



SAINT-GIBRIEN



Vu : pour être annexé à la délibération du conseil municipal de la commune de Saint-Gibrien en date du 25 février 2014 approuvant le PLU.

Monsieur le Maire,

Patrick LIBÉRA

ACTE REÇU LE
28 FEV. 2014
PRÉFECTURE DE LA MARNE
D. R. C. L.

Approuvé le : 25 février 2014

Mis à jour	Modifié	Révisé

Plan Local d'Urbanisme

Orientations d'aménagement
et de programmation

3



SOMMAIRE

- **P. 3 Préambule**
 - L'objet des orientations d'aménagement et de programmation
 - La portée des orientations d'aménagement et de programmation
 - L'articulation des orientations d'aménagement et de programmation avec les autres pièces du PLU
 - Les secteurs concernés

- **P. 4 Echancier prévisionnel d'ouverture à l'urbanisation des zones à urbaniser et modalités**
 - Enjeux
 - Modalités d'ouverture à l'urbanisation
 - Echancier prévisionnel – phasage – densité minimale

- **P. 6 Orientation 1 : zone d'habitat "Derrière les Grands Clos"**
- **P. 7 Orientation 2 : la nouvelle zone d'habitat "Au-dessus de la Garenne"**
- **P. 9 Orientation 3 : la nouvelle zone d'habitat "le Petit Buisson"**
- **P. 11 Orientation 4 : la nouvelle zone d'habitat "Allée des Grands Champs"**
- **P. 13 Orientation 5 : projet de salle des fêtes**

PREAMBULE

■ L'objet des orientations d'aménagement et de programmation (OAP)

Les orientations d'aménagement et de programmation ont pour objet de préciser les choix d'aménagement de la commune sur les secteurs à mettre en valeur, restructurer ou aménager. Conformément à l'article L123-1-4 du Code de l'Urbanisme, les OAP ne comprennent que des dispositions portant sur l'aménagement.

Ces choix, laissés à l'initiative de la commune, concernent aussi bien le développement et le renouvellement du tissu urbain, que l'environnement et les paysages. Ces orientations prennent la forme de schémas d'aménagement (documents graphiques) et précisent, si nécessaire, les principales caractéristiques des espaces publics.

■ La portée des orientations d'aménagement

Les travaux ou opérations doivent être compatibles avec les OAP et avec leurs documents graphiques (art. L123-5 du Code de l'Urbanisme).

Cette exigence de compatibilité signifie que les travaux et opérations d'aménagement réalisés dans les secteurs concernés ne peuvent être contraires aux OAP. Ils doivent en respecter les principes et les lignes directrices, c'est-à-dire "l'esprit et non la lettre".

■ L'articulation des orientations d'aménagement avec les autres pièces du PLU

Articulation avec le PADD :

Les orientations d'aménagement sont établies en cohérence avec le Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD) qui définit les orientations générales pour l'ensemble du territoire communal.

Articulation avec le règlement d'urbanisme :

Les OAP sont complémentaires des dispositions d'urbanisme imposées par le règlement écrit et graphique.

Cette complémentarité s'exprime de façon différente en ce qui concerne leur portée juridique réciproque : les opérations d'aménagement et de construction, les demandes d'utilisation et d'occupation du sol seront instruites en termes de compatibilité avec les OAP par secteur et de conformité stricte avec les dispositions contenues dans le règlement d'urbanisme et ses documents graphiques.

■ Les secteurs concernés

Le PLU de Saint-Gibrien comporte cinq orientations d'aménagement et de programmation, dont notamment quatre quartiers à vocation dominante d'habitat :

- au lieu-dit "Derrière les Grands Clos" (classé en U2),
- au lieu-dit "Au-dessus de la Garenne" (classé en IAU2),
- au lieu-dit "Le Petit Buisson" (classé en IAU2),
- "Allée des Grands Champs" (classé en IAU2),

Elles concernent également le secteur IAUe, route de Fagnières (RD87) destiné à l'implantation de la salle des fêtes.

ECHÉANCIER PRÉVISIONNEL D'OUVERTURE À L'URBANISATION DES ZONES À URBANISER ET MODALITÉS

ENJEUX

Cette orientation traduit l'objectif de maîtriser le développement de l'habitat et des extensions urbaines dans le temps, en accord avec le Schéma de Cohérence Territoriale (SCoT) du Pays de Châlons-en-Champagne et Programme Local de l'Habitat (PLH) de la Communauté d'Agglomération de Châlons et le PADD de Saint-Gibrien.

En priorité (à court terme) :

- poursuivre l'urbanisation des espaces libres au sein des espaces urbanisés en agglomération ("dents creuses").
- Assurer une extension de l'urbanisation en continuité immédiate des zones urbaines (hors constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif).

À moyen et long termes :

- achever l'urbanisation des espaces périphériques au village situés au Nord de la RD3.

Les estimations des besoins exprimés par ailleurs dans le PLU, notamment au regard de la consommation foncière, sont justifiées dans le rapport de présentation.

MODALITÉS D'OUVERTURE À L'URBANISATION

Les secteurs devront être développés de manière progressive, ceci afin de tenir compte des équipements publics de la commune et ne pas mettre en péril l'équilibre démographique communal.

En application des articles R123-3-1 et R123-6 du Code de l'Urbanisme :

- **secteurs 1AU2** : les constructions y sont autorisées lors de la réalisation d'une opération d'aménagement d'ensemble, portant en totalité ou partiellement sur le périmètre de la zone ;
- **secteurs 1AUe** : les constructions y sont autorisées au fur et à mesure de la viabilisation (réalisation des voies publiques, des réseaux d'eau, d'électricité et le cas échéant d'assainissement).

Le PLU de Saint-Gibrien opte pour une ouverture à l'urbanisation des zones 1AU2, de manière globale, lors de la réalisation d'une opération d'aménagement d'ensemble. Toutefois, l'ouverture en plusieurs tranches est possible dans le cadre d'opérations d'aménagement d'ensemble portant sur la totalité de chaque tranche fonctionnelle. L'opportunité d'ouverture à l'urbanisation de ces terrains est dépendante du statut de propriété des différentes unités foncières mais aussi de la faisabilité économique de chaque opération (l'une permettant souvent de préfinancer la suivante pour un même propriétaire). Dans ces conditions, la définition d'un phasage stricte est impossible. L'ouverture à l'urbanisation progressera depuis le domaine public de desserte ou depuis la périphérie de la zone disposant des équipements nécessaires à la desserte de la zone.

L'échéancier d'ouverture à l'urbanisation aura pour rôle de réguler le rythme de constructions neuves à vocation d'habitat sur l'ensemble des zones 1AU2 et non un objectif de répartition spatiale de la production de logements à l'échelle communale.

Afin de ne pas assurer de confusion quand au parti d'aménagement retenu par le PLU, il est nécessaire d'apporter des précisions complémentaires : les opérations d'aménagement d'ensemble peuvent constituer diverses formes d'urbanisation : Zone d'Aménagement Concerté (ZAC), permis d'aménager, Association Foncière Urbaine (AFU)..., dans lesquelles pourront s'inscrire les autorisations de construire individuelles ou groupées.

ECHEANCIER PREVISIONNEL

L'opération d'aménagement sera à réaliser suivant le schéma d'aménagement d'ensemble établi pour chaque secteur. Elle devra s'inscrire dans un phasage de l'aménagement d'ensemble de chaque secteur, assurant une évolution progressive du nombre de logements produits à l'échelle de la commune.

Phasage :

Ce phasage s'inscrit sous la forme d'un échéancier prévisionnel de production de logements sur deux périodes distinctes jusqu'en 2025 : environ 50 % de la surface globale des zones 1AU2¹ peuvent être ouvertes à l'urbanisation lors des six premières années d'opposabilité du PLU puis les surfaces restant à aménager pourront être ouvertes à l'urbanisation jusqu'au terme de l'exercice estimé du PLU.

Le PLU fait en outre désormais l'objet d'un débat tous les trois ans « sur les résultats de l'application de ce plan au regard de la satisfaction des besoins en logements et, le cas échéant, de l'échéancier prévisionnel de l'ouverture à l'urbanisation des zones à urbaniser et de la réalisation des équipements correspondants »². L'ouverture à l'urbanisation (par voie de Modification ou de Révision du PLU) ne pourra être admise seulement en cas de déficit de production constatée par rapport aux objectifs affichés par le PLU et par le Programme Local de l'Habitat avec lequel il se doit d'être compatible.

Densité minimale (à titre indicatif) :

Pour limiter l'étalement urbain et respecter les objectifs de modération de la consommation foncière exposés par le PADD, chaque zone 1AU2 devra accueillir un minimum de 12-13 logements par hectare (=densité nette³), sauf pour le secteur particulier 1AUe dédié à l'implantation d'un équipement public d'intérêt collectif.

¹ Ce ratio devra être respecté suivant un décompte des surfaces consommées, réalisé sur l'ensemble des zones à urbaniser et non zone par zone. Au cas par cas, les projets seront autorisés au regard de leur compatibilité avec cet échéancier.

² Article L123-12-1 du Code de l'Urbanisme (extrait)

³ la densité nette de logements est exprimée par le rapport entre le nombre de logements et la surface d'assiette hors voirie, espaces communs (espaces verts...) ramené à l'hectare

1. ZONE D'HABITAT "DERRIERE LES GRANDS CLOS"

■ **Superficie de ce secteur de la zone U2 : 0,47 ha.**

■ **Capacité du site, type de constructions envisagées (à titre indicatif) :**

Il peut être envisagé la possibilité d'implanter deux voire trois constructions destinées à l'habitat.

■ **Contexte initial :**

Il s'agit d'une "dent creuse", desservi par la rue du Stade et en continuité avec la partie agglomérée du tissu urbain.

A l'ouest, une opération d'aménagement de 18 logements a été autorisée et est en cours de réalisation (attention : la photo aérienne ci-dessous est antérieure à cet aménagement).

■ **Objectifs:**

Les principes d'aménagement retenus pour ce secteur ont pour objectif de permettre un développement harmonieux du bourg, en cohérence avec le tissu bâti existant.

Il s'agit tout particulièrement d'organiser une desserte cohérente de cette dent creuse vis à vis de la future zone d'habitat en cours d'aménagement à l'ouest.

Une liaison devra être aménagée entre cette "dent creuse" et le nouveau quartier d'habitations en cours d'aménagement et de construction à l'ouest afin d'assurer une desserte de ce secteur depuis cette voirie interne ; tout nouvel accès sur la rue du stade est ainsi interdit.

Orientation d'aménagement graphique : zone d'habitat "Derrière les Grands Clos"



2. LA NOUVELLE ZONE D'HABITAT "AU-DESSUS DE LA GARENNE"

■ **Superficie de la zone IAU2** : 1,47 ha.

■ **Capacité du site, type de constructions envisagées (à titre indicatif)** :

Il peut être envisagé la création d'un quartier résidentiel entre quinze et vingt logements.

■ **Contexte initial** :

Situé entre la voie ferrée et la zone urbaine, le secteur se trouve dans la continuité de la partie agglomérée du bourg.

Jusqu'alors, l'ensemble du secteur est cultivé.

■ **Objectifs**:

Les principes d'aménagement retenus pour ce secteur ont pour objectif de permettre un développement harmonieux du bourg, en cohérence avec le tissu bâti existant.

Il s'agit tout particulièrement d'assurer des liaisons entre les lotissements présents et futurs afin de garantir une insertion optimale du projet au sein du maillage existant.

L'accès à la zone à urbaniser sera créé dans le prolongement de la rue du château d'eau.

Une liaison douce (piétons/vélos), d'une largeur de 2 m minimum, est également à prévoir entre la zone IAU2 et la zone U1, en direction de la Grande rue.

Enfin, deux réservations de voirie (minimum) devront être ménagées en zone IAU2 afin de maintenir une opportunité de liaison avec les espaces mitoyens à l'Est du périmètre. En effet, classés en zone Agricole non constructible (Anc), ces terrains à enjeux pourraient répondre à un besoin de développement de l'agglomération à plus long terme.

Mise en valeur du paysage :

Conformément aux dispositions de l'article IAU2 13 (Espaces Libres et Plantations) du règlement d'urbanisme littéral du PLU (document n°4a) :

- les espaces verts communs à créer dans le cadre de l'opération d'aménagement seront à planter préférentiellement en cœur d'îlot du secteur IAU2.
- les espaces verts privés à créer à l'échelle de chaque projet devront conduire à créer une zone "verte" de transition de 5 m de profondeur minimum, en limite des zones agricole A (secteur Anc compris) et naturelles N. Ce "filtre végétal" sera constitué d'essences locales, préconisées dans le document n°5f (cf annexes complémentaires) : les espaces verts devront y représenter au minimum 75 % de la surface concernée. Composé d'arbres et d'arbustes, cet espace semi-planté assurera plusieurs rôles :
 - . "zone tampon" vis à vis des activités agricoles ;
 - . intégration bio-climatique (haie brise-vent...) et visuelle de la frange urbaine ;
 - . développement de la "trame verte" au sein du village et contribution à la restauration des continuités écologiques.

Ces zones "vertes" de transition peuvent faire l'objet de multiples usages (voir liste ci-après non exhaustive), leur vocation étant d'agir en "trait d'union" entre l'espace bâti et les milieux mitoyens naturels ou agricoles :

- préservation et mise en valeur des jardins et vergers (existants ou créés),
- création de fonds de jardins,
- maintien voire restauration des continuités écologiques,

- chemin paysager de tour de village ou de quartier (chemin de contournement, randonnée pédestre/cyclable...),
- implantation d'équipements : voiries de desserte permettant la communication entre les différents quartiers ; aires de gestion des eaux de ruissellement (noues, bassins de retenue ...) ; aires de jeu ou des terrains de sport, pouvant concilier les impératifs de rétention ou d'infiltration pluviale et ménageant des vues ouvertes sur les espaces agricoles et les massifs environnants,
- assurer le fonctionnement des zones humides et la prise en compte du risque d'inondation.

Orientation d'aménagement graphique : la nouvelle zone d'habitat "Au-dessus de la Garenne"



3. LA NOUVELLE ZONE D'HABITAT "LE PETIT BUISSON"

- **Superficie de la zone IAU2 : 1,48 ha.**
- **Capacité du site, type de constructions envisagées (à titre indicatif) :**
- **Il peut être envisagé la création d'un quartier résidentiel entre quinze et vingt logements.**
- **Contexte initial :**

Situé au Sud de la R.D. 87, en entrée de bourg, le secteur se trouve dans la continuité du tissu urbain. Cette extension de l'urbanisation redessine l'enveloppe du village avec cohérence vis à vis des zones bâties au nord de la rue de Fagnières. Jusqu'alors, l'ensemble du secteur est cultivé.

- **Objectifs :**

Les principes d'aménagement retenus pour ce secteur ont pour objectif de permettre un développement harmonieux du bourg, en cohérence avec le tissu bâti existant.

Il s'agit tout particulièrement d'assurer des liaisons entre les lotissements présents et futurs afin de garantir une insertion optimale du projet au sein du maillage existant.

A l'instar des habitations existant à proximité, les accès directs individuels sur la RD87 seront proscrits. La zone sera desservie par un accès commun à créer sur la rue de Fagnières, face à l'allée des Garennes. Ce "point d'entrée" du secteur (à double sens) constituera l'amorce de la desserte interne de ce secteur

Le tracé de la voirie interne devra garantir une utilisation rationnelle de l'espace dans ce secteur d'extension de l'urbanisation.

Enfin, une réservation de voirie (minimum) devra être ménagée en zone IAU2 afin de maintenir une opportunité de liaison avec les espaces mitoyens au Sud du périmètre. En effet, classés en zone Agricole non constructible (Anc), ces terrains à enjeux pourraient répondre à un besoin de développement de l'agglomération à plus long terme.

Par ailleurs, une liaison douce (piétons/vélos), d'une largeur de 2 m minimum, est également à prévoir entre la zone IAU2 et la zone IAUE, afin de conforter l'accessibilité du futur équipement public d'intérêt collectif (salle des fêtes) qui y serait implanté.

Mise en valeur du paysage :

Conformément aux dispositions de l'article IAU2 13 (Espaces Libres et Plantations) du règlement d'urbanisme littéral du PLU (document n°4a) :

- les espaces verts communs à créer dans le cadre de l'opération d'aménagement seront à planter préférentiellement le long de la RD87 afin de valoriser l'entrée de village.
- les espaces verts privés à créer à l'échelle de chaque projet devront conduire à créer une zone "verte" de transition de 5 m de profondeur minimum, en limite de la zone agricole A (secteur Anc compris). Ce "filtre végétal" sera constitué d'essences locales, préconisées dans le document n°5f (cf annexes complémentaires) : les espaces verts devront y représenter au minimum 75 % de la surface concernée. Composé d'arbres et d'arbustes, cet espace semi-planté assurera plusieurs rôles :
 - . "zone tampon" vis à vis des activités agricoles ;
 - . intégration bio-climatique (haie brise-vent...) et visuelle de la frange urbaine ;
 - . développement de la "trame verte" au sein du village et contribution à la restauration des continuités écologiques.

- ### Orientation d'aménagement graphique : la nouvelle zone d'habitat "le Petit Bulsson"



4. LA NOUVELLE ZONE D'HABITAT "ALLEE DES GRANDS CHAMPS"

■ **Superficie de la zone IAU2** : 0,70 ha.

■ **Capacité du site, type de constructions envisagées (à titre indicatif)** :

Il peut être envisagé la création de cinq à dix constructions destinées à l'habitat.

■ **Contexte initial** :

Situé au Nord de la RD87, en entrée de bourg, le secteur se trouve dans la continuité du tissu urbain. Son emplacement fait face au périmètre d'extension urbaine prévu pour l'accueil de la salle des fêtes (IAUe). Ainsi, la limite urbaine disposera d'une cohérence confortant la lecture du paysage urbain en entrée de village.

Jusqu'alors, l'ensemble du secteur est cultivé, bordée à l'ouest par une voie de desserte privée perpendiculaire à la RD87, l'allée des Grands Champs.

■ **Objectifs** :

Les principes d'aménagement retenus pour ce secteur ont pour objectif de permettre un développement harmonieux du bourg, en cohérence avec le tissu bâti existant.

Il s'agit tout particulièrement d'assurer des liaisons entre les lotissements présents et futurs afin de garantir une insertion optimale du projet au sein du maillage existant.

La zone sera desservie depuis l'accès existant de l'allée des Grands Champs à la rue de Fagnières. Ce nouvel accès devra être compatible et préserver l'aménagement sécuritaire réalisé sur cette voie départementale (plateau de ralentissement et chicane). Ainsi, tout nouvel accès direct individuel sur la voie départementale sera interdit, concourant à la mise en sécurité des usagers de la voie et des habitants des futures habitations.

Afin de ne pas bloquer les potentialités d'urbanisation à long termes, une réservation de voirie (minimum) devra être ménagée en zone IAU2 afin de maintenir une opportunité de liaison avec les espaces mitoyens au Nord du périmètre. En effet, classés en zone Agricole non constructible (Anc), ces terrains à enjeux pourraient répondre à un besoin de développement de l'agglomération à plus long terme.

Mise en valeur du paysage :

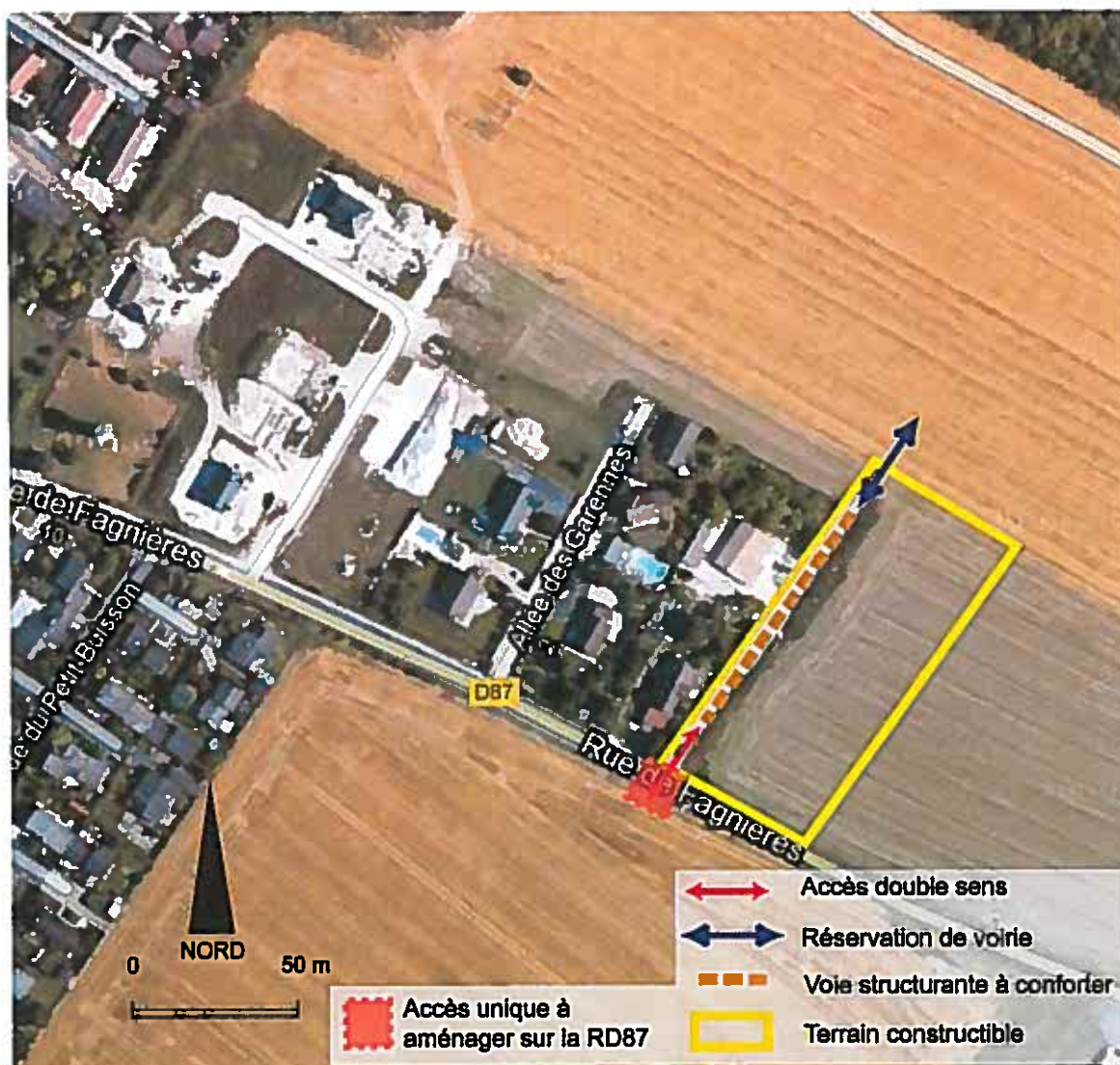
Conformément aux dispositions de l'article IAU2 13 (Espaces Libres et Plantations) du règlement d'urbanisme littéral du PLU (document n°4a) :

- les espaces verts communs à créer dans le cadre de l'opération d'aménagement seront à planter préférentiellement le long de la RD87 afin de valoriser l'entrée de village.
- les espaces verts privés à créer à l'échelle de chaque projet devront conduire à créer une zone "verte" de transition de 5 m de profondeur minimum, en limite de la zone agricole A (secteur Anc compris). Ce "filtre végétal" sera constitué d'essences locales, préconisées dans le document n°5.f (cf annexes complémentaires) : les espaces verts devront y représenter au minimum 75 % de la surface concernée. Composé d'arbres et d'arbustes, cet espace semi-planté assurera plusieurs rôles :
 - . "zone tampon" vis à vis des activités agricoles ;
 - . intégration bio-climatique (haie brise-vent...) et visuelle de la frange urbaine ;
 - . développement de la "trame verte" au sein du village et contribution à la restauration des continuités écologiques.

Ces zones "vertes" de transition peuvent faire l'objet de multiples usages (voir liste ci-après non exhaustive), leur vocation étant d'agir en "trait d'union" entre l'espace bâti et les milieux mitoyens naturels ou agricoles :

- préservation et mise en valeur des jardins et vergers (existants ou créés),
- création de fonds de jardins,
- maintien voire restauration des continuités écologiques,
- chemin paysager de tour de village ou de quartier (chemin de contournement, randonnée pédestre/cyclable...),
- implantation d'équipements : voiries de desserte permettant la communication entre les différents quartiers ; aires de gestion des eaux de ruissellement (noues, bassins de retenue ...) ; aires de jeu ou des terrains de sport, pouvant concilier les impératifs de rétention ou d'infiltration pluviale et ménageant des vues ouvertes sur les espaces agricoles et les massifs environnants,
- assurer le fonctionnement des zones humides et la prise en compte du risque d'inondation.

Orientation d'aménagement graphique : la nouvelle zone d'habitat "Allée des Grands Champs"



5. LA NOUVELLE ZONE 1AUE : PROJET DE SALLE DES FETES

■ **Superficie de la zone 1AUE : 0,75 ha.**

■ **Capacité du site, type de constructions envisagées (à titre indicatif) : équipement public d'intérêt collectif (salle des fêtes).**

■ **Contexte initial :**

Situé au Sud de la RD87, en entrée de bourg, le secteur se trouve à l'écart du tissu urbain existant et en limite Est d'une zone à urbaniser destinée à l'habitat.

Le Conseil Municipal de Saint-Gibrien a privilégié ce choix d'implantation pour les raisons suivantes :

- localiser la salle des fêtes à l'extérieur du village permet d'éviter les nuisances sonores dues à la destination de l'équipement et au trafic automobile qu'il engendre ;
 - les nuisances sonores seront d'autant plus réduites que le site est à l'Est du bourg, alors que les vents dominants viennent de l'Ouest ;
 - le site sera desservi par la voie verte Saint-Gibrien/Fagnières.
- Jusqu'alors, l'ensemble du secteur est cultivé.

■ **Objectifs :**

Il s'agit tout particulièrement d'assurer des liaisons entre le village existant et les zones d'urbanisation futures afin de garantir une insertion optimale du projet au sein du maillage existant.

Le secteur 1AUE devra être desservi par un nouvel accès à créer à hauteur du carrefour existant entre l'allée des Grands Champs et la rue de Fagnières. Ce nouvel accès devra être compatible et préserver l'aménagement sécuritaire réalisé sur cette voie départementale (plateau de ralentissement et chicane). Ainsi, tout nouvel accès direct individuel sur la voie départementale sera interdit, concourant à la mise en sécurité des usagers de la voie et de la salle des fêtes projetée.

Afin de poursuivre le réseau de cheminement doux à l'intérieur de l'agglomération, une liaison douce (piétons/vélos), d'une largeur de 2 m minimum, est également à prévoir entre la zone 1AUE et la zone 1AU2, afin de conforter l'accessibilité de l'équipement public d'intérêt collectif projeté.

Mise en valeur du paysage :

Conformément aux dispositions de l'article 1AUE 13 (Espaces Libres et Plantations) du règlement d'urbanisme littéral du PLU (document n°4a) :

- les espaces verts communs à créer dans le cadre de l'opération d'aménagement devront conduire à créer une zone "verte" de transition de 5 m de profondeur minimum, en limite de la zone agricole A (secteur Anc compris). Ce "filtre végétal" sera constitué d'essences locales, préconisées dans le document n°5f (cf annexes complémentaires) : les espaces verts devront y représenter au minimum 75 % de la surface concernée. Composé d'arbres et d'arbustes, cet espace semi-planté assurera plusieurs rôles :
 - . "zone tampon" vis à vis des activités agricoles ;
 - . intégration bio-climatique (haie brise-vent...) et visuelle de la frange urbaine ;
 - . développement de la "trame verte" au sein du village et contribution à la restauration des continuités écologiques.

Ces zones "vertes" de transition peuvent faire l'objet de multiples usages (voir liste ci-après non exhaustive), leur vocation étant d'agir en "trait d'union" entre l'espace bâti et les milieux mitoyens naturels ou agricoles :

- préservation et mise en valeur des jardins et vergers (existants ou créés),
- création de fonds de jardins,
- maintien voire restauration des continuités écologiques,
- chemin paysager de tour de village ou de quartier (chemin de contournement, randonnée pédestre/cyclable...),
- implantation d'équipements : voiries de desserte permettant la communication entre les différents quartiers ; aires de gestion des eaux de ruissellement (noues, bassins de retenue ...) ; aires de jeu ou des terrains de sport, pouvant concilier les impératifs de rétention ou d'infiltration pluviale et ménageant des vues ouvertes sur les espaces agricoles et les massifs environnants,
- assurer le fonctionnement des zones humides et la prise en compte du risque d'inondation.

Un filtre végétal devra être aménagé entre la zone IAU2 contiguë et la zone IAUE afin d'assurer une intégration par le végétal du projet. Cet espace de "transition" pourra être utilisé en espace vert, ouvert au public ; ce lieu pourra agir comme "trait d'union" entre les espaces habités et l'équipement public d'intérêt collectif.

