

# SAINT-AULAYE

## ÉLABORATION DU PLAN LOCAL D'URBANISME



### 3 - ORIENTATIONS D'AMÉNAGEMENT ET DE PROGRAMMATION

Mise en élaboration	Arrêt du projet	Approbation
25 septembre 2009	08 juin 2012	06 septembre 2013

Vu pour être annexé le .....

Le Maire,

DOSSIER D'APPROBATION

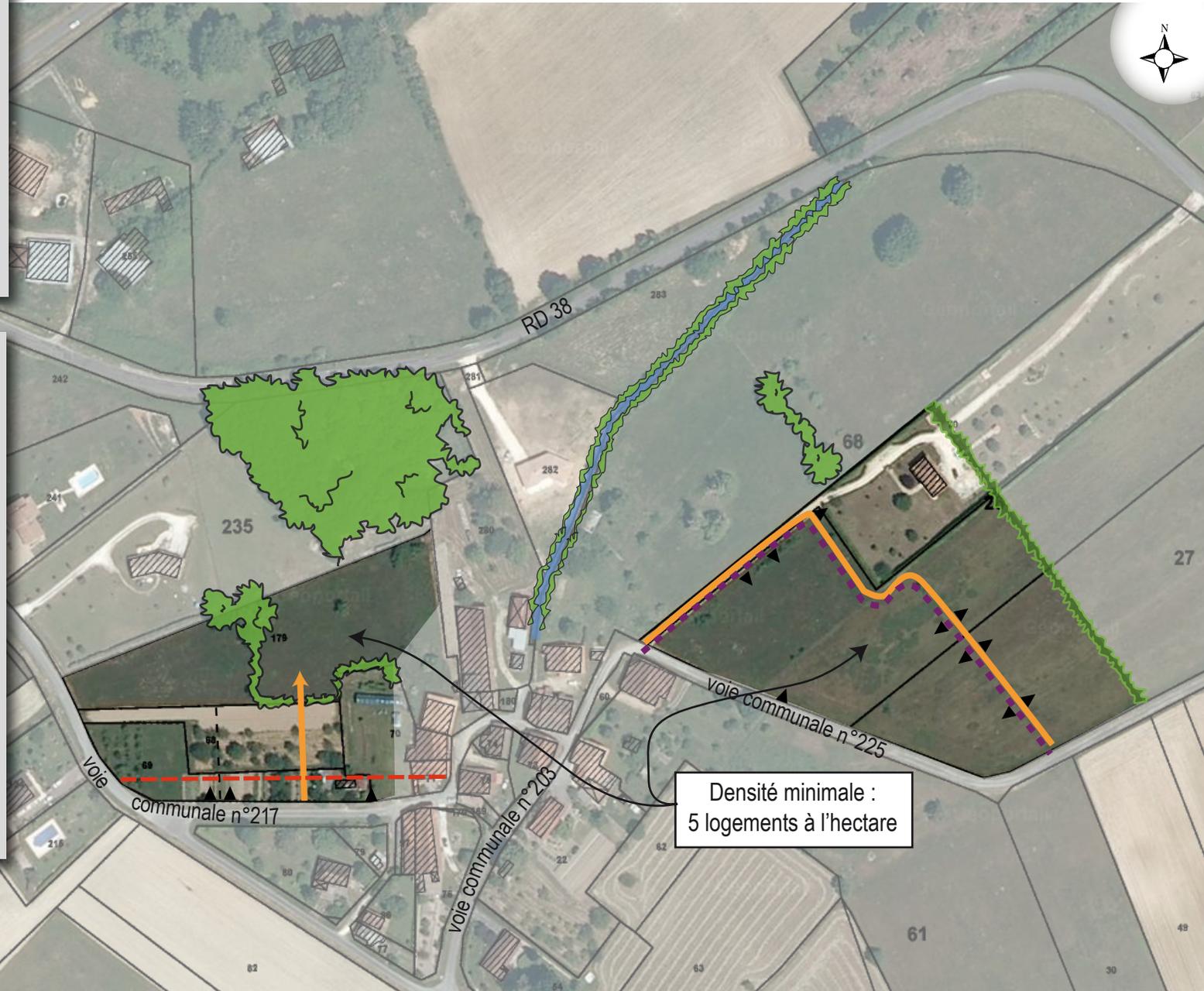
Situation générale



Superficie de la zone 1AU1 : 1,36 et 1,52ha

Légende

-  Voie de desserte à créer maillant l'ensemble de la zone
-  Cheminement doux à créer
-  Accès de principe aux lots, à prévoir
-  Ligne d'implantation obligatoire du bâti
-  Eléments paysagers existants à préserver (haies, arbres isolés,...)
-  Haie d'essences locales à planter à l'interface entre la nouvelle zone urbaine et l'espace rural
-  Fossé à maintenir dans son emprise actuelle



### 1 – Objectifs de l'aménagement d'ensemble

Le développement urbain proposé devra assurer un lien urbain, et une perméabilité pour les déplacements en modes doux vers les voies communales qui le bordent.

#### *Principes obligatoires :*

Les constructions à venir sur chaque parcelle devront s'accompagner d'un cadre de vie de qualité notamment par l'aménagement d'espaces verts non dédiés à la voiture.

### 2- Eléments de programme

#### *Partie Est :*

Cette zone se caractérisera par une typologie bâtie mixte (logement individuel et habitat intermédiaire) pour s'intégrer dans le tissu bâti existant. Les façades principales des bâtiments seront orientées au sud/sud-ouest. Le stationnement est à prévoir sur le domaine privé.

L'urbanisation de cette zone sera subordonnée à la réalisation d'au plus 2 opérations d'aménagement afin de permettre une cohérence d'aménagement : aspects des bâtiments, implantations, homogénéité dans le traitement des espaces communs, ...

#### *Partie Ouest :*

Cette zone se caractérisera par une typologie bâtie mixte (logement individuel et habitat intermédiaire) pour s'intégrer dans le tissu bâti existant. Les façades principales des bâtiments seront orientées au sud. Le stationnement est à prévoir sur le domaine privé.

L'urbanisation de cette zone sera subordonnée à la réalisation d'une seule opération d'aménagement afin de permettre une cohérence d'aménagement : aspects des bâtiments, implantations, homogénéité dans le traitement des espaces communs, ...

### 3 – Principes d'aménagement d'ensemble

#### *Organisation globale du site - accès et desserte interne (Principe obligatoire)*

Les accès à la zone sont organisés depuis la VC 217 et la VC 225.

#### *Accessibilité (Principes obligatoires)*

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

#### *Implantation des constructions (Principes obligatoires)*

Les nouvelles constructions s'implanteront sur chaque parcelle avec la majeure partie de la façade exposée ou des toitures au Sud de façon à permettre une utilisation optimum de la lumière naturelle et de l'énergie solaire. *Les hauteurs des constructions (Principes obligatoires)*

Les hauteurs des constructions sont limitées à 7m à l'égout, mais le plan de composition urbaine pour l'aménagement de chaque parcelle 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, etc...) pour renforcer le confort d'été.

L'implantation des constructions devra favoriser l'emploi des énergies renouvelables (solaire notamment), ainsi qu'un éclairage naturel optimal.

#### *Les stationnements (Principes obligatoires)*

Les stationnements de surface sur le domaine privé seront limités. Ils seront en majorité intégrés à la construction.

#### *Liaisons douces (Principes obligatoires)*

Des circulations réservées aux piétons et aux cycles seront aménagés sur les espaces collectifs de façon à créer des parcours continus selon les principes déterminés dans les schémas page suivante.

### Principes obligatoires, gestion des eaux pluviales

L'opération d'aménagement d'ensemble devra être neutre au regard du ruissellement pluvial par rapport à la situation avant aménagement. Aussi une compensation de l'imperméabilisation liée à l'urbanisation nouvelle, devra être mise en œuvre par :

- une gestion des eaux pluviales à l'échelle du site par l'aménagement de noues, de fossés, de bassins de rétention paysagers et/ou de puits d'infiltration. Les surfaces des espaces des cheminements, des trottoirs, des stationnements ainsi que les voies de desserte seront éventuellement revêtues de matériaux drainants.

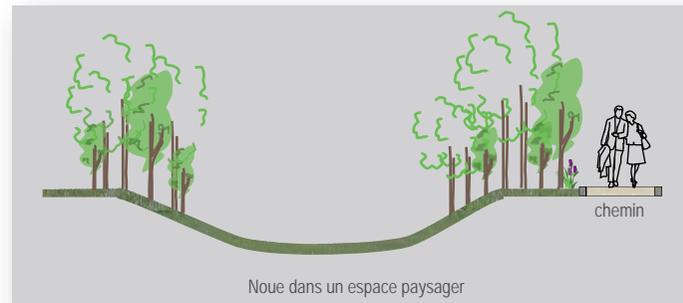
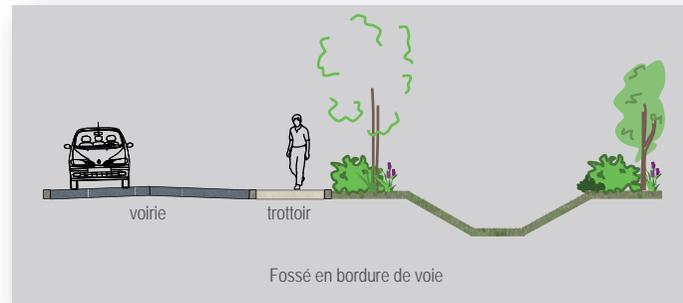
- L'aménagement des espaces collectifs (espaces verts, stationnements, voiries, etc...) de façon à stocker temporairement les eaux. A cette fin les principes recommandés ci-après pourront être mis en œuvre.

### 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 stockage et recyclage des eaux pluviales (arrosage des espaces verts, etc.).



### Les espaces collectifs (Principes obligatoires)

Chaque opération de construction sur chaque parcelle devra intégrer des espaces verts collectifs aménagés à hauteur minimale de 10 % de la superficie de l'unité foncière d'origine. Ces espaces devront obligatoirement bénéficier d'un aménagement paysager, et ne pas constituer des délaissés.

### Maintien de la structure paysagère du site (Principes obligatoires)

Les haies et alignements végétaux identifiés au schéma d'orientation devront être préservés et intégrés à l'aménagement d'ensemble.

### 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 (2,5m minimum de long) plantée d'arbustes en bosquet.

- 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 et laurier palmes sont interdites notamment en haies monospécifiques. En effet, ces espèces constituent des effets de masques (murs végétaux) peu attractifs pour les piétons.

- 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/ou les fossés seront végétalisés et intégrés dans un aménagement paysager.

### Dimensions et traitement des voiries internes (Principes obligatoires)

La voie interne de desserte à la zone devra obligatoirement intégrer des espaces de circulation dédiés aux piétons et aux cycles. Elle devra éviter les surlargeurs de chaussée, facteurs d'accélération de la vitesse automobile et d'imperméabilisation des sols. Ainsi les espaces le long de la voie seront plantés d'arbres en alignements, ou de bandes vertes enherbées pouvant intégrer des noues, fossés, et cheminements piétons et cycles.

Situation générale



Superficie de la zone 1AU1 : 2,10 ha

Légende

-  Voie de desserte à créer maillant l'ensemble de la zone
-  Placette de retournement
-  Cheminement doux à créer
-  Accès de principe aux lots, à prévoir
-  Eléments paysagers existants à préserver (arbres existants à maintenir)



Densité minimale :  
5 logements à l'hectare

### 1 – Objectifs de l'aménagement d'ensemble

Le développement urbain proposé devra assurer un lien urbain, et une perméabilité pour les déplacements en modes doux vers le quartier pavillonnaire qui le bordent au nord-est et au sud-ouest.

#### *Principes obligatoires :*

Les constructions à venir sur chaque parcelle devront s'accompagner d'un cadre de vie de qualité notamment par l'aménagement d'espaces verts non dédiés à la voiture.

### 2 – Principes d'aménagement d'ensemble

#### *Organisation globale du site - accès et desserte interne (Principe obligatoire)*

Les accès à la zone sont organisés depuis la VC 218 au sud et la VC 246 à l'est.

#### *Accessibilité (Principes obligatoires)*

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

#### *Implantation des constructions (Principes obligatoires)*

Les nouvelles constructions s'implanteront sur chaque parcelle avec la majeure partie de la façade exposée ou des toitures au Sud de façon à permettre une utilisation optimum de la lumière naturelle et de l'énergie solaire.

#### *Les hauteurs des constructions (Principes obligatoires)*

Les hauteurs des constructions sont limitées à 7 m à l'égout, mais le plan de composition urbaine pour l'aménagement de chaque parcelle 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, etc...) pour renforcer le confort d'été.

L'implantation des constructions devra favoriser l'emploi des énergies renouvelables (solaire notamment), ainsi qu'un éclairage naturel optimal.

#### *Les stationnements (Principes obligatoires)*

Les stationnements de surface sur le domaine privée seront limités. Ils seront en majorité intégrés à la construction.

#### *Liaisons douces (Principes obligatoires)*

Des circulations réservées aux piétons et aux cycles seront aménagés sur l'espace collectif de façon à créer des parcours continus selon les principes déterminés dans les schémas page suivante.

### Principes obligatoires, gestion des eaux pluviales

L'opération d'aménagement d'ensemble devra être neutre au regard du ruissellement pluvial par rapport à la situation avant aménagement. Aussi une compensation de l'imperméabilisation liée à l'urbanisation nouvelle, devra être mise en œuvre par :

- une gestion des eaux pluviales à l'échelle du site par l'aménagement de noues, de fossés, de bassins de rétention paysagers et/ou de puits d'infiltration. Les surfaces des espaces des cheminements, des trottoirs, des stationnements ainsi que les voies de desserte seront éventuellement revêtues de matériaux drainants.

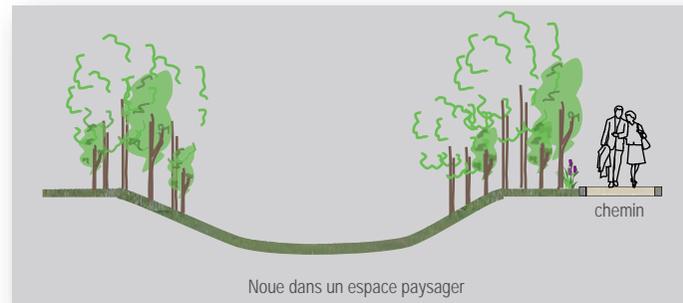
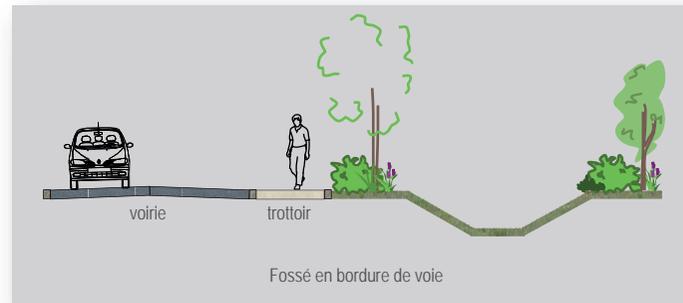
- L'aménagement des espaces collectifs (espaces verts, stationnements, voiries, etc...) de façon à stocker temporairement les eaux. A cette fin les principes recommandés ci-après pourront être mis en œuvre.

### 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 stockage et recyclage des eaux pluviales (arrosage des espaces verts, etc.).



### Les espaces collectifs (Principes obligatoires)

Chaque opération de construction sur chaque parcelle devra intégrer des espaces verts collectifs aménagés à hauteur minimale de 10 % de la superficie de l'unité foncière d'origine. Ces espaces devront obligatoirement bénéficier d'un aménagement paysager, et ne pas constituer des délaissés.

### Maintien de la structure paysagère du site (Principes obligatoires)

Les haies et alignements végétaux identifiés au schéma d'orientation devront être préservés et intégrés à l'aménagement d'ensemble.

### 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 (2,5m minimum de long) plantée d'arbustes en bosquet.

- 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 et laurier palmes sont interdites notamment en haies monospécifiques. En effet, ces espèces constituent des effets de masques (murs végétaux) peu attractifs pour les piétons.

- 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/ou les fossés seront végétalisés et intégrés dans un aménagement paysager.

### Dimensions et traitement des voiries internes (Principes obligatoires)

La voie interne de desserte à la zone devra obligatoirement intégrer des espaces de circulation dédiés aux piétons et aux cycles. Elle devra éviter les surlargeurs de chaussée, facteurs d'accélération de la vitesse automobile et d'imperméabilisation des sols. Ainsi les espaces le long de la voie seront plantés d'arbres en alignements, ou de bandes vertes enherbées pouvant intégrer des noues, fossés, et cheminements piétons et cycles.

LAVALADE

Situation générale



Superficie des 3 zones 1AU1 et 1AU2 : 4,05 ha

Légende

- ① Phasage : Parcelle 128
- ② Parcelle 129a
-  Espaces verts à créer
-  Espaces verts existants à maintenir
-  Voie de desserte de l'écoquartier
-  Trame de voies piétonnes à créer
-  Parkings mutualisés
-  Accès de principe aux lots, à prévoir
-  Place de retournement



Densité minimale : 5 logements à l'hectare

## 1 - Phasage (principe obligatoire)

Source : *Atelier Palimpeste - 2011*

### Phase 1 : Parcelle 128

- Conforter le quartier pavillonnaire existant
- Arrêter l'urbanisation linéaire diffuse le long des voies d'entrée de bourg
- Créer un quartier relié au bourg par la voirie existante et la création du parc du coteau - Parc qui constitue l'ossature paysagère du projet urbain d'ensemble à l'échelle de Saint-Aulaye.

### Phase 2 : Parcelle 129a

- Epaissement du quartier pavillonnaire après réalisation de la viabilisation de la parcelle (accès et réseaux)

### En parallèle :

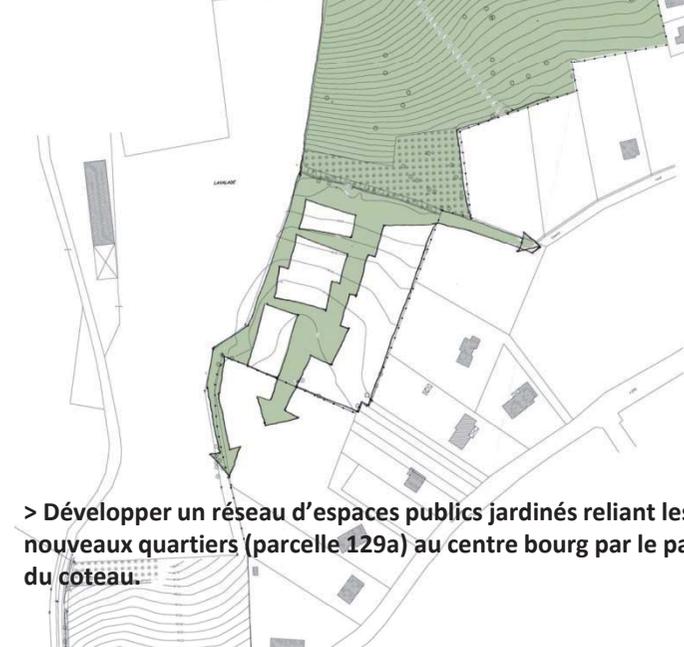
Mise en place du **parc du vallon** qui englobe la parcelle 129c considérée comme un balcon du parc sur la vallée de la Dronne et prévision des accroches piétonnes avec la parcelle 129b.

Parc qui se développe sur le versant du coteau et permet de mettre en valeur le Site Inscrit de Lavalade et propose des outils de gestion de ce patrimoine paysager (maintien d'une prairie ouverte pour favoriser la biodiversité, accompagnement du renouvellement des boisements, création de vergers ou jardins pédagogiques, partagés...)

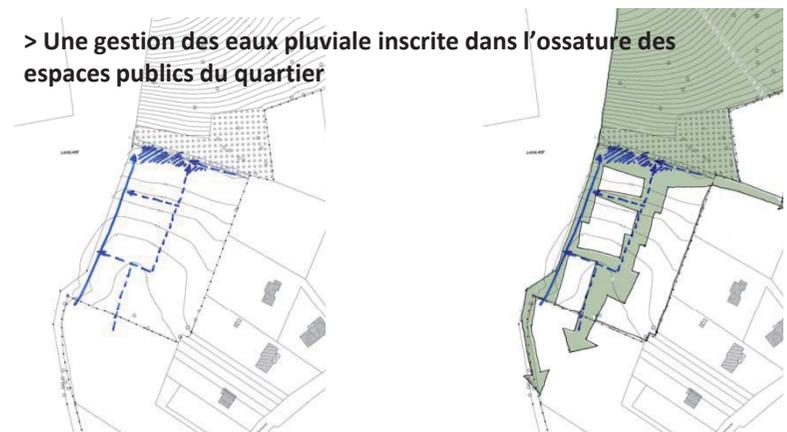
## 2 - Principes d'aménagement (principes obligatoires)

### les espaces publics

> Un parc fédérateur et structurant à l'échelle des nouveaux quartiers. Ce parc définit les îlots constructibles



> Développer un réseau d'espaces publics jardinés reliant les nouveaux quartiers (parcelle 129a) au centre bourg par le parc du coteau.



> Une gestion des eaux pluviales inscrite dans l'ossature des espaces publics du quartier

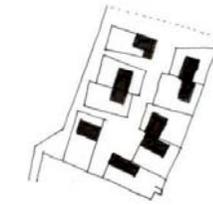
## Dessertes et liaisons douces

- > Retrouver des perméabilités entre le centre bourg et les quartiers en périphérie
- > Raccordement et désenclavement les quartiers résidentiels
- > Maillage du nouveau quartier par des chemins: priorité donnée aux circulations piétonnes vers le parc du coteau

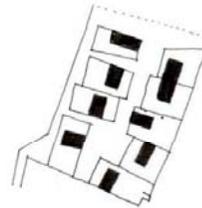
## Organisation d'un parcellaire et implantation du bâti: de la rue à la prairie habitée



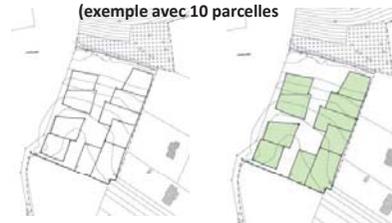
> Exemples : variations d'implantations dans la prairie habitée



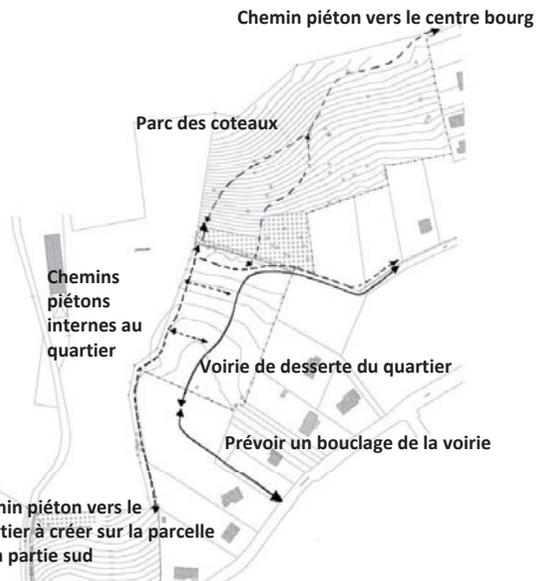
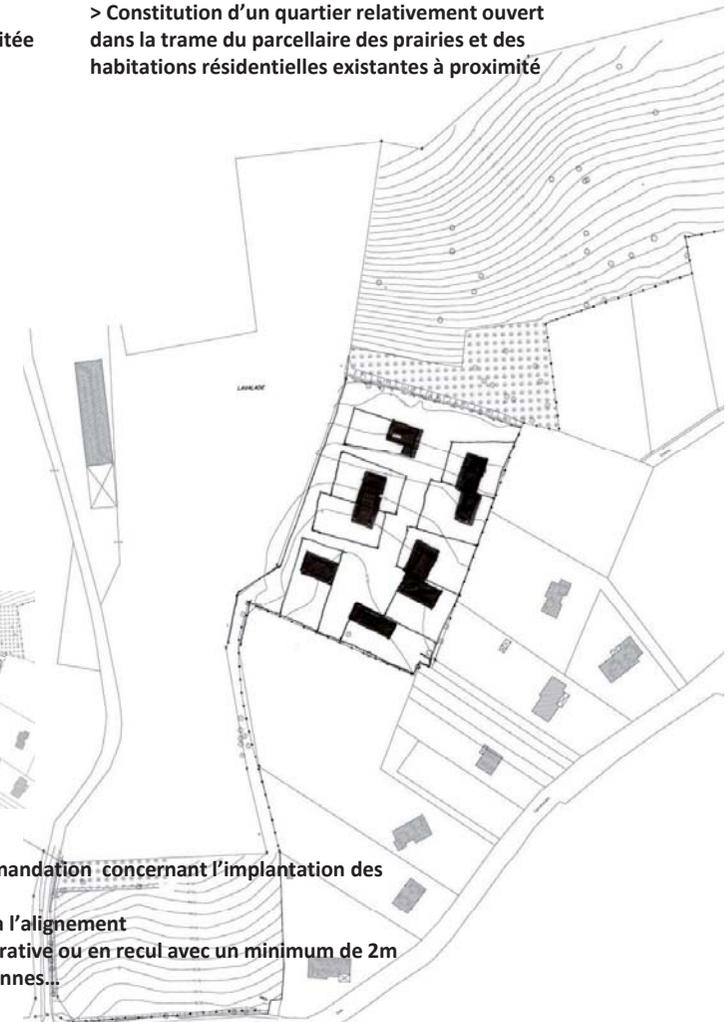
Parcelles entre 500 et 700m



Variation des formes du parcellaire (exemple avec 10 parcelles)



> Constitution d'un quartier relativement ouvert dans la trame du parcellaire des prairies et des habitations résidentielles existantes à proximité



- > Eléments de prescription/recommandation concernant l'implantation des constructions :
- Soit parallèle ou perpendiculaire à l'alignement
  - soit à l'alignement, en limite séparative ou en recul avec un minimum de 2m
  - favoriser les constructions mitoyennes...

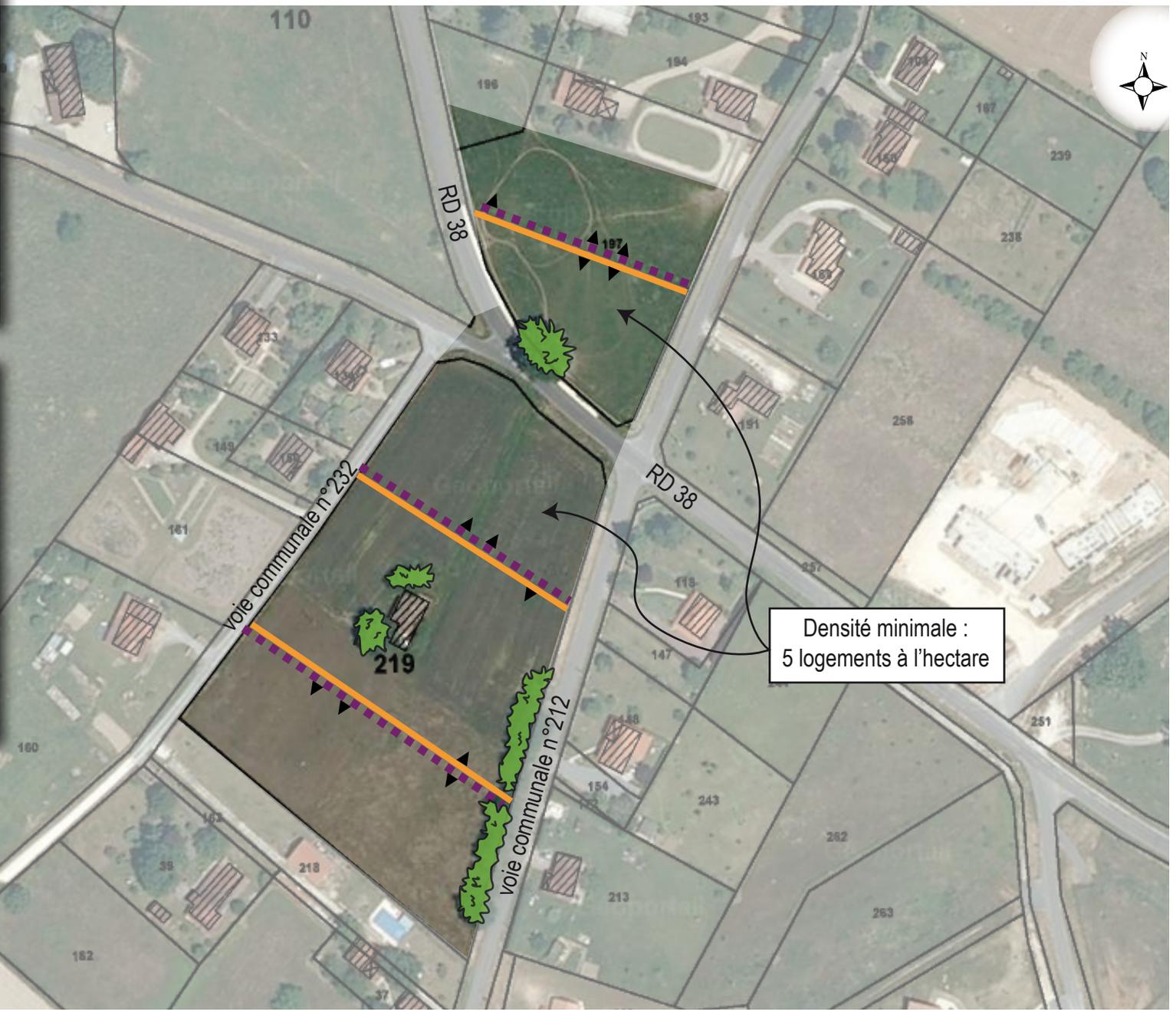
Situation générale



Superficie de la zone 1AU1 : 1,90 ha

Légende

-  Voie de desserte à créer maillant l'ensemble de la zone
-  Cheminement doux à créer
-  Accès de principe aux lots, à prévoir
-  Eléments paysagers existants à préserver (haies, arbres isolés,...)



Densité minimale :  
5 logements à l'hectare

### 1 – Objectifs de l'aménagement d'ensemble

Le développement urbain proposé devra assurer un lien urbain, et une perméabilité pour les déplacements en modes doux vers le quartier pavillonnaire qui le borde de toutes parts.

#### *Principes obligatoires :*

Les constructions à venir sur chaque parcelle devront s'accompagner d'un cadre de vie de qualité notamment par l'aménagement d'espaces verts non dédiés à la voiture.

### 2 – Principes d'aménagement d'ensemble

#### *Organisation globale du site - accès et desserte interne (Principe obligatoire)*

Les accès à la zone sont organisés depuis la VC 232 à l'ouest, la VC212 à l'est et la RD 38 au nord.

#### *Accessibilité (Principes obligatoires)*

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

#### *Implantation des constructions (Principes obligatoires)*

Les nouvelles constructions s'implanteront sur chaque parcelle avec la majeure partie de la façade exposée ou des toitures au Sud de façon à permettre une utilisation optimum de la lumière naturelle et de l'énergie solaire.

#### *Les hauteurs des constructions (Principes obligatoires)*

Les hauteurs des constructions sont limitées à 7 m à l'égout, mais le plan de composition urbaine pour l'aménagement de chaque parcelle 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, etc...) pour renforcer le confort d'été.

L'implantation des constructions devra favoriser l'emploi des énergies renouvelables (solaire notamment), ainsi qu'un éclairage naturel optimal.

#### *Les stationnements (Principes obligatoires)*

Les stationnements de surface sur domaine privé seront limités. Ils seront en majorité intégrés à la construction.

#### *Liaisons douces (Principes obligatoires)*

Des circulations réservées aux piétons et aux cycles seront aménagés sur l'espace collectif de façon à créer des parcours continus selon les principes déterminés dans les schémas page suivante.

*Principes obligatoires, gestion des eaux pluviales*

L'opération d'aménagement d'ensemble devra être neutre au regard du ruissellement pluvial par rapport à la situation avant aménagement. Aussi une compensation de l'imperméabilisation liée à l'urbanisation nouvelle, devra être mise en œuvre par :

- une gestion des eaux pluviales à l'échelle du site par l'aménagement de noues, de fossés, de bassins de rétention paysagers et/ou de puits d'infiltration. Les surfaces des espaces des cheminements, des trottoirs, des stationnements ainsi que les voies de desserte seront éventuellement revêtues de matériaux drainants.

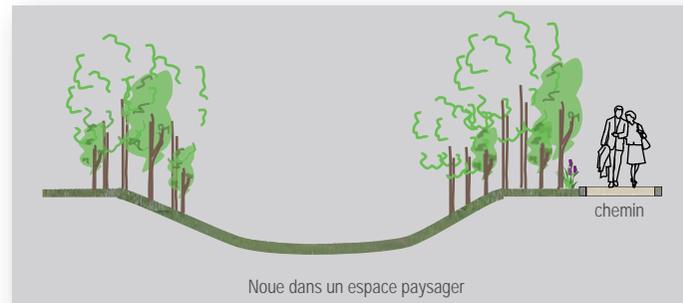
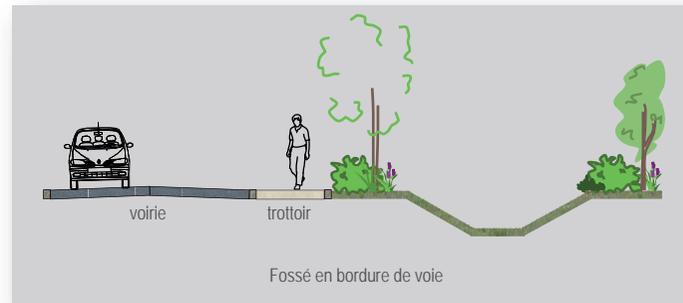
- L'aménagement des espaces collectifs (espaces verts, stationnements, voiries, etc...) de façon à stocker temporairement les eaux. A cette fin les principes recommandés ci-après pourront être mis en œuvre.

*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 stockage et recyclage des eaux pluviales (arrosage des espaces verts, etc.).



*Les espaces collectifs (Principes obligatoires)*

Chaque opération de construction sur chaque parcelle devra intégrer des espaces verts collectifs aménagés à hauteur minimale de 10 % de la superficie de l'unité foncière d'origine. Ces espaces devront obligatoirement bénéficier d'un aménagement paysager, et ne pas constituer des délaissés.

*Maintien de la structure paysagère du site (Principes obligatoires)*

Les haies et alignements végétaux identifiés au schéma d'orientation devront être préservés et intégrés à l'aménagement d'ensemble.

*Insertion et traitement paysagers (Principes obligatoires)*

- Les bandes de stationnement qui seraient aménagés le long des voies seront fragmentés tous les 3 ou 4 stationnements par une bande plantée (2,5m minimum de long) plantée d'arbustes en bosquet.

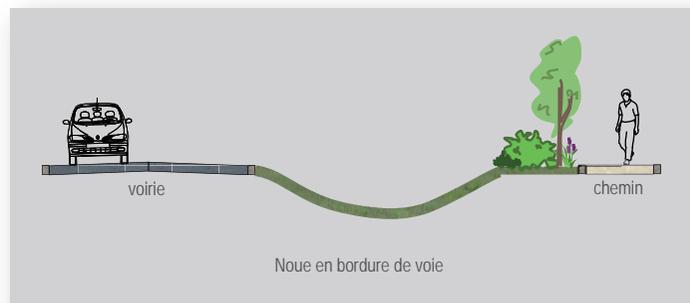
- Les haies seront constituées d'essences variées (au minimum 3 espèces distinctes) et avec au minimum 50% d'espèces caduques. Les haies monospécifiques sont proscrites. Les espèces de type thuya, cupressocyparis et laurier palmes sont interdites notamment en haies monospécifiques. En effet, ces espèces constituent des effets de masques (murs végétaux) peu attractifs pour les piétons.

- 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/ou les fossés seront végétalisés et intégrés dans un aménagement paysager.

*Dimensions et traitement des voiries internes (Principes obligatoires)*

La voie interne de desserte à la zone devra obligatoirement intégrer des espaces de circulation dédiés aux piétons et aux cycles. Elle devra éviter les surlargeurs de chaussée, facteurs d'accélération de la vitesse automobile et d'imperméabilisation des sols. Ainsi les espaces le long de la voie seront plantés d'arbres en alignements, ou de bandes vertes enherbées pouvant intégrer des noues, fossés, et cheminements piétons et cycles.



Situation générale



Superficie de la zone 1AUX2 : 2,30 ha

Légende

- Phasage :
- ① Remplissage de la zone UX
  - ② Ensuite, urbanisation de la zone 1AUX2 (Lorsque le résidu de la zone UX ne suffit pas pour réaliser une opération, l'ouverture de la zone 1AUX2 est possible)
- Voie de desserte à créer maillant l'ensemble de la zone
  - Cheminement doux à créer
  - Accès de principe aux lots, à prévoir
  - Végétation existante à préserver
  - Haie de hautes tiges d'essences locales à créer
  - Haie de moyennes tiges d'essences locales à créer



## 1 – Objectifs de l'aménagement d'ensemble

Le développement urbain proposé (zone économique) devra assurer un lien urbain, et une perméabilité pour les déplacements en modes doux vers la zone déjà existante à l'ouest.

### *Principes obligatoires :*

Les développements urbains qui se feront à la parcelle devront respecter la trame verte existante présente à l'est de la zone.

Les constructions à venir sur chaque parcelle devront s'accompagner d'un cadre de vie de qualité notamment par l'aménagement d'espaces verts non dédiés à la voiture.

## 2 – Principes d'aménagement d'ensemble

### *Organisation globale du site - accès et desserte interne (Principe obligatoire)*

L'accès principal à la zone est organisé depuis la RD5 à l'ouest.

### *Accessibilité (Principes obligatoires)*

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

### *Implantation des constructions (Principes obligatoires)*

Les nouvelles constructions s'implanteront sur chaque parcelle avec la majeure partie de la façade exposée ou des toitures au Sud de façon à permettre une utilisation optimum de la lumière naturelle et de l'énergie solaire.

### *Les hauteurs des constructions (Principes obligatoires)*

Les hauteurs des constructions sont limitées à 10 m à l'égout, mais le plan de composition urbaine pour l'aménagement de chaque parcelle 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, etc...) pour renforcer le confort d'été.

L'implantation des constructions devra favoriser l'emploi des énergies renouvelables (solaire notamment), ainsi qu'un éclairage naturel optimal.

### *Les stationnements (Principes obligatoires)*

L'aménagement sur chaque parcelle devra prévoir un stationnement abrité pour les cycles en capacité cohérente avec les occupations (au moins un emplacement pour 50m<sup>2</sup> d'emprise au sol des bâtiments).

### *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 les schémas page suivante.

### Principes obligatoires, gestion des eaux pluviales

L'opération d'aménagement d'ensemble devra être neutre au regard du ruissellement pluvial par rapport à la situation avant aménagement. Aussi une compensation de l'imperméabilisation liée à l'urbanisation nouvelle, devra être mise en œuvre par :

- une gestion des eaux pluviales à l'échelle du site par l'aménagement de noues, de fossés, de bassins de rétention paysagers et/ou de puits d'infiltration. Les surfaces des espaces des cheminements, des trottoirs, des stationnements ainsi que les voies secondaires seront revêtues de matériaux drainants.

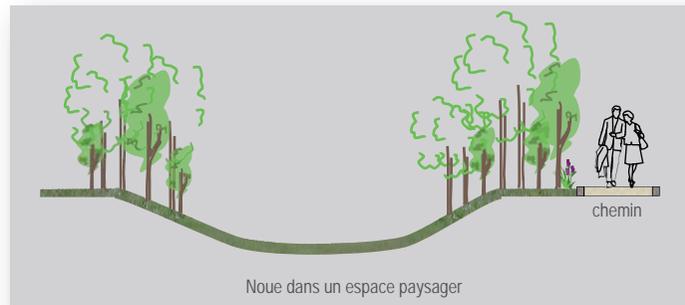
- L'aménagement des espaces collectifs (espaces verts, stationnements, voiries, etc...) de façon à stocker temporairement les eaux. A cette fin les principes recommandés ci-après pourront être mis en œuvre.

### 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 stockage et recyclage des eaux pluviales (arrosage des espaces verts, etc.).



### Les espaces collectifs (Principes obligatoires)

Chaque opération de construction sur chaque parcelle devra intégrer des espaces verts collectifs aménagés à hauteur minimale de 10 % de la superficie de l'unité foncière d'origine. Ces espaces devront obligatoirement bénéficier d'un aménagement paysager, et ne pas constituer des délaissés.

### Maintien de la structure paysagère du site (Principes obligatoires)

Les haies et alignements végétaux identifiés au schéma d'orientation devront être préservés et intégrés à l'aménagement d'ensemble.

### Insertion et traitement paysagers (Principes obligatoires)

- Les bandes de stationnement qui seraient aménagés le long des voies seront fragmentés tous les 3 ou 4 stationnements par une bande plantée (2,5m 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.

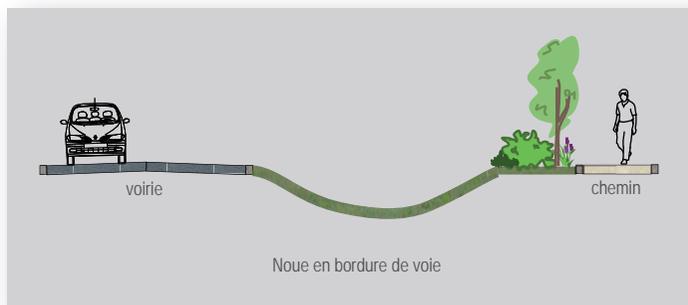
- Les haies seront constituées d'essences variées (au minimum 3 espèces distinctes) et avec au minimum 50% d'espèces caduques. Les haies monospécifiques sont proscrites. Les espèces de type thuya, cupressocyparis et laurier palmes sont interdites notamment en haies monospécifiques. En effet, ces espèces constituent des effets de masques (murs végétaux) peu attractifs pour les piétons.

- 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.

### Dimensions et traitement des voiries internes (Principes obligatoires)

La voie interne de desserte à la zone devra obligatoirement intégrer des espaces de circulation dédiés aux piétons et aux cycles. Elle devra éviter les surlargeurs de chaussée, facteurs d'accélération de la vitesse automobile et d'imperméabilisation des sols. Ainsi les espaces le long de la voie seront plantés d'arbres en alignements, ou de bandes vertes enherbées pouvant intégrer des noues, fossés, et cheminements piétons et cycles.



Situation générale

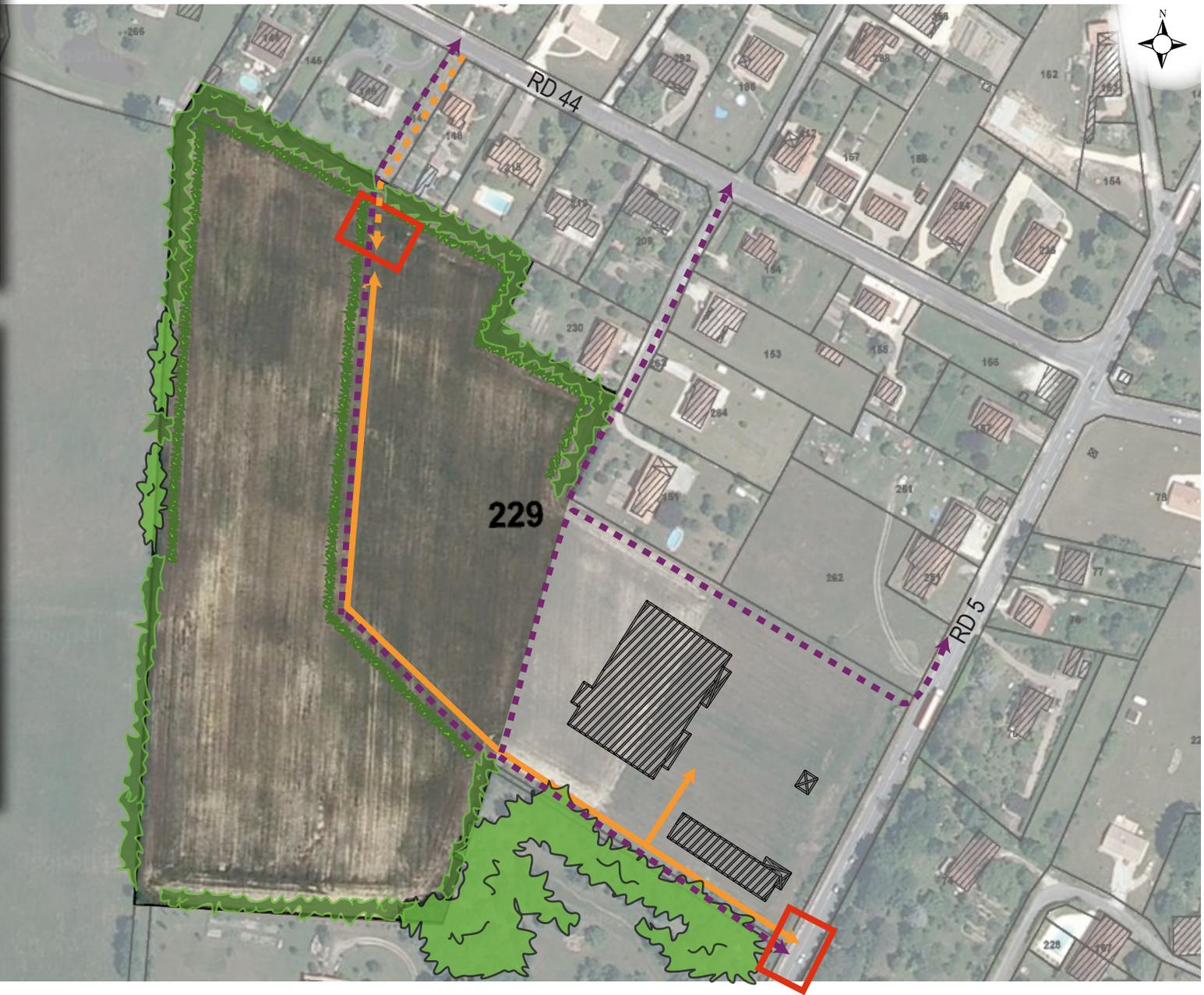


Superficie de la zone 1AUX1 : 4,01 ha

Légende

Voie de desserte à créer maillant l'ensemble de la zone :

-  A double sens
-  A sens unique
-  Cheminement doux à créer
-  Végétation existante à préserver
-  Haie de hautes tiges d'essences locales à créer
-  Haie de moyennes tiges d'essences locales à créer



## 1 – Objectifs de l'aménagement d'ensemble

Le développement urbain proposé (zone économique) devra assurer un lien urbain, et une perméabilité pour les déplacements en modes doux vers le quartier pavillonnaire qui le borde au nord.

### *Principes obligatoires :*

Les développements urbains qui se feront à la parcelle devront respecter la trame verte existante présente au sud et à l'ouest de la zone.

Les constructions à venir sur chaque parcelle devront s'accompagner d'un cadre de vie de qualité notamment par l'aménagement d'espaces verts non dédiés à la voiture.

## 2 – Principes d'aménagement d'ensemble

### *Organisation globale du site - accès et desserte interne (Principe obligatoire)*

L'accès principal à la zone est organisé depuis la RD5 à l'est.

### *Accessibilité (Principes obligatoires)*

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

### *Implantation des constructions (Principes obligatoires)*

Les nouvelles constructions s'implanteront sur chaque parcelle avec la majeure partie de la façade exposée ou des toitures au Sud de façon à permettre une utilisation optimum de la lumière naturelle et de l'énergie solaire.

### *Les hauteurs des constructions (Principes obligatoires)*

Les hauteurs des constructions sont limitées à 10 m à l'égout, mais le plan de composition urbaine pour l'aménagement de chaque parcelle 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, etc...) pour renforcer le confort d'été.

L'implantation des constructions devra favoriser l'emploi des énergies renouvelables (solaire notamment), ainsi qu'un éclairage naturel optimal.

### *Les stationnements (Principes obligatoires)*

L'aménagement sur chaque parcelle devra prévoir un stationnement abrité pour les cycles en capacité cohérente avec les occupations (au moins un emplacement pour 50m<sup>2</sup> d'emprise au sol des bâtiments).

### *Liaisons douces (Principes obligatoires)*

Des circulations réservées aux piétons et aux cycles seront aménagés de façon à créer des parcours continus selon les principes déterminés dans les schémas page suivante.

# LES GRANDS CHAMPS

## Principes obligatoires, gestion des eaux pluviales

L'opération d'aménagement d'ensemble devra être neutre au regard du ruissellement pluvial par rapport à la situation avant aménagement. Aussi une compensation de l'imperméabilisation liée à l'urbanisation nouvelle, devra être mise en œuvre par :

- une gestion des eaux pluviales à l'échelle du site par l'aménagement de noues, de fossés, de bassins de rétention paysagers et/ou de puits d'infiltration. Les surfaces des espaces des cheminements, des trottoirs, des stationnements ainsi que les voies secondaires seront revêtues de matériaux drainants.

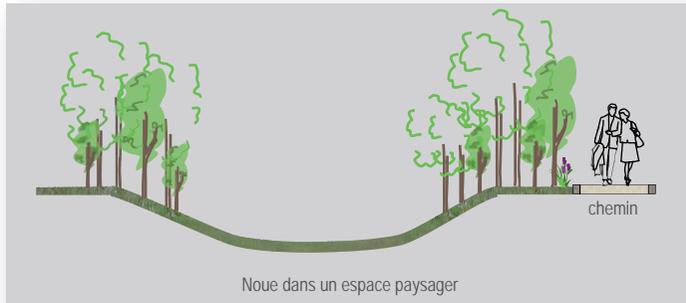
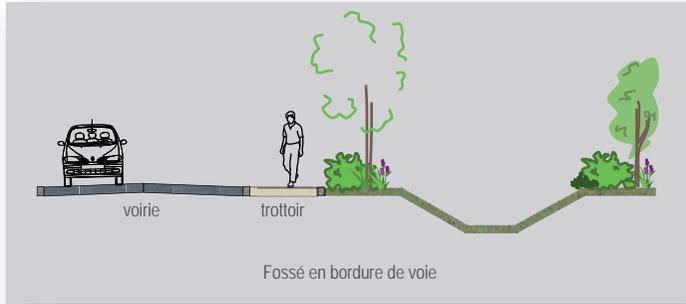
- L'aménagement des espaces collectifs (espaces verts, stationnements, voiries, etc...) de façon à stocker temporairement les eaux. A cette fin les principes recommandés ci-après pourront être mis en œuvre.

## 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 stockage et recyclage des eaux pluviales (arrosage des espaces verts, etc.).

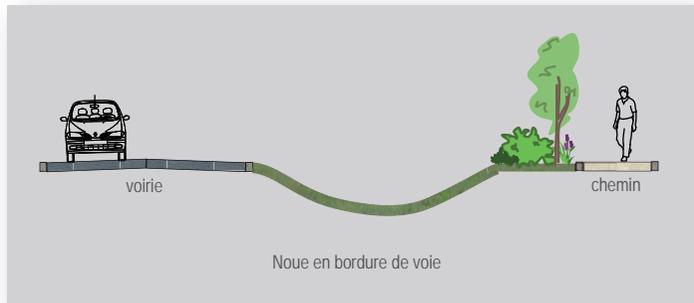


## Les espaces collectifs (Principes obligatoires)

Chaque opération de construction sur chaque parcelle devra intégrer des espaces verts collectifs aménagés à hauteur minimale de 10 % de la superficie de l'unité foncière d'origine. Ces espaces devront obligatoirement bénéficier d'un aménagement paysager, et ne pas constituer des délaissés.

## Maintien de la structure paysagère du site (Principes obligatoires)

Les haies et alignements végétaux identifiés au schéma d'orientation devront être préservés et intégrés à l'aménagement d'ensemble.



## Insertion et traitement paysagers (Principes obligatoires)

- Les bandes de stationnement qui seraient aménagés le long des voies seront fragmentés tous les 3 ou 4 stationnements par une bande plantée (2,5m 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 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 et laurier palmes sont interdites notamment en haies monospécifiques. En effet, ces espèces constituent des effets de masques (murs végétaux) peu attractifs pour les piétons.

- 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.

## Dimensions et traitement des voiries internes (Principes obligatoires)

La voie interne de desserte à la zone devra obligatoirement intégrer des espaces de circulation dédiés aux piétons et aux cycles. Elle devra éviter les surlargeurs de chaussée, facteurs d'accélération de la vitesse automobile et d'imperméabilisation des sols. Ainsi les espaces le long de la voie seront plantés d'arbres en alignements, ou de bandes vertes enherbées pouvant intégrer des noues, fossés, et cheminements piétons et cycles.