

COMMUNE DE CLAIRAC PLAN LOCAL D'URBANISME

ORIENTATIONS D'AMÉNAGEMENT ET DE PROGRAMMATION

Pièce 3

UrbaDoc

Chef de projet :
Etienne BADIANE
56, avenue des Minimes
31200 TOULOUSE
Tél. : 05 34 42 02 91
contact@be-urbadoc.fr

| Tampon de la Mairie | Tampon de la Préfecture |
|---------------------|-------------------------|
| | |

PRESCRIPTION DU PLU

DEBAT SUR LE PADD

ARRET DU PLU

ENQUETE PUBLIQUE

APPROBATION DU PLU

SOMMAIRE

| | |
|---|-----------|
| 1 – PRESCRIPTIONS ARCHITECTURALES ET PAYSAGERES | 2 |
| 2 – LES ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION | 24 |
| 3 – LOCALISATION DES SECTEURS A URBANISER (AUA ET AUB)..... | 25 |
| 3.1 RUE DU COULOUME (AUB) | 26 |
| 3.2 BELLEVUE (AUA) | 29 |
| 3.3 FAUGERON (AUB) | 33 |
| 3.4 CHATAIGNIERS (AUA)..... | 35 |
| 3.5 VIVENS (AUA)..... | 37 |
| 4 – LOCALISATION DES SECTEURS A URBANISER A VOCATION D'ACTIVITES | 40 |
| 4.1 ZONE A URBANISER A VOCATION D'ACTIVITES (VIGNOVLE DE VIVENS) | 41 |
| 4.2 ZONE A URBANISER A VOCATION D'ACTIVITES (VAQUET) | 42 |
| 5 – OAP MOBILITE | 43 |

1 – PRESCRIPTIONS ARCHITECTURALES ET PAYSAGERES

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 possible 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 :

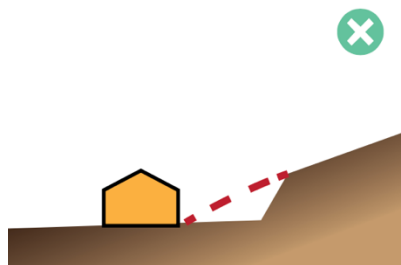
- Limiter au maximum les déblais/remblais de l'opération, notamment en adaptant la construction et ses niveaux à la topographie du terrain ;
- Positionner le bâti de manière à construire en parallèle ou en perpendiculaire à la pente ;
- Construire en escaliers par rapport à la pente.

Intégration paysagère des équipements et réserves d'eau :

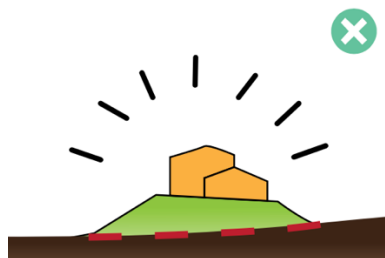
L'implantation des équipements techniques devra faire l'objet d'un traitement paysager afin de ne pas porter atteinte à la qualité des lieux et des sites ; les réserves d'eau extérieures destinées à la défense contre l'incendie devront, si elles sont aériennes de type « citerne souple », être accompagnées 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**

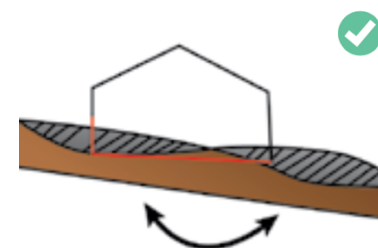
Eléments tirés de la fiche conseil éditée par le CAUE 47 : Implanter sa maison en Lot-et-Garonne



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.



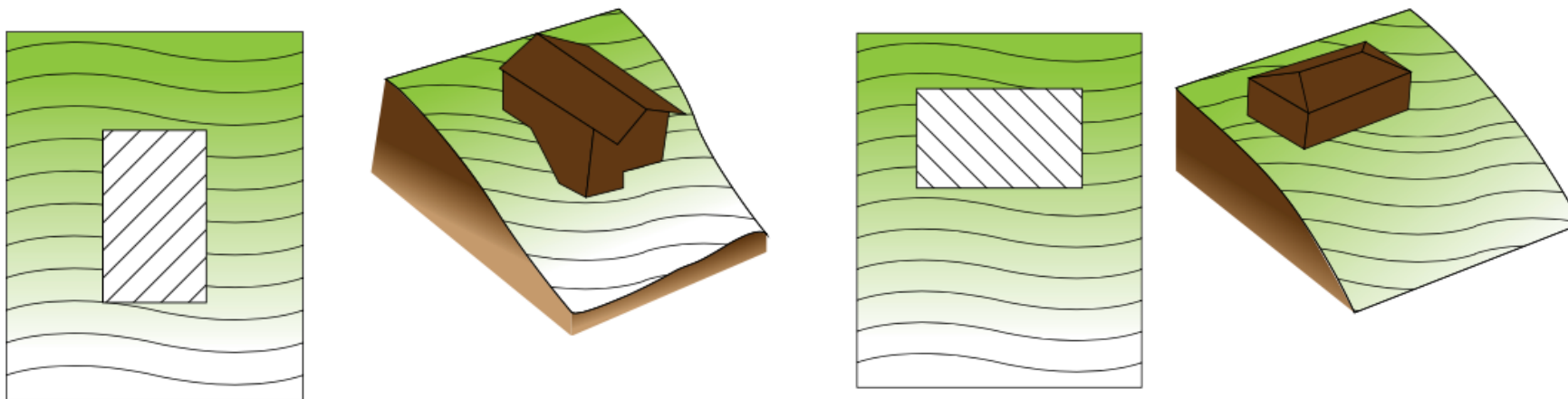
L'exhaussement du bâti est coûteux et peu respectueux du paysage.



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 : Planter 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.

| Équipement | Illustrations | Impact sur le cadre paysager | Entretien |
|--|---|---|--|
| <p>Bassin artificiel</p> |  <p><i>Exemple de bassin avec un accompagnement végétal masquant les clôtures</i></p> | <p>Moyen : Intégration paysagère nécessaire (remblais, impluvium, clôture).</p> | <p>Le transport par l'eau de matières en suspension (sable, caillou, branche...) impose un nettoyage régulier des ouvrages.</p> |
| <p>Citernes aériennes souples</p> |  <p><i>Exemple d'une citerne aérienne avec un accompagnement végétal</i></p> | <p>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.</p> | <p>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.</p> |
| <p>Citerne enterrée préconstruite ou en béton</p> |   <p><i>Exemple de citerne enterrée avec un couvert végétal au dessus</i></p> | <p>Faible</p> | <p>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.</p> |



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

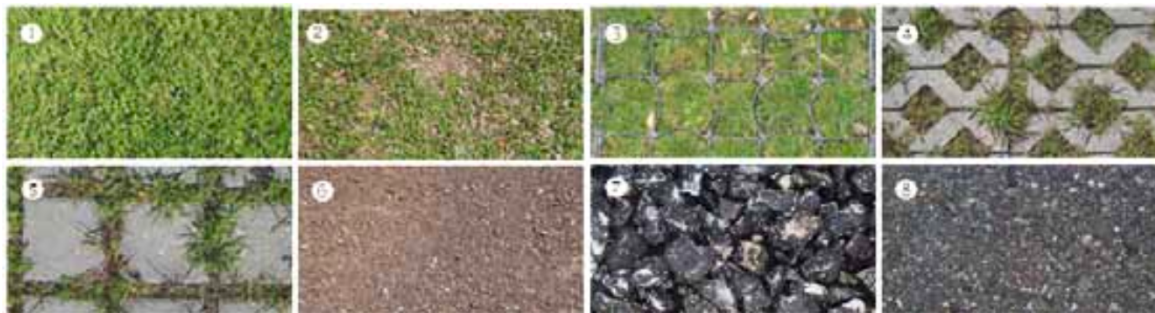
Avantages La noue est un dispositif assurant les différentes fonctions de rétention, de régulation et d'écrêtement des débits de pointe. Ses capacités de rétention peuvent être optimisées par la mise en place de cloisonnements. L'intégration paysagère est bonne. Le coût de l'aménagement est faible : 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 | <p style="text-align: center;">Aire piétonne</p>  | <p style="text-align: center;">Zone de rencontre</p>  | <p style="text-align: center;">Zone 30</p>  |
|--|---|---|---|
| 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'élagage 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.

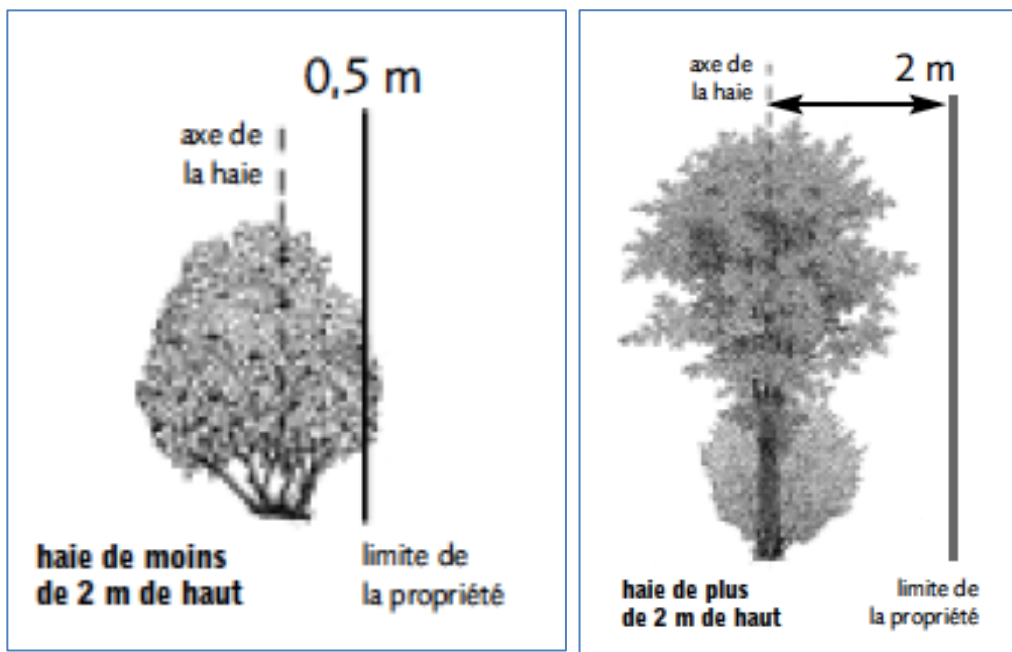
Entre deux propriétés voisines :

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 raccourcis 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 fondre 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 épandables 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 dérivation 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 dérivation 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 dérivation 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 :

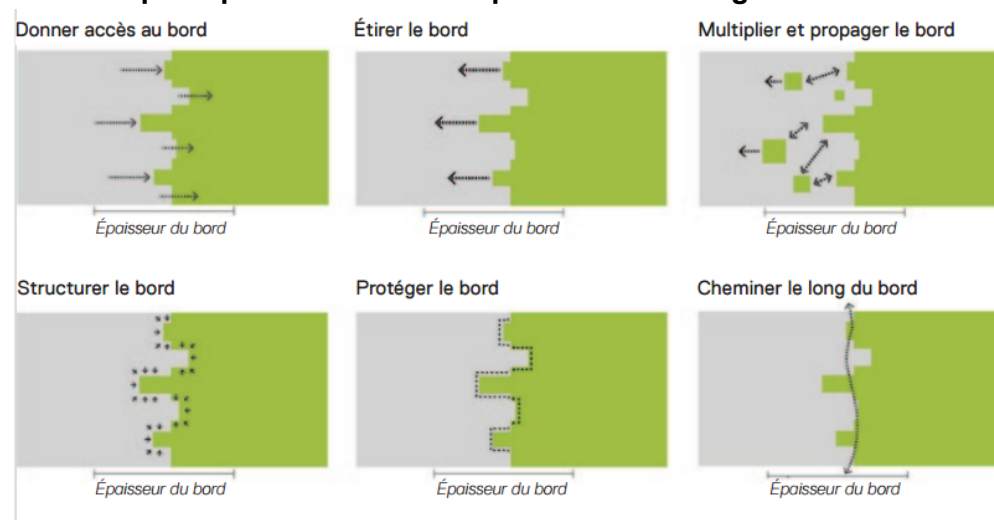
Dans un **paysage bocager de plaine**, les structures existantes apportent des solutions sur lesquelles s'inspirer. Ainsi, les haies constituent un vocabulaire presque évident pour traiter les franges. La haie bocagère constitue ainsi une réponse simple mais efficace avec une diversité d'espèces locales, 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.

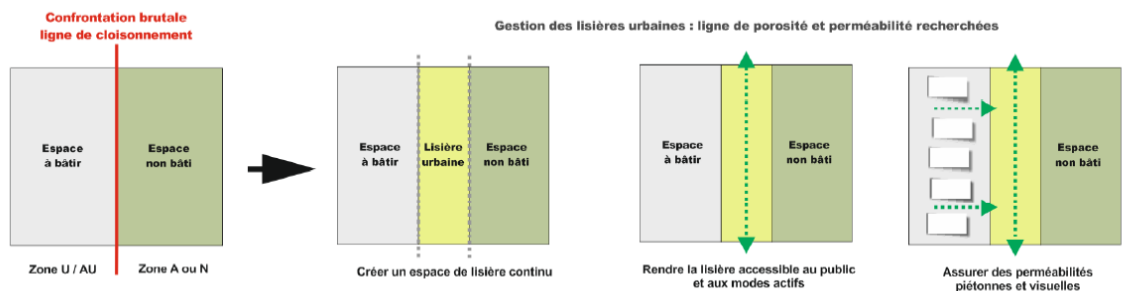
Dans un **paysage de plaine ouvert**, les vergers constituent un des modes de cultures importants : la plantation de bandes de fruitiers peut donc qualifier les franges. Un verger constitue une limite pertinente entre l'espace ouvert et l'espace bâti. Il offre en outre la possibilité de constituer un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

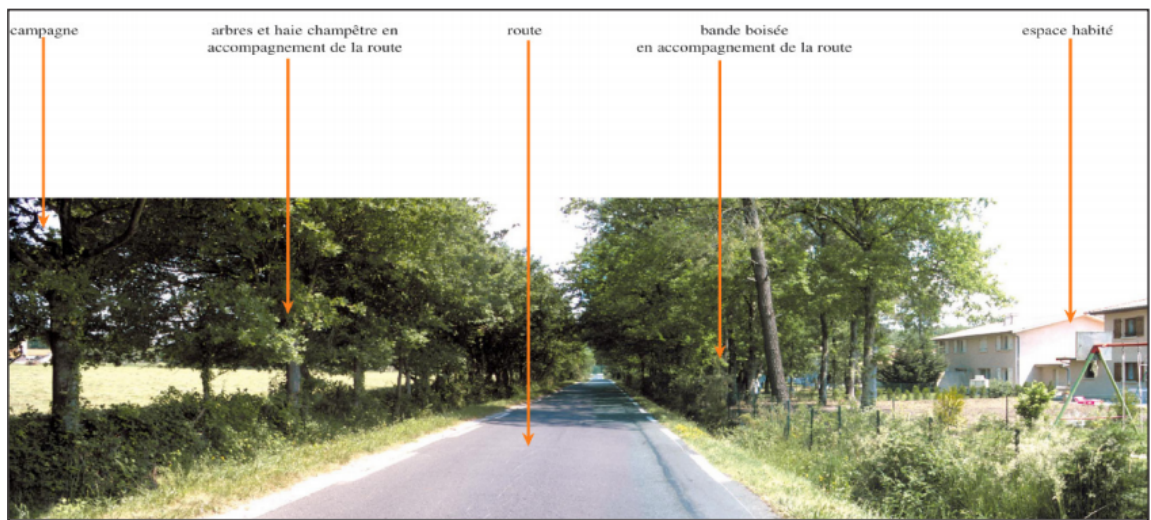
Plans de principes des actions à opérer sur les franges :



Plans de principes des traitements des lisières urbaines :

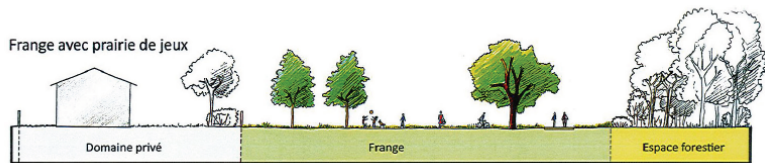
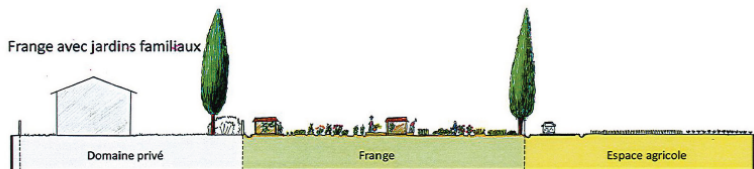
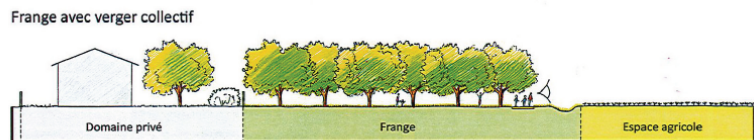
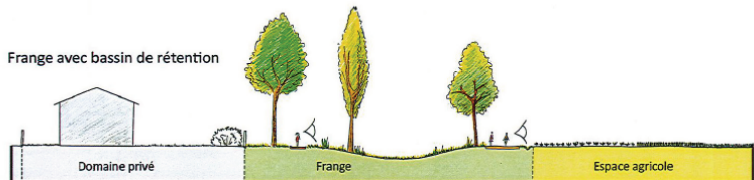
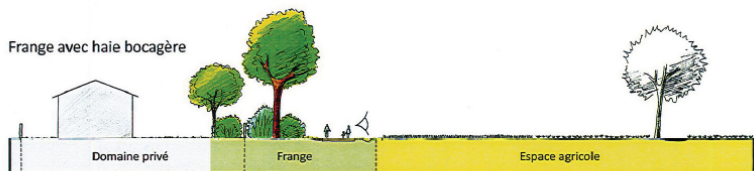
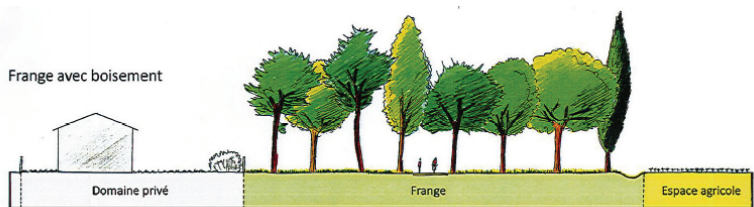


Illustrations explicatives des traitements des lisières urbaines au regard du maintien des fonctionnalités des espaces agricoles :

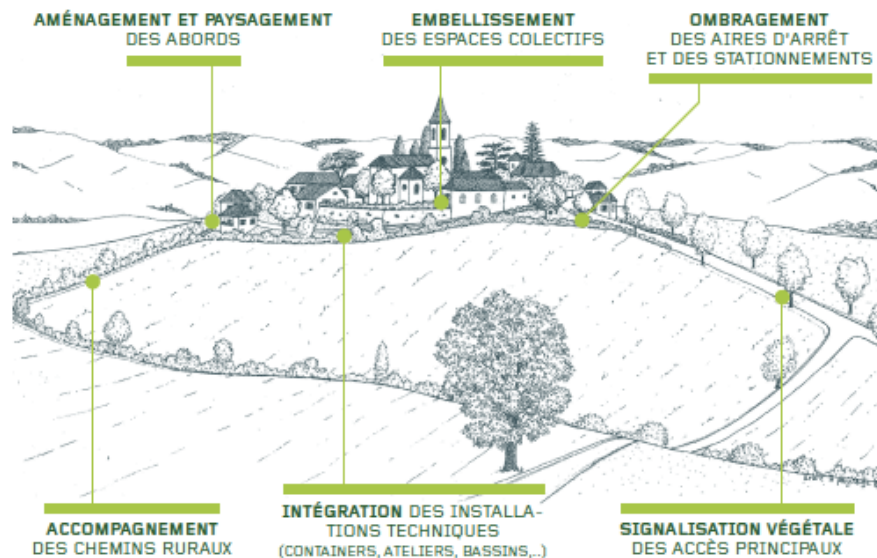


Exemple de transition douce entre espace habité et campagne à Pessac-Mérignac (33) Illustration extraite du SCOT de l'agglomération bordelaise (A'URBA - Agence Follea-Gautier, paysagistes-urbanistes)

Coupes de principes des typologies de franges rurales :



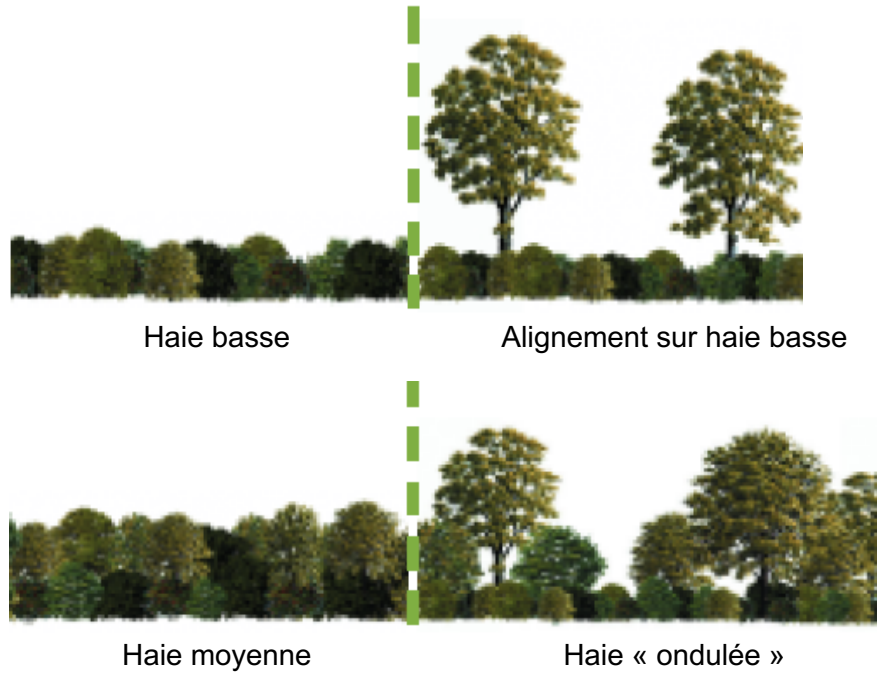
Exemple d'utilisation des haies champêtres :



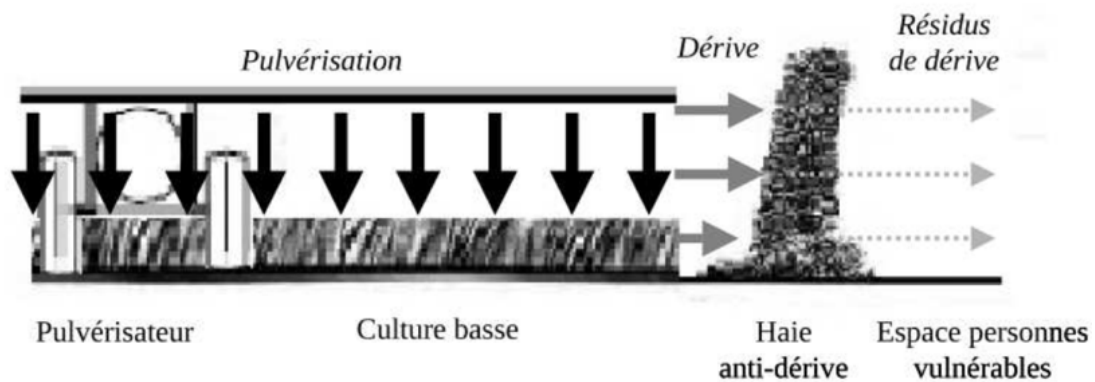
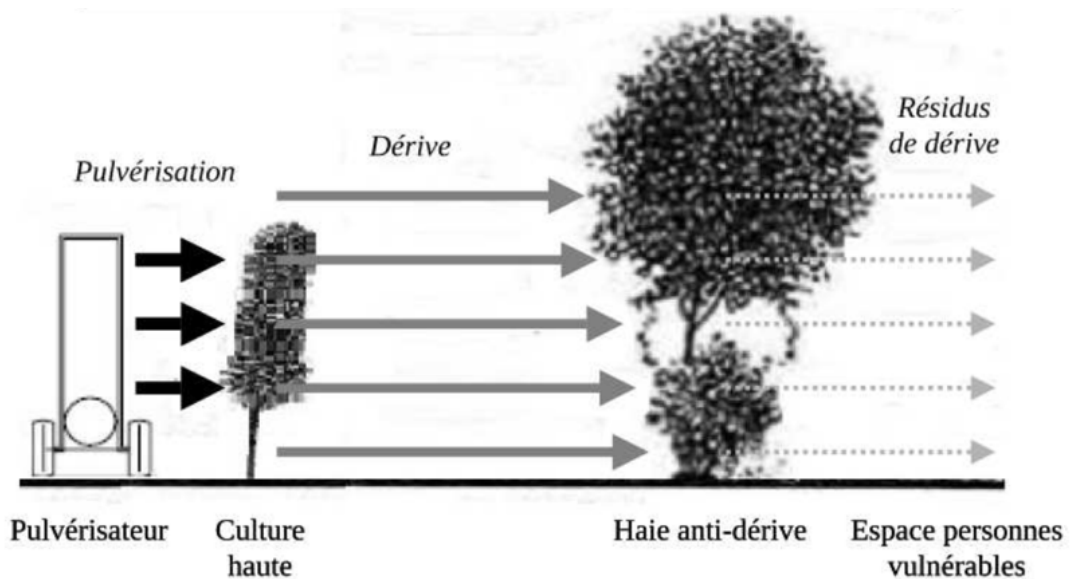
Exemples de strates de végétation :



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.



Alisier torminal
Sorbus torminalis



Aubépine épineuse
Crataegus laevigata



Aubépine monogyne
Crataegus monogyna



Érable champêtre
Acer campestre



Figuier
Ficus carica



Frêne commun
Fraxinus excelsior



Camerisier à balais
Lonicera xylosteum



Charme
Carpinus betulus



Chêne pubescent
Quercus pubescens



Fusain d'Europe
Euonymus europaeus



Laurier sauce
Laurus nobilis



Laurier tin
Viburnum tinus



Chêne sessile
Quercus petraea



Chèvrefeuille d'Etrurie
Lonicera etrusca



Cognassier
Cydonia oblonga



Poirier franc
Pyrus pyraeaster



Prunellier
Prunus spinosa



Prunier sauvage
Prunus domestica



Cormier
Sorbus domestica



Cornouiller sanguin
Cornus sanguinea



Églantier
Rosa canina



Saulé marsault
Salix caprea



Sureau noir
Sambucus nigra



Tilleul
Tilia cordata

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

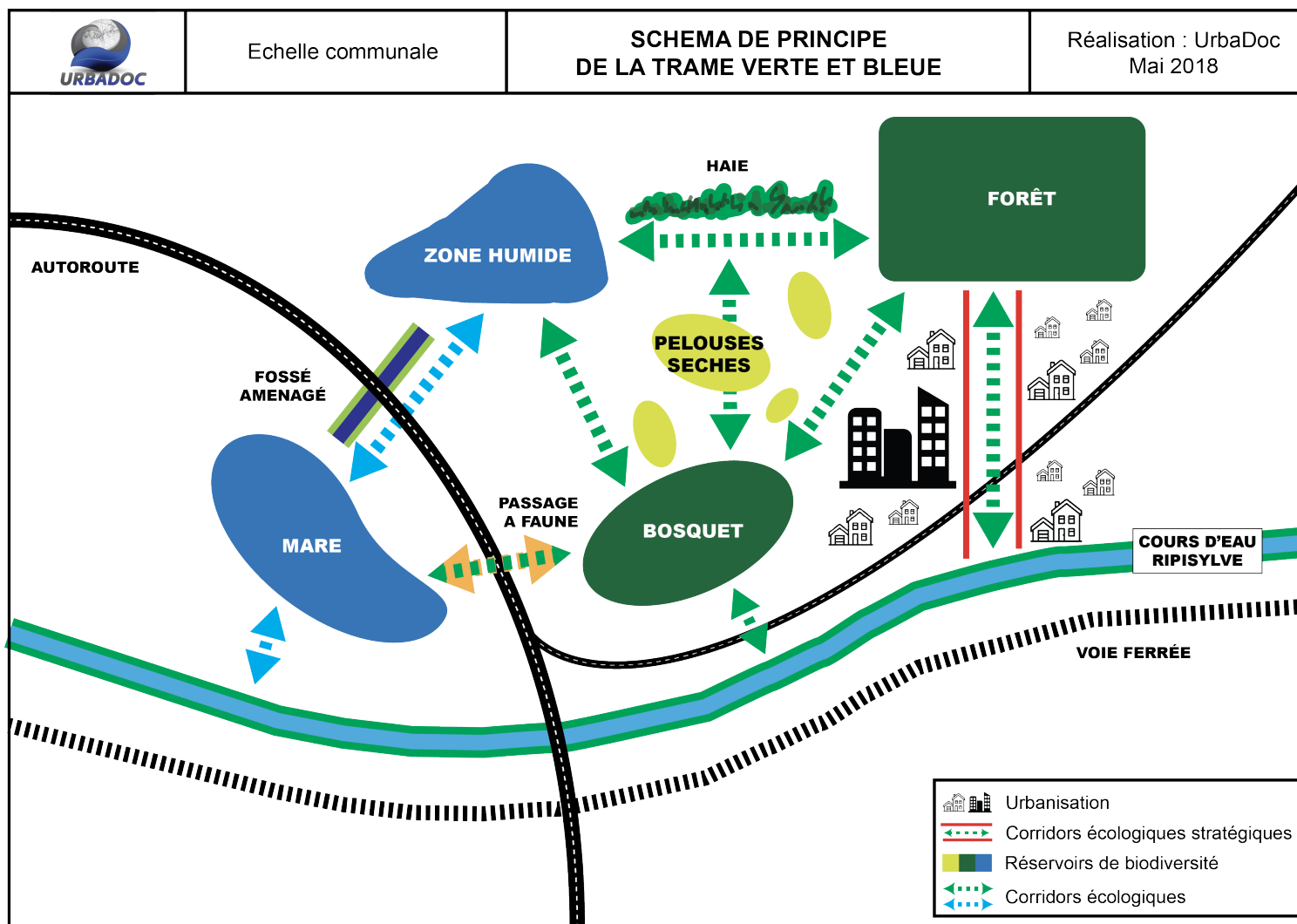
Les orientations d'aménagement et de programmation peuvent notamment définir les actions et opérations nécessaires pour mettre en valeur l'environnement, notamment les continuités écologiques, les paysages (...) (article L. 151-7 du Code de l'urbanisme).

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.



2 - Les orientations d'aménagement et de programmation

Les orientations d'aménagement sont des outils créés par la loi SRU et précisés par la loi UH. Initialement intégrées au Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD), elles constituent désormais une partie à part entière du dossier du PLU selon les articles L.151-6 et 151-7 du Code de l'Urbanisme. Depuis la loi portant Engagement National pour l'Environnement, les orientations d'aménagement permettent aussi de préciser la programmation des équipements et des réseaux à travers de la définition des "orientations d'aménagement et de programmation".

Les orientations d'aménagement et de programmation permettent à la municipalité de préciser les conditions d'aménagement de certains secteurs qui vont connaître un développement ou une restructuration particulière. Elles n'ont d'intérêt que sur les zones qui sont amenées à connaître une évolution significative. En ce sens, la municipalité a souhaité détailler plusieurs orientations d'aménagement portant sur les principales entrées de ville en provenance Tonneins et de Granges-sur-Lot (abord de la RD 911) mais aussi sur le secteur en marge de la rue du Couloumé.

Le Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD) met en exergue, dans l'une de ses orientations, la volonté du Conseil Municipal de densifier les secteurs desservis par les réseaux en programmant leur développement, cela en poursuivant ou en initiant des logiques d'aménagement d'ensemble afin de rompre avec les dynamiques urbaines opérées au coup par coup (axe 2-1).

Ces orientations d'aménagement préconisent les actions à mettre en œuvre, afin de favoriser une intégration des constructions respectueuse du cadre paysager, d'assurer la cohérence des aménagements voiries et des traitements paysagers à établir, en vue de satisfaire à une densification raisonnée des pourtours de la ville sur ses principales entrées Est et Nord-Ouest. Les objectifs d'aménagement poursuivis se déclinent comme il suit :

- Rechercher des formes urbaines et bâties cohérentes avec les secteurs urbanisés et en veillant à la bonne intégration des constructions dans le cadre paysager et son environnement bâti ;
- Aménager les secteurs à urbaniser dans une logique d'ensemble en optimisant les conditions d'accessibilité et de desserte

Un ordre programmatif a été instauré par la municipalité en raison essentiellement du niveau d'appétence quant aux demandes de constructions d'ores et déjà effectuées par des pétitionnaires.

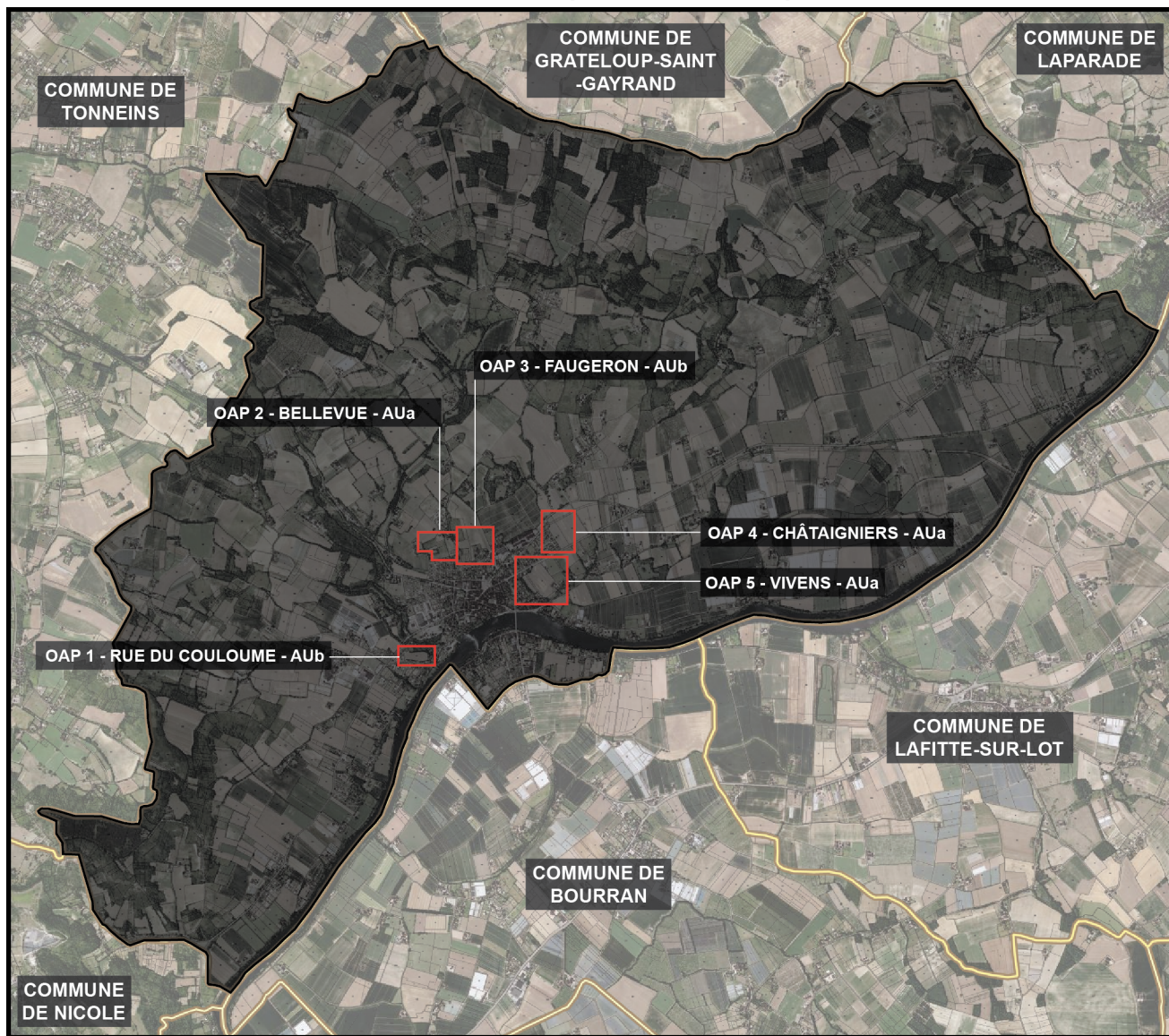
La zone AUa sera urbanisée en priorité.

La zone AUb ne pourra être urbanisée que si 50% minimum des zones AUa est bâtie.

Des densités distinctes seront mises en œuvre dans les zones AU : 7 à 20 logts/ha

Les préconisations détaillées ci-dessous sont présentées sous la forme de schémas couvrant les secteurs destinés à l'urbanisation ; sont notamment mis en exergue les principes d'accessibilité et de création de voirie dont les tracés sont donnés à titre indicatif, l'intégration des constructions dans l'environnement bâti, le maintien des éléments paysagers de qualité. Il convient ainsi de proposer une forme urbaine permettant de gérer de manière économe le foncier disponible, tout en limitant l'impact sur la trame paysagère.

3 - Localisation des secteurs à urbaniser (AUa et AUb)



3.1 Rue du Couloumé (AUb)

1.1 Etat initial du site

- Cadre naturel / vocation actuelle du site

Le secteur identifié concerne un terrain à vocation agricole valorisée par la culture d'oléagineux. La zone AUb recouvre une seule propriété foncière – parcelle cadastrée YA 359 – facilitant les modalités d'aménagement. Le site est localisé à environ 800 m au sud-ouest du centre-bourg. La zone est délimitée sur sa frange Nord par un rideau boisé créant un écran paysager qualitatif. Le site bénéficie dans sa globalité d'une grande planéité.



Vue sur le site dans un sens Ouest vers Est, © UrbaDoc, 2015



Vue sur le site dans un sens Sud-Est vers Nord-Ouest, © UrbaDoc, 2015

Le cadre bâti proche se réfère à des habitations pavillonnaires implantées en marge de la rue du Couloumé mais aussi à des constructions bâties plus traditionnelles : ancien séchoir réhabilité en marge Ouest, et bâti villageois au Sud-Est au contact de la rue du Couloumé et du chemin rural du Couloumé.

- Accessibilité

Bien que la zone caractérise une emprise établie en deuxième rideau des constructions pavillonnaires, un point d'accès est permis à partir de la rue du Couloumé. Compte tenu de la configuration de cette emprise en

profondeur d'un rideau déjà urbanisé un principe de desserte interne devra être établi au sein de la zone avec la gestion des entrées et sorties opérées à partir d'un même accès.



Amorce établie au sud-ouest de la zone en appui de la rue du Couloumé, © UrbaDoc, 2015



Rue du Couloumé, sens Ouest-Est, © UrbaDoc, 2015

1.2 Superficie

| | Superficie | | |
|--------------|-------------|-----------|-----------|
| | (ha, a, ca) | | |
| TOTAL | 1 | 37 | 44 |

1.3 Les principes d'aménagement

| Densité recherchée et modalités d'aménagement | Principe de desserte | Intégration paysagère |
|--|--|--|
| <p>Densité moyenne : entre 15 et 20 logements à l'hectare</p> <p>Aménagement réalisé au fur et à mesure des permis de construire.</p> | <p>Création d'une voie de desserte interne en appui de la rue du Couloumé. Configuration de la voie avec un espace partagé central permettant d'y associer des aménagements spécifiques pour la gestion des eaux pluviales.</p> <p>Gabarit voirie : Les caractéristiques techniques et sécuritaires des voies à créer devront être conformes au règlement de voirie de Val de Garonne Agglomération.</p> <p>Stationnement : la gestion des stationnements s'opèrera au sein des unités privées avec la réalisation au minimum de deux places de stationnements par logement.</p> | <p>Création d'un espace partagé. Sa superficie devra être au moins égale à 5% de la superficie globale de la zone AUb</p> <p>Création d'une noue en appui de cet espace central</p> <p>Maintien des motifs végétalisés en lisière Nord</p> |

3.2 Bellevue (AUa)

3.1 Etat initial du site

- Cadre naturel / vocation actuelle du site

Le secteur identifié concerne un vaste espace enherbé non déclaré comme surface agricole à la PAC. Ces terrains servent pour partie – parcelle ZX 291 – de pâtures pour les chevaux. Le site est caractérisé par une légère pente orientée Nord Sud et une altitude comprise entre 65 et 85 m. En marge Nord-Ouest, des motifs paysagers sous formes de haies arbustives délimitent la zone en créant un tampon paysager avec les îlots agricoles établis plus au Nord. En limite de la route du Pech, un important talus est tenu par une végétation mêlant arbustes et arbres de haut jet.



Cadre naturel du site, visibilité sens Sud / Nord, © UrbaDoc, 2016

Le cadre bâti proche se réfère au Sud de la zone aux habitations pavillonnaires constitutives du lotissement de Bellevue ainsi qu'à deux maisons très récentes établies sur des lots d'une surface moyenne de 1300 m² chacun. Au Nord une construction bois est établie sur une parcelle de 4000 m².

En frange Ouest, les habitations et dépendances traditionnelles présentes au lieu-dit Les Tilleuls et Bellevue bornent ce secteur.



Constructions pavillonnaires établies en marge Nord du site, © UrbaDoc, 2016

- Accessibilité

La zone AUa est délimitée sur sa marge Est par le chemin vicinal ordinaire n°2 dit route du Pech. Une amorce de voirie a d'ores et déjà été créé pour desservir les deux lots situés au nord du lotissement. Une seconde amorce, non carrossée et servant d'accès agricole, est également établie au Nord de la zone AUa toujours en appui de la route du Pech elle servira de point d'entrée supplémentaire dans l'établissement du principe de desserte au sein de cette zone.



Amorce de voirie créée en appui de la route du Pech au Sud Est de la zone, © UrbaDoc, 2016.



Accès agricole en appui de la route du Pech, au Nord Est de la zone, © UrbaDoc, 2016.

3.2 Superficie

| | Superficie | | |
|--------------|-------------|-----------|-----------|
| | (ha, a, ca) | | |
| TOTAL | 2 | 27 | 79 |

3.3 Les principes d'aménagement

| Densité recherchée et modalités d'aménagement | Principe de desserte | Intégration paysagère |
|---|--|--|
| <p>Densité minimale : 7 à 20 logements à l'hectare</p> <p>Zone pouvant être décomposée en deux îlots afin de tenir compte des propriétés foncières.</p> <p>L'aménagement sera réalisé au fur et à mesure des permis de construire.</p> | <p>Création de deux voies de desserte établies en appui des deux amorces existantes et desservant transversalement la zone AUa.</p> <p>Principe de voirie complété d'aires de retournement en l'absence de possibilité de connexion avec le cheminement menant au lieux-dits le Tilleuil et Bellevue en frange Ouest.</p> <p>Pertinence de compléter le maillage viaire au sein de cette zone en permettant une liaison entre les deux voies transversales créées à étudier en fonction de la décomposition de la zone en différents lots qui sera prévue.</p> <p>Les caractéristiques techniques et sécuritaires de la voie à créer devront être conformes au règlement de voirie de Val de Garonne Agglomération.</p> <p>Les accès aux habitations futures seront regroupés et opérés uniquement à partir des voies de desserte créés.</p> <p>Stationnement : la gestion des stationnements s'opèrera au sein des unités privées avec la réalisation au minimum de deux places de stationnements par logement.</p> | <p>Maintien des éléments paysagers en limite de la route du Pech et attenants au talus, ainsi que les structures végétales présentes au Nord-Ouest de la zone.</p> <p>Prise en compte des données topographiques et des sensibilités paysagères du site en termes de visibilité : implantation des constructions selon un sens de faitage sensiblement parallèle aux courbes de niveau</p> |

3.3 Faugeron (AUb)

4.1 Etat initial du site

- Cadre naturel / vocation actuelle du site

Les emprises étudiées sont valorisées par la maïsiculture et sont partiellement – îlot Ouest – déclarées à la PAC

Le site verse progressivement du Nord au Sud avec une altitude comprise entre 55 et 70 m. En marge de la route du Pech, des structures végétalisées sont présentes et servent à tenir le talus. Des haies paysagères sont également établies au sein de la zone AUb, sur sa frange Ouest.



Cadre naturel du site, visibilité sens Nord-Ouest / Sud-Est, © UrbaDoc, 2016

Les constructions proches correspondent aux habitations pavillonnaires implantées Allée de Faugeron mais aussi à la métairie présente à Faugeron et également aux bâtiments de stockage et de redistribution liée à la coopérative agricole.



Habitat pavillonnaire en marge de l'Allée Faugeron, © Street View juin 2013

- Accessibilité

L'accessibilité à la zone AUb est permise à partir de la route du Pech en frange Ouest : deux accès enherbés à vocation agricole sont présents en appui du chemin

Un cheminement privé desservant la ferme à Faugeron est présent en marge Sud-Est du site. La mise en place d'un maillage piétonnier pourra être étudié à partir de cet axe.



Accessibilité en appui de la route du Pech, en marge Nord-Ouest de la zone AUb, © UrbaDoc, 2015



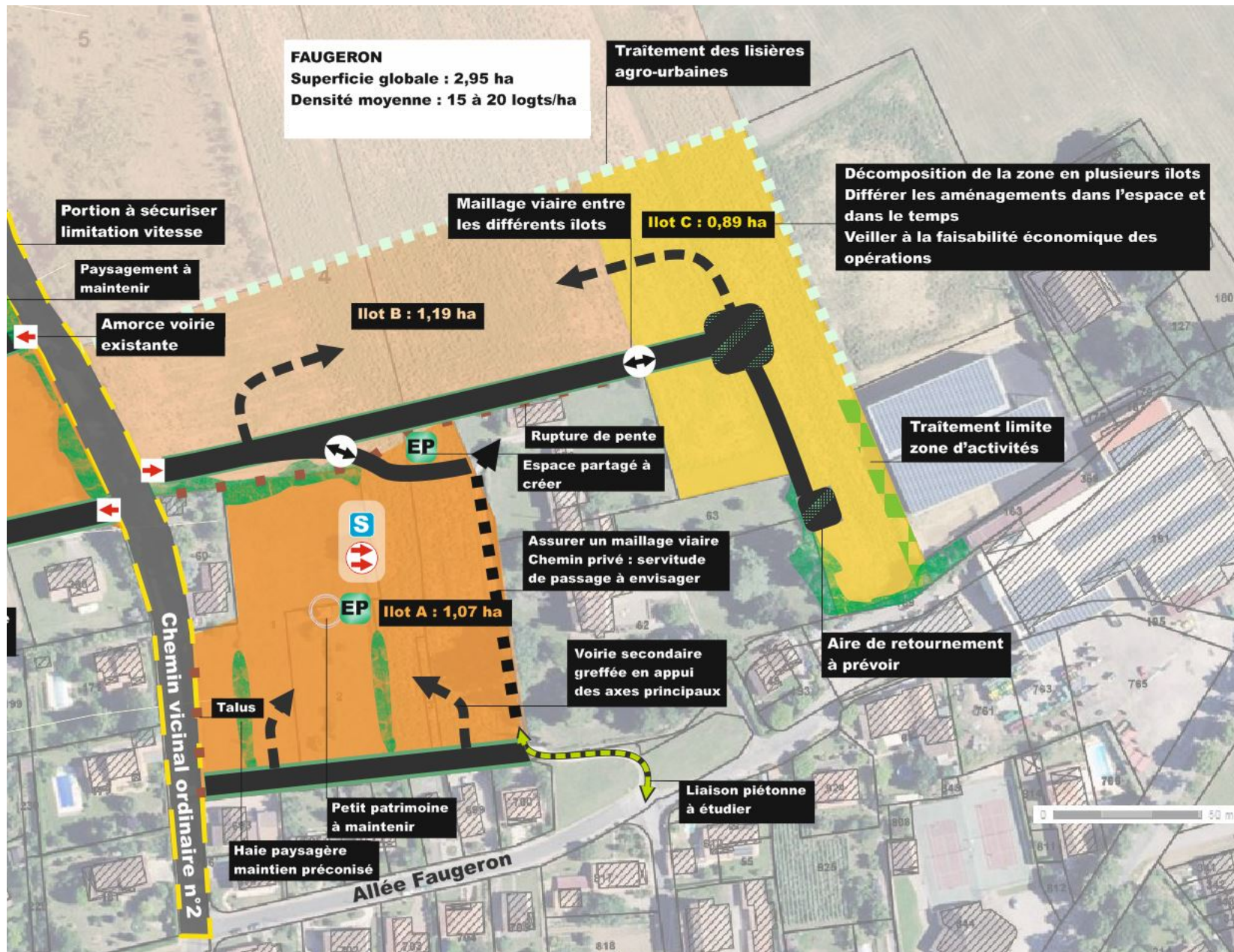
Cheminement privé desservant le corps de ferme à Faugeron, au Sud-Est de la zone Aub et dans le prolongement de l'allée Faugeron, © Street View, juin 2013

4.2 Superficie

| | Superficie | | |
|--------------|-------------|-----------|-----------|
| | (ha, a, ca) | | |
| TOTAL | 2 | 95 | 41 |

4.3 Les principes d'aménagement

| Densité recherchée et modalités d'aménagement | Principe de desserte | Intégration paysagère |
|---|--|--|
| <p>Densité minimale : 15 à 20 logements à l'hectare.</p> <p>Zone pouvant être décomposée en trois îlots afin de tenir compte des propriétés foncières.</p> <p>Aménagement réalisé au fur et à mesure des permis de construire.</p> | <p>Création de deux voies structurantes irrigant la zone AUb transversalement : voiries établies en appui des deux amorces existantes à partir de la route du pech.</p> <p>Principe de voirie complété d'aires de retournement</p> <p>Maillage piétonnier à étudier à partir du cheminement desservant le corps de ferme de Faugeron.</p> <p>Les caractéristiques techniques et sécuritaires de la voie à créer devront être conformes au règlement de voirie de Val de Garonne Agglomération.</p> <p>Les accès aux habitations futures seront regroupés et opérés uniquement à partir des voies de desserte créés. Stationnement : la gestion des stationnements s'opèrera au sein des unités privées avec la réalisation au minimum de deux places de stationnements par logement.</p> | <p>Maintien des éléments paysagers en limite de la route du Pech et attenants au talus/</p> <p>Maintien préconisé des éléments paysagers en marge Ouest de la zone AUb, tels que repérés sur l'esquisse ci-dessous.</p> <p>Veiller à une insertion paysagère qualitative : créer des limites avec l'espace agricole en frange Nord et également au contact de la cave coopérative (Ue), sur le cadran Sud-Est</p> <p>Création au minimum d'un espace partagé au sein de la zone.</p> |



3.4 Châtaigniers (AUa)

6.1 Etat initial du site

- Cadre naturel / vocation actuelle du site

L'ensemble de la zone est référencé au sein du registre parcellaire graphique comme surfaces dévolues au maïs grain et à l'ensilage. Compte tenu de cette spécialisation agricole, le site apparait largement ouvert avec très peu de motifs végétalisés au sein de la zone. Le site bénéficie d'une grande planéité avec des visibilité ouvertes au Nord Est portées en direction des zones de coteaux et du domaine de Barry. Cette zone bénéficie est localisée à environ 750 m à l'Est du centre-bourg. Elle bénéficie de la proximité des équipements ludo-sportifs en marge de la RD 911 et des activités présentes en zone Ux (coopérative agricole).



Cadre naturel du site, visibilité sens Sud-Ouest / Nord-Est, © UrbaDoc, 2016

La zone AUa se situe en continuité Est du lotissement les Châtaigniers qui affiche une densité moyenne de 5 logements à l'hectare.



Habitat pavillonnaire les Châtaigniers, Street View, juin 201

- Accessibilité

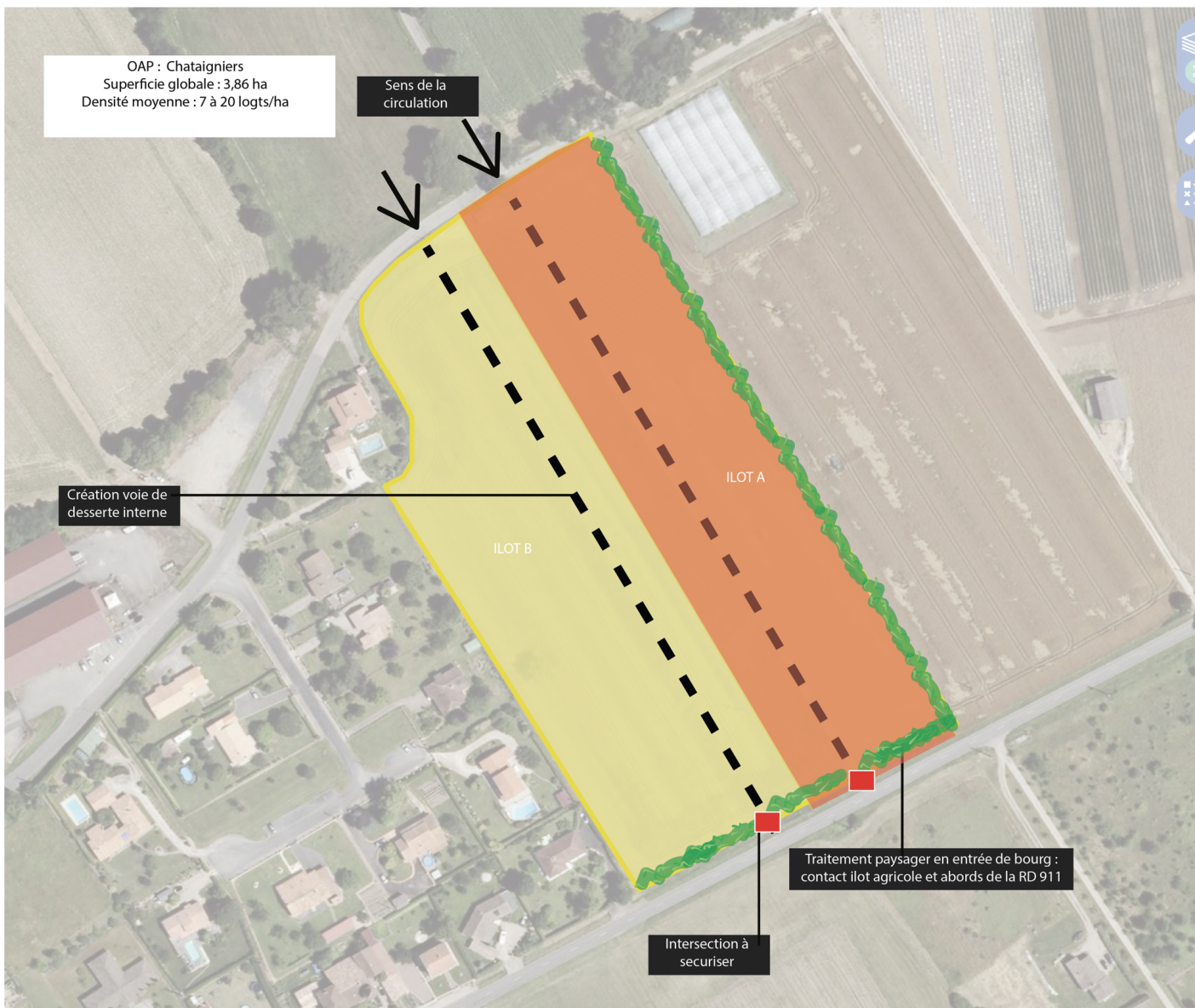
La zone AUa est encadrée au Sud par la RD 911 et au Nord par la RD 126. Aucune amorce ni tracé agraire n'est présent sur les marges de la zone.

6.2 Superficie

| | Superficie (ha, a, ca) | | |
|--------------|---------------------------|-----------|-----------|
| TOTAL | 3 | 85 | 77 |

6.3 Les principes d'aménagement

| Densité recherchée et modalités d'aménagement | Principe de desserte | Intégration paysagère |
|--|---|---|
| <p>Densité minimale : 7 à 20 logements à l'hectare.</p> <p>Aménagement au fur et à mesure de l'avancée des réseaux. C'est-à-dire, au coup par coup.</p> | <p>Création d'une voie de desserte structurante Nord Sud servant de bareau de liaison en appui des RD 911 et RD 126.</p> <p>Voirie secondaire de desserte d'ilots venant se greffer en appui de la voie structurante.</p> <p>Les caractéristiques techniques et sécuritaires de la voie à créer devront être conformes au règlement de voirie de Val de Garonne Agglomération.</p> <p>Les accès aux habitations futures seront regroupés et opérés uniquement à partir des voies de desserte interne.</p> <p>Stationnement : la gestion des stationnements s'opèrera au sein des unités privées avec la réalisation au minimum de deux places de stationnements par logement.</p> | <p>Veiller à une insertion paysagère qualitative : créer des limites avec l'espace agricole en Est</p> <p>Création d'espaces partagés d'une surface au moins égale à 5 % de celle de la zone AUb.</p> |



3.5 Vivens (AUa)

5.1 Etat initial du site

- Cadre naturel / vocation actuelle du site

L'ensemble de la zone est référencé au sein du registre parcellaire graphique comme surfaces dévolues aux grandes cultures céréalières. Compte tenu de cette spécialisation agricole, les motifs végétalisés ne sont présents qu'en limite de la zone avec un linéaire boisé en frange Ouest, au contact du chemin d'Ourliac. Un cèdre est établi en frange Nord de la zone en bordure de la RD 911 et a fait l'objet d'une mesure de protection.

Les emprises considérées bénéficient d'une grande planéité propice à la réalisation d'aménagement d'ensemble.

Cette zone bénéficie d'une situation stratégique entre le centre bourg à moins de 500 m et les équipements ludo-sportifs et en devenir tels que la maison pluridisciplinaire de santé classés en zone Ue.



Cadre naturel du site, visibilité sens Nord-Est / Sud-Ouest, © UrbaDoc, 2016

Le cadre bâti proche apparaît disparate et atteste des différentes dynamiques urbaines qui ont permis le développement du pôle de Clairac : lotissement pavillonnaire des années 60/70 au Nord – allée Tortillon ; bâti aux caractéristiques agrestes à Vivens Bas en marge Sud-Est ; noyau villageois traditionnel sur le secteur d'Ourliac en marge Sud-Ouest ; installation ludo-sportives en sortie de ville guidée par une recherche de disponibilité foncière.



Habitat pavillonnaire distribué de part et d'autre de l'allée Tortillon, © Street View juin 2013

- Accessibilité

Un accès sera aménagé en appui de la RD 911, située en agglomération. Le rabattement des cheminements piétonniers de la zone AUa vers l'extérieur en direction des infrastructures ludo-sportives pourra être recherché en appui du cheminement privé menant à Vivens Bas en limite Est de la zone AUa. En bordure de la RD 911, les trottoirs présents assurent une sécurisation des déplacements piétonniers.

Pour des enjeux sécuritaires – faible gabarit de la voirie, talus – et paysager – maintien du linéaire boisé – aucun accès routier ne sera recherché en appui du chemin d'Ourliac.



Trottoirs en marge de la RD 911 au Nord de la Zone AUa, © UrbaDoc, 2016



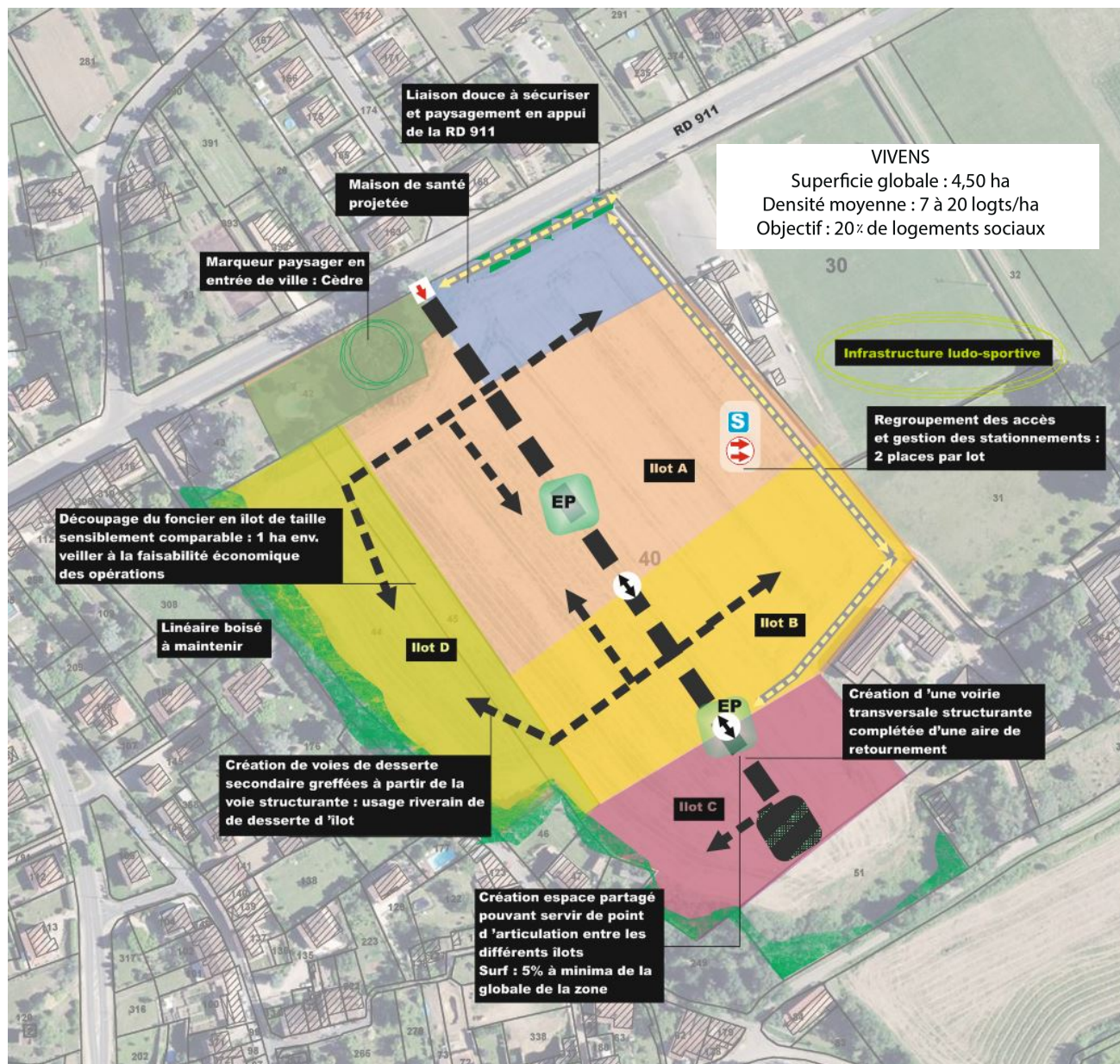
Accès privé en marge Est de la zone AUa menant en direction du corps de ferme à Vivens Bas, © UrbaDoc, 2016

5.2 Superficie

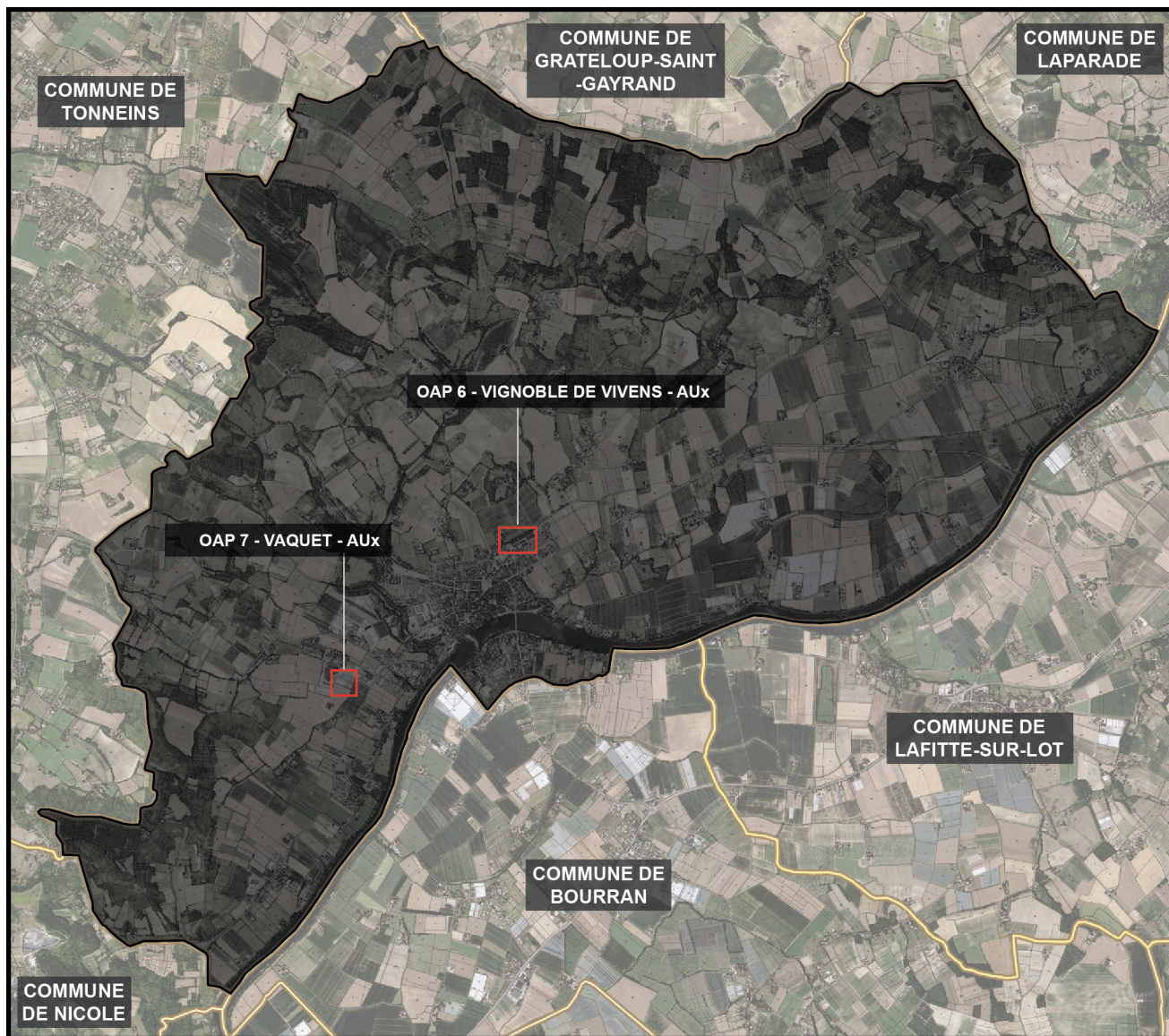
| | Superficie | | |
|--------------|-------------|-----------|-----------|
| | (ha, a, ca) | | |
| TOTAL | 4 | 50 | 15 |

5.3 Les principes d'aménagement

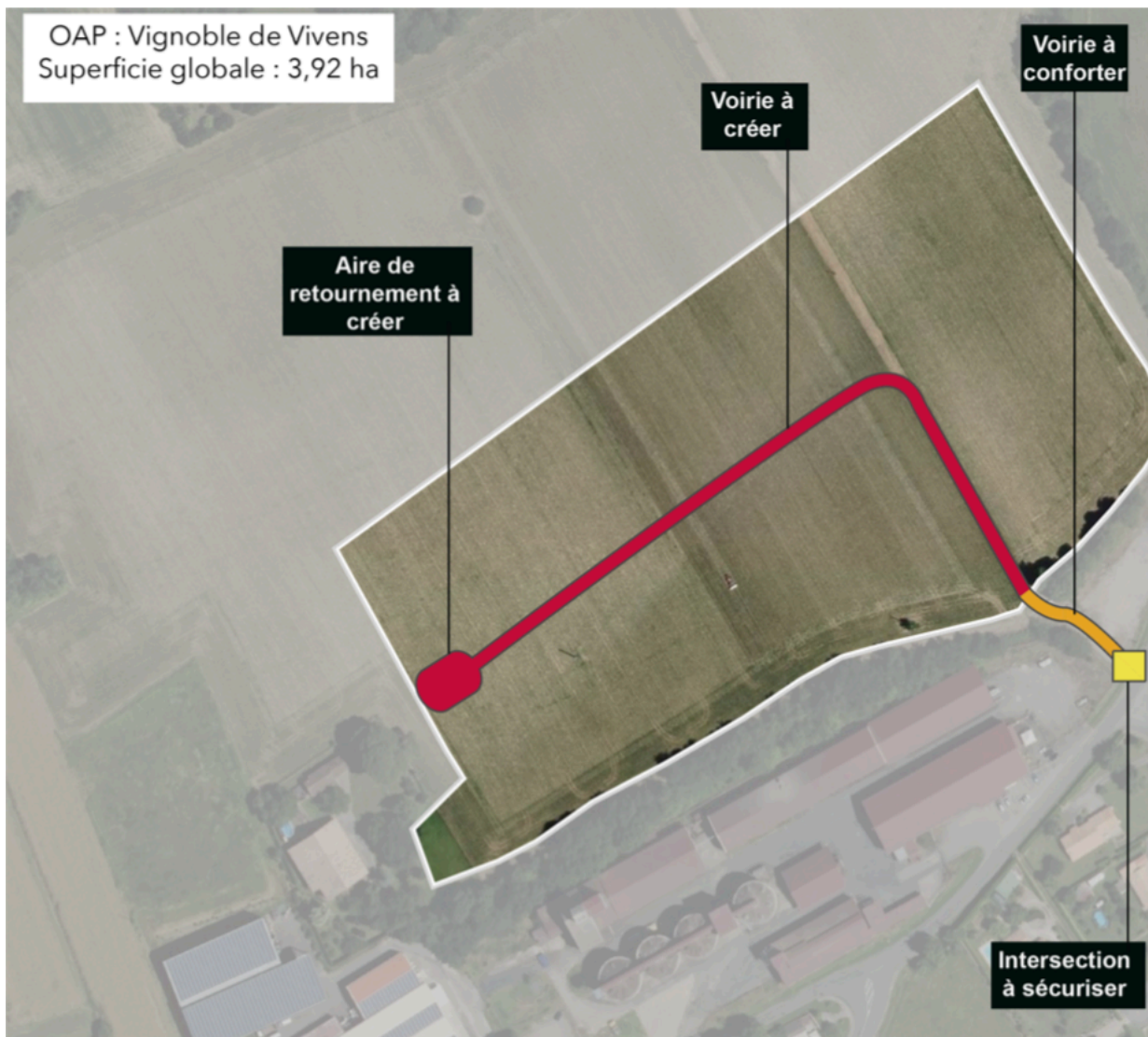
| Densité recherchée et modalités d'aménagement | Principe de desserte | Intégration paysagère |
|--|--|---|
| <p>Densité minimale : 7 à 20 logements à l'hectare. Zone pouvant être décomposée en cinq îlots afin de tenir compte des propriétés foncières et de la superficie conséquente des emprises appréhendées.</p> <p>Aménagement réalisé au fur et à mesure des permis de construire.</p> | <p>Création d'une voie de desserte structurante Nord Sud en appui de la RD 911 et assurant à l'échelle du futur quartier une connexion entre îlots.</p> <p>Principe de desserte complété d'une aire de retournement et maintien d'une possibilité de maillage ultérieure au Sud en direction du chemin rural</p> <p>Voirie secondaire de desserte d'îlots venant se greffer en appui de la voie structurante.</p> <p>Etablissement de cheminements piétonniers permettant une connexion aux équipements ludosportifs proches.</p> <p>Les caractéristiques techniques et sécuritaires de la voie à créer devront être conformes au règlement de voirie de Val de Garonne Agglomération.</p> <p>Les accès aux habitations futures seront regroupés et opérés uniquement à partir des voies de desserte créées.</p> <p>Stationnement : la gestion des stationnements s'opèrera au sein des unités privées avec la réalisation au minimum de deux places de stationnements par logement.</p> | <p>Maintien des éléments paysagers en limite Ouest de la zone, servant à tenir le talus en marge du chemin d'Ourliac</p> <p>Veiller à une insertion paysagère qualitative : créer des limites avec l'espace agricole en frange Sud</p> <p>Création d'espaces partagés d'une surface au moins égale à 5 % de celle de la zone AUa.</p> |



4 Localisation des secteurs à urbaniser à vocation d'activités



4.1 Zone à urbaniser à vocation d'activités (Vignoble de Vivens)



4.2 Zone à urbaniser à vocation d'activités (Vaquet)



5 OAP Mobilité

