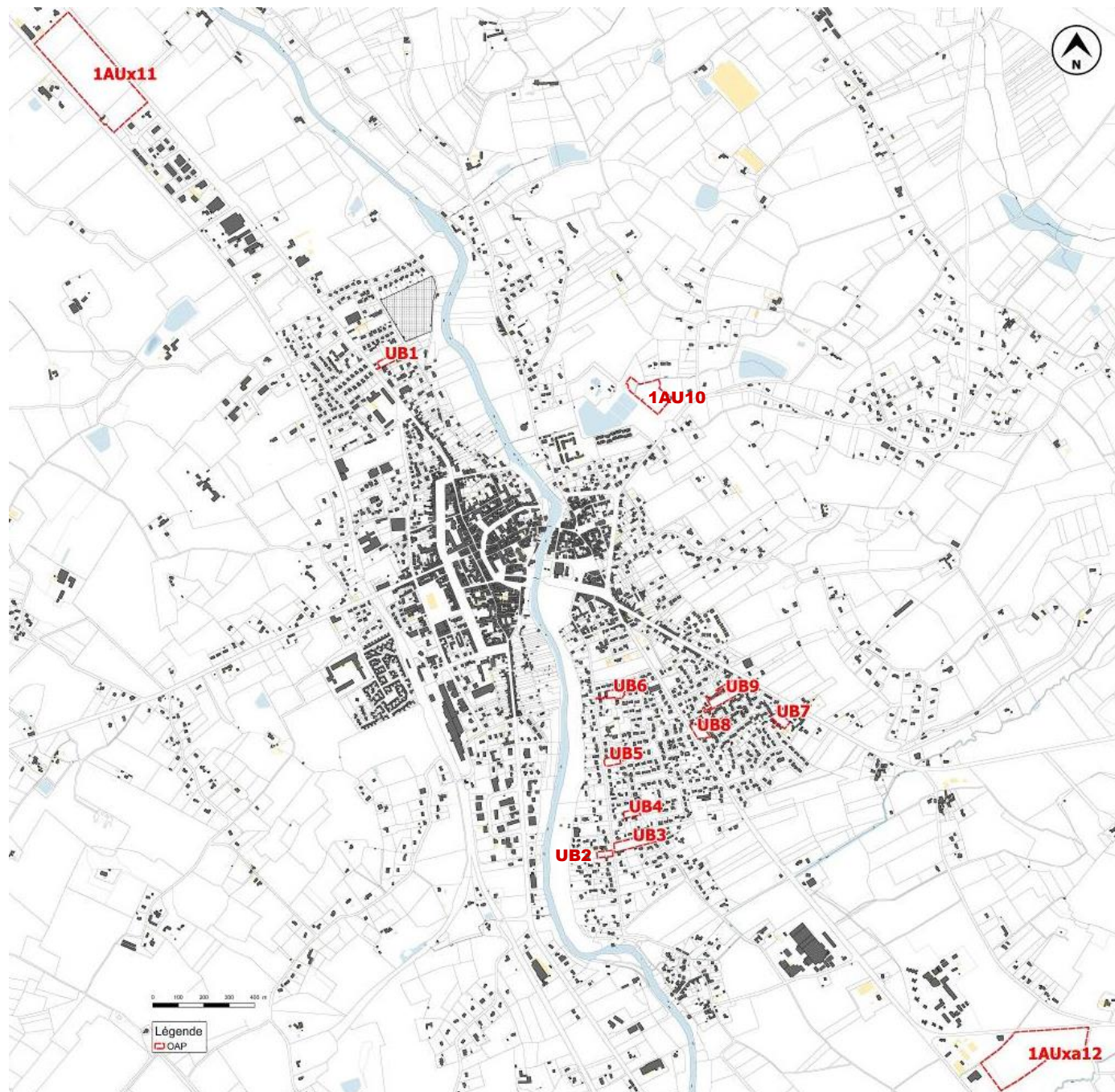


# SOMMAIRE

Localisation des zones soumises à une orientation d'aménagement et de programmation telles qu'identifiées sur le Document Graphique de Zonage .....	3
Dispositions communes à chaque zone présentée ci-après .....	4
Zone UB1 .....	5
Zone UB2 .....	6
Zone UB3 .....	8
Zone UB4 .....	12
Zone UB5 .....	13
Zone UB6 .....	16
Zone UB7 .....	18
Zone UB8 .....	20
Zone UB9 .....	23
Zone 1AU10 .....	24
Zone 1AUx11 .....	27
Zone 1AUxa12 .....	29
Bilan du potentiel de logements sur les zones soumises à orientation d'aménagement et de programmation .....	31

**LOCALISATION DES ZONES SOUMISES A UNE ORIENTATION D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION TELLES QU'IDENTIFIEES SUR LE DOCUMENT GRAPHIQUE DE ZONAGE**



## DISPOSITIONS COMMUNES A CHAQUE ZONE PRESENTEE CI-APRES

### **Principe de voirie**

Lorsqu'il y a des principes de voiries, tous les lots seront distribués par la voirie interne, sauf impossibilité technique et après avis des services concernés.

### **Principe d'espaces collectifs**

Un assainissement regroupé de type collectif pourrait éventuellement être implanté au sein des espaces verts tout en étant aménagé avec des jeux pour enfants... pour les secteurs non desservis par l'assainissement collectif.

### **Principe d'implantation au sein de la parcelle**

L'orientation du faitage principal du toit sera réalisée plutôt de manière parallèle au sens de la pente tout en prenant en compte une bonne exposition.

### **Principe de protection des éléments identitaires**

Les arbres, les murets... devront être préservés au maximum.

### **Principe de stationnement visiteur**

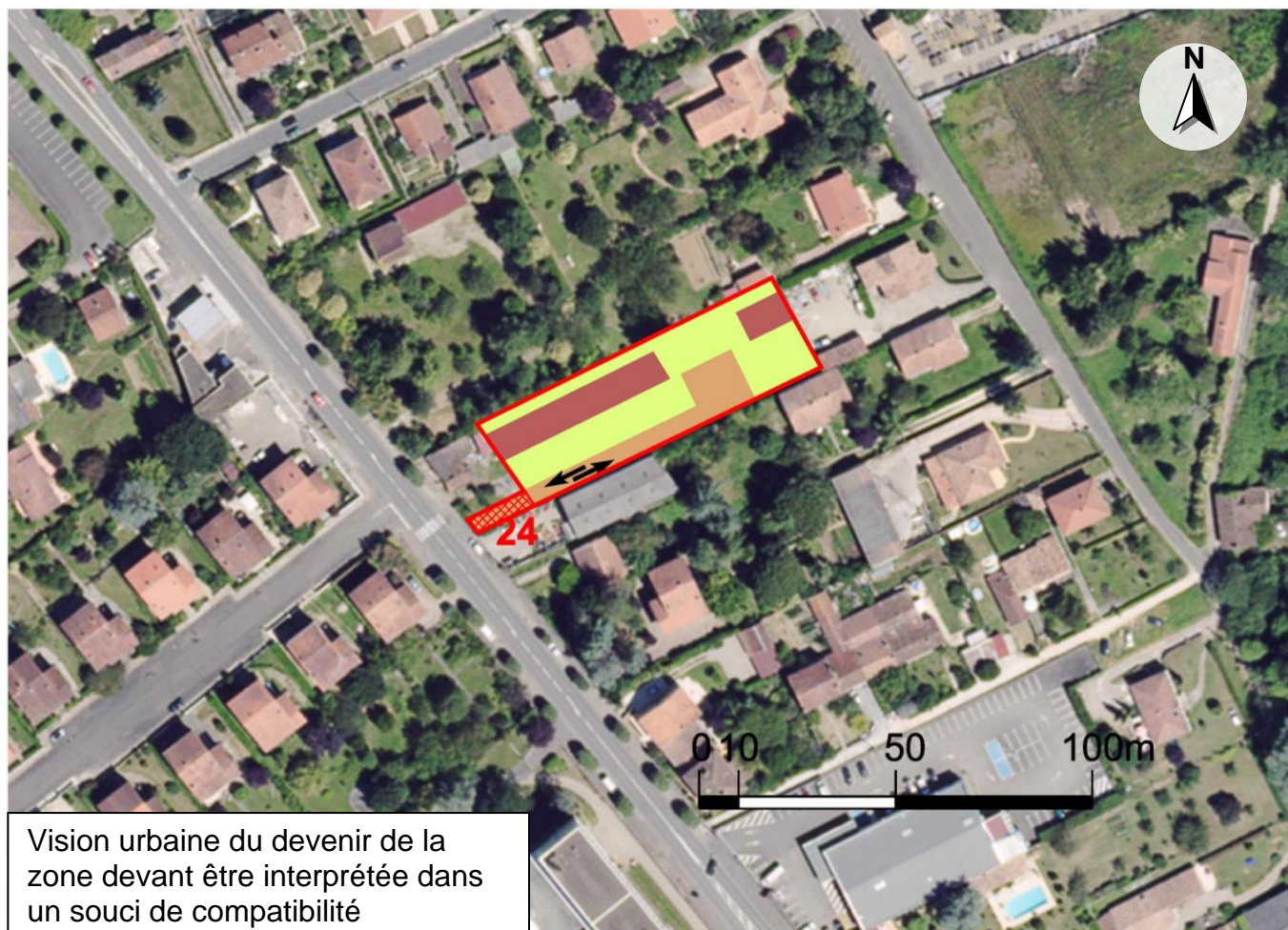
Se reporter au Règlement.

Cet espace pourra être mutualisé avec l'espace collectif (pas de stationnement longitudinal).




### **Principes d'aménagement**

Les dispositions exposées aux pages ci-après restent des principes, ils doivent donc être interprétés avec une certaine souplesse pour parfaire les différents projets situés dans ces espaces à enjeux.

**ZONE UB1 : VISION URBAINE DE LA ZONE DEVANT ETRE INTERPRETEE DANS UN PRINCIPE DE COMPATIBILITE**



### Légende

-  Zone de rencontre
-  Bande de constructibilité d'habitat dense individuel
-  1 Emplacement réservé à prévoir

**SUPERFICIE DE LA ZONE** : 0,21 hectare (2173 m<sup>2</sup>) dont 1572 m<sup>2</sup> réellement constructibles (hors voirie)



**MODALITES OPERATOIRES** : une seule opération d'ensemble sur la totalité de la zone.  
Des dispositifs fiscaux (Taxe d'aménagement majorée, PUP (Projet urbain partenarial)) pourront être mis en place.

**PRINCIPES D'AMENAGEMENT :**

**Principe de voirie**

Les entrées de propriété s'effectueront depuis la zone de rencontre à aménager à double sens dont l'accès s'effectuera depuis la RD930.

Prévoir une aire de retournement.

**Liaisons douces**

La zone de rencontre sera traitée de manière à permettre le partage de la voie par les différents usagers.

**Principe d'espaces collectifs et plantations**

Sans objet

**EMPLACEMENT RESERVE**

Prévoir un emplacement réservé pour permettre l'accès depuis la RD930.

**PRINCIPE DE REPARTITION DES LOGEMENTS :**

**Habitat dense individuel** : une superficie moyenne de 350 à 450 m<sup>2</sup> par lot est attendue soit 4 lots + ou – 1.

**PRINCIPE D'IMPLANTATION DES LOGEMENTS :**

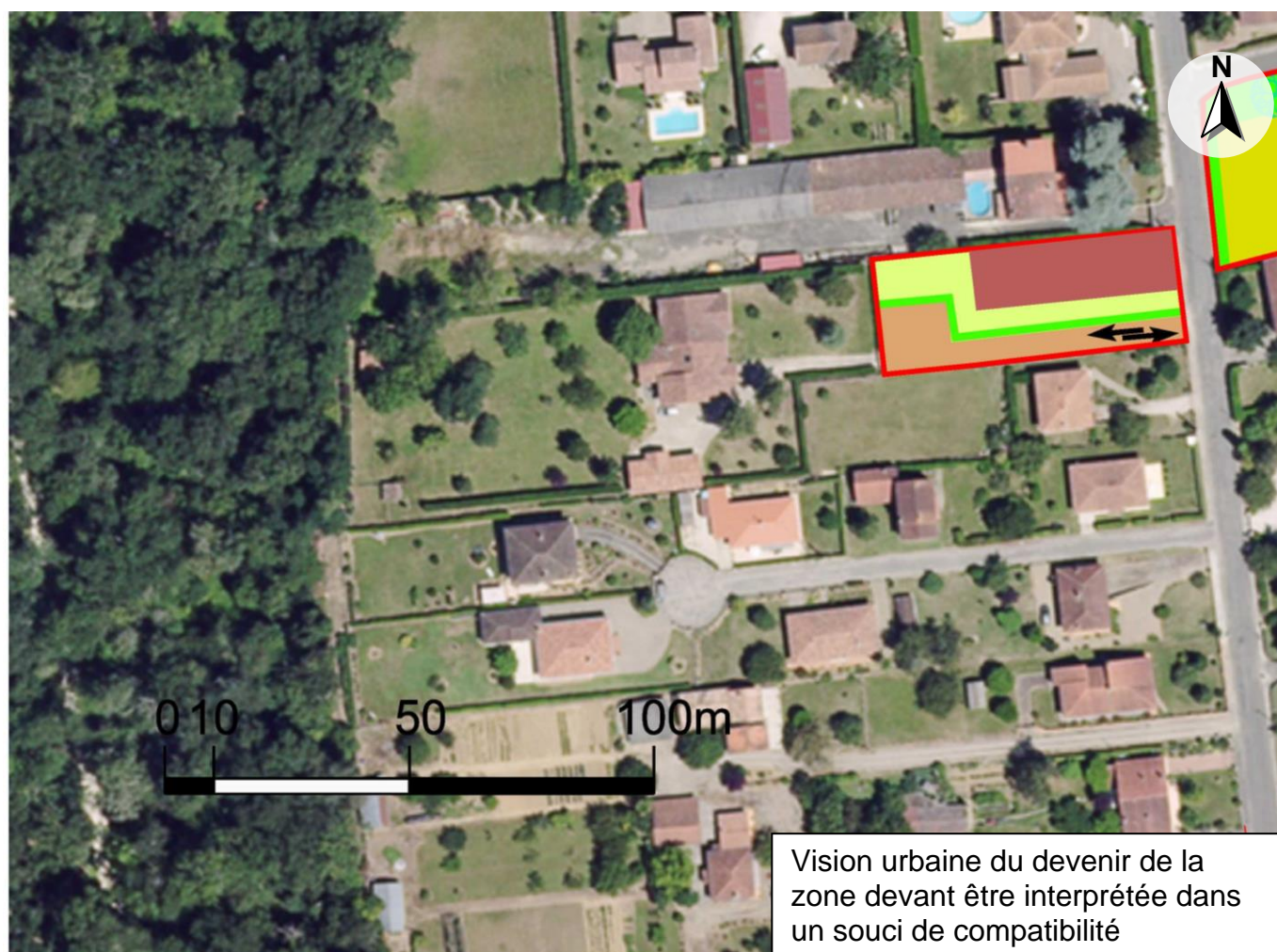
Les constructions seront implantées de manière à privilégier une exposition favorable de la façade principale et des jardins tout en tenant compte des reculs définis par le Règlement local d'urbanisme.

**POINTS SUR LES RESEAUX :**




La zone est desservie par l'ensemble des réseaux :

- Assainissement
- Alimentation en Eau Potable
- Evacuation des Eaux Pluviales
- Electricité
- Défense incendie

**ZONE UB2 : VISION URBAINE DE LA ZONE DEVANT ETRE INTERPRETEE DANS UN PRINCIPE DE COMPATIBILITE**



### Légende

-  Zone de rencontre
-  Bande de constructibilité d'habitat dense individuel
-  Espace vert collectif

**SUPERFICIE DE LA ZONE :**

0,14 hectare (1463 m<sup>2</sup>) dont 886 m<sup>2</sup> réellement constructibles (hors voirie et espaces verts)



Source : extrait de la  
vue aérienne de  
Géoportail

**MODALITES OPERATOIRES :** une seule opération d'ensemble sur la totalité de la zone.  
Des dispositifs fiscaux (Taxe d'aménagement majorée, PUP (Projet urbain partenarial)) pourront être mis en place.

**PRINCIPES D'AMENAGEMENT :****Principe de voirie**

Aménager une voie à double sens traitée en zone de rencontre et dont l'accès s'effectuera depuis la rue de Nazareth.  
Intégrer une aire de retournement.

**Liaisons douces**

La zone de rencontre sera traitée de manière à permettre le partage de la voie par les différents usagers.

**Principe d'espaces collectifs et plantations**

Prévoir un espace vert de 1,50 m de largeur le long de la voie.

**PRINCIPE DE REPARTITION DES LOGEMENTS :**

**Habitat dense individuel :** une superficie moyenne de 350 à 450 m<sup>2</sup> par lot est attendue soit 2 lots.

**PRINCIPE D'IMPLANTATION DES LOGEMENTS :**

Les constructions seront implantées de manière à privilégier une exposition favorable de la façade principale et des jardins tout en tenant compte des reculs définis par le Règlement local d'urbanisme.

**POINTS SUR LES RESEAUX :**

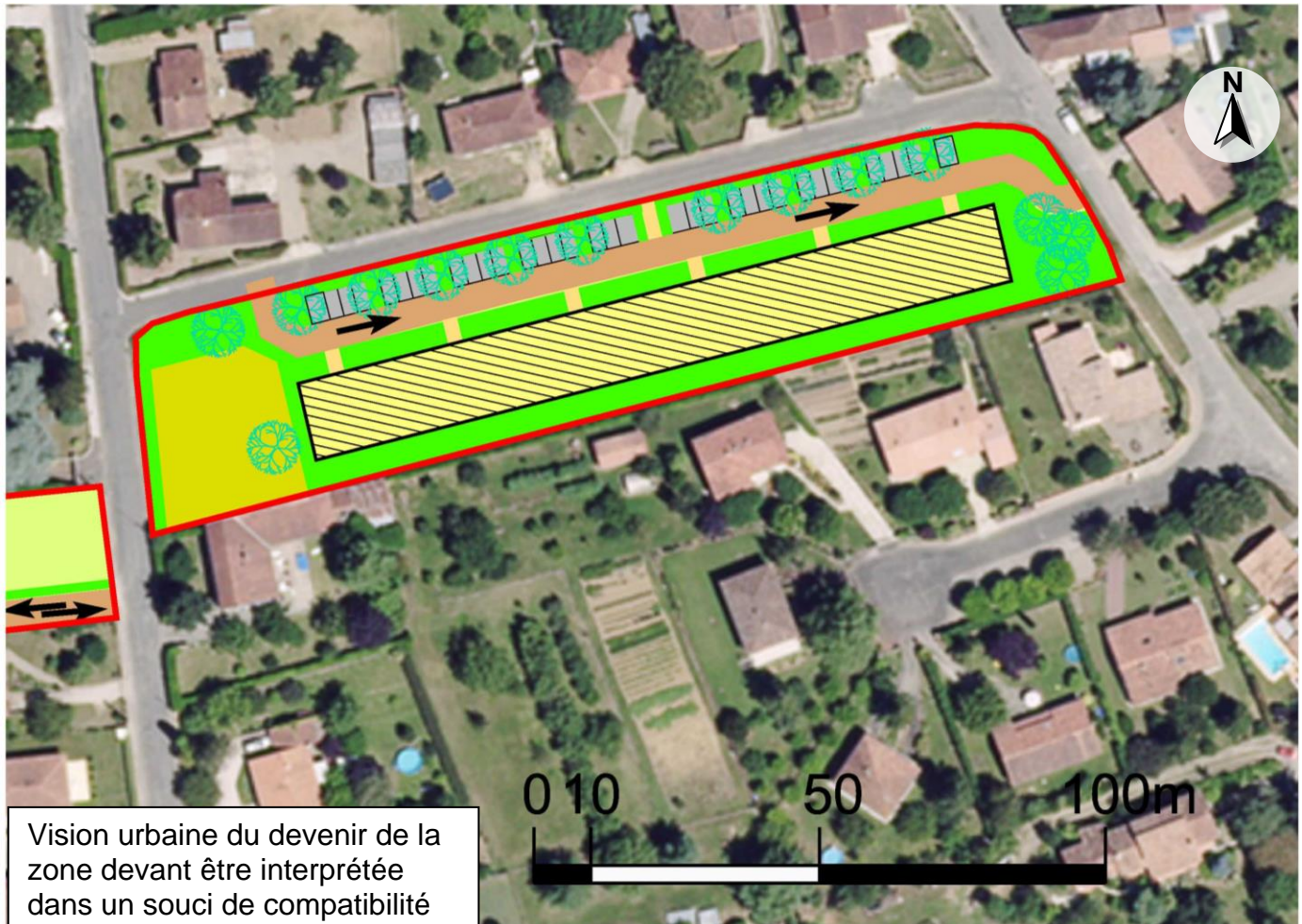
La zone est desservie par l'ensemble des réseaux :

- Assainissement
- Alimentation en Eau Potable
- Evacuation des Eaux Pluviales
- Electricité
- Défense incendie



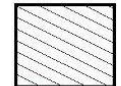





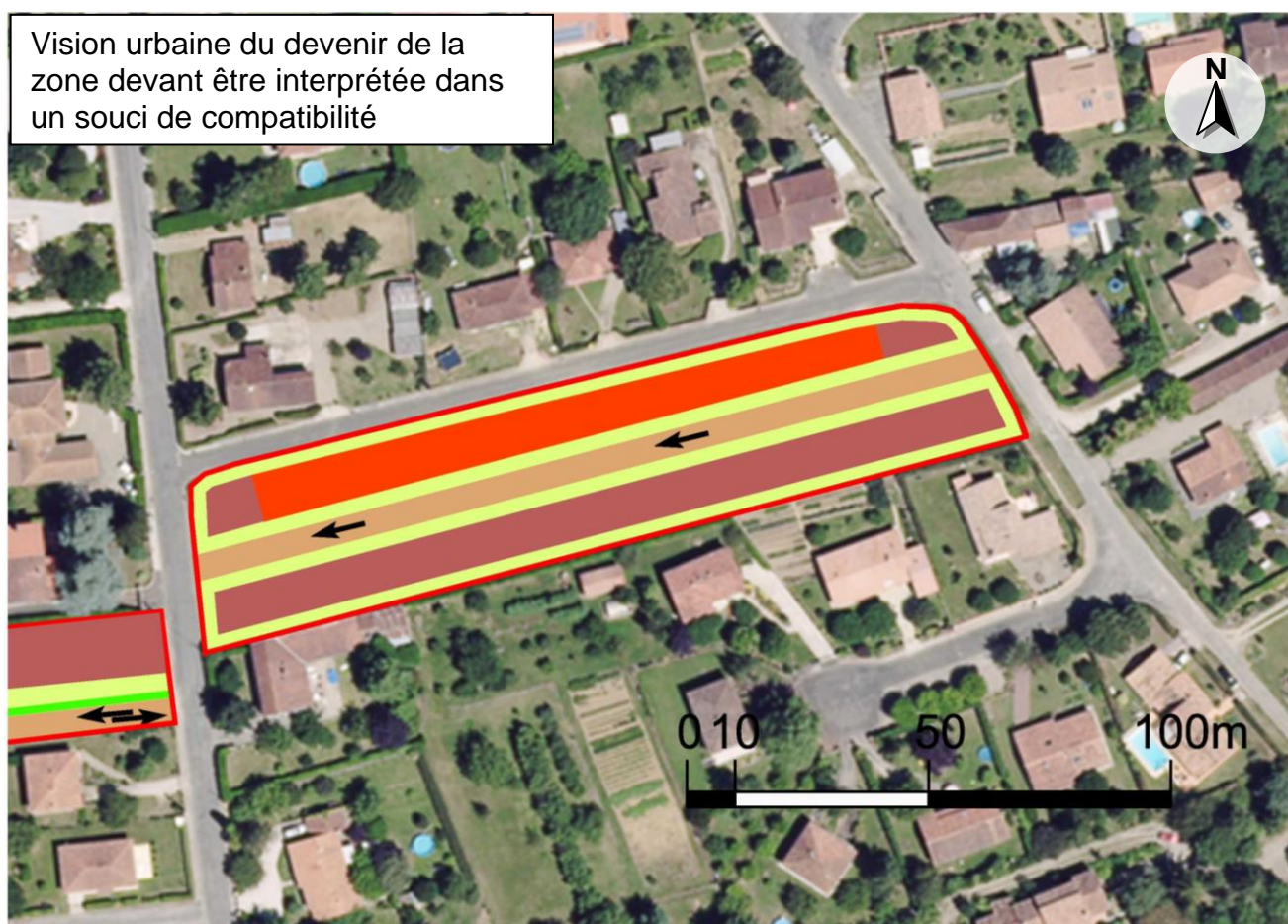
**ZONE UB3 : VISION URBAINE DE LA ZONE DEVANT ETRE INTERPRETEE DANS UN PRINCIPE DE COMPATIBILITE**




**VARIANTE 1**



**Légende**

-  Zone de rencontre
-  Stationnement (à titre indicatif)
-  Bande de constructibilité d'habitat dense collectif
-  Espace vert collectif
-  Jardins collectifs
-  Arbres à planter

**VARIANTE 2****Légende**

-  Zone de rencontre
-  Bande de constructibilité d'habitat individuel intermédiaire (superposé)
-  Bande de constructibilité d'habitat dense individuel

**SUPERFICIE DE LA ZONE** : 0,58 hectare (5847 m<sup>2</sup>)



Source : extrait de la  
vue aérienne de  
Géoportail

**MODALITES OPERATOIRES** : une seule opération d'ensemble sur la totalité de la zone.  
Des dispositifs fiscaux (Taxe d'aménagement majorée, PUP (Projet urbain partenarial)) pourront être mis en place.

## **PRINCIPES D'AMENAGEMENT :**

### **VARIANTE 1**

#### **Principe de voirie**

Il s'agira de créer une zone de rencontre à sens unique dont l'accès se fera depuis la rue des Tourterelles et la sortie se fera sur le chemin de Ladevèze.

#### **Liaisons douces**

La zone de rencontre sera traitée de manière à permettre le partage par les différents usagers.

#### **Principe d'espaces collectifs et plantations**

Aménager des espaces verts représentant au moins 15% de la surface de la zone.  
Intégrer des jardins collectifs

#### **PRINCIPE DE REPARTITION DES LOGEMENTS :**

**Habitat dense collectif** : 35 logements implantés de manière discontinue.

#### **PRINCIPE D'IMPLANTATION DES LOGEMENTS :**

Se reporter aux dispositions définies par le Règlement local d'urbanisme.

#### **POINTS SUR LES RESEAUX :**

La zone est desservie par l'ensemble des réseaux :

- Assainissement
- Alimentation en Eau Potable
- Evacuation des Eaux Pluviales
- Electricité
- Défense incendie
- 

### **VARIANTE 2**

#### **Principe de voirie**

Il s'agira de créer une zone de rencontre à sens unique dont l'accès se fera depuis le chemin de Ladevèze et la sortie se fera sur la rue Nazareth.

#### **Liaisons douces**

La zone de rencontre sera traitée de manière à permettre le partage par les différents usagers.

#### **PRINCIPE DE REPARTITION DES LOGEMENTS :**

**Logements individuel pavillonnaire** : 10 logements

**Logements individuel intermédiaire** : 12 logements

#### **PRINCIPE D'IMPLANTATION DES LOGEMENTS :**

Se reporter aux dispositions définies par le Règlement local d'urbanisme.

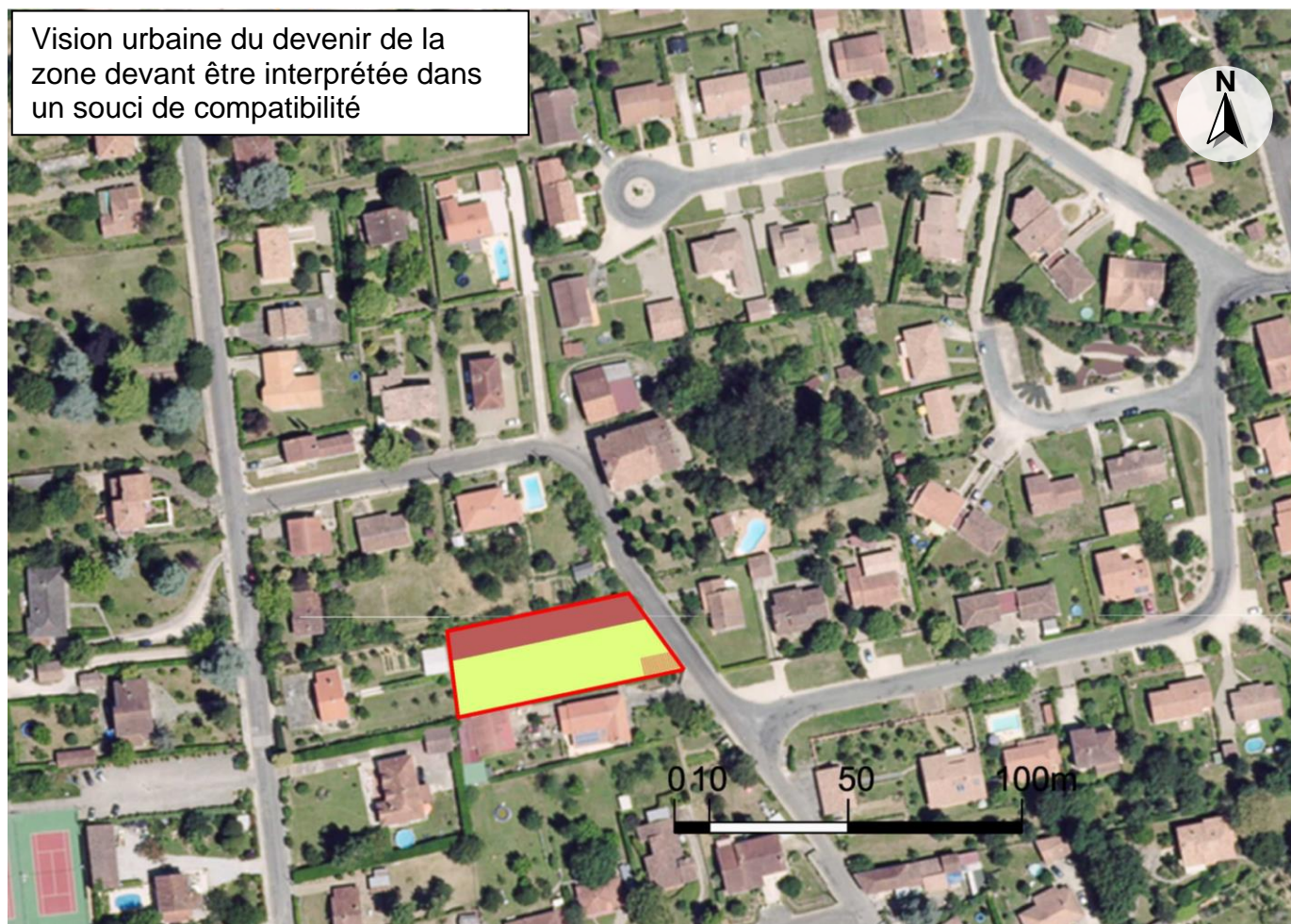
#### **POINTS SUR LES RESEAUX :**



La zone est desservie par l'ensemble des réseaux :

- Assainissement
- Alimentation en Eau Potable
- Evacuation des Eaux Pluviales
- Electricité
- Défense incendie

**ZONE UB4 : VISION URBAINE DE LA ZONE DEVANT ETRE INTERPRETEE DANS UN PRINCIPE DE COMPATIBILITE**

Vision urbaine du devenir de la zone devant être interprétée dans un souci de compatibilité

**Légende**

-  Zone de rencontre
-  Bande de constructibilité d'habitat dense individuel

**SUPERFICIE DE LA ZONE** : 0,15 hectare (1492 m<sup>2</sup>)



Source : extrait de la  
vue aérienne de  
Géoportail

**MODALITES OPERATOIRES** : une seule opération d'ensemble sur la totalité de la zone.  
Des dispositifs fiscaux (Taxe d'aménagement majorée, PUP (Projet urbain partenarial)) pourront être mis en place.

**PRINCIPES D'AMENAGEMENT :**

**Principe de voirie**

Il s'agira de créer un accès commun depuis le chemin de Ladevèze.

**Liaisons douces**

Sans objet

**Principe d'espaces collectifs et plantations**

Sans objet

**PRINCIPE DE REPARTITION DES LOGEMENTS :**

**Habitat dense individuel** : une superficie moyenne de 650 à 750 m<sup>2</sup> par lot est attendue soit 2 lots au minimum.

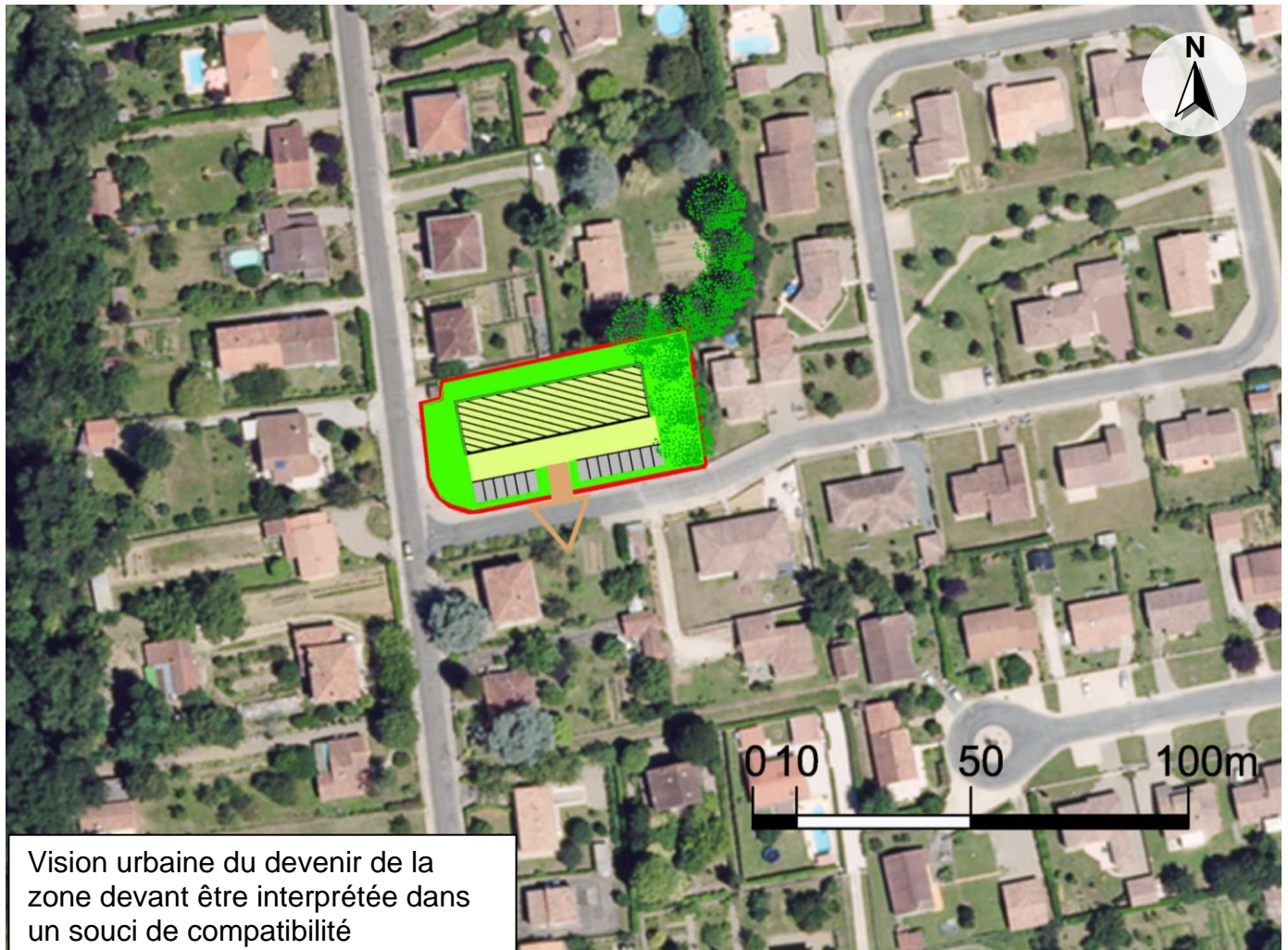
**PRINCIPE D'IMPLANTATION DES LOGEMENTS :**



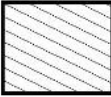


Les constructions seront implantées de manière à privilégier une exposition favorable de la façade principale et des jardins tout en tenant compte des reculs définis par le Règlement local d'urbanisme.

**POINTS SUR LES RESEAUX :**

La zone est desservie par l'ensemble des réseaux :

- Assainissement
- Alimentation en Eau Potable
- Evacuation des Eaux Pluviales
- Electricité
- Défense incendie

**ZONE UB5 : VISION URBAINE DE LA ZONE DEVANT ETRE INTERPRETEE DANS UN PRINCIPE DE COMPATIBILITE****Légende**

-  Zone de rencontre
-  Stationnement (à titre indicatif)
-  Bande de constructibilité d'habitat dense collectif
-  Espace vert collectif
-  Trame verte à préserver

**SUPERFICIE DE LA ZONE** : 0,19 hectare (1935 m<sup>2</sup>)



Source : extrait de la  
vue aérienne de  
Géoportail

**MODALITES OPERATOIRES** : une ou deux opération(s) d'ensemble par secteur.  
Des dispositifs fiscaux (Taxe d'aménagement majorée, PUP (Projet urbain partenarial)) pourront être mis en place.

**PRINCIPES D'AMENAGEMENT :**

**Principe de voirie**

L'accès de la zone s'effectuera depuis la rue des Chardonnerets.

**Liaisons douces**

La rue est déjà aménagée de trottoirs.

**Principe d'espaces collectifs et plantations**

Préserver la trame verte identifiée sur le schéma ci-contre.

Aménager des espaces verts représentant au moins 15% de la surface de la zone.

**PRINCIPE DE REPARTITION DES LOGEMENTS :**

**Habitat dense collectif** : environ 12 logements

Les constructions destinées à des logements collectifs seront composées d'un R+1 et implantées de manière discontinue.

**PRINCIPE D'IMPLANTATION DES LOGEMENTS :**

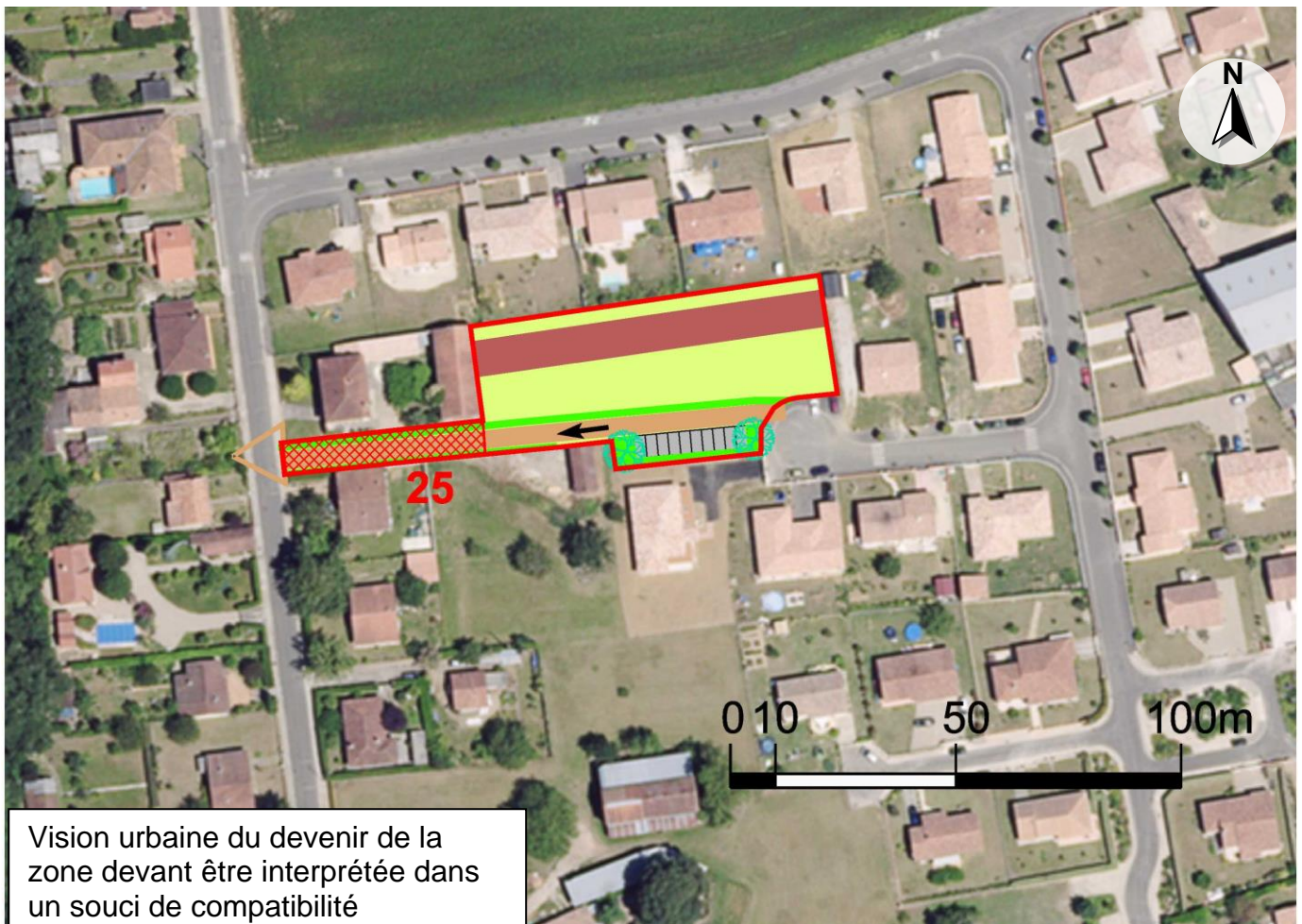
Les constructions seront implantées de manière à privilégier une bonne exposition de la façade principale, tout en tenant compte des reculs définis par le Règlement local d'urbanisme.

**POINTS SUR LES RESEAUX :**

La zone est desservie par l'ensemble des réseaux :

- Assainissement
- Alimentation en Eau Potable
- Evacuation des Eaux Pluviales
- Electricité
- Défense incendie

**ZONE UB6 : VISION URBAINE DE LA ZONE DEVANT ETRE INTERPRETEE DANS UN PRINCIPE DE COMPATIBILITE**



### Légende

- Zone de rencontre
- Stationnement (à titre indicatif)
- Bande de constructibilité d'habitat dense individuel
- Espace vert collectif
- Arbre à planter
- 1 Emplacement réservé à prévoir



**SUPERFICIE DE LA ZONE :**

0,28 hectare (2824 m<sup>2</sup>) dont 1800 m<sup>2</sup> réellement constructibles (hors voirie, espaces verts, stationnement pour visiteurs)



Source : extrait de la  
vue aérienne de  
Géoportail

**MODALITES OPERATOIRES** : une seule opération d'ensemble sur la totalité de la zone.  
Des dispositifs fiscaux (Taxe d'aménagement majorée, PUP (Projet urbain partenarial)) pourront être mis en place.

**PRINCIPES D'AMENAGEMENT :****Principe de voirie**

Aménager une voie à sens unique traitée en zone de rencontre dont l'entrée se fera depuis l'impasse des Chardonnerets et la sortie donnera sur la rue de Nazareth.

**Liaisons douces**

La zone de rencontre devra être traitée de manière à permettre le partage entre les différents usagers.

**Principe d'espaces collectifs et plantations**

Aménager des espaces verts représentant au moins 15% de la surface de la zone :

- La voie traitée en zone de rencontre sera aménagée d'espaces verts de chaque côté.

**EMPLACEMENT RESERVE**

Prévoir un emplacement réservé pour permettre la sortie sur la rue de Nazareth.

**PRINCIPE DE REPARTITION DES LOGEMENTS :**

**Habitat dense individuel** : une superficie moyenne de 300 à 400 m<sup>2</sup> par lot est attendue soit 5 lots + ou – 1.

**PRINCIPE D'IMPLANTATION DES LOGEMENTS :**

Les constructions seront implantées de manière à privilégier :

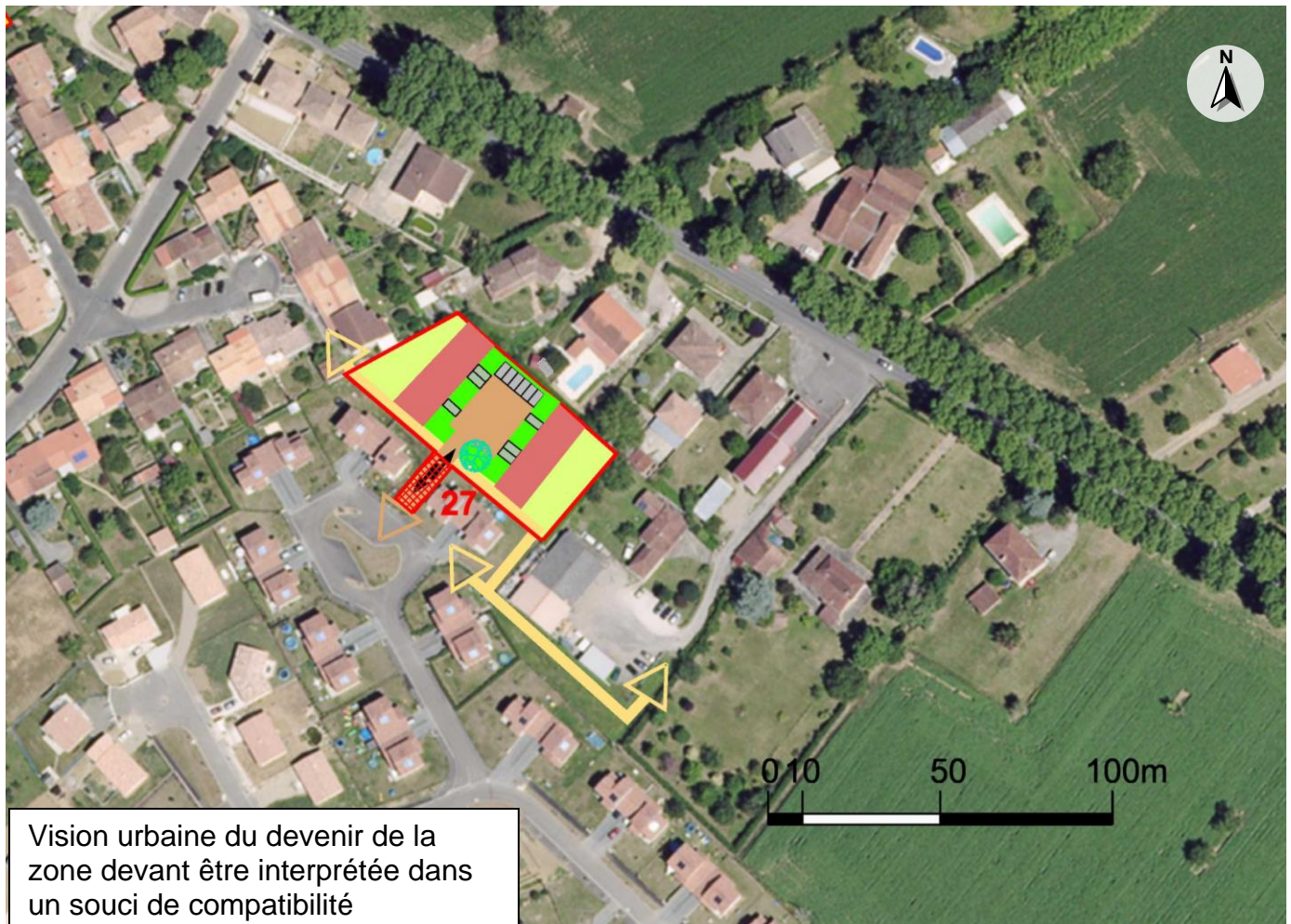
- la façade principale orientée vers le sud,
  - l'exposition au sud des jardins,
- tout en tenant compte des reculs définis par le Règlement local d'urbanisme.

**POINTS SUR LES RESEAUX :**

La zone est desservie par l'ensemble des réseaux :

- Assainissement
- Alimentation en Eau Potable
- Evacuation des Eaux Pluviales
- Electricité
- Défense incendie

**ZONE UB7 : VISION URBAINE DE LA ZONE DEVANT ETRE INTERPRETEE DANS UN PRINCIPE DE COMPATIBILITE**



### Légende

- Zone de rencontre
- Stationnement (à titre indicatif)
- Liaison douce
- Bande de constructibilité d'habitat groupé
- Espace vert collectif
- Arbre à planter
- 1 Emplacement réservé à prévoir

**SUPERFICIE DE LA ZONE** : 0,24 hectare (2455 m<sup>2</sup>) dont 1250 m<sup>2</sup> réellement constructibles



Source : extrait de la vue aérienne de Géoportail

**MODALITES OPERATOIRES** : une seule opération d'ensemble sur la totalité de la zone.  
Des dispositifs fiscaux (Taxe d'aménagement majorée, PUP (Projet urbain partenarial)) pourront être mis en place.

**PRINCIPES D'AMENAGEMENT :**

**Principe de voirie**

Aménager une voie à double sens comprenant ainsi qu'une aire ou placette de retournement, toutes deux traitées en zone de rencontre. L'entrée/sortie se fera au sud-ouest, depuis le lotissement existant.

**Liaisons douces**

La zone de rencontre devra être traitée de manière à permettre le partage de la voie par les différents usagers.

**Principe d'espaces collectifs et plantations**

Aménager des espaces verts représentant au moins 10% de la surface de la zone :

- L'aire ou placette de retournement sera aménagée d'espaces verts. Ceux longeant les habitations auront une largeur de 5 m.

**PRINCIPE DE REPARTITION DES LOGEMENTS :**

**Habitat groupé** : une superficie moyenne de 200 m<sup>2</sup> par lot est attendue soit 6 lots.

**PRINCIPE D'IMPLANTATION DES LOGEMENTS :**

Les constructions seront implantées à l'alignement des espaces verts de 5 m de largeur.

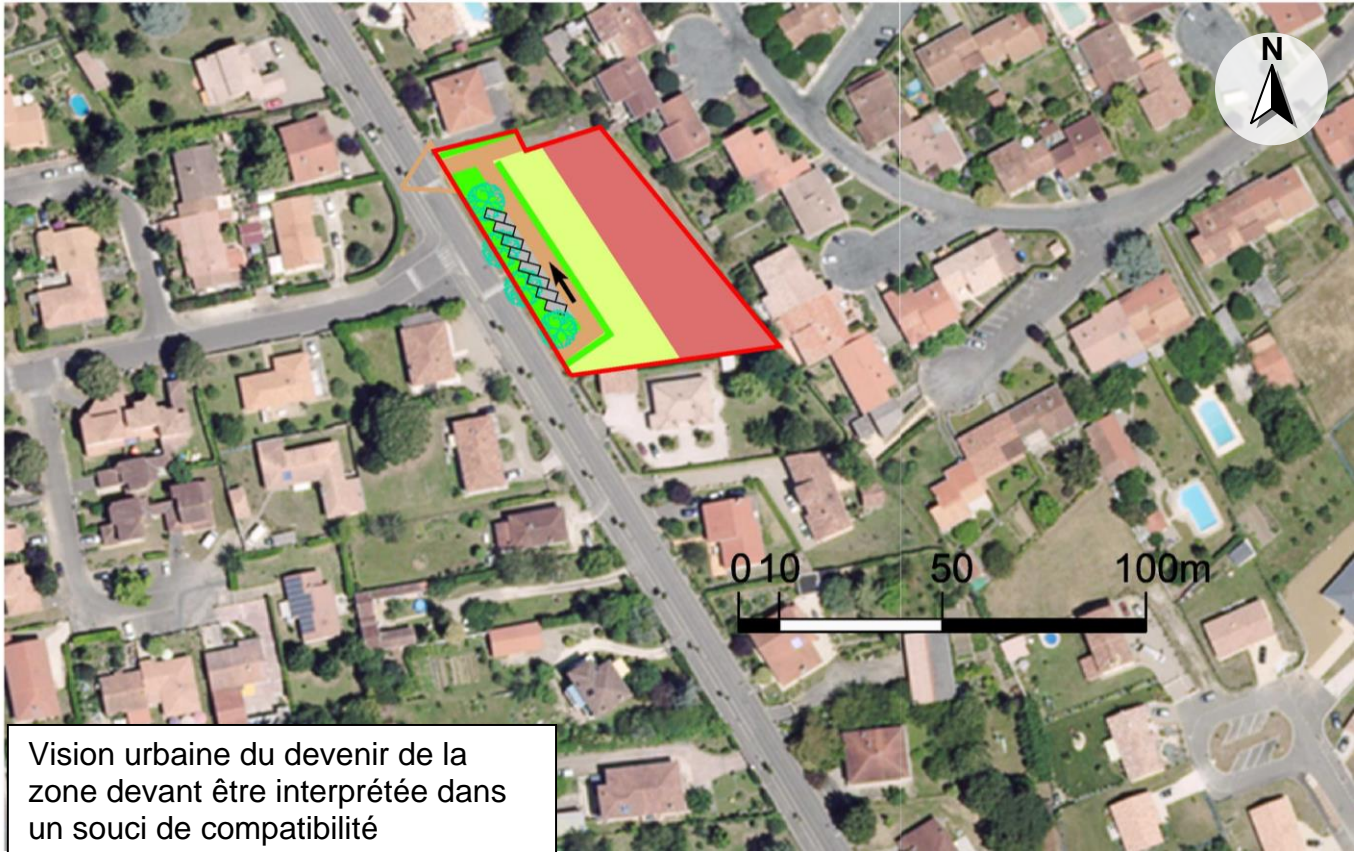
**POINTS SUR LES RESEAUX :**

La zone est desservie par l'ensemble des réseaux :






- Assainissement
- Alimentation en Eau Potable
- Evacuation des Eaux Pluviales
- Electricité
- Défense incendie

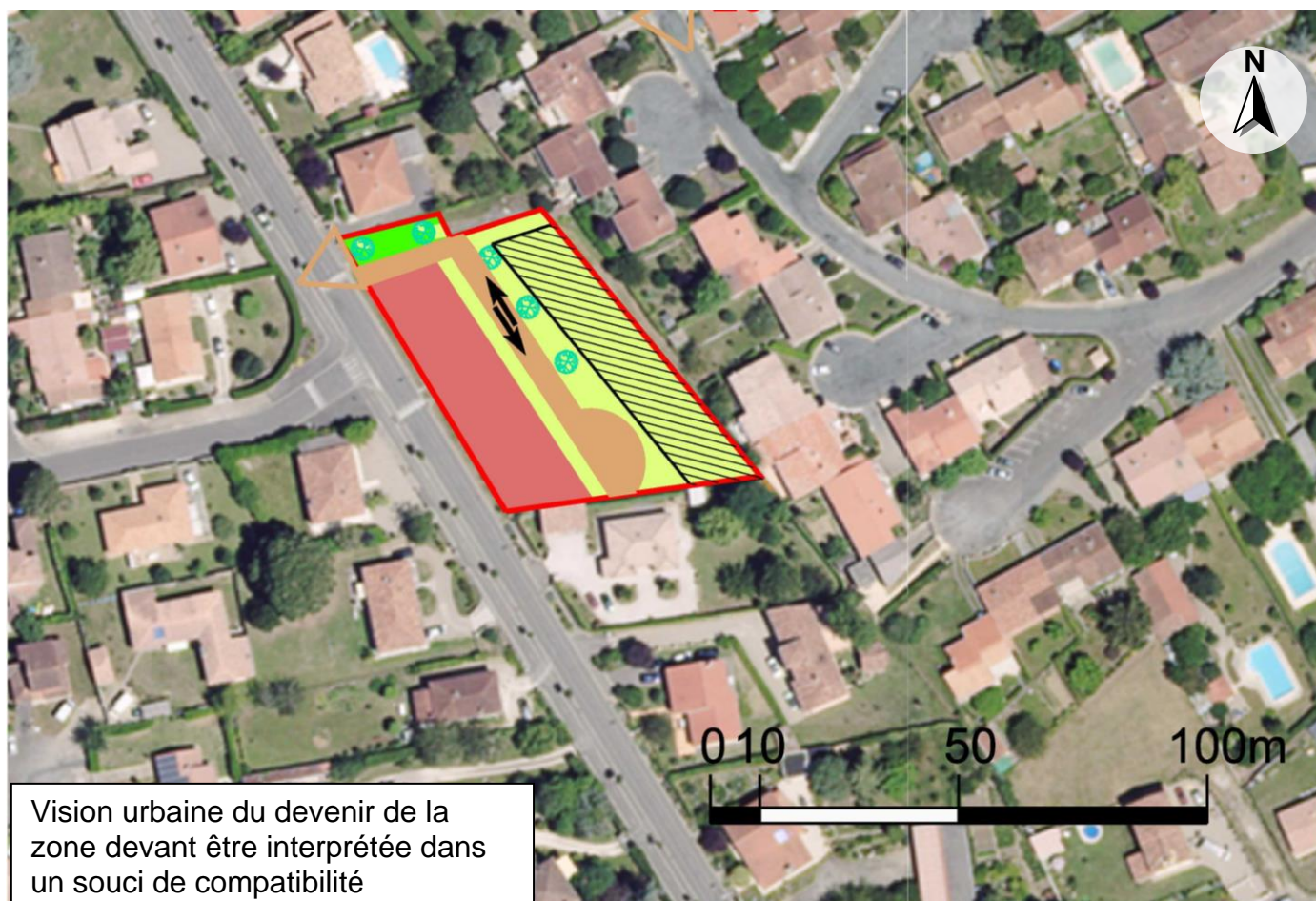
**ZONE UB8 : VISION URBAINE DE LA ZONE DEVANT ETRE INTERPRETEE DANS UN PRINCIPE DE COMPATIBILITE**







**VARIANTE 1**



**Légende**

-  Zone de rencontre
-  Stationnement (à titre indicatif)
-  Bande de constructibilité d'habitat groupé
-  Espace vert collectif
-  Arbre à planter

**VARIANTE 2****Légende**

-  Zone de rencontre
-  Stationnement (à titre indicatif)
-  Bande de constructibilité d'habitat dense collectif
-  Bande de constructibilité d'habitat groupé
-  Espace vert collectif
-  Arbre à planter

**SUPERFICIE DE LA ZONE** : 0,24 hectare (2741 m<sup>2</sup>) dont 1853 m<sup>2</sup> réellement constructibles (hors voirie, espaces verts, stationnement pour visiteurs)

Source : extrait de la vue aérienne de Géoportail



**MODALITES OPERATOIRES** : une seule opération d'ensemble sur la totalité de la zone. Des dispositifs fiscaux (Taxe d'aménagement majorée, PUP (Projet urbain partenarial)) pourront être mis en place.

#### **PRINCIPES D'AMENAGEMENT \_VARIANTE 1:**

##### **Principe de voirie**

Aménager une voie à sens unique traitée en zone de rencontre dont l'entrée se fera depuis l'avenue Jean-Jaurès.

##### **Liaisons douces**

La zone de rencontre devra être traitée de manière à permettre le partage entre les différents usagers.

##### **Principe d'espaces collectifs et plantations**

Aménager des espaces verts représentant au moins 15% de la surface de la zone :

- La voie traitée en zone de rencontre sera aménagée d'espaces verts de chaque côté.

#### **PRINCIPE DE REPARTITION DES LOGEMENTS :**

**Habitat groupé** : une superficie moyenne de 250 à 350 m<sup>2</sup> par lot est attendue soit 6 lots + ou – 1.

#### **PRINCIPE D'IMPLANTATION DES LOGEMENTS :**

Les constructions seront implantées de manière à privilégier une exposition favorable de la façade principale et des jardins tout en tenant compte des reculs définis par le Règlement local d'urbanisme. .

#### **POINTS SUR LES RESEAUX :**

La zone est desservie par l'ensemble des réseaux :

- Assainissement
- Alimentation en Eau Potable
- Evacuation des Eaux Pluviales
- Electricité
- Défense incendie
- 

#### **PRINCIPES D'AMENAGEMENT VARIANTE 2 :**

##### **Principe de voirie**

Aménager une voie à double sens traitée en zone de rencontre dont l'entrée se fera depuis l'avenue Jean-Jaurès.

##### **Liaisons douces**

La zone de rencontre devra être traitée de manière à permettre le partage entre les différents usagers.

##### **Principe d'espaces collectifs et plantations**

Aménager des espaces verts représentant au moins 15% de la surface de la zone :

- La voie traitée en zone de rencontre sera aménagée d'espaces verts de chaque côté.

#### **PRINCIPE DE REPARTITION DES LOGEMENTS :**

**Habitat groupé** : une superficie moyenne de 250 à 350 m<sup>2</sup> par lot est attendue soit 5 lots + ou – 1.

**Habitat dense collectif** : 16 logements

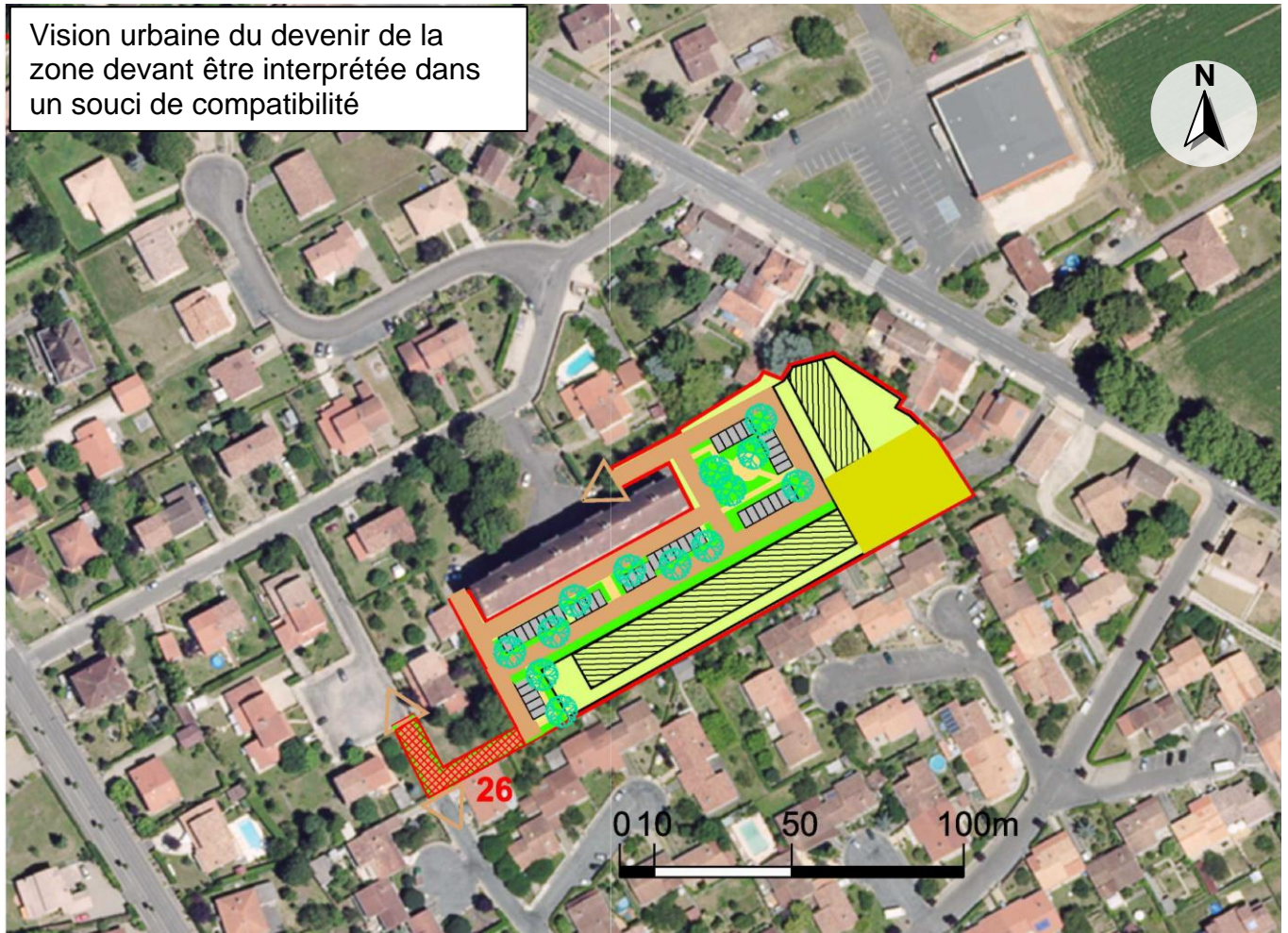
#### **PRINCIPE D'IMPLANTATION DES LOGEMENTS :**

Les constructions seront implantées de manière à privilégier une exposition favorable de la façade principale et des jardins tout en tenant compte des reculs définis par les articles du Règlement local d'urbanisme.



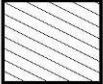




#### **POINTS SUR LES RESEAUX :**

- La zone est desservie par l'ensemble des réseaux :
- Assainissement
- Alimentation en Eau Potable
- Evacuation des Eaux Pluviales
- Electricité
- Défense incendie

**ZONE UB9 : VISION URBAINE DE LA ZONE DEVANT ETRE INTERPRETEE DANS UN PRINCIPE DE COMPATIBILITE**



### Légende

-  Zone de rencontre
-  Stationnement (à titre indicatif)
-  Bande de constructibilité d'habitat dense collectif
-  Espace vert collectif
-  Jardins collectifs
-  Arbre à planter
-  1 Emplacement réservé à prévoir

**SUPERFICIE DE LA ZONE** : 0,71 hectare (7185 m<sup>2</sup>)

Source : extrait de la vue aérienne de Géoportail



**MODALITES OPERATOIRES** : une seule opération d'ensemble sur la totalité de la zone.

Des dispositifs fiscaux (Taxe d'aménagement majorée, PUP (Projet urbain partenarial)) pourront être mis en place.

**PRINCIPES D'AMENAGEMENT :**

**Principe de voirie**

L'entrée et la sortie principales s'effectueront par la rue de Béarn.

La desserte de la zone se fera par des voies à sens uniques traitées en zones de rencontre.

Une sortie secondaire est à prévoir au Sud-Est de la zone pour donner sur une liaison inter-quartiers également à créer de manière à raccorder la rue de Navarre et l'avenue des Mille Fleurs.

**Liaisons douces**

Les zones de rencontre seront traitées de manière à permettre le partage de la voie par les différents usagers.

Le tronçon de voie à créer pour raccorder la rue de Navarre et l'avenue des Mille Fleurs sera à aménager en zone de rencontre en raison de l'emprise limitée et pour réduire la vitesse des usagers.

**EMPLACEMENT RESERVE**

Prévoir un emplacement réservé sur les deux parcelles concernées par les voies à créer, pour permettre une sortie à sens unique au sud-ouest de la zone et assurer la liaison entre la rue de Navarre et l'avenue des Mille Fleurs.

**Principe d'espaces collectifs et plantations**

Aménager des espaces verts représentant au moins 15% de la surface de la zone.

Prévoir des aires de stationnement regroupées et intégrées par des espaces verts (se reporter au Règlement local d'urbanisme pour le nombre de places). Prévoir également un espace dédié à des jardins collectifs.

**PRINCIPE DE REPARTITION DES LOGEMENTS :**

**Habitat dense collectif** : environ 30 logements implantés de manière discontinue

**Pourcentage de logements sociaux à produire** : 20% des logements produits

**PRINCIPE D'IMPLANTATION DES LOGEMENTS :**

Se reporter au Règlement local d'urbanisme

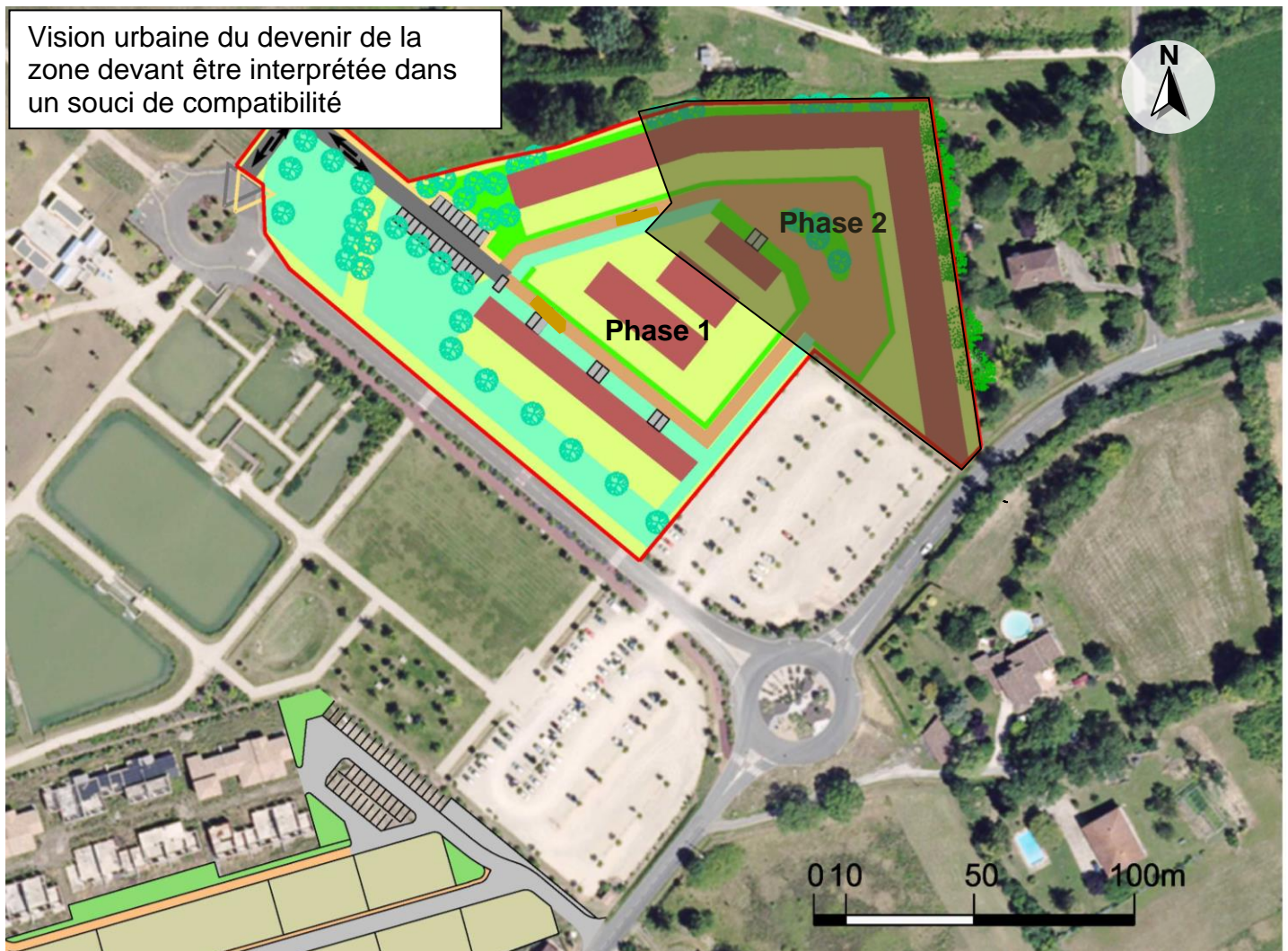
**POINTS SUR LES RESEAUX :**

La zone est desservie par l'ensemble des réseaux :











- Assainissement
- Alimentation en Eau Potable
- Evacuation des Eaux Pluviales
- Electricité
- Défense incendie



**ZONE 1AU10 : VISION URBAINE DE LA ZONE DEVANT ETRE INTERPRETEE DANS UN PRINCIPE DE COMPATIBILITE**



### Légende

-  Voie de desserte
-  Zone de rencontre
-  Liaison douce
-  Stationnement (à titre indicatif)
-  Stationnement provisoire du midi ou accès (à titre indicatif)
-  Bande de constructibilité d'habitat dense individuel
-  Espace vert collectif
-  Espace vert collectif destiné à intégrer une noue paysagère
-  Arbre à planter
-  Trame verte à préserver

**SUPERFICIE DE LA ZONE** : 1,98 hectare (19794 m<sup>2</sup>)

La surface réellement constructible (hors voirie, espaces verts, noues) est de 0,44 ha (9744m<sup>2</sup>)



Source : extrait de la vue aérienne de Géoportail

**MODALITES OPERATOIRES** : L'opération sera réalisée en deux phases, dans un premier moment la zone Au puis la zone Au0 dans un deuxième moment selon l'évolution des besoins de la commune en matière de logement.

Un dispositif d'urbanisme opérationnel pourra être mis en place pour parfaire le niveau d'équipement (TA, PUP,ZAC,...).

La collectivité a mis en place une taxe d'aménagement majorée pour financer la mise à niveau des réseaux.

PUP (Projet urbain partenarial)) pourrait être mis en place.

**PRINCIPES D'AMENAGEMENT :****Principe de voirie**

- L'entrée de la zone se fera par une voie à double sens raccordée au giratoire existant situé au niveau du complexe aquatique.
- une voie à sens unique aménagée en zone de rencontre sera raccordée à la voie à double sens pour desservir l'ensemble des habitations de la zone.

**Principe de liaison douce**

La voie à double sens devra être accompagnée d'un cheminement d'1,50 m de largeur.

La zone de rencontre sera traitée de manière à permettre le partage de la voie par les différents usagers.

**Principe d'espaces collectifs et plantations**

Aménager des espaces verts représentant au moins 15% de la surface de la zone. À ce titre :

- Aménager des noues paysagères le long des voies et en contre bas de la zone pour l'écoulement et la récupération des eaux pluviales.
- Prévoir une aire de stationnement à proximité de l'entrée de la zone et intégrée par des espaces verts (se reporter au Règlement pour le nombre de place). Exclure le stationnement longitudinal.

**PRINCIPE DE REPARTITION DES LOGEMENTS :**

**Habitat dense individuel** : une superficie moyenne de 400 m<sup>2</sup> par lot est attendue, soit 20 lots + ou – 2 dont les plus grands feront 500 m<sup>2</sup> et les plus petits 300 m<sup>2</sup>

**Habitat en bande** : une superficie moyenne de 250 à 350 m<sup>2</sup> par lot est attendue, soit 6 lots + ou – 1.

**PRINCIPE D'IMPLANTATION DES LOGEMENTS :**

Les constructions seront implantées de manière à privilégier une exposition favorable de la façade principale et des jardins tout en tenant compte des reculs définis par le Règlement local d'urbanisme.

**POINTS SUR LES RESEAUX :****Assainissement****Evacuation des Eaux Pluviales**

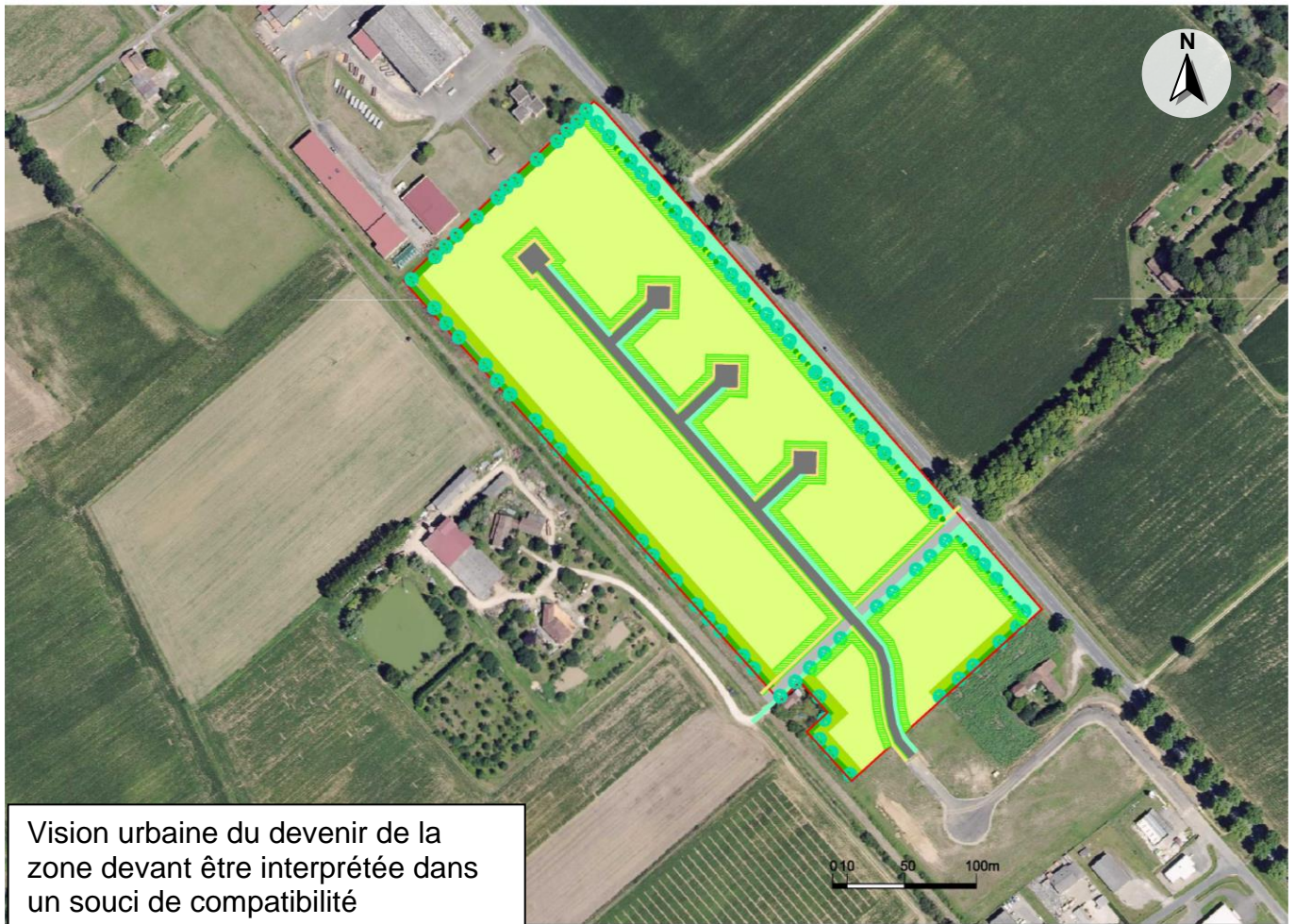
Des noues paysagères de 3,5m à 4 m de largeur seront à aménager le long des voies en vue de diriger les eaux pluviales vers les noues paysagères également à aménager en contrebas de la zone, conformément au schéma d'aménagement ci-avant.

Alimentation en Eau Potable










Electricité

Défense incendie

**ZONE 1AUx11 DE LA BARRE : VISION URBAINE DE LA ZONE DEVANT ETRE INTERPRETEE DANS UN PRINCIPE DE COMPATIBILITE**



### Légende

-  Voie de desserte de 7m de largeur
-  Voie privée n'ayant pas vocation à desservir la zone
-  Cheminement piétonnier de 2m de largeur
-  Espace vert collectif
-  Traitement paysager de « l'effet vitrine »
-  Traitement paysager de l'espace « tampon » ou de transition entre la zone d'activité et l'espace rural
-  Espace vert collectif destiné à intégrer une noue paysagère
-  Arbre à planter
-  Espace vert à 5m de largeur à l'intérieur des lots

**SUPERFICIE DE LA ZONE** : 8,4 hectares (84170 m<sup>2</sup>)

Source : extrait de la vue aérienne de Géoportail



**MODALITES OPERATOIRES** : une seule opération d'ensemble sur la totalité de la zone.

Des dispositifs fiscaux (Taxe d'aménagement majorée, PUP (Projet urbain partenarial)) pourront être mis en place.

**PRINCIPES D'AMENAGEMENT :**

**Principe de voirie**

- Aménagement d'une voie principale de desserte raccordée à la voie de desserte existante située à l'est de la zone. Elle desservira la zone parallèlement à la RN930 et de manière transversale par rapport à la zone pour répartir ainsi les lots de part et d'autre. Elle comprendra une aire de retournement.
- Aménager le chemin existant en voie de desserte secondaire.
- Aménager des voies en impasse raccordées perpendiculairement à la voie de desserte principale et comprenant une aire de retournement.
- Aucun nouvel accès ne sera autorisé depuis la RD 930.

**Principe de liaison douce**

Aménager un cheminement piétonnier de 2m de largeur sur l'un des côté des voies et séparé de ces dernières par un espace vert d'1 m de largeur (Cf. point ci-après)

**Principe d'espaces collectifs et plantations**

Aménager un espace vert d'1 m de largeur entre les voies et les cheminements piétonniers. Il sera composé de plantes arbustives couvre-sol ou de taille ≤ à 1m de hauteur. Des vivaces pourront éventuellement être intégrées. Dans tous les cas, les essences choisies devront être peu exigeantes en entretien, arrosages et intrants (engrais, produits phytosanitaires...).

**Domaine public ou commun :**

- Le côté opposé des voies de desserte sera aménagé d'une noue paysagère dont les accotements seront enherbés et le fond sera planté de salicaires, iris des marais, iris sauvages, lysimaques, Trolles d'Europe...
- Aménager un espace paysagé commun de 11 m de largeur minimum le long le long de la RD930 afin de traiter l' « effet vitrine ». Cet espace vert sera composé :
  - d'une noue paysagère dont les accotements et pentes seront enherbés et le fond sera planté de salicaires, iris des marais, iris sauvages, lysimaques, Trolles d'Europe... Possibilité de planter des arbres pour structurer les voies, mettre en valeur la zone d'activités, atténuer l'impact des constructions vis-à-vis du paysage, renforcer les corridors biologiques.
  - d'une haie vive ou mixte d'1,50 m de hauteur et composée d'essences locales,
  - de bouquets de 3 à 5 d'arbres pour créer des fenêtres de vue sur la zone.

**Au sein des lots**

- Aménager des espaces « tampon » ou de transition de 10 m de largeur minimum entre la zone d'activités et l'espace rural et le long des habitations riveraines. Ces espaces seront composés d'une bande enherbée bordée par une haie bocagère composée d'essences locales.
- Aménager un espace vert de 5 m de largeur le long des voies de desserte.
- Planter des haies bocagères composées d'essences locales en limite séparative.

**PRINCIPE DE REPARTITION DES LOGEMENTS :**

Lotissement économique à vocation de 33 lots + ou - 2

**PRINCIPE D'IMPLANTATION DES ACTIVITÉS :**

Une implantation du bâti parallèle ou perpendiculaire par rapport aux voies de desserte sera imposée de manière à avoir un ensemble ordonnancé, structuré et cohérent.

D'autre part, l'orientation de la façade principale se fera de manière à être visible depuis les voies de desserte, tout en privilégiant une exposition sud/sud-ouest ou sud/sud-est dans la mesure du possible, afin de capter et d'optimiser au mieux le rayonnement solaire et d'économiser les sources d'énergie.

Les aires de stockages seront situées plutôt à l'arrière des activités.

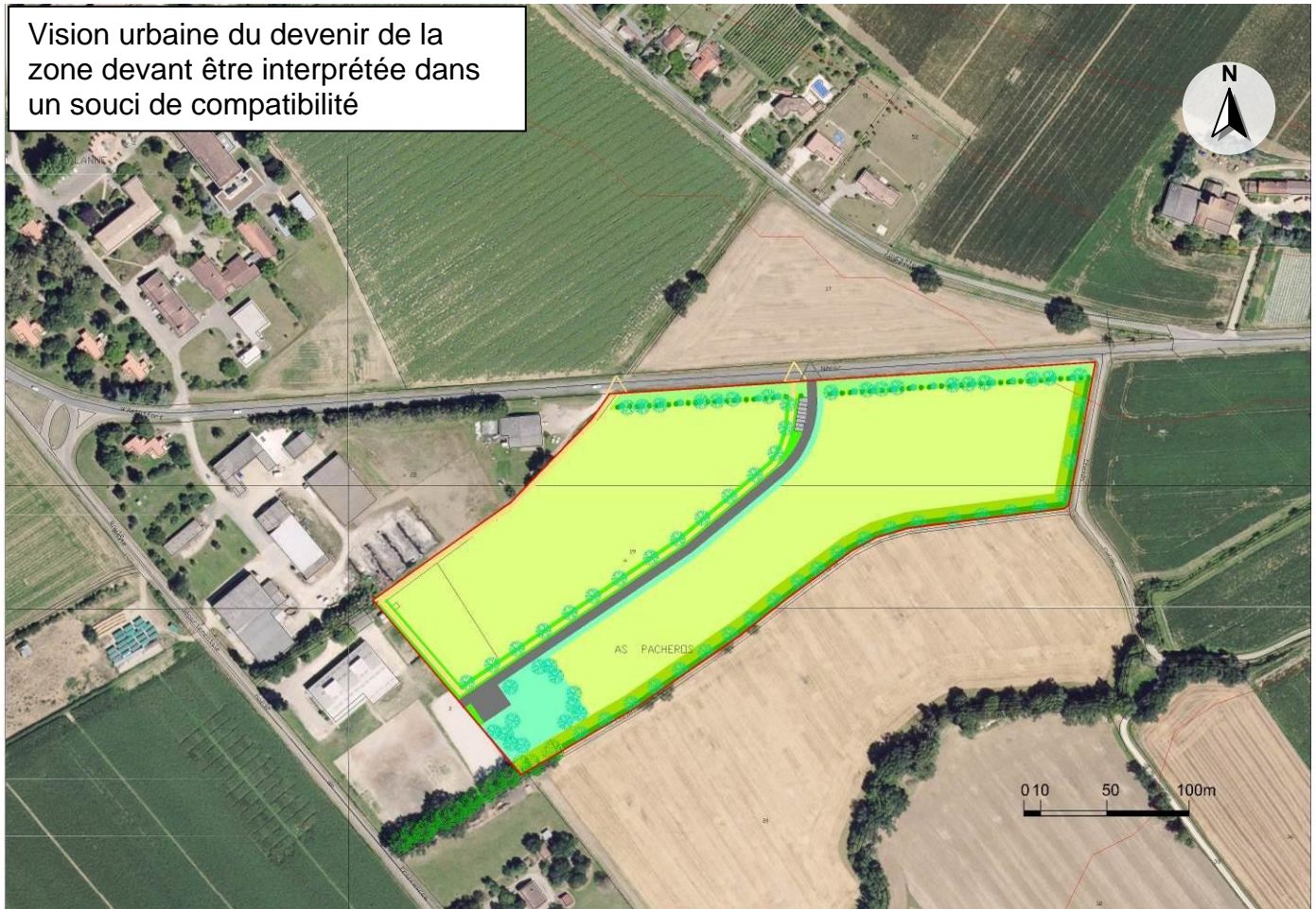
**POINTS SUR LES RESEAUX :**

La zone est desservie par l'ensemble des réseaux :











- Assainissement
- Alimentation en Eau Potable
- Évacuation des Eaux Pluviales
- Électricité
- Défense incendie

**ZONE 1AUxa12 : VISION URBAINE DE LA ZONE DEVANT ETRE INTERPRETEE DANS UN PRINCIPE DE COMPATIBILITE**

Vision urbaine du devenir de la zone devant être interprétée dans un souci de compatibilité



### Légende

-  Voie de desserte
-  Liaison douce
-  Accès privé
-  Stationnement (à titre indicatif)
-  Espace vert collectif
-  Traitement paysager de « l'effet vitrine »
-  Traitement paysager de l'espace « tampon » ou de transition entre la zone d'activité et l'espace rural
-  Espace vert collectif destiné à intégrer une noue paysagère
-  Arbre à planter
-  Trame verte à préserver

**SUPERFICIE DE LA ZONE** : 5,27 hectares (52737 m<sup>2</sup>)

**MODALITES OPERATOIRES** : une seule opération d'ensemble sur la totalité de la zone.  
Des dispositifs fiscaux (Taxe d'aménagement majorée, PUP (Projet urbain partenarial)) pourront être mis en place.

*Extrait du Document  
graphique de zonage*



### PRINCIPES D'AMENAGEMENT :

#### Principe de voirie

- L'accès principal à double sens de la zone se fera par la RD131.

#### Principe de liaison douce

Aménager une liaison douce piétons/cycles de 3m de largeur le long de la voie.

Aménager également une liaison douce piétons/cycles au Sud-Ouest et à l'Ouest de la zone afin d'assurer le maillage des cheminements doux avec les autres zones.

#### Principe d'espaces collectifs et plantations

- Aménager des espaces verts de part et d'autre le long de la voie dont l'un des côtés sera planté d'un alignement d'arbres, ceci dans le souci de valoriser la zone et d'assurer les continuités écologiques. Ces espaces verts comprendront une noue paysagère.
- Aménager un espace paysagé de 10 m de largeur minimum le long de la RD131 afin de traiter l' « effet vitrine ». Cet espace vert sera composé :
  - d'une bande enherbée,
  - d'une haie vive ou mixte d'1,50 m de hauteur et composée d'essences locales,
  - de bouquets de 3 à 5 d'arbres pour créer des fenêtres de vue sur la zone.
- Aménager un espace « tampon » ou de transition de 10 m de largeur minimum entre la zone d'activités et l'espace rural. Cet espace sera composé d'une haie bocagère composée d'essences locales.

### PRINCIPE D'IMPLANTATION DES ACTIVITÉS :

Une implantation du bâti parallèle ou perpendiculaire par rapport à la voie de desserte sera imposée de manière à avoir un ensemble ordonnancé, structuré et cohérent.

D'autre part, l'orientation du bâti se fera de façon à privilégier une exposition sud/sud-est ou sud/sud-ouest dans la mesure du possible, afin de capter et d'optimiser au mieux le rayonnement solaire et d'économiser les sources d'énergie.

### POINTS SUR LES RESEAUX :

La zone est desservie par l'ensemble des réseaux :

- Assainissement
- Alimentation en Eau Potable
- Évacuation des Eaux Pluviales
- Électricité
- Défense incendie

**BILAN DU POTENTIEL DE LOGEMENTS SUR LES ZONES SOUMISES A ORIENTATION  
D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION**

Zones UB et AU		Superficie du site en hectare	Superficie du site en hectare réellement constructible (hors voirie, liaisons douce, stationnement, espaces verts, noues)	Hypothèse moyenne du nombre total de logement
UB	UB1	0,21	0,15	4
	UB2	0,14	0,085	2
	UB3	0,58	0,58	27
	UB4	0,15	0,15	2
	UB5	0,19	0,19	12
	UB6	0,28	0,18	5
	UB7	0,24	0,12	6
	UB8	0,24	0,18	6
	UB9	0,71	0,71	30
	1AU10 - Secteur de Bourdilot	1,98	0,91	26
<b>TOTAL de surface potentiellement constructible</b>		4,72	3,255	120

Zones d'activités économiques	
AUx	8.4
AUxa	5.27
<b>TOTAL de surface potentiellement constructible</b>	13.67

**Densité moyenne en zone UB :**

- 34 logements/ha ou 40 logements par ha de surface réellement constructible (hors voirie, espaces verts, noues, éléments naturels à préserver...).

**Densité moyenne en zone AU :**

- 13 logements/ha ou 29 logements par ha de surface réellement constructible (hors voirie, espaces verts, noues, éléments naturels à préserver...).