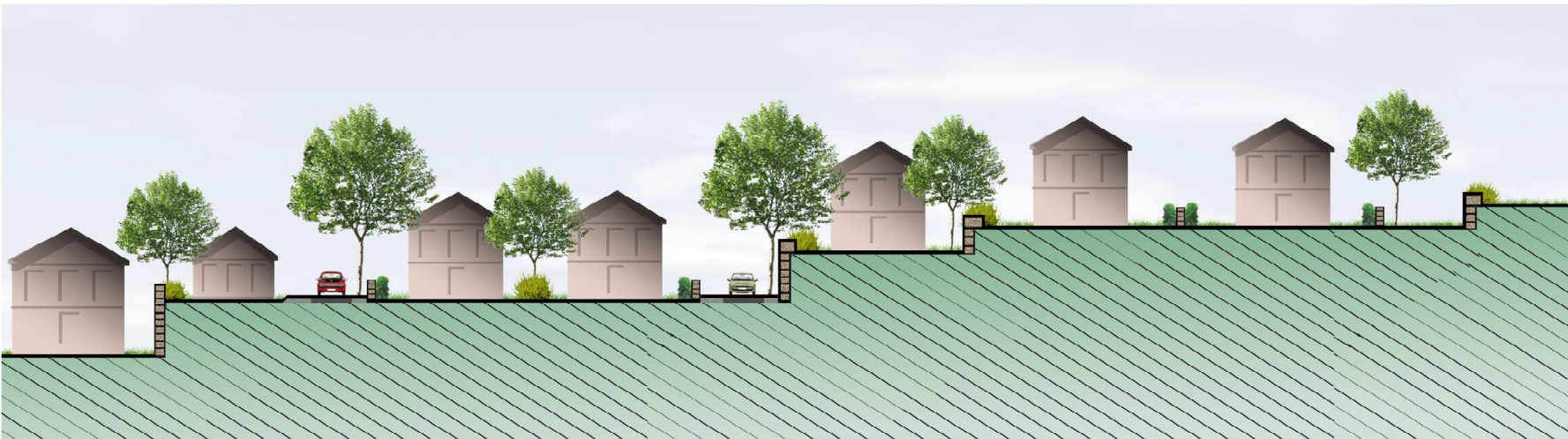
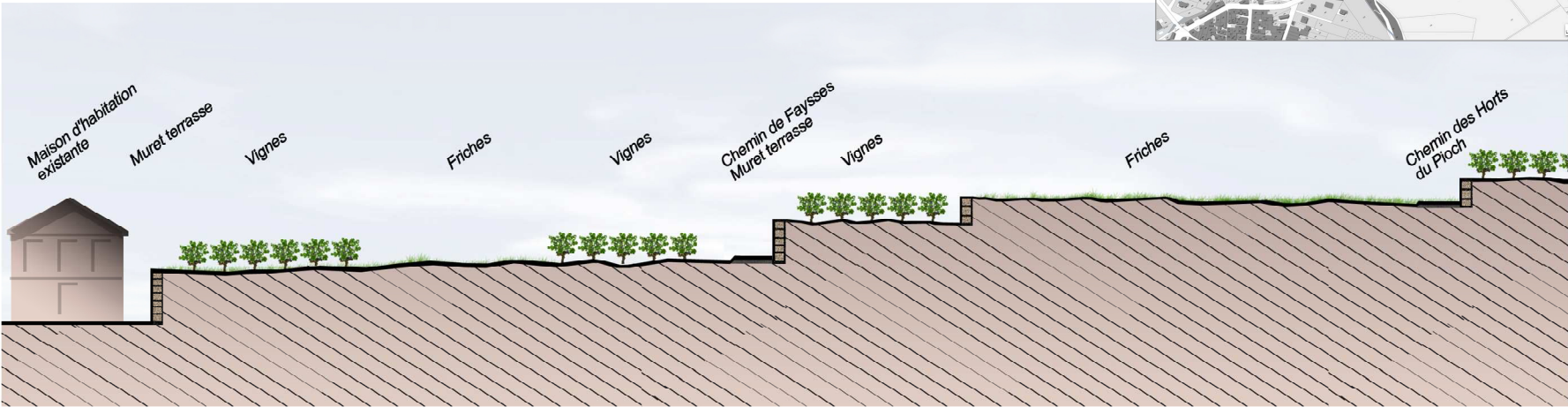
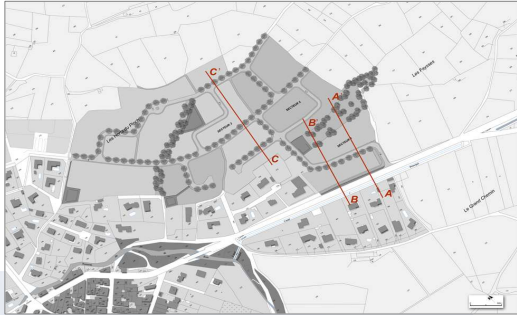
Coupe transversale AA' Etat projeté



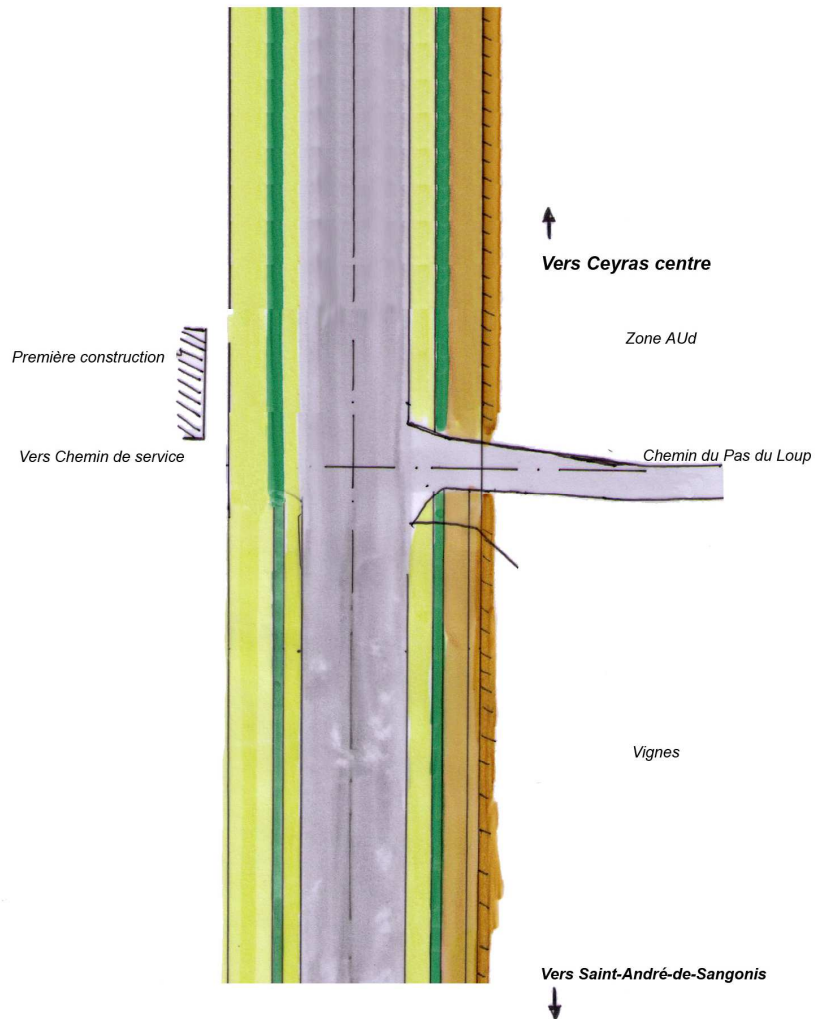
Coupe transversale BB'
Etat projeté



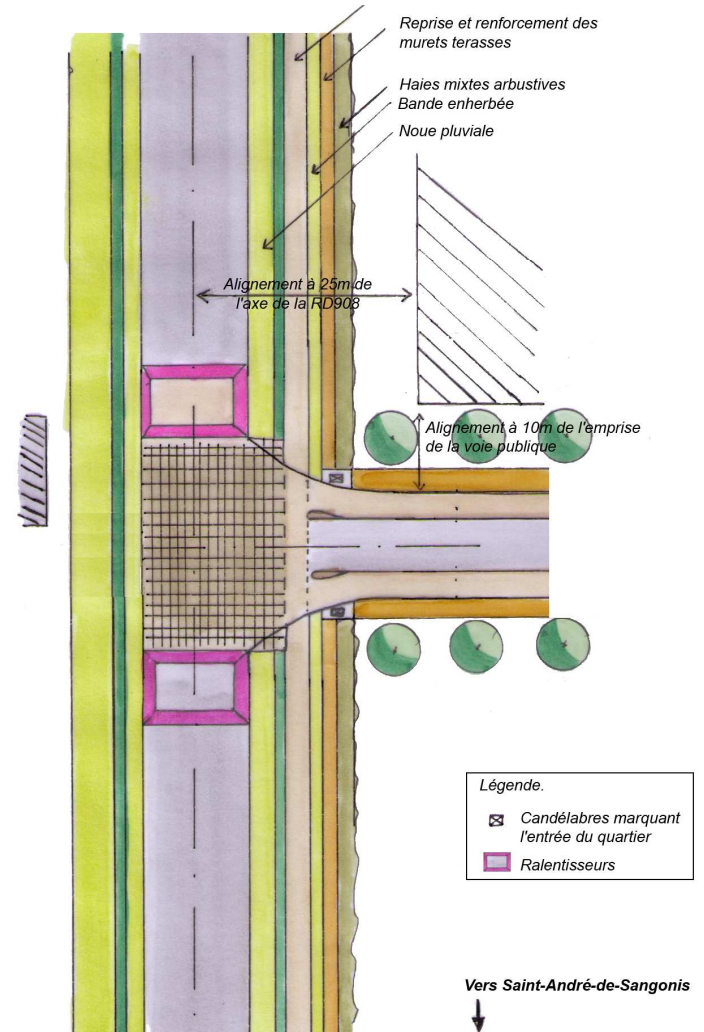
Coupe transversale CC'
Etat projeté

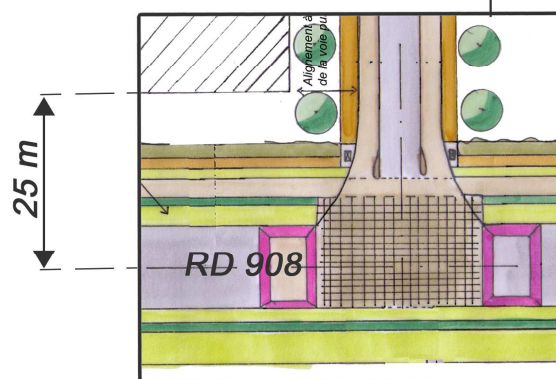


Carrefour RD908-Chemin du Pas du Loup Etat initial



Etat projeté





IV. L'APPLICATION DE L'ARTICLE L 111-1-4 DU CODE DE L'URBANISME

La prise en compte des nuisances

1. Le bruit.

Les bâtiments seront à usage principal d'habitation ou d'activités de services ou commerciales.

Afin d'éviter des nuisances sonores trop importantes, les bâtiments s'aligneront à 25 m de l'axe de la RD 908.

2. La gestion des eaux

Le plan général de composition du secteur prévoit d'intégrer techniquement et paysagèrement les écoulements et les rétentions des eaux.

Pour réduire la consommation d'eau, les bâtiments devront collecter les eaux de toitures dans des citernes ou cuves enterrées de tailles adaptées. Ces eaux seront réutilisées et affectées à l'arrosage des espaces verts.

3. Les zones de stockage

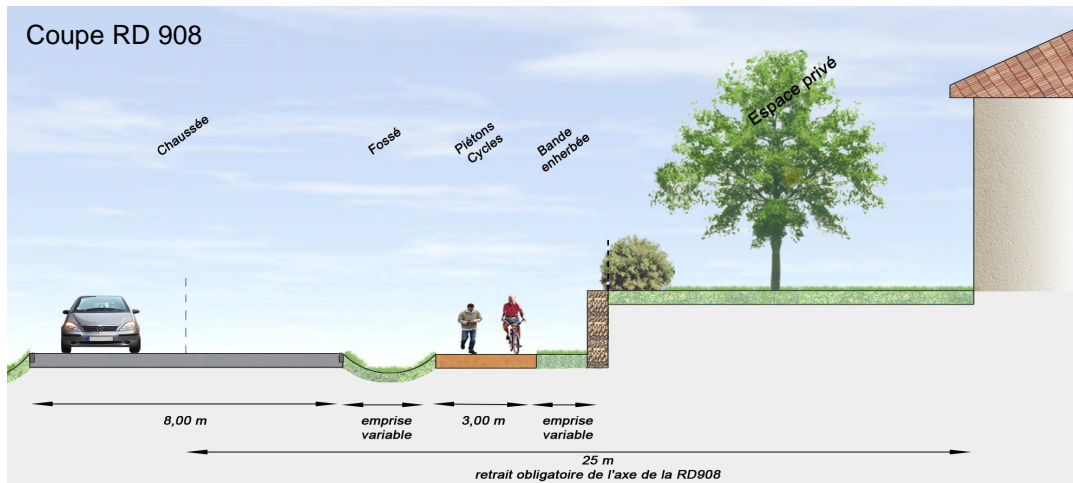
Les aires de stockage ou les aires de services ainsi que tout dépôt divers seront implantés de manière à ne pas être visibles depuis la RD 908.

4. La collecte des déchets

Les lieux de collecte des déchets seront intégrés dans le traitement du portail d'accès des parcelles, en recul par rapport aux voies internes de desserte.

Dans le cas d'une opération groupée, ils pourront faire l'objet d'un traitement cohérent à l'entrée de l'opération.

La prise en compte de la sécurité.



1. Schéma de circulation

L'accès à la zone se fera par un carrefour à aménager au droit du chemin du Pas de Loup. Ce positionnement permet d'éviter de créer de nouvel accès sur la RD 908.

La voie de desserte interne principale structure les axes secondaires. Dans tous les cas, les axes secondaires devront respecter et valoriser la structure paysagère des terrasses.

Le schéma de circulation prévoit également la sécurisation et l'aménagement du carrefour du Pont du Rieu ainsi que la sécurisation des axes secondaires que sont les chemins des Horts du Pioch et des Faysses. Pour améliorer la fluidité et la sécurité, un système à sens unique sera mis en place.

2. Les trottoirs, cheminements piétons et accessibilité handicapé

Le cheminement piéton/cycle de 3m de large sera parallèle à la RD 908 et se prolonge dans la zone. Tout un circuit privilégié permet les circulations douces le long des voiries vers les espaces agricoles environnants mais également par des percées N/S vers l'espace vert collectif.

A l'intérieur de la zone, les cheminements sont assurés par des trottoirs variant de 1,50 à 3m.

Une continuité d'accès pour les handicapés à ces cheminements sera demandée, sauf dans les pentes supérieures aux recommandations législatives et réglementaires en vigueur.

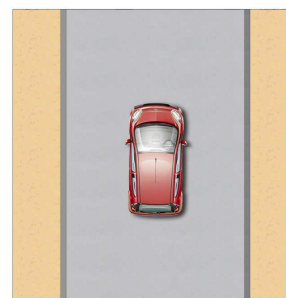
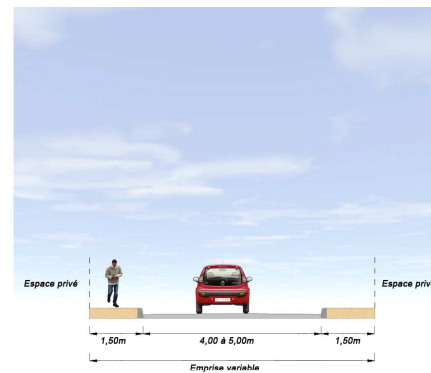
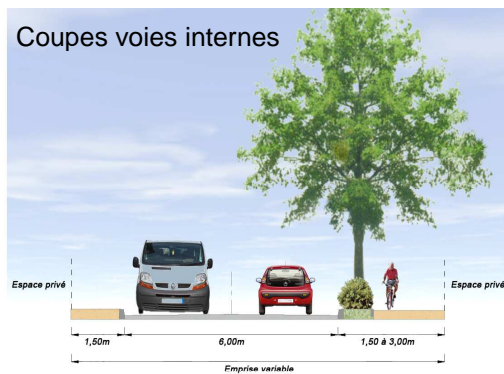
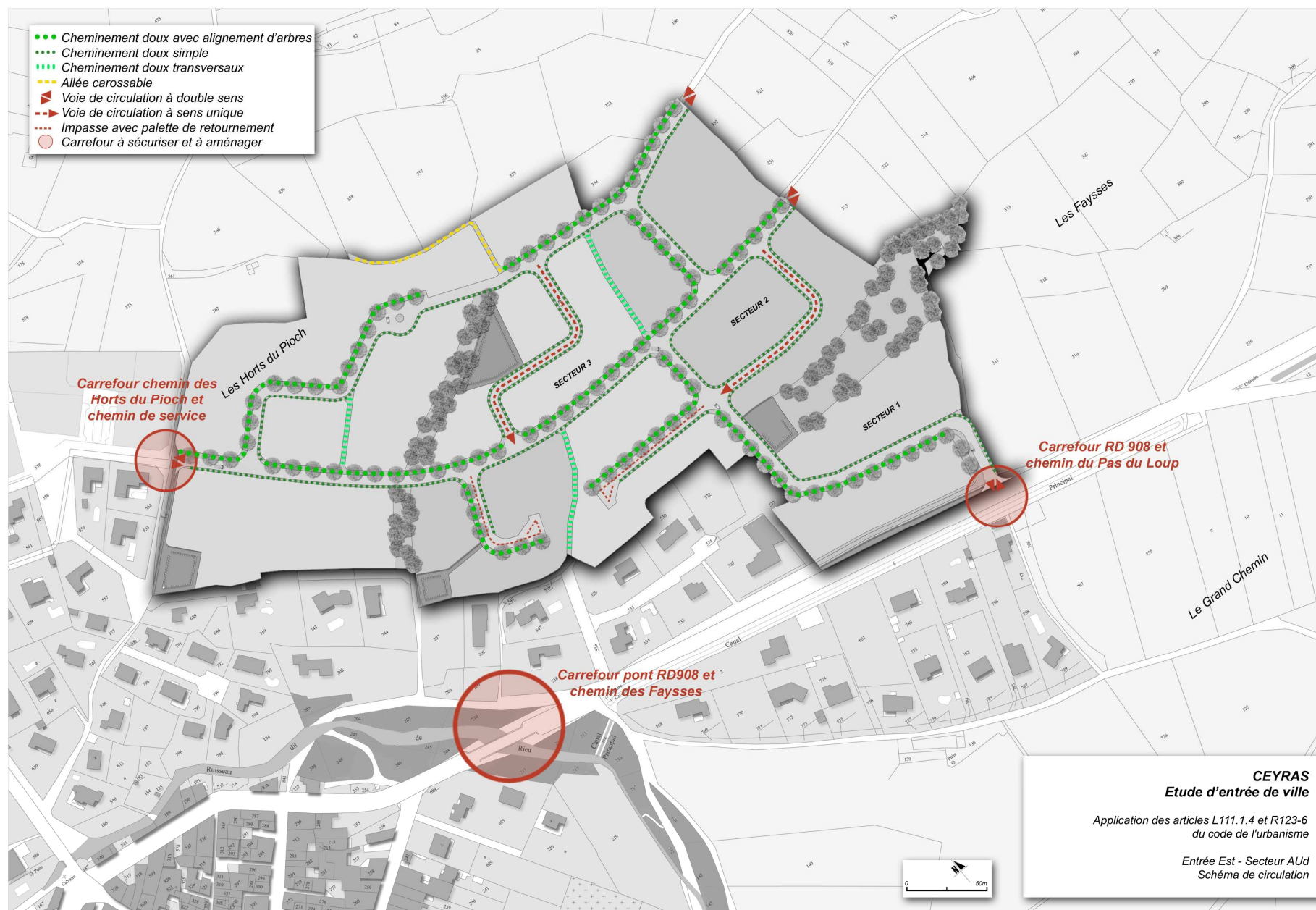


Schéma de circulation



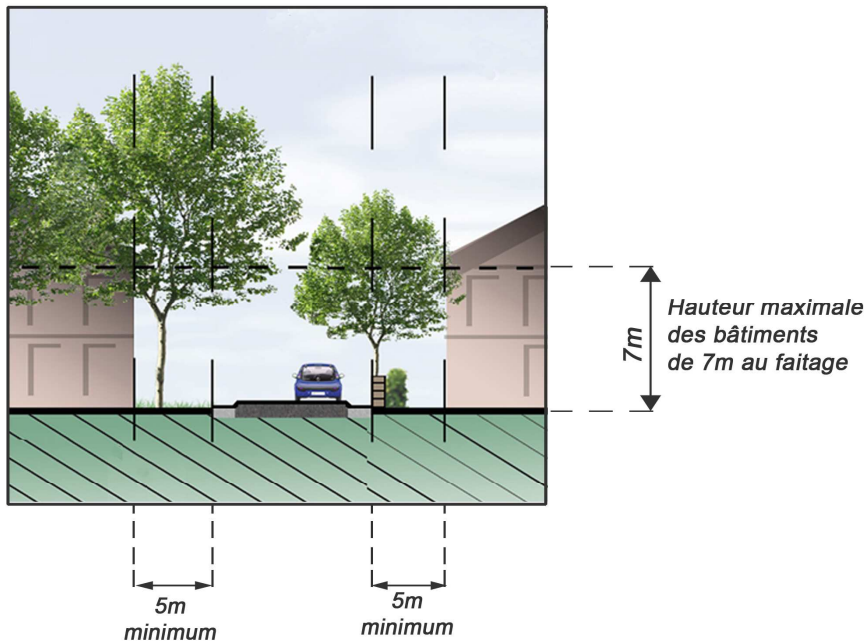
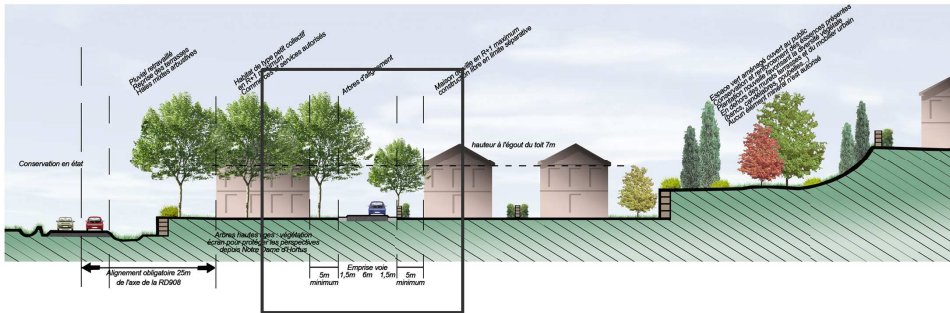
La prise en compte de la qualité urbaine, architecturale et des paysages.

1. Implantation des constructions dans le site, caractéristiques des terrains.

Le parti pris de construire selon l'organisation du site et de ses terrasses oblige à une réflexion particulière sur le rapport de l'îlot, des parcelles et des habitations au site et à la rue afin de garantir cette qualité architecturale.

Les terrassements se réaliseront en parfaite intégration avec le site et ses terrasses originelles. Ils se réaliseront à partir du point bas de la parcelle et devront être abondamment plantés. Tous les murs de soutènement seront constitués de pierres sèches locales entièrement ou en parement.

Les constructions s'implanteront préférentiellement au sud pour favoriser et inciter à l'utilisation de l'énergie solaire dans les bâtiments.



2. Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques.

Les bâtiments seront édifiés à l'alignement selon les coupes d'implantation indiquées ci-contre.

En dehors des secteurs limités, les constructions groupées pourront s'aligner en limite des voies et emprises publiques.

3. Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives et gestion des accès.

Pour favoriser la densification de l'espace dans le temps, les accès et les constructions (garages) devront s'implanter en limite séparative et dans le respect du positionnement des voisins.

Une dérogation à cette règle peut être autorisée uniquement pour cause d'impossibilité technique qui doit être justifiée.

4. Hauteur des constructions

La hauteur maximale des constructions est fixée à 7,00 mètres calculée de l'égout du toit au terrain naturel.

5. Aspect extérieur des constructions

. La volumétrie.

Les habitations devront présenter une volumétrie simple, en harmonie avec les formes originelles des habitations de la commune.

. Les toitures.

Les toitures seront à faibles pentes en tuiles ou en toitures terrasses. Les faitages des bâtiments à l'alignement de la RD 908 devront obligatoirement être parallèle à l'axe de la départementale.

. Les couleurs.

Les couleurs des façades et des toitures à pente devront éviter la production d'un paysage confus. Elles devront pour cela, s'apparenter aux couleurs des terres environnantes.

. Clôtures.

En façade de la RD 908, les clôtures sont interdites. Seul le prolongement du muret terrasses par un muret identique en pierre locale est autorisé, sans pouvoir dépasser une hauteur maximale de 1,20m à partir du terrain naturel.

Les clôtures sur les autres voies publiques seront constituées d'un mur bahut de 0,60 à 0,80 prolongé par une clôture à barreaudages verticaux. L'ensemble n'excèdera pas 1,60m et sera doublé d'une haie mixte associant des espèces persistantes, caduques et fleuries.

En cas de mur plein, ils seront enduits ou en pierre locale et n'excéderont pas 1,60m.

En présence de pente, la partie supérieure de la grille doit conserver l'horizontalité. Les différences de niveau seront rattrapées tous les 5m. La hauteur de 1,60m est observée au milieu de la longueur.

En limite séparative, les clôtures seront constituées d'une haie mixte associant des espèces persistantes, caduques et fleuries, pouvant être doublée d'un treillis soudé vert d'1,60m de hauteur.

6. Traitement des aires de stationnement

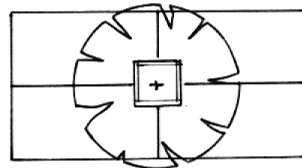
Les parcelles à vocation d'habitation seront dotées de 2 places de stationnement sur un recul de 5m, non clos, à l'intérieur de la parcelle.

Une place de stationnement visiteurs pour 4 logements minimums : Elles seront réalisées, soit le long des voiries, soit dans des lieux de regroupement ne dépassant jamais plus de 4 places.

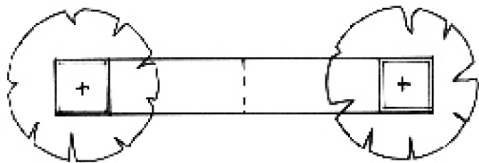
Les places seront plantées d'arbres de hautes tiges de mêmes essences, comme indiqué ci-contre

Pour les équipements, commerces et services, le nombre de stationnement respectera les normes générales applicables sur la commune.

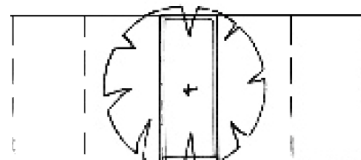
Les aires de stationnement



1 arbre pour 4 places de stationnement en double rangée



1 arbre pour 2 places de stationnement longitudinal

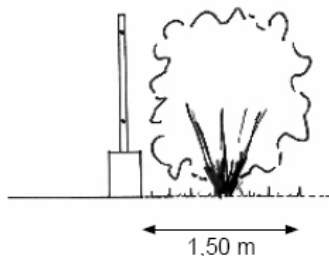


1 arbre pour 4 places de stationnement perpendiculaire



Caractère épuré de la RD908

DOUBLEMENT PAR UNE HAIE



Les arbres nobles à conserver

7. Espaces libres et plantations

.Les arbres d'alignement

Afin de conserver un caractère épuré et d'ouvrir la perspective vers la porte du Rieu et le centre ancien, aucun alignement d'arbres n'est à envisager le long de la RD 908.

.Les haies séparatives

En limite de parcelle, clôturée ou non, une haie vive mixte sera plantée. L'emploi d'arbustes caducs et persistants à proportion de 1/3, 2/3 est préconisé.

.Les espaces boisés classés

L'espace boisé classé au PLU présent sur le périmètre d'étude est prolongé le long du chemin du Hort du Pioch. Il sera agrémenté par la plantation d'arbres de part et d'autre de la voie et d'un traitement paysager des abords.

.L'espace vert collectif

L'espace vert aménagé ouvert au public (Zone AUdn au PLU) assurera les fonctions d'espace de loisir et de bassin de rétention.

Son aménagement devra allier les contraintes techniques permettant ce double emploi et un traitement paysager de qualité.

Il sera enherbé, les espèces remarquables présentes seront conservées et de nouvelles seront plantées pour favoriser la diversité végétale.

En dehors des murets terrasses et du mobilier urbain (bancs, candélabres, poubelles,...) aucun élément minéral n'y est autorisé.

