

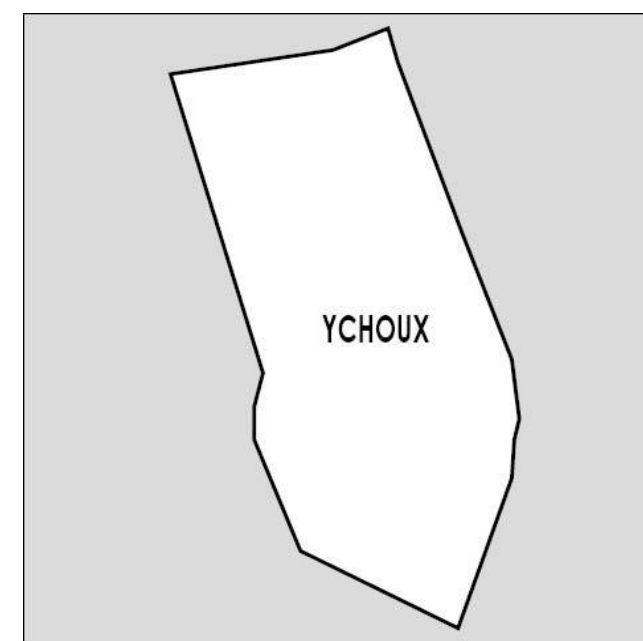


COMMUNE D'YCHOUX

REVISION DU PLAN LOCAL D'URBANISME

3. ORIENTATIONS D'AMÉNAGEMENT ET DE PROGRAMMATION (OAP)

Modification n°1

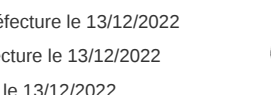


Révision du PLU approuvée par délibération du Conseil Municipal le 12 décembre 2019

Modification n°1 du PLU approuvée par délibération du Conseil Municipal le 8 décembre 2022



Le Maire,
Vincent CASTAGNEDE



Envoyé en préfecture le 13/12/2022

Reçu en préfecture le 13/12/2022

Affiché/Publié le 13/12/2022

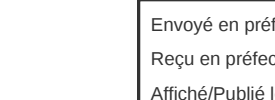
ID : 040-214003329-20221208-20221208_10-DE





SOMMAIRE

PREAMBULE.....	1
LOCALISATION DES SECTEURS.....	3
I. AMENAGEMENT DU POLE DE L'ECOLE MATERNELLE.....	5
I-1 PLAN DE LOCALISATION	5
I-2 PRINCIPES D'AMENAGEMENT	6
I-3 SCHEMA D'AMENAGEMENT	7
I-4 PORTEE JURIDIQUE DES DISPOSITIONS	8
II.AMENAGEMENT DU POLE DE LA GARE	9
II-1 PLAN DE LOCALISATION	9
II-2 PRINCIPES D'AMENAGEMENT	10
II-3 SCHEMA D'AMENAGEMENT	11
II-4 PORTEE JURIDIQUE DES DISPOSITIONS	12
III. AMENAGEMENT DU QUADRANT NORD-EST	13
III-1 PLAN DE LOCALISATION	13
III-2 PRINCIPES D'AMENAGEMENT	14
III-3 SCHEMA D'AMENAGEMENT	15
III-4 PORTEE JURIDIQUE DES DISPOSITIONS	16
IV. AMENAGEMENT DU QUADRANT SUD-OUEST	17
IV-1 PLAN DE LOCALISATION	17
IV-2 PRINCIPES D'AMENAGEMENT	18
IV-3 SCHEMA D'AMENAGEMENT PARTIE OUEST.....	19
IV-4 PORTEE JURIDIQUE DES DISPOSITIONS	20
V. AMENAGEMENT DE L'EXTENSION DU PARC D'ACTIVITÉS « ACHERNAR »	21
V-1 SCHÉMA D'AMENAGEMENT	21
V-2 PORTÉE JURIDIQUE DES DISPOSITIONS	22
PROFIL DES VOIES NOUVELLES ET DES ESPACES PUBLICS A CREER	23



Envoyé en préfecture le 13/12/2022

Reçu en préfecture le 13/12/2022

Affiché/Publié le 13/12/2022

ID : 040-214003329-20221208-20221208_10-DE





PREAMBULE

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-ville ou 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 :

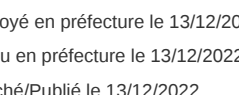
« Les orientations d'aménagement et de programmation peuvent notamment :

- 1. Définir les actions et opérations nécessaires pour mettre en valeur l'environnement, 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.»*

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.



Envoyé en préfecture le 13/12/2022

Reçu en préfecture le 13/12/2022

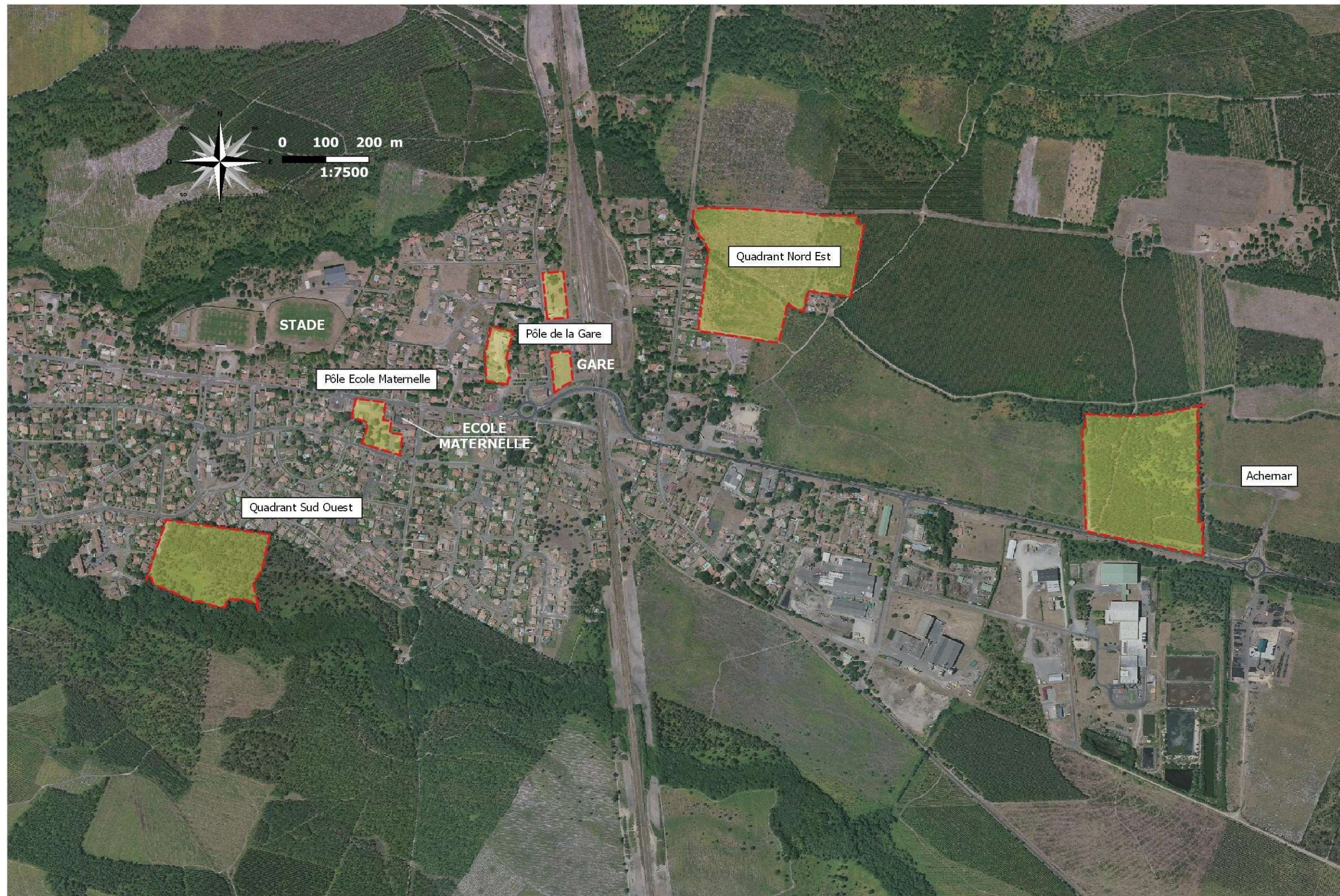
Affiché/Publié le 13/12/2022

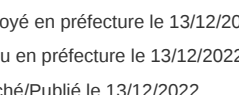
ID : 040-214003329-20221208-20221208_10-DE





LOCALISATION DES SECTEURS





Envoyé en préfecture le 13/12/2022

Reçu en préfecture le 13/12/2022

Affiché/Publié le 13/12/2022

ID : 040-214003329-20221208-20221208_10-DE



I. AMENAGEMENT DU POLE DE L'ECOLE MATERNELLE

I-1 PLAN DE LOCALISATION





I. AMENAGEMENT DU POLE DE L'ECOLE MATERNELLE

I-2 PRINCIPES D'AMENAGEMENT

OBJECTIFS

- Conforter l'un des pôles qui participe à la poly-centralité du bourg d'Ychoux,
- Renforcer la mixité fonctionnelle, (commerces et services),
- Affirmer la polarité en développant des formes d'habitat plus denses.

PROGRAMME

Superficie globale : 8 544 m²

Réserve foncière pour extension de l'école maternelle

Parc public

Programme bâti :

- Environ 3 locaux d'activités
- Environ 20 logements,

Nécessité de mobiliser l'une des parcelles de maisons individuelles appartenant à la commune, voire les deux, compte tenu de leur absence d'intérêt architectural et de la consommation d'espace

PARTI D'AMÉNAGEMENT

✓ SUR LE PLAN SPATIAL ET PAYSAGER :

- Création d'un espace collectif paysager sous la forme d'un parc « ouvert » aux abords du « tuc » planté de vieux arbres ;
- Affirmation d'une transversalité par rapport à la RD 43 par l'aménagement d'une « Place » offrant au quotidien 12 places de stationnement destinées aux locaux d'activités et pouvant permettre l'installation d'un mini marché de plein air ; Le parking de l'école maternelle pouvant permettre le stationnement des chalands ;
- Implantation aléatoire de petits bâtiments sur un espace collectif en pelouse, (thème de l'Aïrial à développer) ;
- Implantation transversale et en accroche sur la RD 43 deux bâtiments mixtes : locaux d'activités en rez-de-chaussée et logements aux étages (R+2).

✓ SUR LE PLAN DU MAILLAGE VIAIRE ET DES LIAISONS DOUCES :

- Création d'une liaison douce en cœur d'opération entre la voie verte existante le long de la RD 43, l'entrée de l'école Maternelle, et la Rue Chambrelent.
- Mise en relation piétonne de l'opération avec le pôle de commerces existant en utilisant un retrait de 5 m par rapport à la RD 43
- Affirmation de traversées piétonnes sur la RD 43 au droit de la nouvelle « Place »

✓ SUR LE PLAN DE L'ORGANISATION DU PROGRAMME :

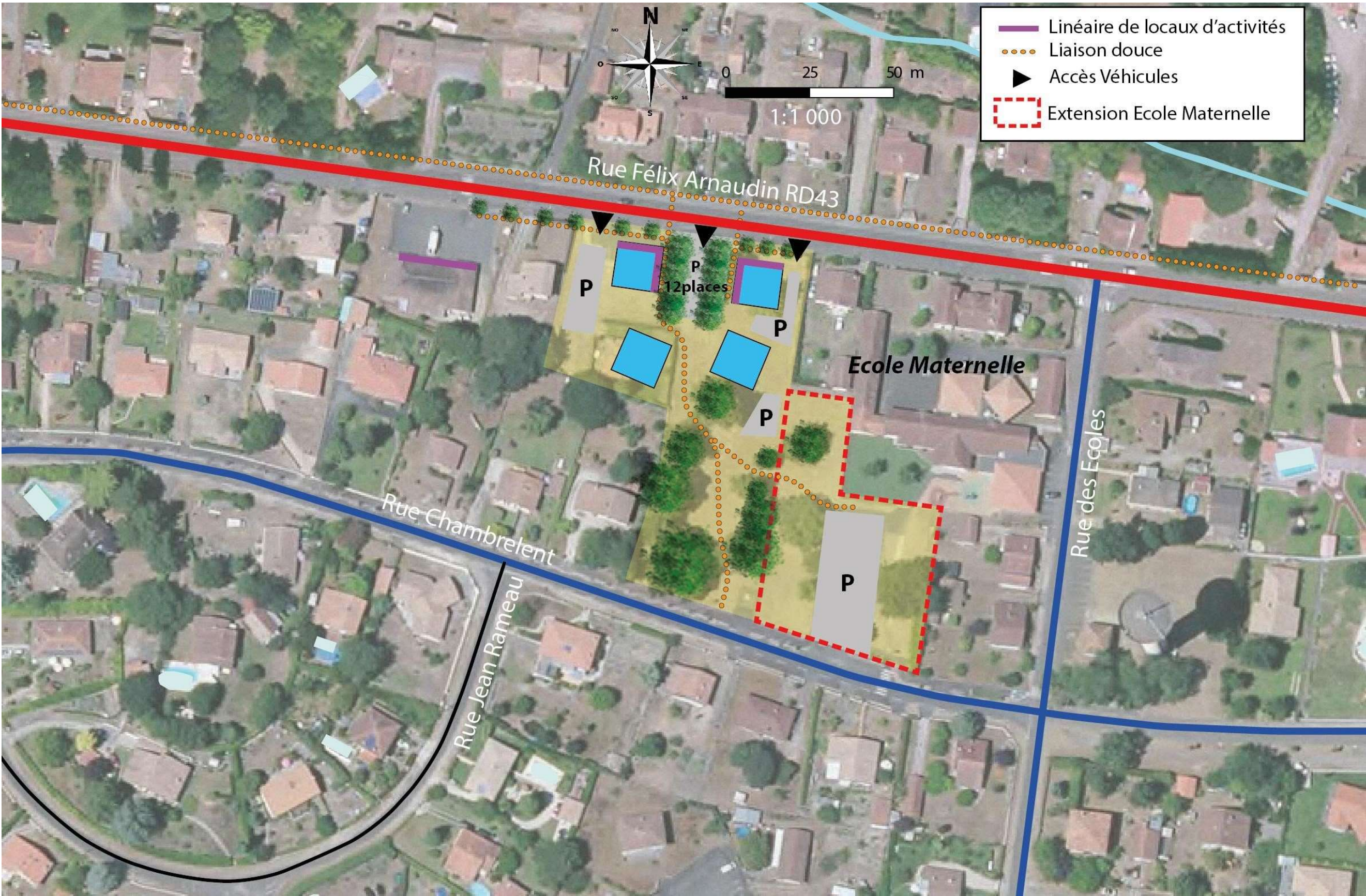
- Une mixité « locaux d'activités- Habitat » pour les deux bâtiments implantés le long de la RD 43 ;
- Des petits bâtiments d'habitat semi-collectifs de hauteur R+2 sous la forme de « plots » afin de limiter l'impact au sol.

✓ SUR LE PLAN DE LA QUALITÉ ENVIRONNEMENTALE :

- Limitation de l'imperméabilisation des sols par la préservation d'un vaste espace en pelouse ;
- Préservation et éventuellement renouvellement des vieux sujets implantés sur le « tuc » en limite Sud-Ouest du terrain ;
- Mise en œuvre de solutions alternatives en matière d'assainissement pluvial avec infiltration à la parcelle et/ou mise en place d'un réseau à ciel ouvert.

I. AMENAGEMENT DU POLE DE L'ECOLE MATERNELLE

I-3 SCHEMA D'AMENAGEMENT



I. AMENAGEMENT DU POLE DE L'ECOLE MATERNELLE

I-4 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 :	Néant	Création d'une liaison douce piétons-cyclistes, d'une emprise minimum de 2,50 m entre la rue Félix Arnaudin, RD 43 et la rue Chambrelent	Le tracé reporté sur le plan est indicatif.
Forme urbaine :	Les bâtiments seront implantés en ordre discontinu.	Les rez-de-chaussée des immeubles implantés en façade de la RD 43 devront intégrer au minimum 60 % de locaux d'activités.	L'implantation des bâtiments est indicative
Protection / Valorisation paysagère :	Préservation des arbres existants situé aux abords du « Tuc » sous la forme d'un parc public ouvert et à vocation d'agrément	- Création d'une liaison piétonne et paysagère sur emprise publique dans le retrait de 5m minimum imposé aux nouvelles constructions. - Création d'une place publique	- Palette végétale, en annexe du règlement d'urbanisme - Palette végétale, en annexe du règlement d'urbanisme

II. AMENAGEMENT DU POLE DE LA GARE

II-1 PLAN DE LOCALISATION



II.AMENAGEMENT DU POLE DE LA GARE

II-2 PRINCIPES D'AMENAGEMENT

OBJECTIFS

Ce pôle dispose d'un certain nombre d'atouts, outre la présence de la gare ferroviaire de voyageurs, avec une certaine mixité fonctionnelle (présence de la supérette, d'équipements publics, ...), une accessibilité par la voie verte de la RD 43, ...

On peut identifier deux espaces malléables :

Une parcelle sous-utilisée à l'arrière du lotissement « Cœur d'Ychoux », accessible par le sud au niveau de l'Allée des Platanes et au nord par une bande d'accès donnant sur la rue Victor Lourties.

Des espaces sous utilisés dans le prolongement des espaces du pôle d'échange intermodal au nord et au sud de la gare.

- Conforter l'un des pôles qui participe à la poly-centralité du bourg d'Ychoux,
- Affirmer la polarité en développant des formes d'habitat plus denses.

PROGRAMME

Secteur Allée des platanes

Superficie : 5 000 m²

Programme bâti : 8 à 10 logements
soit environ densité brute : 16 lgts/ha à 20 lgts/ha

Secteur Nord Gare

Superficie : 3 525 m²

Programme bâti : 6 logements sur parcelles d'environ 300 m² soit environ densité brute : 17 logts/ha

Secteur Sud Gare

Superficie : 2 925 m²

Programme bâti : 8 logements sur parcelles d'environ 300 m² soit environ densité brute : 23 logts/ha

PARTI D'AMÉNAGEMENT

Secteur Allée des platanes

✓ SUR LE PLAN SPATIAL ET PAYSAGER :

Préservation des arbres implantés en limite nord de la parcelle, et plantations aléatoires d'arbres isolés en référence à l'airial.

✓ SUR LE PLAN DU MAILLAGE VIAIRE ET DES LIAISONS DOUCES :

Création d'une voie de desserte au tracé « souple » à l'intérieur de l'opération, avec une accroche à l'Allée des Platanes.

✓ SUR LE PLAN DE L'ORGANISATION DU PROGRAMME :

Implantation aléatoire de petits bâtiments regroupant chacun deux logements en rez-de-chaussée afin de limiter l'impact au sol, (thème de l'Airial à développer).

✓ SUR LE PLAN DE LA QUALITÉ ENVIRONNEMENTALE :

Mise en œuvre de solutions alternatives en matière d'assainissement pluvial avec infiltration à la parcelle et/ou mise en place d'un réseau à ciel ouvert.

Secteur Nord Gare

✓ SUR LE PLAN SPATIAL ET PAYSAGER :

Aménagement d'une bande paysagère le long de la voie ferrée sur une emprise collective d'une dizaine de mètres de large intégrant des protections acoustiques.

Constitution d'un espace planté d'arbres pour créer un espace tampon avec les abords du relais téléphonique.

✓ SUR LE PLAN DU MAILLAGE VIAIRE ET DES LIAISONS DOUCES :

Création d'une voie de desserte perpendiculairement à la voie ferrée sous la forme de « cours urbaines », espace partagé entre les usagers ou le piéton peut circuler librement sur la chaussée, (zone de rencontre 20 km/h).

✓ SUR LE PLAN DE L'ORGANISATION DU PROGRAMME :

Implantation de maisons mitoyennes en bande perpendiculairement à la voie ferrée pour limiter l'exposition frontale aux nuisances sonores.

✓ SUR LE PLAN DE LA QUALITÉ ENVIRONNEMENTALE :

Définition d'une organisation spatiale basée sur les principes bioclimatiques passifs :

- un découpage parcellaire favorisant une orientation Nord-Sud des logements,
- une introduction de formes urbaines favorisant la compacité du bâti, (maisons mitoyennes)

Secteur Sud Gare

✓ SUR LE PLAN SPATIAL ET PAYSAGER :

Reconfiguration du parking existant le long de la rue Simon Dumartin sous une allée plantée d'arbres de hautes tiges, (platanes)

Constitution d'un espace planté d'arbres pour créer un espace tampon avec les abords de la salle des fêtes et reconfiguration de son parking.

✓ SUR LE PLAN DU MAILLAGE VIAIRE ET DES LIAISONS DOUCES :

Retraitement de la voie d'accès aux parcelles bâties le long de la voie ferrée et création d'une voie de desserte perpendiculairement à la voie ferrée sous la forme de « cours urbaines ».

✓ SUR LE PLAN DE L'ORGANISATION DU PROGRAMME :

Implantation de maisons mitoyennes en bande perpendiculairement à la voie ferrée pour limiter l'exposition frontale aux nuisances sonores.

✓ SUR LE PLAN DE LA QUALITÉ ENVIRONNEMENTALE :

Définition d'une organisation spatiale basée sur les principes bioclimatiques passifs :

- un découpage parcellaire favorisant une orientation Nord-Sud des logements,
- une introduction de formes urbaines favorisant la compacité du bâti, (maisons mitoyennes)

II-3 SCHEMA D'AMENAGEMENT





II. AMENAGEMENT DU POLE DE LA GARE

II-4 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 :	<u>Secteur Allée des Platanes</u> - Création d'une voie de desserte, à partir de l'allée des Platanes, d'une emprise minimum de 8 m et respectant le point de passage A. <u>Secteur Nord gare</u> - Création d'une voie de desserte, depuis la Rue Simon Dumartin perpendiculairement à la voie ferrée, d'une emprise minimum de 8 m et respectant le point de passage C. <u>Secteur Sud gare</u> - Création d'une voie de desserte perpendiculaire à la voie d'accès aux parcelles bâties le long de la voie ferrée d'une emprise minimum de 8 m et respectant le point de passage D.	<u>Secteur Allée des Platanes</u> - Le traitement de l'emprise de la voie respectera les principes du profil n° 1. <u>Secteur Nord gare</u> - Le traitement de l'emprise de la voie respectera les principes de la « cour urbaine » selon le profil n°2. <u>Secteur Sud gare</u> - Le traitement de l'emprise de la voie respectera les principes de la « cour urbaine » selon le profil n°2	- Le tracé des voies reporté sur le plan est indicatif. - Les cotes décomposant les emprises de voies sont indicatives.
Forme urbaine :	<u>Secteur Allée des Platanes</u> - Les bâtiments seront implantés en ordre semi-continu, voire discontinu si la largeur de façade d'un terrain est supérieure à 18 mètres (voir le règlement de la zone UC) <u>Secteur Nord et Sud gare</u> - Les bâtiments seront implantés en ordre continu.	<u>Secteur Nord et Sud gare</u> Le découpage du parcellaire respectera une orientation nord-sud	L'organisation des constructions nouvelles et des parcelles respecteront les principes bioclimatiques passifs, (orientation Nord-Sud, ...)
Protection / Valorisation paysagère :	<u>Secteur Allée des Platanes</u> - Néant <u>Secteur Nord gare</u> - Création d'une bande paysagère sur emprise collective d'un minimum de 10 mètres de large intégrant des protections acoustiques, elle sera plantée de manière aléatoire des arbres et arbustes d'essences locales. - Constitution d'un espace paysager planté d'arbres de type « parc » pour créer un espace tampon avec les abords du relais téléphonique. <u>Secteur Sud gare</u> - Constitution d'un espace paysager planté d'arbres pour créer un espace tampon avec les abords de la salle des fêtes	<u>Secteur Allée des Platanes</u> - Préservation des arbres existants en limite nord de la parcelle - Implantation aléatoire d'arbres isolés en référence à l'Aïrial	<u>Secteur Allée des Platanes</u> - Palette végétale : chênes pédonculés, pins parasols, ... <u>Secteur Nord gare</u> - Palette végétale, en annexe du règlement d'urbanisme <u>Secteur Sud gare</u> - Palette végétale, en annexe du règlement d'urbanisme

III. AMENAGEMENT DU QUADRANT NORD-EST

III-1 PLAN DE LOCALISATION





III-2 PRINCIPES D'AMENAGEMENT

OBJECTIFS

- Conforter l'enveloppe urbaine du quadrant Nord-Est du bourg d'Ychoux ;
- Protéger et valoriser les abords du ruisseau dit « Barade dous Brasteys » ;
- Prendre en compte une vision à plus long terme du développement du bourg au sud du secteur et à l'Est de l'hôtel restaurant « Au p'tit creux des Landes » pour constituer un quadrant Sud-Est.

PROGRAMME

Superficie globale : 8,2 ha

Habitat :

- environ 21 logements sous la forme d'opération groupée
- environ 83 logements individuels

PARTI D'AMÉNAGEMENT

✓ SUR LE PLAN SPATIAL ET PAYSAGER :

- Constitution de la limite Nord du quadrant Nord-Est au niveau du chemin de Perric
- Valorisation des abords du ruisseau dit « Barade dous Brasteys » par la création d'un espace collectif paysager ;
- Constitution de bandes paysagères périphériques assurant une prise en compte du risque feu de forêt dans le cadre d'espaces collectifs des opérations d'aménagement (limites Est des deux secteurs) ;
- Implantation aléatoire de maisonnettes sous la forme de logements jumelés afin de limiter l'impact au sol, (thème de l'Airial à développer) ;

✓ SUR LE PLAN DU MAILLAGE VIAIRE ET DES LIAISONS DOUCES :

- Organisation des opérations d'aménagement à partir d'un réseau hiérarchisé composé d'un axe structurant traité sous la forme de « voies paysagères » au tracé orthogonal Nord-sud et Est-Ouest et de voies de desserte suivant le même principe ;
- Création d'un axe de liaisons douces cœur d'opération constituant un itinéraire de promenade et de « tour du village » à plus long terme.

✓ SUR LE PLAN DE L'ORGANISATION DU PROGRAMME :

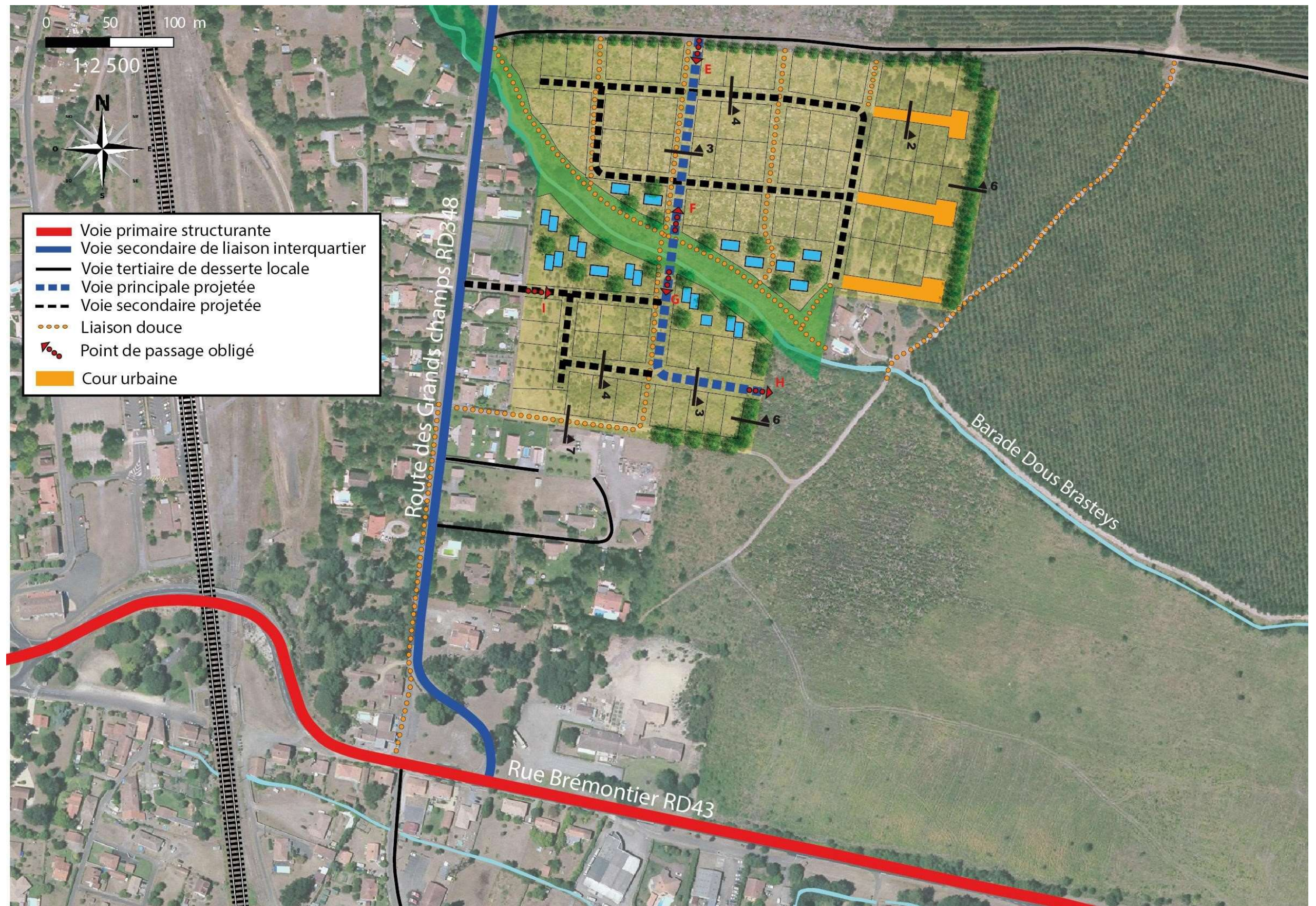
- Une mixité de formes urbaines, (lots individuels de tailles et de largeurs de façade diversifiées, opérations groupées, ...) assurant une diversité dans les modes d'habiter et des statuts d'occupation, (accession libre et aidée, locatif social, ...) ;
- Une implantation d'opérations groupées de part et d'autre de la « Barade dous Brasteys » afin de valoriser la relation visuelle à la ripisylve.

✓ SUR LE PLAN DE LA QUALITÉ ENVIRONNEMENTALE :

- Définition d'une organisation spatiale basée sur les principes bioclimatiques passifs :
 - un découpage parcellaire favorisant une orientation Nord-Sud des logements,
 - une introduction de formes urbaines favorisant la compacité du bâti (maisons mitoyennes),
 - des structures végétales linéaires orientées nord/sud jouant ainsi le rôle de brise-vent (vents dominants et intempéries d'Ouest).
- Priorité à la mise en œuvre de solutions alternatives en matière d'assainissement pluvial avec infiltration à la parcelle et/ou mise en place d'un réseau à ciel ouvert.

III. AMENAGEMENT DU QUARTIER

III-3 SCHEMA D'AMENAGEMENT



III. AMENAGEMENT DU QUADRANT NORD-EST



III-4 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 principale depuis le chemin de Perric, d'une emprise minimum de 18 m et respectant les points de passage E, F - Création d'une voie principale depuis le point F, d'une emprise minimum de 18 m et respectant les points de passage G, H - Création de voies de desserte depuis la route des Grands Champs d'une emprise minimum de 12 m et respectant le point de passage I.	- Le traitement de l'emprise de la voie respectera les principes du profil n°3. - Création d'un cheminement doux dans l'emprise de la voie nouvelle. - Le traitement de l'emprise de la voie respectera les principes du profil n°4. - Le traitement de l'emprise de la bande paysagère respectera les principes du profil n°7. - Création d'un cheminement doux d'une emprise minimum de 7 m entre le chemin de Perric et la barade dous brasteys	- Le tracé des voies reporté sur le plan est indicatif. - Les cotes décomposant les emprises de voies sont indicatives.
Forme urbaine :	- L'implantation des constructions à vocation d'habitat devra être diversifiée en tenant compte des dispositions suivantes : - Parcelles d'une largeur de façade sur rue supérieure à 6 m et inférieure ou égale à 12 m : implantation en ordre continu. - Parcelles dont la largeur de façade est comprise entre 12 et 18 m : implantation en ordre semi-continu. - Parcelles dont la largeur de façade est supérieure à 18 m : implantation en ordre discontinu. - Les opérations d'aménagement comporteront une affectation d'un minimum de 15 % du programme de chaque phase de réalisation à des logements locatifs sociaux.	- L'aménagement des secteurs assurera une mixité des formes urbaines grâce à des implantations de constructions diversifiées (ordre semi-continu, discontinu). - Le découpage du parcellaire respectera une trame diversifiée avec au minimum un tiers des lots disposant d'une largeur de façade inférieure ou égale à 18 m.	L'implantation des futures constructions respectera les principes bioclimatiques passifs et de préférence une orientation Nord-Sud afin d'assurer une recherche d'intimité et d'ensoleillement maximale des parties privatives (notamment des jardins).
Protection / Valorisation paysagère :	- Création d'une bande paysagère le long de la Route de Perric, d'une emprise publique minimum de 5 m traitée sous la forme d'une bande plantée de manière aléatoire des arbres et arbustes d'essences locales. - Création d'une bande paysagère de part et d'autre du ruisseau dit « Barade dous Brasteys » par la création d'un espace collectif paysager d'une emprise publique minimum de 15 m par rapport à l'axe du ruisseau ; elle sera plantée de manière aléatoire des arbres et arbustes d'essences locales. - Création d'une bande paysagère assurant la prise en compte du risque feu de forêt dans le cadre d'espaces collectifs d'une emprise publique minimum de 12 m traitée sous la forme d'un espace enherbé ponctué d'arbres d'essences de type feuillus de manière aléatoire pour préserver l'accès aux engins de défense incendie	- Création d'un réseau de bandes paysagères traitées sous la forme d'espaces collectifs plantés d'arbres et d'arbustes à port naturel, d'essences locales, pouvant être support de la création de cheminements doux. - Le traitement de l'emprise de la bande paysagère respectera les principes du profil n°6.	Palette végétale, en annexe du règlement d'urbanisme

IV. AMENAGEMENT DU QUARTIER DES ÉCUREUILS

IV-1 PLAN DE LOCALISATION



IV. AMENAGEMENT DU QUADRANT SUD-OUEST



IV-2 PRINCIPES D'AMENAGEMENT

OBJECTIFS

- Conforter l'enveloppe urbaine du quadrant Sud-Ouest du bourg d'Ychoux,
- Protéger et valoriser les abords du ruisseau des Forges en créant un espace de transition vis-à-vis la zone Natura 2000,
- Achever le réseau viaire en reconnectant les voies en impasse existantes à une voie principale dans une logique de hiérarchie et de bouclage des déplacements motorisés,
- Développer un maillage de liaisons douces au sein des opérations et constituer un itinéraire de promenade, « le tour du village » en limite sud et Est du quadrant.
- Prendre en compte une vision à plus long terme du développement au sud du bourg dans le quadrant Sud-Ouest sur les terrains situés à l'est de la zone en direction de la voie ferrée.

PROGRAMME

Superficie globale : 4,3 ha

Habitat :

- environ 14 logements sous la forme d'opération groupée
- environ 38 logements individuels

PARTI D'AMÉNAGEMENT

✓ SUR LE PLAN SPATIAL ET PAYSAGER :

- Confortement de l'enveloppe urbaine sud par la préservation de la ripisylve du ruisseau des Forges et la création d'un espace collectif de transition avec les ilots et parcelles constructibles des opérations ;
- Constitution de bandes paysagères périphériques assurant une prise en compte du risque feu de forêt dans le cadre d'espaces collectifs des opérations d'aménagement (limites Est des deux secteurs) ;
- Implantation aléatoire de maisonnettes sous la forme de logements jumelés afin de limiter l'impact au sol, (thème de l'Aïrial à développer) ;

✓ SUR LE PLAN DU MAILLAGE VIAIRE ET DES LIAISONS DOUCES :

- Amorcer dans le cadre de la zone AU retenue une organisation du quadrant sud-ouest à partir d'un réseau hiérarchisé composé :
 - d'un axe structurant traités sous la forme de « voies paysagères »
 - d'un axe Ouest-Est se raccordant à l'axe Allée P. Peyrondet - Rue des Ecureuils, à la Rue des Ecoles et à la Rue des Genêts,
 - et de voies de desserte transversales qui se connectent aux voies existantes en impasse,
- Création d'un axe de liaisons douces en limite sud constituant un itinéraire de promenade et de « tour du village » à l'image de celui de l'opération Larreillet à l'ouest du Bourg ;
- Création d'une voie verte « en site propre » en parallèle de la voie structurante constituant une liaison plus fonctionnelle que la précédente qui doit se mailler avec les itinéraires existants.

*

✓ SUR LE PLAN DE L'ORGANISATION DU PROGRAMME :

- Une mixité de formes urbaines (lots individuels de tailles diversifiées, maisons mitoyennes, opérations groupées, ...) assurant une diversité dans des modes d'habiter et des statuts d'occupation (accession libre et aidée, locatif social, ...) ;
- Une implantation de parcelles pavillonnaires en continuité avec le tissu bâti existant à dominante pavillonnaire afin d'assurer une transition avec les formes urbaines plus denses ;
- Une implantation d'opérations groupées au Sud de la voie structurante afin de valoriser la relation visuelle à la ripisylve et de préserver des espaces collectifs paysager en transition avec la dépression du ruisseau des Forges protégé au titre de Natura 2000.

✓ SUR LE PLAN DE LA QUALITÉ ENVIRONNEMENTALE :

- Définition d'une organisation spatiale basée sur les principes bioclimatiques passifs :
 - Un découpage parcellaire favorisant une orientation Nord-Sud des logements,
 - Une introduction de formes urbaines favorisant la compacité du bâti (maisons mitoyennes),
 - Des structures végétales linéaires orientées Nord/Sud jouant ainsi le rôle de brise-vent (vents dominants et intempéries d'Ouest).
- Priorité à la mise en œuvre de solutions alternatives en matière d'assainissement pluvial avec infiltration à la parcelle et/ou mise en place d'un réseau à ciel ouvert.

IV. AMENAGEMENT DU QUALITE DE VIE

IV-3 SCHEMA D'AMENAGEMENT PARTIE OUEST

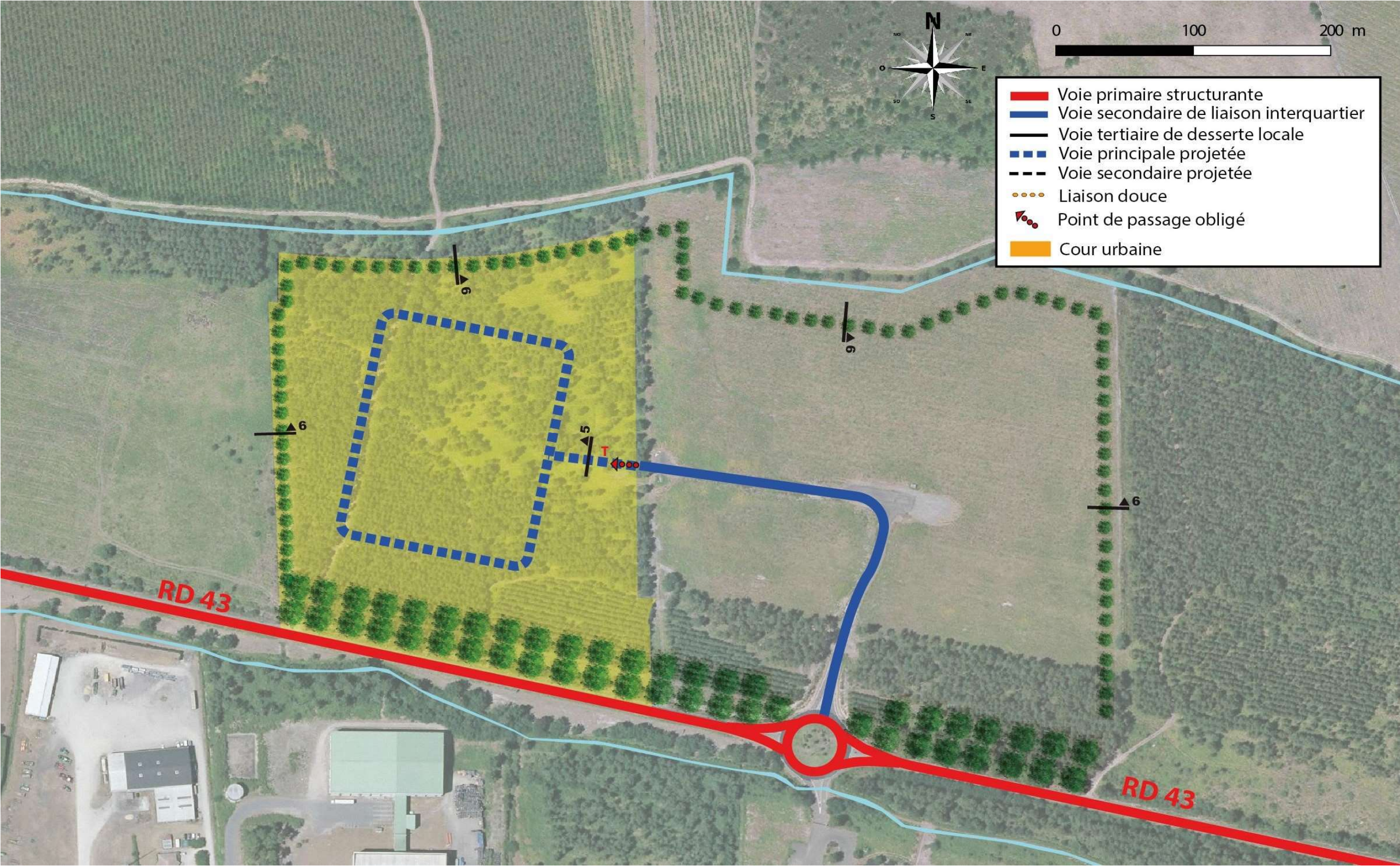


IV. AMENAGEMENT DU QUALITE DE VIE

IV-4. 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 principale depuis la rue des Écureuils, d’une emprise minimum de 15 m en respectant le point de passage J, K. - Création d’une voie secondaire depuis la rue des Arbousiers, d’une emprise minimum de 12 m en respectant le point de passage M, N. - Création de voies de desserte depuis les impasses existantes d’une emprise minimum de 12 m en respectant le point de passage L.	- Le traitement de l’emprise des voies principales respectera les principes du profil n°5. - Le traitement de l’emprise des voies secondaires respectera les principes du profil n°4. - Création d’un cheminement doux dans l’emprise des voies principales	- Le tracé des voies reporté sur le plan est indicatif. - Les cotes décomposant les emprises de voies sont indicatives.
Forme urbaine :	- L’implantation des constructions à vocation d’habitat devra être diversifiée en tenant compte des dispositions suivantes : - Parcelles d’une largeur de façade sur rue supérieure à 6 m et inférieure ou égale à 12 m : implantation en ordre continu. - Parcelles dont la largeur de façade est comprise entre 12 et 18 m : implantation en ordre semi-continu. - Parcelles dont la largeur de façade est supérieure à 18 m : implantation en ordre discontinu. - Les opérations d’aménagement comporteront une affectation d’un minimum de 15 % du programme de chaque phase de réalisation à des logements locatifs sociaux.	- L’aménagement des secteurs assurera une mixité des formes urbaines grâce à des implantations de constructions diversifiées (ordre semi-continu, discontinu). - Le découpage du parcellaire respectera une trame diversifiée avec au minimum un tiers des lots disposant d’une largeur de façade inférieure ou égale à 18 m. - Les opérations groupées seront prioritairement implantées en transition des espaces collectifs paysager situés aux abords de la dépression du ruisseau des Forges protégée au titre de Natura 2000	L’implantation des futures constructions respectera les principes bioclimatiques passifs et de préférence une orientation Nord-Sud afin d’assurer une recherche d’intimité et d’ensoleillement maximale des parties privatives (notamment des jardins).
Protection / Valorisation paysagère :	- Création d’une bande paysagère le long de la zone Natura 2000 par la création d’un espace collectif paysager d’une emprise publique minimum de 10 m par rapport à la limite de la zone Natura 2000. - Création d’une bande paysagère en limite Est de l’opération assurant la prise en compte du risque feu de forêt dans le cadre d’espaces collectifs d’une emprise publique minimum de 12 m selon les principes du profil n°6 et traitée sous la forme d’un espace enherbé ponctué d’arbres d’essences de type feuillus de manière aléatoire pour préserver l’accès aux engins de défense incendie.	Néant	Palette végétale, en annexe du règlement d’urbanisme

V-1 SCHÉMA D'AMENAGEMENT

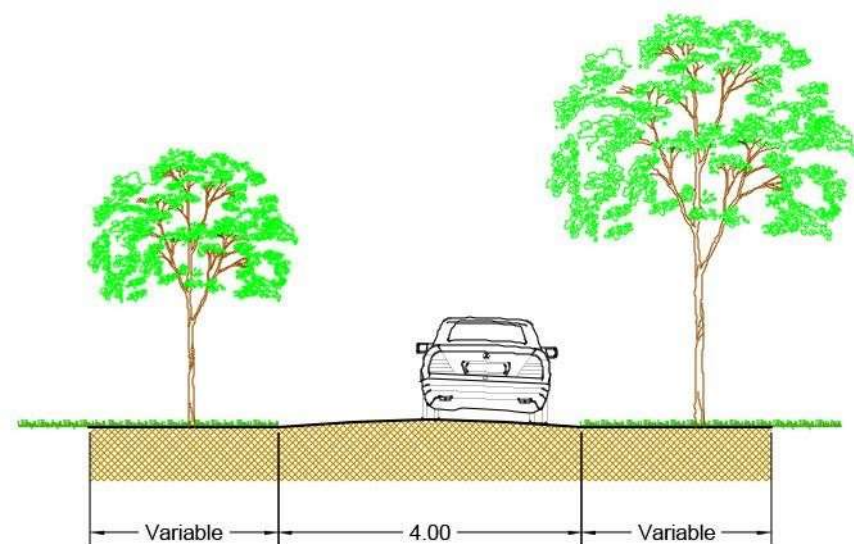


V. AMENAGEMENT DE L'EXTENSION DU PARC D'ACTIVITÉS «ACHERNAR »

V-2 PORTÉE JURIDIQUE DES DISPOSITIONS

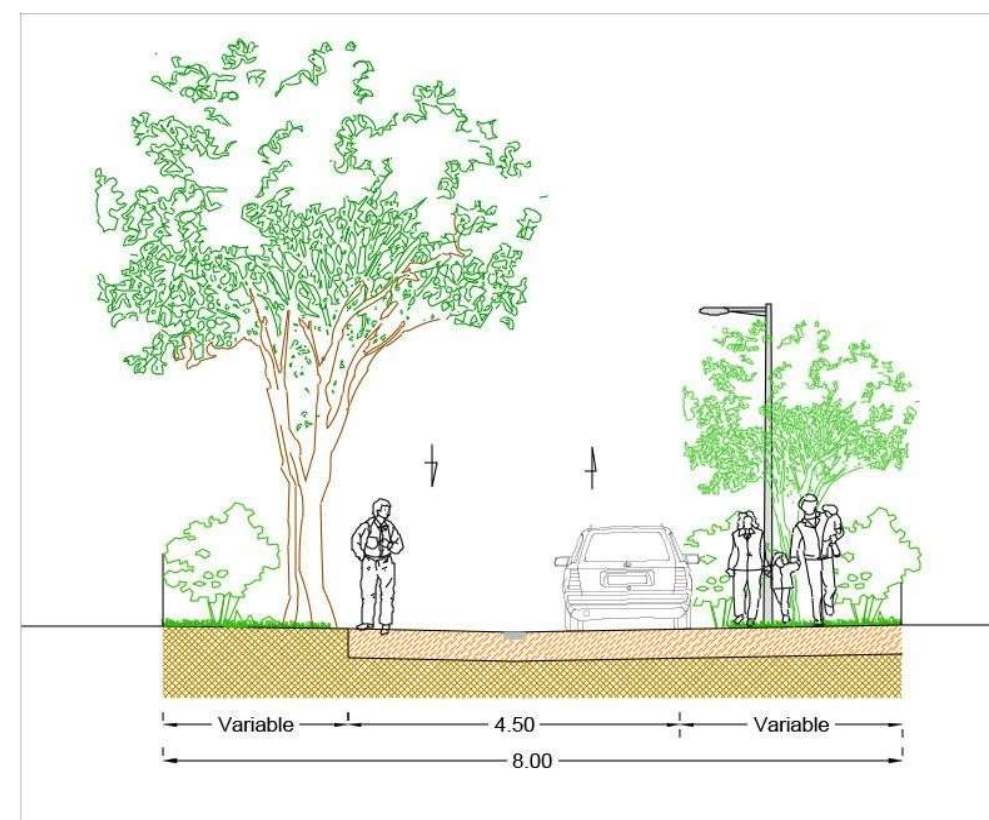
THEMATIQUES	DISPOSITIONS AYANT UN CARACTERE OBLIGATOIRE Traduites dans le Règlement d'Urbanisme et le zonage	DISPOSITIONS SOUMISES A COMPATIBILITE dont l'esprit doit être respecté	DISPOSITIONS INDICATIVES ou à valeur pédagogique à simple titre de conseil
Circulation / Voirie :	Création d'une voie principale, d'une emprise minimum de 15 m en respectant le point de passage T.	Le traitement de l'emprise de la voie respectera les principes du profil n°5.	- Le tracé des voies reporté sur le plan est indicatif. - Les cotes décomposant les emprises de voies sont indicatives.
Forme urbaine :	Les constructions devront être implantées en ordre discontinu	Néant	Néant
Protection / Valorisation paysagère :	- Création d'une bande paysagère le long de la RD 43 par la création d'un espace collectif paysager d'une emprise publique minimum de 50 m par rapport à la limite d'emprise de la voie. - Création d'une bande paysagère en limite Nord de l'opération assurant la prise en compte du risque feu de forêt dans le cadre d'espaces collectifs d'une emprise publique minimum de 12 m selon les principes du profil n°6 et traitée sous la forme d'un espace enherbé ponctué d'arbres d'essences de type feuillus de manière aléatoire pour préserver l'accès aux engins de défense incendie.	Néant	Palette végétale, en annexe du règlement d'urbanisme

PROFIL DES VOIES NOUVELLES ET DES ESPACES



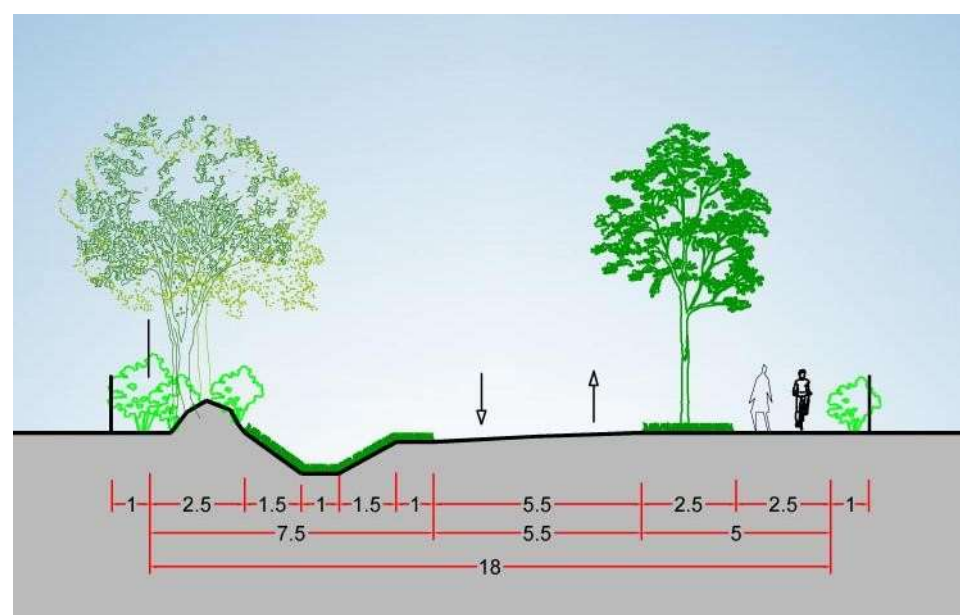
PROFIL 1 : Allée de desserte

Secteur Allée des platanes - Quadrant Sud-Ouest



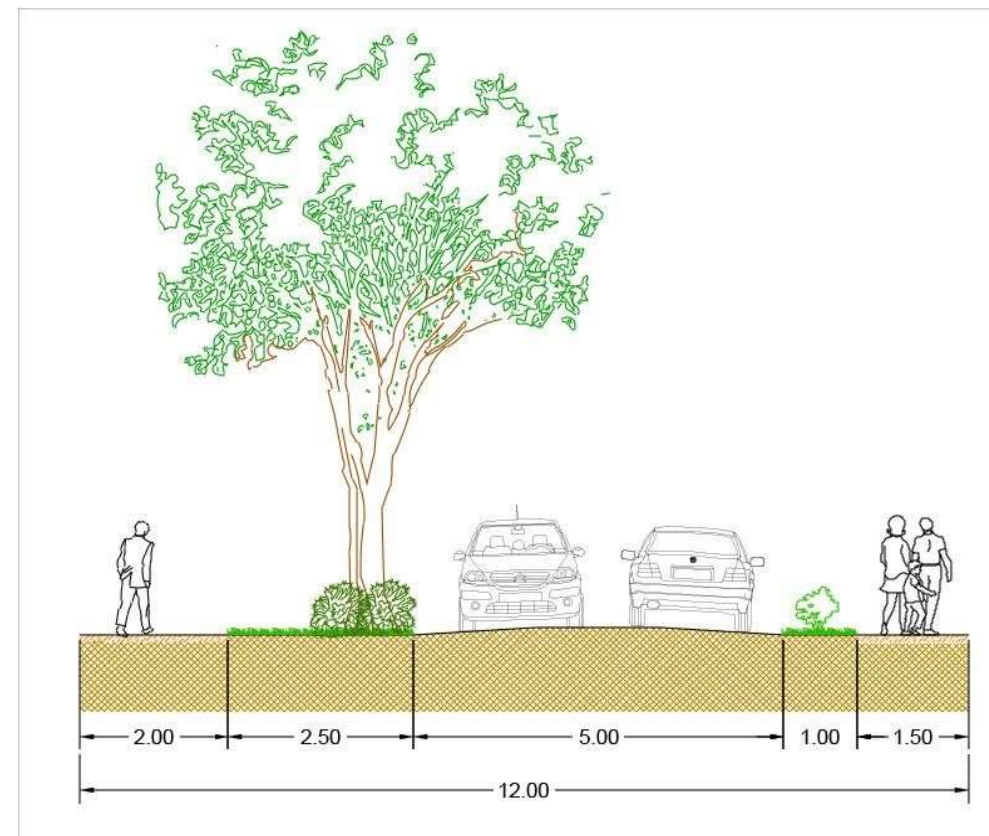
PROFIL 2 : Cour urbaine

Secteur Gare Nord et sud - Quadrant Nord-Est



PROFIL 3 : Voie principale paysagère

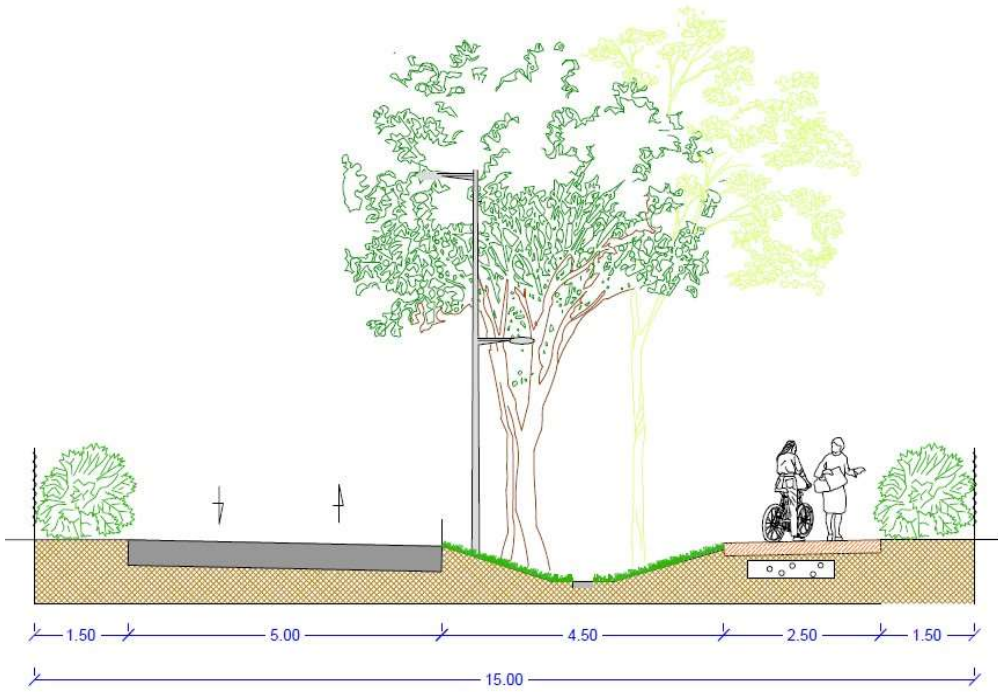
Quadrant Nord-Est



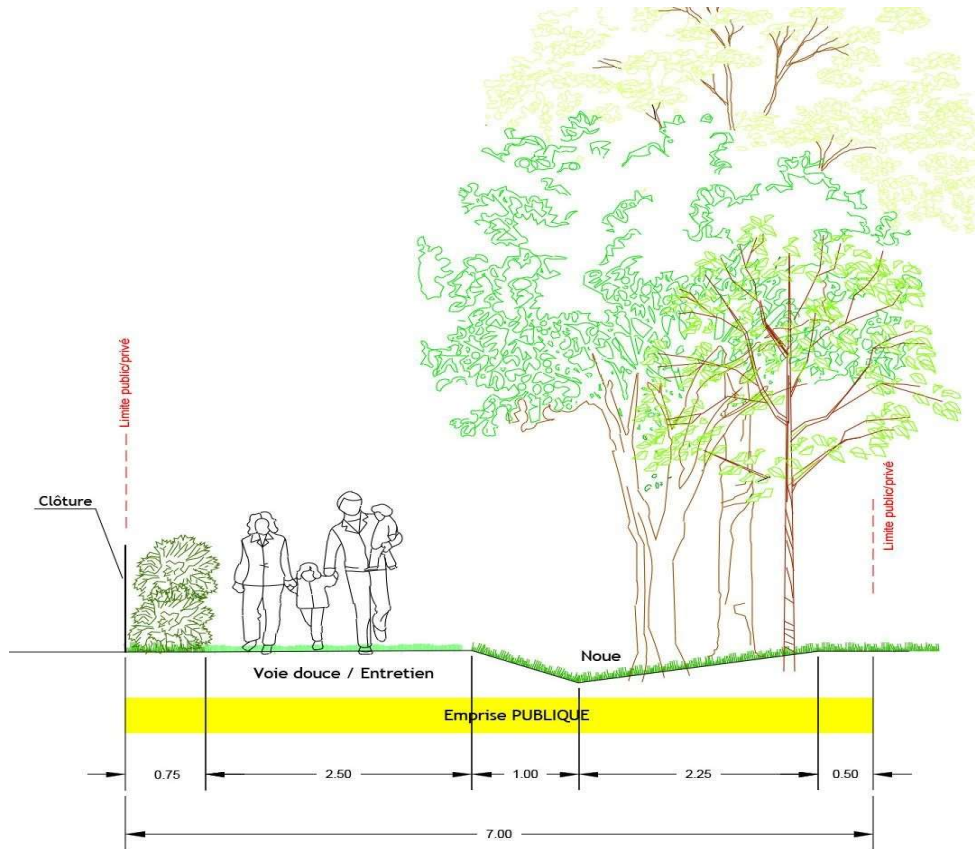
PROFIL 4 : Voie de desserte

Quadrant Nord-Est - Quadrant Sud-Ouest

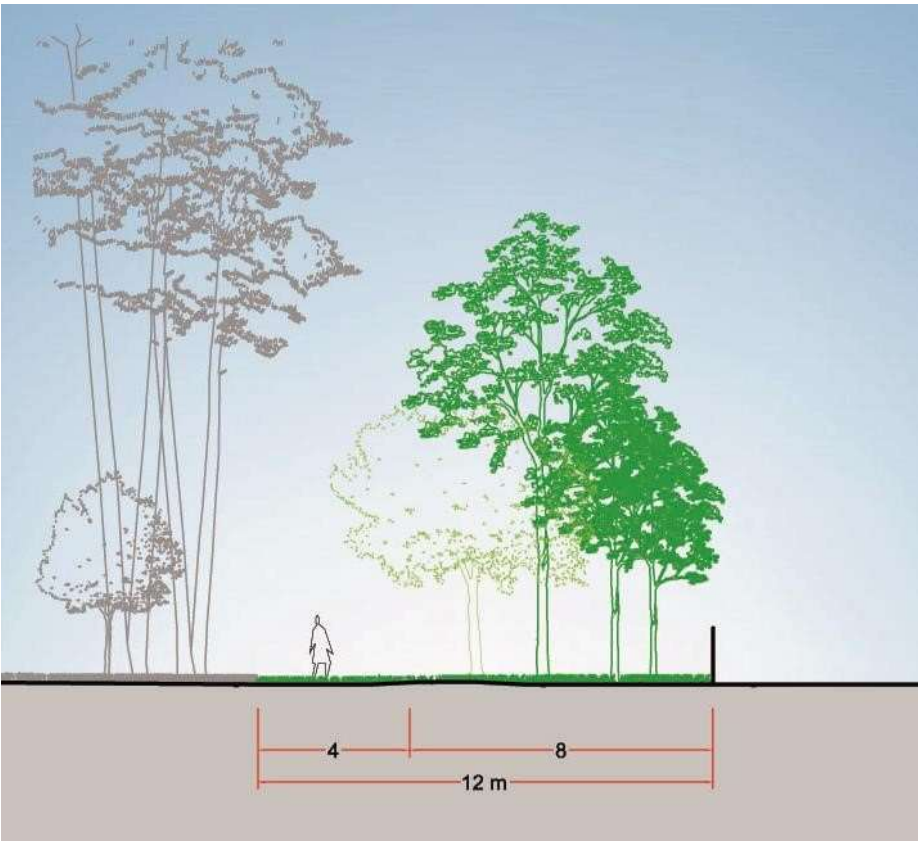
PROFIL DES VOIES NOUVELLES ET DES ESPACES PUBLICS A CREER



PROFIL 5 : Voie principale paysagère - Quadrant Sud-Ouest - Parc d'activités « Achernar »



PROFIL 7
Bande paysagère intégrant un cheminement piéton



PROFIL 6 : Bande paysagère de limite de l'enveloppe urbaine