



Plan Local d'Urbanisme COUTICHES

Orientations d'Aménagement et de Programmation

Arrêté le :	8 mars 2018
Approuvé le :	29 janvier 2019
Révision allégée n°1 approuvée le :	6 février 2023



Sommaire

AVANT PROPOS.....	2
ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION.....	4
I. SECTEUR SITUE ENTRE LA RD30 ET LA RD938.....	5
1. <i>Contexte et enjeux</i>	5
2. <i>Orientations particulières</i>	5
3. <i>Schéma d'aménagement</i>	6
II. SECTEUR SITUE ENTRE LA RD30 ET LA RUE DU VERT BOCAGE.....	8
1. <i>Contexte et enjeux</i>	8
2. <i>Orientations particulières</i>	8
3. <i>Schéma d'aménagement</i>	9
III. SECTEUR SITUE ENTRE LA RD938 ET LA RD430.....	11
1. <i>Contexte et enjeux</i>	11
2. <i>Orientations particulières</i>	11
3. <i>Schéma d'aménagement</i>	12
IV. SECTEUR SITUE EN PROFONDEUR DE LA RUE DE LA JONQUIERE.....	14
1. <i>Contexte et enjeux</i>	14
2. <i>Orientations particulières</i>	14
3. <i>Schéma d'aménagement</i>	15
V. SECTEUR SITUE LE LONG DE LA RUE DES SABLIERES.....	17
1. <i>Contexte et enjeux</i>	17
2. <i>Orientations particulières</i>	17
3. <i>Schéma d'aménagement</i>	18
VI. RECOMMANDATIONS POUR L'AMENAGEMENT DES ZONES D'ETUDES.....	20

AVANT PROPOS

Dans le cadre de la concrétisation des orientations générales d'aménagement figurant au PADD, la commune a défini des secteurs sur lesquels sont envisagés une restructuration ou un aménagement particulier.

Il s'agit, dans le présent document, de préciser les conditions particulières d'aménagement et d'urbanisme de chacun de ces secteurs, en vue de garantir un minimum de qualité.

Ce document est établi conformément aux articles L.151-6 et L.151-7 et R.151-6, R.151-7 et R.151-8 du code de l'urbanisme :

Article L.151-6 :

« Les orientations d'aménagement et de programmation comprennent, en cohérence avec le projet d'aménagement et de développement durables, des dispositions portant sur l'aménagement, l'habitat, les transports et les déplacements.

En l'absence de schéma de cohérence territoriale, les orientations d'aménagement et de programmation d'un plan local d'urbanisme élaboré par un établissement public de coopération intercommunale comprennent les dispositions relatives à l'équipement commercial et artisanal mentionnées aux articles L. 141-16 et L. 141-17. »

Article L.151-7 :

« Les orientations d'aménagement et de programmation peuvent notamment :

- 1° Définir les actions et opérations nécessaires pour mettre en valeur l'environnement, notamment les continuités écologiques, les paysages, les entrées de villes et le patrimoine, lutter contre l'insalubrité, permettre le renouvellement urbain et assurer le développement de la commune ;
- 2° Favoriser la mixité fonctionnelle en prévoyant qu'en cas de réalisation d'opérations d'aménagement, de construction ou de réhabilitation un pourcentage de ces opérations est destiné à la réalisation de commerces ;
- 3° Comporter un échéancier prévisionnel de l'ouverture à l'urbanisation des zones à urbaniser et de la réalisation des équipements correspondants ;
- 4° Porter sur des quartiers ou des secteurs à mettre en valeur, réhabiliter, restructurer ou aménager ;
- 5° Prendre la forme de schémas d'aménagement et préciser les principales caractéristiques des voies et espaces publics ;
- 6° Adapter la délimitation des périmètres, en fonction de la qualité de la desserte, où s'applique le plafonnement à proximité des transports prévu aux articles L. 151-35 et L. 151-36.»

Article R.151-6 :

« Les orientations d'aménagement et de programmation par quartier ou secteur définissent les conditions d'aménagement garantissant la prise en compte des qualités architecturales, urbaines et paysagères des espaces dans la continuité desquels s'inscrit la zone, notamment en entrée de ville.

Le périmètre des quartiers ou secteurs auxquels ces orientations sont applicables est délimité dans le ou les documents graphiques prévus à l'article R. 151-10. »

Article R.151-7 :

« Les orientations d'aménagement et de programmation peuvent comprendre des dispositions portant sur la conservation, la mise en valeur ou la requalification des éléments de paysage, quartiers, îlots, immeubles, espaces publics, monuments, sites et secteurs qu'elles ont identifiés et localisés pour des motifs d'ordre culturel, historique, architectural ou écologique, notamment dans les zones urbaines réglementées en application de l'article R. 151-19. »

Article R.151-8 :

« Les orientations d'aménagement et de programmation des secteurs de zones urbaines ou de zones à urbaniser mentionnées au deuxième alinéa du R. 151-20 dont les conditions d'aménagement et d'équipement ne sont pas définies par des dispositions réglementaires garantissent la cohérence des projets d'aménagement et de construction avec le projet d'aménagement et de développement durables.

Elles portent au moins sur :

- 1° La qualité de l'insertion architecturale, urbaine et paysagère ;
- 2° La mixité fonctionnelle et sociale ;
- 3° La qualité environnementale et la prévention des risques ;
- 4° Les besoins en matière de stationnement ;
- 5° La desserte par les transports en commun ;
- 6° La desserte des terrains par les voies et réseaux.

Ces orientations d'aménagement et de programmation comportent un schéma d'aménagement qui précise les principales caractéristiques d'organisation spatiale du secteur. »

Ces orientations sont opposables aux tiers : tout aménagement, installation, travaux, construction doit donc les respecter en termes de compatibilité, c'est-à-dire qu'elles doivent les respecter dans l'esprit et non à la lettre.

ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION

Echéancier de l'aménagement des zones de développement à respecter

L'aménagement des zones suivantes ne pourra être réalisé qu'après **un délai de 5 ans** à partir de l'application du Plan Local d'Urbanisme, soit à partir du 19 février 2024 :

- **Secteur situé entre la RD30 et la rue du Vert Bocage ;**

L'aménagement des zones suivantes ne pourra être réalisé qu'après **un délai de 9 ans** à partir de l'application du Plan Local d'Urbanisme, soit à partir du 19 février 2028 :

- **Secteur situé le long de la rue des Sablière.**

Les zones suivantes **ne sont pas concernées** par ce calendrier :

- Secteur situé entre la RD938 et la RD430 ;
- Secteur situé rue de la Jonquière ;
- Secteur situé entre la RD30 et la RD938.

I. SECTEUR SITUE ENTRE LA RD30 ET LA RD938

1. *Contexte et enjeux*

Le site d'étude dédié principalement au logement se trouve au sein de la commune de Coutiches et plus précisément au cœur du tissu urbain principal communal. La centralité communale se situe à quelques dizaines de mètres avec ses équipements et ses commerces.

Le projet urbanise en profondeur des espaces actuellement végétalisés et cultivés situés en front à rue et en cœur d'îlot, à l'intersection de deux principales artères routières de la commune. La zone est bien desservie puisqu'un arrêt de bus se situe à proximité.

Le projet est bordé à l'ouest par une construction et son jardin, ainsi que par la RD938, à l'est par une habitation et par un cours d'eau (ruisseau de la Guéronnelle) et au nord et au sud par des habitations et leurs jardins.

L'urbanisation limitrophe de la zone est constituée de logements mixtes et pavillonnaires allant de R+C à R+1+C avec un emploi courant de la brique et de la tuile. Les toitures sont variables 2 ou 4 pans brisés ou non. Les constructions sont majoritairement implantées en front à rue.

La zone d'étude d'une superficie de 1,6 Ha présente l'occasion d'investir le secteur en profondeur. Elle est accessible depuis l'ouest, via deux ouvertures le long de la RD938.

Le projet s'intègre parfaitement dans le tissu urbain car il bénéficie de la proximité d'équipements et d'un réseau viaire développé.

L'intégration du projet dans un environnement résidentiel est l'enjeu principal de l'aménagement de la zone.

2. *Orientations particulières*

Accès au site

Trois accès à la zone seront aménagés de façon sécurisée. Ils seront dédiés aux accès routiers et piétonniers.

Deux prendront appui sur la RD938 à l'ouest et le troisième sera aménagé à partir de la RD30 au sud. Ces trois accès seront aménagés en double-sens de circulation et permettront d'entrer et de sortir de la zone. Ces accès pourront supporter la voirie de desserte.

Les carrefours créés devront être sécurisés pour l'ensemble des usagers.

Voirie

Une voirie de desserte réalisera un bouclage viaire de la zone depuis les trois accès routiers précités. Celle-ci structurera la zone d'étude.

La voirie sera en double-sens de circulation et sera accompagnée d'un traitement paysager et d'un cheminement doux.

Elle devra être sécurisée pour l'ensemble des usagers.

Déplacement doux

La zone de projet sera entièrement praticable le long des voiries par les piétons et permettra de rallier les sentiers inscrits au PDIPR (cyclo et pédestre) passant le long des RD30 et 938. Des liaisons

piétonnes seront aménagées au sein de la zone afin de limiter les impasses et de faciliter les continuités de circulation.

Gestion des risques

La zone est concernée par les remontées de nappes subaffleurantes. Il conviendra de tenir compte de ces risques afin d'adapter le projet et les constructions.

Intégration paysagère et environnementale

Afin d'intégrer le projet dans son environnement et afin de tamponner un maximum de nuisances engendrées par ce projet, il conviendra d'aménager une frange paysagère sur les franges de la zone de projet. Ceci permettra de gérer les nuisances, notamment visuelles, entre les différents secteurs.

De plus, afin d'embellir et de marquer les espaces, une transition paysagère devra être réalisée entre les différentes vocations à implanter au sein de la zone.

Il conviendra de conserver un espace d'entretien le long du cours d'eau à l'est de la zone. Comme précisé dans le règlement écrit, « *dans le cas de la proximité d'un cours d'eau ou fossé, l'implantation devra être d'au moins 6 mètres par rapport à la crête des berges du cours d'eau ou fossé* ». Des saules pourront être plantés à proximité du cours d'eau.

De plus, les voiries devront être accompagnées d'un traitement paysager.

Les clôtures devront être perméables.

Programmation et implantation

La zone d'étude devra respecter une densité minimale de 20 logements par hectare.

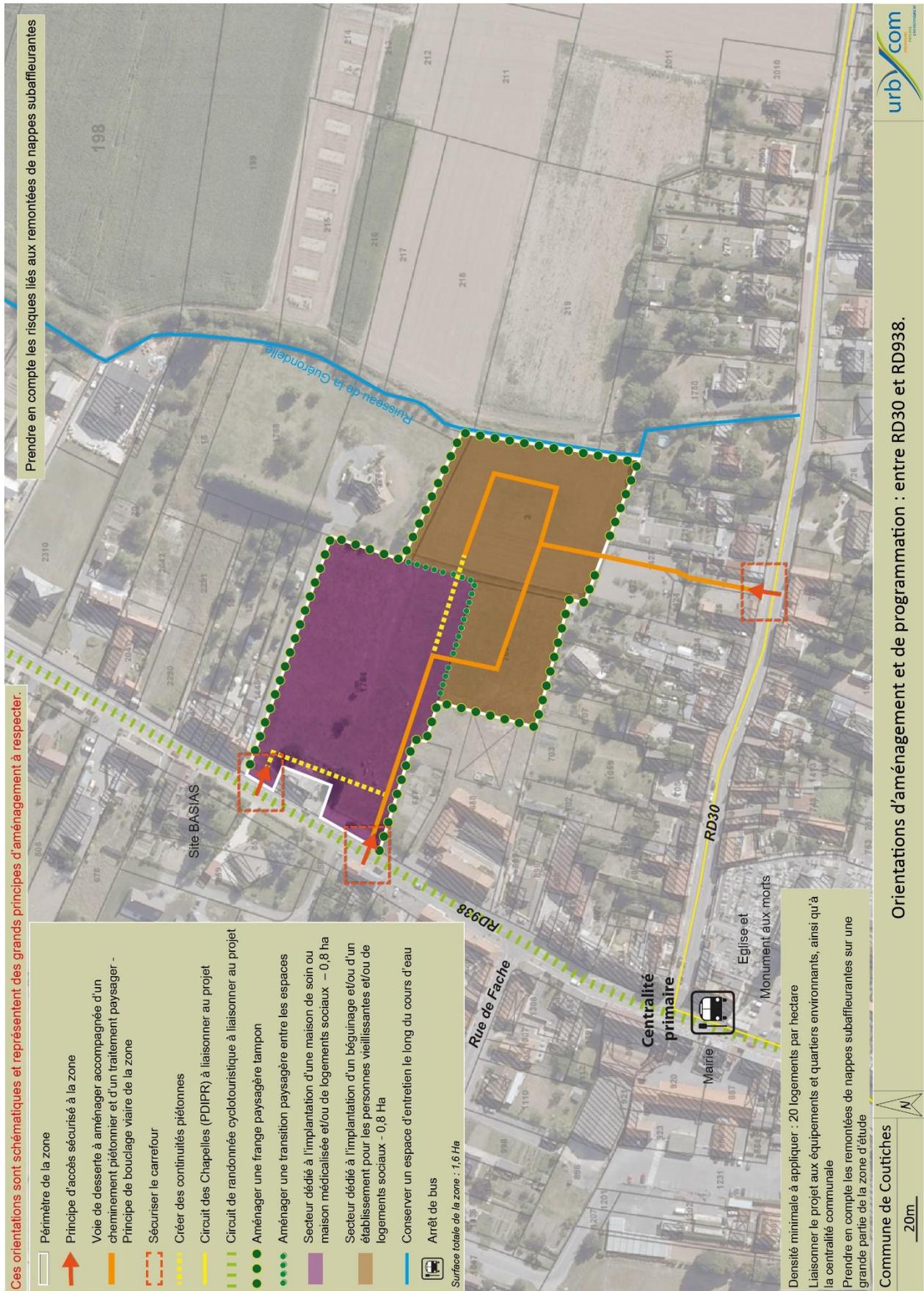
Le secteur nord de la zone est dédié à l'implantation d'une maison de soin ou maison médicalisée et / ou de logements sociaux (0,8 ha) et le secteur sud est dédié à l'implantation d'un béguinage et/ou d'un établissement pour les personnes vieillissantes et/ou de logements sociaux (0,8 Ha).

Equipement en réseaux du site

Le site sera raccordé au réseau public d'alimentation en eau potable et au réseau collectif d'assainissement.

3. Schéma d'aménagement

Le schéma qui suit retranscrit les grands principes des orientations particulières d'aménagement et d'urbanisme exposées ci-dessus.



II. SECTEUR SITUE ENTRE LA RD30 ET LA RUE DU VERT BOCAGE

1. *Contexte et enjeux*

Le site d'étude dédié principalement au logement situe à l'est de la centralité communale. Il prend place au sein d'un secteur nommé « Le Molinel » et se situe à quelques dizaines de mètres des équipements et des commerces principaux.

Le projet urbanise en profondeur des espaces actuellement cultivés situés en cœur d'îlot.

Le projet est bordé au nord, à l'ouest et au sud par des habitations et leurs jardins. L'est de la zone est marqué par un sentier piétonnier établissant la liaison entre la RD30 et la rue du Vert Bocage. Seul un court linéaire est ouvert sur la RD30 (il s'agit actuellement d'un jardin) au sud-ouest de la zone.

L'urbanisation limitrophe de la zone est constituée de fermes, de logements mixtes (traditionnels ou non) et pavillonnaires de hauteur moyenne R+C avec un emploi courant de la brique et de la tuile.

Les toitures sont principalement à 2 pans. Les constructions sont implantées en front à rue pour le bâti traditionnel et en retrait avec jardin pour les constructions les plus récentes.

La zone d'étude d'une superficie de 0,7 Ha présente l'occasion d'investir le secteur en profondeur. Elle est accessible depuis le sentier piétonnier à l'est. Un sentier pédestre « Circuit des Chapelles » passe le long de la RD30.

Le projet s'intègre correctement dans le tissu urbain car il bénéficie de la proximité de la centralité et d'un réseau viaire développé.

L'intégration du projet dans un environnement résidentiel est l'enjeu principal de l'aménagement de la zone.

2. *Orientations particulières*

Accès au site

Deux accès à la zone seront aménagés de façon sécurisée. L'un sera dédié à l'accès routier et piétonnier et l'autre sera dédié uniquement à l'accès piétonnier.

L'accès routier prendra appui sur la RD30 au sud-ouest et le second se fera depuis le cheminement piétonnier existant en bordure est de la zone.

L'accès routier sera aménagé en double-sens de circulation et permettra d'entrer et de sortir de la zone. Il pourra supporter la voirie de desserte.

Le carrefour créé devra être sécurisé pour l'ensemble des usagers.

Voirie

Une voirie primaire desservira la zone depuis l'accès routier précité. Celle-ci structurera la zone d'étude.

La voie sera en double-sens de circulation et sera accompagnée d'un traitement paysager et d'un cheminement doux.

Elle devra être sécurisée pour l'ensemble des usagers.

Une aire de retournement devra être aménagée de façon à fluidifier et sécuriser les manœuvres des usagers.

Déplacement doux

La zone de projet sera entièrement praticable le long des voiries par les piétons et permettra de rallier le « Circuit des Chapelles » passant le long de la RD30. Elle sera également liée au cheminement piétonnier bordant sa limite est.

Intégration paysagère

Afin d'intégrer le projet dans son environnement et afin de tamponner un maximum de nuisances engendrées par ce projet, il conviendra d'aménager une frange paysagère sur les franges nord, ouest et en partie au sud de la zone de projet. Ceci permettra de gérer les nuisances, notamment visuelles, entre les différents secteurs.

De plus, les voiries devront être accompagnées d'un traitement paysager.

Programmation

La zone d'étude devra respecter une densité minimale de 18 logements par hectare.

Cette zone ne pourra être aménagée que dans un délai de 5 ans à partir de l'application du PLU.

Evolution future

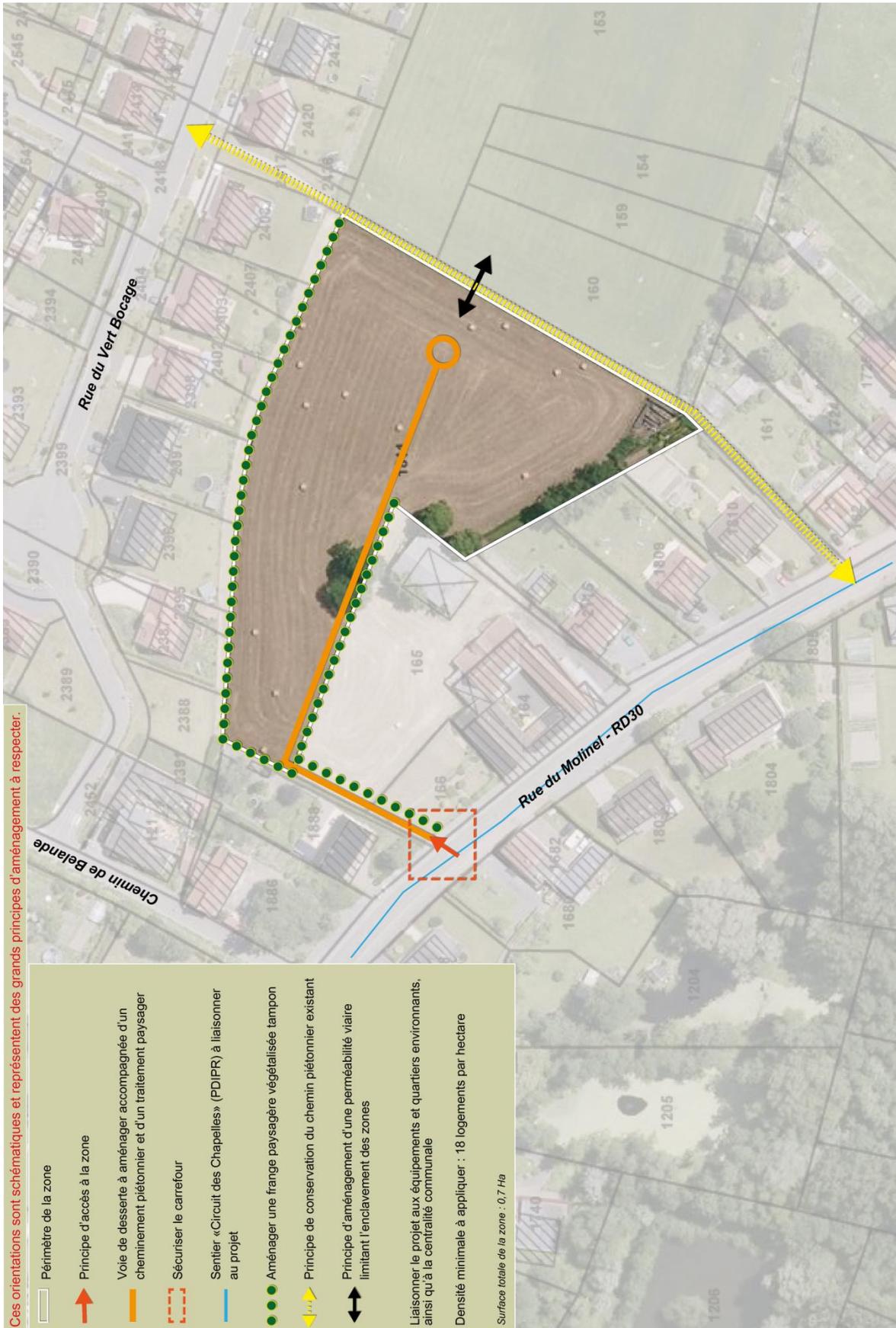
Afin de limiter l'enclavement de la zone dans le temps et d'envisager un éventuel développement de celle-ci, il conviendra de conserver une perméabilité viaire entre l'est de la zone et le chemin piétonnier.

Equipement en réseaux du site

Le site sera raccordé au réseau public d'alimentation en eau potable et au réseau collectif d'assainissement.

3. Schéma d'aménagement

Le schéma qui suit retranscrit les grands principes des orientations particulières d'aménagement et d'urbanisme exposées ci-dessus.



III. SECTEUR SITUE ENTRE LA RD938 ET LA RD430

1. *Contexte et enjeux*

Le site d'étude dédié principalement au logement se trouve au sein de la commune de Coutiches et plus précisément au nord du tissu urbain principal communal. La centralité communale se situe à quelques dizaines de mètres au sud avec ses équipements et ses commerces.

Le projet urbanise en profondeur des espaces actuellement végétalisés et cultivés situés en cœur d'îlot, à l'intersection de deux principales artères routières de la commune RD938 et RD430. Il se situe en entrée de ville et est visible depuis la RD938 en arrivant par le nord. La zone est bien desservie puisqu'un arrêt de bus se situe à proximité.

Le projet est bordé à l'ouest, au sud et à l'est par des constructions et leurs jardins, ainsi que par la RD938 sur un court linéaire.

La partie sud de la zone de projet est en cours de réalisation.

L'urbanisation limitrophe de la zone est constituée de fermes, de quelques logements mixtes et de nombreux habitats pavillonnaires de hauteur moyenne R+C. On retrouve un emploi courant de la brique et de la tuile. Les toitures sont souvent à 2 pans. Les constructions sont majoritairement implantées en retrait de la voie derrière un jardinet sauf pour les constructions les plus anciennes implantées en front à rue.

Elle est accessible depuis l'est, via un espace libre de construction le long de la RD938. Un itinéraire cyclotouristique passe le long de la RD430.

Le projet s'intègre correctement dans le tissu urbain car il bénéficie de la proximité d'équipements proches et d'un réseau viaire développé.

L'intégration du projet dans un environnement résidentiel en entrée de ville est l'enjeu principal de l'aménagement de la zone.

2. *Orientations particulières*

Accès au site

Un accès à la zone sera aménagé de façon sécurisée. Il sera dédié aux accès routiers et piétonniers.

Il prendra appui sur la RD430 à l'ouest.

Il sera aménagé en double-sens de circulation et permettra d'entrer et de sortir de la zone. Cet accès pourra supporter la voirie de desserte.

Le carrefour créé sur la RD430 devra être sécurisé pour l'ensemble des usagers.

Voirie

Une voirie primaire réalisera la desserte de la zone depuis l'accès routier précité. Celle-ci structurera la zone d'étude.

Elle sera en double-sens de circulation et sera accompagnée d'un traitement paysager et d'un cheminement doux. Une aire de retournement viendra compléter le dispositif afin de fluidifier et sécuriser les manœuvres routières.

Elle devra être sécurisée pour l'ensemble des usagers.

Déplacement doux

La zone de projet sera entièrement praticable le long des voiries par les piétons et permettra de rallier le circuit cyclotouristique passant le long de la RD430. De plus, des liaisons uniquement douces seront aménagées entre la voirie et les espaces verts de façon à fluidifier les déplacements de tous.

Gestion des risques

La zone est concernée par le retrait et gonflement des argiles d'aléa fort et a été touchée en partie par les inondations de 2005. Il conviendra de prendre en compte ces risques et d'adapter le projet en conséquence.

Intégration et valorisation paysagère

Afin d'intégrer le projet dans son environnement, d'embellir l'entrée de ville, et afin de tamponner un maximum de nuisances engendrées par ce projet, il conviendra d'aménager une frange paysagère sur les franges de la zone de projet. Ceci permettra de gérer les nuisances, notamment visuelles, entre les différents secteurs.

Une frange paysagère d'une hauteur d'1,8m maximum devra être aménagée sur les franges sud, ouest et est et en partie sur la frange nord (voir plan). Une autre frange paysagère de 2m de hauteur maximum devra être mise en place au nord-est de façon à intégrer la zone en entrée de ville.

Des espaces verts paysager seront aménagés en frange nord et nord-est de la zone de façon à tamponner les nuisances et à valoriser la zone en créant des espaces récréatifs.

De plus, les voiries devront être accompagnées d'un traitement paysager.

Afin de faire respirer la zone et de valoriser les espaces agricoles voisins, des perspectives visuelles qualitatives devront être préservées vers le nord de la zone.

Programmation et organisation

La zone d'étude devra respecter une densité minimale de 18 logements par hectare. Les logements pavillonnaires seront privilégiés sur la zone.

Cette zone n'est pas soumise à une échéance d'aménagement.

Equipement en réseaux du site

Le site sera raccordé au réseau public d'alimentation en eau potable et au réseau collectif d'assainissement.

3. Schéma d'aménagement

Le schéma qui suit retranscrit les grands principes des orientations particulières d'aménagement et d'urbanisme exposées ci-dessus.

IV. SECTEUR SITUE EN PROFONDEUR DE LA RUE DE LA JONQUIERE

1. *Contexte et enjeux*

Le site d'étude dédié principalement au logement se trouve au sein de la commune de Coutiches et plus précisément au sein de la centralité secondaire communale (Jonquière). La centralité primaire communale se situe à quelques centaines de mètres au nord avec ses équipements et ses commerces.

Le projet urbanise en profondeur des espaces actuellement végétalisés et cultivés situés à l'intersection de deux artères routières de la commune (RD938 et rue de la Jonquière). La zone est bien desservie puisqu'un arrêt de bus se situe à proximité.

Le projet est bordé au nord et à l'est par des constructions et leurs jardins, au sud par un boisement et à l'ouest par des espaces cultivés. Un récent projet d'habitat occupe le sud-est de la zone.

L'urbanisation limitrophe de la zone est constituée de quelques fermes, de logements mixtes et pavillonnaires de hauteur variant entre R+C, R+1 et R+1+C pour les constructions les plus anciennes.

On retrouve un emploi courant de la brique et de la tuile. Les toitures sont souvent à 2 pans. Les constructions sont majoritairement implantées en retrait de la voie derrière un jardinet sauf pour les constructions les plus anciennes implantées en front à rue.

La zone d'étude d'une superficie de 1,4 Ha présente l'occasion d'investir le secteur en profondeur. Elle n'est pas accessible actuellement. Un itinéraire cyclotouristique passe le long de la RD938 et le long de la rue de la Jonquière.

Le projet s'intègre correctement dans le tissu urbain car il bénéficie de la proximité d'équipements proches et d'un réseau viaire développé.

L'intégration du projet dans un environnement résidentiel est l'enjeu principal de l'aménagement de la zone.

2. *Orientations particulières*

Accès au site

Un accès à la zone sera aménagé de façon sécurisée. Il sera dédié aux accès routiers et piétonniers.

Il prendra appui sur la rue de la Jonquière au nord.

Il sera aménagé en double-sens de circulation et permettra d'entrer et de sortir de la zone. Cet accès pourra supporter la voirie de desserte.

Le carrefour créé sur la rue de la Jonquière devra être sécurisé pour l'ensemble des usagers.

Voirie

Une voirie primaire réalisera la desserte de la zone depuis l'accès routier précité. Celle-ci structurera la zone d'étude.

Elle sera en double-sens de circulation et sera accompagnée d'un traitement paysager et d'un cheminement doux. Une aire de retournement viendra compléter le dispositif afin de fluidifier et sécuriser les manœuvres routières.

Elle devra être sécurisée pour l'ensemble des usagers.

Déplacement doux

La zone de projet sera entièrement praticable le long des voiries par les piétons. Il conviendra de faciliter les liaisons entre la zone et le circuit cyclotouristique passant le long de la RD938.

Intégration paysagère

Afin d'intégrer le projet dans son environnement et afin de tamponner un maximum de nuisances engendrées par ce projet, il conviendra d'aménager une frange paysagère sur l'ensemble des franges de la zone de projet. Ceci permettra de gérer les nuisances, notamment visuelles, entre les différents secteurs.

Afin de faire respirer la zone et de valoriser les espaces agricoles voisins, des perspectives visuelles qualitatives devront être préservées vers l'ouest et le sud de la zone.

De plus, les voiries devront être accompagnées d'un traitement paysager.

Programmation

La zone d'étude devra respecter une densité minimale de 11 logements par hectare.

Cette zone n'est pas soumise à une échéance d'aménagement.

Equipement en réseaux du site

Le site sera raccordé au réseau public d'alimentation en eau potable et au réseau collectif d'assainissement.

3. *Schéma d'aménagement*

Le schéma qui suit retranscrit les grands principes des orientations particulières d'aménagement et d'urbanisme exposées ci-dessus.



Ces orientations sont schématiques et représentent des grands principes d'aménagement à respecter.

- Périmètre de la zone
- Principe de création d'un accès routier et piétonnier
- Principe de création d'une voirie accompagnée d'un cheminement piétonnier et d'un traitement paysager
- Principe de sécurisation du carrefour
- Circuit de randonnée cyclotouristique à liasonner au projet
- Aménager une frange paysagère tampon
- Aménager des perspectives visuelles qualitatives
- Arrêt de bus

Densité minimale à appliquer : 11 logements par hectare
Liaisonner le projet aux équipements et quartiers environnants, ainsi qu'à la centralité communale

Surface du projet : 1,4 Ha



Orientations d'aménagement et de programmation : Rue de la Jonquière.

Commune de Coutiches

N

20m

V. SECTEUR SITUE LE LONG DE LA RUE DES SABLIERES

1. *Contexte et enjeux*

Le site d'étude dédié principalement au logement se trouve au sein de la commune de Coutiches et plus précisément au sud du tissu urbain principal communal. La centralité secondaire communale se situe à quelques dizaines de mètres au nord avec ses équipements et ses commerces.

Le projet urbanise des espaces actuellement cultivés et traversés par un cours d'eau. Il occupe en profondeur un espace situé entre les constructions de la RD938 et de la rue des Sablières.

Il se situe en entrée de ville et est visible depuis la RD938 en arrivant par le sud. La zone est bien desservie puisque proche de la RD9338.

Le projet est bordé au nord et à l'ouest par des constructions et leurs jardins, au sud par des espaces cultivés et à l'est par la rue des Sablières. Une chapelle se situe à proximité au sud.

L'urbanisation limitrophe de la zone est constituée d'habitats mixtes et pavillonnaires avec de nombreuses maisons groupées. Les implantations varient entre front à rue et léger retrait. Les hauteurs vont de R+C à R+1 avec un emploi majoritaire des briques et des tuiles.

La zone d'étude d'une superficie de 0,4 Ha présente l'occasion d'investir le secteur en profondeur et visible depuis l'entrée de ville.

Elle est accessible depuis l'est, via la rue des Sablières. Un itinéraire cyclotouristique passe le long de cette même voie.

Le projet s'intègre dans le tissu urbain car il bénéficie de la proximité d'équipements proches et d'un réseau viaire développé.

L'intégration du projet dans un environnement résidentiel en entrée de ville est l'enjeu principal de l'aménagement de la zone.

2. *Orientations particulières*

Accès au site

Un accès à la zone sera aménagé de façon sécurisée. Il sera dédié aux accès routiers et piétons.

Il prendra appui sur la rue des Sablières à l'est.

Il sera aménagé en double-sens de circulation et permettra d'entrer et de sortir de la zone. Cet accès pourra supporter la voirie de desserte.

Le carrefour créé dans le virage sur la rue des Sablières devra être sécurisé pour l'ensemble des usagers.

Voirie

Une voirie primaire réalisera la desserte de la zone depuis l'accès routier précité. Celle-ci structurera la zone d'étude.

Elle sera en double-sens de circulation et sera accompagnée d'un traitement paysager et d'un cheminement doux. Une aire de retournement viendra compléter le dispositif afin de fluidifier et sécuriser les manœuvres routières.

Elle devra être sécurisée pour l'ensemble des usagers.

Déplacement doux

La zone de projet sera entièrement praticable le long des voiries par les piétons. Il conviendra de faciliter les liaisons entre la zone et le « circuit des Chapelles » passant le long de la rue des Sablières.

Gestion des risques et gestion des mutations d'espaces

La zone a été touchée en partie par les inondations de 2005. Il conviendra de prendre en compte ces risques et d'adapter le projet en conséquence. Les caves et sous-sols sont interdits, et les clôtures devront être perméables afin de permettre l'écoulement des eaux.

Intégration et valorisation paysagère et environnementale

Afin d'intégrer le projet dans son environnement et afin de tamponner un maximum de nuisances engendrées par ce projet, il conviendra d'aménager une frange paysagère sur les franges de la zone de projet. Ceci permettra de gérer les nuisances, notamment visuelles, entre les différents secteurs. Cette frange paysagère végétalisée sera renforcée (plus dense) au sud, afin d'agrémenter le secteur situé en entrée de ville.

Le cours d'eau traversant la zone devra être maintenu et valoriser par les futurs aménagements paysagers.

La chapelle implantée au sud-ouest devra être préservée.

Programmation et organisation

La zone d'étude devra respecter une densité minimale de 18 logements par hectare. Les logements locatifs sociaux et en accession sociale à la propriété sont privilégiés sur la zone en profondeur.

Afin de conserver le rythme urbain existant, les constructions devront recréer un front bâti (en léger retrait de la voie) le long de la rue des Sablières. Les autres viendront s'implanter le long de la voie de desserte (voir plan).

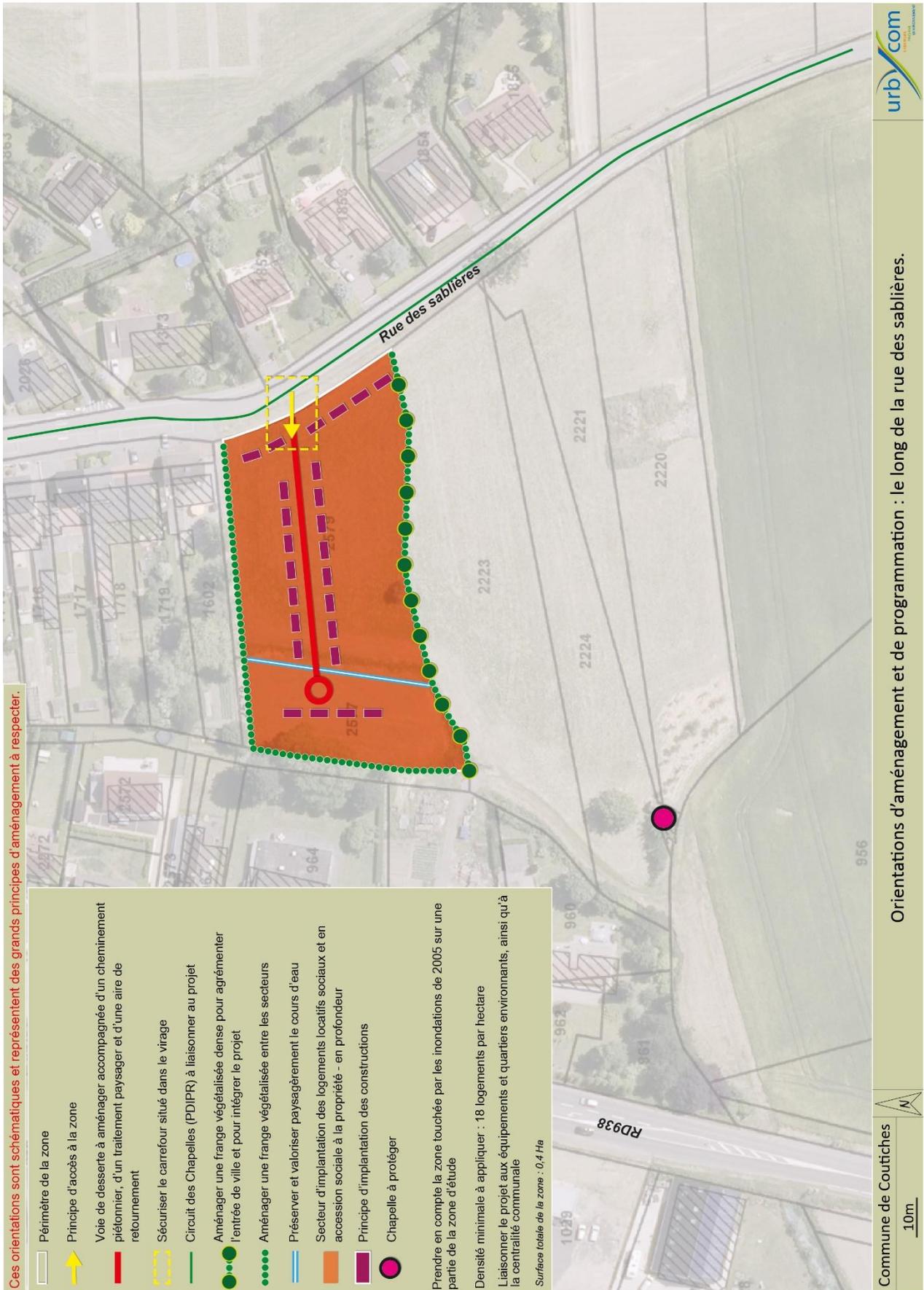
Cette zone ne pourra être aménagée qu'à partir du 19 février 2028.

Equipement en réseaux du site

Le site sera raccordé au réseau public d'alimentation en eau potable et au réseau collectif d'assainissement.

3. *Schéma d'aménagement*

Le schéma qui suit retranscrit les grands principes des orientations particulières d'aménagement et d'urbanisme exposées ci-dessus.



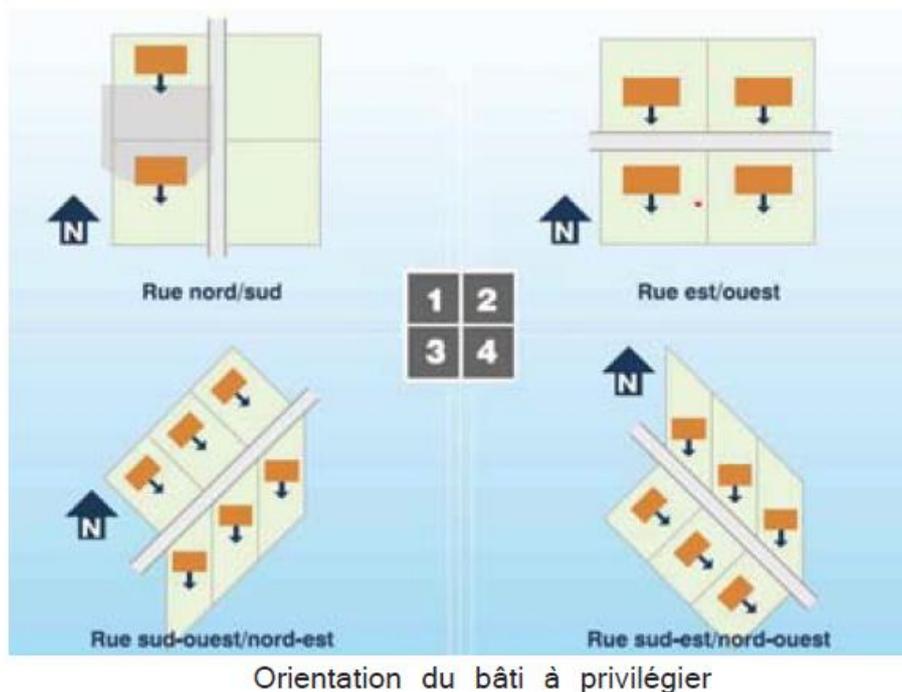
VI. RECOMMANDATIONS POUR L'AMENAGEMENT DES ZONES D'ETUDES

Aménagement bioclimatique

L'urbanisation de la zone devra être basée sur des réflexions prenant en compte l'aménagement bioclimatique. L'opération devra s'adapter à son environnement (et non l'inverse) et en tirer le plus de bénéfices possibles en fonction de son usage, notamment en matière d'énergie.

Afin d'optimiser les avantages liés à l'aménagement bioclimatique, notamment en termes de confort de vie et de réduction des coûts, il conviendra de :

- Etudier la topographie de façon à optimiser l'implantation sur la parcelle.
- Etudier les ombres portées des bâtiments et éviter les nuisances liées à celles-ci.
- Planter le jardin et les maisons de façon qu'ils profitent au maximum des apports solaires (hiver= capter et retenir la chaleur ; été = capter et retenir la fraîcheur).
- Etudier les matières (eau, végétal...) et matériaux (enrobé, béton, bois...) existant à proximité et à mettre en place. Chaque élément possède des caractéristiques qui permettent de définir son efficacité selon l'environnement donné.
- Etudier les vents afin de ne pas créer de couloir de vent et de ne pas exposer les façades aux vents dominants.



Energie

La production et l'utilisation raisonnée de l'énergie sont des enjeux majeurs de la gestion d'un territoire. Afin de tendre vers une bonne maîtrise de l'énergie, il conviendra de :

- Appliquer à minima la RT en vigueur pour les constructions.
- Etudier les possibilités de mise en place de systèmes de production d'énergies renouvelables adaptés au contexte, et si possible de penser une mutualisation du réseau : éolienne, solaire thermique, solaire photovoltaïque, géothermie, filière bois, aérothermie.
- Etudier la possibilité de se raccorder ou de créer un réseau de chaleur.
- Mettre en place un éclairage public adapté et efficace, notamment en termes de sécurité et de consommation, et surtout non intrusif : utilité, orientation, diffusion, puissance... sont des critères à étudier lors de la conception du projet.

Déplacements et accessibilité

Les aménagements devront respecter les normes PMR en vigueur et intégrer dans la mesure du possible des stationnements et des liaisons pour les modes de déplacements doux.

Déchets

La réduction et la réutilisation des déchets fait partie des enjeux majeurs de nos sociétés, ainsi il conviendra de :

- Favoriser le tri à domicile et au sein de l'espace public avec l'implantation de points d'apport volontaire. Bien sûr en les intégrant dans le paysage.
- Inciter les habitants à s'équiper de bacs de compostage.

Eau

Afin d'appliquer une gestion maîtrisée de l'eau, il conviendra de mettre en place des moyens d'économie et de récupération de l'eau (exemple : bac de récupération des eaux de pluie).

Dispositifs Techniques

Les dispositifs implantés à l'extérieur de la construction devront être bien intégrés, de manière à minimiser leur impact visuel. Plusieurs pistes pour cela :

- Les implanter sur des constructions annexes,
- Les implanter de manière qu'ils ne soient pas visibles de la voie publique ou de l'espace public,
- Les regrouper,
- Les dissimuler, par exemple par le choix d'une végétation adaptée,
- Adapter l'implantation à la composition de la construction.

-