

# COMMUNE DE GREZIEU-LA-VARENNE

## Plan Local d'Urbanisme



**Orientations d'Aménagement et  
de Programmation  
Modification °2**





## PREAMBULE

Avec les orientations d'aménagement et de programmation, la commune précise les conditions d'aménagement des secteurs qui vont connaître un développement ou une restructuration particulière. La commune peut ainsi préciser les types de morphologie urbaine des développements à venir (implantation, hauteur du bâti etc.), des prescriptions en matière de plantations et de traitement des espaces collectifs, des orientations en matière de réhabilitation du bâti, d'intégration paysagère.

Les opérations de construction ou d'aménagement décidées dans ces secteurs devront être compatibles avec les orientations d'aménagement, et en respecter les principes.

Ces orientations permettent d'organiser les développements à venir sans pour autant figer les aménagements.

## INTRODUCTION

Le PADD affiche l'objectif d'un développement urbain caractérisé par une moindre consommation foncière, et s'intégrant dans l'identité du patrimoine paysager et bâti de la commune. Il est donc apparu essentiel d'inciter à la mise en oeuvre d'une morphologie urbaine plus dense mais caractérisée par une plus grande qualité du traitement des espaces collectifs et par le développement des liaisons avec les quartiers existants.

Ainsi plusieurs secteurs de la commune sont amenés à se développer dans ce sens.

Afin de répondre aux objectifs du PADD, les orientations d'aménagement dans ces secteurs prévoient la nécessité d'une insertion urbaine et paysagère des nouvelles constructions, le positionnement des accès, le traitement des voiries, les sens d'implantation des constructions, le traitement des constructions et les types de traitement paysager.

Ces orientations devront être respectées dans leurs principes. Chaque orientation comporte des prescriptions d'aménagement obligatoires et des principes à valeur de recommandation. Ces deux niveaux sont distingués pour chaque orientation par les intitulés : « principes obligatoires » et « recommandations ».



## Sommaire

|                                       |             |
|---------------------------------------|-------------|
| <b>Les orientations d'aménagement</b> | <b>p 5</b>  |
| Secteur AUa1 du giratoire             | p 7         |
| Secteur Aua2 sud salle des sports     | p 12        |
| Secteur Aua3 La Chaudanne             | p 17        |
| Secteur 1AU la Morellière             | p 23        |
| Secteur rue des Attignies             | p 29        |
| Secteur Centre Nord                   | p 33        |
| Secteurs Lucien Blanc et Grand Rue    | p 39        |
| Secteur du Crest                      | p 46        |
| Secteur des Pierres Blanches          | p 52        |
| Secteur Benoît Launay                 | p 58        |
| <b>Le volet programmation</b>         | <b>p 64</b> |



## Les orientations d'aménagement et de programmation



### NOTA-BENE

Les orientations d'aménagement et de programmation suivantes sont axées sur le développement d'un habitat intermédiaire, qui a l'avantage d'instaurer une densification résidentielle, tout en préservant l'attrait de l'habitat individuel. Il s'agit d'optimiser la ressource foncière par une forme urbaine adaptée au contexte urbain.

Il convient d'en donner une définition tel que ce type d'habitat est envisagé dans le cadre du PLU de la commune.

Habitat intermédiaire : logements agrégés soit horizontalement soit verticalement, mais ayant chacun une entrée privative, et un espace extérieur privatif (jardins, ou terrasses) pouvant être considéré comme un espace à vivre en prolongement du logement (suffisamment dimensionné pour ce faire). La disposition des logements doit permettre de contrôler les vis-à-vis de façon à minimiser la gêne entre les occupants. Cet habitat doit aussi réserver des espaces extérieurs collectifs non dévolus à la voiture et qui devront être de véritables lieux de vie.

De plus, sur la commune de Grézieu-la-Varenne, la notion d'habitat intermédiaire doit se coupler avec une qualité environnementale : habitat économe en énergie, récupération et gestion des eaux pluviales, habitat adaptable à l'utilisation des énergies renouvelables.

## Secteur de AUa1 du giratoire

**Atouts et contraintes du site**

Le site, localisé en entrée de ville bénéficie de la proximité du centre. Cette position lui confère un atout indéniable pour le développement d'un nouveau quartier à dominante résidentielle.

**L'état actuel du site et ses sensibilités**

Le site est occupé par un espace boisé et une prairie et constitue un interstice entre la RD24E et le centre. Il est bordé par la salle des sports et un habitat collectif au Sud et par le plateau sportif sur l'autre rive de la voie départementale à l'Est.

Le paysage est marqué par une coulée verte en limite Ouest.

**Les objectifs de l'aménagement**

Le développement urbain devra assurer un lien urbain, et une perméabilité pour les déplacements en modes actifs entre les espaces sportifs et le centre. Il s'agit aussi d'un secteur stratégique pour le développement communal, qui doit permettre de contribuer pour une part importante au développement résidentiel communal. La surconsommation foncière des constructions individuelles isolées au milieu des parcelles et les densités faibles sont proscrites.

**Principes obligatoires :**

Les développements devront respecter une forme urbaine compacte avec un fonctionnement urbain intégré aux zones construites et sportives limitrophes.

Une compacité des formes urbaines devra être mise en œuvre avec des densités moyennes avoisinant globalement 30 à 40 logements à l'hectare à l'échelle de la zone AU. Cette densité intègre les espaces collectifs et les voiries. Cette densification devra s'accompagner d'un habitat et d'un cadre de vie de qualité, notamment par l'aménagement d'espaces collectifs verts non dédiés à la voiture.

Ainsi un habitat de type collectif et un habitat intermédiaire contrôlant les vis-à-vis, réduisant les parties communes et conservant des espaces extérieurs privatifs seront mis en œuvre sur une majorité de l'espace de la zone AU. Les espaces verts extérieurs collectifs devront aussi être aménagés et être attractifs.

**Le programme**

Le programme de constructions devra mettre en œuvre une mixité de l'offre : logements locatifs et en accession, logements sociaux et non sociaux.

**Principes obligatoires :**

Pour favoriser cette diversité il est imposé la réalisation de 35 % de logements locatifs aidés pour toute opération de construction.

## Les principes d'aménagement

- Accès (Principes obligatoires)

Un accès unique sera aménagé depuis le giratoire. Aucun accès direct sur la voie départementale n'est autorisé.

- Organisation globale du site et desserte interne (Principes obligatoires)

La frange Sud/Est en limite de la salle des sports fait l'objet d'un emplacement réservé pour l'aménagement d'équipements sportifs.

En limite de voie départementale une bande plantée d'une largeur minimale de 3 m sera aménagée en transition avec la voie départementale. Cette lisière plantée recevra un cheminement piéton. La zone devra maintenir une perméabilité pour les parcours des piétons et des cyclistes comme décrits ci-après.

L'aménagement de la zone devra aussi intégrer des espaces collectifs de proximité. Ces espaces collectifs ne recevront ni stationnement, ni circulation de voitures : ex aménagement de courées, aires de jeux pour les enfants, lieux de détente ...

- Accessibilité (Principes obligatoires)

Tous les aménagements y compris extérieurs devront permettre une accessibilité pour les personnes à mobilité réduite.

- Implantation des constructions (Principes obligatoires)

Les nouvelles constructions s'implanteront avec le sens général des façades, ou la plus grande longueur, exposés au Sud de façon à permettre une utilisation optimum de la lumière naturelle et de l'énergie solaire.

Les constructions seront obligatoirement agrégées verticalement ou horizontalement.

Dans cette conception, les implantations devront aménager des espaces d'intimité contrôlant les vis-à-vis par des décalages et des décrochés dans les volumes.

- Les hauteurs des constructions (Principes obligatoires)

Les hauteurs des constructions sont limitées 12 m pour les constructions ayant des toitures avec des pentes et 10 m pour les constructions ayant des toitures terrasses. Mais le plan de composition urbaine de chaque aménagement devra éviter la création de masques occasionnés par des ombres portées entre les constructions. Il s'agit d'éviter tout effet défavorable à l'emploi de l'énergie solaire.

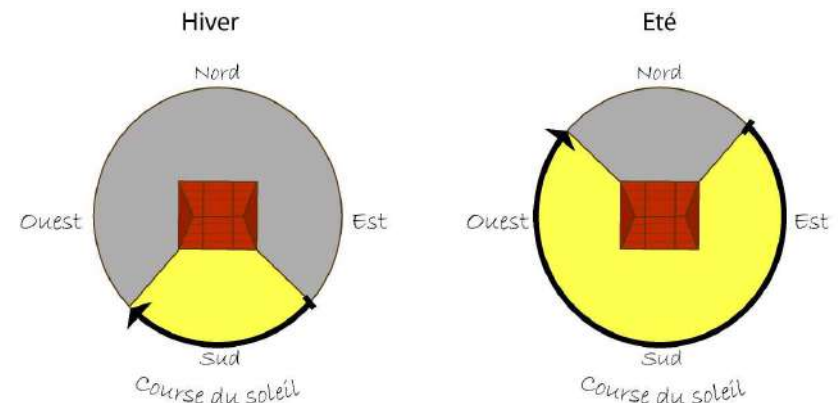
Pour cela une gradation des hauteurs du bâti est exigée.

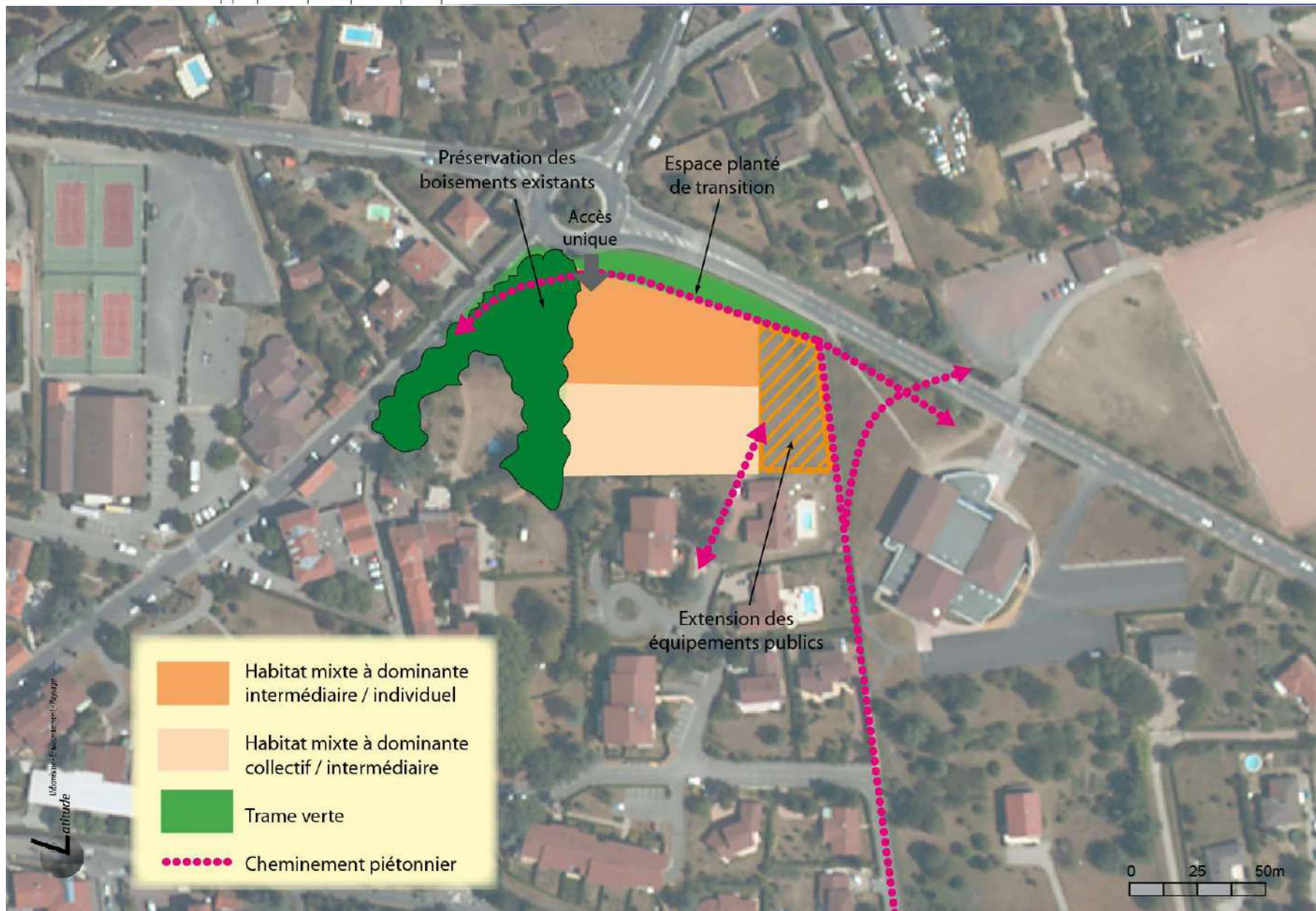
- Confort thermique des constructions (Recommandations)

Une végétalisation des pieds de façade (bande de pleine terre plantée) sera réalisée. Il s'agit d'éviter l'accumulation de chaleur des sols minéraux, et la réverbération solaire.

Les façades exposées au soleil bénéficieront de protections solaires (casquettes, débord de toiture, brise soleil, pergolas etc.) pour renforcer le confort d'été.

L'implantation des constructions devra favoriser l'emploi des énergies renouvelables (solaire notamment), la mise en œuvre d'un habitat passif, ainsi qu'un éclairage naturel optimal.





- Les stationnements (Principes obligatoires)

Les stationnements de surface seront limités, ils seront en majorité intégrés à la construction en sous-sol.

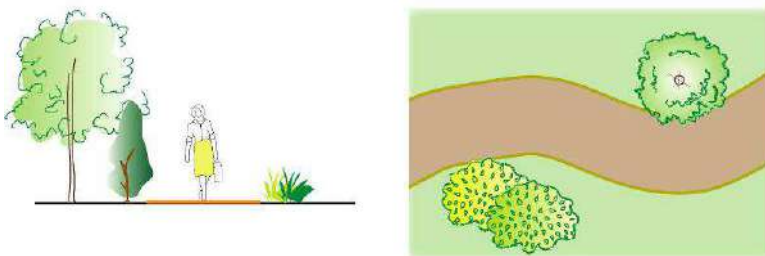
L'aménagement devra prévoir un stationnement sécurisé et abrité pour les cycles.

- Liaisons douces (Principes obligatoires)

Des circulations réservées aux piétons et aux cycles seront aménagées de façon à créer des parcours continus selon les principes déterminés dans le schéma : une liaison entre la salle des sports et la rue Eveiller et une liaison vers le sud permettant de relier la rue du Colibri. Les parcours piétons indépendants des voiries seront intégrés dans une bande plantée d'une largeur minimale de 3 m. Un profil tel que celui présenté ci-après pourra être mis en œuvre.

L'aménagement de ces parcours devra intégrer un confort thermique d'été par l'ombrage des arbres.

Chemin intégré dans un espace vert



- Dimensionnement et traitement des voiries internes (Principes obligatoires)

Les voies internes devront obligatoirement intégrer des espaces de circulation dédiés aux piétons et aux cycles hors des chaussées. Elles devront éviter les surlargeurs de chaussée, facteurs d'accélération de la vitesse automobile et d'imperméabilisation des sols. Ainsi l'espace sur rue sera planté d'arbres en alignements ou de bandes vertes enherbées pouvant intégrer des noues, fossés et cheminements pour piétons et cycles.

- Gestion des eaux pluviales (Principes obligatoires)

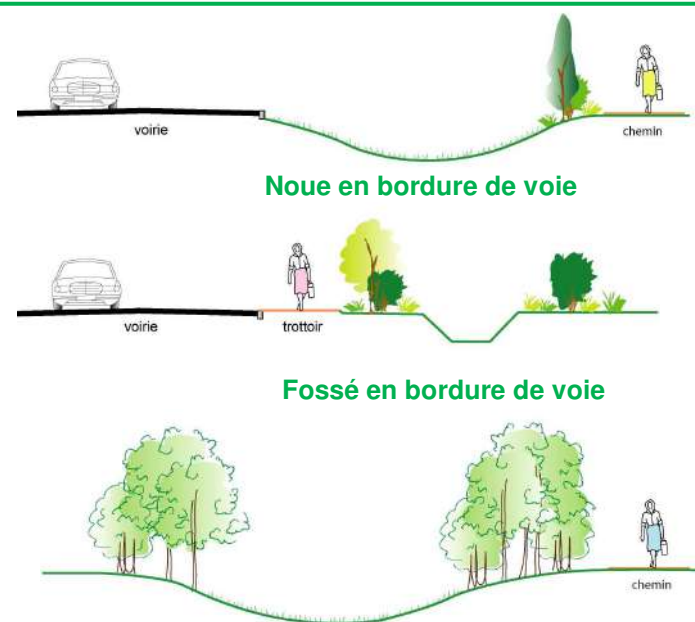
Il s'agit de limiter l'imperméabilisation liée à l'urbanisation nouvelle, pour cela plusieurs moyens seront utilisés :

- Une gestion des eaux pluviales à l'échelle du site par l'aménagement de noues, 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 seront revêtues de matériaux drainants ;
- Les espaces publics (espaces verts, stationnements, voiries etc.) seront aménagés de façon à stocker temporairement les eaux. A cette fin, les principes recommandés ci-après pourront être mis en œuvre.

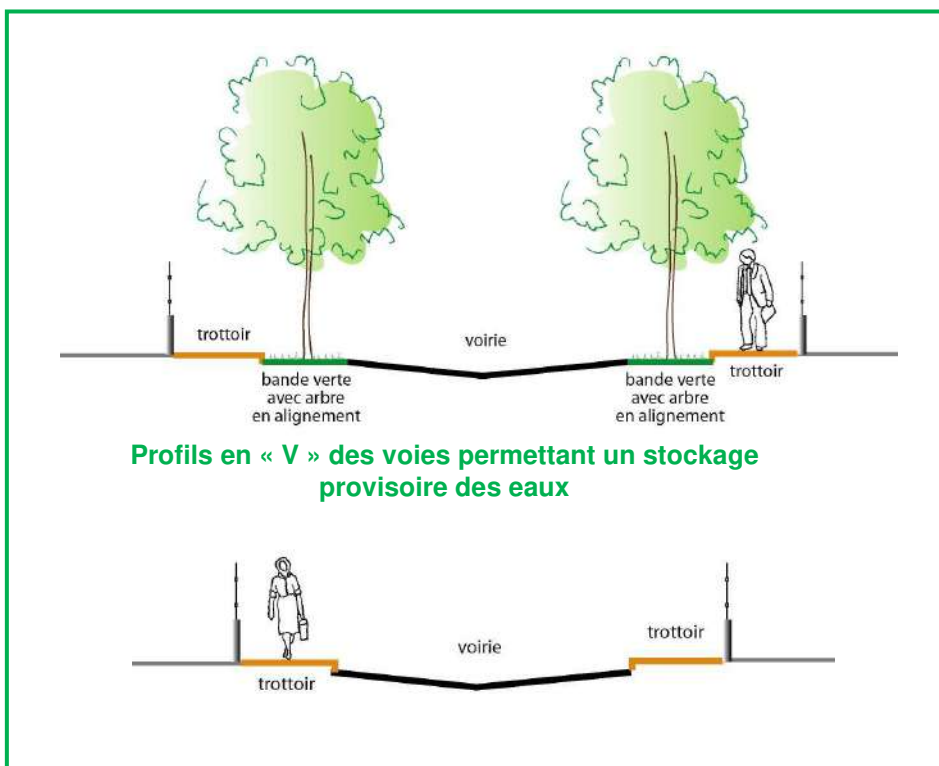
**Recommandations :**

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 pourra être mise en œuvre.



Les opérations d'aménagement prévoiront des dispositifs de recyclage des eaux pluviales (arrosage des espaces verts etc.).



- Les bandes de stationnement qui seraient aménagées le long des voies seront fragmentées tous les 3 ou 4 stationnements par une bande plantée (2,5 m minimum de long) plantée d'arbustes en bosquets ;
- Les autres espaces de stationnement seront aussi plantés d'arbres à haute ou moyenne tige à raison d'un arbre pour 4 places ;
- Les clôtures participent à l'espace collectif, un soin particulier devra leur être apporté. Ainsi elles seront constituées de haies bocagères libres et d'espèces variées. En cas de nécessité, ces haies pourront être doublées d'un grillage (noyé dans la haie) ;
- Les haies seront constituées d'essences variées (au minimum 3 espèces distinctes) et avec au minimum 50% d'espèces caduques. Les haies monospécifiques sont proscrites. Les espèces de type thuya, cupressocyparis, chamaecyparis et laurier palmes sont interdites. En effet ces espèces sont aujourd'hui utilisées dans la majorité des développements urbains quelque soit la région et banalisent fortement le paysage. De plus elles constituent des effets de masques (murs végétaux) peu attractifs pour les piétons ;

Les haies bocagères libres



- Les espaces collectifs (Principes obligatoires)

Chaque opération devra intégrer des espaces verts collectifs aménagés (allée plantée, courées, aires de jeux...) à hauteur minimale de 20 % de la superficie de l'unité foncière d'origine. Ces espaces devront obligatoirement bénéficier d'un aménagement paysager, et ne pas constituer des délaissés.

- Insertion et traitement paysagers (Principes obligatoires)

- En bordure de la RD24 l'opération devra aménager une lisière plantée de transition ;

- Les espaces verts collectifs seront traités par plantation d'espèces rustiques nécessitant peu d'arrosage : par exemple une prairie fleurie et/ou de végétaux couvres sols. Des arbustes seront plantés en bosquets ;
- Les bassins de rétention des eaux pluviales, les noues et les fossés seront végétalisés et intégrés dans un aménagement paysager ;
- Les espèces végétales seront choisies préférentiellement dans la palette végétale proposée dans la charte paysagère annexée au PLU.

## Secteur AUa2 Sud salle des sports

### Atouts et contraintes du site

Le site, au Sud de la salle des sports est desservi par la rue du Crest et la rue du Colibri.

Le site est proche des centralités. Cette position lui confère un atout indéniable pour un développement résidentiel renforçant la centralité.

### L'état actuel du site et ses sensibilités

Le site est occupé par une maison isolée. Un bosquet boisé borde le sud du site.



### Les objectifs de l'aménagement

Il s'agit d'un secteur stratégique pour le développement communal, qui doit permettre de contribuer pour une part importante au développement résidentiel de la commune. La surconsommation foncière des constructions individuelles isolées au milieu des parcelles et les densités faibles sont proscrites.

#### *Principes obligatoires :*

Les développements devront respecter une forme urbaine compacte avec un fonctionnement urbain intégré aux zones construites et sportives limitrophes.

Une compacité des formes urbaines devra être mise en œuvre avec des densités moyennes avoisinant globalement 30 à 40 logements à l'hectare à l'échelle de la zone AU. Cette densité intègre les espaces collectifs et les voiries. Cette densification devra s'accompagner d'un habitat et d'un cadre de vie de qualité, notamment par l'aménagement d'espaces collectifs verts non dédiés à la voiture.

Ainsi un habitat de type collectif et un habitat intermédiaire contrôlant les vis-à-vis, réduisant les parties communes et conservant des espaces extérieurs privatifs seront mis en œuvre sur une majorité de l'espace de la zone AU. Les espaces verts extérieurs collectifs devront aussi être aménagés et être attractifs.

### Le programme

Le programme de constructions devra mettre en œuvre une mixité de l'offre : logements locatifs et en accession, logements sociaux et non sociaux.

#### *Principes obligatoires :*

Pour favoriser cette diversité il est imposé la réalisation de 35% de logements locatifs aidés pour toute opération de construction.

## Les principes d'aménagement

- Accès (Principes obligatoires)

Un accès unique sera aménagé depuis la rue du Crest.

- Organisation globale du site et desserte interne (Principes obligatoires)

La frange Nord en limite de la salle des sports fait l'objet d'un emplacement réservé pour l'aménagement d'un stationnement (renforcement des capacités de stationnement des équipements et parking relié).

L'aménagement de la zone devra aussi intégrer des espaces collectifs de proximité. Ces espaces collectifs ne recevront ni stationnement, ni circulation de voitures : ex aménagement de courées, aires de jeux pour les enfants, lieux de détente ...

La limite Ouest du site (rue du Colibri) devra permettre l'aménagement d'un parcours en modes actifs. Celui-ci s'intégrera par la suite dans un parcours entre la salle des sports et la zone 1AU de la Morellière.

- Accessibilité (Principes obligatoires)

Tous les aménagements, y compris extérieurs, devront permettre une accessibilité pour les personnes à mobilité réduite.

- Implantation des constructions (Principes obligatoires)

Les nouvelles constructions s'implanteront avec le sens général des façades, ou la plus grande longueur, exposés au Sud de façon à permettre une utilisation optimum de la lumière naturelle et de l'énergie solaire.

Les constructions seront obligatoirement agrégées verticalement ou horizontalement.

Dans cette conception, les implantations devront aménager des espaces d'intimité contrôlant les vis-à-vis soit par des décalages et des décrochés dans les volumes.

- Les hauteurs des constructions (Principes obligatoires)

Les hauteurs des constructions sont limitées à 12 m pour les constructions ayant des toitures avec des pentes et 10 m pour les constructions ayant des toitures terrasses. Mais le plan de composition urbaine de l'aménagement devra éviter la création de masques occasionnés par des ombres portées entre les constructions. Il s'agit d'éviter tout effet défavorable à l'emploi de l'énergie solaire.

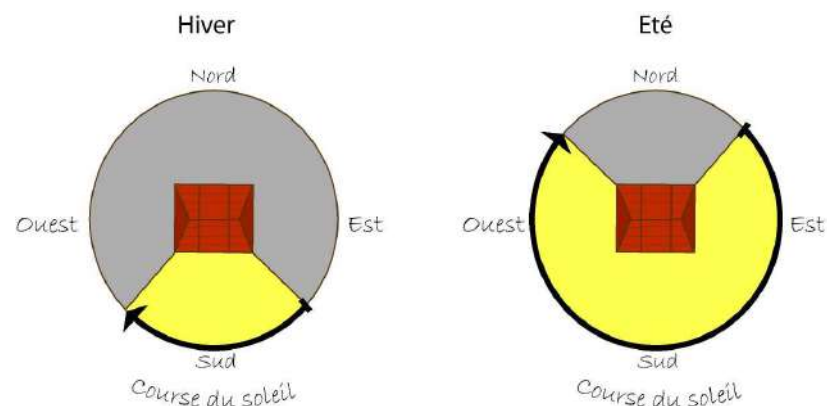
Pour cela une gradation des hauteurs du bâti est exigée, entre le Nord du site où s'implanteront les constructions les plus hautes de type collectif, et la partie Sud qui accueillera un habitat de type intermédiaire de hauteur moindre.

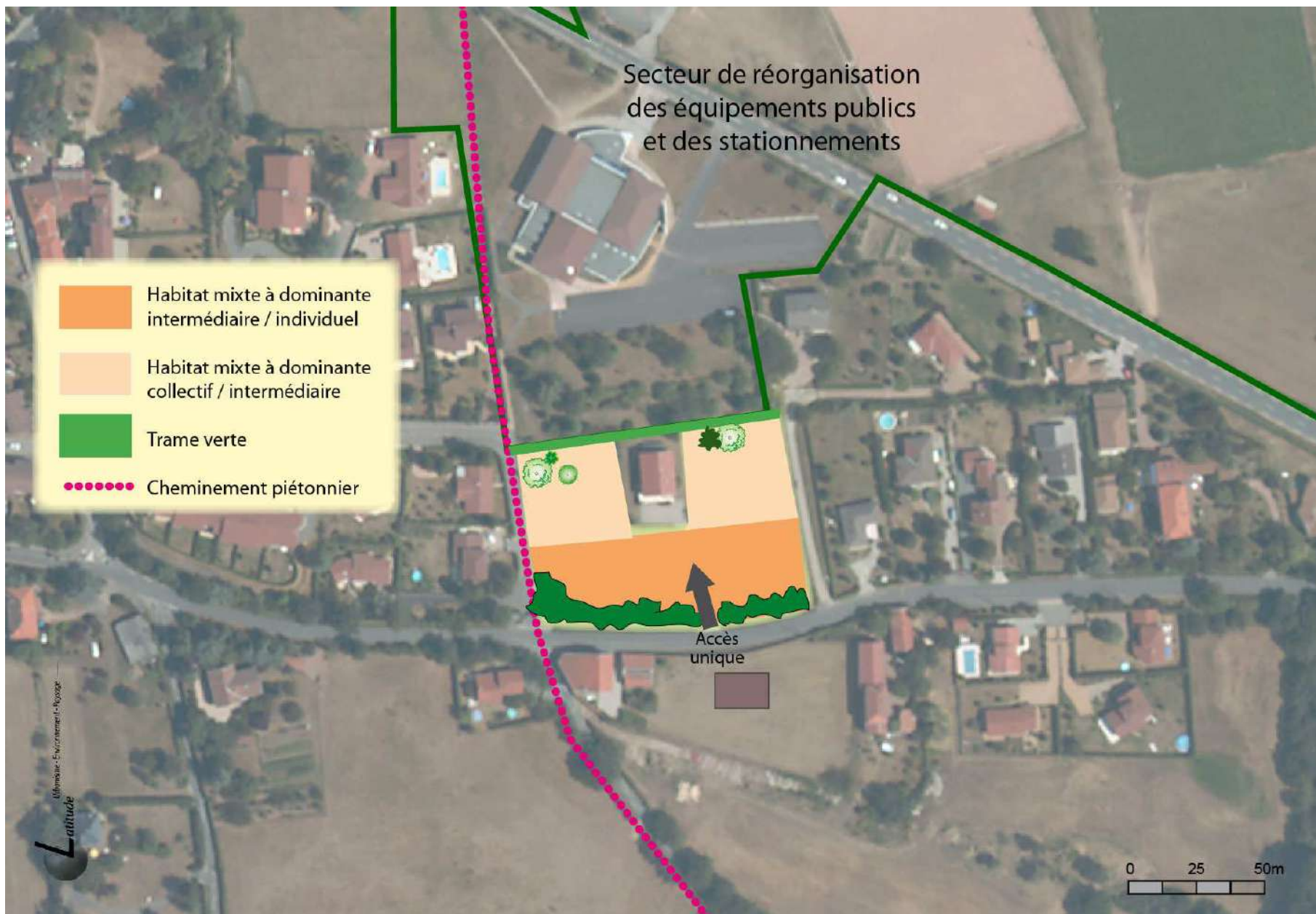
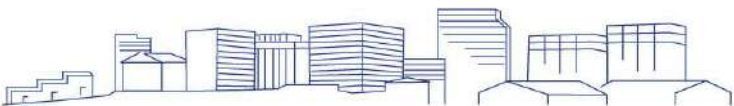
- Confort thermique des constructions (Recommandations)

Une végétalisation des pieds de façade (bande de pleine terre plantée) sera réalisée. Il s'agit d'éviter l'accumulation de chaleur des sols minéraux et la réverbération solaire.

Les façades exposées au soleil bénéficieront de protections solaires (casquettes, débord de toiture, brise soleil, pergolas etc.) pour renforcer le confort d'été.

L'implantation des constructions devra favoriser l'emploi des énergies renouvelables (solaire notamment), la mise en œuvre d'un habitat passif, ainsi qu'un éclairage naturel optimal.





- Les stationnements (Principes obligatoires)

Les stationnements de surface seront limités, ils seront en majorité intégrés à la construction en sous-sol.

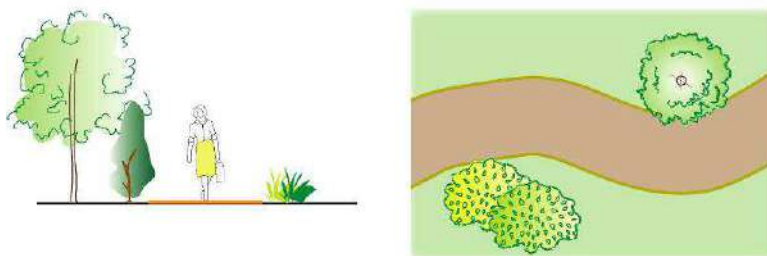
L'aménagement devra prévoir un stationnement sécurisé et abrité pour les cycles.

- Liaisons douces (Principes obligatoires)

Les parcours piétons indépendants des voiries seront intégrés dans une bande plantée d'une largeur minimale de 3 m. Un profil tel que celui présenté ci-après pourra être mis en œuvre.

L'aménagement de ces parcours devra intégrer un confort thermique d'été par l'ombrage des arbres.

Chemin intégré dans un espace vert



- Gestion des eaux pluviales (Principes obligatoires)

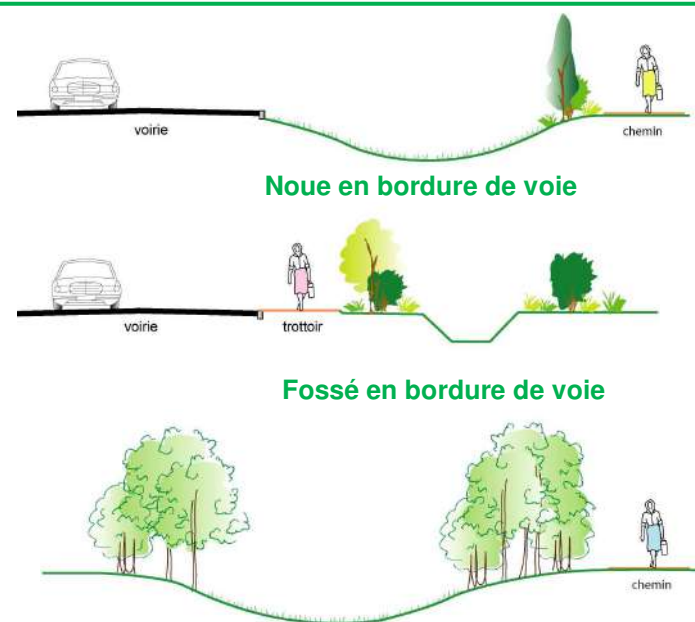
Il s'agit de limiter l'imperméabilisation liée à l'urbanisation nouvelle, pour cela plusieurs moyens seront utilisés :

- Une gestion des eaux pluviales à l'échelle du site par l'aménagement de noues, 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 seront revêtues de matériaux drainants ;
- Les espaces publics (espaces verts, stationnements, voiries etc.) seront aménagés de façon à stocker temporairement les eaux. A cette fin, les principes recommandés ci-après pourront être mis en œuvre.

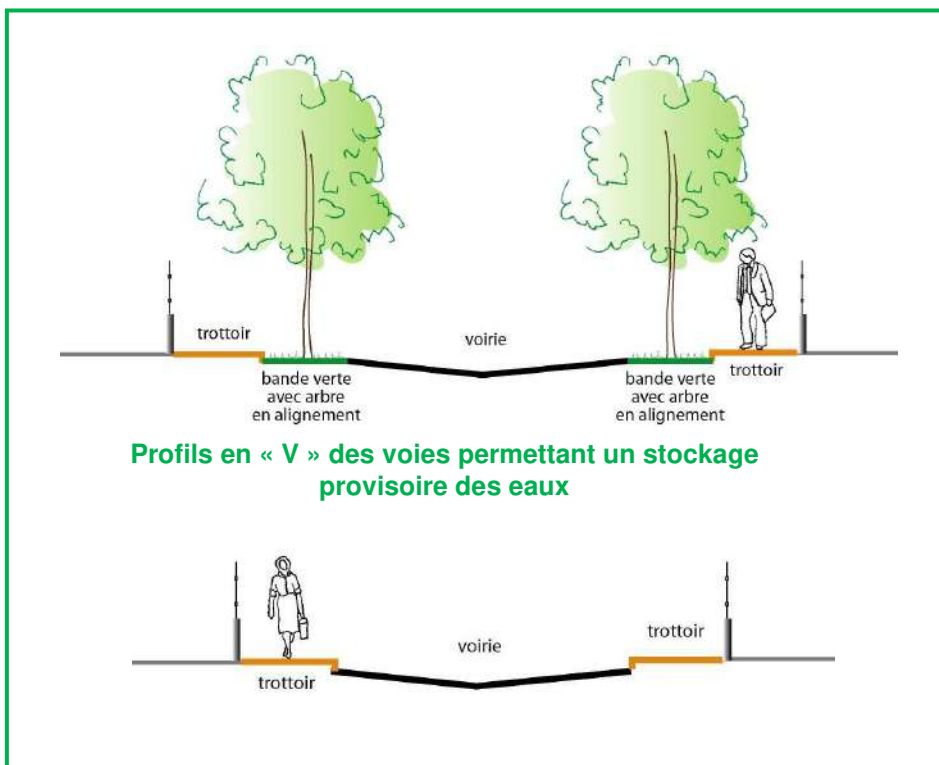
**Recommandations :**

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 pourra être mise en œuvre.



Les opérations d'aménagement prévoiront des dispositifs de recyclage des eaux pluviales (arrosage des espaces verts etc.).



- Les espaces collectifs (Principes obligatoires)

Chaque opération devra intégrer des espaces verts collectifs aménagés (allée plantée, courées, aires de jeux...) à hauteur minimale de 20% de la superficie de l'unité foncière d'origine. Ces espaces devront obligatoirement bénéficier d'un aménagement paysager et ne pas constituer des délaissés.

- Insertion et traitement paysagers (Principes obligatoires)

- L'espace planté existant au Sud du site sera conservé ;

- Les bandes de stationnement qui seraient aménagées le long des voies seront fragmentées tous les 3 ou 4 stationnements par une bande plantée (2,5 m minimum de long) plantée d'arbustes en bosquets ;
- Les autres espaces de stationnement seront aussi plantés d'arbres à haute ou moyenne tige à raison d'un arbre pour 4 places ;
- Les clôtures participent à l'espace collectif, un soin particulier devra leur être apporté. Ainsi elles seront constituées de haies bocagères libres et d'espèces variées. En cas de nécessité, ces haies pourront être doublées d'un grillage (noyé dans la haie) ;
- Les haies seront constituées d'essences variées (au minimum 3 espèces distinctes) et avec au minimum 50% d'espèces caduques. Les haies monospécifiques sont proscrites. Les espèces de type thuya, cupressocyparis, chamaecyparis et laurier palmes sont interdites. En effet ces espèces sont aujourd'hui utilisées dans la majorité des développements urbains quelque soit la région et banalisent fortement le paysage. De plus elles constituent des effets de masques (murs végétaux) peu attractifs pour les piétons ;

**Les haies bocagères libres**



- Les espaces verts collectifs seront traités par plantation d'espèces rustiques nécessitant peu d'arrosage : par exemple une prairie fleurie et/ou de végétaux couvres sols. Des arbustes seront plantés en bosquets ;
- Les bassins de rétention des eaux pluviales, les noues et les fossés seront végétalisés et intégrés dans un aménagement paysager ;
- Les espèces végétales seront choisies préférentiellement dans la palette végétale proposée dans la charte paysagère annexée au PLU.

## Secteur AUa3 la Chaudanne

### Atouts et contraintes du site

Le site, localisé en dent creuse dans l'espace du bourg élargi est proche du centre par la rue de l'ancienne gare qui le borde au Nord. Cette position lui confère un atout indéniable pour le développement d'un nouveau quartier résidentiel.

### L'état actuel du site et ses sensibilités

Le tènement est bordé au Sud par la Chaudanne qui constitue un corridor biologique à préserver. Il est bordé par deux voies d'accès : le chemin de la Morellière à l'Est et la rue de l'Ancienne Gare. Le tènement présente une pente vers le Sud et la Chaudanne.



### Les objectifs de l'aménagement

Le développement urbain devra se réaliser avec une perméabilité du site pour les déplacements des piétons. Il s'agit aussi d'un secteur stratégique pour le développement communal, qui doit permettre de contribuer pour une part importante au développement résidentiel communal. La surconsommation foncière des constructions individuelles isolées au milieu des parcelles et les densités faibles sont proscrites.

#### *Principes obligatoires :*

Les développements devront respecter une forme urbaine dense avec un fonctionnement urbain intégré aux zones construites situées à sa périphérie.

Une compacité des formes urbaines devra être mise en œuvre avec des densités moyennes avoisinant globalement 30 à 40 logements à l'hectare à l'échelle de la zone AU. Cette densité intègre les espaces collectifs et les voiries. Cette densification devra s'accompagner d'un habitat et d'un cadre de vie de qualité, notamment par l'aménagement d'espaces collectifs verts non dédiés à la voiture.

Ainsi un habitat intermédiaire contrôlant les vis-à-vis, réduisant les parties communes et conservant des espaces extérieurs privés sera mis en œuvre sur l'ensemble de la zone AU. Les espaces verts extérieurs collectifs devront aussi être aménagés et être attractifs.

### Le programme

Le programme de constructions devra mettre en œuvre une mixité de l'offre : logements locatifs et en accession, logements sociaux et non sociaux.

#### *Principes obligatoires :*

Pour favoriser cette diversité il est imposé la réalisation de 35% de logements locatifs aidés pour toute opération de construction.

## Les principes d'aménagement

- Accès (Principes obligatoires)

Un accès unique pour l'ensemble du tènement sera aménagé par la rue de la Morellière.

- Organisation globale du site et desserte interne (Principes obligatoires)

Les voies seront limitées en emprise (5 m au maximum de chaussée) pour réduire l'artificialisation du site. Les stationnements seront mutualisés pour l'ensemble de l'opération en entrée de site (en bordure du chemin de la Morellière) de façon à éviter les circulations automobiles dans l'espace résidentiel.

La partie Ouest sera réservée à une bande plantée de transition avec l'espace pavillonnaire mitoyen. La partie Sud en bordure de Chaudanne sera aussi réservée à des espaces verts collectifs plantés (maintien du corridor). Ces bandes plantées d'une largeur minimale de 5 m recevront un parcours pour les piétons reliant la rue de l'ancienne gare au chemin de la Morellière (Cf. schéma).

De plus la partie basse recevra des ouvrages de rétention des eaux pluviales dans un espace paysagé.

L'aménagement de la zone devra aussi intégrer des espaces collectifs de proximité. Ces espaces ne recevront ni stationnement, ni circulation de voitures : ex aménagement de courées, aires de jeux pour les enfants, lieux de détente, etc.

- Accessibilité (Principes obligatoires)

Tous les aménagements, y compris extérieurs, devront permettre une accessibilité pour les personnes à mobilité réduite.

- Implantation des constructions (Principes obligatoires)

Les nouvelles constructions s'implanteront avec le sens général des faîtages, ou la plus grande longueur, exposés au Sud de façon à permettre une utilisation optimum de la lumière naturelle et de l'énergie solaire.

Les constructions seront obligatoirement agrégées verticalement et/ou horizontalement.

Dans cette conception, les implantations devront aménager des espaces d'intimité contrôlant les vis-à-vis soit par des décalages et des décrochés dans les volumes.

- Les hauteurs des constructions (Principes obligatoires)

La hauteur maximale est de 9 m pour les constructions ayant des toitures avec des pentes et 7 m pour les constructions ayant des toitures terrasses.

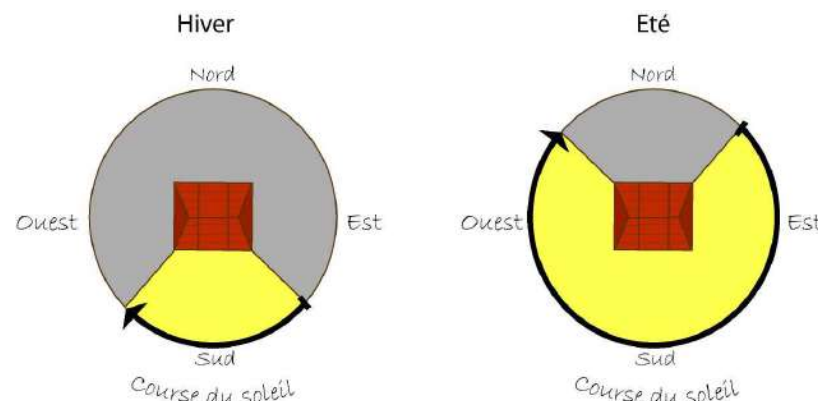
Le plan de composition urbaine de chaque aménagement devra éviter la création de masques occasionnés par des ombres portées entre les constructions. Il s'agit d'éviter tout effet défavorable à l'emploi de l'énergie solaire.

- Confort thermique des constructions (Recommandations)

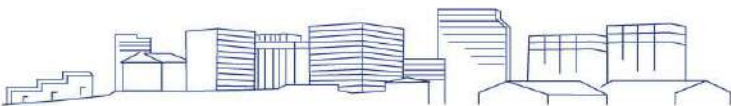
Une végétalisation des pieds de façade (bande de pleine terre plantée) sera réalisée. Il s'agit d'éviter l'accumulation de chaleur des sols minéraux et la réverbération solaire.

Les façades exposées au soleil bénéficieront de protections solaires (casquettes, débord de toiture, brise soleil, pergolas etc.) pour renforcer le confort d'été.

L'implantation des constructions devra favoriser l'emploi des énergies renouvelables (solaire notamment), la mise en œuvre d'un habitat passif, ainsi qu'un éclairage naturel optimal.



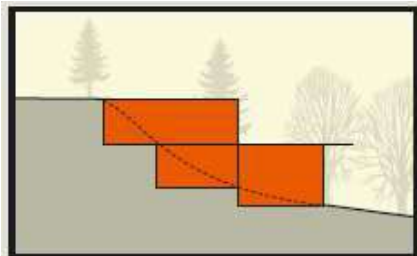
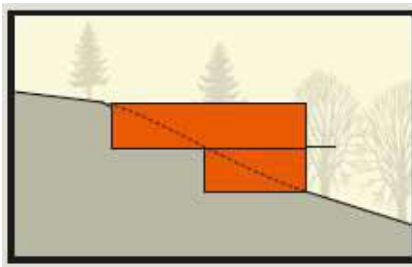




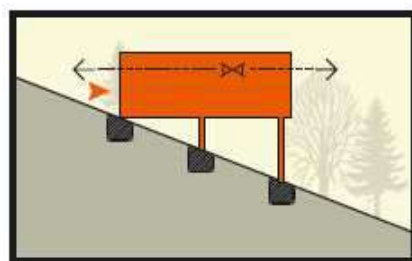
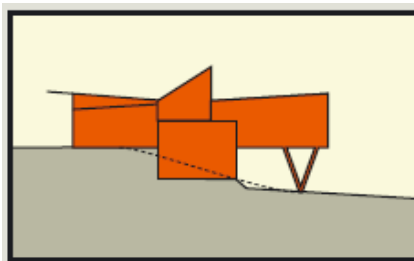
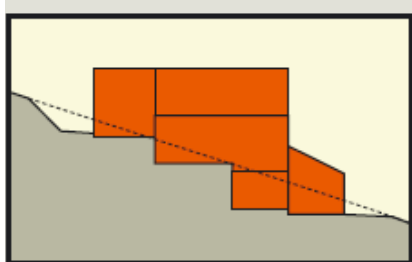
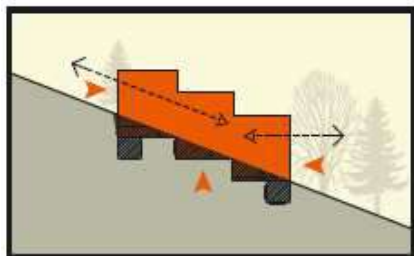
- L'intégration dans les pentes (Principes obligatoires)

Les constructions devront s'adapter à la pente selon les modes d'implantation suivants :

- Par encastrement dans le terrain



- En accompagnant la pente (étalement en cascade) :



Les constructions doivent s'adapter au terrain et non l'inverse.

- L'intégration des éléments patrimoniaux (Principes obligatoires)

La partie Nord du terrain comporte un ancien puits. Celui-ci devra être préservé et intégré dans un espace collectif paysagé.

- Les stationnements (Principes obligatoires)

Les stationnements de surface seront regroupés et mutualisés en bordure du chemin de la Morellière en plusieurs « poches ».

L'aménagement devra prévoir un stationnement sécurisé et abrité pour les cycles.

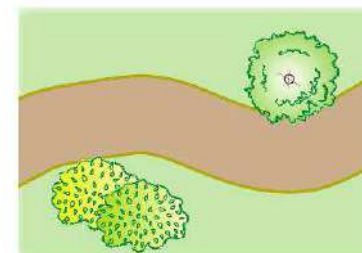
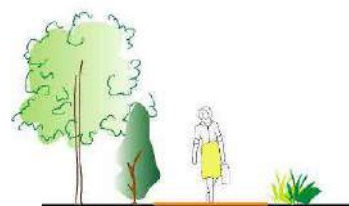
- Liaisons douces (Principes obligatoires)

Des circulations réservées aux piétons et aux cycles seront aménagées de façon à créer des parcours continus selon les principes déterminés dans le schéma : une liaison permettant de relier les deux voies bordant le site et longeant la Chaudanne au Sud.

Les parcours piétons indépendants des voiries seront intégrés dans une bande plantée d'une largeur minimale de 5 m. Un profil tel que celui présenté ci-après pourra être mis en œuvre.

L'aménagement de ces parcours devra intégrer un confort thermique d'été par l'ombrage des arbres.

Chemin intégré dans un espace vert



- Dimensionnement et traitement des voiries internes (*Principes obligatoires*)

Les voies internes d'accès aux constructions intégreront des espaces de circulation en modes actifs. Elles devront éviter les surlargeurs de chaussée, facteurs d'accélération de la vitesse automobile et d'imperméabilisation des sols.

Ainsi l'espace sur rue sera planté d'arbres en alignements ou de bandes vertes enherbées pouvant intégrer des noues, fossés et cheminements pour piétons et cycles.

- Gestion des eaux pluviales (*Principes obligatoires*)

Il s'agit de limiter l'imperméabilisation liée à l'urbanisation nouvelle, pour cela plusieurs moyens seront utilisés :

- Une gestion des eaux pluviales à l'échelle du site par l'aménagement de noues, 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 seront revêtues de matériaux drainants ;
- Les espaces publics (espaces verts, stationnements, voiries etc.) seront aménagés de façon à stocker temporairement les eaux. A cette fin les principes recommandés ci-après pourront être mis en œuvre.

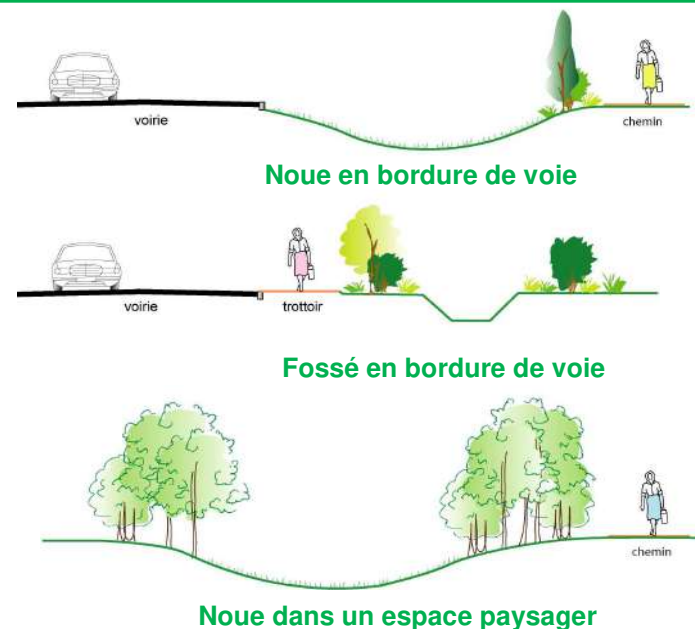
- Les espaces collectifs (*Principes obligatoires*)

Chaque opération devra intégrer des espaces verts collectifs (allée plantée, courées, aires de jeux...) à hauteur minimale de 20% de la superficie de l'unité foncière d'origine. Ces espaces devront obligatoirement bénéficier d'un aménagement paysager, et ne pas constituer des délaissés.

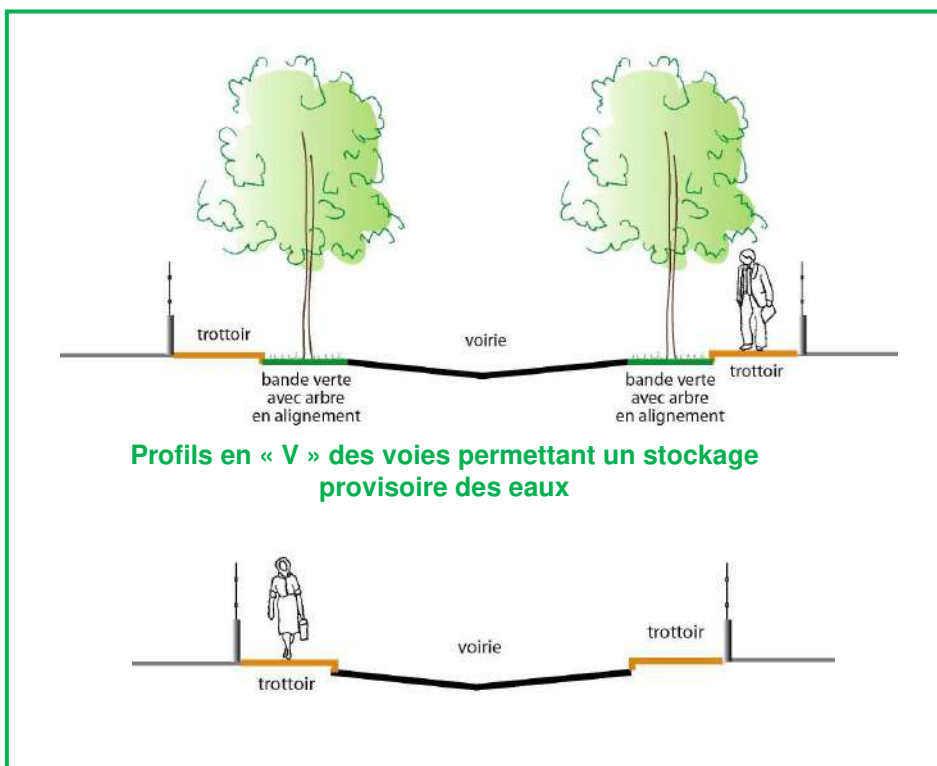
**Recommandations :**

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 pourra être mise en œuvre.



Les opérations d'aménagement prévoient des dispositifs de recyclage des eaux pluviales (arrosage des espaces verts etc.).



- Les limites Ouest et Sud du site seront traitées en lisière plantée de transition (haie champêtre) ;
- Les clôtures participent à l'espace collectif, un soin particulier devra leur être apporté. Ainsi elles seront constituées de haies bocagères libres et d'espèces variées. En cas de nécessité, ces haies pourront être doublées d'un grillage (noyé dans la haie) ;
- Les haies seront constituées d'essences variées (au minimum 3 espèces distinctes) et avec au minimum 50% d'espèces caduques. Les haies monospécifiques sont proscrites. Les espèces de type thuya, cupressocyparis, chamaecyparis et laurier palmes sont interdites. En effet ces espèces sont aujourd'hui utilisées dans la majorité des développements urbains quelque soit la région et banalisent fortement le paysage. De plus elles constituent des effets de masques (murs végétaux) peu attractifs pour les piétons ;

Les haies bocagères libres



- Insertion et traitement paysagers (Principes obligatoires)
- Les bandes de stationnement qui seraient aménagées le long des voies seront fragmentées tous les 3 ou 4 stationnements par une bande plantée (2,5 m minimum de long) plantée d'arbustes en bosquets ;
- Les autres espaces de stationnement seront aussi plantés d'arbres à haute ou moyenne tige à raison d'un arbre pour 4 places ;

- Les espaces verts collectifs seront traités par plantation d'espèces rustiques nécessitant peu d'arrosage : par exemple une prairie fleurie et/ou de végétaux couvres sols. Des arbustes seront plantés en bosquets ;
- Les bassins de rétention des eaux pluviales, les noues et les fossés seront végétalisés et intégrés dans un aménagement paysager ;
- Les espèces végétales seront choisies préférentiellement dans la palette végétale proposée dans la charte paysagère annexée au PLU.

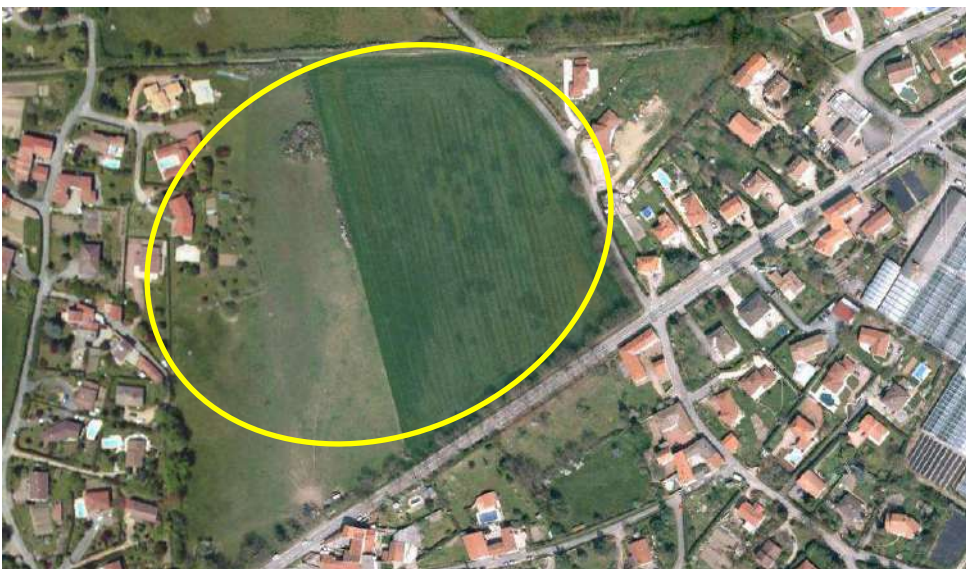
## Secteur 1AU de la Morellière

### Atouts et contraintes du site

Le site, est localisé en bordure Nord de la route de Bordeaux est relié au centre par la voie verte qui le borde au Nord. Il est desservi à l'Est par le Chemin des Voyageurs.

### L'état actuel du site et ses sensibilités

Il est constitué d'un espace cultivé aujourd'hui enclavé. Il est situé à la jonction entre le corridor biologique de la Chaudanne et le corridor naturel du Tupinier. Aussi il présente un enjeu fort de reconstitution du maillage des corridors. Le site présente un léger pendage vers le sud.



### Les objectifs et programme de l'aménagement

L'urbanisation du secteur se conçoit à moyen terme. Le développement urbain devra se réaliser avec une perméabilité du site pour les déplacements des piétons en lien avec la voie verte.

Il est destiné à recevoir :

- Des équipements publics ;
- Des activités de services et artisanales ;
- Un espace de stationnement.

Il devra permettre de reconstituer la continuité entre les corridors biologiques de la Chaudanne et du Tupinier.

Une qualité environnementale de l'aménagement du site est exigée.

## Les principes d'aménagement

- Accès (Principes obligatoires)

Le secteur sera desservi par un accès unique à partir du chemin des Voyageurs.

- Organisation globale du site et desserte interne (Principes obligatoires)

L'aménagement devra être organisé dans un esprit de « parc » ouvert aux quartiers limitrophes.

Les stationnements seront mutualisés pour l'ensemble de l'opération (équipements et activités) sur un secteur en entrée de site de façon à éviter les circulations automobiles à l'intérieur du site (seuls des accès limités de livraison et de services sont admis).

La partie au Nord en bordure de voie verte sera réservée à un équipement public et ses espaces extérieurs. Elle devra aussi aménager un espace vert collectif de transition avec la voie verte

La partie Ouest sera dédiée aux activités économiques.

La limite Ouest du site sera aménagée en espace vert de transition avec le quartier d'habitat limitrophe.

La partie Sud devra recevoir les ouvrages de rétention des eaux pluviales dans un espace paysagé et planté.

- Accessibilité (Principes obligatoires)

Tous les aménagements y compris extérieurs devront permettre une accessibilité pour les personnes à mobilité réduite.

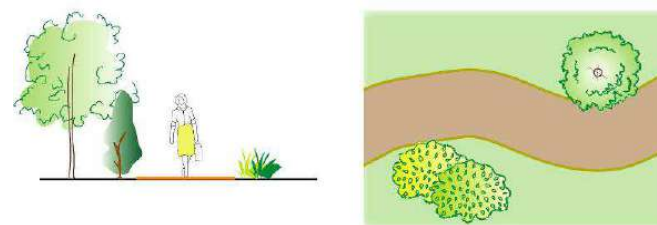
- Liaisons douces (Principes obligatoires)

Des circulations réservées aux piétons et aux cycles seront aménagées de façon à relier la voie verte aux stationnements et à la Chaudanne où il est envisagé à terme d'aménager un parcours piétonnier.

Les parcours piétons indépendants des voiries seront intégrés dans une bande plantée d'une largeur minimale de 3 m. Un profil tel que celui présenté ci-après pourra être mis en œuvre.

L'aménagement de ces parcours devra intégrer un confort thermique d'été par l'ombrage des arbres.

Chemin intégré dans un espace vert



- Restauration du corridor biologique (Principes obligatoires)

L'aménagement devra restaurer le corridor biologique depuis le Nord du site, le long du chemin des Voyageurs et le long de la route de Bordeaux jusqu'à la Chaudanne et l'ouvrage sous la route de Bordeaux.

Pour cela un espace planté, d'une largeur minimale de 10 m sera aménagé. Il devra intégrer plusieurs mares tout le long du corridor. La voie d'accès au site devra comporter un ouvrage pour la petite faune sous la voie (Cf. croquis ci-après). Cet espace sera densément arboré (haies et bosquets champêtres).



- Implantation des constructions (Principes obligatoires)

Les nouvelles constructions s'implanteront avec le sens général des façades ou la plus grande longueur, exposés au Sud de façon à permettre une utilisation optimum de la lumière naturelle et de l'énergie solaire.

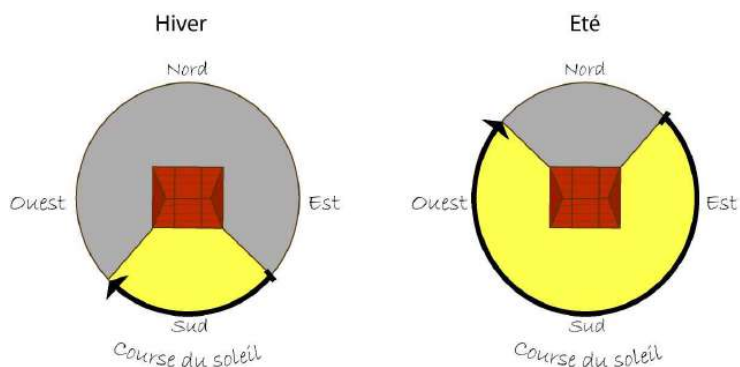
Un même alignement sera mis en œuvre entre les différentes constructions.

- Confort thermique des constructions (Recommandations)

Une végétalisation des pieds de façade (bande de pleine terre plantée) sera réalisée. Il s'agit d'éviter l'accumulation de chaleur des sols minéraux, et la réverbération solaire.

Les façades exposées au soleil bénéficieront de protections solaires (casquettes, débord de toiture, brise soleil, pergolas etc.) pour renforcer le confort d'été.

L'implantation des constructions devra favoriser l'emploi des énergies renouvelables (solaire notamment), la mise en œuvre d'un habitat passif, ainsi qu'un éclairage naturel optimal.



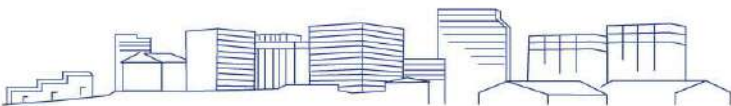
- Les stationnements (Principes obligatoires)

L'aménagement devra prévoir un stationnement sécurisé et abrité pour les cycles.

- Dimensionnement et traitement des voiries internes et des stationnements (Principes obligatoires)

Les voies internes seront strictement limitées aux dessertes de services. L'emprise devra être réduite au minimum indispensable.

Les espaces de proximité des constructions d'activités ne recevront pas de stationnements en dehors de ceux réservés aux personnes à mobilité réduite.



• Gestion des eaux pluviales (Principes obligatoires)

Il s'agit de limiter l'imperméabilisation liée à l'urbanisation nouvelle, pour cela plusieurs moyens seront utilisés :

- Une gestion des eaux pluviales à l'échelle du site par l'aménagement de noues, 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 seront revêtues de matériaux drainants ;
- Les espaces publics (espaces verts, stationnements, voiries etc.) seront aménagés de façon à stocker temporairement les eaux. A cette fin les principes recommandés ci-après pourront être mis en œuvre ;
- L'espace de stationnement comportera obligatoirement un ouvrage de traitement des eaux de ruissellement avant rejet.

**Recommandations :**  
 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 pourra être mise en œuvre.

**Noue en bordure de voie**

**Fossé en bordure de voie**

**Noue dans un espace paysager**

**Profils en « V » des voies permettant un stockage provisoire des eaux**

- Insertion et traitement paysagers (Principes obligatoires)

Une forte densité de plantations est souhaitée, pour cela :

- Les espaces de stationnement seront plantés d'arbres à haute ou moyenne tige à raison d'une densité d'un arbre pour 4 places. Cette densité peut être organisée en « poches » et pas forcément sur les stationnements ;
- Les clôtures seront réduites à la périphérie du site. Elles seront constituées de haies bocagères libres et d'espèces variées ;
- Les haies seront constituées d'essences variées (au minimum 3 espèces distinctes) et avec au minimum 50% d'espèces caduques. Les haies monospécifiques sont proscrites. Les espèces de type thuya, cupressocyparis, chamaecyparis et laurier palmes sont interdites. En effet ces espèces sont aujourd'hui utilisées dans la majorité des développements urbains quelque soit la région et banalisent fortement le paysage. De plus elles constituent des effets de masques (murs végétaux) peu attractifs pour les piétons ;

Les haies bocagères libres



- Les espaces verts collectifs seront traités par plantation d'espèces rustiques nécessitant peu d'arrosage : par exemple une prairie fleurie et/ou de végétaux couvres sols. Des arbustes seront plantés en bosquets ;
- Les bassins de rétention des eaux pluviales, les noues et les fossés seront végétalisés et intégrés dans un aménagement paysager ;
- Les espèces végétales seront choisies préférentiellement dans la palette végétale proposée dans la charte paysagère annexée au PLU.

- Aspect des constructions (Principes obligatoires)

Les constructions devront présenter une intégration au site par les éléments suivants :

- Des toitures terrasses obligatoirement végétalisées ;
- En cas de pose de panneaux photovoltaïques, ceux-ci seront intégrés dans les façades ou disposés en toiture de façon composée avec des rythmes réguliers ;
- Aucun stockage de matériaux en plein air ;
- Une mutualisation des enseignes sur un totem en entrée de site, sur l'espace de stationnement, et pas d'enseignes sur les constructions ;
- Une unité de traitement des espaces extérieurs et de la signalétique sera recherchée ;
- Un local de stockage des containers des déchets sera mutualisé pour l'ensemble des activités économiques. Il sera disposé en entrée de site dans l'espace de stationnement ;
- Les façades resteront de couleurs neutres selon la palette mise en place pour la commune ou seront végétalisées ;
- Les clôtures devront être limitées aux pourtours du site et seront entièrement à claire voie, elles devront être perméables au passage de la petite faune. A l'intérieur du site, les clôtures sont à éviter pour ne pas cloisonner l'espace.

- Performances énergétiques et réseaux numériques (Principes obligatoires)

L'ensemble des constructions d'activités économiques devra présenter une haute performance énergétique supérieure aux normes BBC.

L'aménagement devra permettre de relier l'ensemble des constructions au réseau numérique (les fourreaux nécessaires au passage de ces réseaux seront mis en place dès l'aménagement).

## Secteur rue des Attignies

L'orientation d'aménagement est mise en place en cas de mutation urbaine de ces ilots. Il s'agit d'encadrer les éventuels phénomènes de divisions/recomposition foncière pour permettre un développement organisé ménageant des cheminements piétonniers, des espaces verts de proximité et assurant l'intégration du fonctionnement urbain .

- Les principes d'aménagement (Principes obligatoires) :

L'aménagement devra contribuer à recréer des fronts urbains le long des voies selon les principes du schéma ci-après.

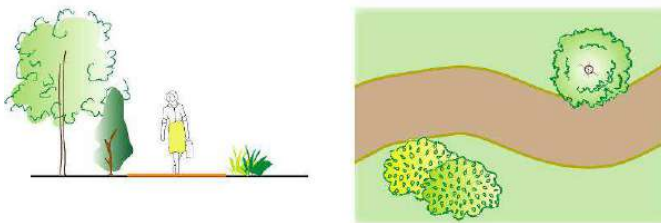
Des espaces verts collectifs de loisirs, (aires de jeux, de détente...) non dédiés à la voiture devront être aménagés dans chaque secteur selon les principes du schéma ci-après. Ils sont désignés sous le terme générique de « parc ».

L'aménagement devra prévoir des parcours piétonniers aménagés selon les principes de perméabilité définis dans le schéma ci-après.

Les parcours piétons indépendants des voiries seront intégrés dans une bande plantée d'une largeur minimale de 3 m. Un profil de celui présenté ci-après pourra être mis en œuvre.

L'aménagement de ces parcours devra intégrer un confort thermique par l'ombrage des arbres.

Chemin intégré dans un espace vert



- Implantation des constructions (Principes obligatoires)

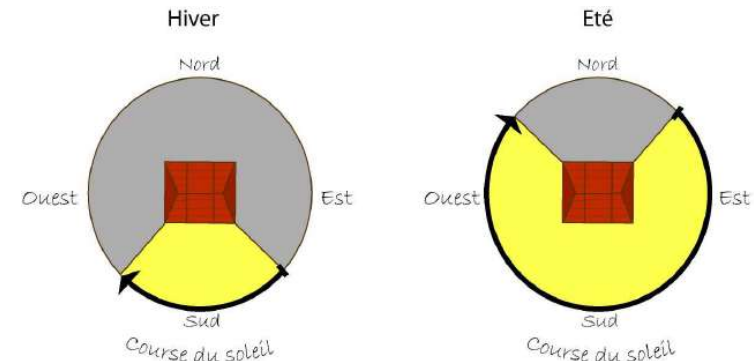
Les nouvelles constructions s'implanteront avec le sens général des façades, parallèles ou perpendiculaires aux voies.

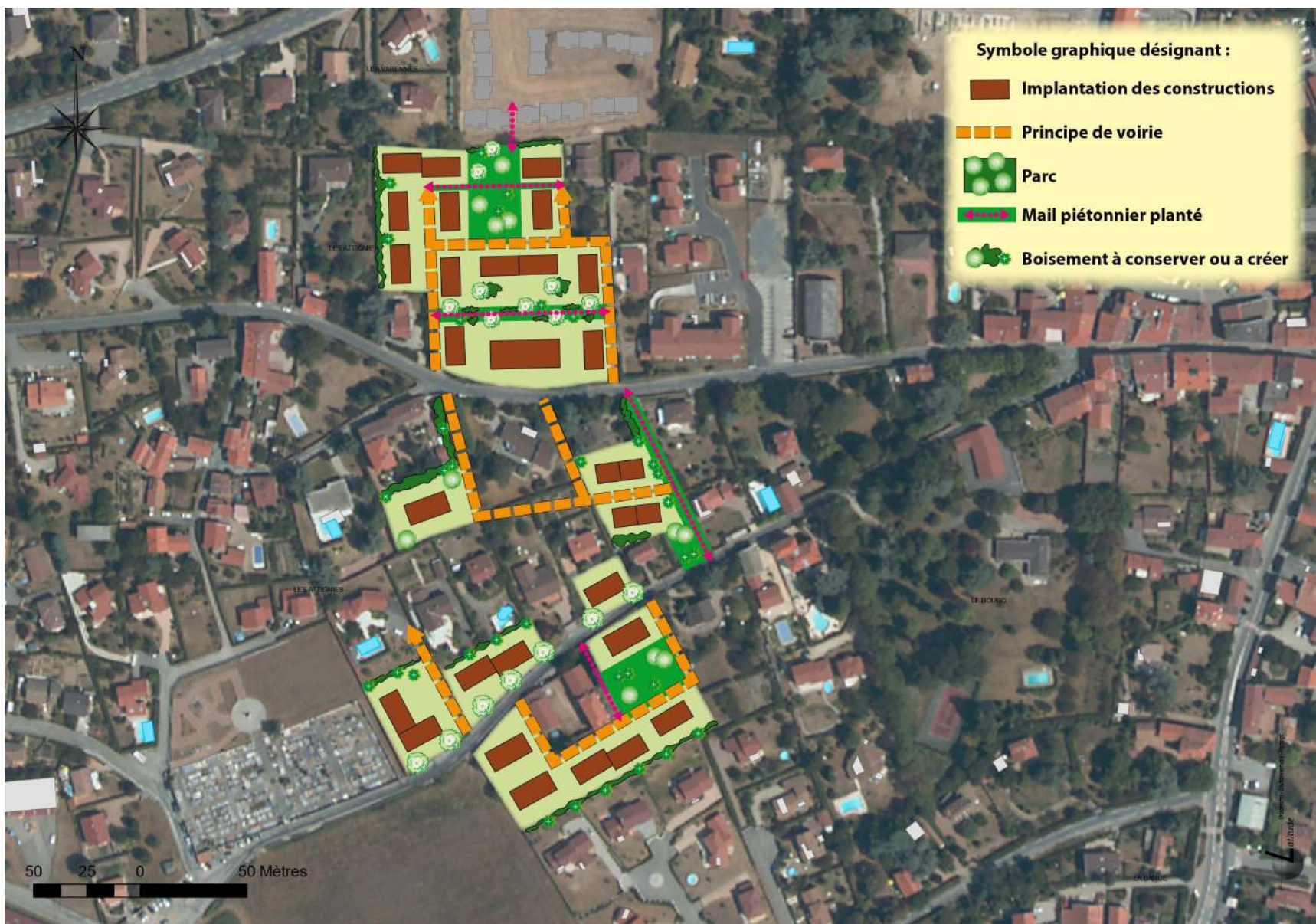
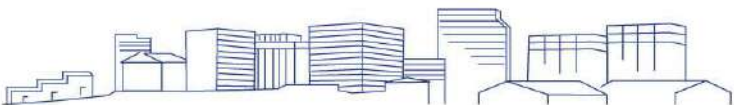
- Confort thermique des constructions (Recommandations)

Une végétalisation des pieds de façade (bande de pleine terre plantée) sera réalisée. Il s'agit d'éviter l'accumulation de chaleur des sols minéraux, et la réverbération solaire.

Les façades exposées au soleil bénéficieront de protections solaires (casquettes, débord de toiture, brise soleil, pergolas etc.) pour renforcer le confort d'été.

L'implantation des constructions devra favoriser l'emploi des énergies renouvelables (solaire notamment), la mise en œuvre d'un habitat passif, ainsi qu'un éclairage naturel optimal.





- Dimensionnement et traitement des voiries internes (*Principes obligatoires*)

Les voies devront obligatoirement intégrer des espaces de circulation dédiés aux piétons et aux cycles.

- Les stationnements (*Principes obligatoires*)

L'aménagement devra prévoir un stationnement sécurisé et abrité pour les cycles.

- Gestion des eaux pluviales (*Principes obligatoires*)

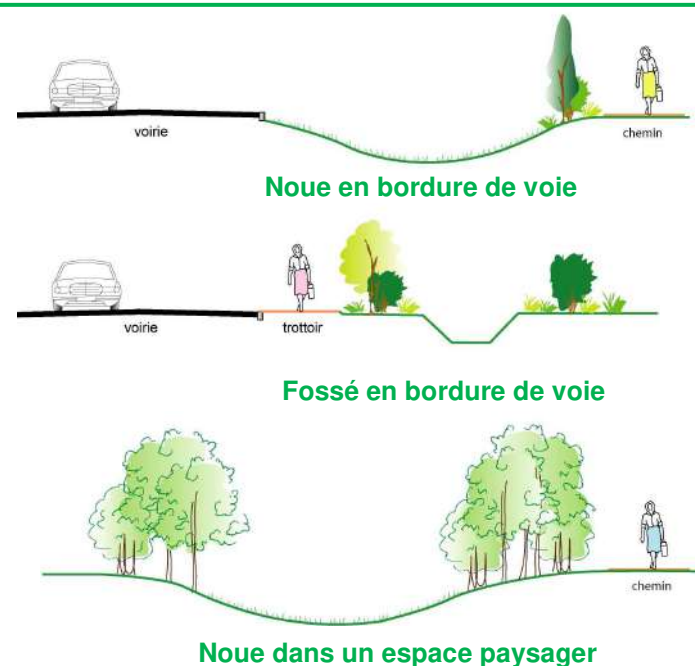
Il s'agit de limiter l'imperméabilisation liée à l'urbanisation nouvelle, pour cela plusieurs moyens seront utilisés :

- Une gestion des eaux pluviales à l'échelle du site par l'aménagement de noues, 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 seront revêtues de matériaux drainants.
- Les espaces publics (espaces verts, stationnements, voiries etc.) seront aménagés de façon à stocker temporairement les eaux. A cette fin les principes recommandés ci-après pourront être mis en œuvre.

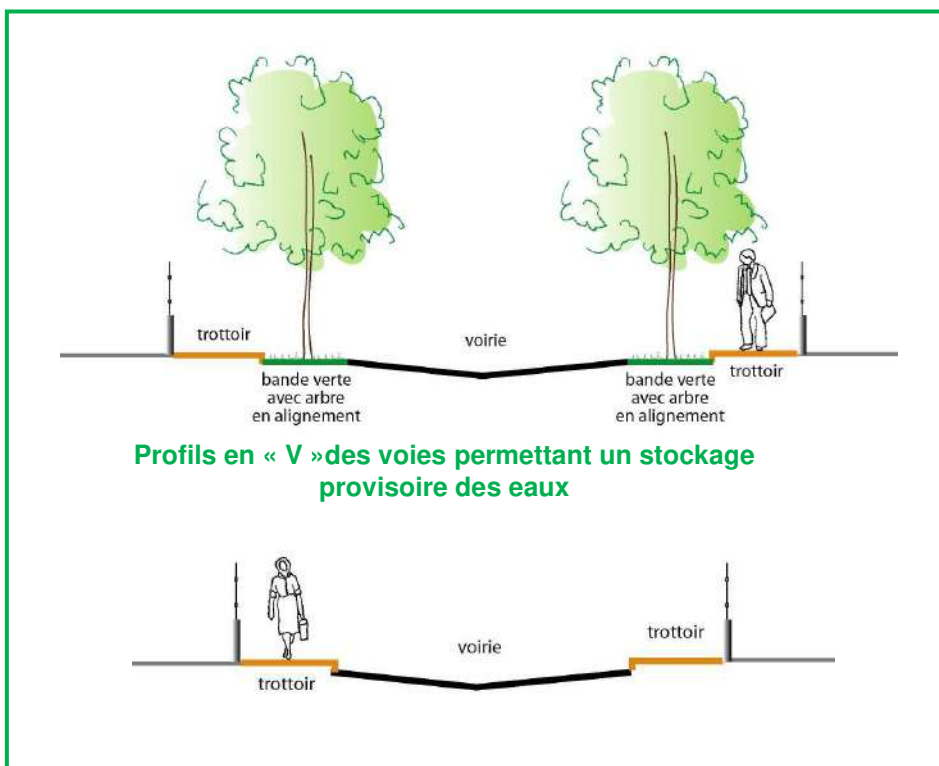
### Recommandations :

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 pourra être mise en œuvre.



Les opérations d'aménagement prévoiront des dispositifs de recyclage des eaux pluviales (arrosage des espaces verts etc.).



- Les espaces collectifs (Principes obligatoires)

Chaque opération devra intégrer des espaces verts collectifs aménagés (allée plantée, courées, aires de jeux...) à hauteur minimale de 20 % de la superficie de l'unité foncière d'origine. Ces espaces devront obligatoirement bénéficier d'un aménagement paysager, et ne pas constituer des délaissés.

- Insertion et traitement paysagers (Principes obligatoires)

- Les bandes de stationnement qui seraient aménagées le long des voies seront fragmentées tous les 3 ou 4 stationnements par une bande plantée (2.5 m minimum de long) plantée d'arbustes en bosquet.

- Les autres espaces de stationnement seront aussi plantés d'arbres à haute ou moyenne tige à raison d'un arbre pour 4 places.
- Les clôtures participent à l'espace collectif, un soin particulier devra leur être apporté. Ainsi elles seront constituées de haies bocagères libres et d'espèces variées. En cas de nécessité, ces haies pourront être doublées d'un grillage (noyé dans la haie).
- Les haies seront constituées d'essences variées (au minimum 3 espèces distinctes) et avec au minimum 50% d'espèces caduques. Les haies monospécifiques sont proscrites. Les espèces de type thuya, cupressocyparis, chamaecyparis et laurier palmes sont interdites notamment en haies monospécifiques. En effet ces espèces sont aujourd'hui utilisées dans la majorité des développements urbains quelle que soit la région et banalisent fortement le paysage. De plus elles constituent des effets de masques (murs végétaux) peu attractifs pour les piétons.

**Les haies bocagères libres**



- Les espaces verts collectifs seront traités par plantation d'espèces rustiques nécessitant peu d'arrosage : par exemple une prairie fleurie et/ou de végétaux couvres sols. Des arbustes seront plantés en bosquets.
- Les bassins de rétention des eaux pluviales, les noues et les fossés seront végétalisés et intégrés dans un aménagement paysager.
- Les espèces végétales seront choisies préférentiellement dans la palette végétale proposée dans la charte paysagère annexée au PLU.

## Secteur Centre Nord

### Les objectifs de l'aménagement

#### Il s'agit de :

- Traiter l'entrée de ville de la route du col de la Luère : développer un support de modes actifs structurant le long de la route du col de la Luère dans un espace paysager assez large facilitant la sécurité des piétons et cyclistes (traitement végétalisé de l'entrée de ville, recul des constructions vis-à-vis de la voie départementale) ;
- Développer de nouveaux maillages viaires pour décroquer le site et desservir les épaisseurs bâties de façon collective (faciliter ainsi la desserte de chaque opération à partir de voies structurantes) ;
- Développer des maillages de modes actifs le long des voies structurantes se poursuivant quand c'est possible pour rallier les quartiers avoisinants ;
- Mettre en place une gradation des formes bâties entre le centre et les espaces pavillonnaires par des formes urbaines allant du collectif (R+2 maximum), de l'habitat intermédiaire (R+2 maximum) et des maisons de ville groupées en front de voies nouvelles pour permettre la diversification de l'offre en logements et mieux répondre aux besoins ;
- Un habitat qualitatif : développer des espaces extérieurs privatifs y compris pour les logements en dernier niveau des R+2 (attiques) et d'éviter l'effet de « muraille » des grandes volumétries. Il s'agit bien de favoriser une plus grande qualité résidentielle) ;
- Une végétalisation accrue des aménagements : espaces de pleine terre végétalisée ou de non imperméabilisation dans la proportion d'au moins 50% de la surface du tènement ;
- Maintenir les arbres remarquables (arbres de parcs, arbres de grande taille).

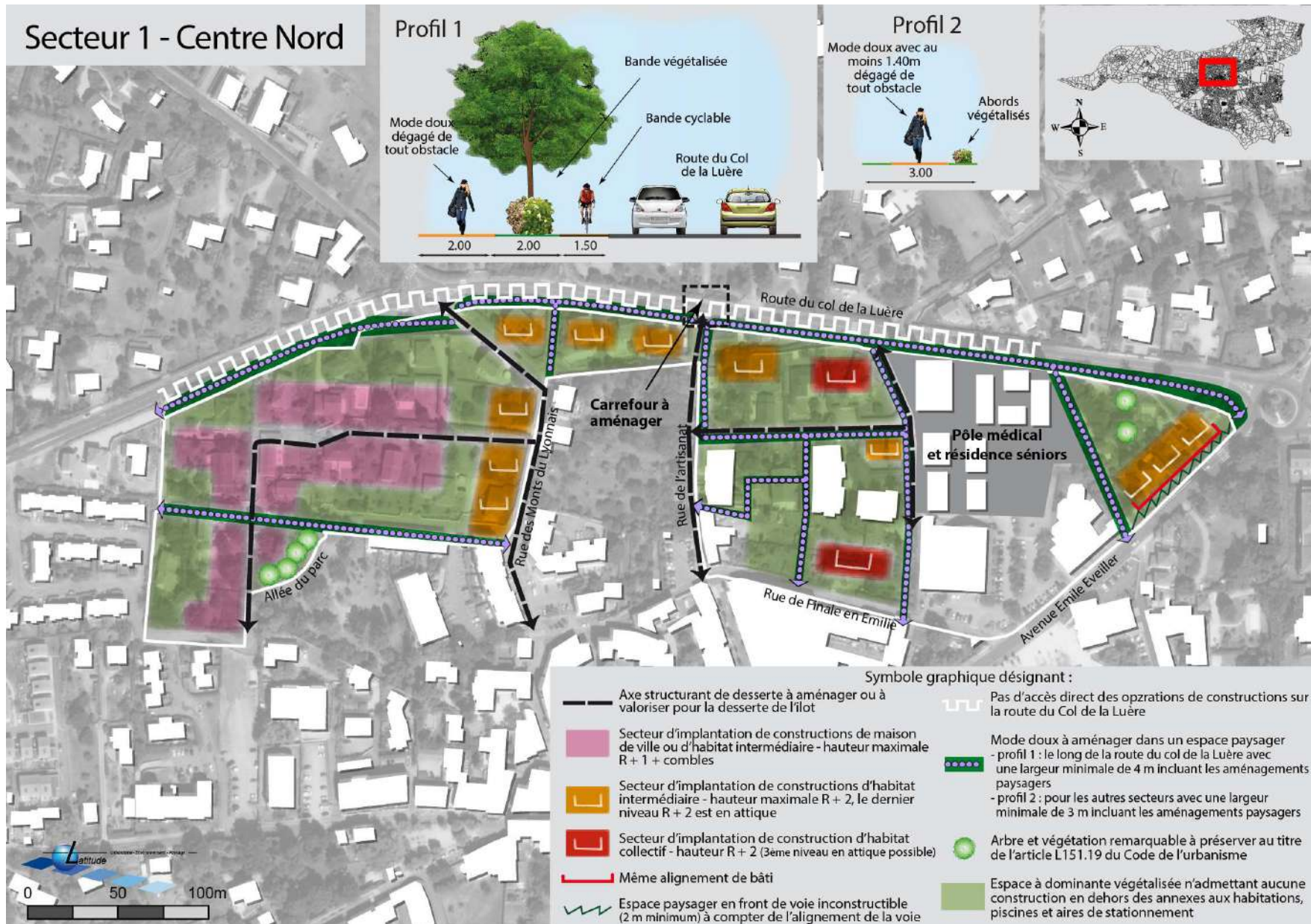
### Les principes d'aménagement (Principes obligatoires) selon les schémas d'aménagement ci-après :

#### Il est, imposé :

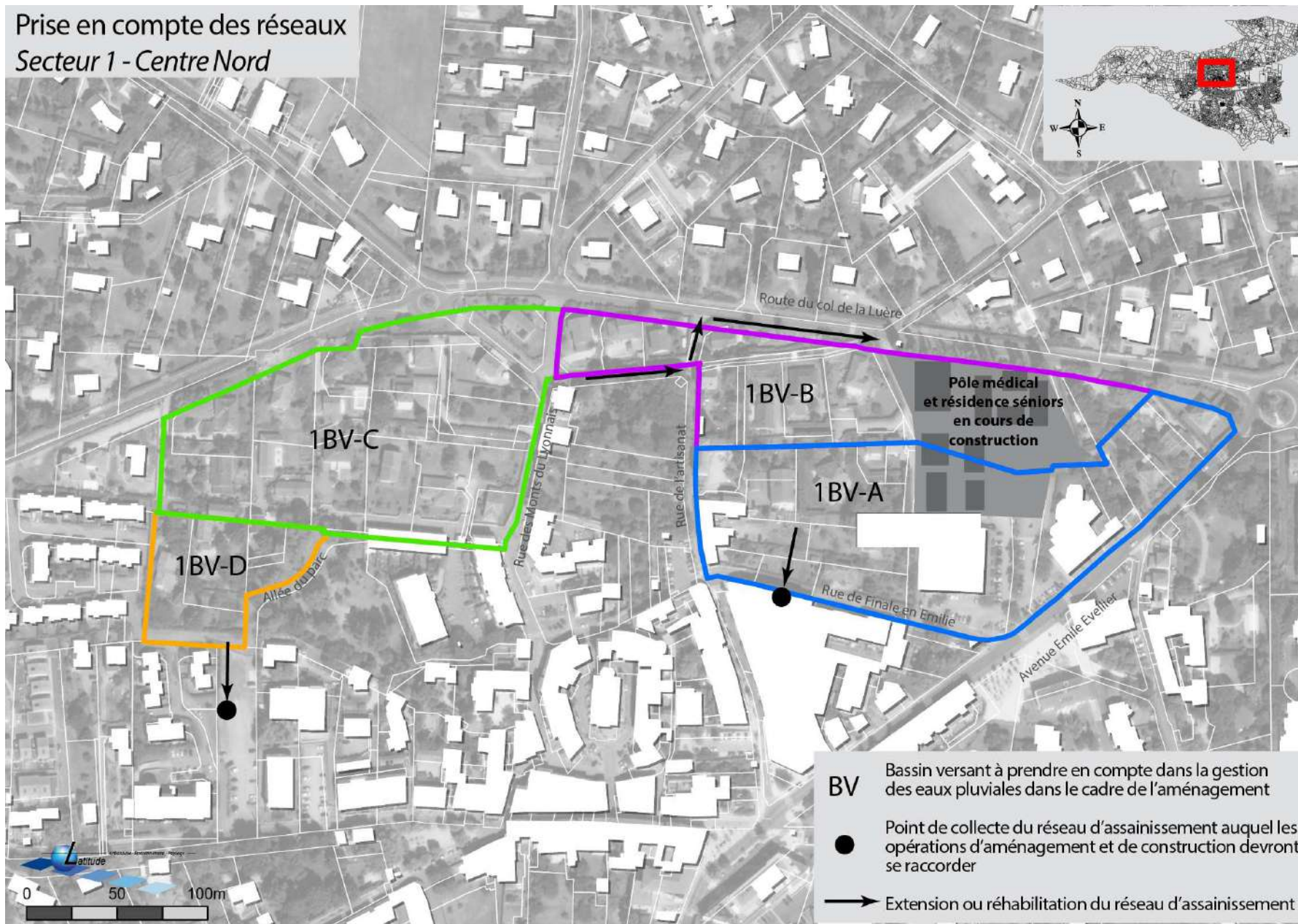
- La création de plusieurs axes viaires et de plusieurs parcours en modes actifs structurants internes au secteur, selon les principes de maillage définis dans le schéma ci-après de façon à desservir l'ensemble du site ;

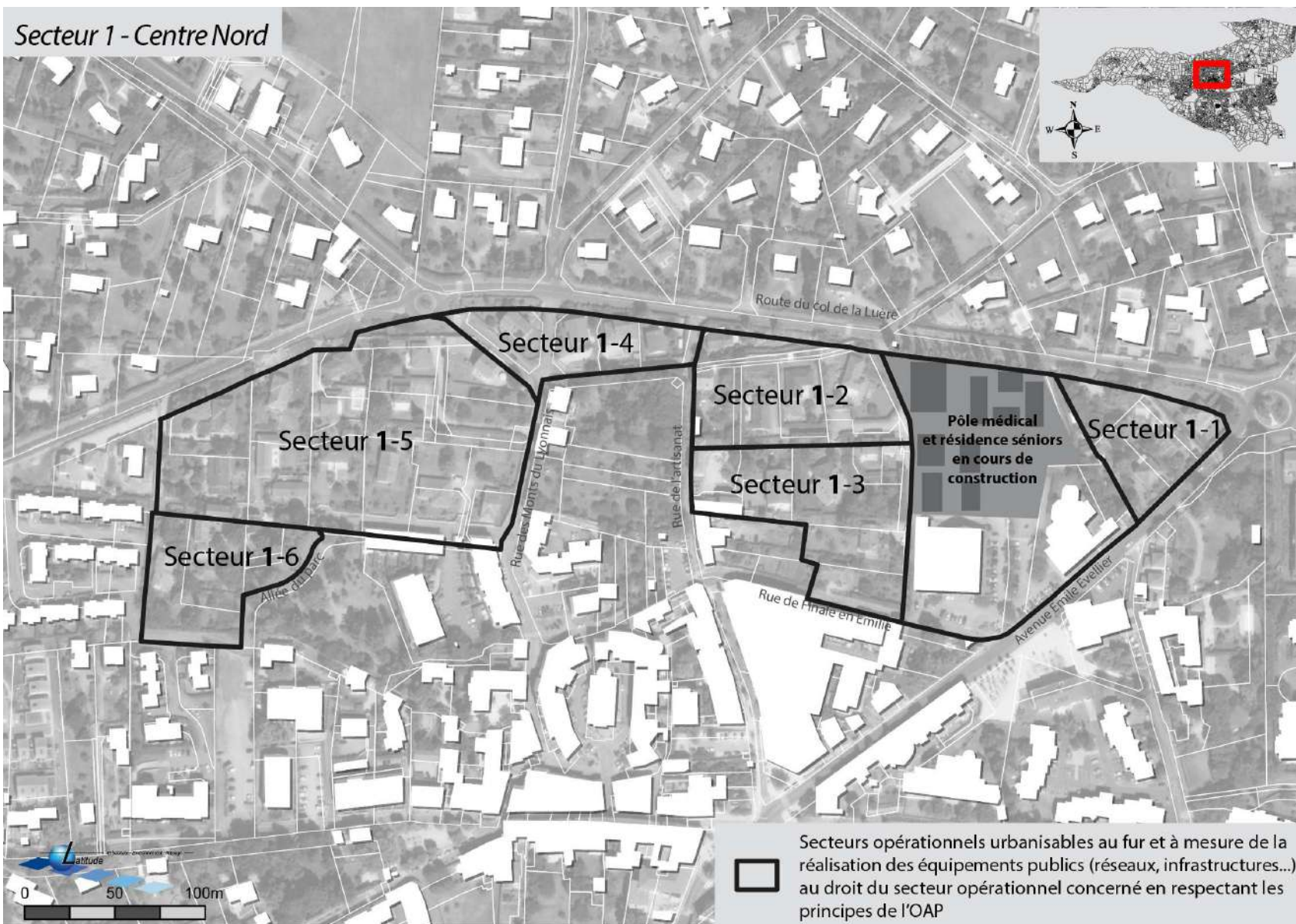
- L'interdiction de création de nouveaux accès directs des constructions sur la route du col de la Luère ;
- L'aménagement d'un espace paysagé en entrée de ville, support d'un cheminement piétonnier le long de la route du col de la Luère, d'une emprise minimale de 4 m ;
- L'organisation urbaine des alignements bâtis à venir sur l'avenue Emile Eveiller avec un même alignement du bâti en retrait d'au moins 2 m de l'avenue Emile Eveiller ;
- Les hauteurs maximales sont définies par secteur dans le schéma d'aménagement ci-après et doivent être respectées ;
- Pour les constructions atteignant 3 niveaux (soit R+2), des attiques sont obligatoires en dernier niveau. Le long de l'avenue Emile Eveiller et de la rue Finale en Emilie, les espaces de terrasses dégagés par ces attiques devront majoritairement donner sur la rue pour atténuer l'impact des volumétries sur rue. Dans les autres secteurs les espaces de terrasses dégagés par ces attiques devront majoritairement être orientés au Sud ;
- Les arbres remarquables sont à maintenir et à intégrer dans des espaces paysagers ;
- La diversification des formes d'habitat (collectif, habitat intermédiaire, maison de ville) est obligatoire selon les principes définis dans le schéma ;
- La gestion des eaux pluviales devra respecter les bassins versants définis dans les schémas suivants. Les réseaux d'assainissement devront se raccorder aux points de collecte définis dans les schémas suivants. Pour contribuer à une meilleure gestion des eaux pluviales, il est exigé une végétalisation accrue des aménagements : espaces de pleine terre végétalisée ou de non imperméabilisation dans la proportion d'au moins 50% de la surface du tènement ;
- Des secteurs opérationnels ont été définis tenant compte des contraintes de réseaux et de voiries (Cf. schémas suivants). Les opérations de constructions et d'aménagement ne pourront démarrer qu'après la réalisation, au droit de ces secteurs opérationnels, des équipements publics nécessaires à chaque secteur opérationnel.
- Concernant les réseaux : dans la rue Finale en Emilie, le rejet actuel des eaux pluviales dans le réseau d'assainissement devra être supprimé. Chemin du Ravignon, le réseau d'eaux usées est insuffisant et devra être redimensionné et dévoté.

Secteur 1 - Centre Nord



Prise en compte des réseaux  
Secteur 1 - Centre Nord



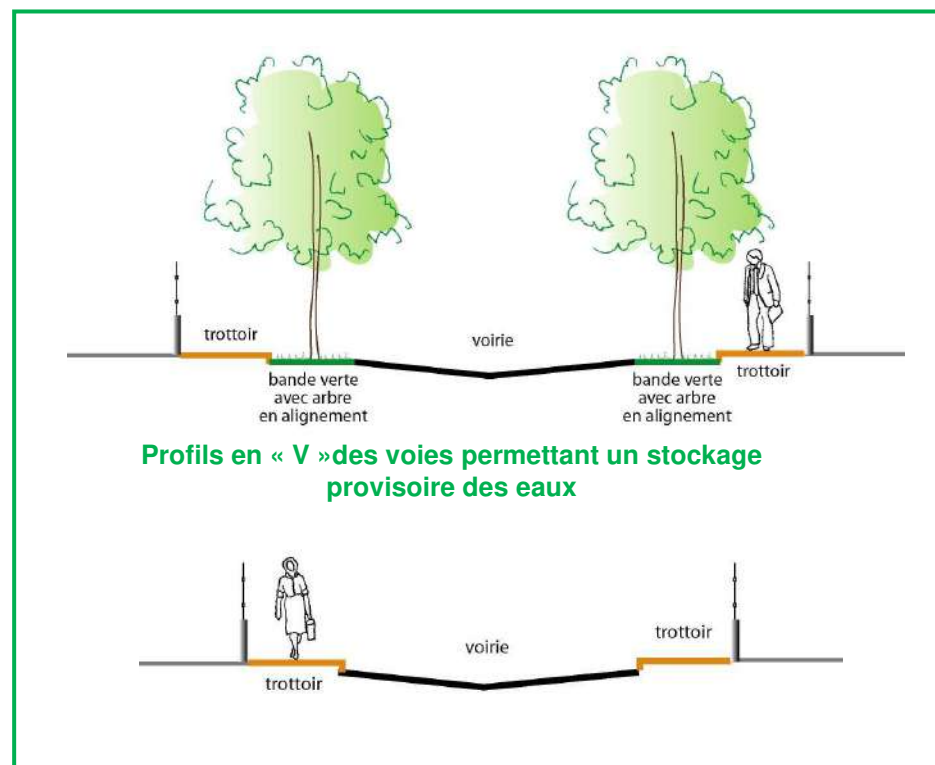
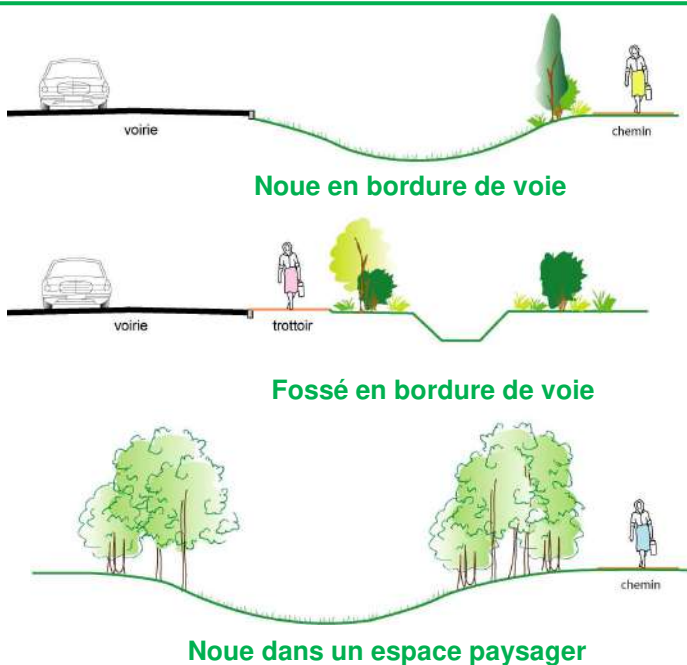


**Recommandations :**

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 pourra être mise en œuvre.

Les opérations d'aménagement prévoient des dispositifs de recyclage des eaux pluviales (arrosage des espaces verts etc.).



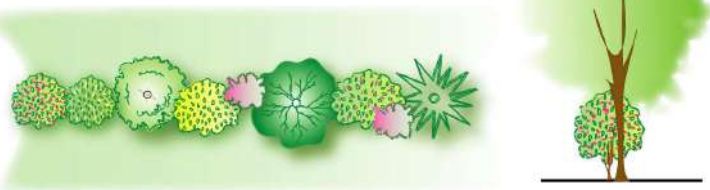
- Les espaces collectifs (Principes obligatoires)

Chaque opération devra intégrer des espaces verts collectifs aménagés (allée plantée, courées, aires de jeux...) à hauteur minimale de 20% de la superficie de l'unité foncière d'origine. Ces espaces devront obligatoirement bénéficier d'un aménagement paysager, et ne pas constituer des délaissés.

- Insertion et traitement paysagers (Principes obligatoires)

- Les bandes de stationnement qui seraient aménagées le long des voies seront fragmentées tous les 3 ou 4 stationnements par une bande plantée (2.5 m minimum de long) plantée d'arbustes en bosquets ;
- Les autres espaces de stationnement seront aussi plantés d'arbres à haute ou moyenne tige à raison d'un arbre pour 4 places ;
- Les clôtures participent à l'espace collectif, un soin particulier devra leur être apporté. Ainsi elles seront constituées de haies bocagères libres et d'espèces variées. En cas de nécessité, ces haies pourront être doublées d'un grillage (noyé dans la haie) ;
- Les haies seront constituées d'essences variées (au minimum 3 espèces distinctes) et avec au minimum 50% d'espèces caduques. Les haies monospécifiques sont proscrites. Les espèces de type thuya, cupressocyparis, chamaecyparis et laurier palmes sont interdites. En effet ces espèces sont aujourd'hui utilisées dans la majorité des développements urbains quelle que soit la région et banalisent fortement le paysage. De plus elles constituent des effets de masques (murs végétaux) peu attractifs pour les piétons.

#### Les haies bocagères libres



- Les espaces verts collectifs seront traités par plantation d'espèces rustiques nécessitant peu d'arrosage : par exemple une prairie fleurie et/ou de végétaux couvre sols. Des arbustes seront plantés en bosquets.
- Les bassins de rétention des eaux pluviales, les noues et les fossés seront végétalisés et intégrés dans un aménagement paysager.
- Les espèces végétales seront choisies préférentiellement dans la palette végétale proposée dans la charte paysagère annexée au PLU.

## Secteurs Lucien Blanc et Grand Rue

### Les objectifs de l'aménagement

#### Il s'agit de :

##### Secteur 2 Lucien Blanc :

- Développer un front bâti plus urbain le long de l'avenue Lucien Blanc avec des implantations continues ou semi continues recréant un nouvel alignement bâti sur rue (avec un retrait des constructions par rapport à l'alignement viaire actuel pour recréer un espace piétonnier et de chalandise) ;
- Des constructions d'habitat collectif à R+2 maximum sur l'avenue Lucien Blanc ;
- La diversification de la production de logements avec : le développement d'un habitat intermédiaire à R+2 maximum le long de l'impasse Lucien Blanc tout en préservant les jardins présents en en front de voie : forme urbaine de transition avec le pavillonnaire voisin ;
- Des cellules de commerces, services activités en pied d'immeuble pour poursuivre et conforter la centralité ;
- La préservation des jardins en arrière du front bâti sur rue (qualité résidentielle, gestion des eaux pluviales, et transition avec les espaces bâtis voisins) ;
- Le maintien (ou reconstruction dans une volumétrie équivalente) de l'ancien bar/restaurant « historique » ;
- La protection des arbres remarquables (alignement de platanes devant l'ancien bar, cèdres...) ;
- Une végétalisation accrue des aménagements : espaces de pleine terre végétalisée à maintenir dans la proportion d'au moins 50% de la surface du tènement ;

##### Secteur 4 Grand Rue :

- Développer les modes actifs structurants entre la place Jasserand et l'avenue Lucien Blanc ;
- Permettre un confortement raisonné de l'épaisseur bâtie historique de la Grand Rue (extensions du bâti existant et ou renouvellement urbain en conservant la ceinture verte des jardins, l'alignement bâti et les porches sur la Grand Rue) ;
- La création d'un nouveau front urbain avec un nouvel alignement bâti sur la rive Est de l'avenue Lucien Blanc par des constructions d'habitat collectif avec la possibilité de développer des commerces, services et activités en pied d'immeuble donnant sur l'avenue Lucien Blanc ;
- La création d'un espace piétonnier et de chalandise sur l'avenue (espaces de terrasse de déambulation piétonne devant les commerces et activités) et de stationnement public ou de place ;
- Le maintien de jardins en ceinture autour du bâti historique (et ses extensions) à l'instar des formes urbaines traditionnelles et permettant une transition paysagère avec l'habitat pavillonnaire situé au Sud. Le maintien ou l'aménagement de jardins avec les nouvelles constructions ;
- Le développement d'un habitat qualitatif dans le bâti traditionnel existant de la Grand Rue ;
- Une végétalisation accrue des aménagements : espaces de pleine terre végétalisée ou de non imperméabilisation dans la proportion d'au moins 50% de la surface du tènement ;
- Les arbres remarquables, les jardins en ceinture verte du bourg traditionnel et des porches traditionnels doivent être maintenus.

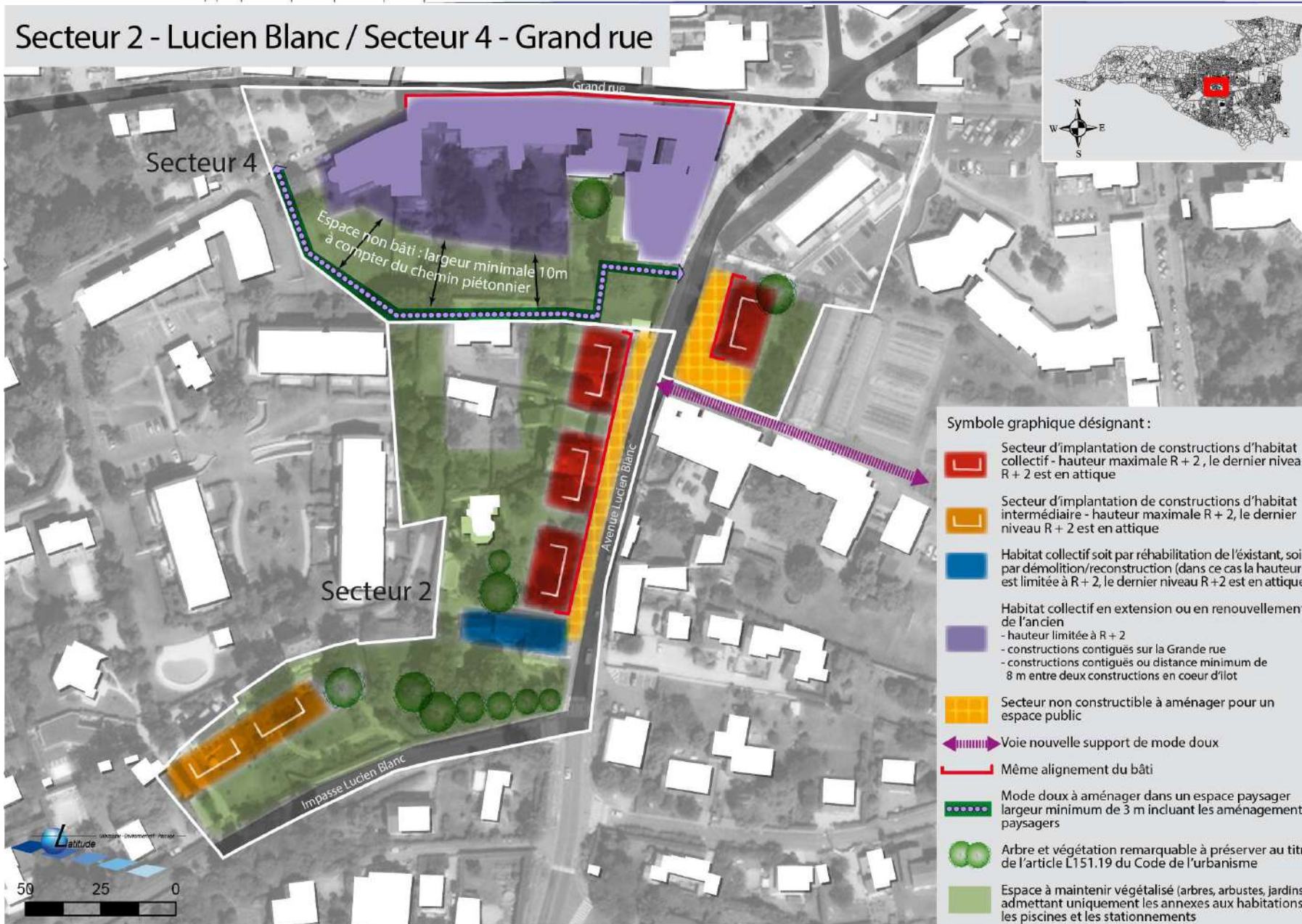
En termes de réponses aux besoins en logements pour les deux secteurs Lucien Blanc et Grand Rue, intégrés dans le cœur de village à proximité des écoles et des équipements, l'aménagement et les constructions doivent permettre de conforter une offre en logements adaptés aux besoins (notamment ceux des jeunes ménages et de personnes âgées).

## Les principes d'aménagement (Principes obligatoires) selon les schémas d'aménagement ci-après.

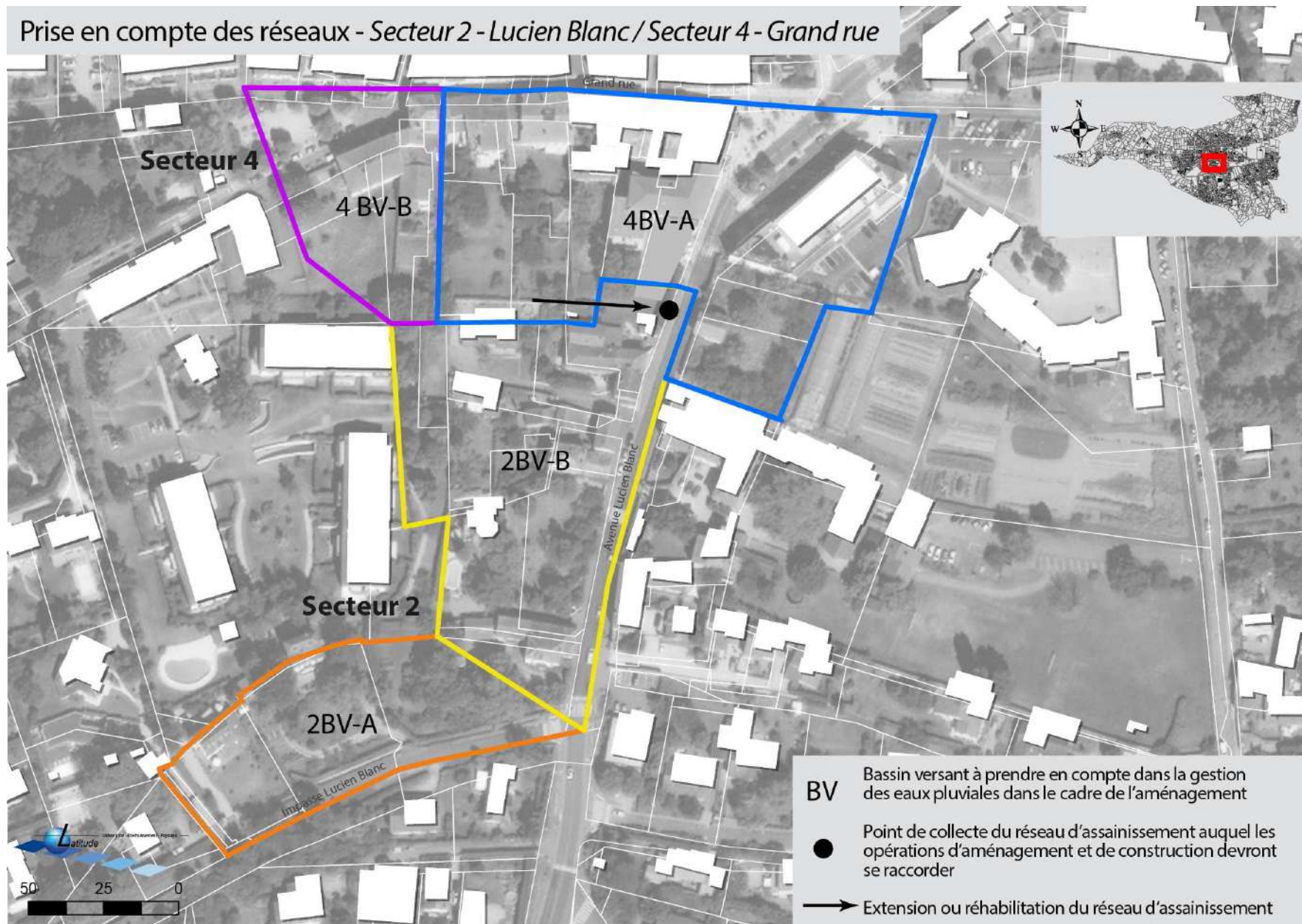
### Il est imposé :

- La création de plusieurs parcours en modes actifs structurants internes permettant, sur le secteur Lucien Blanc, de rallier les écoles et sur le secteur Grand Rue de rallier la place Jasserand selon les principes définis dans le schéma ci-après. La partie Nord du futur parcours piétonnier ralliant la place Jasserand devra réserver des espaces végétalisés non bâtis sur une profondeur minimale de 10 m à compter du futur chemin piétonnier afin de valoriser son parcours ;
  - La diversification des formes d'habitat (collectif et intermédiaire) est obligatoire selon les principes définis dans le schéma ;
  - Les constructions à dominante d'habitat collectif pouvant accueillir des commerces, services, activités en pied d'immeuble, sont limitées à R+2 maximum, elles seront localisées le long de l'avenue Lucien Blanc. Les constructions d'habitat intermédiaire seront le long de l'impasse Lucien Blanc de façon à développer une forme urbaine de transition avec les quartiers pavillonnaires à l'ouest ;
  - Pour les constructions atteignant 3 niveaux (soit R+2), des attiques sont obligatoires en dernier niveau. Le long de l'avenue Lucien Blanc les espaces de terrasses dégagés par ces attiques devront majoritairement donner sur l'avenue pour atténuer l'impact des volumétries sur rue. Le long de l'impasse Lucien Blanc les espaces de terrasses dégagés par ces attiques devront majoritairement orientés au sud. Dans le cadre de ces opérations l'alignement bâti de la Grand Rue et les porches seront maintenus ;
  - L'habitat traditionnel le long de la Grand Rue tendra vers une meilleure qualité résidentielle (par des extensions ou des opérations de renouvellement urbain) notamment avec l'aménagement de terrasses pour les logements ;
  - Le maintien des jardins en ceinture verte autour du bâti historique : ces espaces ne sont pas constructibles en dehors des annexes et piscines liées aux habitations. Le maintien ou l'aménagement de jardins en arrière des nouvelles constructions de l'avenue Lucien Blanc est obligatoire ;
  - Les arbres remarquables sont à maintenir et à intégrer dans des espaces paysagers.
- La gestion des eaux pluviales devra respecter les bassins versants définis dans les schémas suivants. Les réseaux d'assainissement devront se raccorder aux points de collecte définis dans les schémas suivants. Pour contribuer à une meilleure gestion des eaux pluviales, il est exigé une végétalisation accrue des aménagements : espaces de pleine terre végétalisée ou de non imperméabilisation dans la proportion d'au moins 50% de la surface du tènement ;
  - Concernant l'assainissement, les raccordements seront à privilégier en gravitaire au réseau avenue Lucien Blanc et impasse Lucien Blanc.
  - Une extension du réseau d'assainissement des eaux usées devra être prévue sous le parking de l'OPAC
  - Des secteurs opérationnels ont été définis tenant compte des contraintes de réseaux et de voiries (Cf. schémas suivants). Les opérations de constructions et d'aménagement ne pourront se réaliser qu'après la réalisation, au droit de ces secteurs opérationnels, des équipements publics nécessaires à chaque secteur opérationnel.

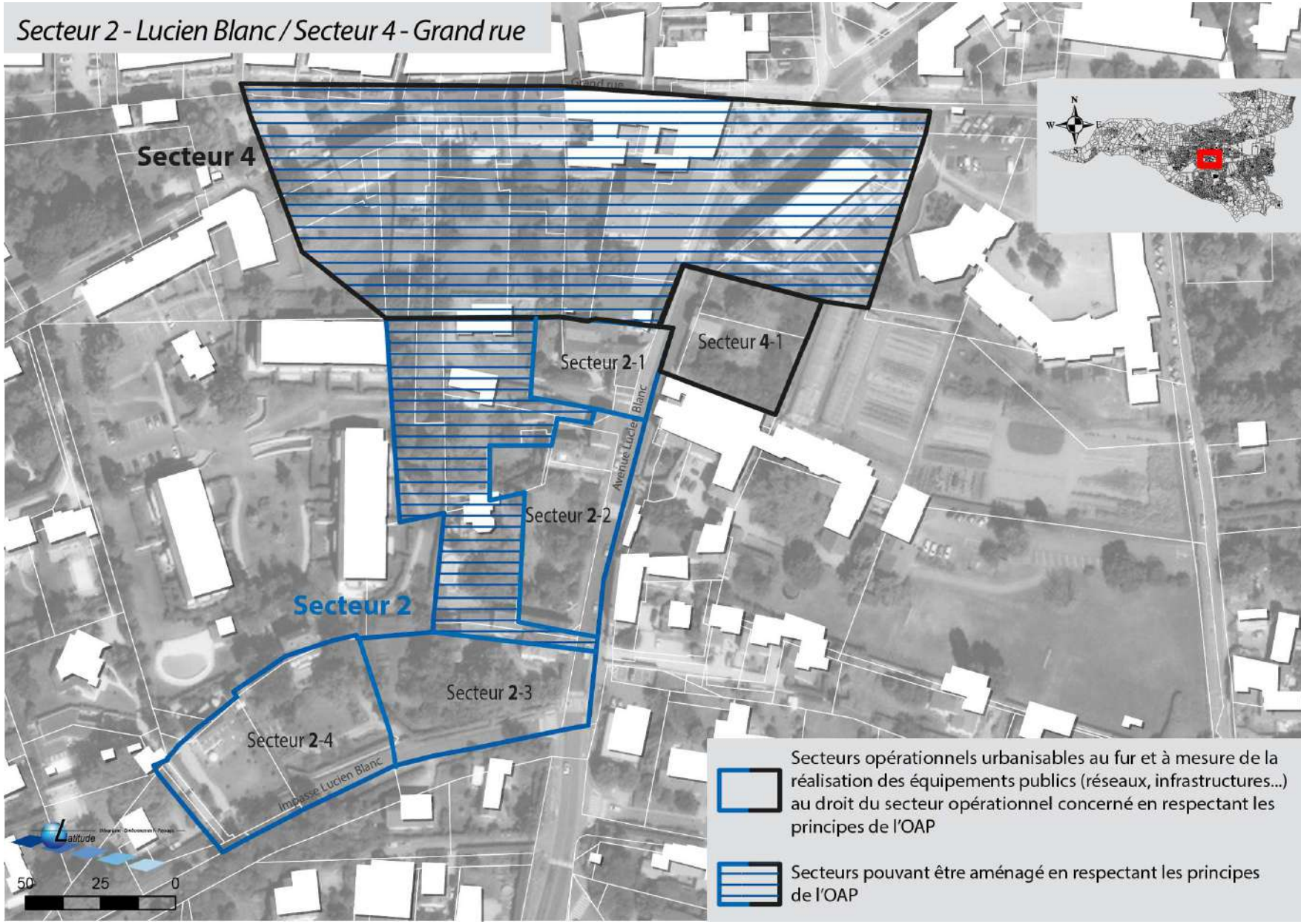
Secteur 2 - Lucien Blanc / Secteur 4 - Grand rue



Prise en compte des réseaux - Secteur 2 - Lucien Blanc / Secteur 4 - Grand rue



- BV** Bassin versant à prendre en compte dans la gestion des eaux pluviales dans le cadre de l'aménagement
- Point de collecte du réseau d'assainissement auquel les opérations d'aménagement et de construction devront se raccorder
- Extension ou réhabilitation du réseau d'assainissement

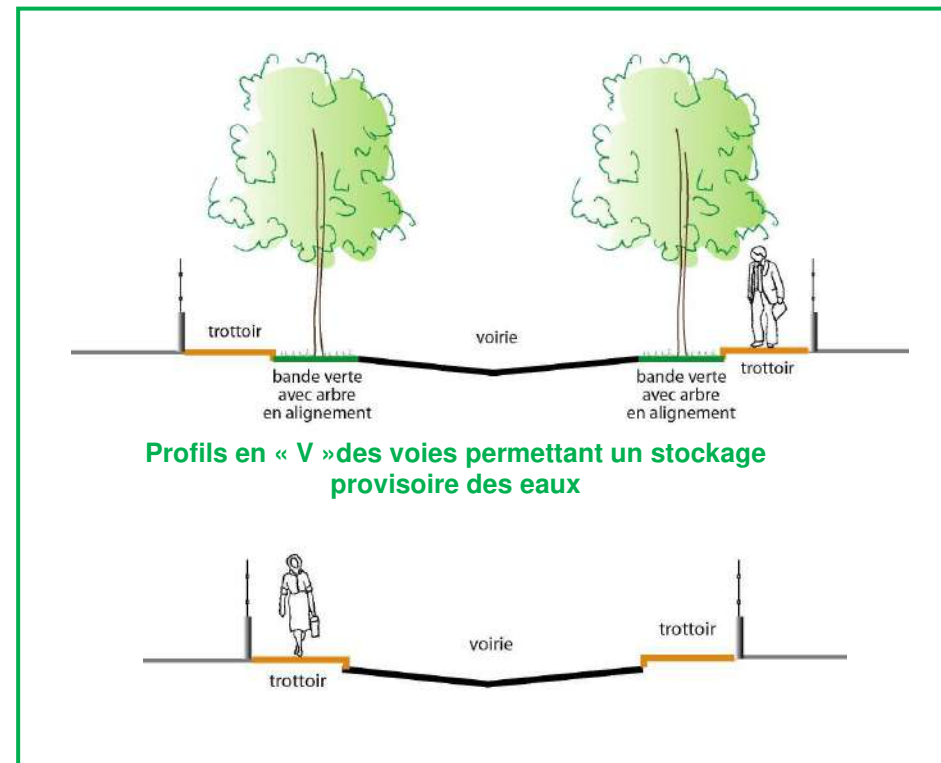
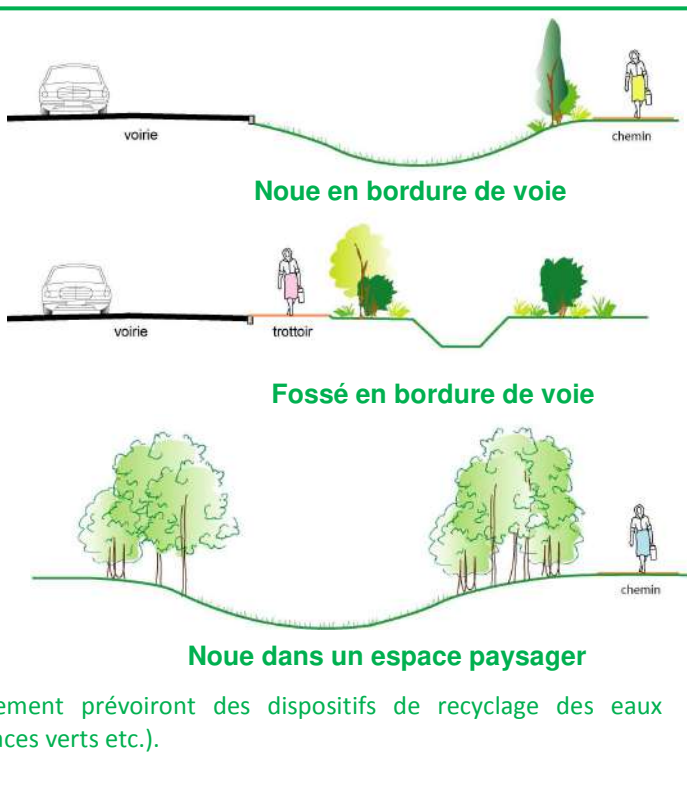


**Recommandations :**

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 pourra être mise en œuvre.

Les opérations d'aménagement prévoient des dispositifs de recyclage des eaux pluviales (arrosage des espaces verts etc.).



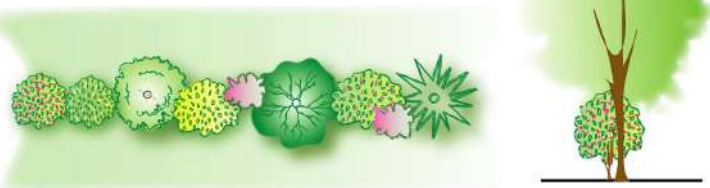
- Les espaces collectifs (Principes obligatoires)

Chaque opération devra intégrer des espaces verts collectifs aménagés (allée plantée, courées, aires de jeux...) à hauteur minimale de 20% de la superficie de l'unité foncière d'origine. Ces espaces devront obligatoirement bénéficier d'un aménagement paysager, et ne pas constituer des délaissés.

- Insertion et traitement paysagers (Principes obligatoires)

- Les bandes de stationnement qui seraient aménagées le long des voies seront fragmentées tous les 3 ou 4 stationnements par une bande plantée (2,5 m minimum de long) plantée d'arbustes en bosquets ;
- Les autres espaces de stationnement seront aussi plantés d'arbres à haute ou moyenne tige à raison d'un arbre pour 4 places ;
- Les clôtures participent à l'espace collectif, un soin particulier devra leur être apporté. Ainsi elles seront constituées de haies bocagères libres et d'espèces variées. En cas de nécessité, ces haies pourront être doublées d'un grillage (noyé dans la haie) ;
- Les haies seront constituées d'essences variées (au minimum 3 espèces distinctes) et avec au minimum 50% d'espèces caduques. Les haies monospécifiques sont proscrites. Les espèces de type thuya, cupressocyparis, chamaecyparis et laurier palmes sont interdites. En effet ces espèces sont aujourd'hui utilisées dans la majorité des développements urbains quelle que soit la région et banalisent fortement le paysage. De plus elles constituent des effets de masques (murs végétaux) peu attractifs pour les piétons ;

#### Les haies bocagères libres



- Les espaces verts collectifs seront traités par plantation d'espèces rustiques nécessitant peu d'arrosage : par exemple une prairie fleurie et/ou de végétaux couvres sols. Des arbustes seront plantés en bosquets ;
- Les bassins de rétention des eaux pluviales, les noues et les fossés seront végétalisés et intégrés dans un aménagement paysager ;
- Les espèces végétales seront choisies préférentiellement dans la palette végétale proposée dans la charte paysagère annexée au PLU.

## Secteur du Crest

### Les objectifs de l'aménagement

#### Il s'agit de :

- Développer un maillage viaire structurant entre la rue des Nouvelles Ecoles, le chemin de la Morellière et la Grand Rue / Rue du Crest de façon à réduire la maille de l'îlot à l'échelle du piéton et desservir le cœur d'îlot (et les futures opérations) de façon unique. Il s'agit de ne pas multiplier les accès directs sur les voiries existantes en périphérie du site ;
- Développer des modes actifs traversant le site en reliant les rues aux pourtours du site et prolonger ces parcours modes actifs jusqu'à la voie verte (accès à la future école) ;
- Aménager un espace paysager végétalisé le long de la voie verte mettant en valeur ses abords ;
- Aménager un espace paysager végétalisé le long de la rue du Crest en intégrant et préservant les arbres remarquables présents le long de cet axe ;
- Mettre en place une transition des formes bâties entre le centre et les espaces pavillonnaires par des formes urbaines graduées ;
- Développer un habitat qualitatif : développer des espaces extérieurs privatifs pour tous les logements y compris en dernier niveau des constructions R+2 ;
- Maintenir les arbres remarquables, des parcs et du bâti patrimonial ;
- Une végétalisation accrue des aménagements : espaces de pleine terre végétalisée ou de non imperméabilisation dans une proportion d'au moins 50% du tènement de l'opération.

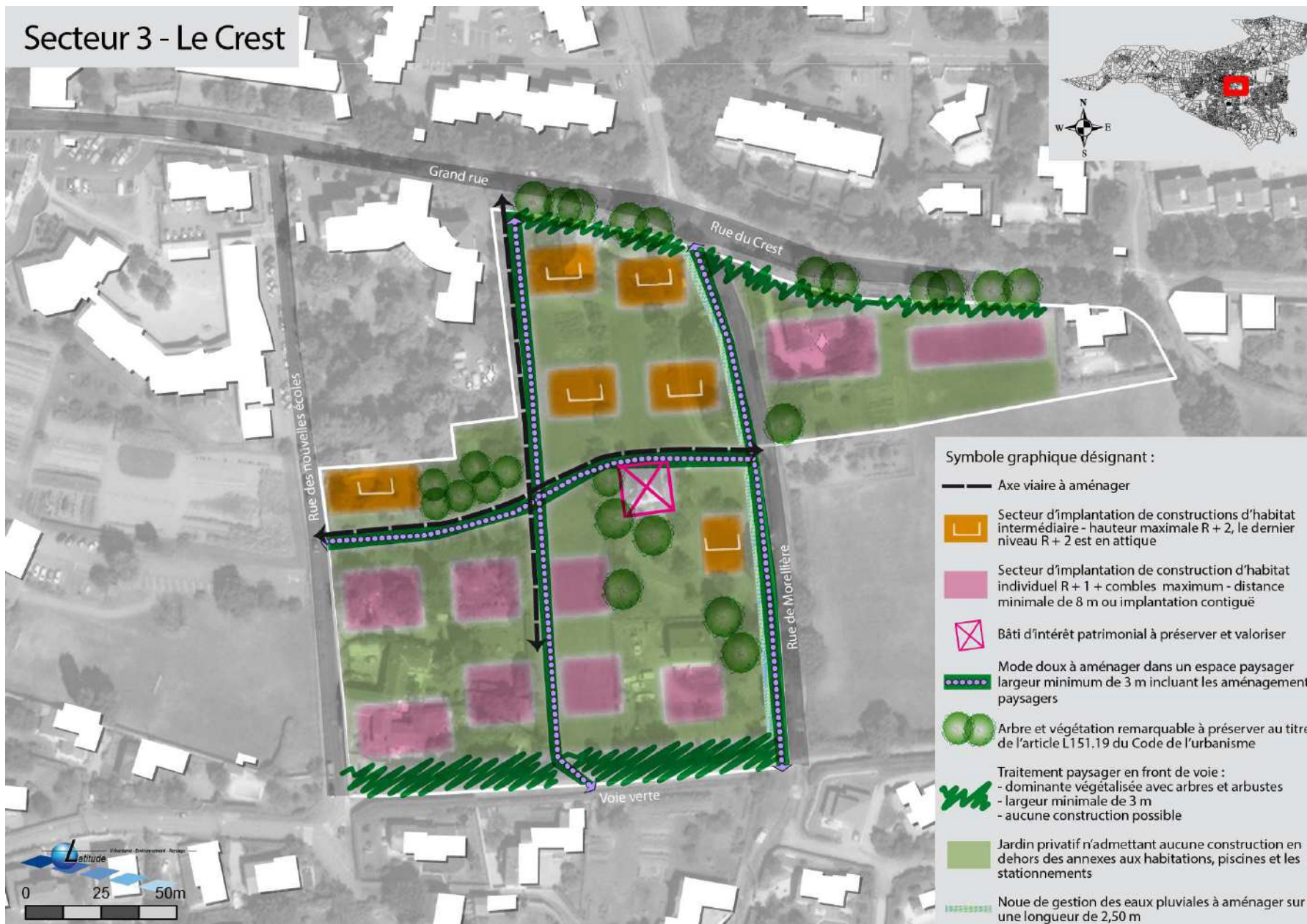
### Les principes d'aménagement (Principes obligatoires) selon les schémas d'aménagement ci-après :

#### Il est imposé :

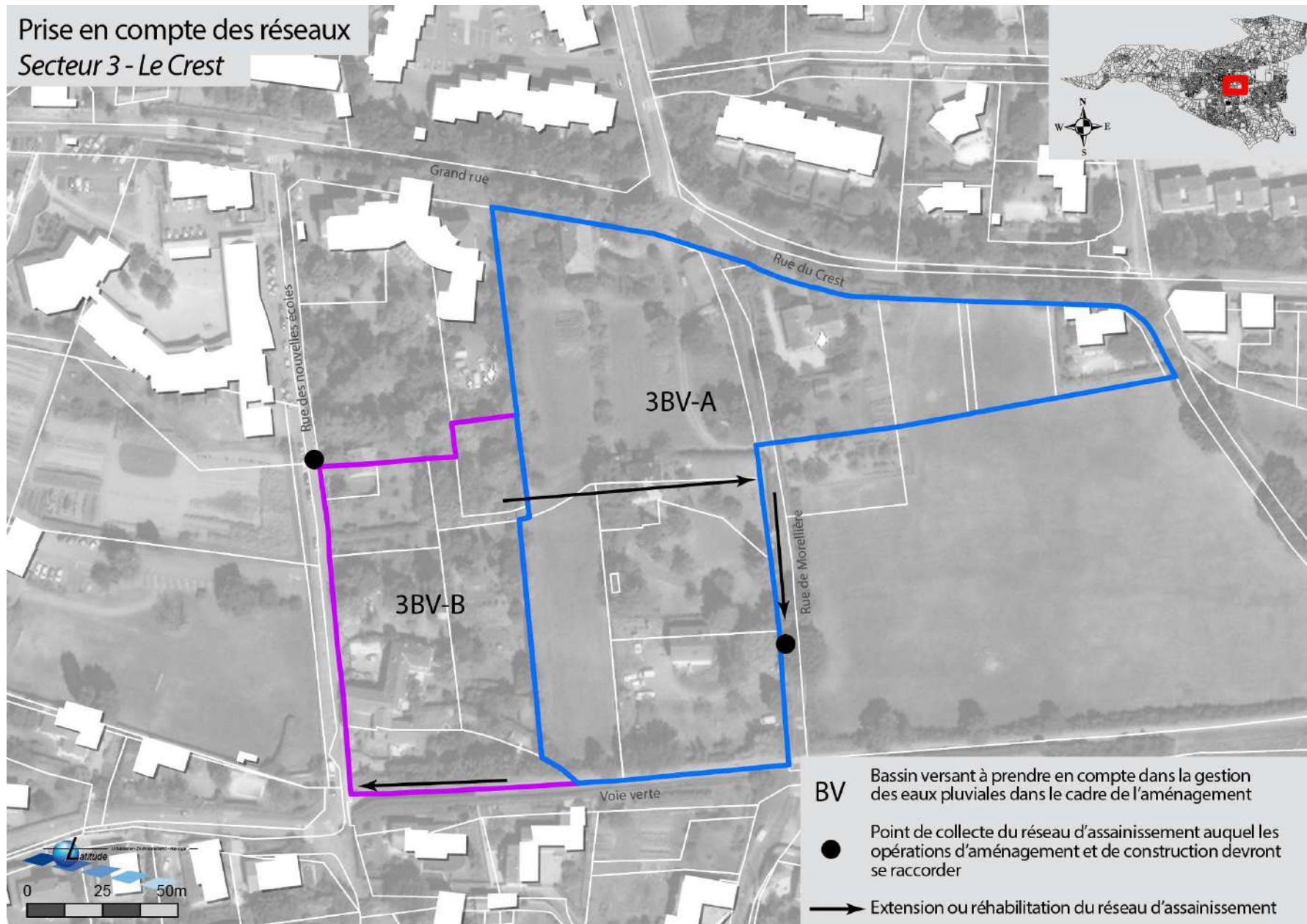
- La création de deux parcours en modes actifs internes dans des espaces paysagers (emprise minimale de 3 m) permettant de relier la rue des Nouvelles Ecoles, le chemin de la Morellière, la rue du Crêt et la voie verte selon le schéma ci-après ;
- L'aménagement de voiries structurantes reliant les axes viaires présents aux pourtours de la zone et distribuant l'ensemble du site et ses futures opérations de constructions ;

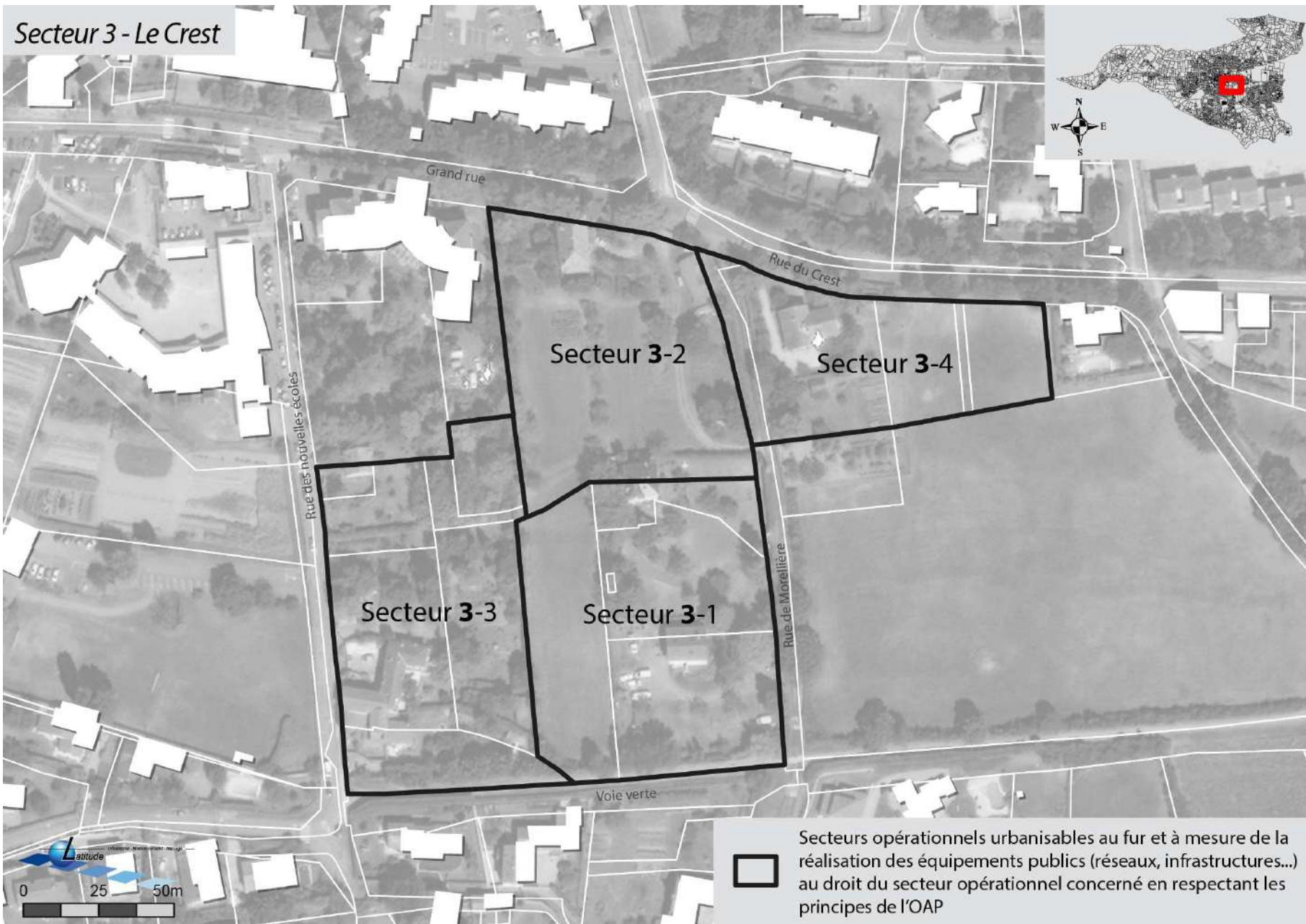
- La diversification des formes d'habitat (habitat intermédiaire, maison de ville, habitat individuel groupé ou non) est obligatoire selon les principes définis dans le schéma ;
- L'implantation de constructions allant d'un d'habitat intermédiaire (R+2 maximum) sur la partie Nord au contact des petits collectifs existants, et maisons individuelles groupées ou non en partie Sud et Est au contact des quartiers pavillonnaires, (selon les schémas ci-après) ;
- Des attiques sont obligatoires en dernier niveau en cas de hauteur à R+2, afin de créer des espaces extérieurs privatifs et d'éviter l'effet de « muraille » des grandes volumétries. Par ailleurs les espaces de terrasses dégagés par ces attiques devront présenter une exposition majoritaire au Sud ;
- Les arbres remarquables doivent être maintenus ;
- L'aménagement d'un espace paysager végétalisé sans construction d'une largeur minimale de 3 m le long de la voie verte ;
- La gestion des eaux pluviales devra respecter les bassins versants définis dans les schémas qui suivent. Les réseaux d'assainissement devront se raccorder aux points de collecte définis dans ces mêmes schémas. De plus une noue devra être réalisée le long du chemin de la Morellière avec une largeur minimale de 2,50 m. Pour contribuer à une meilleure gestion des eaux pluviales, il est exigé une végétalisation accrue des aménagements : espaces de pleine terre végétalisée ou de non imperméabilisation dans la proportion d'au moins 50% de la surface du tènement. Le réseau d'eaux usées devra être étendu chemin de la Morellière et sous l'ancienne voie ferrée.
- Des secteurs opérationnels ont été définis tenant compte des contraintes de réseaux et de voiries (Cf. schémas suivants). Les opérations de constructions et d'aménagement ne pourront démarrer qu'après la réalisation, au droit de ces secteurs opérationnels, des équipements publics nécessaires à chaque secteur opérationnel.

Secteur 3 - Le Crest



Prise en compte des réseaux  
Secteur 3 - Le Crest



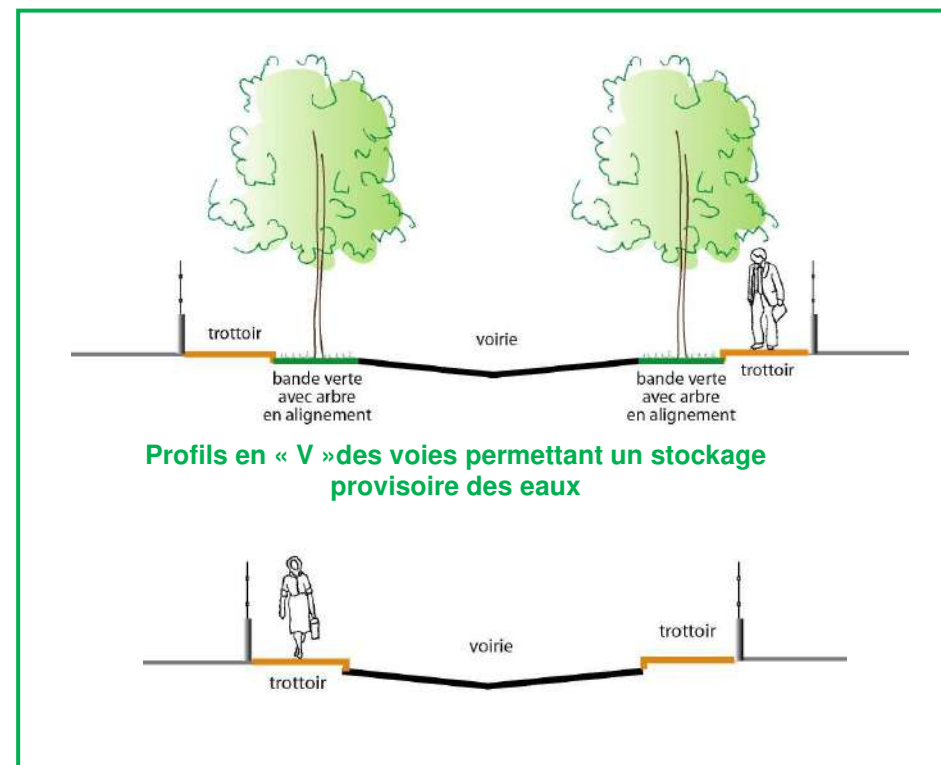
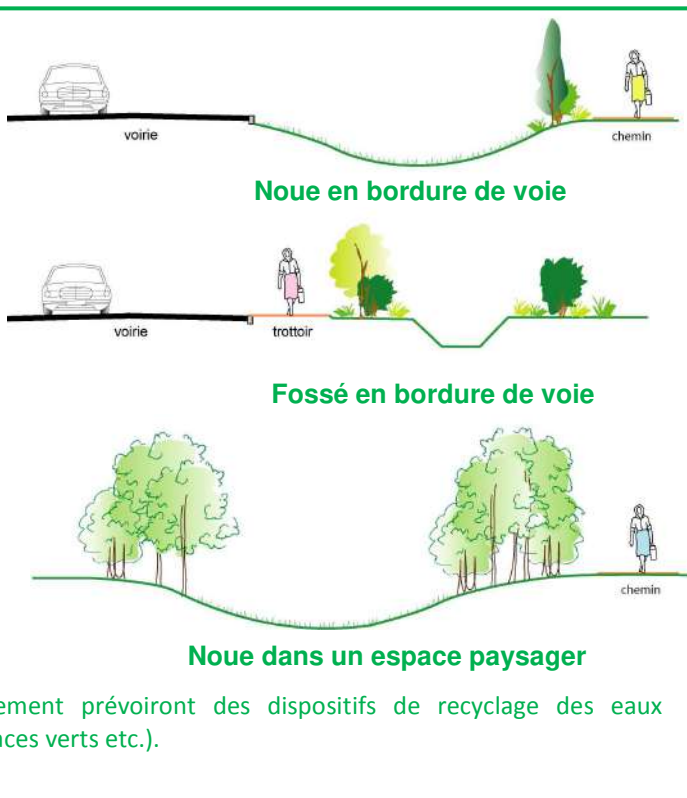


**Recommandations :**

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 pourra être mise en œuvre.

Les opérations d'aménagement prévoient des dispositifs de recyclage des eaux pluviales (arrosage des espaces verts etc.).



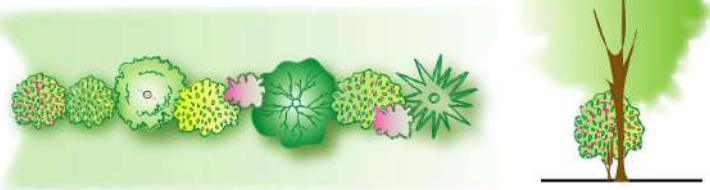
- Les espaces collectifs (Principes obligatoires)

Chaque opération devra intégrer des espaces verts collectifs aménagés (allée plantée, courées, aires de jeux...) à hauteur minimale de 20% de la superficie de l'unité foncière d'origine. Ces espaces devront obligatoirement bénéficier d'un aménagement paysager, et ne pas constituer des délaissés.

- Insertion et traitement paysagers (Principes obligatoires)

- Les bandes de stationnement qui seraient aménagées le long des voies seront fragmentées tous les 3 ou 4 stationnements par une bande plantée (2,5 m minimum de long) plantée d'arbustes en bosquets ;
- Les autres espaces de stationnement seront aussi plantés d'arbres à haute ou moyenne tige à raison d'un arbre pour 4 places ;
- Les clôtures participent à l'espace collectif, un soin particulier devra leur être apporté. Ainsi elles seront constituées de haies bocagères libres et d'espèces variées. En cas de nécessité, ces haies pourront être doublées d'un grillage (noyé dans la haie) ;
- Les haies seront constituées d'essences variées (au minimum 3 espèces distinctes) et avec au minimum 50% d'espèces caduques. Les haies monospécifiques sont proscrites. Les espèces de type thuya, cupressocyparis, chamaecyparis et laurier palmes sont interdites. En effet ces espèces sont aujourd'hui utilisées dans la majorité des développements urbains quelle que soit la région et banalisent fortement le paysage. De plus elles constituent des effets de masques (murs végétaux) peu attractifs pour les piétons ;

#### Les haies bocagères libres



- Les espaces verts collectifs seront traités par plantation d'espèces rustiques nécessitant peu d'arrosage : par exemple une prairie fleurie et/ou de végétaux couvres sols. Des arbustes seront plantés en bosquets ;
- Les bassins de rétention des eaux pluviales, les noues et les fossés seront végétalisés et intégrés dans un aménagement paysager ;
- Les espèces végétales seront choisies préférentiellement dans la palette végétale proposée dans la charte paysagère annexée au PLU.

## Secteur des Pierres Blanches

### Les objectifs de l'aménagement

#### Il s'agit de :

- Développer un maillage viaire structurant le site en reliant les allées existantes entre-elles ;
- Développer des modes actifs structurants Nord/Sud qui rejoignent les équipements sportifs et permettant à terme de prolonger le parcours en projet d'aménagement depuis Sainte-Consorte ;
- Conserver un maillage de trame verte paysagère qui structure le paysage entre chaque opération de construction et le long des voies (alternance séquences bâties, séquences végétalisées) ;
- Développer une gradation des formes bâties : habitat intermédiaire sur le tènement non bâti de taille significative à l'Est de l'allée du Crest et un habitat pavillonnaire dominant dans les autres espaces (qui sont imbriqués dans l'habitat pavillonnaire existant) ;
- Un habitat qualitatif avec des espaces extérieurs privatifs aux logements y compris pour l'habitat intermédiaire.
- Une végétalisation accrue des aménagements : espaces de pleine terre végétalisée ou de non imperméabilisation dans une proportion d'au moins 50% du tènement de l'opération ;
- La protection des arbres remarquables notamment ceux présents le long de la route des Pierres Blanches ;
- Maintenir les arbres remarquables, des parcs et du bâti patrimonial.

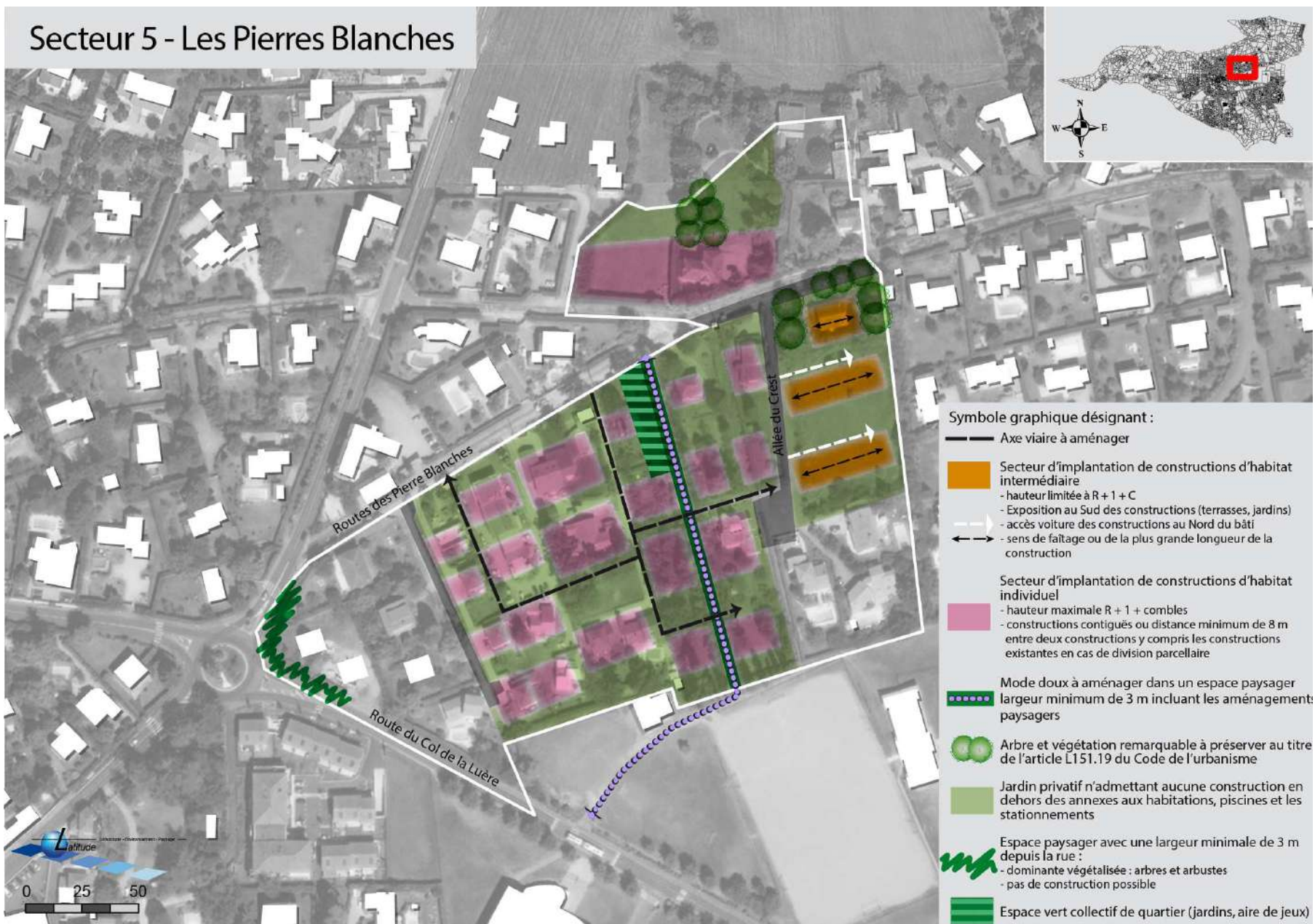
### Les principes d'aménagement (Principes obligatoires) selon les schémas d'aménagement ci-après :

#### Il est imposé :

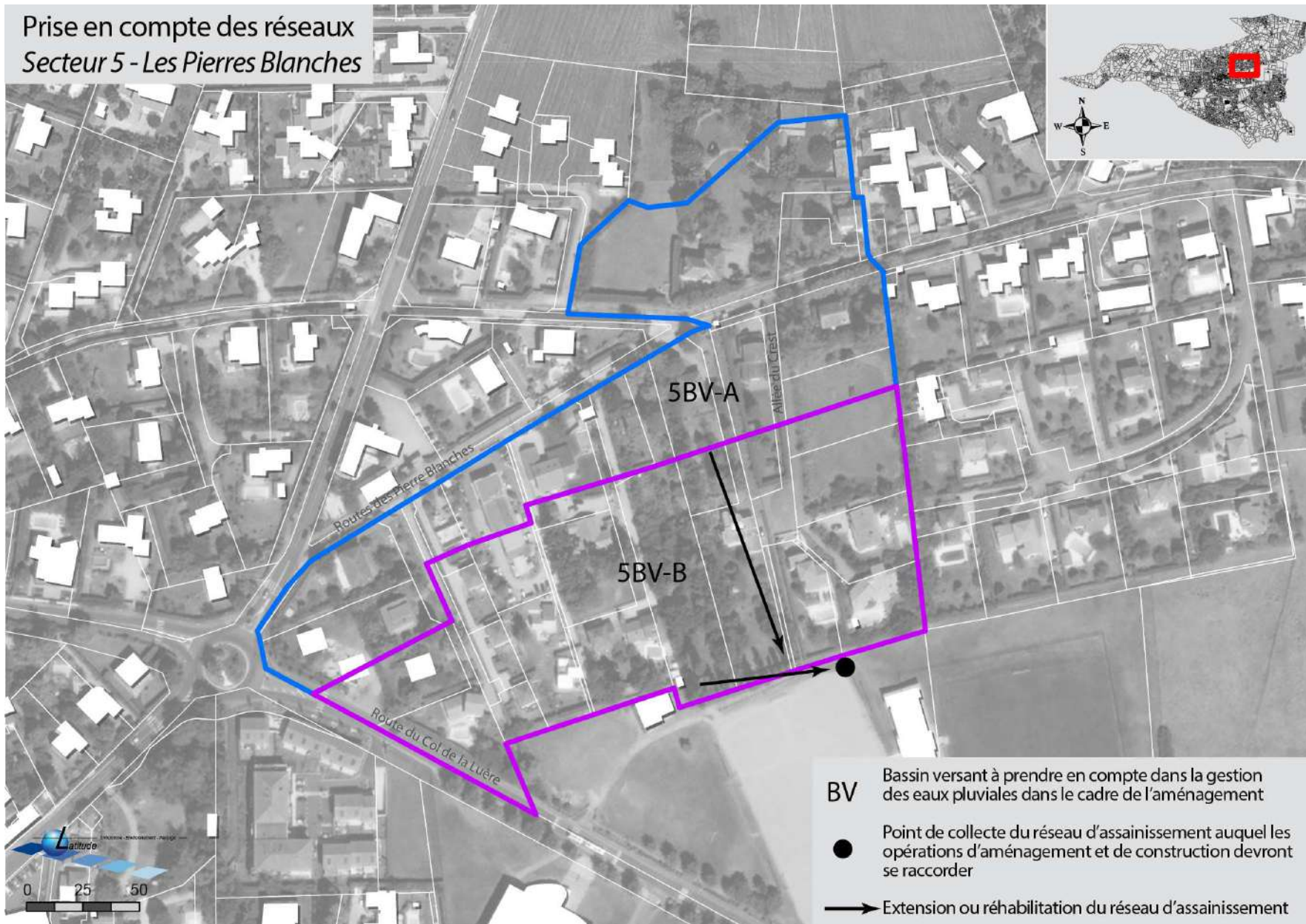
- La création d'un parcours en modes actifs structurants reliant la route des Pierres blanches et le stade ;
- L'aménagement de voiries reliant les axes viaires présents à l'intérieur du site de façon à assurer une continuité des circulations et ne pas développer des impasses supplémentaires ;

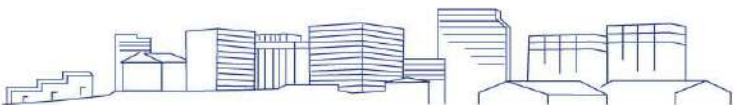
- L'implantation de constructions alliant d'un d'habitat intermédiaire (R+1) sur le tènement de taille significative dans la partie Ouest et des maisons individuelles groupées ou non sur les espaces interstitiels entre les pavillons existants. Toutefois si elles ne sont pas contiguës, des distances suffisantes devront être maintenues entre les constructions pavillonnaires de façon à maintenir le potentiel d'exposition solaire et de lumière naturelle des logements.
- : espaces verts résidentiels collectifs, jardins partagés, aires de jeux etc. ;
- Les arbres remarquables doivent être maintenus ;
- La gestion des eaux pluviales devra respecter les bassins versants définis dans les schémas suivants. Les réseaux d'assainissement devront se raccorder aux points de collecte définis dans les schémas suivants. Pour contribuer à une meilleure gestion des eaux pluviales il est exigé une végétalisation accrue des aménagements : espaces de pleine terre végétalisée ou de non imperméabilisation dans la proportion d'au moins 50% de la surface du tènement. De plus une extension du réseau d'eaux usées est à prévoir vers le stade. Le réseau d'eaux usées existant est localisé sous des parcelles privées et se met en charge. Il devra être redimensionné et dévoyé sous le mode doux.
- Des secteurs opérationnels ont été définis tenant compte des contraintes de réseaux et de voiries (Cf. schémas suivants). Les opérations de constructions et d'aménagement ne pourront démarrer qu'après la réalisation, au droit de ces secteurs opérationnels, des équipements publics nécessaires à chaque secteur opérationnel.

## Secteur 5 - Les Pierres Blanches

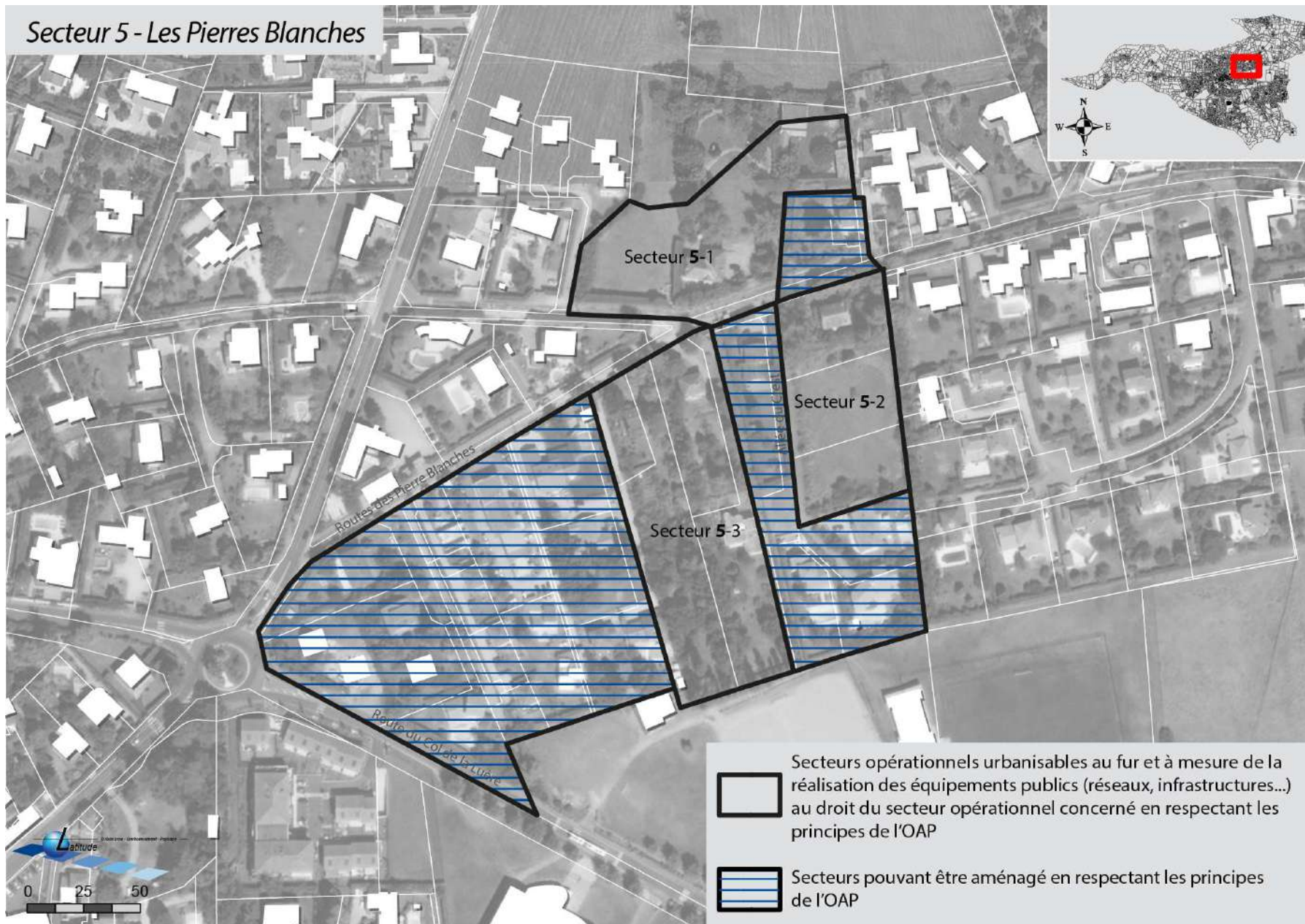


Prise en compte des réseaux  
Secteur 5 - Les Pierres Blanches





### Secteur 5 - Les Pierres Blanches

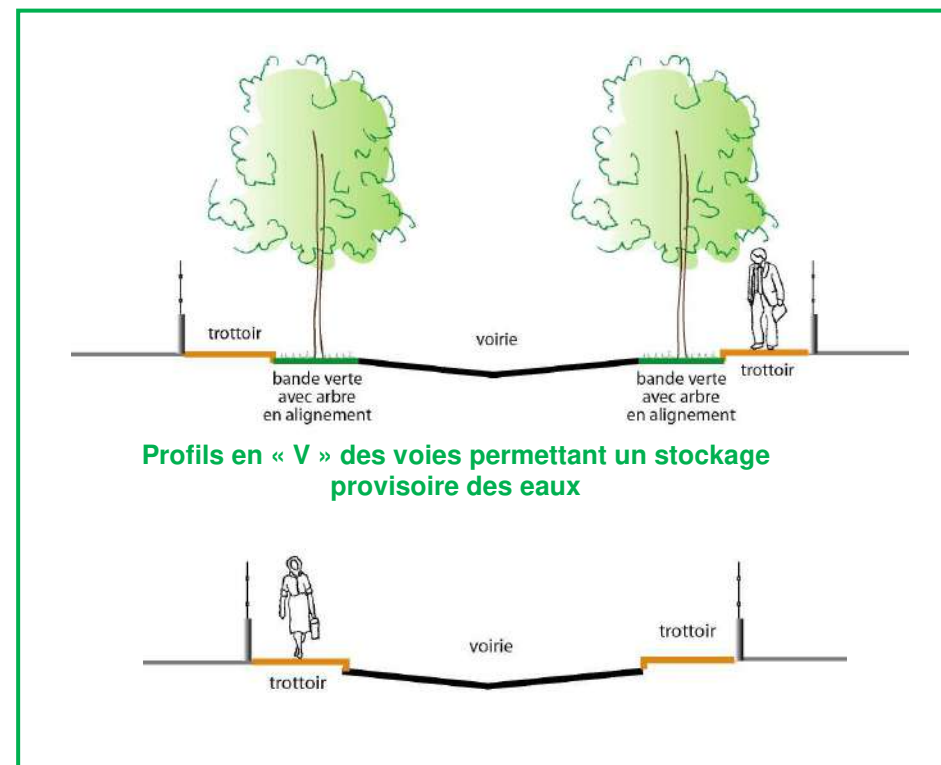
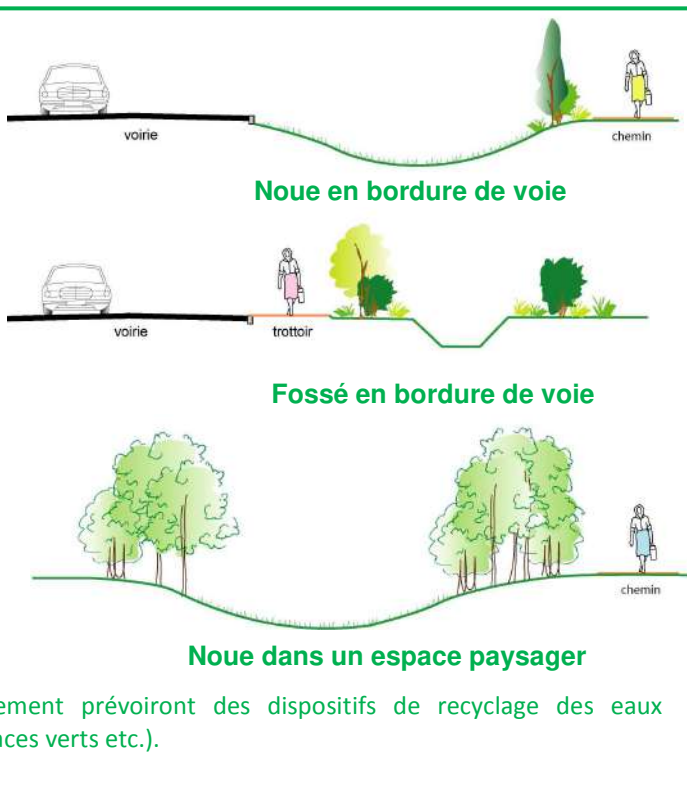


**Recommandations :**

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 pourra être mise en œuvre.

Les opérations d'aménagement prévoient des dispositifs de recyclage des eaux pluviales (arrosage des espaces verts etc.).



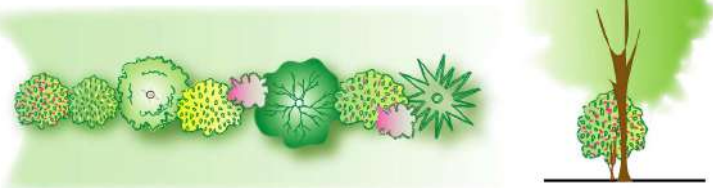
- Les espaces collectifs (Principes obligatoires)

Chaque opération devra intégrer des espaces verts collectifs aménagés (allée plantée, courées, aires de jeux...) à hauteur minimale de 20% de la superficie de l'unité foncière d'origine. Ces espaces devront obligatoirement bénéficier d'un aménagement paysager, et ne pas constituer des délaissés.

- Insertion et traitement paysagers (Principes obligatoires)

- Les bandes de stationnement qui seraient aménagées le long des voies seront fragmentées tous les 3 ou 4 stationnements par une bande plantée (2,5 m minimum de long) plantée d'arbustes en bosquets ;
- Les autres espaces de stationnement seront aussi plantés d'arbres à haute ou moyenne tige à raison d'un arbre pour 4 places ;
- Les clôtures participant à l'espace collectif, un soin particulier devra leur être apporté. Ainsi elles seront constituées de haies bocagères libres et d'espèces variées. En cas de nécessité, ces haies pourront être doublées d'un grillage (noyé dans la haie) ;
- Les haies seront constituées d'essences variées (au minimum 3 espèces distinctes) et avec au minimum 50% d'espèces caduques. Les haies monospécifiques sont proscrites. Les espèces de type thuya, cupressocyparis, chamaecyparis et laurier palmes sont interdites. En effet ces espèces sont aujourd'hui utilisées dans la majorité des développements urbains quelle que soit la région et banalisent fortement le paysage. De plus elles constituent des effets de masques (murs végétaux) peu attractifs pour les piétons ;

Les haies bocagères libres



- Les espaces verts collectifs seront traités par plantation d'espèces rustiques nécessitant peu d'arrosage : par exemple une prairie fleurie et/ou de végétaux couvres sols. Des arbustes seront plantés en bosquets ;
- Les bassins de rétention des eaux pluviales, les noues et les fossés seront végétalisés et intégrés dans un aménagement paysager ;
- Les espèces végétales seront choisies préférentiellement dans la palette végétale proposée dans la charte paysagère annexée au PLU.

## Secteur Launay

### Les objectifs de l'aménagement

#### Il s'agit de :

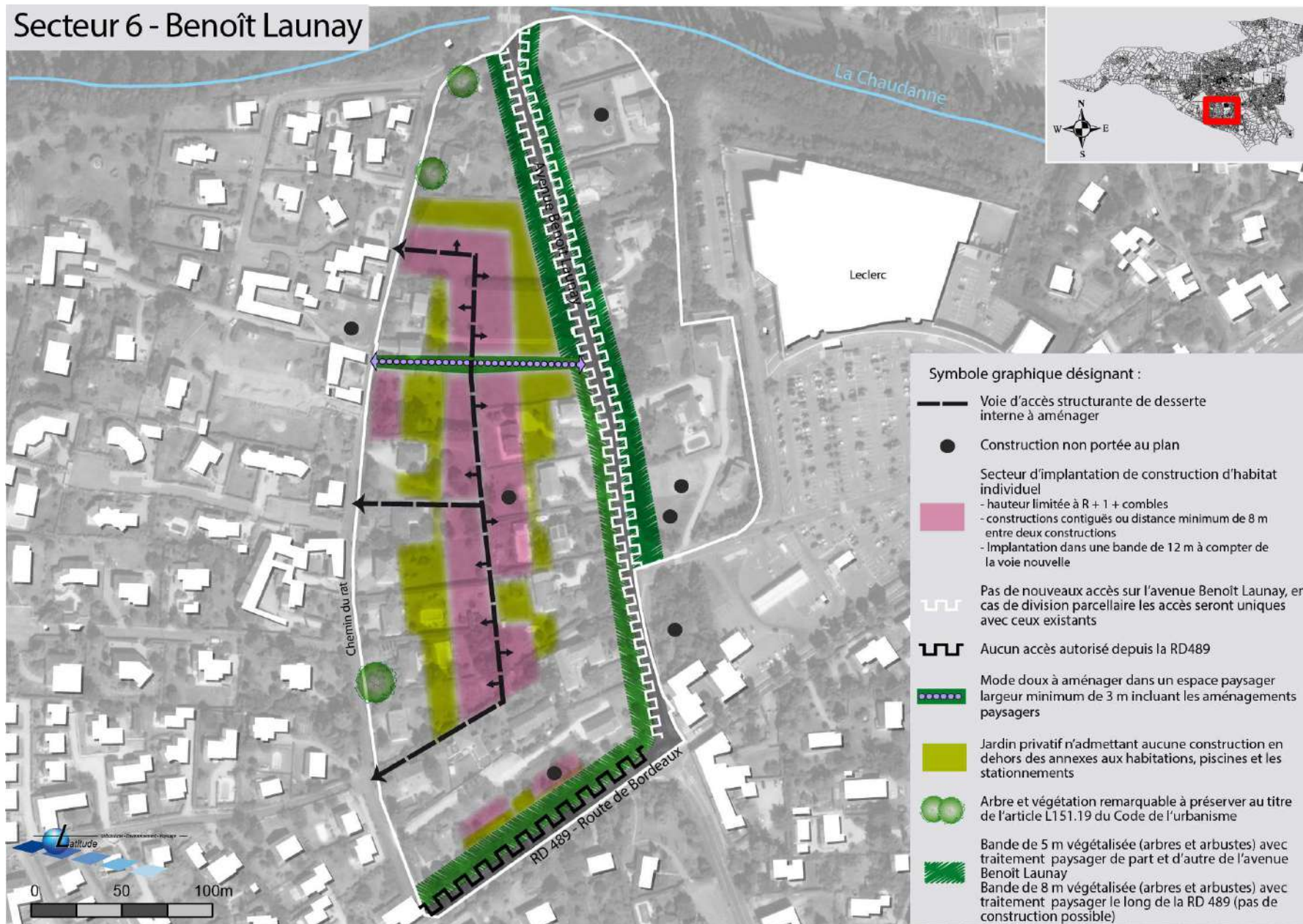
- Eviter la multiplication des accès sur l'avenue Benoît Launay et la RD489 (route de Bordeaux) afin d'assurer la sécurité des déplacements, en ne développant pas de nouveaux accès directs des constructions sur l'avenue Benoît Launay et sur la route de Bordeaux et en mutualisant les accès existants en cas de densification ou division parcellaire ;
- Les accès desservant les nouvelles constructions sur la partie Est du site doivent être uniques avec ceux déjà existants des constructions présentes en cas de division parcellaire ;
- Structurer la densification et la division parcellaire du cœur d'îlot Ouest par l'aménagement d'un axe viaire Nord/Sud desservant l'ensemble des parcelles ;
- Traiter le paysage de l'entrée de ville : retrait des constructions et aménagement d'une bande végétalisée et paysagée de part et d'autre de l'avenue Benoît Launay et le long de la route de Bordeaux ;
- En partie Ouest de l'avenue Benoît Launay, aménager un mode actif structurant Est/Ouest reliant le chemin du Rat et l'avenue Benoît Launay ;
- Conserver un maillage de trame verte paysagère qui structure le paysage entre les opérations de constructions en double rideau ;
- Le développement se fera par un habitat pavillonnaire groupé ou non de façon à s'intégrer dans le site entièrement pavillonnaire ;
- Maintenir les arbres remarquables ;
- Une végétalisation accrue des aménagements : espaces de pleine terre végétalisée ou de non imperméabilisation dans une proportion d'au moins 50% du tènement de l'opération,

### Les principes d'aménagement (Principes obligatoires) selon les schémas d'aménagement ci-après :

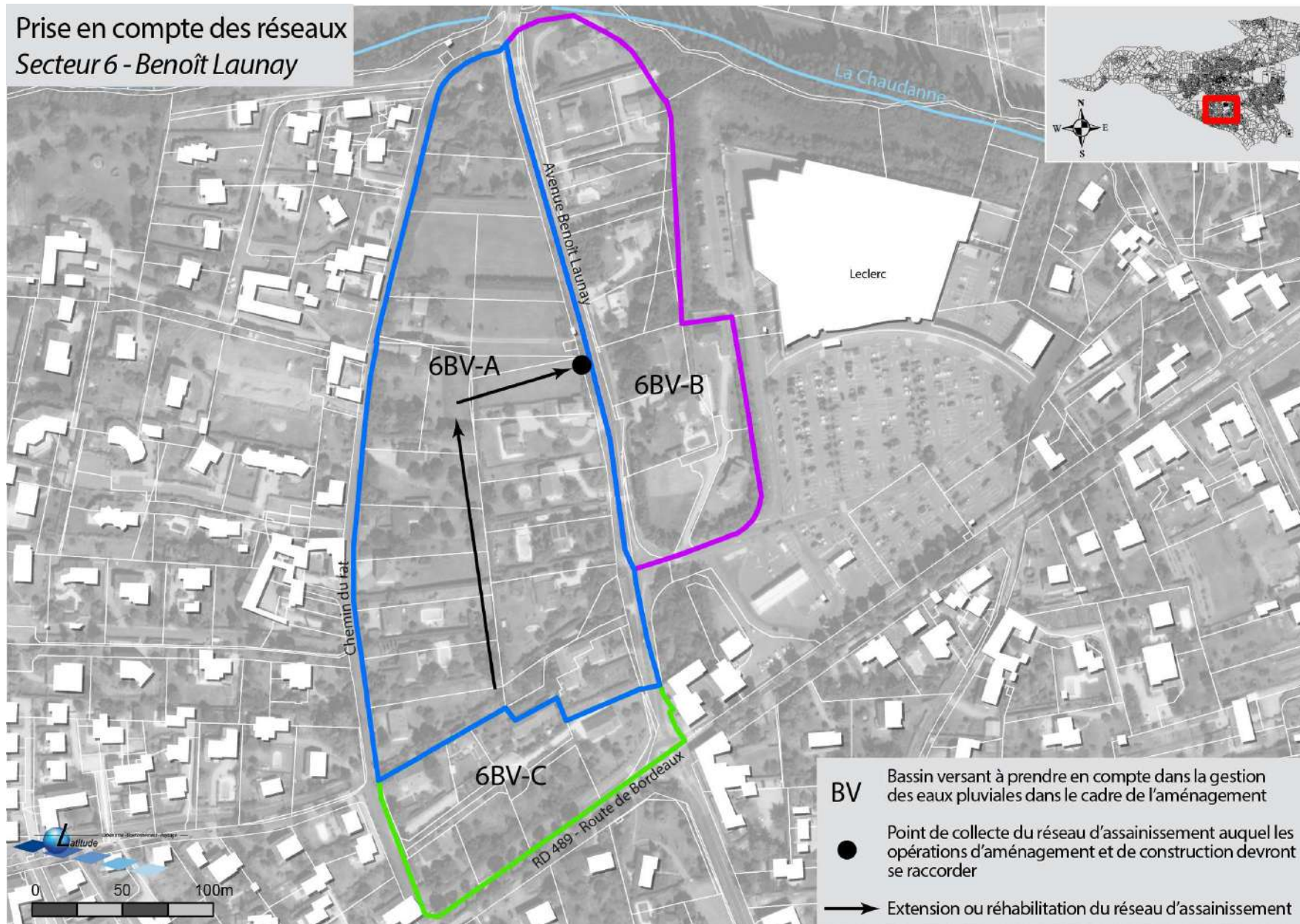
#### Il est imposé :

- La création d'un parcours en modes actifs structurant dans un espace paysagé (emprise minimale de 3 m de large) reliant le chemin du Rat à l'avenue Benoît Launay selon les schémas ci-après ;
- En partie Ouest de l'avenue Benoît Launay : l'aménagement d'une voirie Nord Sud de façon à desservir les futures constructions dans la profondeur de l'îlot. Cette voie se greffe à partir du chemin du Rat et ne débouchera ni sur l'avenue Benoît Launay ni sur la RD489. Les nouvelles constructions devront être desservies depuis cette voie. Le long de cette voie les nouvelles constructions seront de type habitat individuel ou maison de ville. Leur implantation sera rapprochée de la voie nouvelle et devra laisser des espaces végétalisés en transition avec les constructions existantes ;
- L'interdiction de nouveaux accès sur l'avenue Benoît Launay et la RD489. Ainsi en cas de densification ou de division parcellaire les nouvelles opérations et constructions devront utiliser un accès unique et commun mutualisé avec les accès existants ;
- Le maintien d'une bande végétalisée et paysagé d'une largeur de 5 m de part et d'autre de l'avenue Benoît Launay et de 8 m le long de la route de Bordeaux ;
- Les arbres remarquables doivent être maintenus ;
- La gestion des eaux pluviales devra respecter les bassins versants définis dans les schémas suivants. Les réseaux d'assainissement devront se raccorder aux points de collecte définis dans les schémas suivants. Pour contribuer à une meilleure gestion des eaux pluviales, il est exigé une végétalisation accrue des aménagements : espaces de pleine terre végétalisée ou de non imperméabilisation dans la proportion d'au moins 50% de la surface du tènement. Une extension du réseau d'assainissement sera à réaliser sous la voirie nouvelle.
- Des secteurs opérationnels ont été définis tenant compte des contraintes de réseaux et de voiries (Cf schémas suivants). Les opérations de constructions et d'aménagement ne pourront démarrer qu'après la réalisation, au droit de ces secteurs opérationnels, des équipements publics nécessaires à chaque secteur opérationnel.

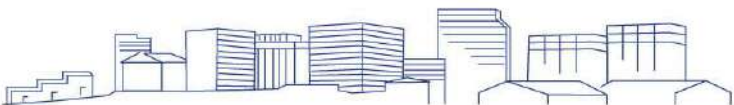
Secteur 6 - Benoît Launay



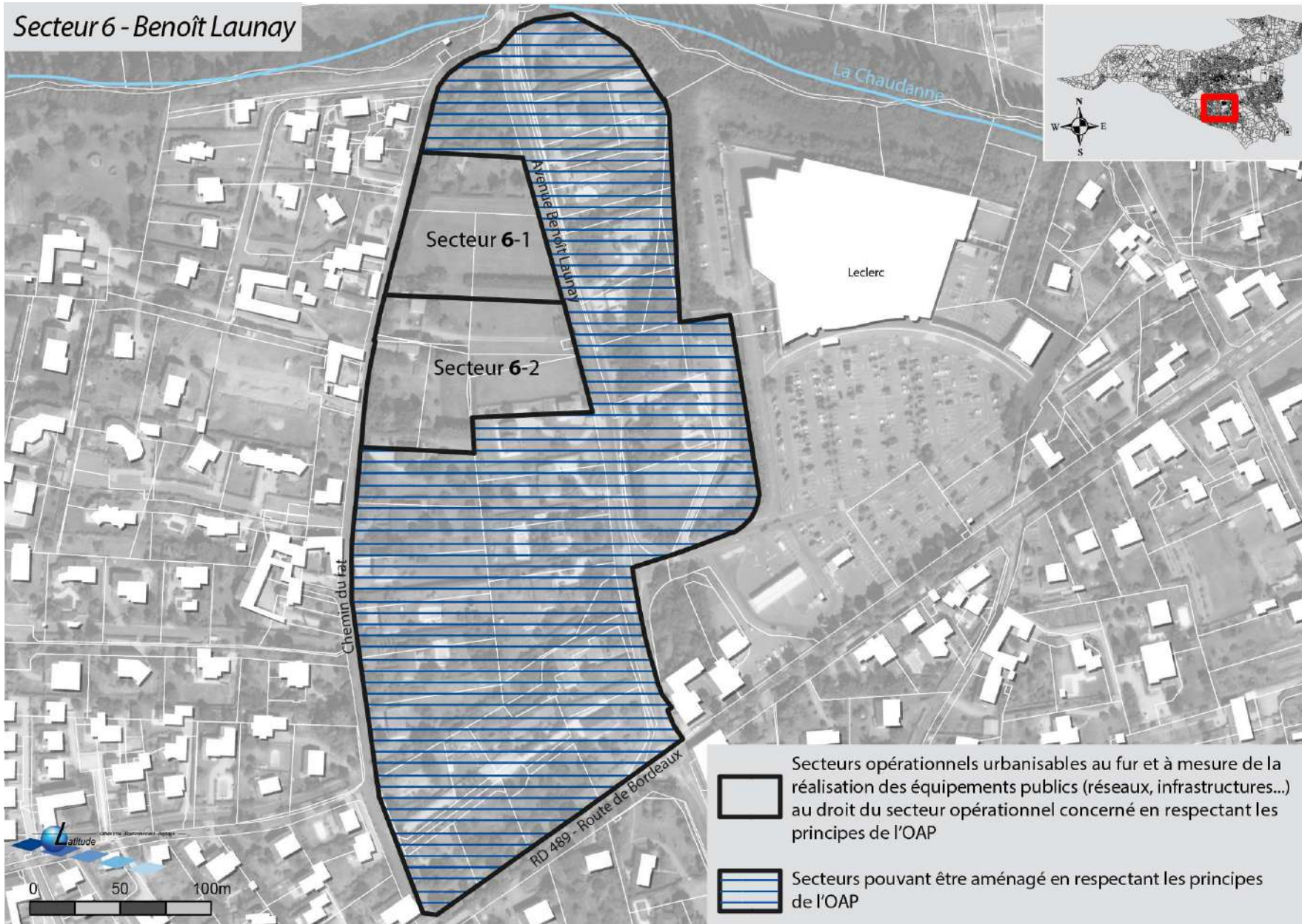
Prise en compte des réseaux  
Secteur 6 - Benoît Launay





- BV** Bassin versant à prendre en compte dans la gestion des eaux pluviales dans le cadre de l'aménagement
- Point de collecte du réseau d'assainissement auquel les opérations d'aménagement et de construction devront se raccorder
- Extension ou réhabilitation du réseau d'assainissement



Secteur 6 - Benoît Launay



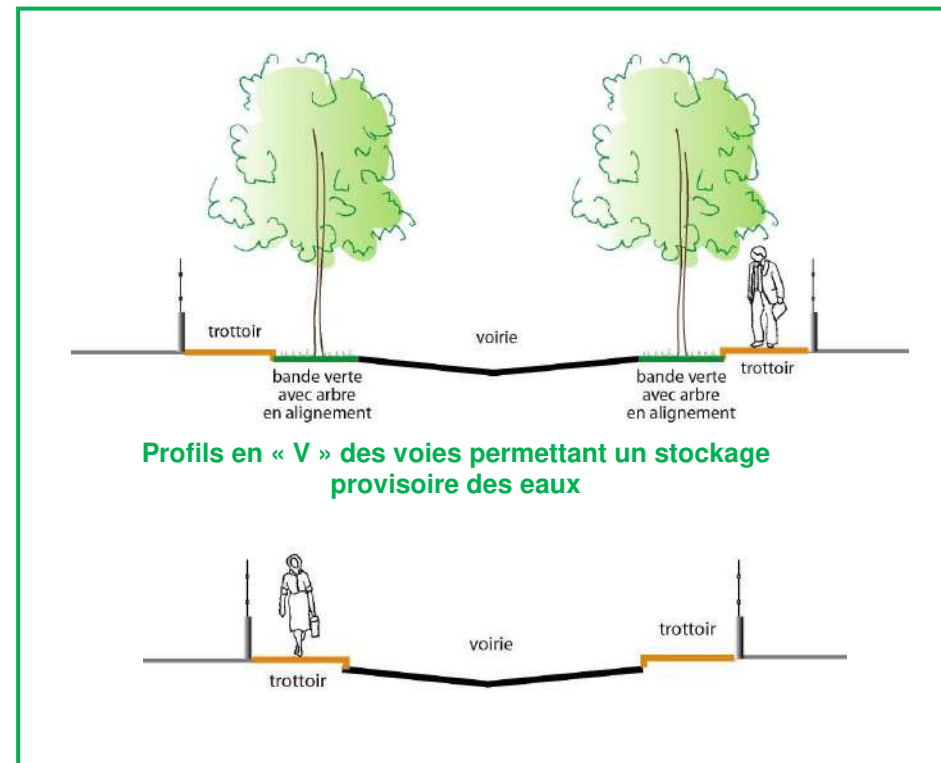
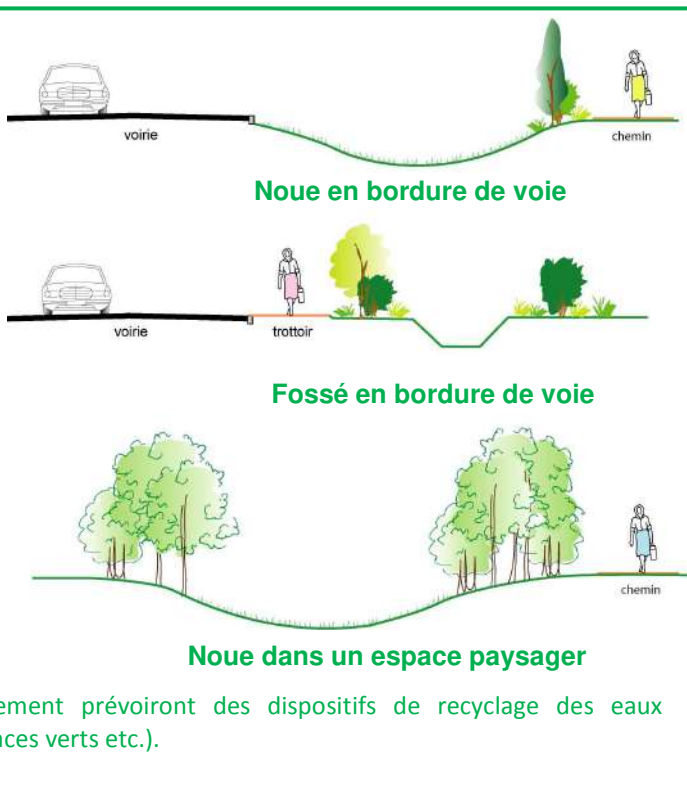
-  Secteurs opérationnels urbanisables au fur et à mesure de la réalisation des équipements publics (réseaux, infrastructures...) au droit du secteur opérationnel concerné en respectant les principes de l'OAP
-  Secteurs pouvant être aménagés en respectant les principes de l'OAP

**Recommandations :**

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 pourra être mise en œuvre.

Les opérations d'aménagement prévoient des dispositifs de recyclage des eaux pluviales (arrosage des espaces verts etc.).



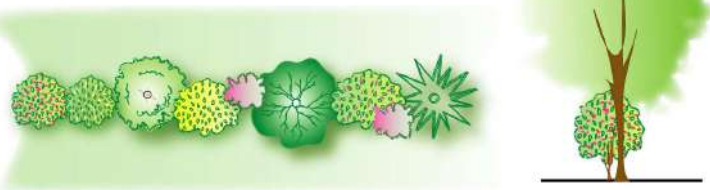
- Les espaces collectifs (Principes obligatoires)

Chaque opération devra intégrer des espaces verts collectifs aménagés (allée plantée, courées, aires de jeux...) à hauteur minimale de 20% de la superficie de l'unité foncière d'origine. Ces espaces devront obligatoirement bénéficier d'un aménagement paysager, et ne pas constituer des délaissés.

- Insertion et traitement paysagers (Principes obligatoires)

- Les bandes de stationnement qui seraient aménagées le long des voies seront fragmentées tous les 3 ou 4 stationnements par une bande plantée (2.5 m minimum de long) plantée d'arbustes en bosquets ;
- Les autres espaces de stationnement seront aussi plantés d'arbres à haute ou moyenne tige à raison d'un arbre pour 4 places ;
- Les clôtures participent à l'espace collectif, un soin particulier devra leur être apporté. Ainsi elles seront constituées de haies bocagères libres et d'espèces variées. En cas de nécessité, ces haies pourront être doublées d'un grillage (noyé dans la haie) ;
- Les haies seront constituées d'essences variées (au minimum 3 espèces distinctes) et avec au minimum 50% d'espèces caduques. Les haies monospécifiques sont proscrites. Les espèces de type thuya, cupressocyparis, chamaecyparis et laurier palmes sont interdites. En effet ces espèces sont aujourd'hui utilisées dans la majorité des développements urbains quelle que soit la région et banalisent fortement le paysage. De plus elles constituent des effets de masques (murs végétaux) peu attractifs pour les piétons ;

#### Les haies bocagères libres



- Les espaces verts collectifs seront traités par plantation d'espèces rustiques nécessitant peu d'arrosage : par exemple une prairie fleurie et/ou de végétaux couvres sols. Des arbustes seront plantés en bosquets ;
- Les bassins de rétention des eaux pluviales, les noues et les fossés seront végétalisés et intégrés dans un aménagement paysager ;
- Les espèces végétales seront choisies préférentiellement dans la palette végétale proposée dans la charte paysagère annexée au PLU.



## Le volet programmation



Le PLU doit permettre de mettre en œuvre les orientations du PLH, en particulier en matière de diversification de l'offre en logements de façon à renforcer la mixité sociale et générationnelle.

Le programme suivant devra être mis en œuvre dans la production de logements inscrite dans le PLU :

- Le logement social

Il est imposé pour toutes les zones U et AU à vocation d'habitat la réalisation de logements locatifs aidés pour tout programme collectif de plus de 3 logements neufs et pour tout nouveau lotissement de plus de trois lots. Ainsi, 35% au minimum du nombre de logements et du nombre de lots devront être affectés à des logements tels que décrits à l'article L.302-5 du Code de la Construction et de l'Habitation en vigueur. Ces logements (arrondis à l'entier supérieur) et ces lots (arrondis à l'entier supérieur) devront représenter au minimum 35% de la surface de plancher (arrondie à l'entier supérieur) du programme.

La répartition des logements sociaux devra comporter une majorité de PLUS et de PLAi.

Les typologies de logements développées devront permettre pour chaque opération une mixité de population avec une répartition équilibrée entre les tailles de logements.

- L'accession « accessible »

Les programmes de logements intermédiaires et de collectifs tels qu'ils sont décrits dans les orientations d'aménagement devront comporter une offre en accession sociale ou équivalent (prix de commercialisation au moins inférieurs à 20% des prix du marché), destinée notamment aux jeunes ménages, aux familles en constitution.

- L'adaptation au vieillissement

Une partie de l'offre à produire sur la commune devra être adaptée aux besoins des personnes âgées autonomes. Cette offre sera développée sur les sites dans le centre à proximité des commerces et des services et plus particulièrement sur la zone Uba.

- La qualité énergétique des constructions

La faible qualité énergétique des logements représente actuellement une source de dépense importante pour les ménages et accentue la précarité sociale. Aussi tous les logements qui seront produits dans le cadre des sites soumis aux précédentes orientations d'aménagement devront présenter une performance énergétique supérieure à la norme BBC. Une dépense énergétique maximale de 30kwh/m<sup>2</sup>/an devra être recherchée pour tous les programmes de construction de ces sites.

- La qualité résidentielle des constructions

Tous les logements décrits comme relevant de l'habitat intermédiaire dans les orientations d'aménagement devront disposer d'un espace extérieur privatif : que ce soient des grandes terrasses ou des espaces de pleine terre.

Tous les programmes de construction devront réserver des espaces extérieurs aménagés destinés à la détente et aux jeux d'enfants.

La programmation prévisionnelle suivante des zones de développement est envisagée :

- Les zones U et AUa et AUb d'habitat sont définies à l'échéance du SCOT
- Les zones AU d'habitat sont définies à une échéance au-delà du SCOT.

Toutefois, la commune se réserve la possibilité de modifier cette programmation dans le temps dans le cas où les zones U, AUa ouvertes d'habitat feraient l'objet de rétention foncière ou de blocages particuliers empêchant leur développement dans le temps du SCOT.