

Phase administrative		DEPARTEMENT DE HAUTE-VIENNE
	avant-projet	COMMUNE DE SAINT HILAIRE BONNEVAL M.D.VILLENEUVE-BERGERON - Architecte D.P.L.G. - Urbaniste S.F.U. 87480 SAINT PRIEST TAURION tel : 05 55 39 60 61 - fax : 05 55 39 79 31
	projet arrêté	
	document soumis à enquête publique	
	document approuvé	



ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION

pièce n° 3b	P.L.U
05 Février 2016	PLAN LOCAL D'URBANISME

ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION

Selon les dispositions de l'article L-123-1 « *Le plan local d'urbanisme respecte les principes énoncés aux articles L. 110 et L. 121-1. Il comprend un rapport de présentation, un projet d'aménagement et de développement durables, des orientations d'aménagement et de programmation, un règlement et des annexes... Chacun de ces éléments peut comprendre un ou plusieurs documents graphiques* ».

Il est complété par l'article L. 123-1-4 « *Dans le respect des orientations définies par le projet d'aménagement et de développement durables, les orientations d'aménagement et de programmation comprennent des dispositions portant sur l'aménagement, l'habitat, les transports et les déplacements.*

En ce qui concerne l'aménagement, les orientations peuvent 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. Elles peuvent 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. Elles peuvent comporter un échéancier prévisionnel de l'ouverture à l'urbanisation des zones à urbaniser et de la réalisation des équipements correspondants. Elles peuvent porter sur des quartiers ou des secteurs à mettre en valeur, réhabiliter, restructurer ou aménager. Elles peuvent prendre la forme de schéma d'aménagement et préciser les principales caractéristiques des voies et espaces publics. »

En cohérence avec les orientations du SCOT de l'agglomération de Limoges, le conseil municipal de Saint Hilaire Bonneval a défini des orientations d'aménagement et de programmation.

Elles comprennent des dispositions portant sur l'aménagement des espaces publics et leurs abords, les voies de liaison, que ce soit dans les zones urbanisées, dans les zones d'urbanisation future ou dans la traversée des zones naturelles ou agricoles.

Sur certaines zones d'urbanisation future des schémas d'organisation sont définis afin d'en préciser les conditions d'urbanisation : Il s'agit d'assurer la desserte des parcelles à aménager et d'envisager les liaisons futures entre quartiers, qu'elles soient ouvertes à la circulation des véhicules ou réservées à l'usage des piétons ou des cyclistes. Les principes d'interconnexion des voiries primaires doit être respecté ; l'organisation des voies secondaires définie dans les schémas peut être adaptée à l'intérieur de chaque opération, mais l'accès aux différentes parcelles doit être préservé.

1 - Aménagement des espaces publics et des espaces collectifs, des voies de liaison et des stationnements :

Une partie de la traversée du bourg a fait l'objet d'aménagement en matière de sécurité : mise en place de réducteurs de vitesse (dos d'âne) devant l'entrée de l'école, délimitation des circulations piétonnes et des stationnements, aménagement de la place de l'église. L'espace est sécurisant pour les piétons et les cyclistes.



1A - Aménagement des entrées de ville

Des aménagements en faveur des piétons sont envisagés à l'entrée ouest du bourg, notamment au voisinage des commerces et du cimetière, en lien avec l'aménagement de l'accès aux zones d'urbanisation future.

1B - Liaisons piétonnes et desserte par les transports en commun

Les futures opérations d'aménagement devront prévoir des liaisons privilégiées avec les sentiers de randonnée pour les piétons.

Les caractéristiques des cheminements urbains pour les piétons doivent répondre aux conditions d'accessibilité des personnes à mobilité réduite :

- Largeur minimale de 1,40 m
- Pente maximale de 2% en cheminement courant, avec possibilité d'adaptation selon la topographie

Les caractéristiques des espaces réservés aux cycles :

- Largeur minimale de 1,50 m pour les bandes latérales unidirectionnelles
- Largeur minimale de 2 m pour les chemins de liaison en espace partagé piétons-vélos

Les voies de desserte des zones destinées à l'habitat ou comportant de l'habitat doivent répondre aux caractéristiques suivantes, déterminées selon la taille de l'opération.

Des adaptations aux largeurs de plate-forme peuvent être accordées selon les types d'opérations.

Nombre de logement	Plate-forme	Chaussée à double sens	Chaussée à sens unique	Trottoir le moins large
1	4	2,5		
2 à 5	5	5		
6 à 10	6,5	5	3,5 (1)	1,5 m
Plus de 10	8	5	3,5 (2)	1,5 m

(1) plate-forme minimum 4,5 m, (2) plate-forme minimum 5,5 m, (3)

- Espaces publics et espaces collectifs

Les espaces communs des lotissements et groupes d'habitation doivent être plantés et aménagés de façon à permettre le stationnement des automobiles des visiteurs (une place pour deux lots). Ils peuvent aussi comporter des emplacements de stationnement pour les deux roues.

Dans les lotissements et groupements d'habitations d'une superficie supérieure à 5000 m², un pourcentage minimum (10 %) de la superficie de l'ensemble doit être aménagé à usage de promenade, de détente, de jeux d'enfants ou d'alignement planté.



Peuvent être pris en compte les équipements de collecte et de traitement des eaux pluviales ayant un effet compensatoire au ruissellement dès lors qu'ils participent à la mise en valeur paysagère de l'opération (noues enherbées, bassin de rétention ayant une fonction d'agrément...).

Dans chaque opération d'aménagement, le nombre de places de stationnement doit correspondre aux besoins engendrés par l'opération envisagée et doit être assuré en dehors des voies publiques ou privées, en réservant un nombre d'emplacements réservés aux personnes à mobilité réduite suffisant : une place PMR pour 50 places de stationnement.

Ces emplacements doivent répondre aux conditions d'accessibilité des personnes à mobilité réduite

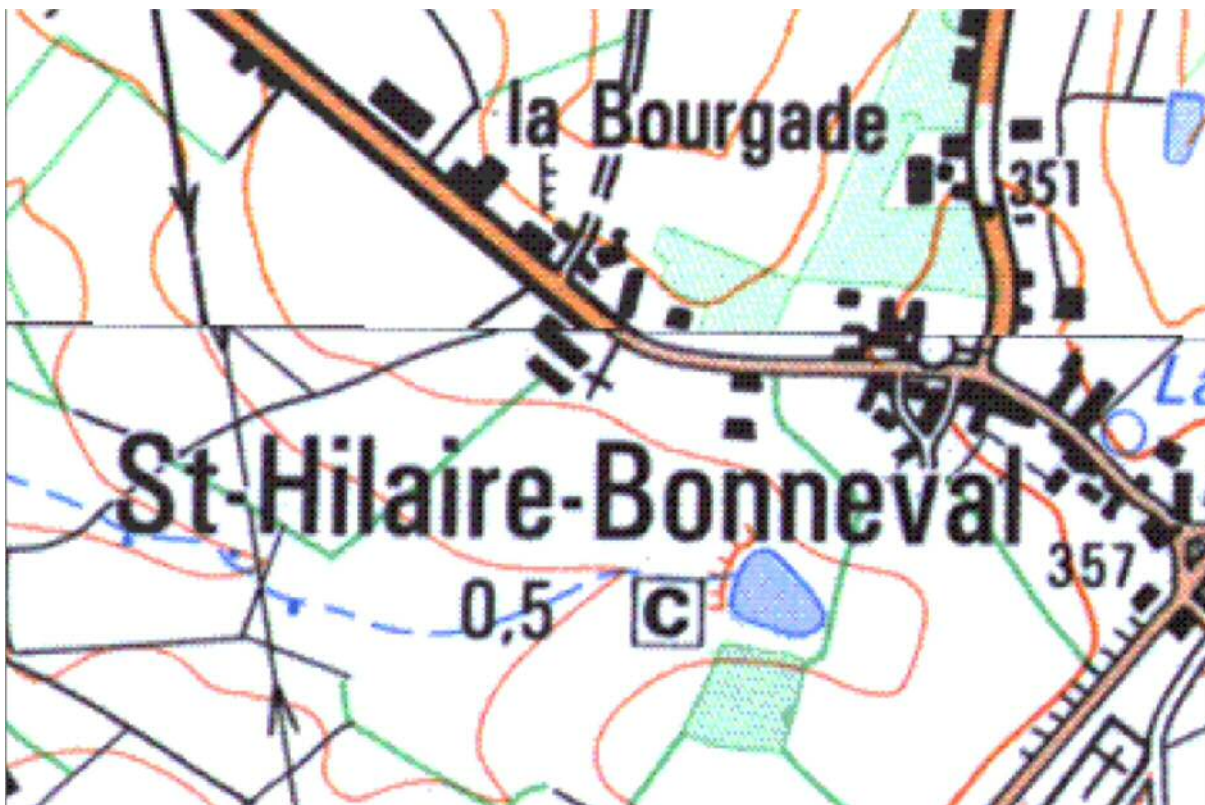
2 - Aménagement des zones d'urbanisation future

- Des zones 1AU sont déterminées : elles correspondent aux îlots devant faire l'objet d'une opération d'aménagement d'ensemble (lotissement, groupe d'habitation).

- Ces zones sont situées aux abords du bourg, dans des secteurs proches des équipements publics et bien desservis en voirie. Une densification est souhaitée. La création de logements locatifs sociaux y est encouragée, que ce soit sous forme de petits immeubles collectifs ou de logements individuels accolés.
- Selon la situation des parcelles à urbaniser, des densités différentes sont envisagées :
 - Dans le centre du bourg, une zone 1AUa est délimitée sur une parcelle desservie par le réseau d'assainissement collectif. La densité attendue est de 12 logements à l'hectare au minimum.
 - Aux abords du bourg et du village de Puybaraud, plusieurs zones 1AU sont définies. La densité moyenne attendue est de 8 à 9 logements à l'hectare.
 - Dans les autres secteurs de la commune, une densité minimale plus faible est demandée. Elle est de 6 logements à l'hectare.
- Elles font l'objet d'un schéma d'aménagement car elles concernent des superficies assez importantes, ou un ensemble de parcelles constitué de plusieurs unités foncières. **Le tracé des voiries primaires est défini à l'intérieur de la zone d'urbanisation future. Les intersections avec les voies départementales ou les voies communales peuvent être adaptées pour une meilleure sécurité, ou autres raisons techniques. L'organisation interne des voies secondaires peut être adaptée selon le découpage et la densité retenus. Elles sont représentées à titre indicatif.**

- Les zones 2AU sont pressenties pour une urbanisation future ; non desservies en voirie et réseaux, les zones prévues en 2AU dans le PLU précédent ont été reclassées en zone N, afin de limiter la consommation de l'espace et de préserver les évolutions ultérieures.

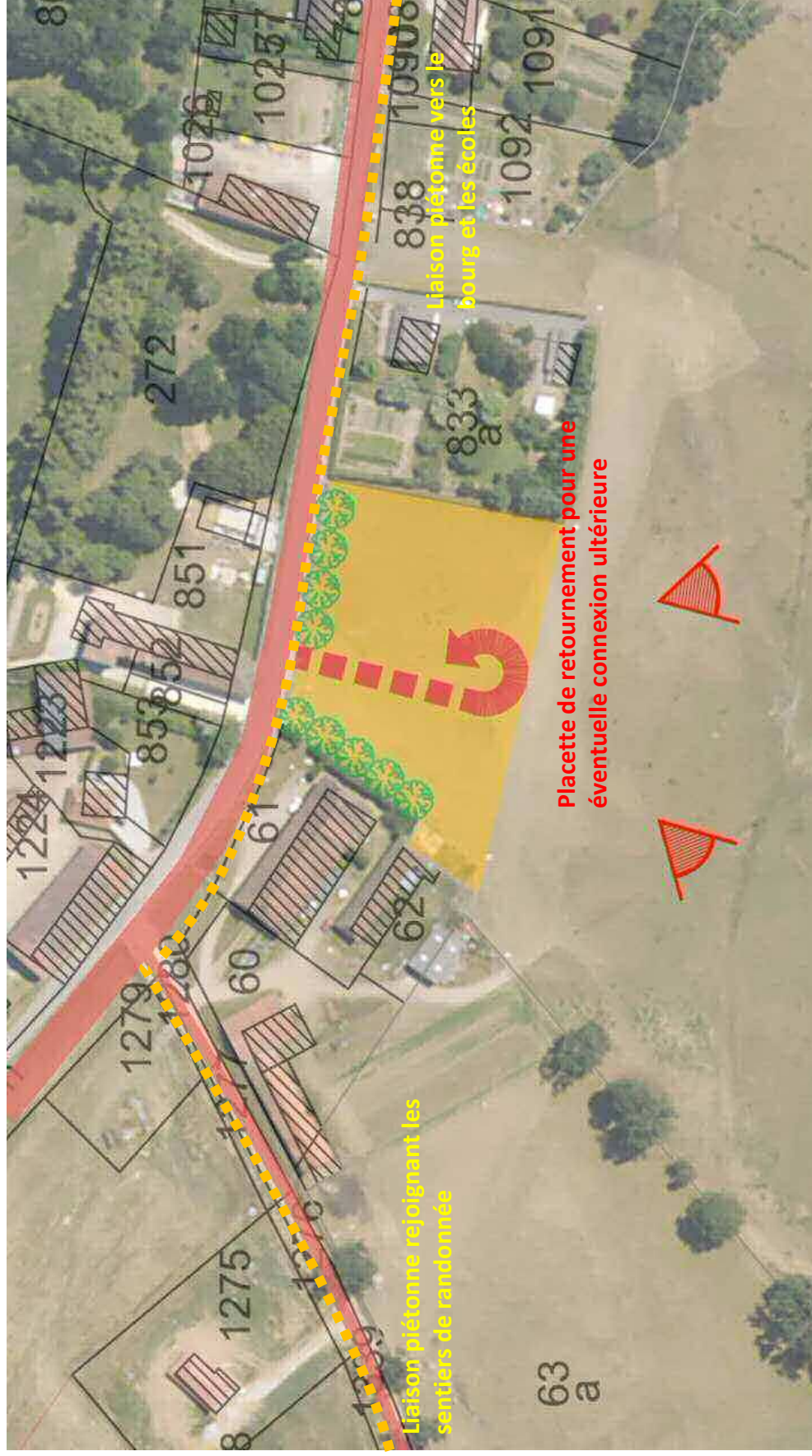
Quartier du Centre Bourg :



État initial :

- Parcelle n° 839a (partie) de la section A.
- Altitude : comprise entre 351 et 357 m.
- Superficie à intégrer en Zone 1AUa : 4776 m² (0,47 ha).
- Cette parcelle est comprise dans la zone d'assainissement collectif. Elle est facilement raccordable, car le collecteur principal des eaux usées passe en limite de parcelle.
- Desserte par les réseaux d'eau potable : ce terrain est à proximité directe du réseau. Une conduite PVC en Ø160 et une conduite PVC en Ø75 sont implantées en bordure de la Route Départementale 32. Une borne de défense incendie se trouve à proximité, à l'angle de la place de l'Église.
- Réseau EDF: un transformateur se trouve à proximité (400m), rue Le Boucheron.
- Desserte en voirie à effectuer à partir de la voie départementale 32 existante. Un seul raccordement est prévu. L'intersection sera définie en accord avec les services du Département.
- Desserte par les transports en commun : à proximité directe de la route départementale 32, où passent les lignes de bus avec 5 allers-retours par jour, avec un arrêt de bus implanté sur la place de la mairie à 500m, et un arrêt face au lotissement de Plaisance, à 600m.

SCHEMA D'AMENAGEMENT DE L'ENTREE NORD-OUEST DU BOURG



LEGENDE

- voirie primaire
- voies secondaires

- Cheminement piéton
- Espaces verts
- Plantations de haies

- Ilot moins dense
- Ilot dense
- Points de vue dégagés

Orientations d'aménagement retenues :

Voie de desserte interne à créer, avec un raccordement à rechercher sur la Route Départementale n°32, située à la périphérie directe de l'îlot. La position de l'accès sera définie en accord avec les services du département.

Dispositifs à prévoir pour la gestion des eaux pluviales : noues, bassins de rétention.
Liaison piétonne à rechercher en direction des écoles et du centre-bourg, d'une part, des sentiers de randonnée d'autre part.

Plantations d'alignement en bordure de la RD et haies bocagères à créer ou à conserver en limite de zone.

Placette de retournement créée en limite de la parcelle en prévision d'une éventuelle urbanisation ultérieure en continuité directe de celle-ci, vers le sud.

Composition du tissu urbain :

Densité minimale : 12 logements à l'hectare.

Description indicative des formes urbaines envisagées :

Ilots denses : parcelles de 450 à 800 m² destinées à recevoir des constructions pouvant être implantées sur limites séparatives (possibilité de mitoyenneté par un volume annexe de type garage).

Cela correspond aux secteurs où il est envisageable de réaliser des logements locatifs sociaux : petits collectifs, individuels groupés, ...

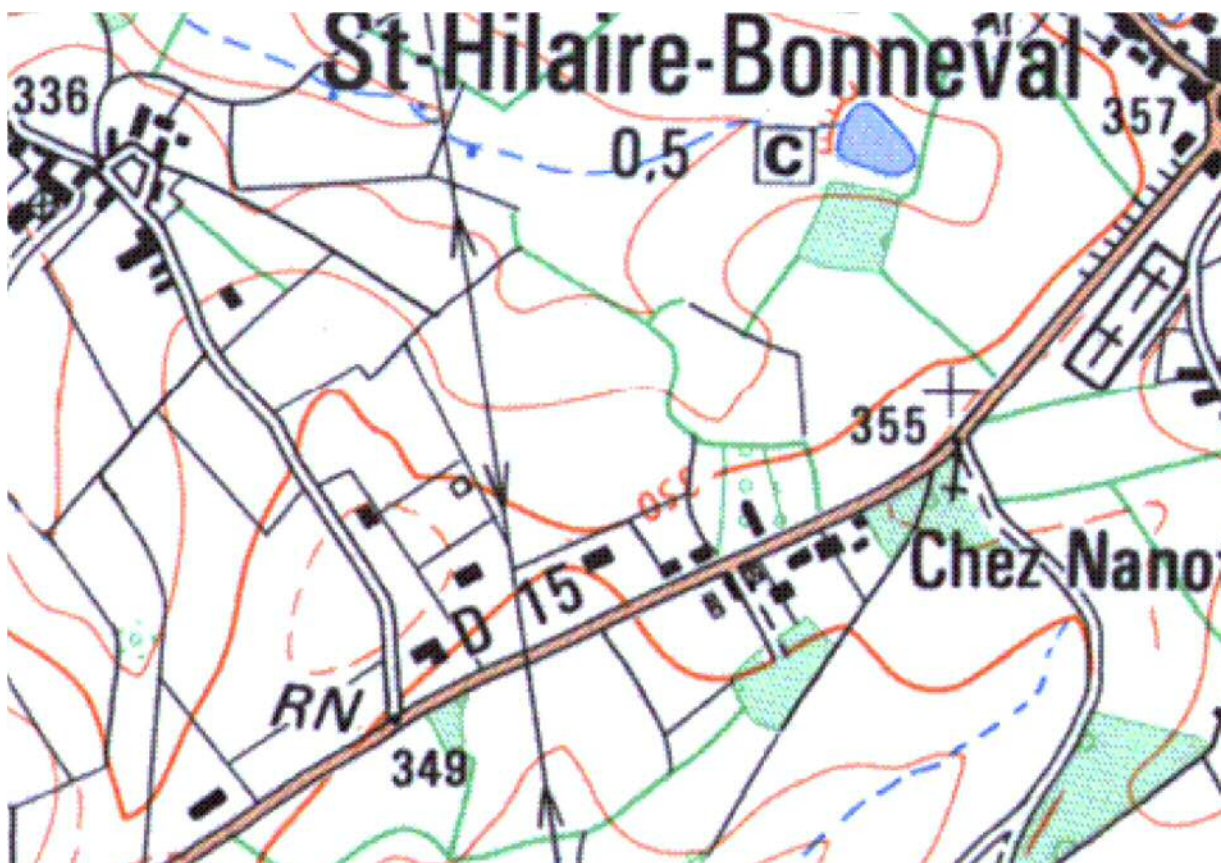
L'urbanisation de cet îlot peut s'effectuer en plusieurs tranches.

L'organisation des îlots ouverts à la construction, peut comprendre des formes urbaines diversifiées pour répondre aux conditions de mixité urbaine, tenant compte des effets de perception et d'accroche au bâti existant, tout en recherchant les meilleures possibilités d'utilisation des énergies renouvelables (solaire thermique, photovoltaïque, géothermie...) : la forme et la taille des parcelles influencent les formes urbaines.

En bordure des voies principales de desserte orientées nord-sud, les constructions à venir, si elles respectent une orientation parallèle à la rue seront orientées est-ouest ; elles peuvent être décalées les unes par rapport aux autres.

En bordure des voies de direction ouest-est, les constructions devront privilégier une orientation au sud.

Quartier du Bourg Ouest 1 :



État initial :

- Parcelles n° 126 – 1472 de la section A, côté ouest de la RD 15 (zone 1AUb)
- Parcelles n° 130a – 434 – 477 de la section C, côté est de la RD 15 (zone 1AU)
- Altitude : comprise entre 355 et 357 m.
- Superficie à intégrer en Zone 1AUb : 7695 m²
Superficie à intégrer en Zone 1AU : 40600 m² (4 ha).
- Ces parcelles sont actuellement hors de la zone d'assainissement collectif. Un nouveau réseau d'assainissement est en cours d'étude.
- Desserte par les réseaux d'eau potable : ces terrains sont à proximité directe du réseau. Une conduite en fonte de $\varnothing 60$ est implantée en bordure de la Route Départementale 15. Une borne de défense incendie se trouve à proximité, dans le secteur du Treuil.
- Réseau EDF: un transformateur se trouve en bordure de la route de Puybaraud ; il conviendra de prévoir la création d'un nouveau transformateur.
- Dessertes en voirie à effectuer à partir de la Route Départementale n°15, avec l'aménagement d'intersections ; deux raccordements sont envisagés : un desservant le lotissement, et un desservant les commerces.
- Desserte par les transports en commun : à proximité directe de la RD 15, où passent une ligne de bus avec 2 allers-retours par jour. Arrêt des bus sur la place de la mairie, à 400m, et à l'intersection de la route de Puybaraud, à 550 m.

1 – Ilot situé à l'est de la RD 15 :

Composition du tissu urbain :

Ces parcelles sont destinées à l'accueil d'activités commerciales ou de services, mais une mixité logements/activités est également envisageable.

L'organisation de ce secteur prévoit un seul accès à la RD 15 ainsi que la création d'une voie principale. Pour les autres voies internes le tracé est indicatif ; il pourra évoluer selon les projets qui se dessinent.



Orientations d'aménagement retenues :

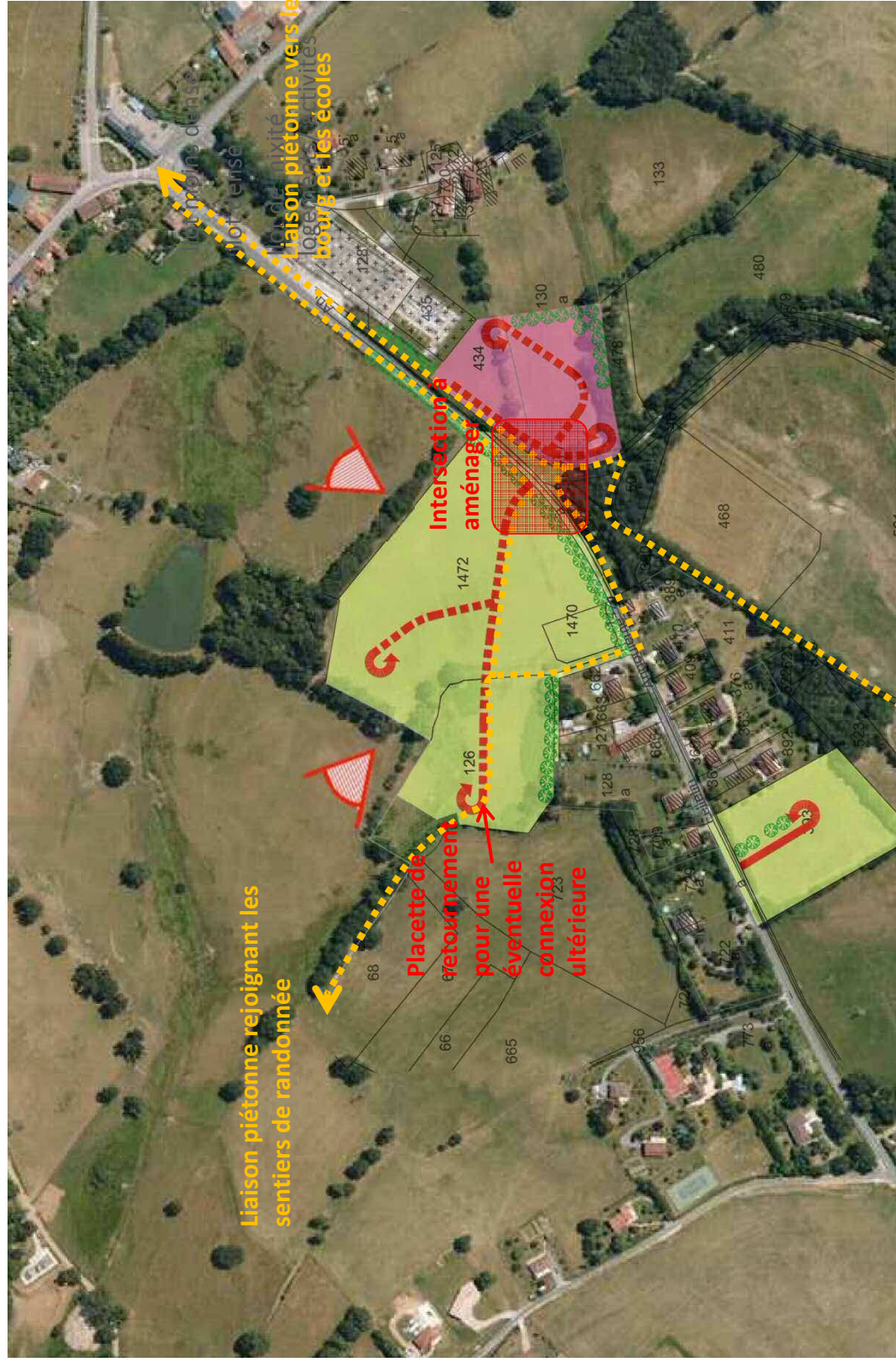
- Voies de dessertes internes à créer, avec raccordement à rechercher sur la route départementale 15. La position de l'accès sera définie en accord avec les services du département.
- Dispositifs à prévoir pour la gestion des eaux pluviales : noues, bassins de rétention.

Description indicative des formes urbaines envisagées :

- *Liaison piétonne à rechercher en direction des écoles, du centre-bourg et des sentiers de randonnées.*
- *Végétations basses à planter en bordure de la RD, en limite des lots à usage de commerce.*



SCHEMA D'AMENAGEMENT DE L'ENTREE OUEST DU BOURG



LEGENDE

voie primaire

voies secondaires

- Cheminement piéton
- Espaces verts
- Plantations de haies

- Ilot moins dense
- Ilot dense
- Ilot de mixité logements/ activités

Points de vue
dégagés

2 – Ilot situé à l'ouest de la RD 15 :

Orientations d'aménagement retenues :

- Voies de dessertes internes à créer, avec raccordement à rechercher sur la route départementale 15, située à la périphérie directe de l'îlot. La position de l'accès sera définie en accord avec les services du département.
- Dispositifs à prévoir pour la gestion des eaux pluviales : noues, bassins de rétention.
- Liaison piétonne à rechercher en direction des écoles, du centre-bourg et des sentiers de randonnées.
- Plantations d'alignement en bordure de la RD 15, en limite des secteurs d'habitation, et haies bocagères à créer en limite de zone.
- Placette de retournement et liaison piétonne créées en limite de la parcelle n°723, en prévision d'une éventuelle urbanisation ultérieure en continuité directe de celle-ci.

Composition du tissu urbain :

Densité minimale : 8 à 9 logements à l'hectare.

Description indicative des formes urbaines envisagées :

Ilots denses : parcelles de 450 à 800 m² destinées à recevoir des constructions pouvant être implantées sur limites séparatives (possibilité de mitoyenneté par un volume annexe de type garage).

Cela correspond aux secteurs où il est envisageable de réaliser des logements locatifs sociaux : petits collectifs, individuels groupés, ...

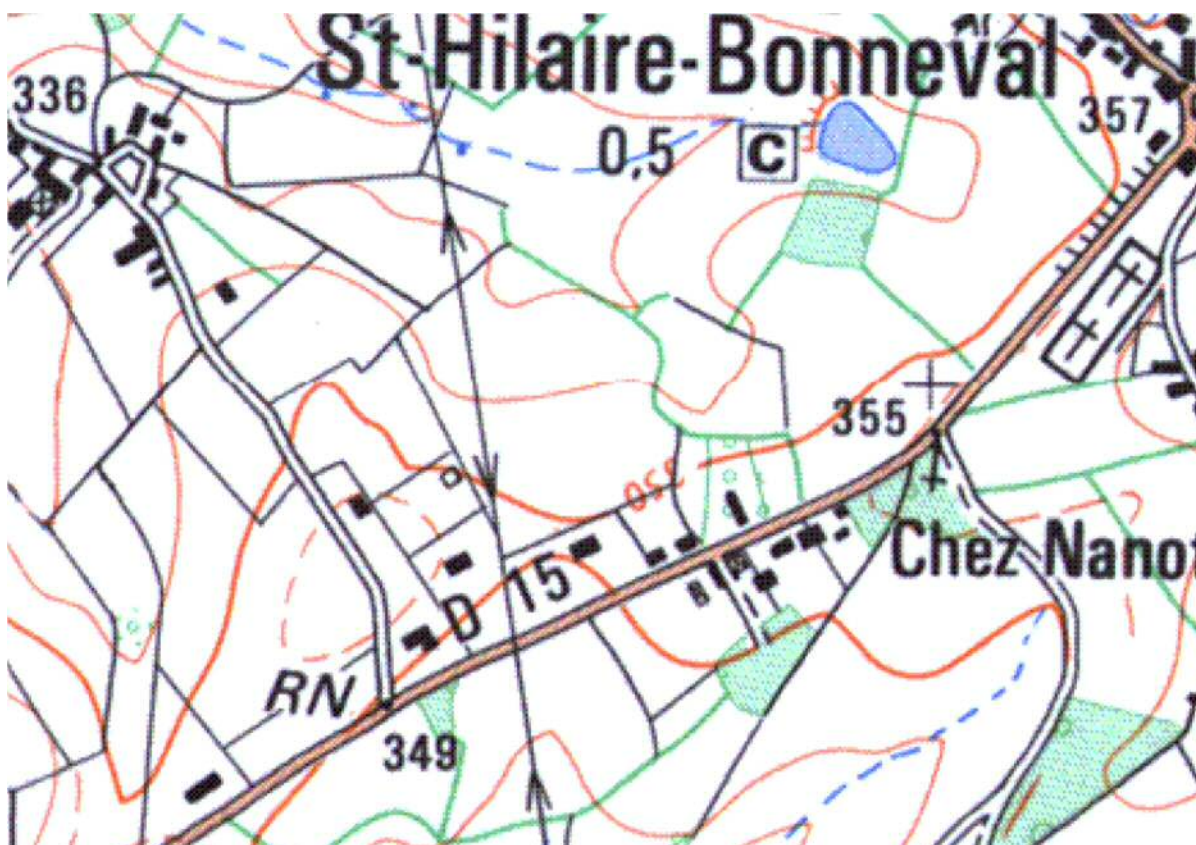
L'urbanisation de cet ilot peut s'effectuer en plusieurs tranches.

L'organisation des îlots ouverts à la construction, peut comprendre des formes urbaines diversifiées pour répondre aux conditions de mixité urbaine, tenant compte des effets de perception et d'accroche au bâti existant, tout en recherchant les meilleures possibilités d'utilisation des énergies renouvelables (solaire thermique, photovoltaïque, géothermie...) : la forme et la taille des parcelles influencent les formes urbaines.

En bordure des voies principales de desserte orientées nord-sud, les constructions à venir, si elles respectent une orientation parallèle à la rue seront orientées est-ouest ; elles peuvent être décalées les unes par rapport aux autres.

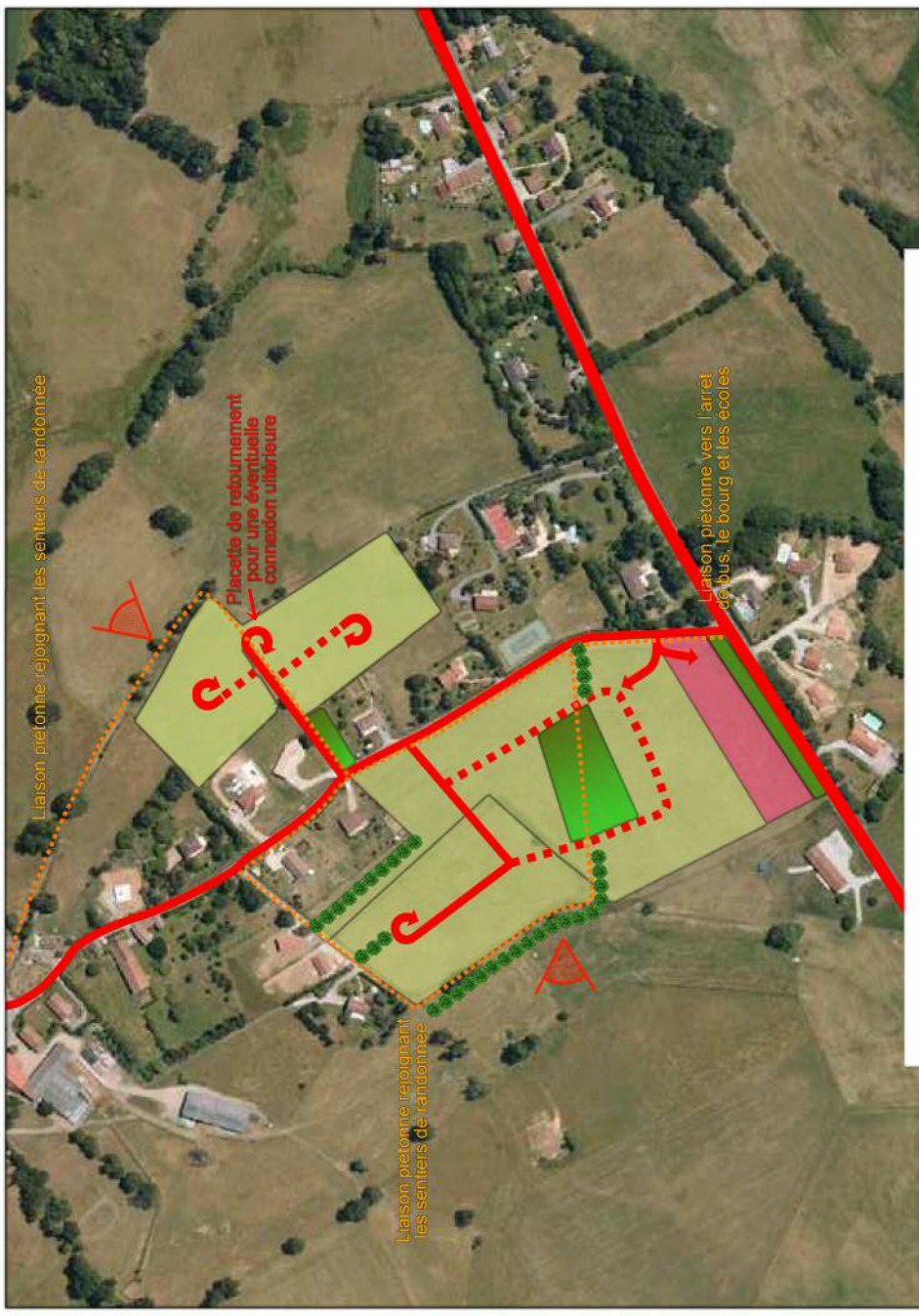
En bordure des voies de direction ouest-est, les constructions devront privilégier une orientation au sud.

Quartiers aux abords de la RD15 et de Puybaraud :



État initial :

- Parcelles n° 135 – 154 – 1005 – 1243 de la section A, Parcelle n° 393 de la section C,
- Altitude : comprise entre 336 et 349 m.
- Superficie à intégrer en Zone 1AU : 79619 m² (7,9ha).
- Desserte en voirie et réseaux : Ces parcelles sont actuellement hors de la zone d'assainissement collectif. Un réseau d'assainissement est en cours d'étude.
 - Desserte par les réseaux d'eau potable : ces terrains sont à proximité du réseau. Une conduite fonte en Ø60 est implantée en bordure de la Route Départementale 15, et une conduite PVC Ø63 est implantée en bordure de la rue du Puybaraud. Une borne de défense incendie se trouve à proximité, en bordure de la RD 15 dans le secteur du Treuil.
 - Réseau EDF: un transformateur se trouve à proximité directe, rue du Puybaraud ; mais il convient de prévoir la création d'un nouveau transformateur.
 - Desserte en voirie à effectuer à partir de la RD 15 existante pour la zone 1AU de la parcelle 393, avec un seul raccordement. Desserte en voirie à effectuer à partir de la route de Puybaraud existante pour la zone AU prévue sur les parcelles 154 – 1243 (un ou deux raccordements peuvent être envisagés) et un seul raccordement pour la desserte des zones AU sur les parcelles 135 et 1005.
 - Desserte par les transports en commun : à proximité directe de la RD 15, où passent les lignes de bus avec 2 allers-retours par jour. Arrêt des bus, à Puybaraud à 150 m pour les lots les plus éloignés, et immédiatement pour les lots les plus proches.



• LEGENDE

• voirie primaire

• voies secondaires



Cheminement piéton

Espaces verts

Plantations de haies

Points de vue dégagés



lot moins dense



lot dense



lot de mixité
logements / activités

Orientations d'aménagement retenues :

- Voies de dessertes internes à créer, avec un raccordement à rechercher sur la route départementale 15, située à la périphérie directe de l'îlot 393. . La position de l'accès sera définie en accord avec les services du département.
- Voies de dessertes internes à créer, avec un raccordement à rechercher sur la rue du Puybaraud, située à la périphérie directe de l'îlot 154 – 1243 et de l'îlot 135 – 1005.
- Dispositifs à prévoir pour la gestion des eaux pluviales : noues, bassins de rétention.
- Liaison piétonne à rechercher en direction des écoles, du centre-bourg et des sentiers de randonnée.
- Plantations d'alignement en bordure en bordure de la RD 15 coté ouest, en limite des secteurs d'habitation, et des principales liaisons piétonnes et haies bocagères à créer en limite de zone.
- Placettes de retournement et liaisons piétonnes créées en limite du lot 135 – 1005 en prévision d'une éventuelle urbanisation ultérieure en continuité directe de celle-ci.

Composition du tissu urbain :

Densité minimale : 8 à 9 logements à l'hectare.

Description indicative des formes urbaines envisagées :

Définition des densités à respecter selon les îlots :

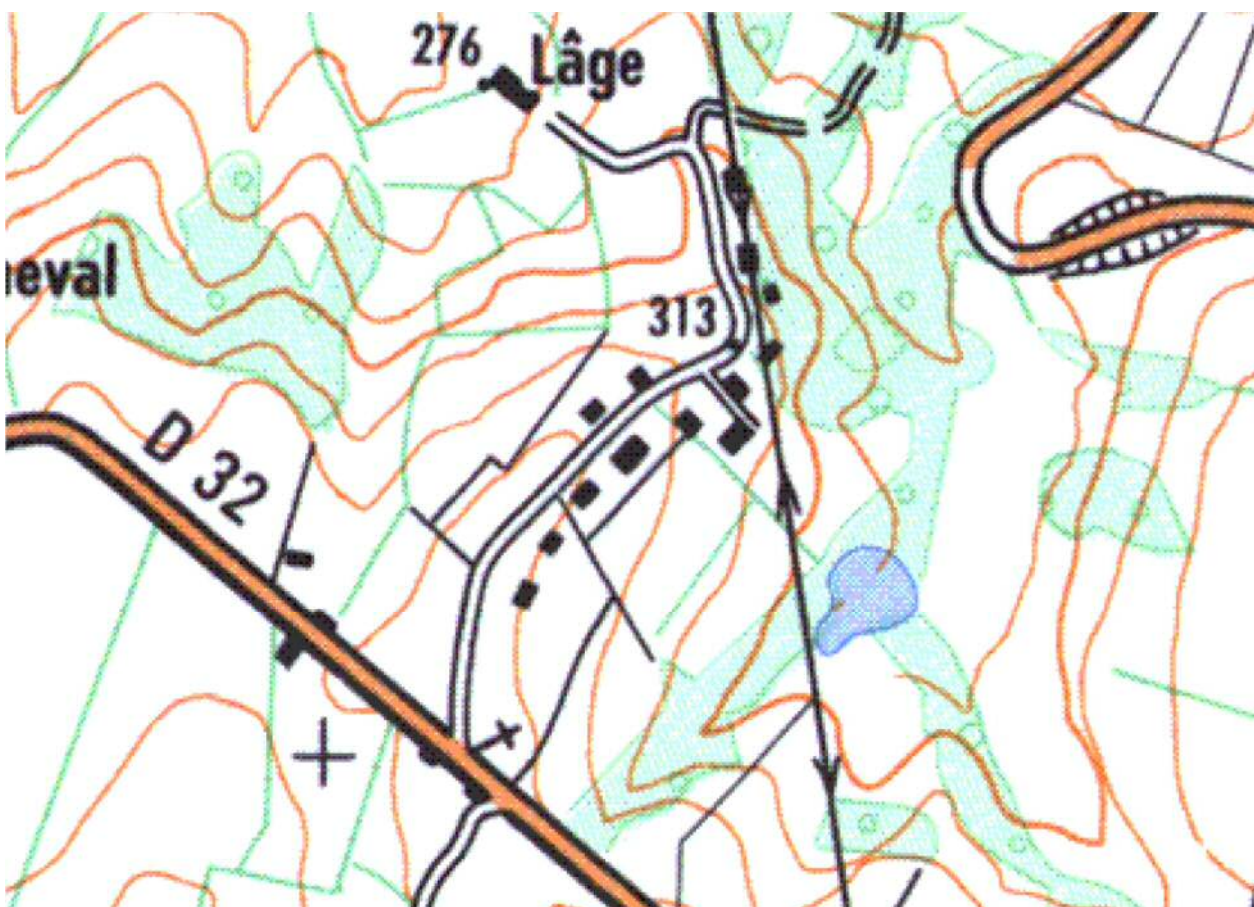
- *Ilots de densité moyenne : parcelles en moyenne de 1000 m² destinées à recevoir des constructions implantées sur une limite séparatives (possibilité de mitoyenneté par un volume annexe de type garage), ou plus librement en respectant les dispositions du règlement.*

L'organisation des îlots ouverts à la construction, peut comprendre des formes urbaines diversifiées pour répondre aux conditions de mixité urbaines, tenant compte des effets de perception et d'accroche au bâti existant, tout en recherchant les meilleures possibilités d'utilisation des énergies renouvelables (solaire thermique, photovoltaïque, géothermie...) : la forme et la taille des parcelles influencent les formes urbaines.

En bordure des voies principales de desserte orientées nord-sud, les constructions à venir, si elles respectent une orientation parallèle à la rue seront orientées est-ouest ; elles peuvent être décalées les unes par rapport aux autres.

En bordure des voies de direction ouest-est, les constructions devront privilégier une orientation au sud.

Quartier de Bellevue:



État initial :

- Parcelles n° 289 – 294 – 1206 (partiellement), de la section A
- Altitude : comprise entre 309 et 313 m.
- Superficie à intégrer en Zone 1AUc : 16009 m² (1,6 ha)
- Desserte en voirie et réseaux :
 - Ces parcelles sont actuellement hors de la zone d'assainissement collectif. L'assainissement autonome est donc à prévoir.
 - Desserte par les réseaux d'eau potable : ces terrains sont à proximité directe du réseau. Une conduite PVC en Ø160 est implantée en bordure de la Route Départementale 32 (une conduite PVC Ø33 est implantée en bordure de la rue de L'Age, mais paraît insuffisante). Une borne de défense incendie se trouve à proximité, au lotissement de Plaisance.
 - Réseau EDF: un transformateur se trouve à proximité (500m), au lotissement de la Plaisance.
 - Desserte en voirie à effectuer à partir des voies communales existantes. Deux raccordements sont envisagés sur la rue de L'Age.

SCHEMA D'AMENAGEMENT DU QUARTIER DE BELLEVUE



• LEGENDE

- voie primaire
- voies secondaires
- Cheminement piéton
- Espaces verts
- Plantations de haies
- Ilot moins dense
- Ilot dense
- Points de vue dégagés

- Desserte par les transports en commun : à proximité directe de la route départementale 32 où passent les lignes de bus avec 5 allers-retours par jour, avec un arrêt de bus aménagé face au lotissement de Plaisance, à 400m.

Orientations d'aménagement retenues :

- Voies de dessertes internes à créer, avec un raccordement à rechercher sur la voie communale Rue de L'Age, située à la périphérie directe de l'îlot.
- Dispositifs à prévoir pour la gestion des eaux pluviales : noues, bassins de rétention.
- Liaison piétonne à rechercher en direction des écoles, du centre-bourg et des sentiers de randonnée.
- Plantations d'alignement en bordure de la RD 32 et de la liaison piétonne, et haies bocagères à maintenir ou à créer en limite de zone.

Composition du tissu urbain :

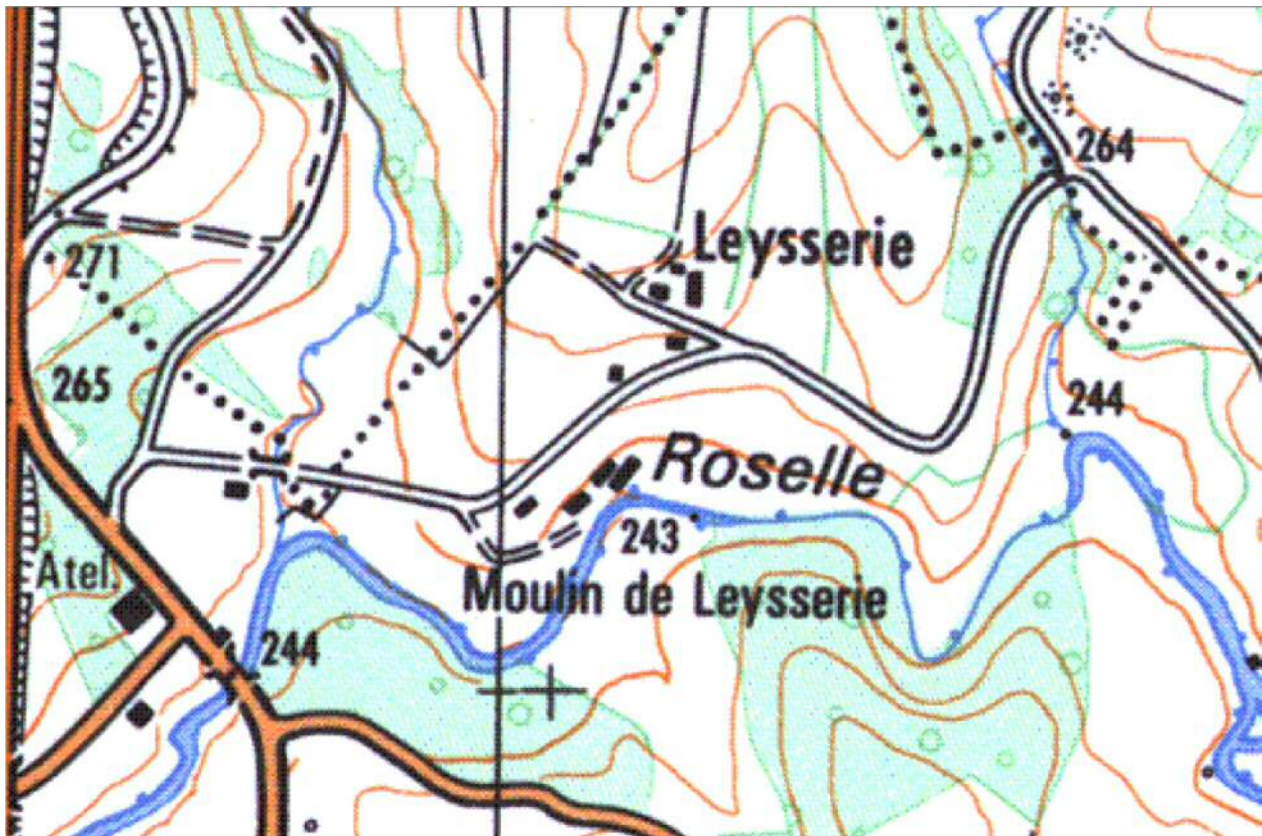
Densité minimale : 6 logements à l'hectare.

Description indicative des formes urbaines envisagées :

Définition des densités à respecter selon les îlots :

- *Ilots de densité plus faible : parcelles en moyenne de 1400 m² destinées à recevoir des constructions implantées librement en respectant les dispositions du règlement.*
- *L'organisation des îlots ouverts à la construction, peut comprendre des formes urbaines diversifiées pour répondre aux conditions de mixité urbaines, tenant compte des effets de perception et d'accroche au bâti existant, tout en recherchant les meilleures possibilités d'utilisation des énergies renouvelables (solaire thermique, photovoltaïque, géothermie...) : la forme et la taille des parcelles influencent les formes urbaines.*
- *Les constructions devront privilégier une orientation au sud, sud-est ou sud-ouest.*

Quartier de Leysserie:



État initial :

Parcelles n° 341 (partiellement) et 1448 (partiellement) de la section A,

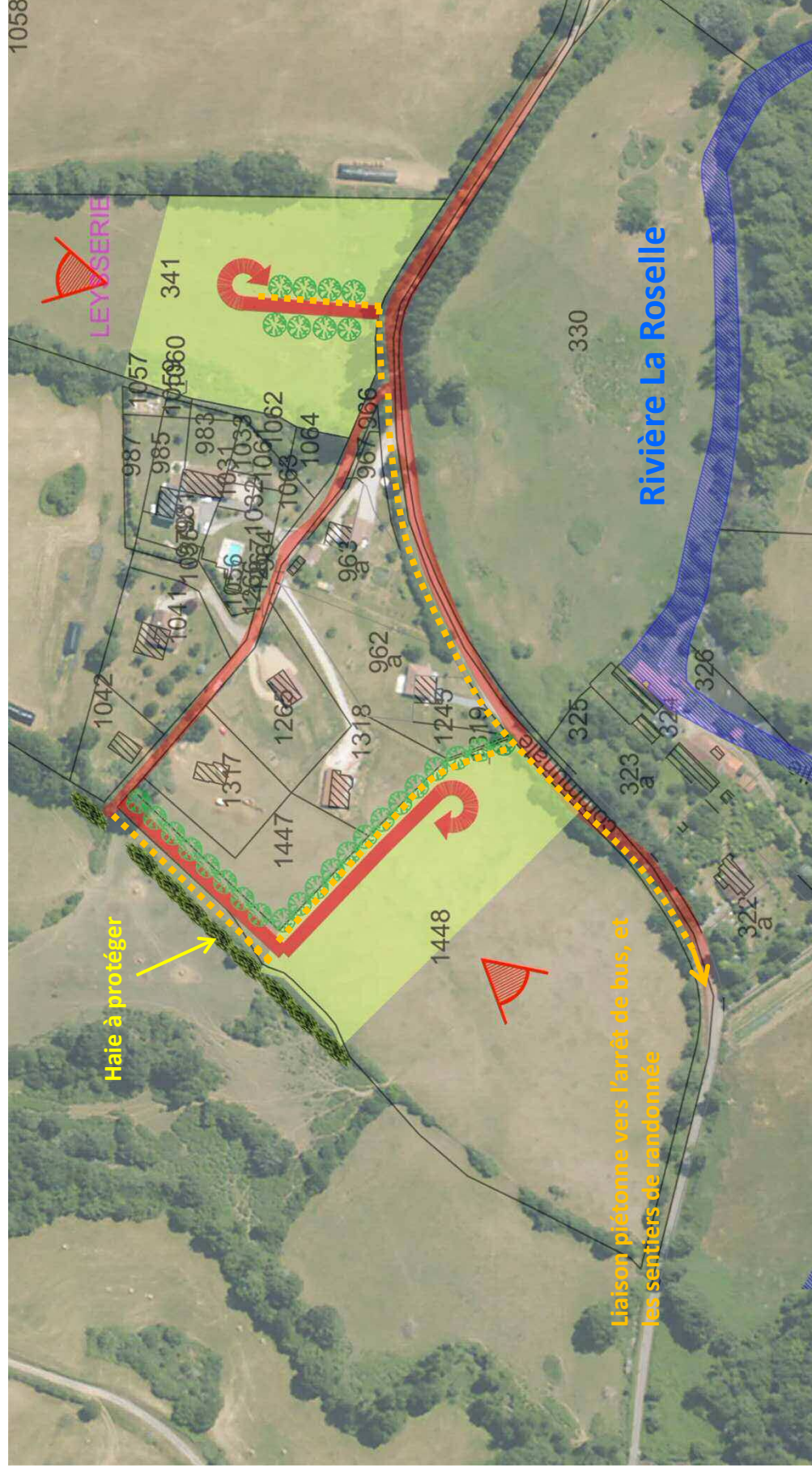
Altitude : comprise entre 264 et 274 m.

Superficie à intégrer en Zone 1AUc : 18442 m² (1,8 ha).

Desserte en voirie et réseaux :

- Ces parcelles sont actuellement hors de la zone d'assainissement collectif. L'assainissement autonome est donc à prévoir.
- Desserte par les réseaux d'eau potable : ces terrains sont à proximité directe du réseau. Une conduite PVC en Ø63 est implantée en bordure de la voie communale, Rue de Leysserie. Une borne de défense incendie se trouve près du pont de la Roselle.
- Réseau EDF: un transformateur se trouve à proximité (à 150m de la parcelle n°1448 et immédiatement à la parcelle 341), sur la parcelle n° 967.
- Desserte en voirie à effectuer à partir des voies communales existantes. Deux raccordements sont à réaliser ; un sur la Rue de Leysserie pour la parcelle n°341, et un sur l'Impasse de Leysserie pour la parcelle n°1448.
- Desserte par les transports en commun : à proximité de la route départementale 32, où passent les lignes de bus avec 5 allers-retours par jour. Arrêt des bus, au pont de la Roselle à 550m.

SCHEMA D'AMENAGEMENT DU SECTEUR DE LEYSSERIE



LEGENDE



Orientations d'aménagement retenues :

- Voies de dessertes internes à créer, avec un raccordement à rechercher sur la voie communale Rue de Leysserie et sur l'impasse de Leysserie.
- Dispositifs à prévoir pour la gestion des eaux pluviales : noues, bassins de rétention.
- Liaison piétonne à rechercher en direction du bourg, du pont de la Roselle et des sentiers de randonnée.
- Plantations d'alignement en bordure des principales voies et haies bocagères à créer en limite de zone, et à protéger pour celles existantes.

Composition du tissu urbain :

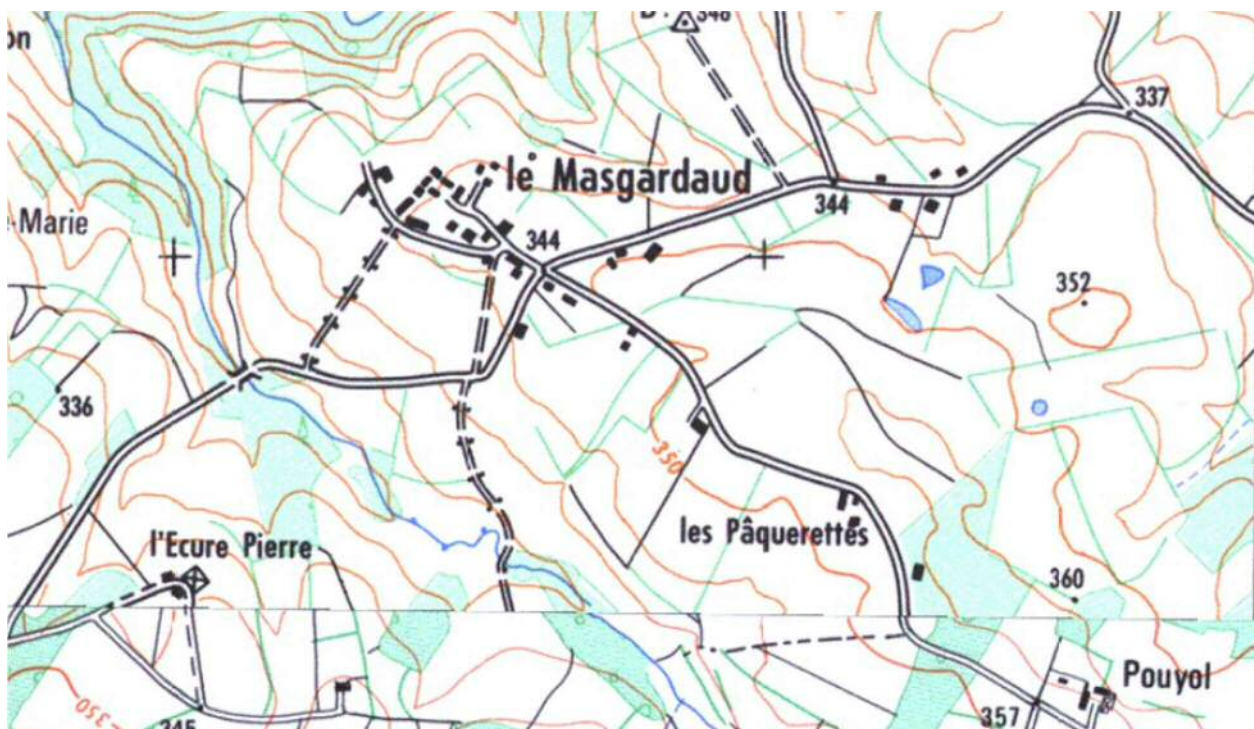
Densité minimale : 6 logements à l'hectare.

Description indicative des formes urbaines envisagées :

Définition des densités à respecter selon les îlots :

- *Ilots de densité plus faible : parcelles en moyenne de 1400 m² destinées à recevoir des constructions implantées librement en respectant les dispositions du règlement.*
- *L'organisation des îlots ouverts à la construction, peut comprendre des formes urbaines diversifiées pour répondre aux conditions de mixité urbaines, tenant compte des effets de perception et d'accroche au bâti existant, tout en recherchant les meilleures possibilités d'utilisation des énergies renouvelables (solaire thermique, photovoltaïque, géothermie...) : la forme et la taille des parcelles influencent les formes urbaines.*
- *Les constructions devront privilégier une orientation au sud, sud-est ou sud-ouest.*

Quartier du Mas Gardaud –Les Pâquerettes :



État initial :

Parcelle n° 654 de la section B aux Pâquerettes

Altitude : comprise entre 350 et 355 m.

Superficie concernée comprise en Zone Uc : 5325 m² (0,53 ha).

Desserte en voirie et réseaux :

- Cette parcelle est actuellement hors de la zone d'assainissement collectif. L'assainissement autonome est donc à prévoir.
- Desserte par les réseaux d'eau potable : ce terrain est situé à proximité directe du réseau. Une conduite PVC en Ø50 est implantée en bordure de la voie communale, Rue des Pâquerettes.
- Réseau EDF: un transformateur se trouve à proximité (à 100m de la parcelle n°654).
- Desserte en voirie à effectuer à partir de la voie communale existante. Deux raccordements sont à réaliser de façon à grouper les accès deux par deux avec un espace extérieur non clos.

Orientations d'aménagement retenues :

- Raccordement à rechercher sur la voie communale Rue des Pâquerettes.
Deux raccordements sont à réaliser, de façon à grouper les accès deux par deux avec un espace extérieur non clos.
- Dispositifs à prévoir pour la gestion des eaux pluviales : noues, bassins de rétention.
- Plantations de haies bocagères à créer en limite de zone, et à protéger pour celles existantes.



Composition du tissu urbain :

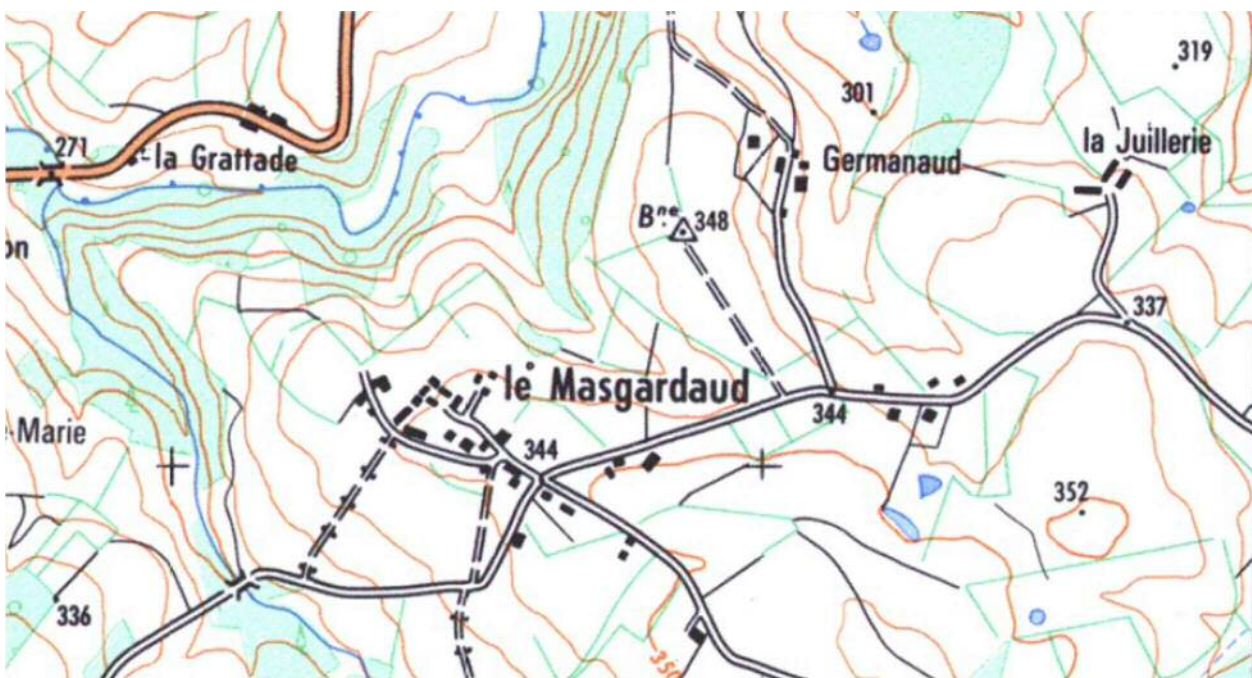
Densité minimale : 6 logements à l'hectare.

Description indicative des formes urbaines envisagées :

Définition des densités à respecter selon les îlots :

- *Ilots de densité plus faible : parcelles en moyenne de 1400 m² destinées à recevoir des constructions implantées librement en respectant les dispositions du règlement.*
- *L'organisation des îlots ouverts à la construction, peut comprendre des formes urbaines diversifiées pour répondre aux conditions de mixité urbaines, tenant compte des effets de perception et d'accroche au bâti existant, tout en recherchant les meilleures possibilités d'utilisation des énergies renouvelables (solaire thermique, photovoltaïque, géothermie...) : la forme et la taille des parcelles influencent les formes urbaines.*
- *Les constructions devront privilégier une orientation au sud, sud-est ou sud-ouest.*

Quartier du Mas Gardaud –La Juillerie :



État initial :

Parcelle n° 529 de la section B, près de la Juillerie

Altitude : comprise entre 264 et 274 m.

Superficie à intégrer en Zone 1AUc : 11085 m² (1,1 ha).

Desserte en voirie et réseaux :

- Cette parcelle est actuellement hors de la zone d'assainissement collectif. L'assainissement autonome est donc à prévoir.
- Desserte par les réseaux d'eau potable : ce terrain est à proximité directe du réseau. Une conduite PVC en $\varnothing 63$ est implantée en bordure de la voie communale, Rue de La Juillerie.
- Réseau EDF: un transformateur est situé près du village du Masgardaud.
- Desserte en voirie à effectuer à partir des voies communales existantes. Un raccordement est à réaliser sur la Rue de La Juillerie pour donner l'accès à une voie interne à l'opération.

Orientations d'aménagement retenues :

- Voie de desserte interne à créer, avec un raccordement à rechercher sur la voie communale Rue de La Juillerie.
- Dispositifs à prévoir pour la gestion des eaux pluviales : noues, bassins de rétention.
- Liaison piétonne à rechercher avec le sentier qui borde la parcelle à l'ouest.
- Haies existantes à protéger, en limite de parcelle et plantations de haies bocagères à créer dans leur prolongement en limite de zone.



Composition du tissu urbain :

Densité minimale : 6 logements à l'hectare.

Description indicative des formes urbaines envisagées :

Définition des densités à respecter selon les îlots :

- *Ilots de densité plus faible : parcelles en moyenne de 1400 m² destinées à recevoir des constructions implantées librement en respectant les dispositions du règlement.*
- *L'organisation des îlots ouverts à la construction, peut comprendre des formes urbaines diversifiées pour répondre aux conditions de mixité urbaines, tenant compte des effets de perception et d'accroche au bâti existant, tout en recherchant les meilleures possibilités d'utilisation des énergies renouvelables (solaire thermique, photovoltaïque, géothermie...) : la forme et la taille des parcelles influencent les formes urbaines.*
- *Les constructions devront privilégier une orientation au sud, sud-est ou sud-ouest.*