

COMMUNE DE BAZENS

PLAN LOCAL D'URBANISME

ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION

Pièce 3

UrbaDoc

**Chef de projet :
Etienne BADIANE**

9, Avenue Maurice Bourguès Maunoury
31200 TOULOUSE
Tél. : 05 34 42 02 91
contact@be-urbadoc.fr

Tampon de la Communauté de Communes	Tampon de la Préfecture

PRESCRIPTION DU PLU

8 avril 2013

DEBAT SUR LE PADD

20 mai 2015

ARRET DU PLU

12 avril 2018

ENQUETE PUBLIQUE

1^{er} octobre 2018 au 2 novembre 2018

APPROBATION DU PLU

11 juillet 2019

SOMMAIRE

LOCALISATION DES OAP	18
1 AMELIORATION DES PERCEPTIONS SUR LA ZONE D'ACTIVITE - SECTEUR AS PLANES	19
2 FINALISATION DE LA STRUCTURATION DU SECTEUR LE BOURG-EST	22
3 STRUCTURATION DU SECTEUR LE FRECHET	25
4 REPRODUIRE LA TYPOLOGIE URBAINE DU NOYAU VILLAGEOIS - SECTEUR MOULIERE	29
5 VALORISER L'ENTREE OUEST DU BOURG - SECTEUR GUZANGE	32
6 ORGANISER L'URBANISATION AU LIEU-DIT LABROUILLENQUE	35
7 ENTREES DE BOURG	38
8 MOBILITES	38

PREAMBULE : INSERTION PAYSAGERE DES CONSTRUCTIONS ET DES EQUIPEMENTS

OBJECTIFS

Le projet urbain doit être adapté au contexte et à la morphologie du site afin de préserver autant que puisse se faire le patrimoine naturel et paysager. Il s'agit ainsi de tenir compte des lignes de force du paysage en intégrant la topographie, les perspectives visuelles à maintenir, l'orientation du terrain pour optimiser l'implantation des futures constructions, la préservation des éléments remarquables, qu'ils soient naturels (arbre, haie, mare, etc.) ou bien architecturaux.

Dans la même optique, une attention particulière doit être portée à l'intégration des équipements en lien avec le développement urbain (réseaux, réserves d'eau contre le risque incendie, etc.).

PRINCIPES OPPOSABLES

Intégration paysagère des constructions sur terrain pentu :

L'implantation des constructions doit respecter le paysage existant, et notamment sa topographie. Dans un souci d'intégration paysagère, il faut éviter de bouleverser la morphologie du site et dans le cas d'un terrain pentu, rechercher une implantation en cohérence avec la pente « naturelle ».

Ce principe vaut pour les voies d'accès à la construction, et pour la construction elle-même dont l'architecture doit être conçue en relation avec les spécificités du terrain sur lequel elle s'implante.

Pour favoriser une bonne implantation de la construction dans le site, le respect de la topographie est important afin que la construction s'adapte au terrain et non l'inverse. Il convient de porter un effort d'adaptation du projet au site et à ses caractéristiques en veillant à :

- Limiter au maximum les déblais/remblais de l'opération, notamment en adaptant la construction et ses niveaux à la topographie du terrain ;
- Positionner le bâti de manière à construire en parallèle ou en perpendiculaire à la pente ;
- Construire en escaliers par rapport à la pente.

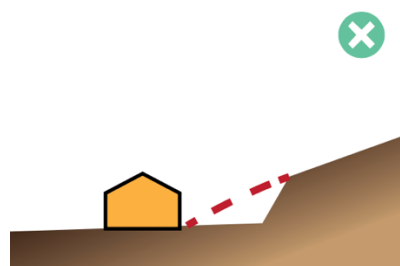
Intégration paysagère des équipements et réserves d'eau :

L'implantation des équipements techniques devra faire l'objet d'un traitement paysager afin de ne pas porter atteinte à la qualité des lieux et des sites ; les réserves d'eau extérieures destinées à la défense contre l'incendie devront, si elles sont aériennes de type « citerne souple », être accompagnées de plantations périphériques (haie ou arbres) afin de limiter leurs impacts sur le paysage.

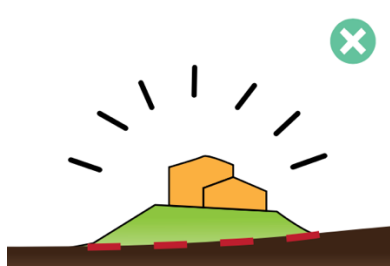
EXEMPLES

Exemples d'implantation du bâti et impacts sur le paysage

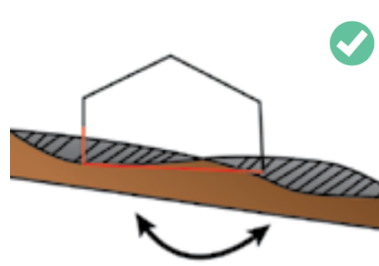
Eléments tirés de la fiche conseil éditée par le CAUE 47 : Implanter sa maison en Lot-et-Garonne



La coupe franche du relief peut entraîner des désordres dus au ruissellement et au tassement des terres. De plus le bâtiment sera peu éclairé à l'arrière.



L'exhaussement du bâti est coûteux et peu respectueux du paysage.

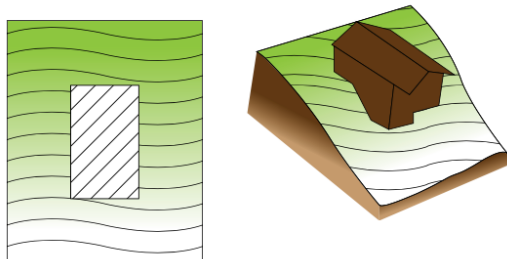


Le volume de déblais est au maximum équivalent au volume retiré.

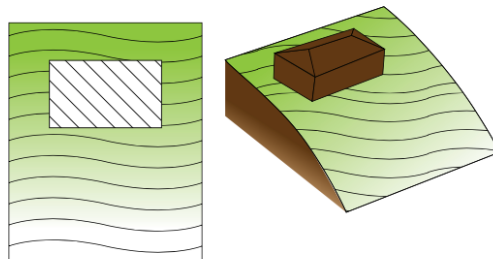
Types d'implantation du bâti à retenir en terrain pentu

Éléments tirés de la fiche conseil éditée par le CAUE 47 : Implanter sa maison en Lot-et-Garonne

Implantation perpendiculaire à la pente



Implantation parallèle à la pente



La compacité et la simplicité des volumes sont en général garantes d'une meilleure intégration et permettent aussi de réaliser des économies d'énergie significatives par rapport à un projet complexe et découpé. Un bâti implanté à mi-pente ou en bas de pente permet de minimiser la privatisation des vues.

Exemples d'équipements de défense extérieure contre l'incendie et impact dans le paysage

Les éléments détaillés ci-dessous mettent en évidence le degré d'intégration dans le cadre paysager des différents dispositifs pouvant être retenus.

Equipement	Illustrations	Impact sur le cadre paysager	Entretien
Bassin artificiel	 <i>Exemple de bassin avec un accompagnement végétal masquant les clôtures</i>	Moyen : Intégration paysagère nécessaire (remblais, impluvium, clôture).	Le transport par l'eau de matières en suspension (sable, caillou, branche...) impose un nettoyage régulier des ouvrages.
Citernes aériennes souples	 <i>Exemple d'une citerne aérienne avec un accompagnement végétal</i>	Fort, cela même si les citernes aériennes sont généralement peintes en vert. Dans un souci d'une meilleure intégration dans le paysage, il est pertinent d'envisager un accompagnement paysager en plantant une haie autour de la citerne en veillant à préserver des aires de manœuvre permettant aux véhicules de défense incendie de circuler et de se retourner.	A la différence d'un bassin, ou une obligation de curage et de nettoyage de la réserve d'eau est nécessaire, les citernes souples ne demandent que peu d'entretien spécifique ; seuls une vérification et un contrôle du bon fonctionnement des vannes est à prévoir annuellement.
Citerne enterrée préconstruite ou en béton	  <i>Exemple de citerne enterrée avec un couvert végétal au dessus</i>	Faible	Entretien régulier nécessaire afin de nettoyer l'ouvrage de décantation situé entre l'impluvium et la citerne. Le manque d'entretien peut entraîner le colmatage de la bouche d'entrée d'eau, du décanteur et du dessableur ainsi que la diminution du volume d'eau utilisable dans le réservoir.

La création de mares peut être également envisagée, en lieu et place d'une citerne incendie. Certains territoires – Parc naturel régional des Caps et marais d'Opale (Nord Pas de Calais – Picardie – Loire Anjou Touraine) – ont expérimenté cette option. Les éléments et étapes conditionnant la bonne réussite d'un tel projet sont synthétisés comme il suit (source : PNR Loire-Anjou-Touraine) :



Exemple d'une mare avec un accompagnement végétal

Choix du site : Terrain imperméable, alimentation en eau, respect de la réglementation (PLU, Sage)

Associer le SDIS afin de valider la quantité d'eau nécessaire, le dimensionnement de la marre et son implantation (accessibilité, etc.)

Réalisation des travaux : pour une quantité de 120 m³, prévoir une mare de 15 m sur 15 m (2 m de profondeur sont nécessaires du côté prévu pour l'accès pompier).

Réaliser le suivi permettant d'attester que le niveau d'eau ne baisse pas et que la marre peut donc être aménagée

Réaliser les aménagements de défense incendie : aire de manœuvre, chemin d'accès, mise en place de signalisation.

Réaliser un bail emphytéotique ou une convention de servitude si la marre est réalisée en terrain privé

Procéder à la remise officielle de la mare par le SDIS qui fournira l'attestation de validation de la mare au maire.

Entretenir régulièrement la mare. Il est préconisé de réaliser une fauche par an sur les berges en automne, et plus régulièrement sur le côté réservé pour le passage des pompiers. L'intervention sur la végétation aquatique n'a lieu que si celle-ci devient envahissante. Un curage est à prévoir tous les 7 à 10 ans en fonction du niveau d'atterrissement.

GESTION DES EAUX PLUVIALES ET PERMEABILITE DES SOLS

OBJECTIFS

L'urbanisation a fortement contribué à perturber le cycle naturel de l'eau avec comme conséquences l'augmentation du ruissellement des eaux, de brusques augmentations de débit dans les cours d'eau, voire encore les saturations des réseaux dans les stations d'épuration. Telle qu'elle est réalisée dans la plupart des opérations urbaines, la gestion des eaux pluviales participe largement à la dégradation de la ressource en eau. En effet, l'imperméabilisation de l'espace empêche l'infiltration de l'eau dans le sol et par conséquent l'alimentation de la nappe phréatique.

Aussi, le ruissellement charge fortement les eaux pluviales en matières polluantes. En ruisselant sur les surfaces imperméabilisées, les eaux pluviales se chargent en polluants : matières en suspension, hydrocarbures, plomb, etc. Ces derniers ont pour principale origine la circulation automobile avec l'usure des pneumatiques, les gaz d'échappement et les fuites d'huiles.

De plus, l'enterrement des réseaux d'évacuation d'eau, dont les coûts d'installation et d'entretien sont par ailleurs élevés, accroît les risques d'inondation en aval en favorisant l'évacuation rapide de l'eau.

Pour s'inscrire dans une démarche de développement durable, les projets d'aménagement doivent favoriser la mise en place de gestions alternatives des eaux pluviales, c'est-à-dire au plus près du cycle naturel. A travers les principes d'aménagement, l'objectif consiste à réduire ces dysfonctionnements en favorisant un cycle naturel de l'eau. Les mesures visent principalement à réintroduire une absorption sur site des eaux de pluie.

RAPPEL REGLEMENTAIRE

En matière de gestion des eaux pluviales, la législation nationale est assez peu précise dans la mesure où elle est dispersée dans plusieurs Codes (Code civil, Code de l'urbanisme, Code de l'environnement). Les mesures proviennent principalement de la **Loi sur l'Eau (2006)** spécifiant que les aménagements doivent limiter l'imperméabilisation des sols et ne pas aggraver le risque d'inondation, et qui soumet les rejets importants d'eaux pluviales à une procédure « au titre de la loi sur l'eau ».

L'élaboration du dossier Loi sur l'eau concerne le maître d'ouvrage, public ou privé, dont le projet d'aménagement dépasse les seuils ci-dessous. Aussi, lors de la conception d'un projet de superficie supérieure à 1 hectare (lotissement, zone d'activités), il convient de :

- Vérifier où se situe le rejet des eaux pluviales ;
- Vérifier à quel régime le projet est soumis (déclaration ou autorisation) ;
- Prévoir des mesures permettant de compenser les impacts du projet.

PRINCIPES OPPOSABLES

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

- Une gestion des eaux pluviales à l'échelle du site par l'aménagement de fossés, de bassins de rétention paysagers et de puits d'infiltration. Les surfaces des espaces des cheminements, des trottoirs, des stationnements ainsi que les voies secondaires pourront être revêtues de matériaux drainants ;
- L'aménagement des espaces collectifs (espaces verts, stationnements, voiries etc.) de façon à stocker temporairement les eaux. A cette fin les principes recommandés ci-après pourront être mis en œuvre.

RECOMMANDATIONS

Ralentir le transit des eaux pluviales et organiser leur gestion au plus près du cycle naturel :

Les typologies d'ouvrages de rétention des eaux pluviales recommandées sont : les noues dans les espaces verts, les fossés, les décaissements légers des stationnements, les profils en « V » des voies etc. La végétalisation des toitures peut être mise en œuvre.

Les eaux pluviales des parcelles peuvent être collectées par des noues situées en bordure. De façon à permettre un ruissellement naturel de ces eaux, les parcelles doivent alors être aménagées avec une légère pente en direction des noues.

Permettre à l'eau de s'infiltrer :

Les eaux pluviales provenant des voiries, trottoirs et stationnements peuvent être stockées dans une chaussée à structure réservoir (CSR) située sous la voirie principale et les voiries secondaires. Au point bas de cette chaussée, un séparateur d'hydrocarbure permet de traiter les eaux qui sont ensuite acheminées vers une tranchée drainante située sous la noue.

La réalisation de voiries doit être l'occasion pour la municipalité d'engager la réflexion sur la mise en place de zones de rencontre permettant un partage de la chaussée par les voitures et les piétons et permettant de ne pas réaliser de trottoirs et donc de limiter les surfaces imperméabilisées. Cette option économe de l'espace est souvent adaptée aux petites opérations de lotissement. La réduction de la place de la voiture est ainsi un geste supplémentaire en faveur des autres modes de transports. Elle peut se faire à deux niveaux : spatialement, les espaces destinés à la voiture sont réduits (voiries, parking) et socialement, l'utilisation de la voiture est découragée.

EXEMPLES

Exemple de gestion des eaux pluviales à l'échelle du quartier : réalisation d'une noue

Caractéristiques Une noue est un fossé peu profond et large servant au recueil, à la rétention et/ou l'infiltration des eaux pluviales. Elle peut être équipée d'un débit de fuite permettant une vidange régulée de l'ouvrage vers le réseau pluvial, la rivière ou un fossé.

Intégration paysagère : l'engazonnement et la végétalisation de ses abords par des arbustes permettent une bonne intégration paysagère.

Entretien Curage (selon l'envasement de l'aménagement) et faucardage de la noue ou du fossé. L'entretien des abords est similaire à celui d'un espace vert.

Investissement Environ 10 € HT / ml fonction du m³ terrassé
Le prix au mètre linéaire d'une noue est inférieur de plus de moitié à celui d'un réseau enterré, le coût du terrain étant affecté aux espaces verts.

Coût d'entretien annuel Environ 3 € HT / ml

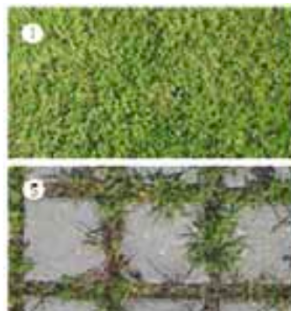
Avantages La noue est un dispositif assurant les différentes fonctions de rétention, de régulation et d'écrêtement des débits de pointe. Ses capacités de rétention peuvent être optimisées par la mise en place de cloisonnements. L'intégration paysagère est bonne. Le coût de l'aménagement est faible : au moins 10 fois inférieur à la réalisation d'un réseau pluvial.

Inconvénients Un entretien régulier doit être réalisé afin de conserver les potentialités originelles de l'ouvrage. Les fossés sont davantage adaptés au milieu rural : en effet, en milieu urbain, des franchissements réguliers doivent être réalisés pour permettre l'accès aux propriétés.

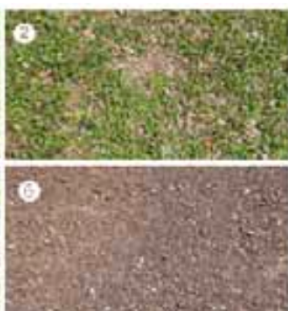


Exemple de différents matériaux de revêtement des sols par ordre de perméabilité décroissante :

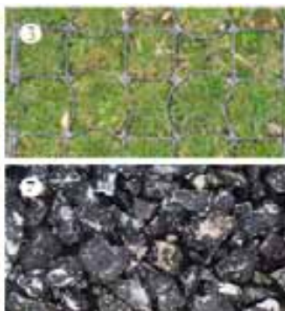
1 Gazon sol sablonneux



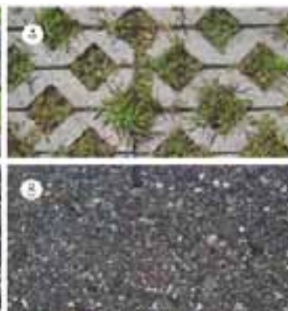
2 Gravier gazon



3 Dalle gazon (PVC)



4 Dalle gazon béton



5 Surface empierrée



6 Pavé perméable



7 Asphalte poreux



8 Asphalte


Avantages et limites des principales surfaces perméables par rapport à l'asphalte :

	Piétons	Aire de stationnement pour petits véhicules	Aire de stationnement pour véhicules de taille moyenne	Trafic routier	Aspect visuel	Végétation possible	Drainage élevé possible	Matériaux régionaux	Améliore le microclimat	Entretien élevé	Mauvais confort de marche	Stationnement handicapés impossible	Accumulation de boue	Formation de poussière	Surface non imperméabilisée	Coefficient de ruissellement	Coûts* : asphalte = 100%
	Domaine d'application				Avantages					Limites							
Gazon, sol sablonneux					+++	+++	+++	+++	+++			+++	+++		100%	<0.1	<2%
Gravier-gazon	0	0	0		+	+	+	++	++	+	+	+			100%	0.1-0.3	50-60%
Dalles gazon (plastique)	0	0			+	+	+	+	++	+	+	+	+		90%	0.3-0.5	75%
Dalles gazon (béton)	0	0	0	0	+	+	+	++	++	+	+	+	+		40%	0.6-0.7	75-100%
Surfaces empierrées	0	0	0		+		+	++		+	+	+	++	+	50%	0.5	50%
Pavés perméables	0	0	0		+		+	++	+	+					20%	0.5-0.6	100-125%
Asphalte poreux	0	0	0	0			+								0%	0.5-0.7	100-125%
Asphalte	0	0	0	0											0%	1.0	100%

Exemples d'outils en faveur d'une politique de piétonisation et ou de limitation de la voiture et permettant en corolaire de limiter l'artificialisation de surfaces dédiés à l'automobile :

Statue de la zone ou de la voie	Aire piétonne	Zone de rencontre	Zone 30
Vitesse maximale autorisée	Allure au pas	20 km/h	30 km/h
Priorité donnée au piéton sur les autres modes	Oui	Oui	Non
Libre accès aux véhicules motorisés	Non	Oui	Oui

LE TRAITEMENT DES LISIERES AGRO-URBAINES

OBJECTIFS

Les lisières agro-urbaines représentent des sites stratégiques pour faire évoluer le territoire : elles sont des espaces de transition où se jouent les enjeux de demain, à la fois en termes d'organisation territoriale et de proximité.

Mais cet aspect reste peu étudié dans une large part des projets d'extension par manque de vision globale sur le projet d'ensemble.

- Dans quel environnement se situent les constructions (agricoles, infrastructures, visibilité...) ?
- Quels sont les éléments structurants du paysage ?
- Quel impact le bâti a-t-il sur le paysage ?
- Existe-t-il des corridors écologiques ?

Au moment où un secteur est classé constructible, il est nécessaire de penser au statut et à la gestion de ses franges. Le traitement des franges agro-urbaines doit avoir ainsi pour objectif de permettre une meilleure intégration du cadre bâti dans le paysage. En effet, trop souvent, les extensions nouvelles réalisées sont très perceptibles et c'est finalement le traitement des franges qui donne le plus souvent l'image globale du nouvel aménagement. Le soin apporté au traitement des lisières urbaines donne ainsi le ton et oriente dans certains cas les possibilités d'extension ultérieures. En ce sens la qualification des franges urbaines permet de travailler sur une échelle intermédiaire en offrant une possibilité de transition avec le tissu et les espaces environnants.

RAPPELS REGLEMENTAIRES

Règles d'implantation des haies :

En bordure de voirie :

- Routes nationales : Toute plantation est interdite à moins de 6 mètres du bord de la voie ;
- Routes départementales et communales : Toute plantation est interdite à moins de 2 mètres du bord de la voie ;
- Chemins ruraux : Article R. 161-22 du Code rural : « Les plantations d'arbres, de haies vives peuvent être faites le long des chemins ruraux sous condition de distance, sous réserve que soient respectées les servitudes de visibilité et les obligations d'égoutage prévues à l'article R. 161-4. ».

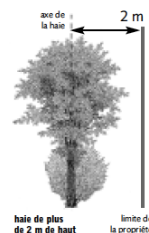
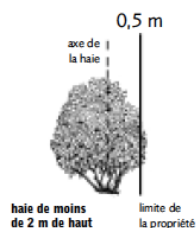
Plantations réalisées par la commune, propriétaire du chemin : la commune est en droit d'aménager elle-même ses ouvrages publics en les plantant d'arbres ou de haies vives. Là encore, la voie ne devra cesser de répondre aux caractéristiques techniques inhérentes aux chemins ruraux telles que précisé aux articles R. 161-8 et suivants.

Entre deux propriétés voisines :

Selon les articles 671 et 672 du Code civil :

- Toute plantation est interdite à moins de 0,5 mètre de la limite de propriété ;
- Les plantations dépassant 2 mètres de hauteur, doivent se trouver à 2 mètres au moins de la limite de propriété ;
- Le voisin peut exiger que les arbres, arbustes et arbrisseaux, présents à une distance moindre que la distance légale soient arrachés ou à la hauteur déterminée par l'article précédent.

Ces règles sont supplétives, elles s'appliquent en l'absence de volonté contraire des voisins, exprimées dans un contrat. Seules les propriétés privées sont concernées par les règles ci-dessus. Les distances de plantation édictées par le Code civil ne peuvent pas être appliquées à des fonds bordant la voie ou le domaine public.



PRINCIPES OPPOSABLES

Prise en compte des structures existantes du paysage :

En fonction de la situation et des caractéristiques intrinsèques du site, les problématiques et les enjeux diffèrent et si les réponses s'adaptent, le projet urbain doit se fonder dans les éléments de contexte, au premier lieu desquels les structures existantes du paysage.

Constitution des lisières agro-urbaines :

Les structures paysagères notables du site doivent être repérées et maintenues ; les haies et alignements végétaux identifiés au schéma d'orientation doivent être préservés et intégrés aux opérations d'aménagement, a fortiori s'ils peuvent constituer la préservation d'une frange naturelle déjà existante.

Maintien des fonctionnalités agricoles :

Le traitement des franges urbaines doit impérativement reposer sur la prise en compte des fonctionnalités des espaces agricoles, même si dans le futur ces franges deviennent urbanisées. Il s'agit notamment de :

- Permettre le bon fonctionnement des activités agricoles limitrophes ;
- Tenir compte de l'organisation du parcellaire ;
- Garantir l'usage public des chemins ruraux.

Traitement des surfaces libres :

Les espaces non bâtis et non affectés à la circulation et au stationnement concourent tout autant que les autres éléments de composition des sites étudiés à la qualité du paysage. A ce titre, ces espaces doivent absolument avoir une fonction (espace végétalisé, etc.) afin d'éviter toute friche qui engendrerait un désordre visuel contraire à toute volonté d'un paysage de qualité qui soit un tant soit peu maîtrisé.

Les principes d'aménagement et de traitement paysager de ces espaces doivent répondre à deux objectifs : qualifier et valoriser le secteur vu depuis l'extérieur ; rendre cohérente l'intégration des nouvelles constructions dans chacun des secteurs étudiés. **Une partie de la parcelle devra être traitée en jardin planté ou engazonné.**

Haies anti-dérive de pulvérisation :

Une haie anti-dérive peut être aménagée, au contact du foncier agricole : en plus de soigner l'intégration des secteurs urbanisés en atténuant l'impact des constructions dans le cadre paysager, l'objectif poursuivi est de tenir compte des enjeux sanitaires liés à la proximité d'îlots agricoles potentiellement épanchables aux produits phytosanitaires.

La constitution des haies anti-dérive aux résidus des produits phytosanitaires se conformera à l'instruction technique DGAL/SDQPV/2016-80 du 27 Janvier 2016 diffusée par le Ministère de l'Agriculture et de l'Agroalimentaire et de la forêt.

Une haie anti-dérive continue, entre les parcelles traitées et les établissements accueillant des personnes vulnérables doit, le cas échéant, être mise en place afin de limiter les transferts de produits phytopharmaceutiques par dérive de pulvérisation.

Pour être efficace, la haie nécessite que :

- Sa hauteur soit supérieure à celle de la culture en place ou des équipements du pulvérisateur distribuant la bouillie pharmaceutique ;
- Sa précocité de végétation assure de limiter la dérive dès les premières applications ;
- Son homogénéité (hauteur, largeur, densité de feuillage) et l'absence de trous dans la végétation soient effectives ;
- Sa largeur et sa semi-perméabilité permettent de filtrer le maximum de dérive sans la détourner.

RECOMMANDATIONS

Choix des végétaux :

Les végétaux fleuris durant une longue partie de l'année et ou dotés d'un feuillage persistant évitant les travaux de ramassage sont largement préconisés. En termes d'aspect paysager, le mélange d'arbustes peut être intéressant à appréhender : le choix de type de végétaux et d'essences variées favorise une croissance rapide, limite les attaques parasitaires, évite la monotonie et entretient le respect de la biodiversité.

EXEMPLES

Coupes de principes des structures existantes du paysage pouvant servir de socle pour la constitution de lisières agro-urbaines :

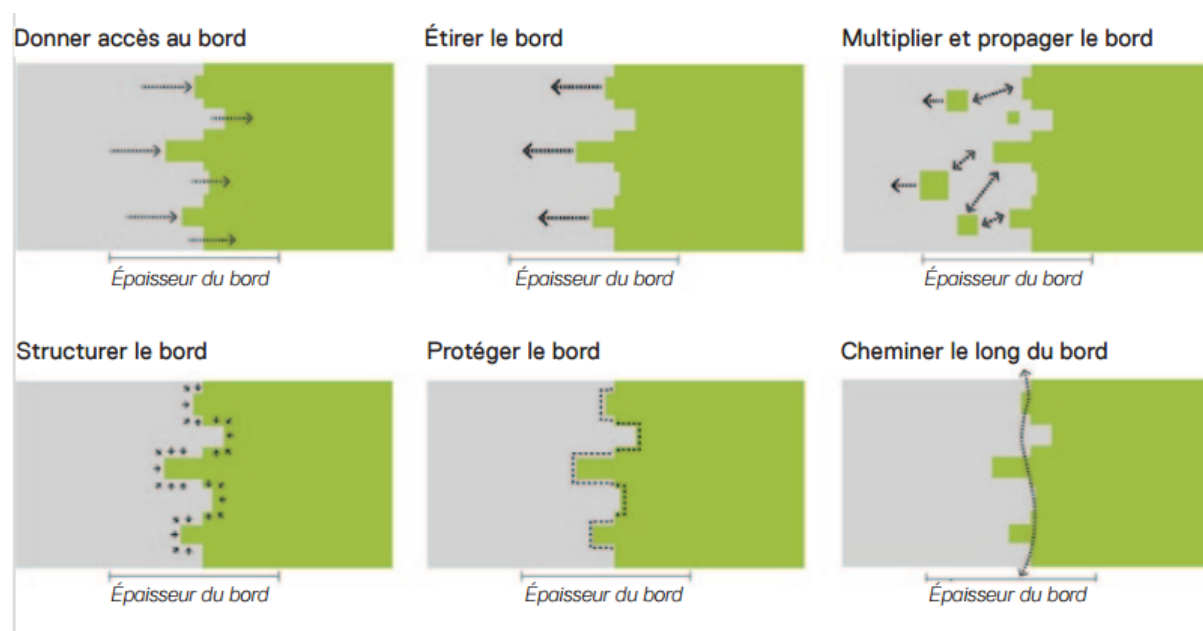
Dans un **paysage bocager de plaine**, les structures existantes apportent des solutions sur lesquelles s'inspirer. Ainsi, les haies constituent un vocabulaire presque évident pour traiter les franges. La haie bocagère constitue ainsi une réponse simple mais efficace avec une diversité d'espèces locales, représentatives du lieu. Un alignement d'arbre permet d'accompagner une voie ou un chemin longeant les constructions. C'est aussi un moyen de signaler l'approche d'une entrée de bourg, et un signal visuel fort dans le paysage.

Dans un **paysage viticole ouvert**, où les covisibilités sont très marquées avec des îlots au contact de l'urbanisation, il peut être pertinent de travailler à partir d'un vocabulaire s'inspirant de techniques de soutènement à l'aide de murets à l'image des clos délimitant certaines parcelles. Ces constructions peuvent s'accompagner de haies champêtres ou d'arbres d'essences locales. Un muret accompagné de plantations ponctuelles et d'un cheminement permet par exemple une bonne intégration dans des paysages de vignes.

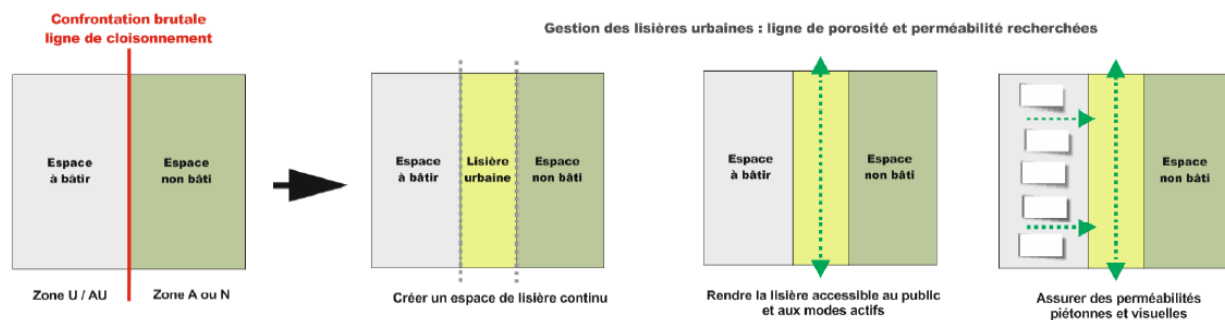
Dans un **paysage de plaine ouvert**, les vergers constituent un des modes de cultures importants : la plantation de bandes de fruitiers peut donc qualifier les franges. Un verger constitue une limite pertinente entre l'espace ouvert et l'espace bâti. Il offre en outre la possibilité de constituer un lieu d'ornement et constitue un moyen de verdier une surface en attente d'une extension future.

Enfin, la possibilité d'implanter des jardins familiaux permet d'animer ces franges urbaines qui deviennent alors des lieux de vie et de rencontre.

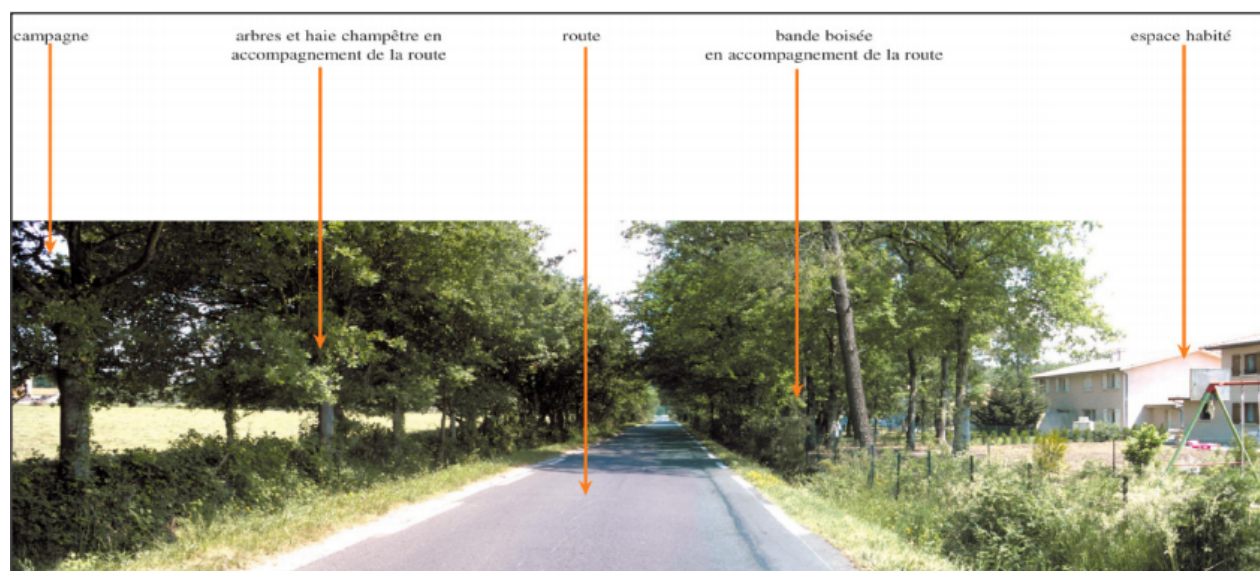
Plans de principes des actions à opérer sur les franges :



Plans de principes des traitements des lisières urbaines :

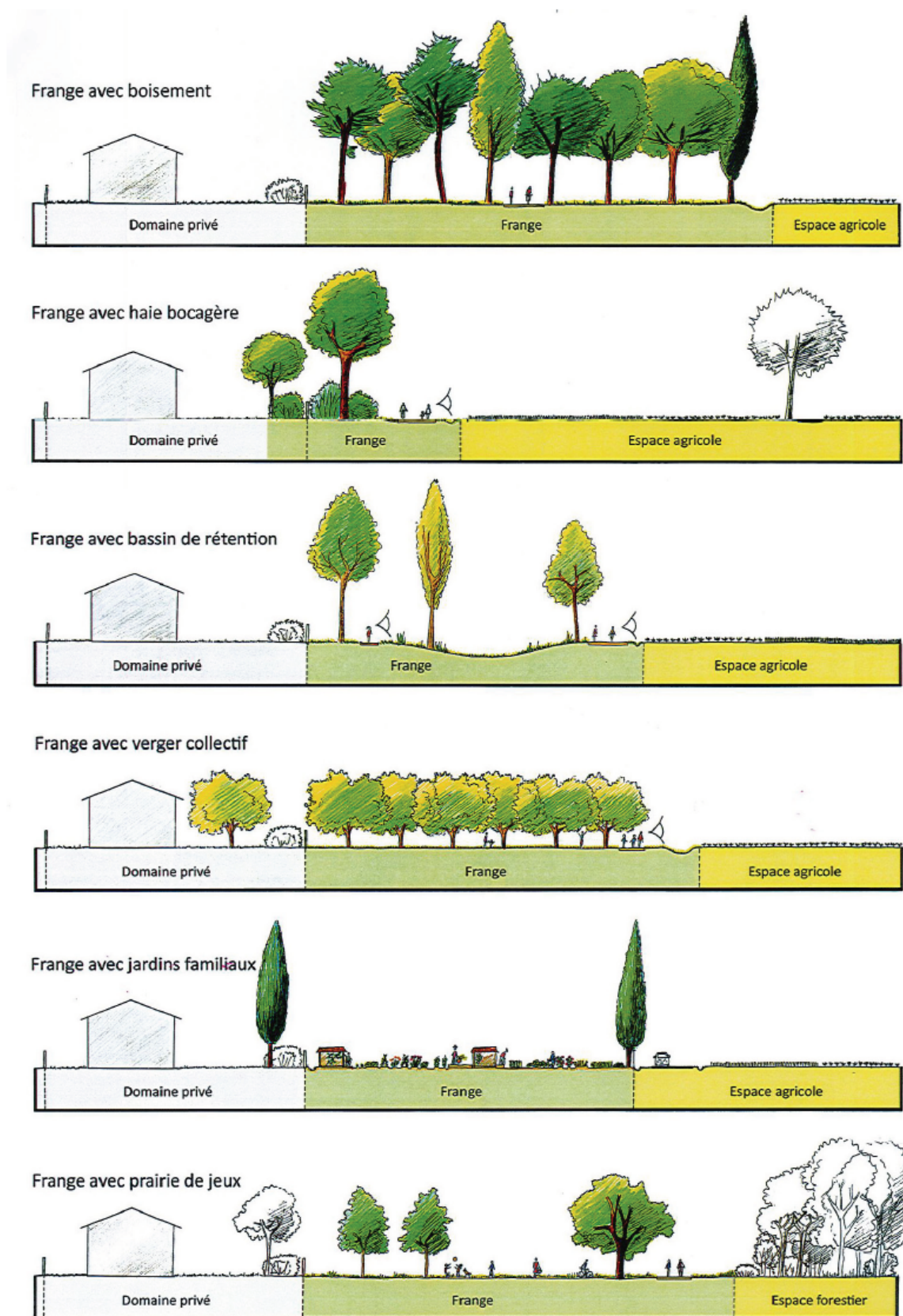


Illustrations explicatives des traitements des lisières urbaines au regard du maintien des fonctionnalités des espaces agricoles :

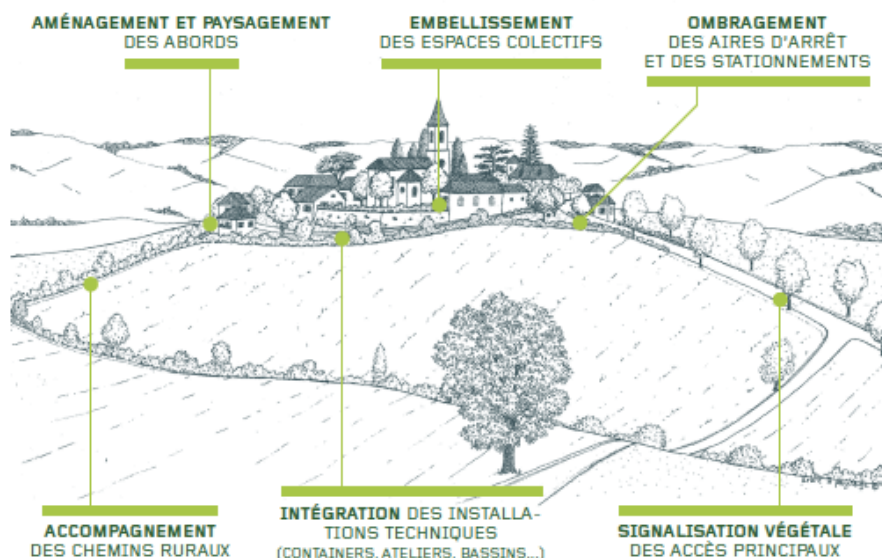


Exemple de transition douce entre espace habité et campagne à Pessac-Mérignac (33) Illustration extraite du SCOT de l'agglomération bordelaise (A'URBA - Agence Follea-Gautier, paysagistes-urbanistes)

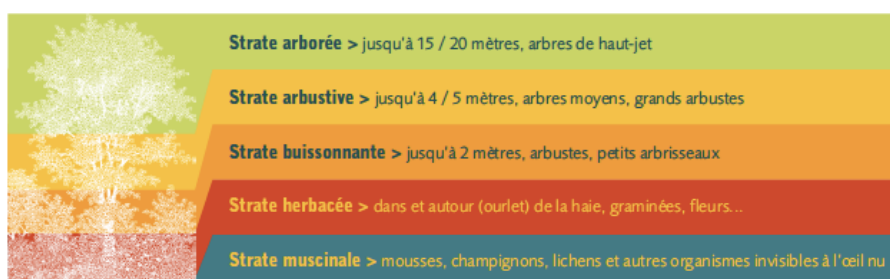
Coupes de principes des typologies de franges rurales :



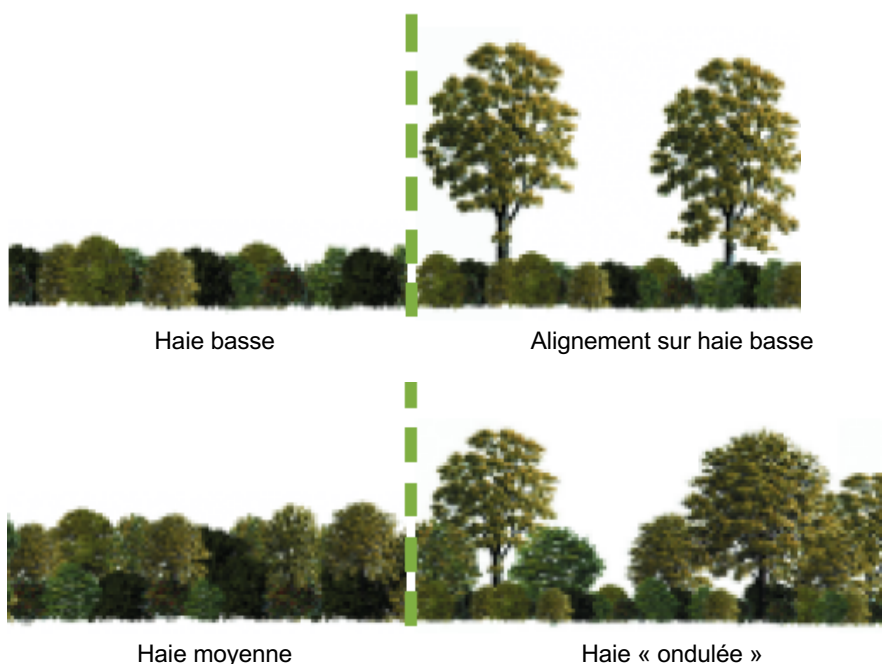
Exemple d'utilisation des haies champêtres :



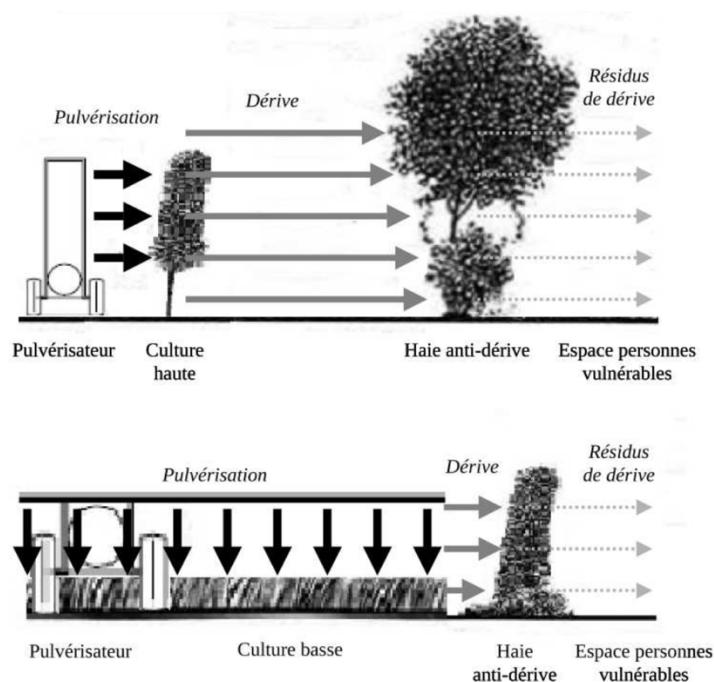
Exemples de strates de végétation :



Coupes de principes des morphologies de haies selon les associations d'arbustes et d'arbres, d'âges et de tailles divers :

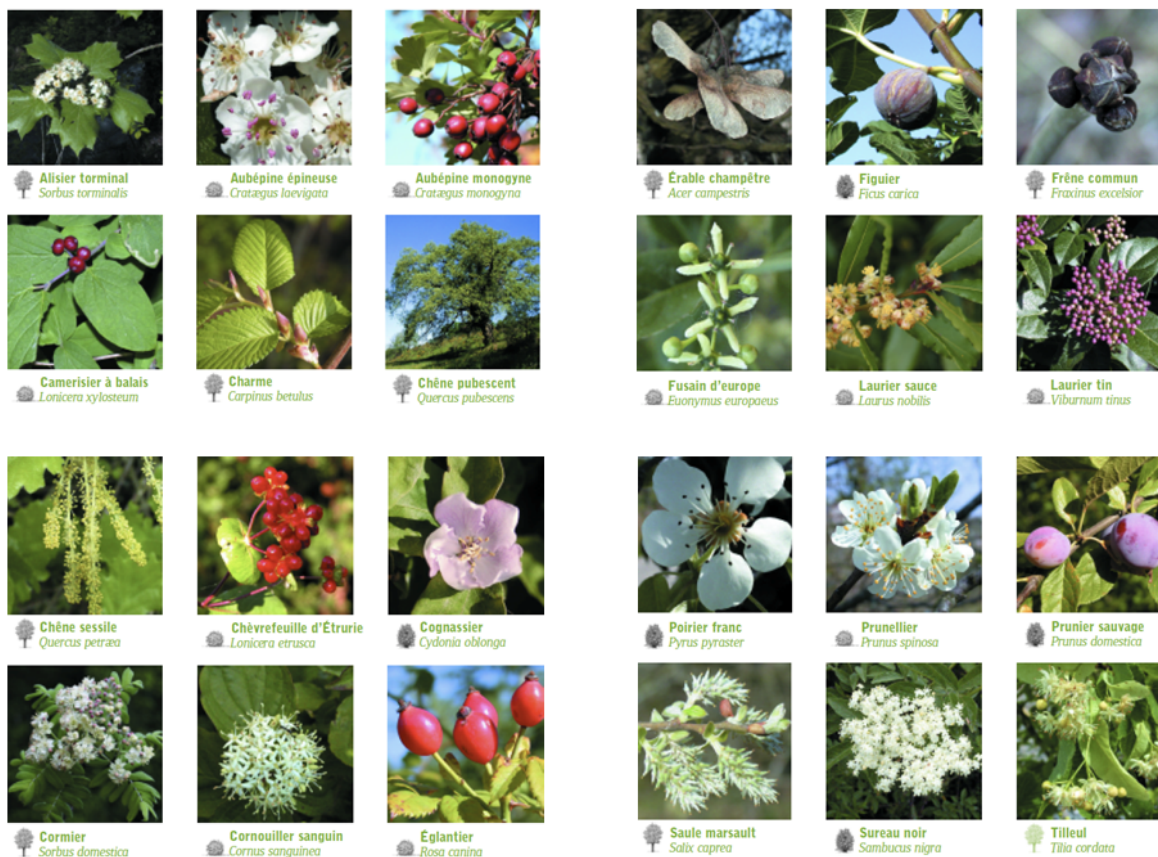


Coupes de principes de haies anti-dérive de pulvérisation :



Exemple de sujets végétaux indigènes propices à une bonne intégration paysagère :

Plusieurs essences sont possibles pour créer une haie composite : une composition d'essences locales, adaptées au milieu et au paysage permet de bénéficier d'une diversité biologique des végétaux et ainsi garantir une pérennité de l'ensemble, compte tenu d'une moindre sensibilité aux maladies. L'utilisation d'essences adaptées au sol présente de nombreux avantages techniques et garantit la pérennité des aménagements, en évitant la modification des supports par l'apport d'engrais, et le traitement par divers intrants phytosanitaires.



INVITER LA NATURE DANS LES PROJETS URBAINS

OBJECTIFS

La menace que constituent les activités humaines pour la préservation des paysages et de la biodiversité ne saurait être niée. Urbanisation mais aussi remembrements, agriculture intensive, aménagements routiers, hydrauliques sont autant de facteurs qui participent à la réduction et à la fragmentation des espaces naturels.

Pour s'inscrire dans une démarche de développement durable, les projets urbains doivent mettre l'accent sur la préservation, la valorisation et la gestion des qualités environnementales et paysagères des sites choisis. Le maintien de la biodiversité passe non seulement par la protection des milieux naturels remarquables mais aussi par la préservation de leurs interconnexions, constitutives des trames vertes et bleues (TVB).

Dans ce contexte il s'agit de justifier le projet urbain en fonction des enjeux environnementaux et de concilier au mieux l'optimisation du foncier.

RAPPEL REGLEMENTAIRE

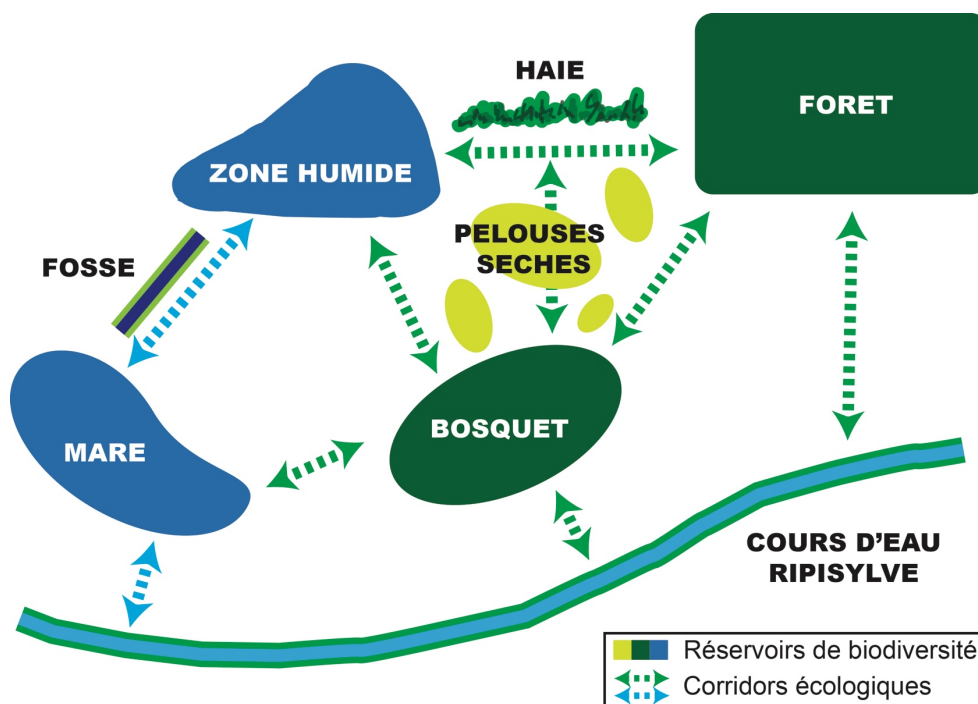
Les orientations d'aménagement et de programmation peuvent notamment définir les actions et opérations nécessaires pour mettre en valeur l'environnement, notamment les continuités écologiques, les paysages (...) (article L. 151-7 du Code de l'urbanisme).

PRINCIPES OPPOSABLES

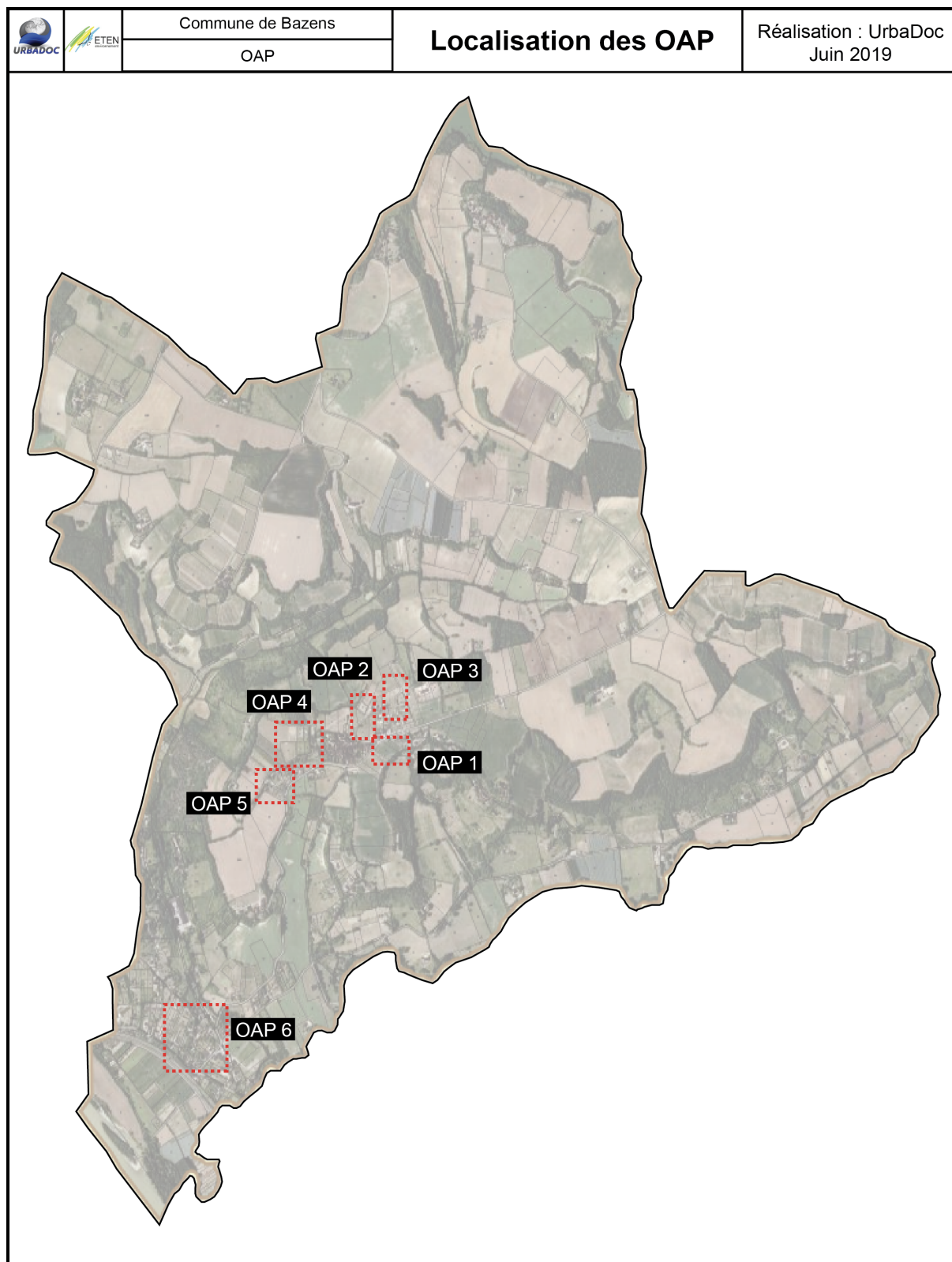
Intégration de la TVB dans le projet urbain :

Les continuités écologiques identifiées dans le diagnostic environnemental doivent être intégrées dans le projet urbain : les éléments de paysage constitutifs de la TVB ou de sa remise en état seront protégés, de même que les espaces non bâtis en zone urbaine nécessaires au maintien des continuités écologiques (article L. 151-23 du Code de l'urbanisme).

Le schéma ci-dessous explique les grands principes régissant le concept de trames écologiques appliqué aux seins des projets urbains.



LOCALISATION DES OAP



1 AMELIORATION DES PERCEPTIONS SUR LA ZONE D'ACTIVITE - SECTEUR AS PLANES (AUc ET AUx)

1.1 Superficie

TOTAL : 1,51 ha

AUc : 1,26 ha

AUx : 0,25 ha

1.2 Objectifs

Ce lieu présente un enjeu intéressant : Etendre le bourg, en lui conservant son aspect rural, sa spécificité, et fixer une nouvelle limite en dépassant le seuil marqué par la RD 118.

Développer un lieu à vivre, bien relié au bourg.

Accueillir une population nouvelle en favorisant une offre foncière variée.

Favoriser une approche environnementale en matière de construction et d'aménagement.

Lotir sans uniformiser, en favorisant une architecture contemporaine, de qualité.



Vue aérienne du site d'étude – Géoportail 2017

1.3 Occupations du sol actuelles

Ce secteur se localise à l'est du bourg, le long de la RD118. L'emprise sur laquelle a été portée cette OAP est classée en zone AU du règlement graphique du PLU. Les parcelles cadastrées ZB22, 23, 24 et 25 sont actuellement inscrites au registre parcellaire graphique de 2017 en tant que luzerne et verger.

L'analyse environnementale réalisée par ETEN Environnement fait état d'enjeux écologiques très faibles sur la majorité des lots à l'exception de la parcelle n°22 qui a un enjeu modéré.

1.4 Principes d'aménagement recherchés

Densité urbaine

Densité recherchée et offre foncière

Proposer une densité minimale de 7 à 10 logements à l'hectare.

Proposer une mixité de l'offre au niveau de la taille des lots.

Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

Hauteur

Hauteur limitée au RDC en zone AUx.
Hauteur maximale de construction en R+1 pour la zone AUc (1 étage sur rez-de-chaussée).
Une qualité architecturale des constructions devra être prise en compte dans l'urbanisation de ces zones.

Implantation par rapport aux emprises publiques et limites séparatives	Forme urbaine semi-dense pour faire le lien avec le bourg/campagne. Implantations en limite de voirie ou bien à 5 mètres minimum. Limites séparatives en limite de propriété ou bien à 5 mètres minimum pour les activités et 3 mètres pour les habitations. Proposer des implantations qui permettent de limiter la co-visibilité sur les parties privatives. Une attention particulière sera accordée sur la visibilité sur l'entrée de bourg, notamment sur les hauteurs de constructions.
Caractéristiques architecturales	Secteur ouvert à des propositions architecturales innovantes, avec des caractéristiques écologiques. Exigence d'une qualité architecturale des constructions (volumes et aspect extérieur). Toutes les clôtures seront perméables (haies d'essences locales, grillage, clôture en bois à claire-voie) d'une hauteur maximale de 1,50 m en alignement de voirie et de 2 m en limite séparative.
Espace public	Espace partagé à prévoir accessible par un chemin piétonnier. 25 à 30% de la surface du secteur sera réservé pour une place et des parkings visiteurs dimensionnés pour le secteur et le village, et répartis en fonction de la configuration de la place et des voies.
Espaces non bâtis	En zone AUx, l'imperméabilisation limitée aux seules voies de circulation et parkings nécessaires à l'activité. Le reste sera planté de haies et arbres de haute tige (au minimum cinq arbres de haute tige sur la surface totale). Veiller à une insertion paysagère qualitative : créer des limites avec l'espace agricole (tampons paysagers sous forme de haies vives) dans le cadre de l'aménagement et dont l'entretien sera assuré par les propriétaires mitoyens.
Stationnement	Chaque lot doit prévoir le stationnement de 2 voitures. En cas de portail, prévoir l'emplacement d'un véhicule devant le portail sans empiètement sur la voie publique.

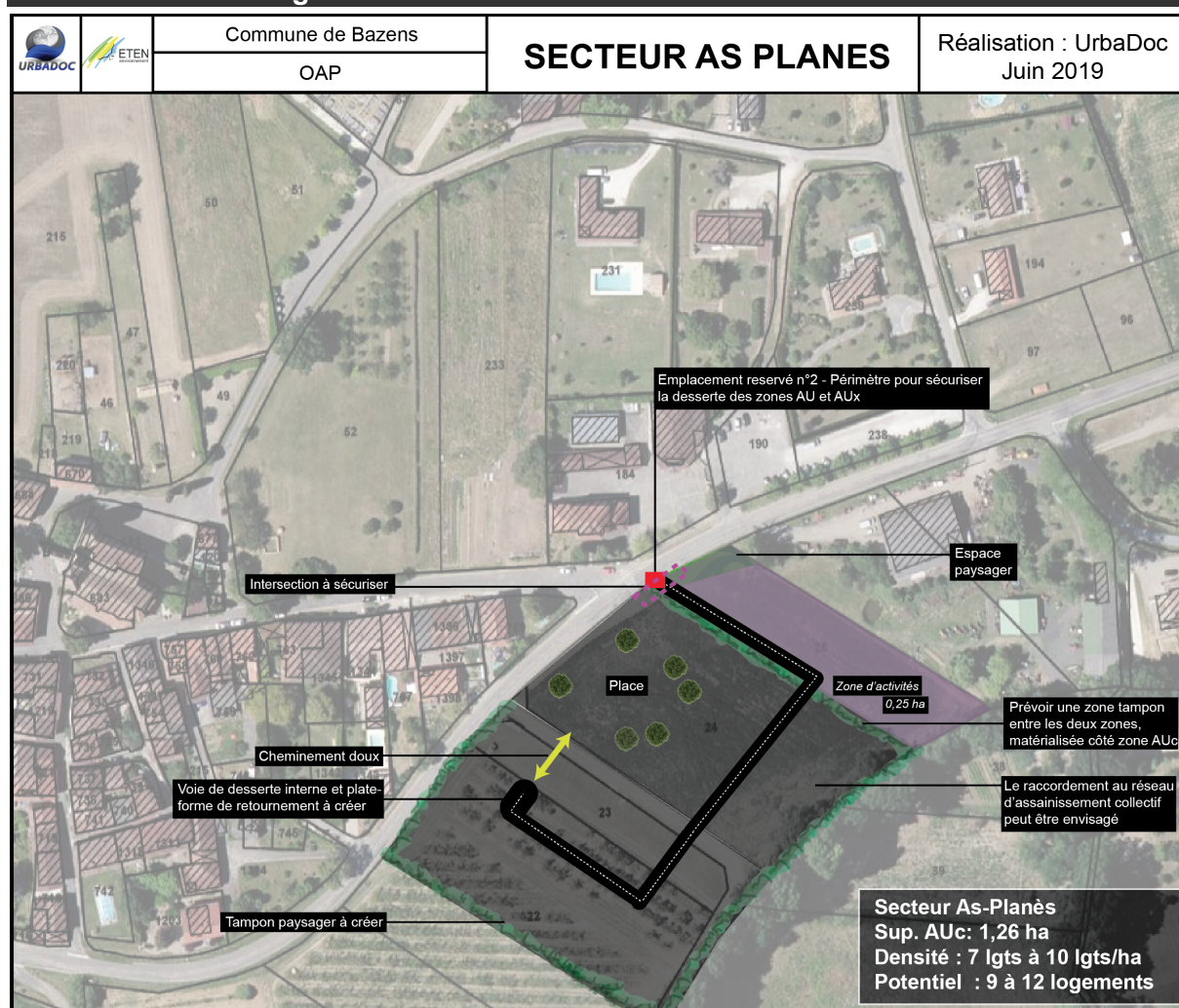
Equipements et réseaux – Conditions de desserte des terrains par les voies et réseaux	
Conditions de desserte par les voies publiques ou ouvertes au public	Prévoir l'aménagement d'une voie avec un départ et une arrivée sur RD118 accompagné d'un cheminement piéton. La voie permet la desserte de la zone AUX et AU qui sera à double sens. Les aménagements de la voie à créer seront conformes aux dispositions générales détaillées en annexe des OAP et à l'utilisation exigée pour la desserte de la zone AUx (pas de trottoir obligatoire : circulation douce), cela dans l'objectif d'une rétrocession à la commune. L'ensemble des parcelles doit pouvoir accéder à l'espace partagé par circulation douce. Espace circulation douce, zone 20 avec priorité aux piétons.

Desserte des réseaux	Le secteur pourrait être raccordé à l'assainissement collectif du bourg, avec si nécessaire l'équipement d'une pompe de relevage en fonction de la topographie. La borne incendie sera située au carrefour entre la RD 118 et VC de Jeantenne.
Eaux pluviales	Prévoir l'aménagement d'une noue paysagère collective avec possible mise en place d'une servitude pour son entretien, et spatialisée en fonction des résultats de l'étude hydraulique qui sera exigée.

1.5 Conditions d'aménagement

Ce secteur sera aménagé par deux opérations d'aménagement d'ensemble : une pour la zone AUx et une pour la zone AUc.

1.6 Schéma d'aménagement



2 FINALISATION DE LA STRUCTURATION DU SECTEUR LE BOURG-EST

2.1 Superficie

TOTAL : 0,46 ha

2.2 Objectifs

Développer le bourg, en lui conservant son aspect rural, sa spécificité.
Accueillir une nouvelle population en visant une mixité sociale, avec une offre de logement variée.
Favoriser une approche environnementale en matière de construction et d'aménagement.
Développer un lieu à vivre, bien intégré au bourg.

Ce lieu présente un enjeu intéressant : densifier l'urbanisation du village tout en s'intégrant à celui-ci, en privilégiant l'alignement et les constructions mitoyennes : création d'une rue
Mettre en avant une architecture de qualité reprenant les caractéristiques du village (simplicité des volumes) sans pasticher.



Vue aérienne du site d'étude – Géoportail 2017

2.3 Occupations du sol actuelles

Ce secteur se localise au cœur du bourg, au début de la rue du Piémont. L'emprise sur laquelle a été portée cette OAP est classée en zone AU du règlement graphique du PLU. La parcelle cadastrée C02 233 n'est pas inscrite au registre parcellaire graphique de 2017.

L'analyse environnementale réalisée par ETEN Environnement fait état d'enjeux écologiques faibles sur cette zone.

2.4 Principes d'aménagement recherchés

Densité urbaine	
Densité recherchée et offre foncière	Proposer une densité minimale de 13 à 18 logements à l'hectare.

Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère	
Hauteur	Obliger une hauteur de construction en R+1 (1 étage sur rez-de-chaussée) sur tout ou partie du bâtiment.
Implantation par rapport aux emprises publiques et limites séparatives	Forme urbaine dense pour faire le lien avec le bourg. Une partie de la construction sera implantée sur les limites d'emprise publique et sur les limites séparatives.

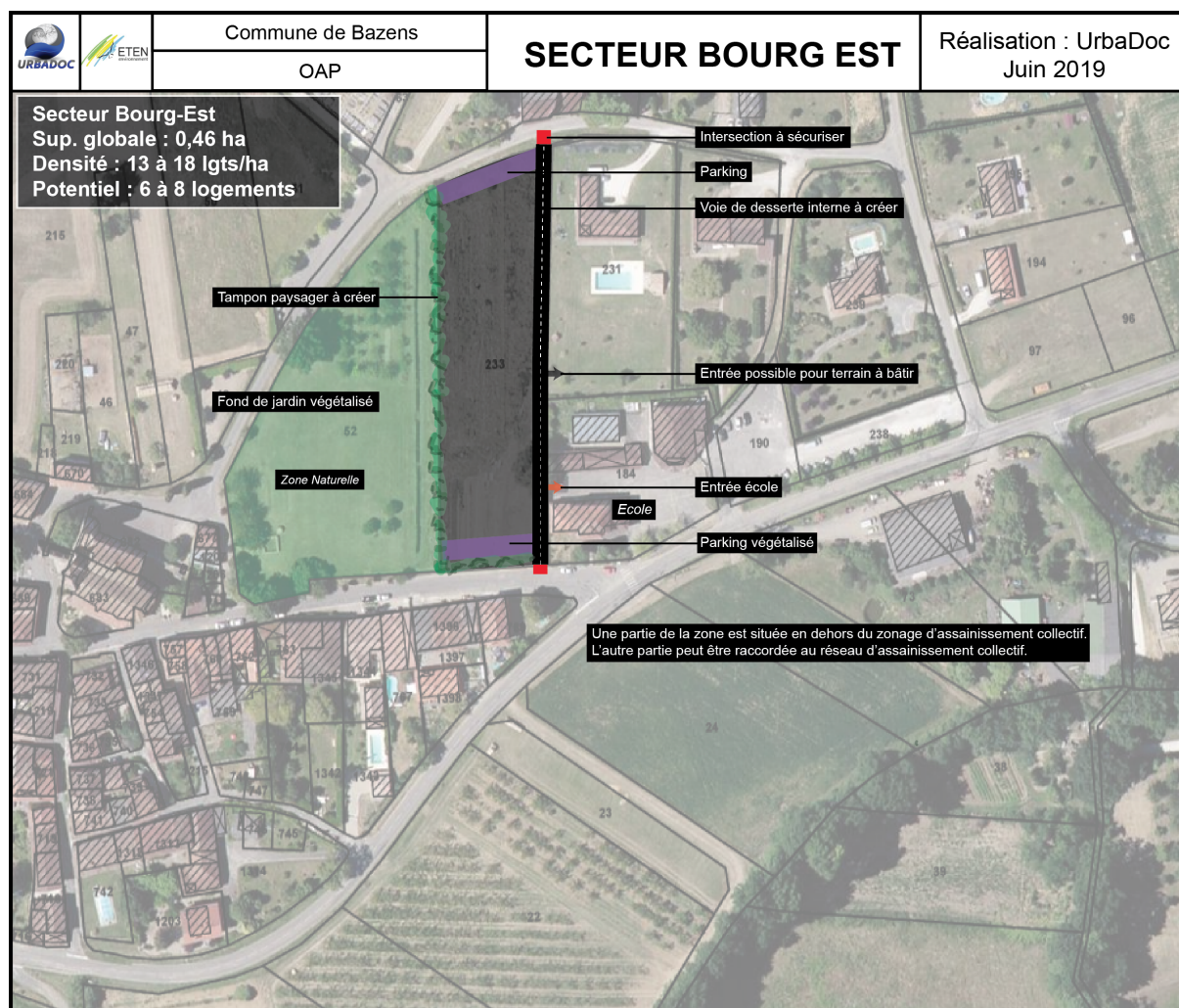
Caractéristiques architecturales	Secteur ouvert à des propositions architecturales innovantes (toitures, traitement des façades) avec des caractéristiques écologiques. Définition d'une trame architecturale afin de préserver une harmonie dans la nouvelle rue créée. Notion d'alignement sur la voie publique par - les clôtures d'une hauteur maximale de 1,20 m qui pourront être bâties et devront intégrer les compteurs des réseaux - et/ou les maisons - et/ou les garages. Toutes les clôtures coté Château seront non bâties (haies d'essences locales, grillage, clôture en bois) d'une hauteur maximale de 1,50 m.
Espace public	Deux parkings groupés sont à prévoir : en entrée et en fin de la nouvelle voie reliant la rue du Piémont et le chemin 102, en alternance de part et d'autre de la voie Prévoir une piste cyclable et un chemin piétonnier.
Espaces non bâtis	Veiller à une insertion paysagère qualitative : créer des limites avec l'espace public/privé (tampons paysagers sous forme de haies vives) dans le cadre de l'aménagement et dont l'entretien sera assuré par les propriétaires mitoyens.
Stationnement	Chaque lot doit prévoir le stationnement couvert ou non d'une voiture.

Equipements et réseaux – Conditions de desserte des terrains par les voies et réseaux	
Conditions de desserte par les voies publiques ou ouvertes au public	Prévoir l'aménagement d'une nouvelle voie en sens unique (entrée Sud / sortie Nord) reliant la rue du Piémont et le chemin 102.
Desserte des réseaux	Une partie du secteur est située dans le zonage de l'assainissement collectif. La topographie est favorable à un raccordement au réseau d'assainissement collectif. En fonction des coûts, les parcelles Nord pourrait ne pas être desservies par le réseau d'assainissement et chacun disposera d'un assainissement non collectif. La borne incendie sera située au carrefour de l'éolienne. Penser au traitement des eaux pluviales (par exemple noue paysagère)

2.5 Conditions d'aménagement

Ce secteur sera aménagé par une opération d'aménagement d'ensemble. Le rapport de présentation présente des éléments complémentaires visant à éclairer le porteur de projet sur la trame urbaine à mettre en place.

2.6 Schéma d'aménagement



3 STRUCTURATION DU SECTEUR LE FRECHET

3.1 Superficie

TOTAL : 0,75 ha

3.2 Objectifs

Étendre le bourg, en lui conservant son aspect rural, sa spécificité.

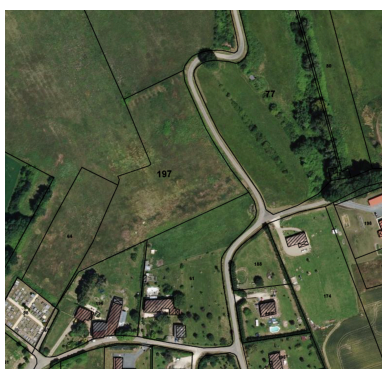
Accueillir une nouvelle population en visant une mixité sociale, avec une offre de logement variée.

Favoriser une approche environnementale en matière de construction et d'aménagement.

Développer un lieu à vivre, bien intégré au bourg.

Ce lieu présente un enjeu intéressant : prolonger la densification du village tout en s'intégrant à celui-ci, en privilégiant l'alignement et les constructions mitoyennes : création de voirie

Mettre en avant une architecture de qualité reprenant les caractéristiques du village (simplicité des volumes) sans pasticher.



Vue aérienne du site d'étude – Géoportail 2019

3.3 Occupations du sol actuelles

Ce secteur se localise au nord du bourg, à l'ouest de la route communale qui relie la D231 et la D118. L'emprise sur laquelle a été portée cette OAP est classée en zone AU du règlement graphique du PLU. La parcelle cadastrée ZI 62 est inscrite au registre parcellaire graphique de 2017.

L'analyse environnementale réalisée par ETEN Environnement fait état d'enjeux écologiques très faibles sur cette zone.

3.4 Principes d'aménagement recherchés

Le permis d'aménager qui sera déposé devra prévoir un projet architectural, paysager et environnemental et un règlement qui expliciteront finement les principes ci-après exposés notamment sur les points suivants :

- détails sur la zone préférentielle d'implantation
- détails sur le traitement des limites séparatives entre lot
- choix de clôtures (cf. ci-après)
- aménagement de la cour partagée qui constitue un espace commun, dédié aux usagers piétons en priorité. »

Densité urbaine

Densité recherchée et offre foncière

Proposer une densité minimale de 7 à 10 logements à l'hectare.

Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

Hauteur

Hauteur strictement limitée à 4 m à l'égout du toit sur 70 % de l'emprise au sol (Niveau : Rez-de-chaussée strict), avec une toiture de pente de 30

	à 35 % ; possibilité de rajouter sur 30% du volume un étage (R+1 strict – hauteur maximale 7 mètres à l'égout du toit)
Implantation par rapport aux emprises publiques et limites séparatives	Forme urbaine dense pour faire le lien avec le bourg. Le permis d'aménager qui sera déposé devra élaborer un règlement qui pourra compléter les règles sur le traitement des limites séparatives entre lot.
Caractéristiques architecturales	Pour les abris de jardins, box et annexes, leur implantation devra s'adosser à un des côtés de la maison principale et leur hauteur devra s'inscrire dans la continuité de celle-ci, sans pouvoir dépasser 4 mètres. Le permis d'aménager qui sera déposé devra élaborer un règlement qui pourra compléter les éléments suivants : - Est autorisé un volume simple et toitures à deux pentes ou toit-terrasse avec acrotère haute - Les enduits de ton clair (pas de blanc pur autorisé) et ou parements en bois ou de synthèse - Le blanc pur est exclu pour les enduits ainsi que les tuiles de teinte brune ou foncé. - Les portails devront être réalisés en bois. - Les clôtures ne seront pas obligatoires.
Espace public	L'accès débouchera sur un espace commun que l'on peut qualifier de placette ou de cour partagée. La géométrie de ce lieu devra permettre la plantation d'un arbre, et intégrer le stationnement de midi pour un seul véhicule. Les services de ramassage des ordures ménagères n'auront pas accès à cet espace.
Espaces non bâtis	Le permis d'aménager qui sera déposé devra élaborer un règlement qui pourra compléter les règles relatives à l'aménagement de la cour partagée qui constitue un espace commun, dédié aux usagers piétons en priorité.
Stationnement	Chaque lot du lotissement devra prévoir le stationnement d'une voiture a minima.

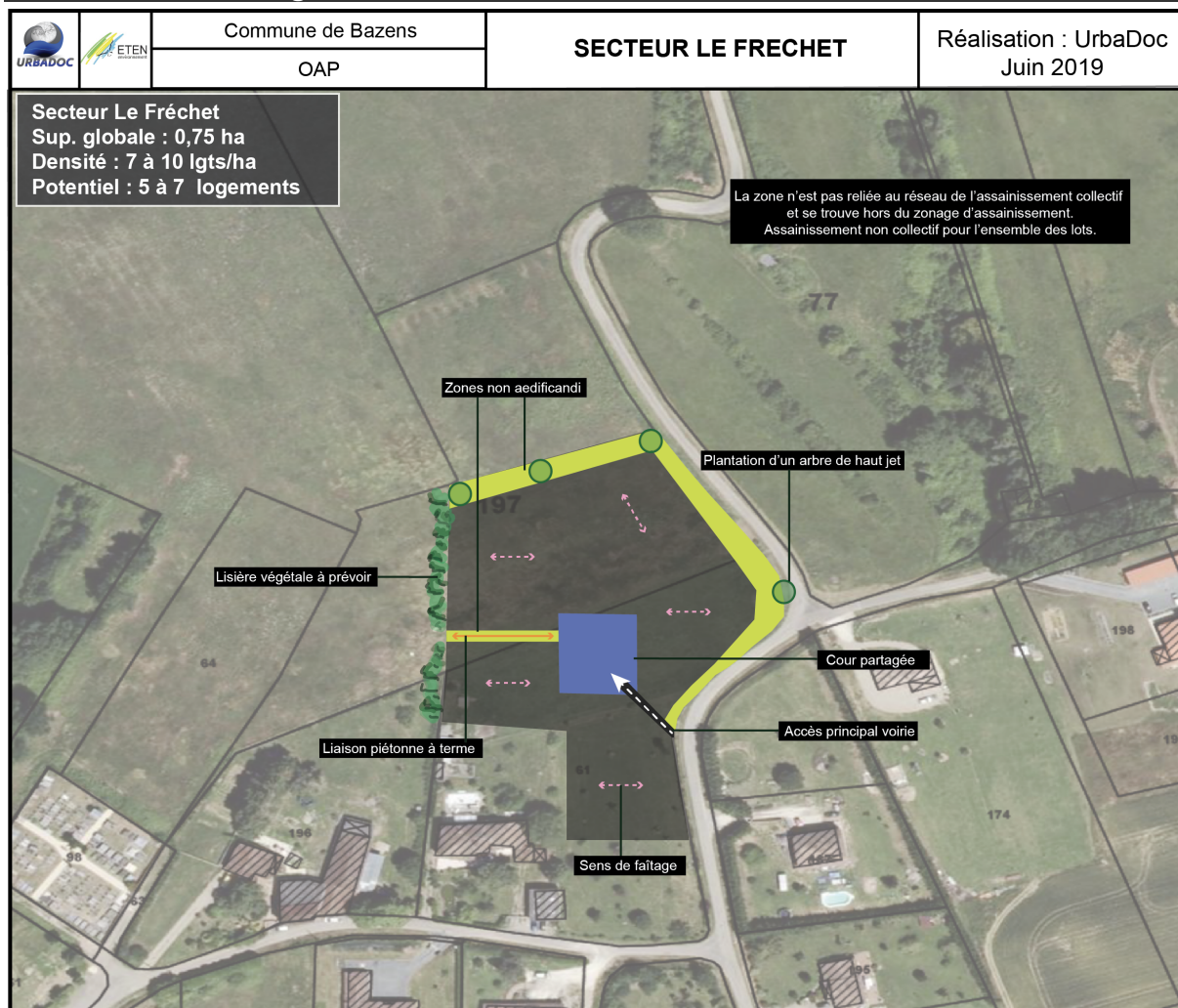
Equipements et réseaux – Conditions de desserte des terrains par les voies et réseaux	
Conditions de desserte par les voies publiques ou ouvertes au public	Prévoir l'aménagement d'une seule voie de largeur 4,50 m sans trottoir ni bordure haute, comprenant un cheminement piétonnier délimité par une bordure plate en béton ou bois d'une emprise d'1 mètre ».

Desserte des réseaux	L'assainissement sera non collectif. Pas de borne incendie sur le secteur, la borne se trouve au croisement de la RD et du chemin communal. Penser au traitement des eaux pluviales (par exemple noue paysagère)
----------------------	---

3.5 Conditions d'aménagement

L'urbanisation de ce secteur doit faire l'objet d'une opération d'aménagement d'ensemble. Le rapport de présentation présente des éléments complémentaires visant à éclairer le porteur de projet sur la trame urbaine à mettre en place.

3.6 Schéma d'aménagement



4 REPRODUIRE LA TYPOLOGIE URBAINE DU NOYAU VILLAGEOIS - SECTEUR MOULIERE

4.1 Superficie

TOTAL : 0,86 ha

4.2 Objectifs

Développer le bourg, en lui conservant son aspect rural, sa spécificité.
 Accueillir une nouvelle population en visant une mixité sociale, avec une offre de logement variée.
 Favoriser une approche environnementale en matière de construction et d'aménagement.
 Développer un lieu à vivre, bien intégré au bourg.
 Créer un lien avec les constructions récentes de Moulière. Introduire un espace public qui préservera l'implantation des arbres le long de la voie.

Ce lieu présente un enjeu intéressant : structurer l'urbanisation dans ce paysage à la densité relâchée tout en s'intégrant à celui-ci.

Mettre en avant une architecture de qualité reprenant les caractéristiques des maisons de la parcelle Moulière.



Vue aérienne du site d'étude – Géoportail 2017

4.3 Occupations du sol actuelles

Ce secteur se localise à l'ouest du bourg, en fin de la rue du Piémont. L'emprise sur laquelle a été portée cette OAP est classée en zone AU du règlement graphique du PLU. Les parcelles cadastrées ZA 266 / 270 / 271 / 272 ne sont pas inscrites au registre parcellaire graphique de 2017.

L'analyse environnementale réalisée par ETEN Environnement fait état d'enjeux écologiques très faibles à l'exception de la parcelle n°266 et 280 qui ont un enjeu modéré.

4.4 Principes d'aménagement recherchés

Densité urbaine	
Densité recherchée et offre foncière	Proposer une densité minimale de 7 à 10 logements à l'hectare. Proposer une mixité de l'offre au niveau de la taille des lots.

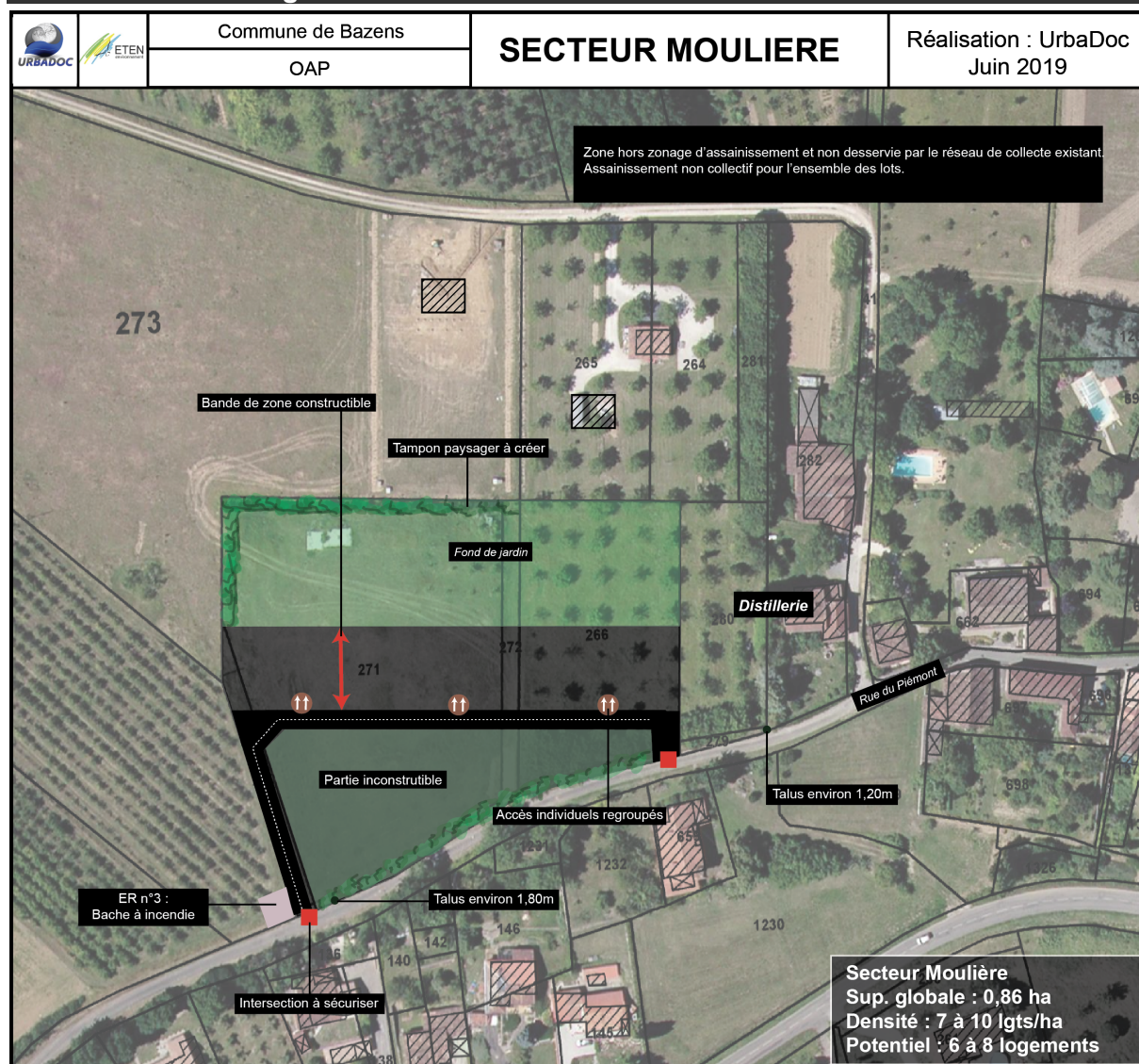
Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère	
Hauteur	Obliger une hauteur maximale de construction en R (rez-de-chaussée). 3,5 m maximum à l'égout du toit, avec une pente de toiture de 30 à 45%.
Implantation par rapport aux emprises publiques et limites séparatives	Forme urbaine semi-dense. Proposer des implantations qui permettent de conserver les vues sur le grand paysage pour les constructions existantes. Implantations libres dans la limite de la bande de zone constructible.
Caractéristiques architecturales	Secteur ouvert à des propositions architecturales en harmonie avec les constructions existantes (en bois), avec des caractéristiques écologiques. Toutes les clôtures à l'arrière des parcelles et en mitoyenneté seront non bâties (haies d'essences locales, grillage, clôture en bois) d'une hauteur maximale de 1,50 m. Les clôtures en limite de voirie pourront être bâties et devront intégrer les compteurs des réseaux.
Espace public	Un espace partagé est à prévoir entre la zone à urbaniser et la voirie existante qui préservera l'implantation des arbres au bord de la voie.
Espaces non bâtis	Veiller à une insertion paysagère qualitative : implantations qui permettent de conserver les vues sur le grand paysage pour les constructions existantes. Prévoir un tampon paysager en limite des zones résidentielles et agricoles (Nord et à l'Est)
Stationnement	Chaque lot doit prévoir le stationnement de 2 voitures.

Equipements et réseaux – Conditions de desserte des terrains par les voies et réseaux	
Conditions de desserte par les voies publiques ou ouvertes au public	Prévoir l'aménagement d'une nouvelle voie en sens unique desservant les nouvelles habitations (entrée Est / sortie Ouest) Prévoir un espace de circulation douce, zone 30 avec priorité aux piétons.
Desserte des réseaux	L'assainissement sera non collectif. Prévoir un traitement des eaux pluviales par la mise en place par exemple d'une noue paysagère La borne incendie sera située au carrefour de la croix.

4.5 Conditions d'aménagement

Ce secteur sera aménagé par une opération d'aménagement d'ensemble.

4.6 Schéma d'aménagement



5 VALORISER L'ENTREE OUEST DU BOURG - SECTEUR GUZANGE

5.1 Superficie

Secteur Guzange Nord : 0,54 ha

Secteur Guzange Sud : 0,23 ha

TOTAL : 0,77 ha

5.2 Objectifs

Densifier la zone, en lui conservant son aspect rural, sa spécificité.

Favoriser une approche environnementale en matière de construction et d'aménagement.

5.3 Occupations du sol actuelles

Ce secteur se localise à l'ouest du bourg, et constitue la première urbanisation du bourg en arrivant de Port-Sainte-Marie. L'emprise sur laquelle a été portée cette OAP est classée en zone Ub du règlement graphique du PLU. Les parcelles cadastrées ZA 56 / 60 / 118 / 147 ne sont pas inscrites au registre parcellaire graphique de 2017.

L'analyse environnementale réalisée par ETEN Environnement fait état d'enjeux écologiques faibles sur la parcelle n°117.



Vue aérienne du site d'étude – Géoportail 2017

5.4 Principes d'aménagement recherchés

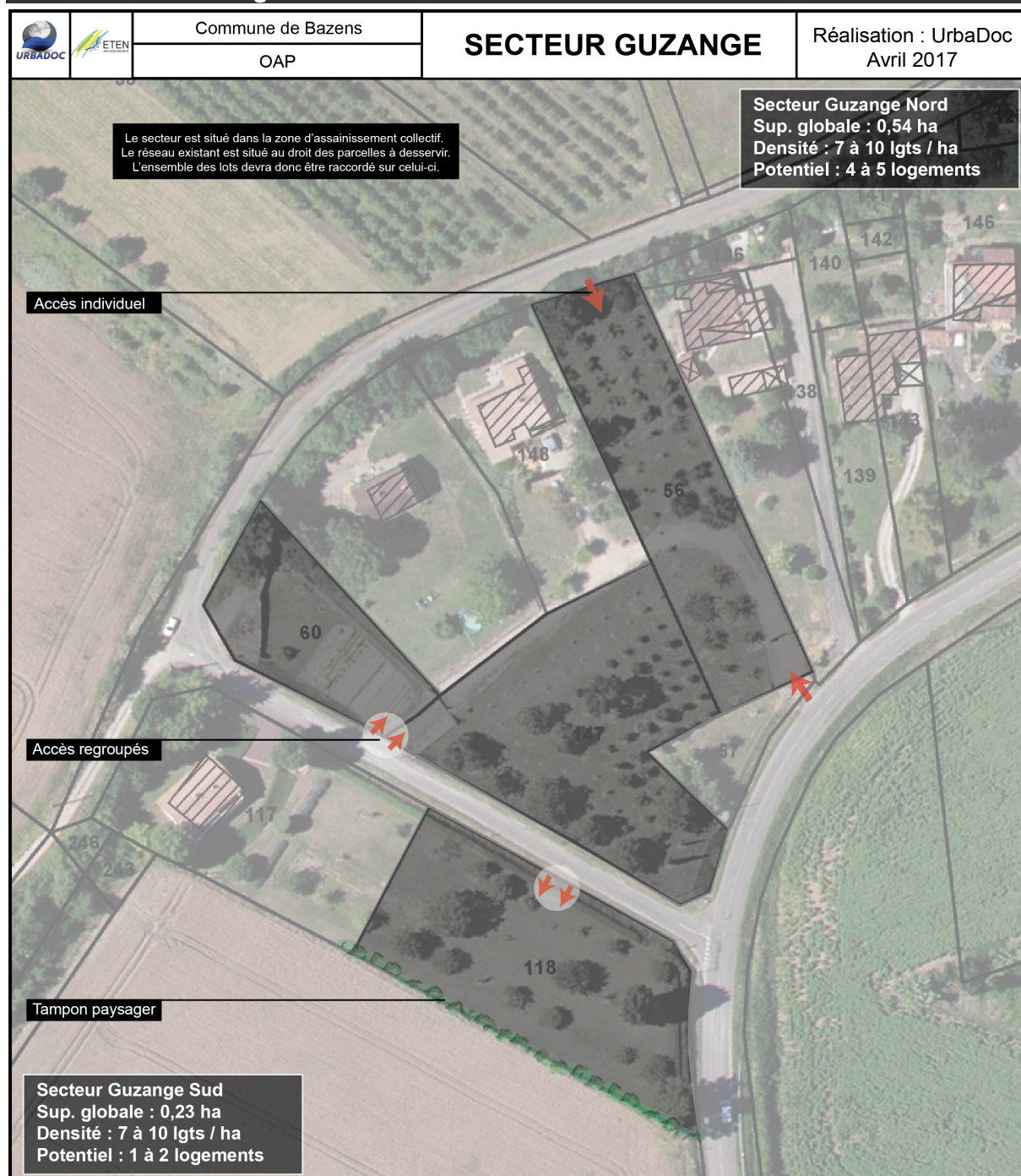
Densité urbaine	
Densité recherchée et offre foncière	Proposer une densité minimale de 7 logements à 10 logements l'hectare.
Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère	
Hauteur	Hauteur maximale de construction en R+1 (1 étage sur rez-de-chaussée).
Implantation par rapport aux emprises publiques et limites séparatives	Forme urbaine semi-dense et libre par rapport aux limites (RD 118 au Sud)
Caractéristiques architecturales	Harmonisation par rapport à l'existant, avec des caractéristiques écologiques. Toutes les clôtures (haies d'essences locales, grillage, clôture en bois) seront d'une hauteur maximale de 1,50m.
Espaces non bâtis	Veiller à une insertion paysagère qualitative.
Stationnement	Chaque lot doit prévoir le stationnement de 2 voitures.

Équipements et réseaux – Conditions de desserte des terrains par les voies et réseaux	
Accès voirie	Prévoir sur certaines parcelles des accès partagés (parcelles 56 et 147) Autres parcelles : accès individuels groupés imposés à partir du barreau de liaison
Desserte des réseaux	L'assainissement devra être raccordé au réseau collectif. La borne incendie sera située au carrefour de la croix.

5.5 Conditions d'aménagement

Ce secteur sera aménagé par une opération au coup par coup.

5.6 Schéma d'aménagement



6 ORGANISER L'URBANISATION AU LIEU-DIT LABROUILLENQUE

6.1 Superficie

TOTAL : 1.90 ha

6.2 Objectifs

Densifier la zone, en lui conservant son aspect rural, sa spécificité.
Favoriser une approche environnementale en matière de construction et d'aménagement.
Développer un lieu à vivre avec l'aménagement de lieu partagé. Ce lieu présente un enjeu intéressant : structurer l'urbanisation de la zone. Décloisonnement du quartier et circulation avec quartiers existants à partir de la traversante.

6.3 Occupations du sol actuelles

Ce secteur se localise dans le secteur de Labrouillenne/Tivoli. L'emprise sur laquelle a été portée cette OAP est classée en zone AUa du règlement graphique du PLU.
L'analyse environnementale réalisée par ETEN Environnement fait état d'enjeux écologiques très faibles sur cette zone.

Développer un lieu à vivre, au cœur de la zone.

6.4 Principes d'aménagement recherchés

Densité urbaine

Densité recherchée et offre foncière	Proposer une densité minimale de 7 logements à 10 l'hectare. Proposer une mixité de l'offre au niveau de la taille des lots.
--------------------------------------	---

Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

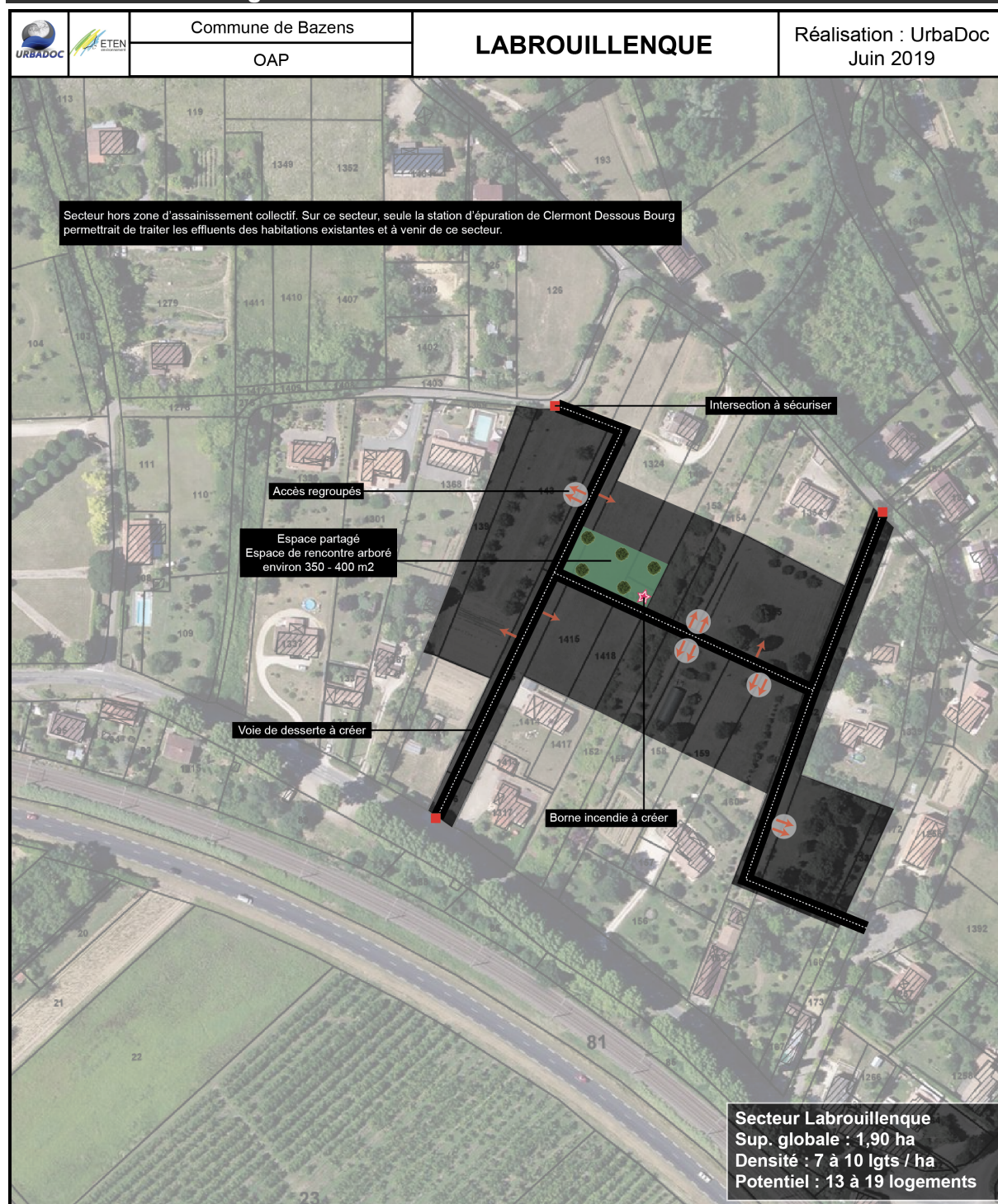
Hauteur	Hauteur maximale de construction en R+1 (1 étage sur rez-de-chaussée).
Implantation par rapport aux emprises publiques et limites séparatives	Forme urbaine semi-dense. Proposer des implantations qui permettent de conserver les vues sur le paysage pour les constructions existantes. Proposer des implantations qui permettent de limiter la co-visibilité sur les parties privatives.
Caractéristiques architecturales	Secteur ouvert à des propositions architecturales innovantes, avec des caractéristiques écologiques. Toutes les clôtures mitoyennes et à l'arrière des implantations seront non bâties (haies d'essences locales, grillage, clôture en bois) d'une hauteur maximale de 1,50m. Les clôtures en limite de voirie pourront être bâties et devront intégrer les compteurs réseaux.
Espace public	Un espace de rencontre arboré avec des essences à haute tige est à prévoir au cœur de la zone.
Espaces non bâtis	Veiller à une insertion paysagère qualitative du projet d'ensemble.
Stationnement	Chaque lot doit prévoir le stationnement sur la parcelle de 2 voitures.

Equipements et réseaux – Conditions de desserte des terrains par les voies et réseaux	
Conditions de desserte par les voies publiques ou ouvertes au public	Prévoir l'aménagement de doubles voies : Une voie reliant la RD 118 ^E au VC 108, une voie reliant la VC 2 à la placette de Tivoli, et une troisième voie reliant les deux premières. Privilégier les accès jumelés.
Desserte des réseaux	Tenir compte des possibilités de traitement des eaux usées. La station d'épuration pourrait traiter les eaux usées à défauts, l'assainissement sera non collectif. La borne à incendie est à créer au sein du secteur à aménager.

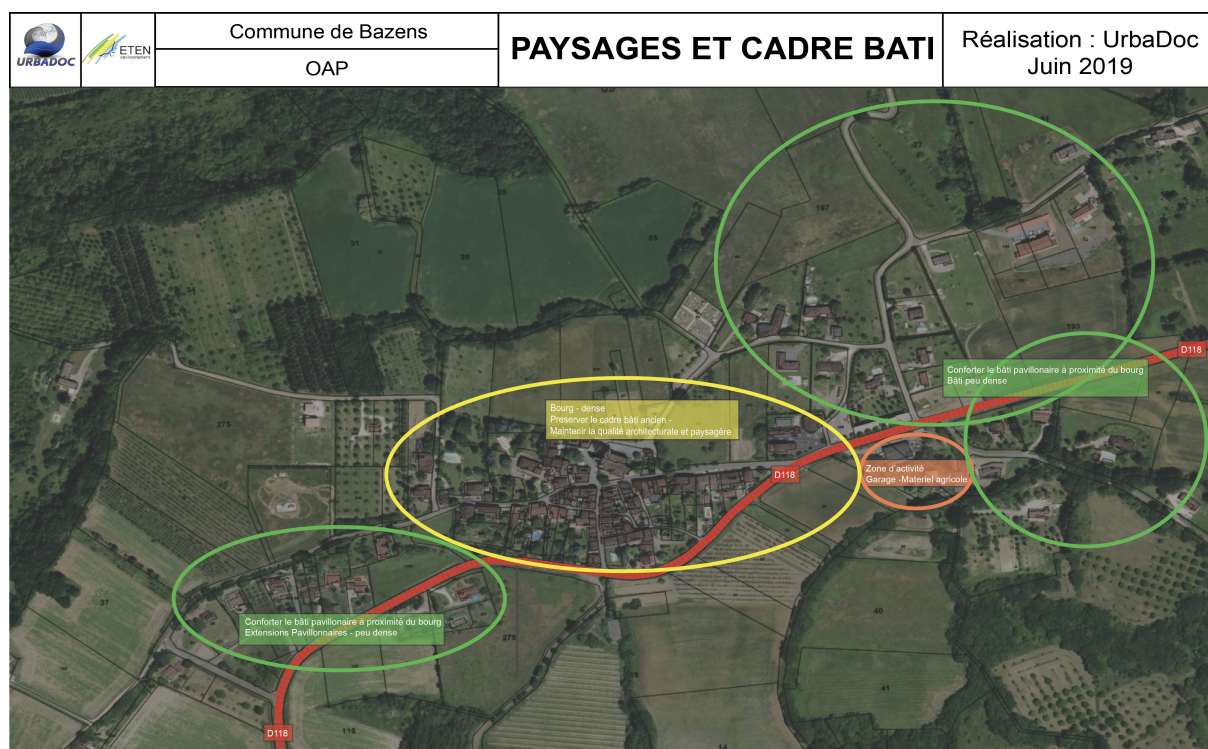
6.5 Conditions d'aménagement

Ce secteur sera aménagé par une opération d'aménagement d'ensemble par îlot.

6.6 Schéma d'aménagement



7 OAP ENTREES DE BOURG



8 OAP MOBILITE

