

Département de la Haute-Vienne

Commune de Saint-Cyr

Plan Local d'Urbanisme

*Pièce écrite n°5
Orientations d'Aménagement et de Programmation*

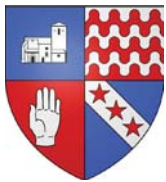


Révision générale du PLU	
Prescrite le	27 décembre 2012
Arrêtée le	13 septembre 2018
Approuvée le	12 septembre 2019

Coordonnées :



Communauté de Communes Ouest Limousin
La Monnerie 87150 CUSSAC
Tel : 05.55.78.84.07
contact@ouestlimousin.com



Mairie de Saint-Cyr
Le Bourg 87310 SAINT-CYR
Tel : 05.55.00.00.58 // Fax : 05.55.00.05.55
mairie.st-cyr@wanadoo.fr // www.saint-cyr-limousin.fr



Bureau d'études en urbanisme,
environnement et paysage
11 av M^{al} de Lattre de Tassigny 24000 PÉRIGUEUX
contact@behlc.fr // www.behlc.fr

I - PRÉAMBULE	4
1.1. RAPPEL RÉGLEMENTAIRE	4
1.1.1. Portée réglementaire des OAP	4
1.1.2. Compatibilité des OAP avec le PADD	5
1.1.3. Des OAP opposables au tiers	5
1.2. LES SITES RETENUS POUR LES ORIENTATIONS D'AMÉNAGEMENT ET DE PROGRAMMATION.....	6
1.2.1. Les secteurs destinés à accueillir de nouvelles constructions sur un principe de réinvestissement des dents creuses.....	6
1.2.2. Les espaces destinés à la création de logements conditionnés à des opérations d'ensemble, sur un principe d'extension maîtrisée du bourg..	6
II - LES OAP LÉGÈRES : RÉINVESTISSEMENT DE DENTS CREUSES.....	8
2.1. OAP n°1 - LES VIGNES (AU NORD DE LA RD102).....	8
2.2. OAP n°2 - LES VIGNES (A PROXIMITÉ DU CIMETIÈRE)	9
2.3. OAP n°3 - LA BÛCHERIE.....	10
III - LES OAP CONDITIONNÉES À DES OPÉRATIONS D'ENSEMBLE	12
3.1. OAP n°4 - LOTISSEMENT DU BOUQUET	12
3.1.1 Caractéristiques du secteur.....	12
3.1.2 Enjeux et objectifs.....	13
3.1.3 Principes d'aménagements de l'OAP n°4	14
IV - RÉCAPITULATIF DE LA PROGRAMMATION PRÉVISIONNEL DES ZONES DE PROJET.....	20

I - PRÉAMBULE

1.1. RAPPEL RÉGLEMENTAIRE

Les Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP) ont pour vocation de guider le développement futur et/ou le réaménagement de secteurs stratégiques pour le développement de la commune.

Elles viennent préciser certains points élaborés à large échelle dans le Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD), projet politique de la commune, et visent, entre autre, à répondre aux besoins en logement pour les nouveaux arrivants recherchant un cadre de vie de qualité à la campagne (cf. pièce écrite n°2 : PADD).

1.1.1. PORTÉE RÉGLEMENTAIRE DES OAP

A / LE CONTENU ET LA DÉFINITION DES OAP

Définies par les articles **L.151-6 et L.151-7 du code de l'urbanisme**, les Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP) comprennent en cohérence avec le Projet d'Aménagement et de Développement Durables, **des dispositions portant sur l'aménagement, l'habitat, les transports et les déplacements.**

Les Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP) peuvent notamment :

1. Définir les actions et opérations nécessaires pour mettre en valeur l'environnement, notamment les continuités écologiques,

les paysages, les entrées de villes et le patrimoine, lutter contre l'insalubrité, permettre le renouvellement urbain et assurer le développement de la commune ;

2. Favoriser la mixité fonctionnelle en prévoyant qu'en cas de réalisation d'opérations d'aménagement, de construction ou de réhabilitation un pourcentage de ces opérations est destiné à la réalisation de commerces ;
3. Comporter un échéancier prévisionnel de l'ouverture à l'urbanisation des zones à urbaniser et de la réalisation des équipements correspondants ;
4. Porter sur des quartiers ou des secteurs à mettre en valeur, réhabiliter, restructurer ou aménager ;
5. Prendre la forme de schémas d'aménagement, et, préciser les principales caractéristiques des voies et espaces publics ;
6. Adapter la délimitation des périmètres, en fonction de la qualité de la desserte, où s'applique le plafonnement à proximité des transports prévu aux articles L. 151-35 et L. 151-36.

B / LES DIFFÉRENTS TYPES D'OAP

Trois types d'OAP sont définis dans le code de l'urbanisme (article R.151-6 à R.151-8). Effectivement, celles-ci peuvent être :

- **sectorielles** (s'apparentent à des secteurs précis du territoire) ;
- **non réglementées** (conditions d'aménagement et d'équipement qui ne sont pas définies dans la pièce écrite « règlement », mais uniquement au sein de la pièce écrite « OAP ») ;
- **thématiques** (identification de secteurs pour des motifs d'ordre culturel, historique, architectural ou écologique).

Les OAP présentées ci-après **portent toutes sur des secteurs précis du territoire communal de Saint-Cyr.**

En outre, l'article R.151-6 du code de l'urbanisme précise que : « *Les orientations d'aménagement et de programmation par quartier ou secteur définissent les conditions d'aménagement garantissant la prise en compte des qualités architecturales, urbaines et paysagères des espaces dans la continuité desquels s'inscrit la zone, notamment en entrée de ville. Le périmètre des quartiers ou secteurs auxquels ces orientations sont applicables est délimité dans le ou les documents graphiques prévus à l'article R. 151-10.* »

1.1.2. COMPATIBILITÉ DES OAP AVEC LE PADD

Les OAP doivent respecter les orientations du PADD dont elles constituent une déclinaison.

Il convient de rappeler que la volonté de la collectivité, retranscrite au travers du **projet politique du PADD, se base sur quatre grandes orientations générales :**

1. Une stratégie de développement de la commune **basée sur un renforcement du bourg.**
2. Un patrimoine naturel et bâti à protéger et à valoriser.
3. La lutte contre le changement climatique.
4. La promotion du tourisme vert.

En terme **d'objectifs chiffrés de modération de la consommation** de l'espace et de lutte contre l'étalement urbain, le PADD fixe :

- une **densité minimale brute des constructions à 8 logements/hectare**, à pondérer en fonction des secteurs urbains / secteurs ruraux et de la typologie des logements (exemple : certains secteurs situés en coeur de bourg peuvent accueillir une densité supérieure notamment pour favoriser le logements adaptés pour personnes âgées vivant seules, les logements imbriqués, etc...).

Ces objectifs aussi bien qualitatifs, que quantitatifs fixés par le PADD de la commune sont donc à prendre en compte dans les OAP.

1.1.3. DES ORIENTATIONS D'AMÉNAGEMENT ET DE PROGRAMMATION OPPOSABLES AU TIERS

Les OAP ont une valeur réglementaire au même titre que le règlement du PLU.

En outre, **une autorisation d'urbanisme (permis de construire, d'aménager...) ne pourra être délivrée que si le projet est compatible avec les OAP et conforme avec le règlement du PLU.**

Effectivement, **l'article L.152-1 du code de l'urbanisme** précise que : « L'exécution par toute personne publique ou privée de tous travaux, constructions, aménagements, plantations, affouillements ou exhaussements des sols, et ouverture d'installations classées appartenant aux catégories déterminées dans le plan sont conformes au règlement et à ses documents graphiques.

Ces travaux ou opérations sont, en outre, compatibles, lorsqu'elles existent, avec les orientations d'aménagement et de programmation ».

1.2. LES SITES CONCERNÉS PAR DES ORIENTATIONS D'AMÉNAGEMENT ET DE PROGRAMMATION

Afin d'appréhender les secteurs soumis à OAP, il convient en premier lieu d'en saisir le rôle à l'échelle d'une stratégie globale de territoire.

Pour cela, rappelons que l'une des grandes orientations du projet politique (PADD) mené par la collectivité est de **prioriser et conforter le développement urbain essentiellement au sein du coeur de bourg (« renforcer l'enveloppe urbaine du bourg »)**.

4 secteurs ont été retenus par la municipalité pour être soumis à des Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP). 3 d'entre eux sont classés en zone d'urbanisation récente du PLU (zone UB) et un en zone à urbaniser sous forme d'opérations d'ensemble (zone AU). Ils sont tous situés à proximité du centre-bourg.

Les opérations pressenties ne sont pas forcément de même nature, ni de même temporalité, la commune a donc établi, à titre indicatif, un classement des OAP en 2 catégories distinctes :

- Les **secteurs destinés à accueillir de nouvelles constructions sur un principe de réinvestissement des dents creuses.**
- Les **secteurs destinés à la création de logements conditionnés à des opérations d'ensemble, sur un principe d'extension maîtrisée du bourg.**

1.2.1. LES SECTEURS DESTINÉS À ACCUEILLIR DE NOUVELLES CONSTRUCTIONS SUR UN PRINCIPE DE RÉINVESTISSEMENT DES DENTS CREUSES

3 secteurs disponibles à la construction **s'inscrivent dans cette première catégorie** d'Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP) :

- n°1 - Les Vignes (au nord de la RD102)**
- n°2 - Les Vignes (à proximité du cimetière)**
- n°3 - La Bûcherie**

Basées sur un principe de réinvestissement urbain, ces OAP sont peu prescriptives (« OAP légères »). Elles suggèrent, à l'instar d'un schéma de principe, les densités à la parcelle, les notions d'accessibilité (gestion raisonnée et sécurisation des accès à la parcelle), la préservation ou la création de haies bocagères.

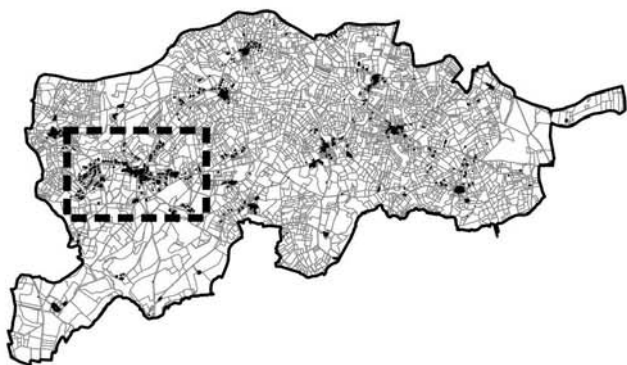
1.2.2. LES SECTEURS DESTINÉS À LA CRÉATION DE LOGEMENTS CONDITIONNÉS À DES OPÉRATIONS D'ENSEMBLE, SUR UN PRINCIPE D'EXTENSION MAÎTRISÉE DU BOURG

Un autre secteur, quant à lui, destiné à accueillir une opération d'ensemble a été défini dans les Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP) :


n°4 - Lotissement du Bouquet

Il s'agit d'une zone située dans le prolongement immédiat du bourg qui devrait permettre le développement de l'habitat venant conforter et densifier l'enveloppe urbaine du bourg (plus dense, plus compact, et, au tissu urbain plus épais).


Basée sur un principe d'extension urbaine maîtrisée cette OAP est plus prescriptive. Elle prévoit des règles et principes en matière de densité, d'accessibilité, de voiries, de cheminements doux, de stationnement, d'implantation bâtie, d'intégration paysagère, etc.




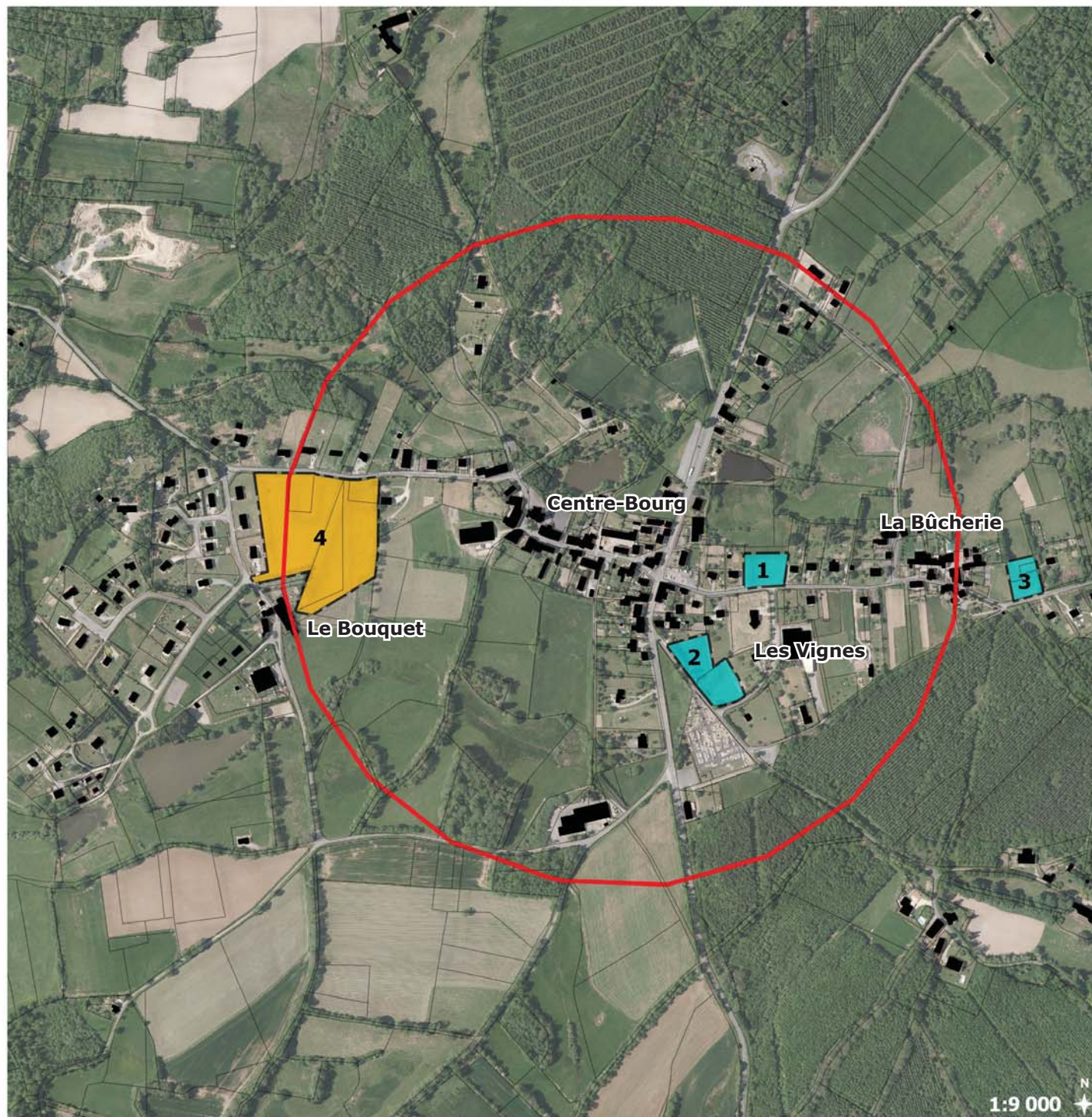
Périmètre de proximité avec le bourg :

 rayon de 500m autour du coeur névralgique du bourg

Secteurs soumis à OAP :

 destinés à accueillir des constructions nouvelles par le réinvestissement des dents creuses

 conditionnés à des opérations d'ensemble



- n°1 - Les Vignes (nord de la RD102)*
- n°2 - Les Vignes (à proximité du cimetière)*
- n°3 - La Bûcherie*
- n°4 - Lotissement du Bouquet*

II - LES OAP LÉGÈRES : RÉINVESTISSEMENT DE DENTS CREUSES

2.1. OAP n°1 - LES VIGNES (AU NORD DE LA RD102)


CARACTÉRISTIQUES DE LA ZONE

Superficie : 2 930 m²


Parcelle(s) concernée(s) : n°B1398.p

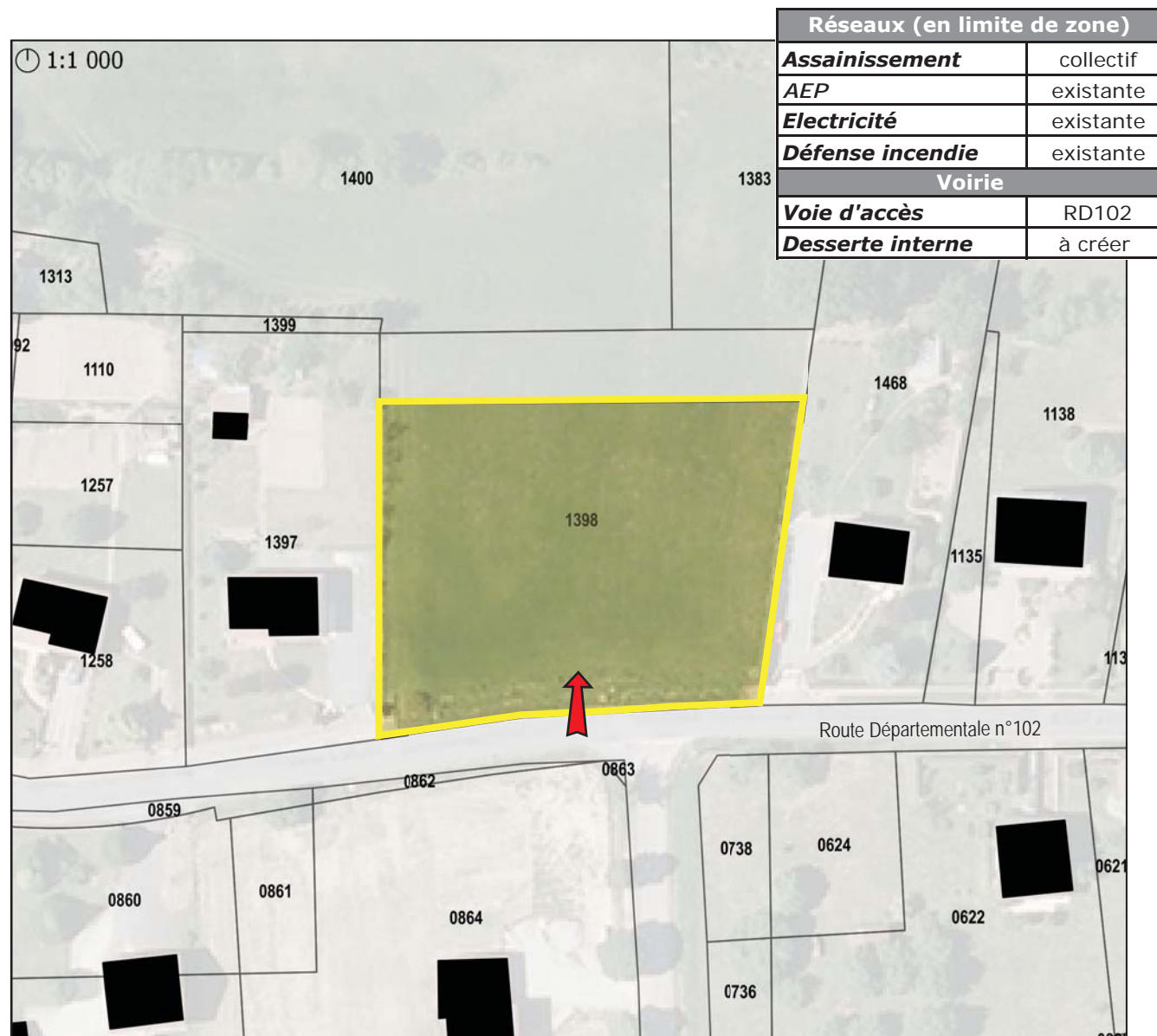
PRINCIPES D'AMÉNAGEMENT

► DENSITÉ

 3 logements minimum attendus **sur cette parcelle**

► Accès

 Principe d'accès commun à créer pour desservir au moins 2 habitations du secteur (localisation précise de l'accès à valider au préalable avec le conseil départemental)



2.2. OAP n°2 - LES VIGNES (A PROXIMITÉ DU CIMETIÈRE)

CARACTÉRISTIQUES DE LA ZONE

Deux propriétaires fonciers différents :

Parcelle n°F0852 - 2 733 m²


Parcelle n°F0635 - 2 918 m²

PRINCIPES D'AMÉNAGEMENT

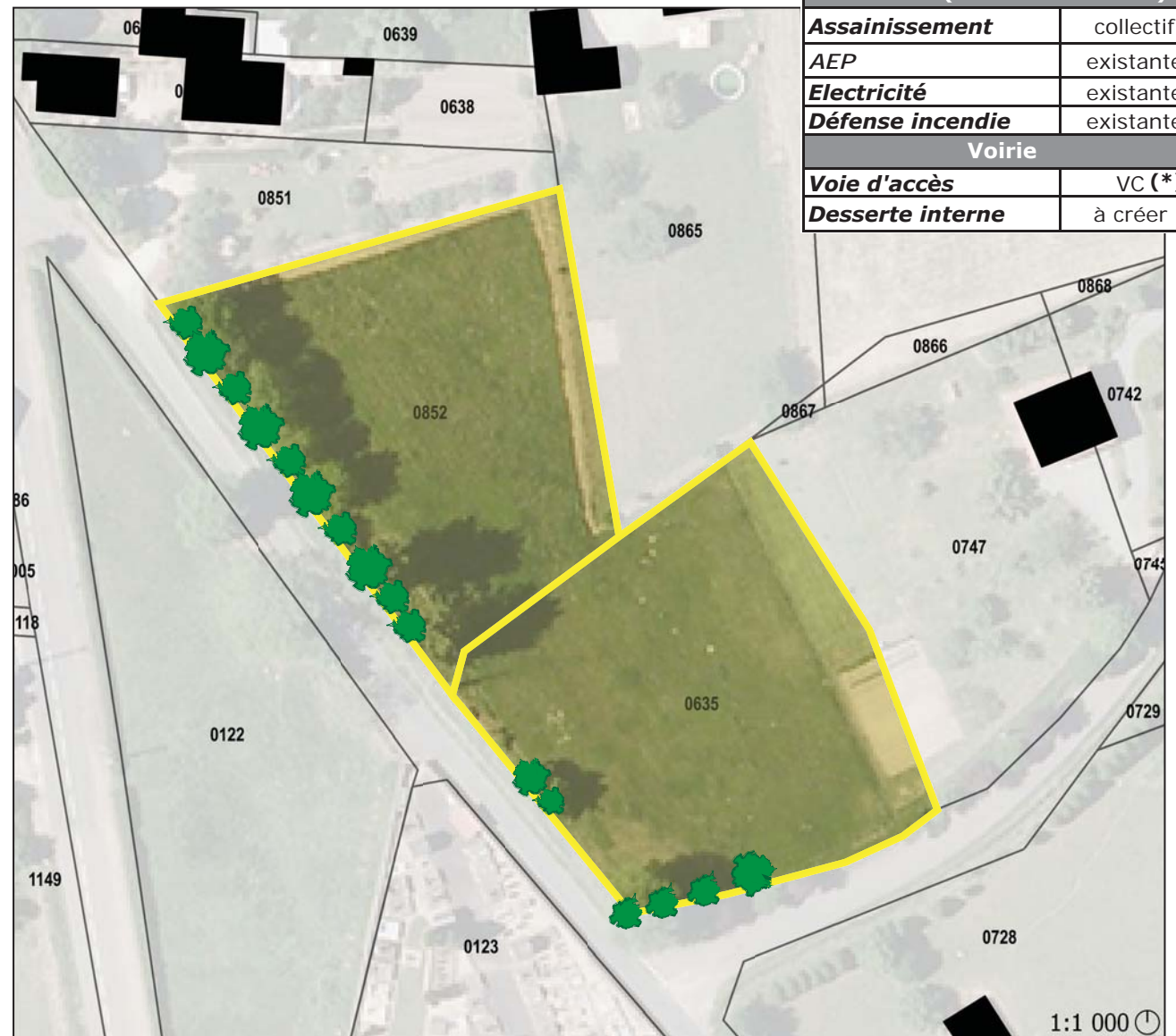
► DENSITÉ

 2 logements minimum attendus par parcelle

► PAYSAGE ET CADRE DE VIE

 Ambiance de haies ou alignement d'arbres à conserver (avec possibilité de réaliser une trouée, dans le cas de la création d'un accès commun)

Réseaux (en limite de zone)	
Assainissement	collectif
AEP	existante
Electricité	existante
Défense incendie	existante
Voirie	
Voie d'accès	VC (*)
Desserte interne	à créer



(*) Voie communale

II - LES OAP LÉGÈRES : RÉINVESTISSEMENT DE DENTS CREUSES

2.3. OAP N°3 - LA BÛCHERIE


CARACTÉRISTIQUES DE LA ZONE

Superficie : 2 370 m²


Parcelle(s) concernée(s) : n°F563.p, 564, 576.p


PRINCIPES D'AMÉNAGEMENT


► DENSITÉ

 2 logements minimum attendus **sur ce secteur**

► VOIRIE ET ACCÈS


 Principe d'accès commun à créer : entrée et sortie des véhicules


 Voirie interne à créer (de 5 m de large minimum) permettant de desservir aussi les parcelles agricoles à l'arrière


 Principe d'accès individuel desservant les habitations du secteur

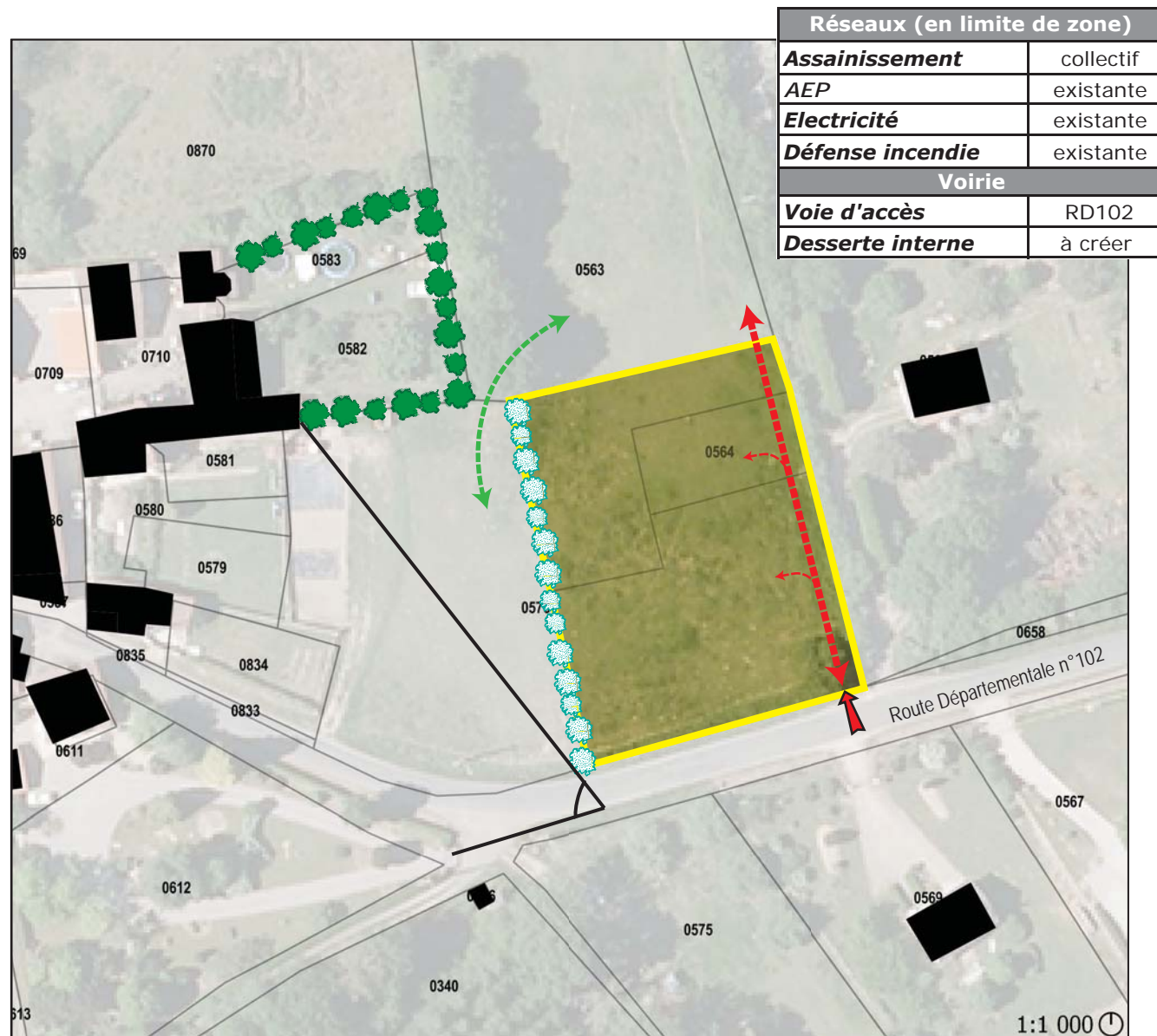
► PAYSAGE ET CADRE DE VIE

 Cône de vue à maintenir ouvert

 Haies protégées (article L.151-23 du code de l'urbanisme)

 Haies bocagères (haute tige diversifiée) à créer

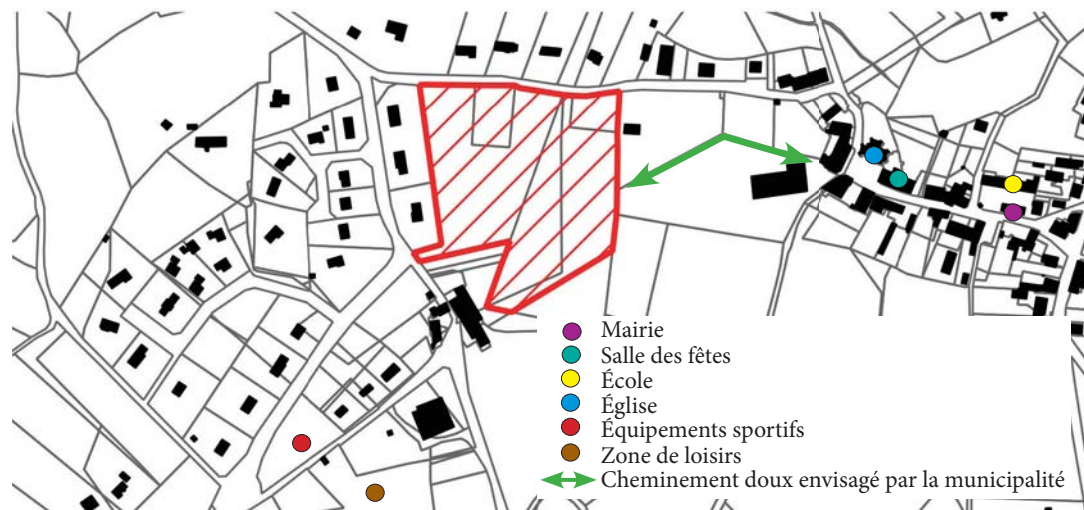
 Coupure verte permettant de préserver les pâturages présents sur les parcelles n°576/n°563



III - LES OAP CONDITIONNÉES À DES OPÉRATIONS D'ENSEMBLE

3.1. OAP n°4 - LOTISSEMENT DU BOUQUET

3.1.1 CARACTÉRISTIQUES DU SECTEUR



> DESCRIPTION DU SITE

La zone considérée se caractérise par un vaste espace agricole cultivé. Elle s'inscrit à la toute proximité du bourg de Saint-Cyr (situé plus à l'est) et du quartier résidentiel du Bouquet (à l'ouest) et est accessible depuis la route départementale n°102 qui la jouxte au nord.

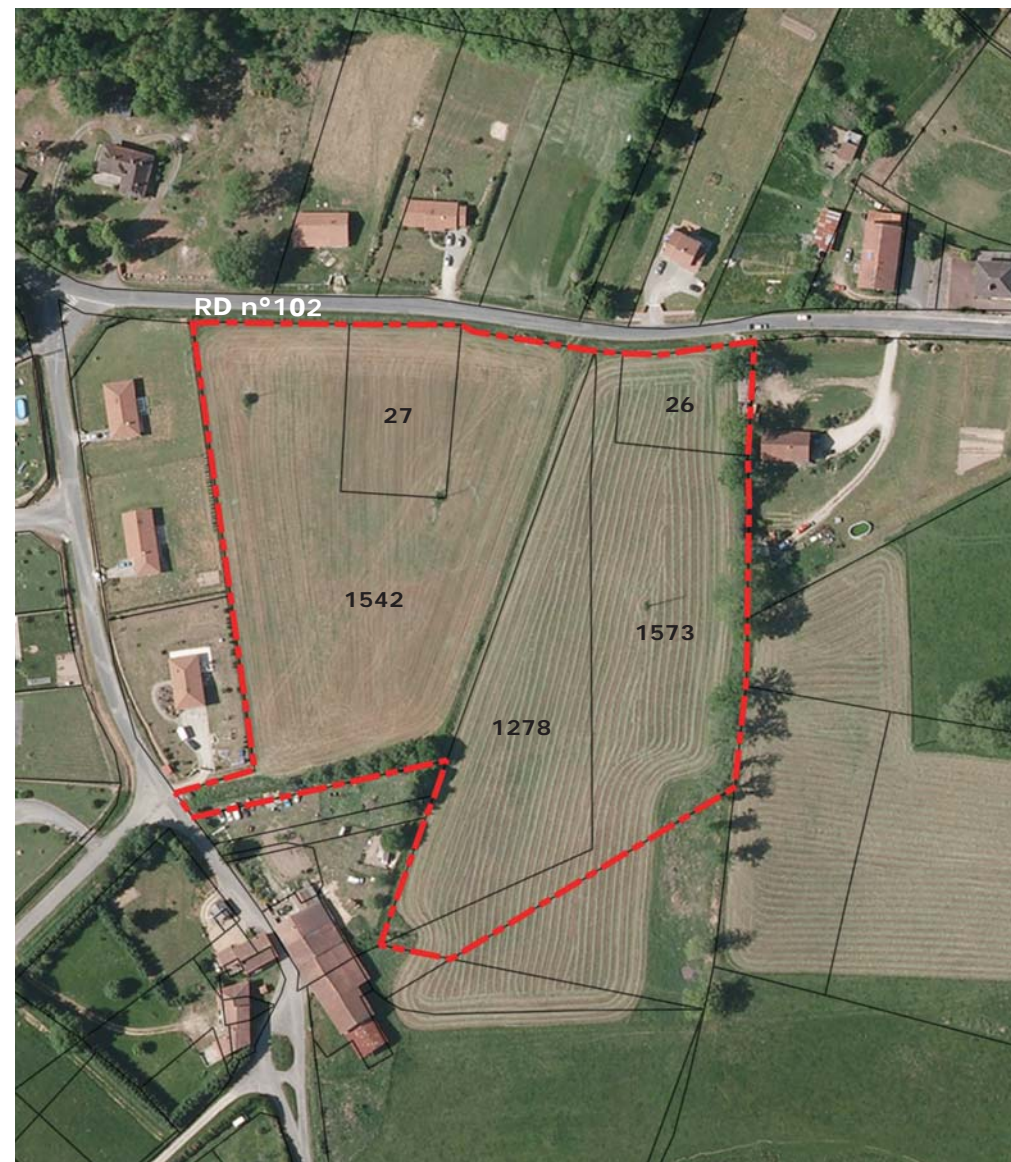
Il s'agit d'un ensemble de parcelles pour lesquelles la maîtrise d'ouvrage sera publique. En effet, les parcelles n°B27 et B1542 appartiennent d'ores-et-déjà à la commune. Les parcelles n° B1278, n°B26 et B1573 seront à acquérir par la municipalité.

Cette zone s'étend sur une superficie total d'environ **2,9 hectares**.

> CONTRAINTES PARTICULIÈRES

Les haies végétales existantes seront à préserver, dans un souci de qualité paysagère et pour favoriser le maintien des corridors écologiques (éléments structurants du bocage).

Le secteur considéré dispose par ailleurs d'un point de vue sur la structure ancienne du bourg (église et cœur historique) qu'il conviendra de maintenir ouvert.



3.1.2 ENJEUX ET OBJECTIFS

Le secteur considéré s'inscrit dans la continuité du coeur de bourg.

Comme le suggère le PADD, le développement de la commune doit **se baser essentiellement sur une stratégie de renforcement du bourg (principe de redynamisation du bourg et ses abords à privilégier).**

Les enjeux et objectifs sous-tendus par ces Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP) sont, sur ce secteur en particulier :

- **Accueillir de nouveaux habitants** en centre-bourg afin de **pérenniser les équipements publics existants (école, garderie...).**
- Créer **une opération d'ensemble** en continuité avec le bourg et assurer la mise en oeuvre des principes de **mixité sociale et inter-générationnelle.**
- **Produire une offre d'habitat diversifiée dans ses formes**, permettant notamment d'attirer des jeunes ménages sur la commune et d'accueillir des personnes âgées autonomes au plus près du bourg et de ses commerces et services.
- Encourager l'utilisation d'énergies renouvelables pour les futures constructions.



Vue d'ensemble depuis la RD102
Source © Be-HLC, terrain 18.07.16



Environnement bâti du secteur d'étude
Source © Be-HLC, terrain 18.07.16



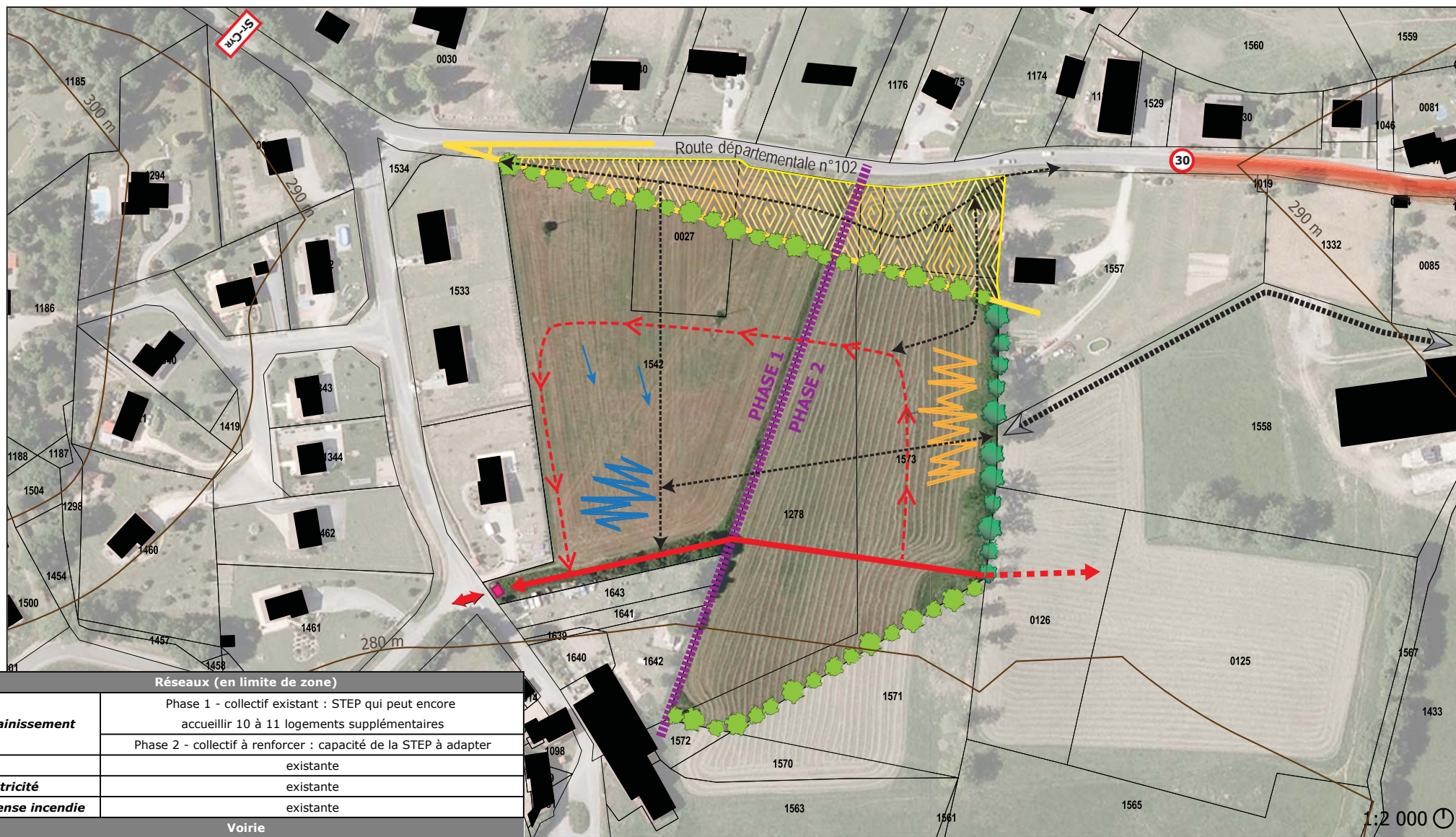
Point de vue vers l'église de Saint-Cyr à conserver et à valoriser
Source © Be-HLC, terrain 18.07.16



Entrée sud sur la zone considérée
Source © Be-HLC, terrain 07.06.17

III - LES OAP CONDITIONNÉES À DES OPÉRATIONS D'ENSEMBLE

3.1.3 PRINCIPES D'AMÉNAGEMENT DE L'OAP N°4



Réseaux (en limite de zone)	
Assainissement	Phase 1 - collectif existant : STEP qui peut encore accueillir 10 à 11 logements supplémentaires
	Phase 2 - collectif à renforcer : capacité de la STEP à adapter
AEP	existante
Electricité	existante
Défense incendie	existante
Voirie	
Voie d'accès	Voie communale
Desserte interne	à créer

CARACTÉRISTIQUES DE LA ZONE

Superficie totale : 2,9 ha
Superficie réellement urbanisable (hors cône de vue à préserver) : 2,5 ha
Parcelle(s) concernée(s) : n°B27, B1542, B1278, B26 et B1573.

PRINCIPES D'AMÉNAGEMENT


► DENSITÉ

25 logements minimum attendus sur ce secteur (soit une densité minimale brute de 10 logements/ha)


► PHASAGE


PHASE 1
 L'urbanisation de cette zone devra être réalisée en deux phases au minimum
PHASE 2


► IMPLANTATION DU BÂTI ET DU PARCELLAIRE

 Réserve des lots les plus proches du bourg pour les logements ODHAC (logements adaptés aux personnes âgées autonomes)

► ACCÈS ET VOIRIE

 Transformateur EDF à déplacer lors de l'aménagement futur de l'accès à la zone

 Principe d'accès commun à créer : entrée et sortie des véhicules

 Voie principale de desserte à créer : voie partagée, à double sens, se terminant en impasse (en prévision d'une future urbanisation à l'est)


 Voie secondaire de desserte : à sens unique

► PAYSAGE, CADRE DE VIE ET ESPACES PUBLICS


 Courbes de niveau

Réseau de haies


 Barrière visuelle naturelle à préserver et à étoffer : élément structurant du bocage

 Ambiance de haies (composées de strates arbustives et d'arbres de haut jet) à créer notamment en fond de parcelles


Espaces publics

 Cône de vue (vers le bourg et son église) à maintenir ouvert et à valoriser par un aménagement paysager

 Sens d'écoulement des eaux pluviales

 Intégration de la zone humide au sein d'un espace public qualitatif (paysager et fédérateur de lien social)

Cheminement doux

 Emplacement réservé inscrit au PLU : cheminement doux reliant le quartier résidentiel du Bouquet au bourg

 Principe de maillage vert (cheminement doux, venelles) intra-quartier

III - LES OAP CONDITIONNÉES À DES OPÉRATIONS D'ENSEMBLE

> DENSITÉ

- La zone devra assurer **une densité minimale brute de 10 logements/ha**. Au vu de l'espace résiduel non constructible imposé par la préservation du cône de vue, **25 logements minimum sont attendus sur la totalité du secteur considéré.**

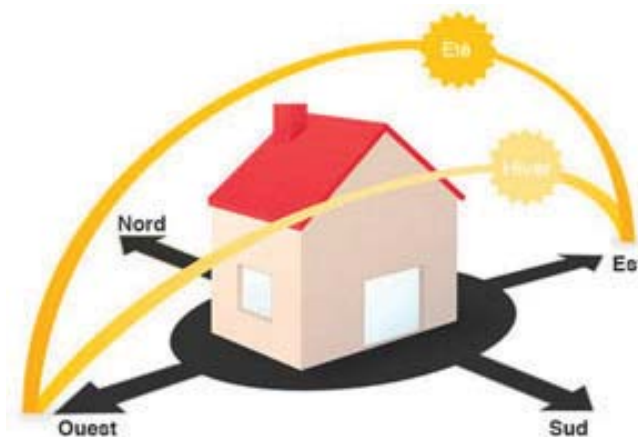
> PHASAGE DE L'OPÉRATION

- L'urbanisation de la zone **devra être réalisée en deux phases minimum**. Ce principe de phasage s'explique ainsi :
 - ♦ **Phase 1** - Le foncier est d'ores-et-déjà communal. La station d'épuration du Bouquet peut encore accueillir 10 à 11 logements supplémentaires sur le secteur. De fait, c'est la partie ouest qui sera urbanisée en premier.
 - ♦ **Phase 2** - Le foncier est à acquérir par la collectivité. Les capacités de la STEP nécessitent d'être renforcées d'où cette urbanisation en second temps sur la partie Est du secteur considéré.

> IMPLANTATION DU BÂTI ET DU PARCELLAIRE

- La zone devra faciliter la mixité sociale et inter-générationnelle et diversifier l'offre en logements pour offrir un parcours résidentiel répondant aux besoins de la population, notamment en proposant :
 - ♦ **Une diversité de tailles de logements.** Les logements seront essentiellement de type T2/T3 afin de pouvoir répondre au desserrement des familles (séparations, familles monoparentales, jeunes salariés et/ou en décohabitation). Quelques logements gérés par l'ODHAC (office public de l'habitat en Haute-Vienne) plus petits seront à prévoir au plus proche du bourg.
 - ♦ **Une diversité dans les tailles des parcelles.** Les surfaces de lots devront être adaptés à des budgets différents et être en accord avec les typologies des logements proposés sur la zone. La taille des parcelles pourra osciller entre **400 m² et 1 500 m²**.
- L'implantation des constructions sur les parcelles devra être réfléchi pour assurer une certaine intimité aux habitants.
- Un alignement du bâti sur rue est à privilégier **afin de créer une ambiance de rue au sein du lotissement.**
- L'orientation des façades devra être pensée dans le sens est-ouest, **de manière à**

permettre l'orientation des pièces de vie vers le sud*.



* **Schéma illustratif - Principe d'orientation des façades pour assurer un ensoleillement maximal**

- Concernant les prescriptions relatives à la hauteur et à l'implantation des constructions, **se référer au règlement du PLU (cf. pièce écrite n°3-b).**

> INTÉGRATION DES CONSTRUCTIONS DANS L'ENVIRONNEMENT

- Les nouvelles constructions seront tenues d'intégrer **un volet « performance énergétique »**. En effet, elles devront prendre en compte la réglementation thermique en vigueur (RT2012/2020 à venir) et également suggérer des économies d'énergies en favorisant les énergies renouvelables (panneaux solaires thermiques...), les toitures végétalisées ou bien encore l'emploi de matériaux isolants spécifiques pour un meilleur confort thermique.
- **Une intégration optimale des constructions dans l'environnement est attendue** sur ce secteur : sélection de matériaux et couleurs (façades et couvertures) en cohérence avec l'environnement direct du bâti (nuancier départemental), adaptation des constructions à la topographie du lieu...
- Concernant les prescriptions relatives à l'architecture des constructions, **se référer au règlement du PLU (cf. pièce écrite n°3-b)**.

> VOIRIE ET ACCÈS

- Afin de limiter l'imperméabilisation du sol, il faudra limiter la superficie de voirie à créer.
- Le secteur sera accessible par **une seule entrée** (au sud-ouest de la zone) permettant

un débouché sur une voie secondaire (voie communale). **La réalisation de cet accès nécessitera le déplacement du transformateur EDF existant.**

- La zone sera desservie par une **voie principale à double sens**. En anticipation d'une éventuelle urbanisation future (reliant le futur lotissement du Bouquet au bourg) **cette voie se terminera en impasse. Cette voie centrale de type « voie partagée » sera à double sens.**
- Une **voie secondaire, à sens unique, et à caractère rural**, devra être créée permettant d'accéder aux habitations de la zone.
- En phase 1, dans l'attente de la configuration finale de l'opération, **des dispositifs permettant aux véhicules de faire demi-tour aisément** devront être réalisées aux extrémités des voies. **Une zone de rabattement temporaire**, située au début de la rue à sens unique sera également à prévoir pour permettre le passage alterné des véhicules.

> STATIONNEMENT

- Le **stationnement sur les parcelles privatives est à privilégier** dans le but d'éviter tout stationnement sur les voies de desserte.
- Des stationnements mutualisés (accueillant

notamment les visiteurs) pourront être répartis sur l'ensemble de la zone, **sous forme de poches de 3-4 places.**

- Il pourrait être pertinent qu'une de ces poches de stationnement soit située en entrée de zone afin d'accueillir par exemple le stockage des ordures ménagères de la zone et/ou les boîtes aux lettres des résidents...
- Des stationnements latéraux, organisés sur rue, pourront venir compléter les stationnements privatifs et mutualisés de la zone.
- Les zones de stationnement devront être paysagères et perméables à l'infiltration de l'eau (type stationnements engazonnés, végétalisés...).

> PAYSAGE, CADRE DE VIE ET ESPACE PUBLIC

- **Conservation et/ou création de haies végétales participant à la préservation des paysages et au cadre de vie :**
 - ◆ Les haies existantes devront être conservées. **Barrière visuelle naturelle, cet élément structurant du bocage** permet, entre autres, de favoriser la qualité paysagère du site, de préserver la biodiversité et d'éviter les conflits de voisinage et d'usages (interface bâti/espace agricole).
 - ◆ Des haies végétales supplémentaires, composées de strates arbustives et d'arbres

III - LES OAP CONDITIONNÉES À DES OPÉRATIONS D'ENSEMBLE

de haut jet pourront également être plantées, notamment en fond de parcelles afin de **recréer une trame bocagère et paysagère au sein de la zone.**

♦ Afin de constituer des brises-vues entre les jardins privés, des clôtures végétalisées et/ou doublées d'un grillage viendront délimiter les parcelles. Ces clôtures devront être alignées aux voies privées et publiques.

♦ Les haies seront composées d'**essences locales et diversifiées.**

♦ Les **haies mono-spécifiques, peu enclines à favoriser la biodiversité sont interdites.**

• **Espaces paysagers publics :**

♦ Un **cône de vue** en direction de la partie ancienne du bourg (cœur historique et église) est **à préserver de toute urbanisation.** Cet espace sera à aménager (aménagements paysagers, cheminement piéton...), afin de valoriser ce cône de vue.

♦ La **zone humide existante** sur le secteur devra, elle aussi, être intégrée dans le fonctionnement du futur quartier : **de par des aménagements qualitatifs** (aménagement paysager, mobilier urbain, aire de jeux, panneau d'information pédagogique sur les zones humides...), **elle deviendra un lieu public privilégié et fédérateur de lien social.**

• **Cheminements doux :** Des cheminements doux (réseau de venelles, liaisons piétonnes, pistes cyclables...) seront à prévoir sur la zone de manière à créer un « **maillage vert** ». Une liaison permettra notamment de connecter le cœur de bourg aux espaces de détente du Bouquet (étang, terrains de tennis, terrains de pétanque...).

> **GESTIONS DES EAUX USÉES ET PLUVIALES**

• La zone est d'ores-et-déjà reliée à l'assainissement collectif public, notamment au niveau des voiries existantes.

• Les futurs logements de la zone devront être raccordés à l'assainissement collectif.

• Le phasage de l'opération a été défini en fonction des **capacités actuelles et futures de la station d'épuration du Bouquet** : celle-ci peut, à l'heure actuelle, supporter 10 à 11 logements supplémentaires (phase 1). Ses capacités devront être augmentées en prévision de l'urbanisation de la phase 2.

• La gestion des eaux pluviales (de toiture) se fera à la parcelle par un système d'infiltration et/ou par un système de récupération et réutilisation des eaux (cuve de stockage d'eau par exemple).

• Les eaux de ruissellement (voiries,

stationnement...) seront acheminées vers la zone humide existante à aménager de façon à faciliter l'infiltration naturelle des eaux.

IMAGE DE RÉFÉRENCE



Petite poche de stationnement public au sein d'un lotissement



Stationnement latéraux aménagés sur des surfaces perméables



Stationnement privatif permis grâce au recul du garage par rapport à la voirie















Venelle, cheminement doux qui serpente entre les habitations



Intégration d'une zone humide dans un aménagement paysager de lotissement



Voie de circulation gardant un caractère naturel au coeur d'un lotissement

n° OAP	Désignation	Type d'urbanisation	Superficie	Densité minimale brute attendue	Nombre logements potentiels	Habitants supplémentaires estimés *
1.	Les Vignes	Densification	2 930 m ²	10 log./ha	3 	6 
2.	Les Vignes	Densification	2 733 m ²	8 log./ha	2 	4 
			2 918 m ²		2 	4 
3.	La Bûcherie	Densification	2 370 m ²	8 log./ha	2 	4 
4.	Le Bouquet	Opération d'ensemble	2,9 ha dont 2,5 ha réellement urbanisable (hors cône de vue)	10 log./ha	25 	55 
Total prévision sur les secteurs soumis à OAP			3,99 ha soumis à OAP	8 log./ha minimum selon le PADD	34 	73 

* Hypothèse de 2,2 personnes / logement en moyenne