Commune de SEYSSUEL

DEPARTEMENT DE L'ISÈRE

REVISION DU PLAN D'OCCUPATION DES SOLS EN PLAN LOCAL D'URBANISME

Arrêt Projet

2b – Orientations d'aménagement et de programmation

Vu pour être annexé à notre délibération en date du Le Maire, (Nom prénom, Qualité)	Révision prescrite le :	25 juin 2014
	Révision arrêtée le :	
Pour copie conforme, Le Maire	Révision approuvée le :	

Atelier du triangle

P. GAUDIN *Paysagiste d.p.l.g.* · **R. BENOIT** *Architecte d.p.l.g.* · **D. GOUIN** *Architecte d'intérieur*
Membres de la S.C.M. **Atelier du Triangle**
Espace Entreprises Mâcon-Loché · 128, rue Pouilly Vinzelles · 71000 MACON · Tél : 03 85 38 46 46 · Fax 03 85 38 78 20 · Email : atelier.triangle@wanadoo.fr

Atelier du triangle

P. GAUDIN *Paysagiste d.p.l.g.* · **R. BENOIT** *Architecte d.p.l.g.* · **D. GOUIN** *Architecte d'intérieur*
Membres de la S.C.M. **Atelier du Triangle**
Espace Entreprises Mâcon-Loché · 128, rue Pouilly Vinzelles · 71000 MACON · Tél : 03 85 38 46 46 · Fax 03 85 38 78 20 · Email : atelier.triangle@wanadoo.fr

SOMMAIRE

SOMMAIRE **1**

PRESENTATION GÉNÉRALE **3**
LES SECTEURS CONCERNES PAR LES ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION **4**
SECTEUR DES MOILLES **5**
I. CONDITIONS D'AMENAGEMENT 5
II. HABITAT 7
III. TRANSPORTS ET DEPLACEMENTS 7
SECTEUR CENTRE BOURG **8**
I. CONDITIONS D'AMENAGEMENT 9
II. HABITAT 11
III. TRANSPORTS ET DEPLACEMENTS 11
SECTEUR DE RENOUVELLEMENT URBAIN **12**
I. CONDITIONS D'AMENAGEMENT 12
II. HABITAT 14
III. TRANSPORTS ET DEPLACEMENTS 14
SECTEUR SUD MOILLES **15**
I. CONDITIONS D'AMENAGEMENT 15
II. HABITAT 17
III. TRANSPORTS ET DEPLACEMENTS 17
SECTEUR BON ACCUEIL **18**
I. CONDITIONS D'AMENAGEMENT 18
II. HABITAT 20
III. TRANSPORTS ET DEPLACEMENTS 20

Le présent document a pour objet de préciser, dans le cadre des orientations générales définies par le projet d'aménagement et de développement durable, les orientations d'aménagement relatives à des quartiers ou à des secteurs qui vont connaître un développement ou une restructuration particulière.

Les travaux, constructions, plantations, affouillements ou exhaussements des sols, la création de lotissements et l'ouverture des installations classées qui sont réglementés par le plan local d'urbanisme doivent être compatibles avec ces orientations.

De plus d'après le code de l'urbanisme, les orientations d'aménagement et de programmation doivent respecter les éléments suivants :

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. »

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. »

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.

Les éléments, présentés sous forme d'esquisse aux pages suivantes, n'ont pas pour vocation de positionner précisément les voiries à aménager, mais simplement à indiquer des principes de liaison qui devront être obligatoirement respectés dans le cadre de l'aménagement de chaque zone.

LES SECTEURS CONCERNES PAR LES ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION

Surface du secteur : 0,5 ha

Les principes d'organisation doivent permettre d'utiliser au mieux cet espace en tenant compte des principes résumés dans le schéma ci-contre et avec lesquels les aménagements à l'intérieur de la zone devront être compatibles.

En complément de ce schéma, qui a vocation à être une base d'inspiration pour les plans de masses projets des secteurs, sont définies les prescriptions suivantes en termes de qualité environnementale, architecturale et paysagère qui devront être respectées par les futurs aménageurs ou constructeurs.

I. CONDITIONS D'AMENAGEMENT

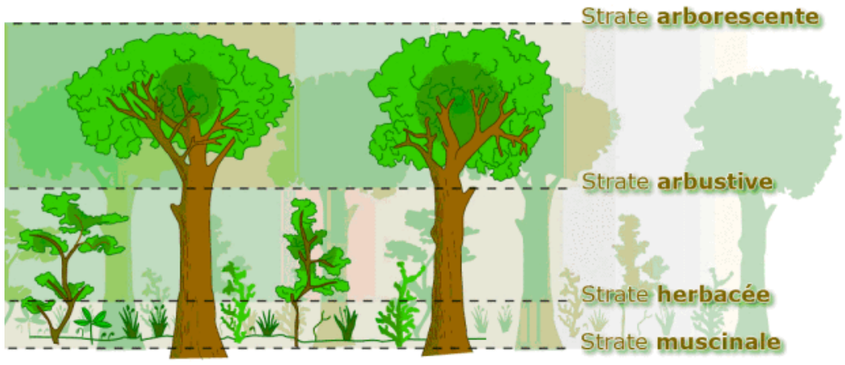
Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abord des constructions

Objectif 1 – Principes généraux

Recommandation : La topographie naturelle du site devra être respectée. Les mouvements de terrain qui seraient contraires au fonctionnement naturel seront limités (par exemple écoulement des eaux de ruissellement).

L'implantation des constructions et l'aménagement des espaces libres doivent être étudiés de manière à conserver, autant que possible, les plantations existantes de qualité, et notamment les arbres. En cas d'impossibilité, les arbres et haies existantes doivent être remplacées par des plantations au moins équivalentes en privilégiant les essences adaptées au contexte local et non allergisantes.

Les aménagements végétalisés seront composés d'au minimum deux strates : herbacée, arbustive ou arborée.



Source : http://python.espe-bretagne.fr

La voie principale de desserte sera accompagnée d'un aménagement paysager (plantation d'arbres d'alignement, haies libres diversifiées, cortège herbacé, pieds d'arbres plantés...). Les espaces dédiés à la circulation des piétons ou des vélos sera constitué d'un revêtement perméable.

Schéma de principe

Objectif 2 – Espace de pleine terre

Un espace libre ne peut être qualifié de « pleine terre » que s'il répond aux conditions cumulatives suivantes :

- son revêtement est perméable ;
- sur une profondeur de 3m à compter de sa surface, il ne comporte que le passage éventuel de réseaux (électricité, téléphone, internet, eau potable, eaux usées ou pluviales) ;
- il peut recevoir des plantations.

Recommandation : Au minimum 50% de la superficie d'assiette du projet hors constructions doit être laissée en plein terre.

Objectif 3 – Stationnement

Recommandation : Au minimum 50 % des stationnements seront réalisés en revêtements perméables, c'est-à-dire qu'ils doivent permettre l'infiltration de l'eau de pluie à son point de chute. Les stationnements seront végétalisés par la plantation d'arbres adaptés au contexte local.

Mettre en valeur l'environnement et le paysage

Objectif 1 – Rétention ou infiltration

Obligation : L'opération d'aménagement doit prévoir à son échelle des dispositifs de rétention collective ou d'infiltration pour limiter les débits de rejets des eaux pluviales.

Obligation : Lorsque les dispositifs collectifs de rétention sont à ciel ouvert (noue le long de la voie de desserte générale, par exemple), ils doivent être traités de manière paysagère afin de, permettre une insertion paysagère cohérente de ce dispositif dans l'aménagement global du site.

Les bassins de rétention ne peuvent être bétonnés. Ils doivent :

° Etre enherbés sur toute leur surface ;

° Avoir une pente de talus la plus faible possible

° Avoir une profondeur adaptée aux configurations du terrain

Objectif 2 – Traitement paysager et qualité environnementale

Obligation : Un espace paysager de transition devra être crée entre l'espace à aménager et l'espace bâti et entre l'espace à aménager et l'espace agricole.

Recommandation : Plus particulièrement des espaces paysagers participant à la création d'espaces collectifs pourront être prévus au nord du secteur

Permettre le renouvellement urbain et assurer le développement de la commune

Objectif 1 – Organiser un aménagement cohérent de la zone

Obligation : Afin de permettre un aménagement du quartier garantissant une organisation cohérente respectant les principes énoncés ci-dessus, les constructions ne pourront être autorisées que si elles s'inscrivent dans une opération d'aménagement d'ensemble du secteur.

Schéma de principe

II. HABITAT

Permettre le renouvellement urbain et assurer le développement de la commune

Objectif 1 – Densité minimale

Obligation : La densité minimale à respecter est de 20 logements/hectare, soit un minimum de 10 logements.

Objectif 2 – Mixité de l'offre en logement

Obligation : L'opération d'aménagement d'ensemble pourra accueillir une diversité des formes de logements.

Obligation : L'opération d'aménagement d'ensemble devra accueillir au moins 20 % de logements locatifs sociaux.

III. TRANSPORTS ET DEPLACEMENTS

Organiser les circulations

Objectif 1 – Desserte

Obligation : L'accès aux constructions doit se faire par le sud, par la route de l'Abbé Peyssonneau. La desserte sera réalisée en impasse et celle-ci devra être traitée sous la forme d'une placette de retournement qualitative.

Objectif 2 – Circulation en mode de déplacement doux

Obligation : La desserte interne crée sera doublée d'un trottoir.

Organiser le stationnement

Objectif 1 – Mutualisation

Obligation : L'opération devra prévoir du stationnement mutualisé.

Schéma de principe

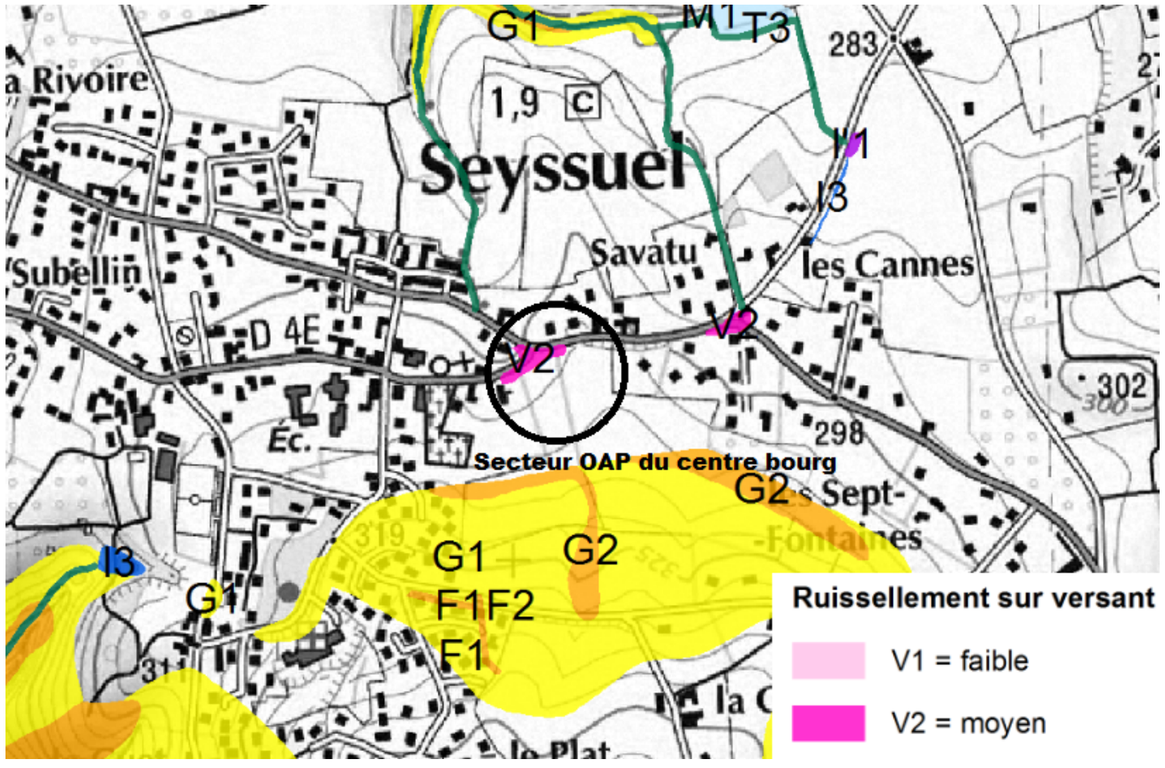
SECTEUR CENTRE BOURG

Surface du secteur : 0,8 ha

Les principes d'organisation doivent permettre d'utiliser au mieux cet espace en tenant compte des principes résumés dans le schéma ci-contre et avec lesquels les aménagements à l'intérieur de la zone devront être compatibles.

En complément de ce schéma, qui a vocation à être une base d'inspiration pour les plans de masses projets des secteurs, sont définies les prescriptions suivantes en termes de qualité environnementale, architecturale et paysagère qui devront être respectées par les futurs aménageurs ou constructeurs.

Ce secteur est concerné par **un risque moyen de ruissellement sur versant**, il faudra donc tenir compte des principes généraux édictés ci-dessous, mais également préciser cette contrainte lors de la constitution des cahiers des charges de consultations des futurs aménageurs ou constructeurs :



La précision des données de la carte d'aléa de 1999 ne permet pas de superposer ce risque sur la zone d'OAP et d'avoir une précision à l'échelle parcellaire.

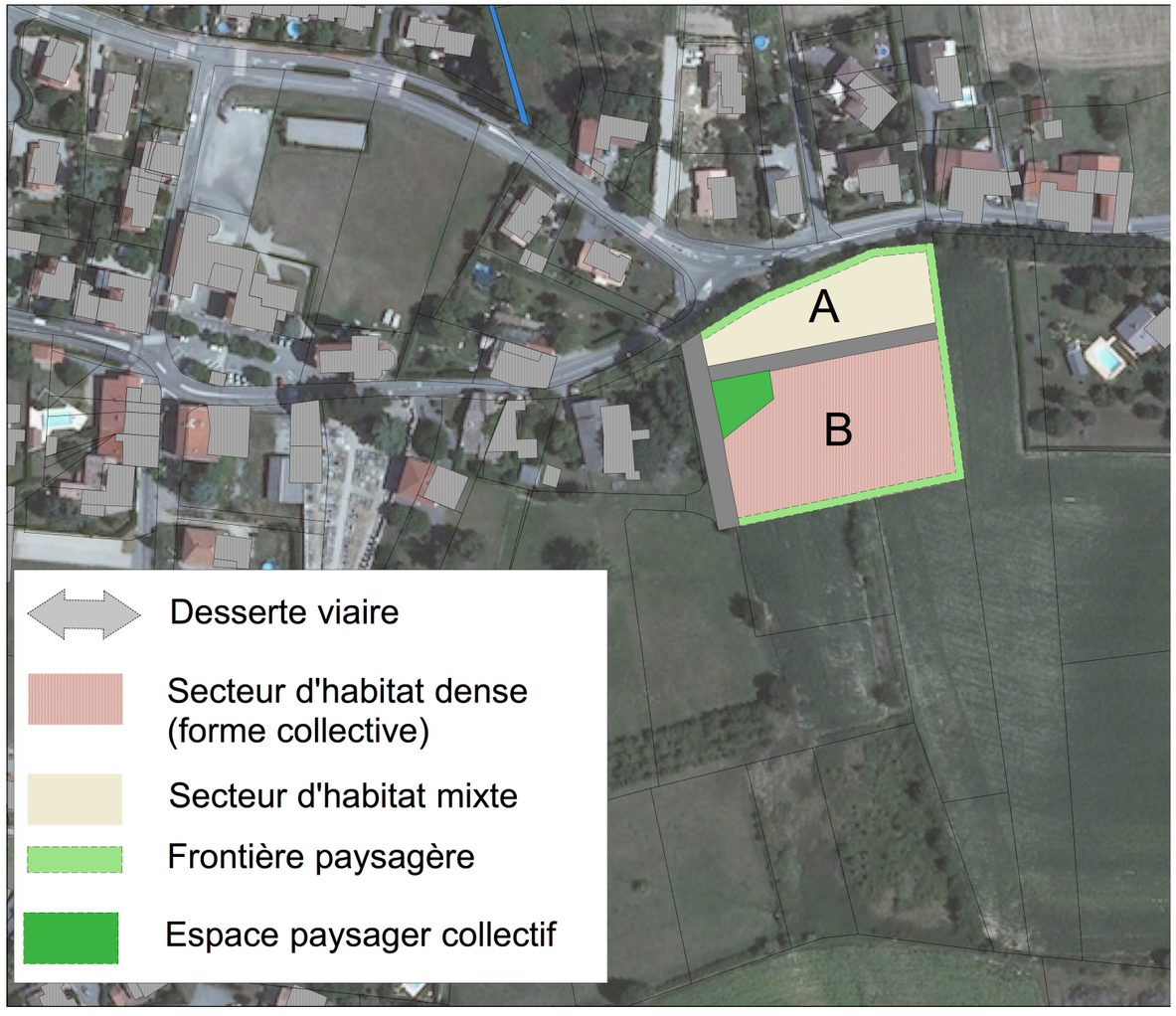


Schéma de principe

I. CONDITIONS D'AMENAGEMENT

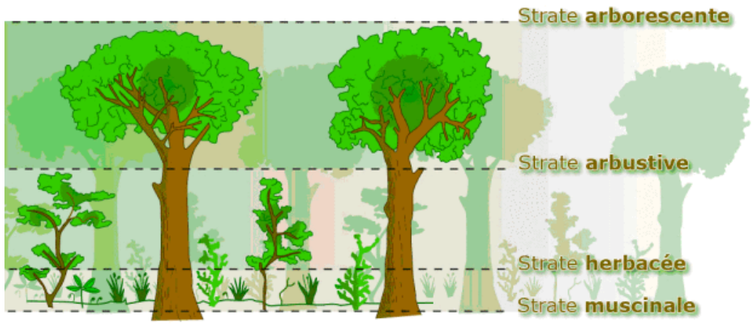
Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abord des constructions

Objectif 1 – Principes généraux

Recommandation : La topographie naturelle du site devra être respectée. Les mouvements de terrain qui seraient contraires au fonctionnement naturel seront limités (par exemple écoulement des eaux de ruissellement).

L'implantation des constructions et l'aménagement des espaces libres doivent être étudiés de manière à conserver, autant que possible, les plantations existantes de qualité, et notamment les arbres. En cas d'impossibilité, les arbres et haies existantes doivent être remplacées par des plantations au moins équivalentes en privilégiant les essences adaptées au contexte local et non allergisantes.

Les aménagements végétalisés seront composés d'au minimum deux strates : herbacée, arbustive ou arborée.



Source : http://python.espe-bretagne.fr

La voie principale de desserte sera accompagnée d'un aménagement paysager (plantation d'arbres d'alignement, haies libres diversifiées, cortège herbacé, pieds d'arbres plantés...). Les espaces dédiés à la circulation des piétons ou des vélos sera constitué d'un revêtement perméable.

Objectif 2 – Espace de pleine terre

Un espace libre ne peut être qualifié de « pleine terre » que s'il répond aux conditions cumulatives suivantes :

- son revêtement est perméable ;
- sur une profondeur de 3m à compter de sa surface, il ne comporte que le passage éventuel de réseaux (électricité, téléphone, internet, eau potable, eaux usées ou pluviales) ;
- il peut recevoir des plantations.

Recommandation : Au minimum 50% de la superficie d'assiette du projet hors constructions doit être laissée en plein terre.

Objectif 3 – Stationnement

Recommandation : Au minimum 50 % des stationnements seront réalisés en revêtements perméables, c'est-à-dire qu'ils doivent permettre l'infiltration de l'eau de pluie à son point de chute.

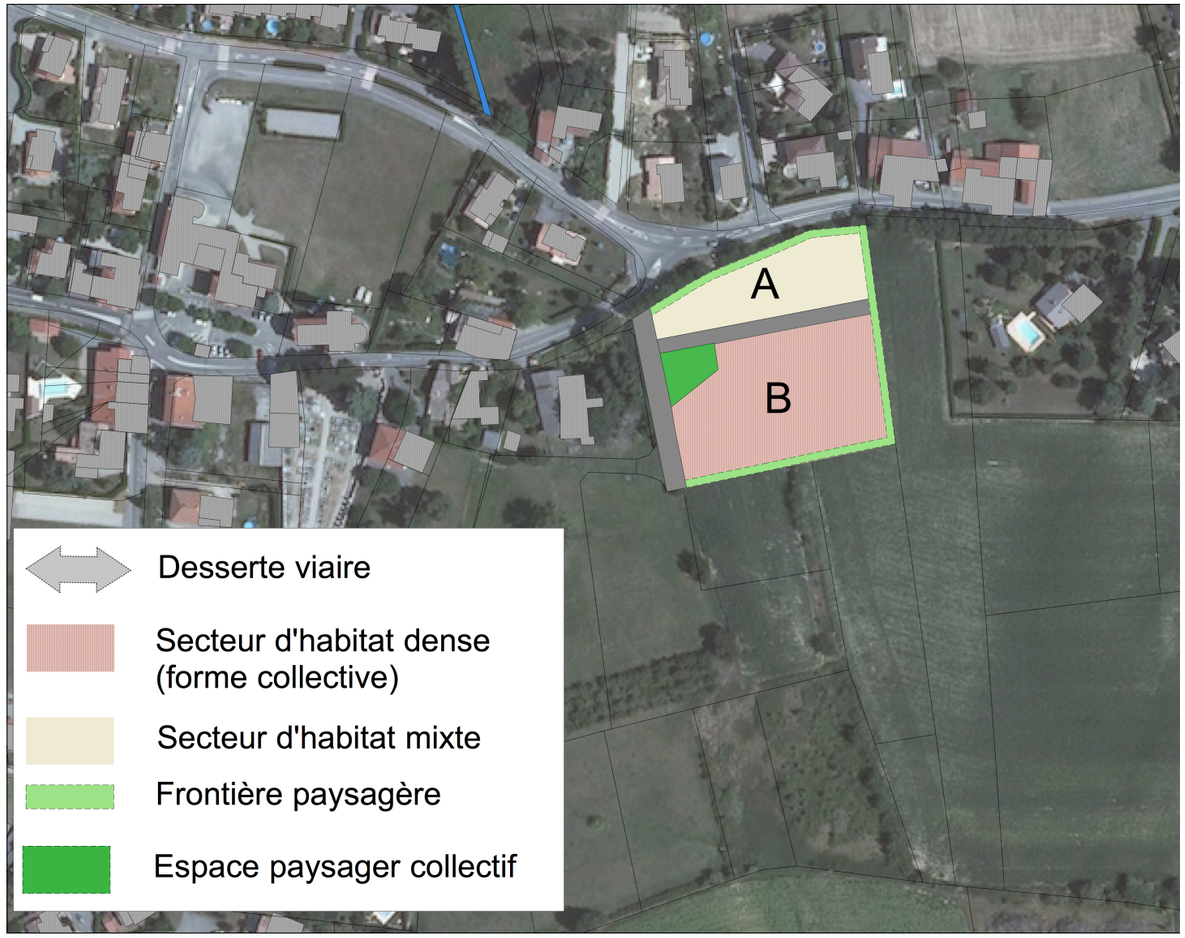


Schéma de principe

Les stationnements seront végétalisés par la plantation d'arbres adaptés au contexte local.

Mettre en valeur l'environnement et le paysage

Objectif 1 – Rétention ou infiltration

Obligation : L'opération d'aménagement doit prévoir à son échelle des dispositifs de rétention collective ou d'infiltration pour limiter les débits de rejets des eaux pluviales.

Obligation : Lorsque les dispositifs collectifs de rétention sont à ciel ouvert (noue le long de la voie de desserte générale, par exemple), ils doivent être traités de manière paysagère afin de, permettre une insertion paysagère cohérente de ce dispositif dans l'aménagement global du site.

Les bassins de rétention ne peuvent être bétonnés. Ils doivent :

° Etre enherbés sur toute leur surface ;

° Avoir une pente de talus la plus faible possible

° Avoir une profondeur adaptée aux configurations du terrain

Objectif 2 – Traitement paysager et qualité environnementale

Obligation : Un espace paysager de transition devra être crée entre l'espace à aménager et l'espace bâti et entre l'espace aménager et l'espace agricole.

Obligation : Plus particulièrement un espace paysager participant à la création d'un espace collectif sera prévu sur le secteur B.

Permettre le renouvellement urbain et assurer le développement de la commune

Objectif 1 – Organiser un aménagement cohérent de la zone

Obligation : Afin de permettre un aménagement du quartier garantissant une organisation cohérente respectant les principes énoncés ci-dessus, les constructions ne pourront être autorisées que si elles s'inscrivent dans une opération d'aménagement d'ensemble regroupant les secteurs A et B.

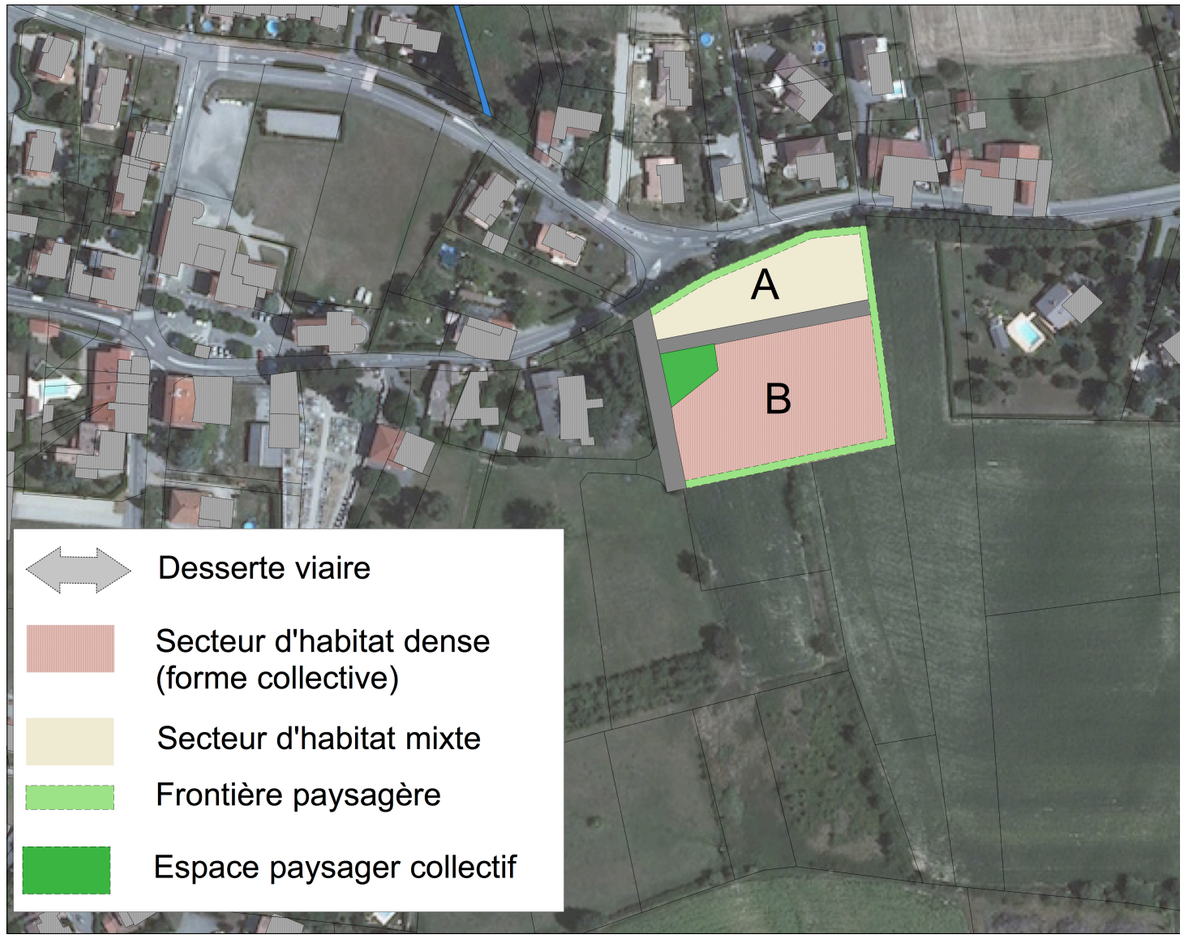


Schéma de principe

II. HABITAT

Permettre le renouvellement urbain et assurer le développement de la commune

Objectif 1 – Densité minimale

Obligation : La densité minimale à respecter est de 55 logements/hectare, soit un minimum de 44 logements.

Objectif 2 – Mixité de l'offre en logement

Obligation : L'opération d'aménagement d'ensemble devra accueillir une diversité des formes de logement, en intégrant :

- une mixité de logements individuels et individuels groupés sur le secteur A
- 100 % de logements collectifs sur le secteur B

Obligation : L'opération d'aménagement d'ensemble devra accueillir au moins 50 % de logements locatifs sociaux.

Préconisation : L'opération pourra prévoir 50 % d'habitat à destination de personnes âgées.

III. TRANSPORTS ET DEPLACEMENTS

1. Organiser les circulations

Objectif 1 – Desserte

Obligation : L'accès aux constructions se fera par la rue de l'Eglise. La desserte sera réalisée en impasse et celle-ci devra être traitée sous la forme d'une placette de retournement qualitative.

Objectif 2 – Circulation en mode de déplacement doux

Obligation : La desserte interne crée sera doublée d'un trottoir.

2. Organiser le stationnement

Objectif 1 – Mutualisation

Obligation : L'opération devra prévoir du stationnement mutualisé.

Objectif 2 – Stationnements

Obligation : L'opération devra prévoir une place par logement sur le secteur B

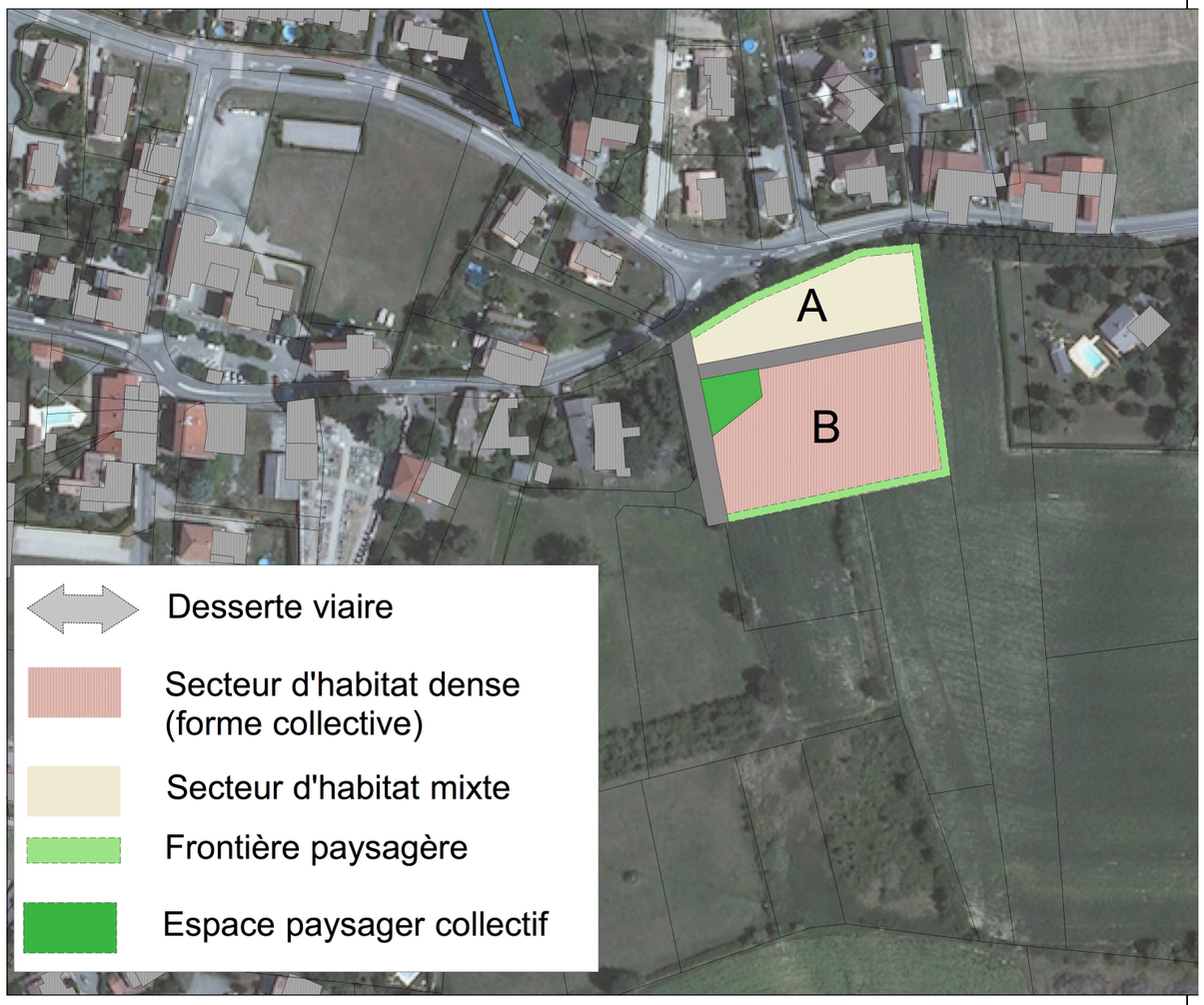


Schéma de principe

Surface du secteur : 1,35 ha

Les principes d'organisation doivent permettre d'utiliser au mieux cet espace en tenant compte des principes résumés dans le schéma ci-contre et avec lesquels les aménagements à l'intérieur de la zone devront être compatibles.

En complément de ce schéma, qui a vocation à être une base d'inspiration pour les plans de masses projets des secteurs, sont définies les prescriptions suivantes en termes de qualité environnementale, architecturale et paysagère qui devront être respectées par les futurs aménageurs ou constructeurs.

I. CONDITIONS D'AMENAGEMENT

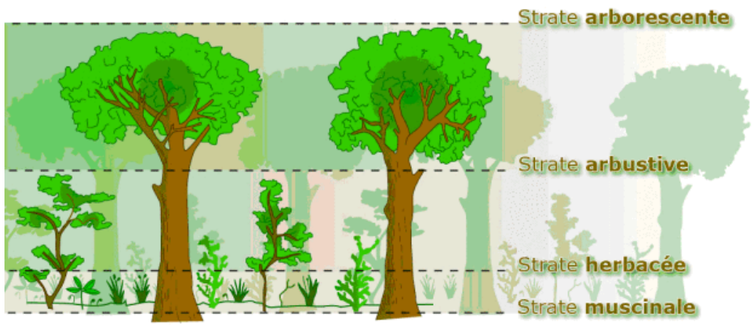
Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abord des constructions

Objectif 1 – Principes généraux

Recommandation : La topographie naturelle du site devra être respectée. Les mouvements de terrain qui seraient contraires au fonctionnement naturel seront limités (par exemple écoulement des eaux de ruissellement).

L'implantation des constructions et l'aménagement des espaces libres doivent être étudiés de manière à conserver, autant que possible, les plantations existantes de qualité, et notamment les arbres. En cas d'impossibilité, les arbres et haies existantes doivent être remplacées par des plantations au moins équivalentes en privilégiant les essences adaptées au contexte local et non allergisantes.

Les aménagements végétalisés seront composés d'au minimum deux strates : herbacée, arbustive ou arborée.



Source : http://python.espe-bretagne.fr

La voie principale de desserte sera accompagnée d'un aménagement paysager (plantation d'arbres d'alignement, haies libres diversifiées, cortège herbacé, pieds d'arbres plantés...). Les espaces dédiés à la circulation des piétons ou des vélos sera constitué d'un revêtement perméable.

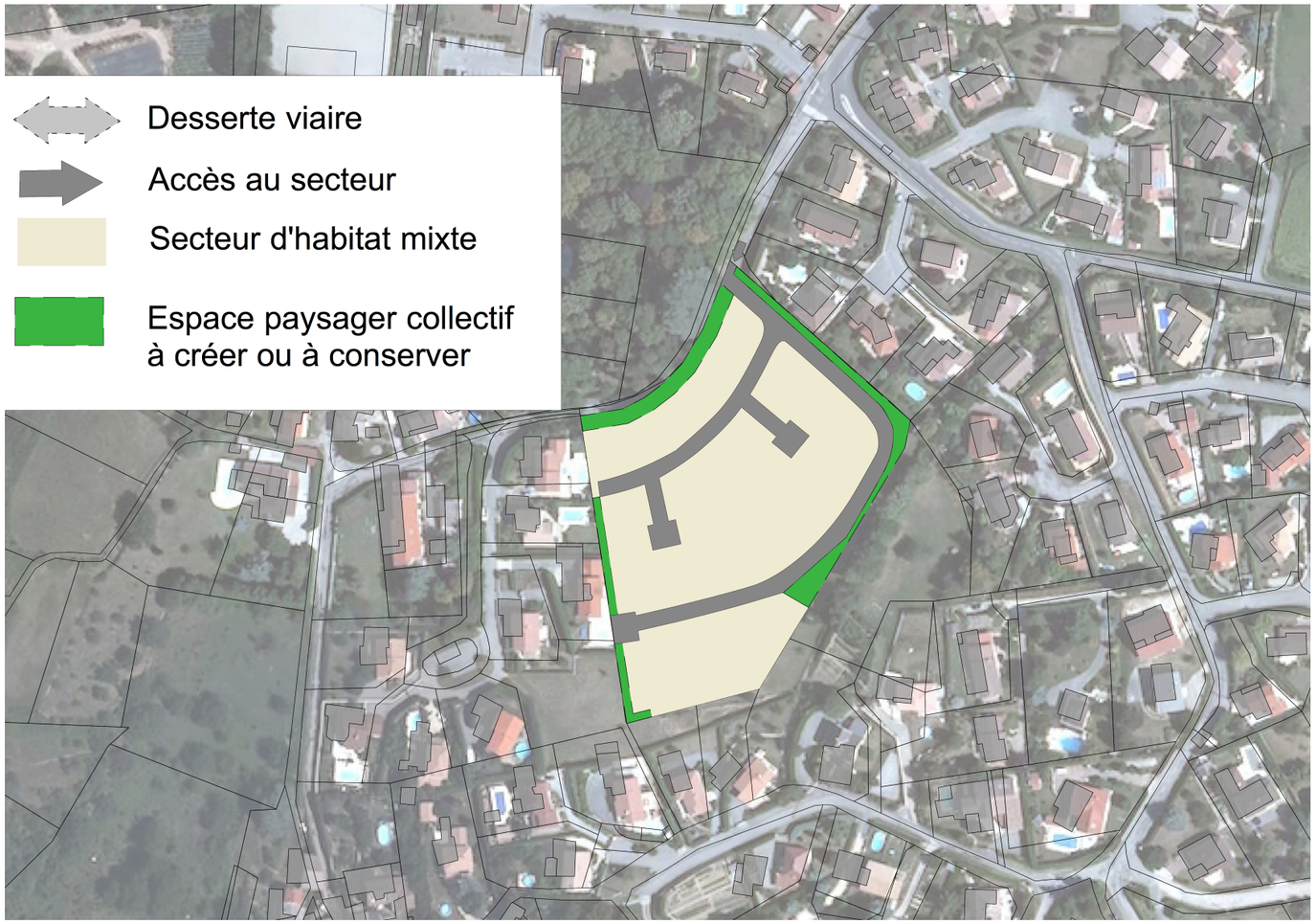


Schéma de principe

Objectif 2 – Espace de pleine terre

Un espace libre ne peut être qualifié de « pleine terre » que s'il répond aux conditions cumulatives suivantes :

- son revêtement est perméable ;
- sur une profondeur de 3m à compter de sa surface, il ne comporte que le passage éventuel de réseaux (électricité, téléphone, internet, eau potable, eaux usées ou pluviales) ;
- il peut recevoir des plantations.

Recommandation : Au minimum 50% de la superficie d'assiette du projet hors constructions doit être laissée en plein terre.

Objectif 3 – Stationnement

Recommandation : Au minimum 50 % des stationnements seront réalisés en revêtements perméables, c'est-à-dire qu'ils doivent permettre l'infiltration de l'eau de pluie à son point de chute. Les stationnements seront végétalisés par la plantation d'arbres adaptés au contexte local.

Mettre en valeur l'environnement et le paysage

Objectif 1 – Rétention ou infiltration

Obligation : L'opération d'aménagement doit prévoir à son échelle des dispositifs de rétention collective ou d'infiltration pour limiter les débits de rejets des eaux pluviales.

Obligation : Lorsque les dispositifs collectifs de rétention sont à ciel ouvert (noue le long de la voie de desserte générale, par exemple), ils doivent être traités de manière paysagère afin de, permettre une insertion paysagère cohérente de ce dispositif dans l'aménagement global du site.

Les bassins de rétention ne peuvent être bétonnés. Ils doivent :

° Etre enherbés sur toute leur surface ;

° Avoir une pente de talus la plus faible possible

° Avoir une profondeur adaptée aux configurations du terrain

Objectif 2 – Traitement paysager et qualité environnementale

Obligation : Un espace paysager de transition devra être crée entre l'espace à aménager et l'espace bâti.

Recommandation : Certains espaces paysagers pourront participer à la création d'espace collectif.

Permettre le renouvellement urbain et assurer le développement de la commune

Objectif 1 – Organiser un aménagement cohérent de la zone

Obligation : Afin de permettre un aménagement du quartier garantissant une organisation cohérente respectant les principes énoncés ci-dessus, les constructions ne pourront être autorisées que si elles s'inscrivent dans une opération d'aménagement d'ensemble regroupant l'ensemble du secteur.

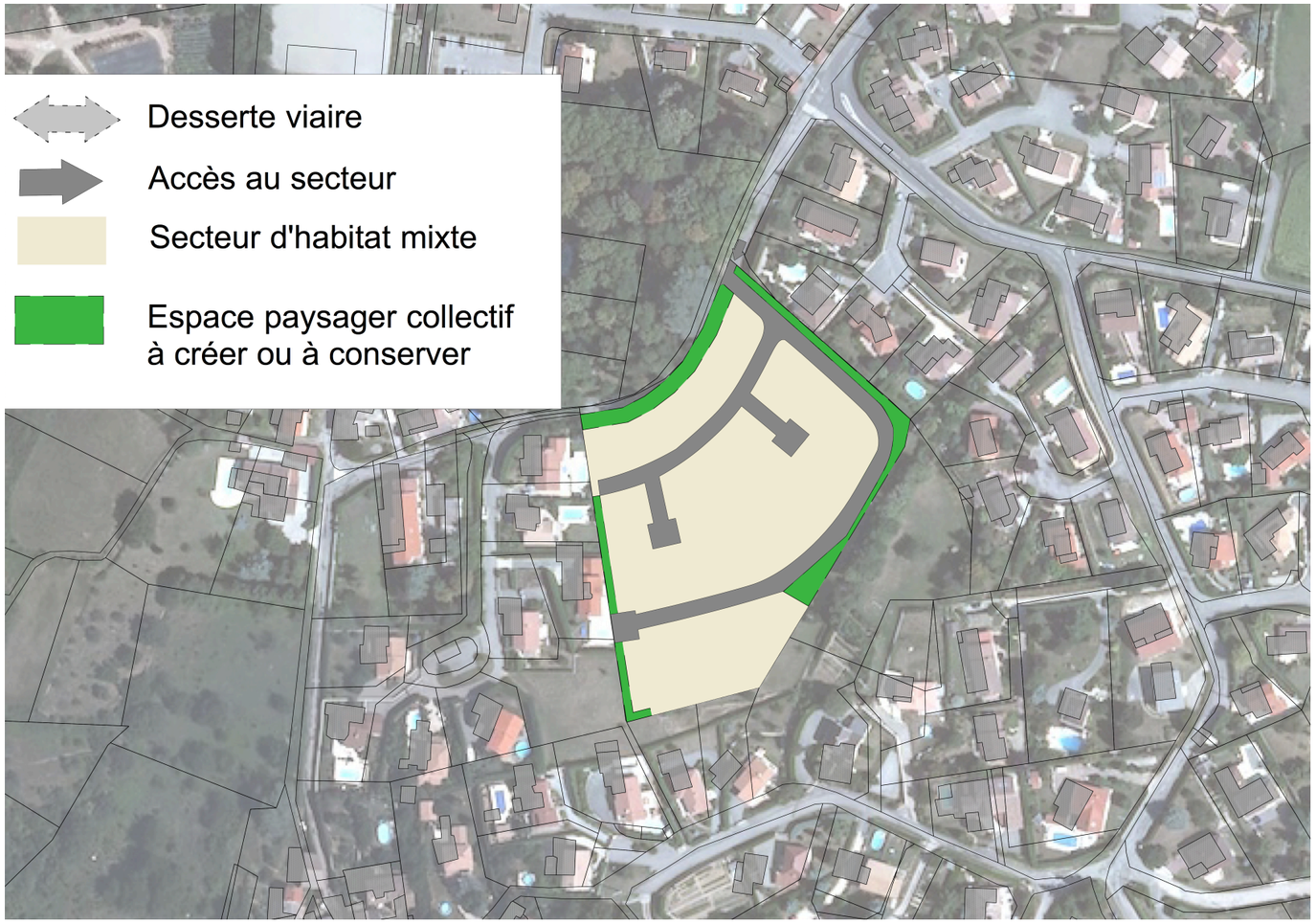


Schéma de principe

II. HABITAT

1. **Permettre le renouvellement urbain et assurer le développement de la commune**

Objectif 1 – Densité minimale

Obligation : La densité minimale à respecter est de 20 logements/hectare.

Objectif 2 – Mixité de l'offre en logement

Recommandation : L'opération d'aménagement d'ensemble pourra accueillir une diversité de formes de logements.

III. TRANSPORTS ET DEPLACEMENTS

1. **Organiser les circulations**

Objectif 1 – Desserte

Obligation : L'accès aux constructions se fera par la rue du Château Picard. La desserte sera réalisée en impasse et celle-ci devra être traitée sous la forme d'une placette de retournement qualitative.

Objectif 2 – Circulation en mode de déplacement doux

Obligation : La desserte interne crée sera doublée d'un trottoir.

2. **Organiser le stationnement**

Objectif 1 – Mutualisation

Obligation : L'opération devra prévoir du stationnement mutualisé.

Objectif 2 – Stationnements

Obligation : L'opération devra prévoir au minimum une place par logement sur le secteur.

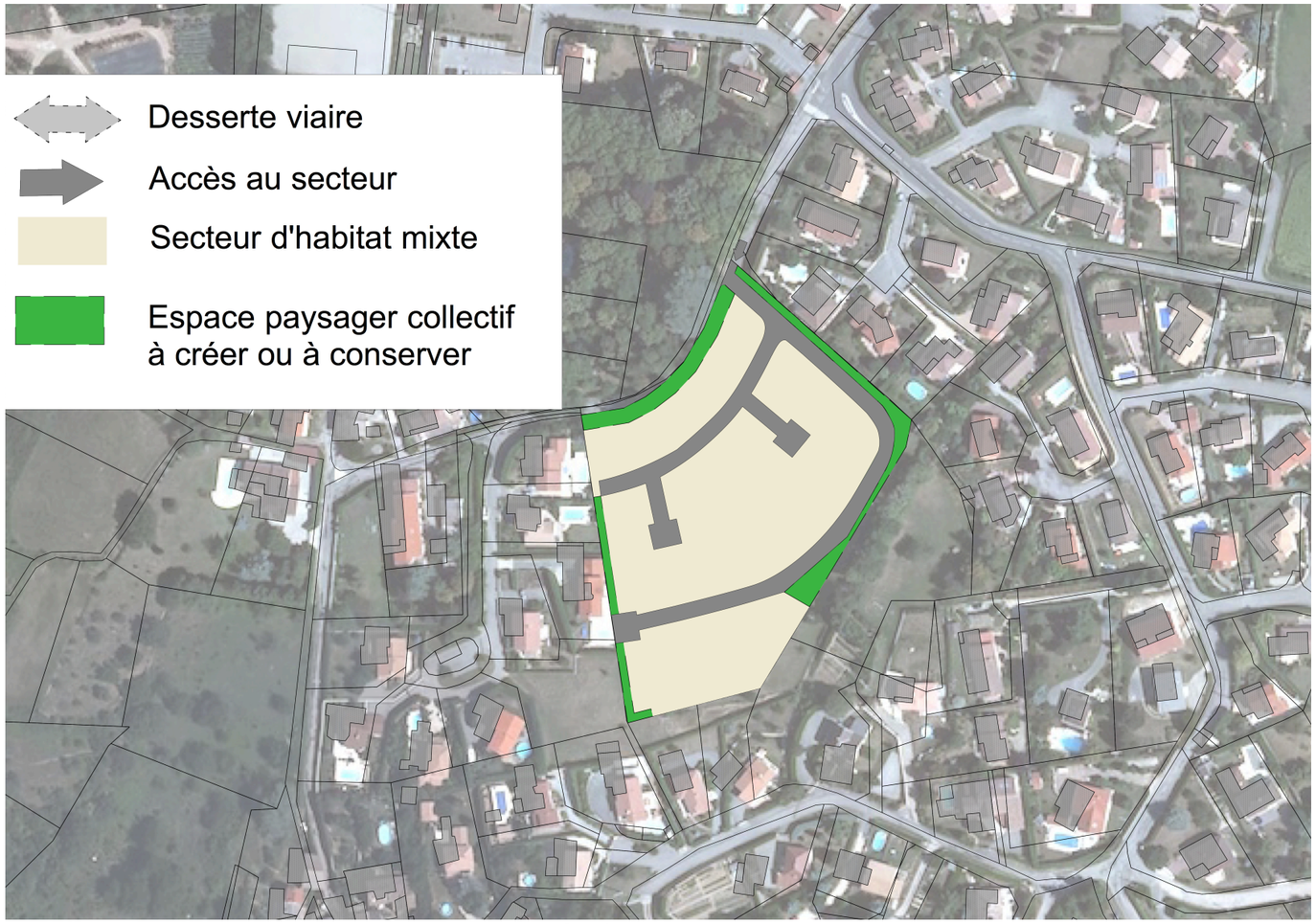


Schéma de principe

SECTEUR SUD MOILLES

Surface du secteur : 0,6 ha

Les principes d'organisation doivent permettre d'utiliser au mieux cet espace en tenant compte des principes résumés dans le schéma ci-contre et avec lesquels les aménagements à l'intérieur de la zone devront être compatibles.

En complément de ce schéma, qui a vocation à être une base d'inspiration pour les plans de masses projets des secteurs, sont définies les prescriptions suivantes en termes de qualité environnementale, architecturale et paysagère qui devront être respectées par les futurs aménageurs ou constructeurs.

I. CONDITIONS D'AMENAGEMENT

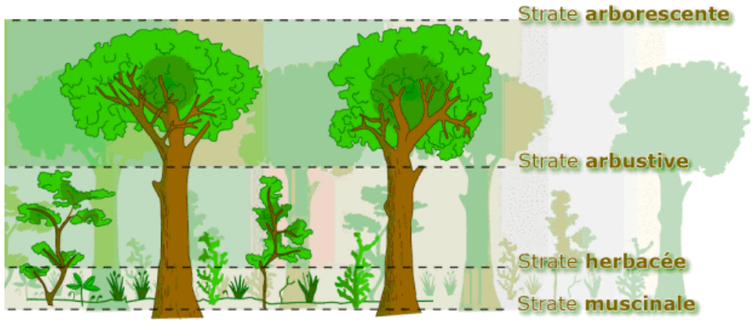
Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abord des constructions

Objectif 1 – Principes généraux

Recommandation : La topographie naturelle du site devra être respectée. Les mouvements de terrain qui seraient contraires au fonctionnement naturel seront limités (par exemple écoulement des eaux de ruissellement).

L'implantation des constructions et l'aménagement des espaces libres doivent être étudiés de manière à conserver, autant que possible, les plantations existantes de qualité, et notamment les arbres. En cas d'impossibilité, les arbres et haies existantes doivent être remplacées par des plantations au moins équivalentes en privilégiant les essences adaptées au contexte local et non allergisantes.

Les aménagements végétalisés seront composés d'au minimum deux strates : herbacée, arbustive ou arborée.

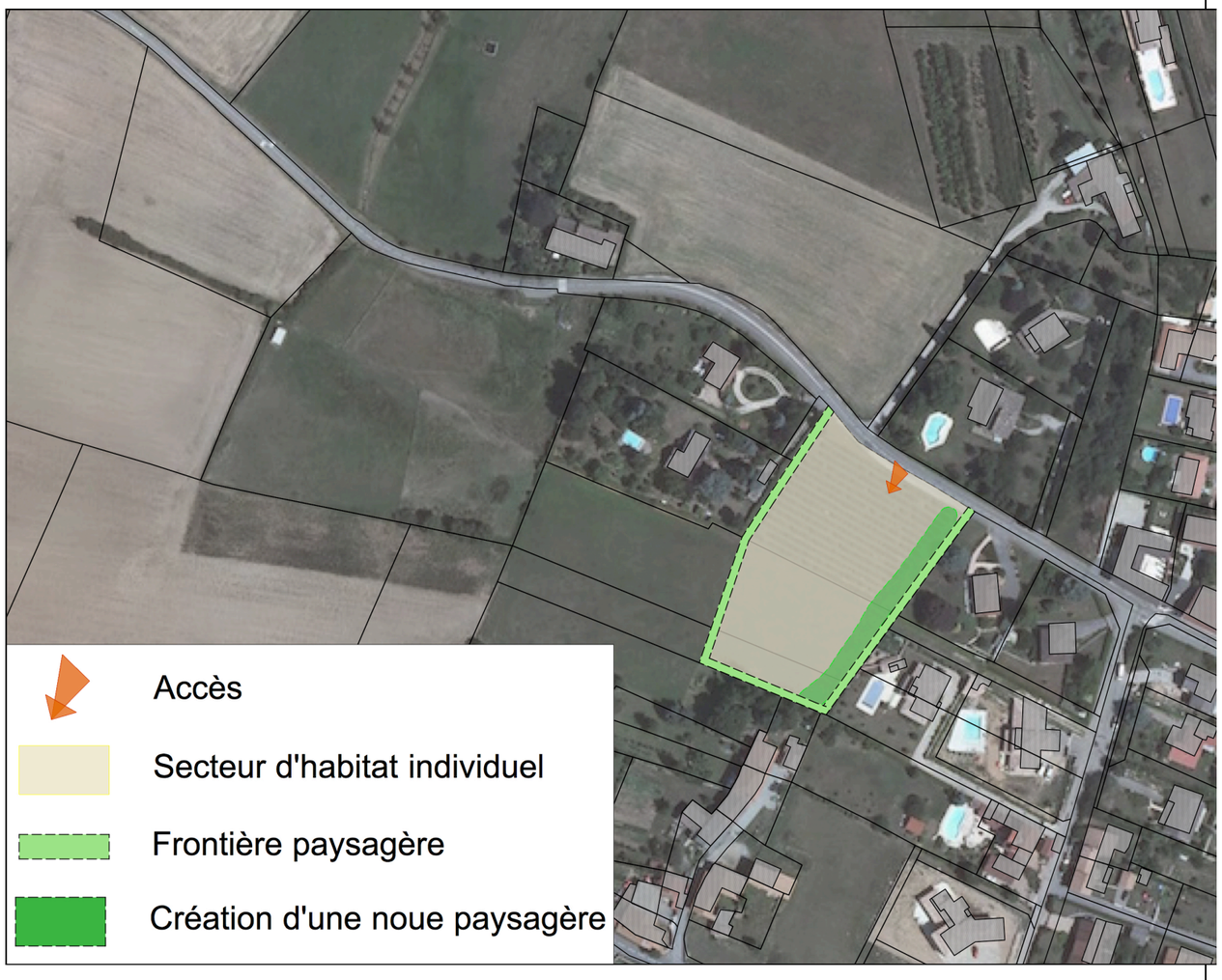


Source : http://python.espe-bretagne.fr

La voie principale de desserte sera accompagnée d'un aménagement paysager (plantation d'arbres d'alignement, haies libres diversifiées, cortège herbacé, pieds d'arbres plantés...). Les espaces dédiés à la circulation des piétons ou des vélos sera constitué d'un revêtement perméable.

Objectif 2 – Espace de pleine terre

Schéma de principe



Un espace libre ne peut être qualifié de « pleine terre » que s'il répond aux conditions cumulatives suivantes :

- son revêtement est perméable ;
- sur une profondeur de 3m à compter de sa surface, il ne comporte que le passage éventuel de réseaux (électricité, téléphone, internet, eau potable, eaux usées ou pluviales) ;
- il peut recevoir des plantations.

Recommandation : Au minimum 50% de la superficie d'assiette du projet hors constructions doit être laissée en plein terre.

Objectif 3 – Stationnement

Recommandation : Au minimum 50 % des stationnements seront réalisés en revêtements perméables, c'est-à-dire qu'ils doivent permettre l'infiltration de l'eau de pluie à son point de chute. Les stationnements seront végétalisés par la plantation d'arbres adaptés au contexte local.

Mettre en valeur l'environnement et le paysage

Objectif 1 – Rétention ou infiltration

Obligation : L'opération d'aménagement doit prévoir à son échelle des dispositifs de rétention collective ou d'infiltration pour limiter les débits de rejets des eaux pluviales.

Obligation : Lorsque les dispositifs collectifs de rétention sont à ciel ouvert (noue le long de la voie de desserte générale, par exemple), ils doivent être traités de manière paysagère afin de, permettre une insertion paysagère cohérente de ce dispositif dans l'aménagement global du site.

Les bassins de rétention ne peuvent être bétonnés. Ils doivent :

° Etre enherbés sur toute leur surface ;

° Avoir une pente de talus la plus faible possible

° Avoir une profondeur adaptée aux configurations du terrain

Objectif 2 – Traitement paysager et qualité environnementale

Obligation : Un espace paysager de transition devra être crée entre l'espace à aménager et l'espace bâti et entre l'espace aménager et l'espace agricole.

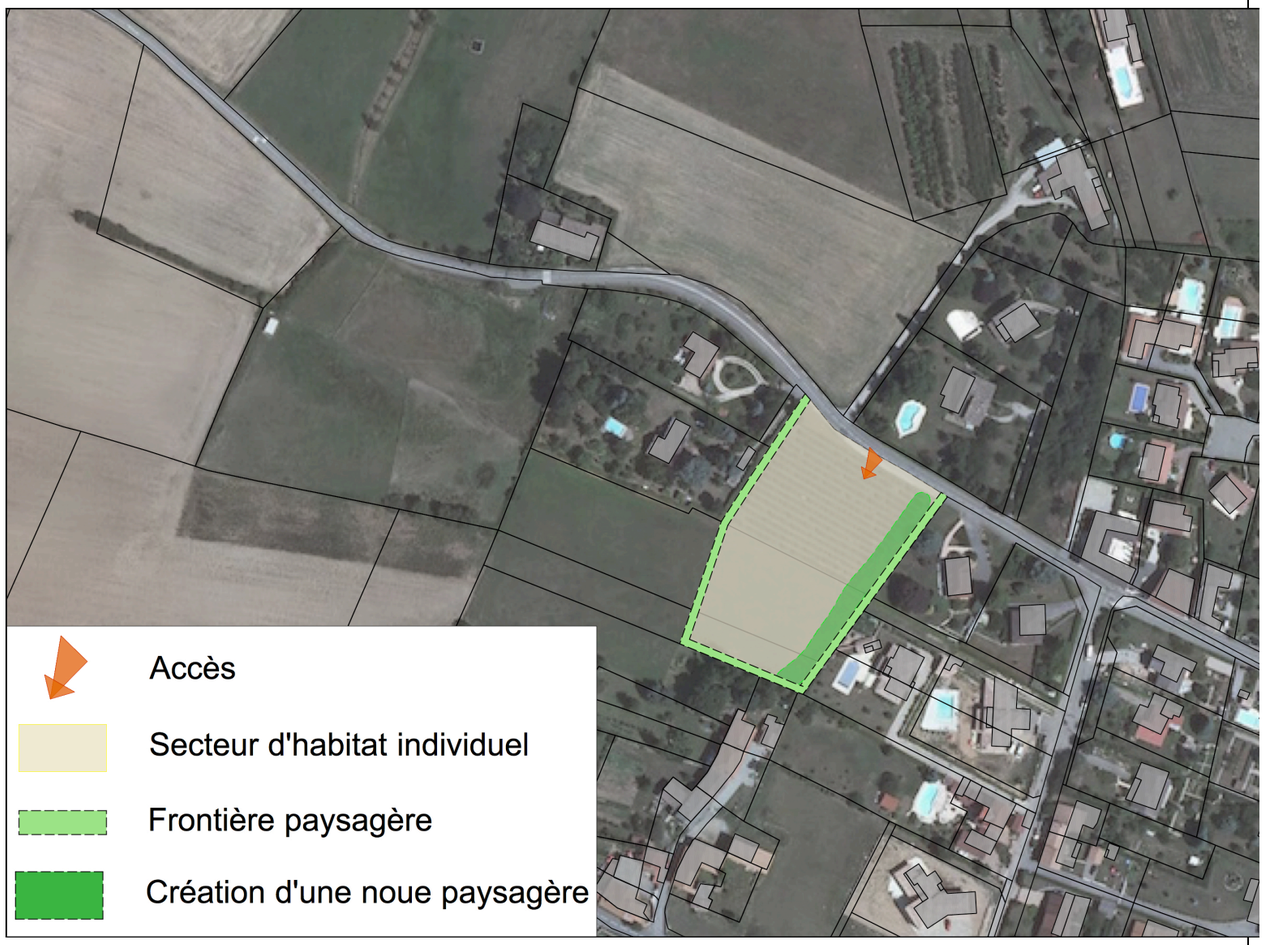
Obligation : Plus particulièrement un espace paysager participant à la création d'une noue devra être réalisée

Permettre le renouvellement urbain et assurer le développement de la commune

Objectif 1 – Organiser un aménagement cohérent de la zone

Obligation : Afin de permettre un aménagement du quartier garantissant une organisation cohérente respectant les principes énoncés ci-dessus, les constructions ne pourront être autorisées que si elles s'inscrivent dans une opération d'aménagement d'ensemble.

Schéma de principe



II. HABITAT

Permettre le renouvellement urbain et assurer le développement de la commune

Objectif 1 – Densité minimale

Obligation : La densité minimale à respecter est de 15 logements/hectare, soit un minimum de 9 logements.

Objectif 2 – Mixité de l'offre en logement

Obligation : L'opération d'aménagement d'ensemble devra accueillir des logements individuels

III. TRANSPORTS ET DEPLACEMENTS

Organiser les circulations

Objectif 1 – Desserte

Obligation : Un seul accès sera prévu comme indiqué au schéma. La desserte sera réalisée en impasse et celle-ci devra être traitée sous la forme d'une placette de retournement qualitative.

Objectif 2 – Circulation en mode de déplacement doux

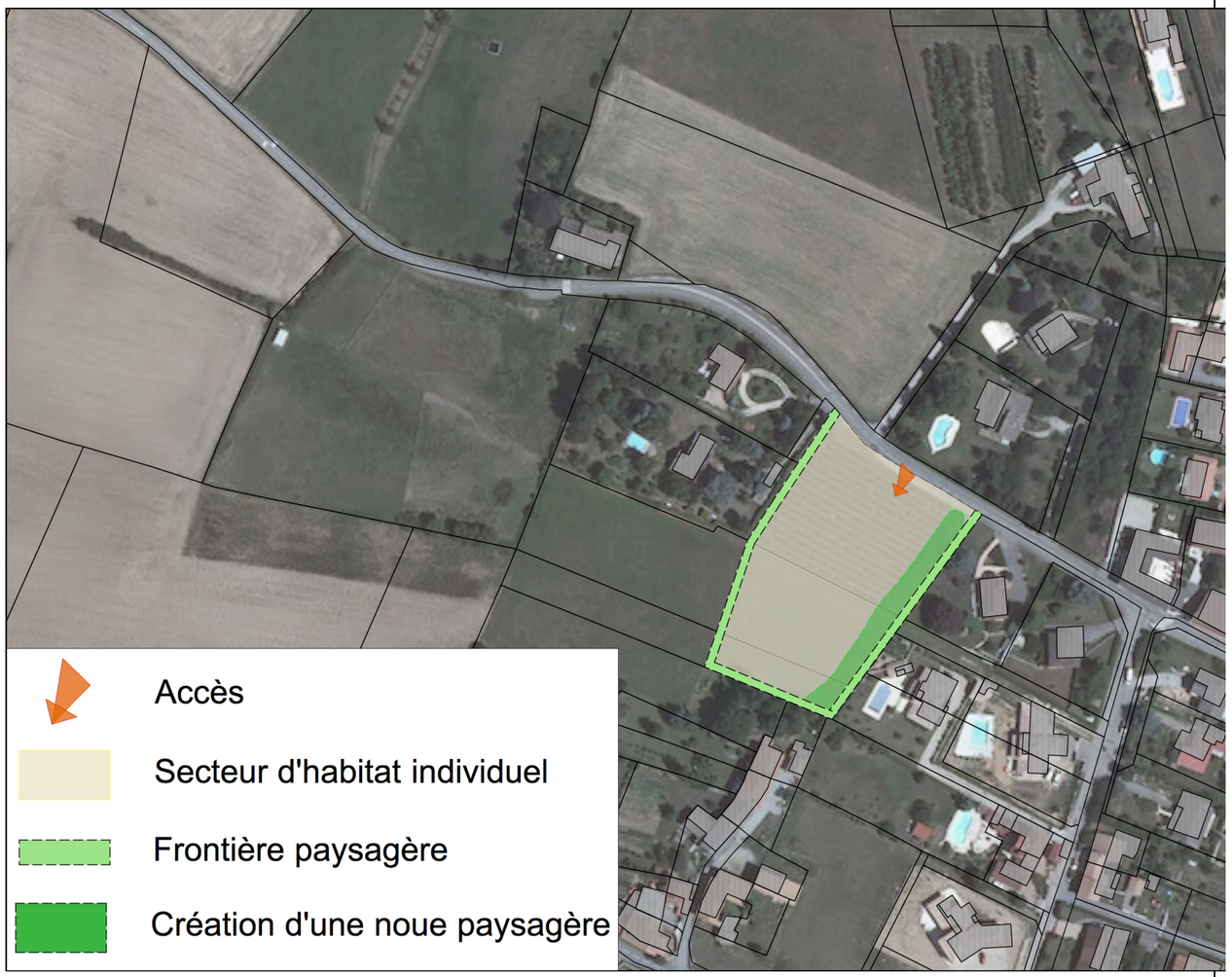
Obligation : La desserte interne crée sera doublée d'un trottoir.

Organiser le stationnement

Objectif 1 – Mutualisation

Obligation : L'opération devra prévoir du stationnement mutualisé.

Schéma de principe



SECTEUR BON ACCUEIL

Surface du secteur : 1,5 ha

Les principes d'organisation doivent permettre d'utiliser au mieux cet espace en tenant compte des principes résumés dans le schéma ci-contre et avec lesquels les aménagements à l'intérieur de la zone devront être compatibles.

En complément de ce schéma, qui a vocation à être une base d'inspiration pour les plans de masses projets des secteurs, sont définies les prescriptions suivantes en termes de qualité environnementale, architecturale et paysagère qui devront être respectées par les futurs aménageurs ou constructeurs.

I. CONDITIONS D'AMENAGEMENT

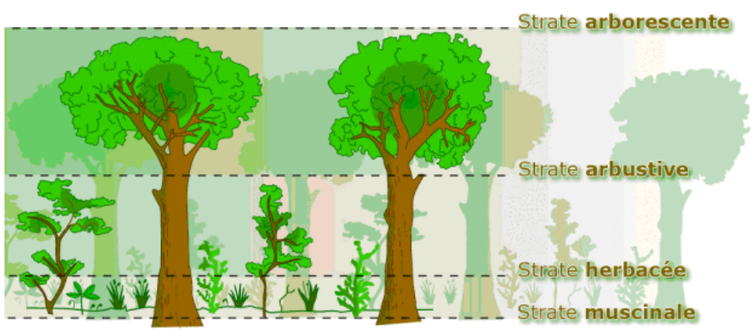
Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abord des constructions

Objectif 1 – Principes généraux

Recommandation : La topographie naturelle du site devra être respectée. Les mouvements de terrain qui seraient contraires au fonctionnement naturel seront limités (par exemple écoulement des eaux de ruissellement).

L'implantation des constructions et l'aménagement des espaces libres doivent être étudiés de manière à conserver, autant que possible, les plantations existantes de qualité, et notamment les arbres. En cas d'impossibilité, les arbres et haies existantes doivent être remplacées par des plantations au moins équivalentes en privilégiant les essences adaptées au contexte local et non allergisantes.

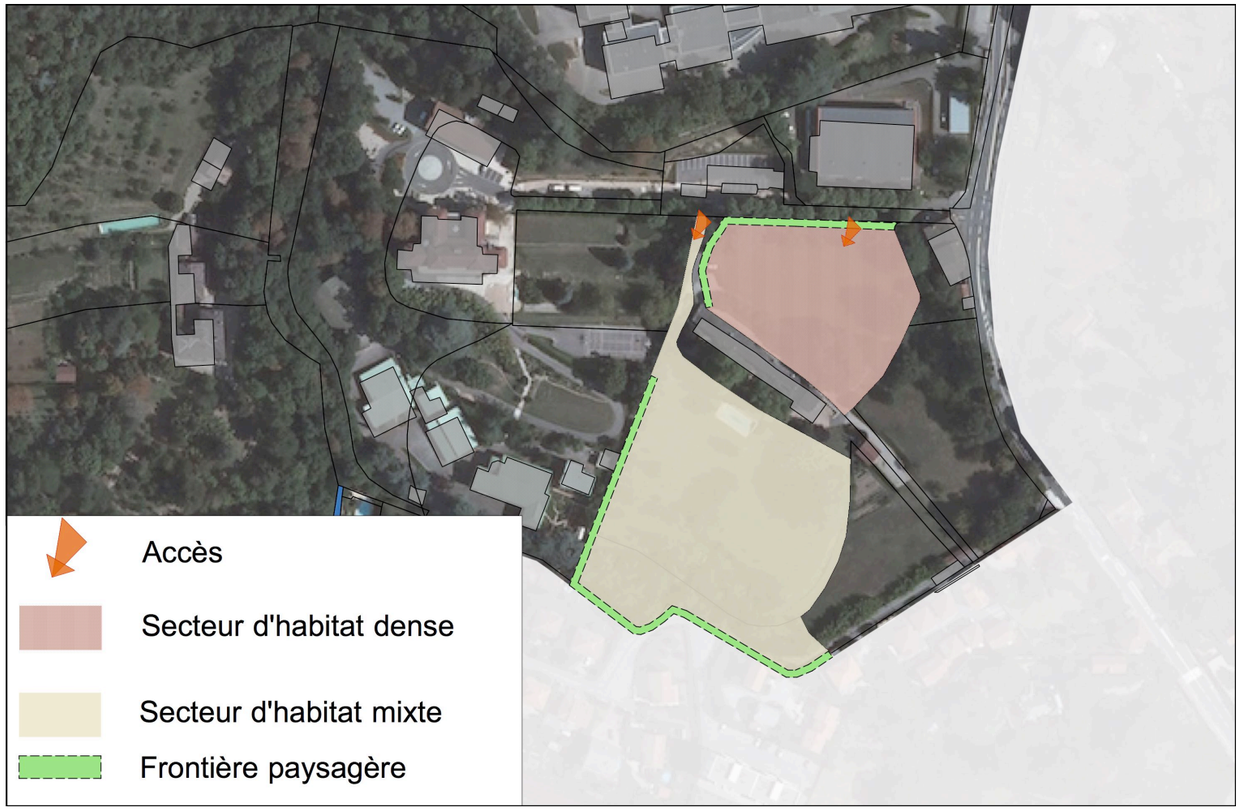
Les aménagements végétalisés seront composés d'au minimum deux strates : herbacée, arbustive ou arborée.



Source : http://python.espe-bretagne.fr

La voie principale de desserte sera accompagnée d'un aménagement paysager (plantation d'arbres d'alignement, haies libres diversifiées, cortège herbacé, pieds d'arbres plantés...). Les espaces dédiés à la circulation des piétons ou des vélos sera constitué d'un revêtement perméable.

Schéma de principe



Objectif 2 – Espace de pleine terre

Un espace libre ne peut être qualifié de « pleine terre » que s'il répond aux conditions cumulatives suivantes :

- son revêtement est perméable ;
- sur une profondeur de 3m à compter de sa surface, il ne comporte que le passage éventuel de réseaux (électricité, téléphone, internet, eau potable, eaux usées ou pluviales) ;
- il peut recevoir des plantations.

Recommandation : Au minimum 50% de la superficie d'assiette du projet hors constructions doit être laissée en plein terre.

Objectif 3 – Stationnement

Recommandation : Au minimum 50 % des stationnements seront réalisés en revêtements perméables, c'est-à-dire qu'ils doivent permettre l'infiltration de l'eau de pluie à son point de chute. Les stationnements seront végétalisés par la plantation d'arbres adaptés au contexte local.

Mettre en valeur l'environnement et le paysage

Objectif 1 – Rétention ou infiltration

Obligation : L'opération d'aménagement doit prévoir à son échelle des dispositifs de rétention collective ou d'infiltration pour limiter les débits de rejets des eaux pluviales.

Obligation : Lorsque les dispositifs collectifs de rétention sont à ciel ouvert (noue le long de la voie de desserte générale, par exemple), ils doivent être traités de manière paysagère afin de, permettre une insertion paysagère cohérente de ce dispositif dans l'aménagement global du site.

Les bassins de rétention ne peuvent être bétonnés. Ils doivent :

° Etre enherbés sur toute leur surface ;

° Avoir une pente de talus la plus faible possible

° Avoir une profondeur adaptée aux configurations du terrain

Objectif 2 – Traitement paysager et qualité environnementale

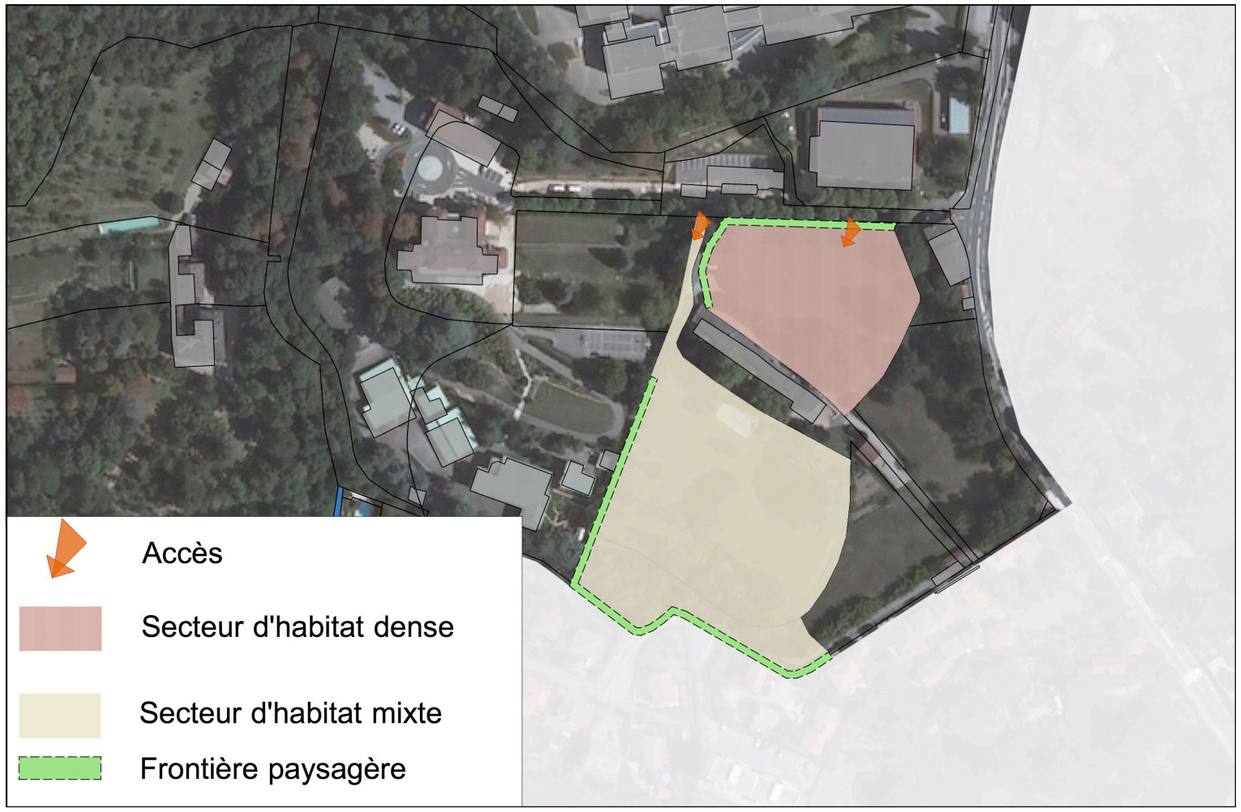
Obligation : Un espace paysager de transition devra être crée entre l'espace à aménager et l'espace bâti.

Permettre le renouvellement urbain et assurer le développement de la commune

Objectif 1 – Organiser un aménagement cohérent de la zone

Obligation : Afin de permettre un aménagement du quartier garantissant une organisation cohérente respectant les principes énoncés ci-dessus, les constructions ne pourront être autorisées que si elles s'inscrivent dans une opération d'aménagement d'ensemble.

Schéma de principe



II. HABITAT

Permettre le renouvellement urbain et assurer le développement de la commune

Objectif 1 – Densité minimale

Obligation : La densité minimale à respecter est de 30 logements/hectare, soit un minimum de 45 logements.

Objectif 2 – Mixité de l'offre en logement

Obligation : L'opération d'aménagement d'ensemble devra accueillir une mixité de logements. Un secteur d'habitat plus dense est prévu (comme indiqué au schéma). Il pourra accueillir des logements collectif.

III. TRANSPORTS ET DEPLACEMENTS

Organiser les circulations

Objectif 1 – Desserte

Obligation : Deux accès sont prévu comme indiqué au schéma. En cas de création d'impasse, celle-ci devra être traitée sous la forme d'une placette de retournement qualitative.

Objectif 2 – Circulation en mode de déplacement doux

Obligation : La desserte interne crée sera doublée d'un trottoir.

Organiser le stationnement

Objectif 1 – Mutualisation

Obligation : L'opération devra prévoir du stationnement mutualisé.

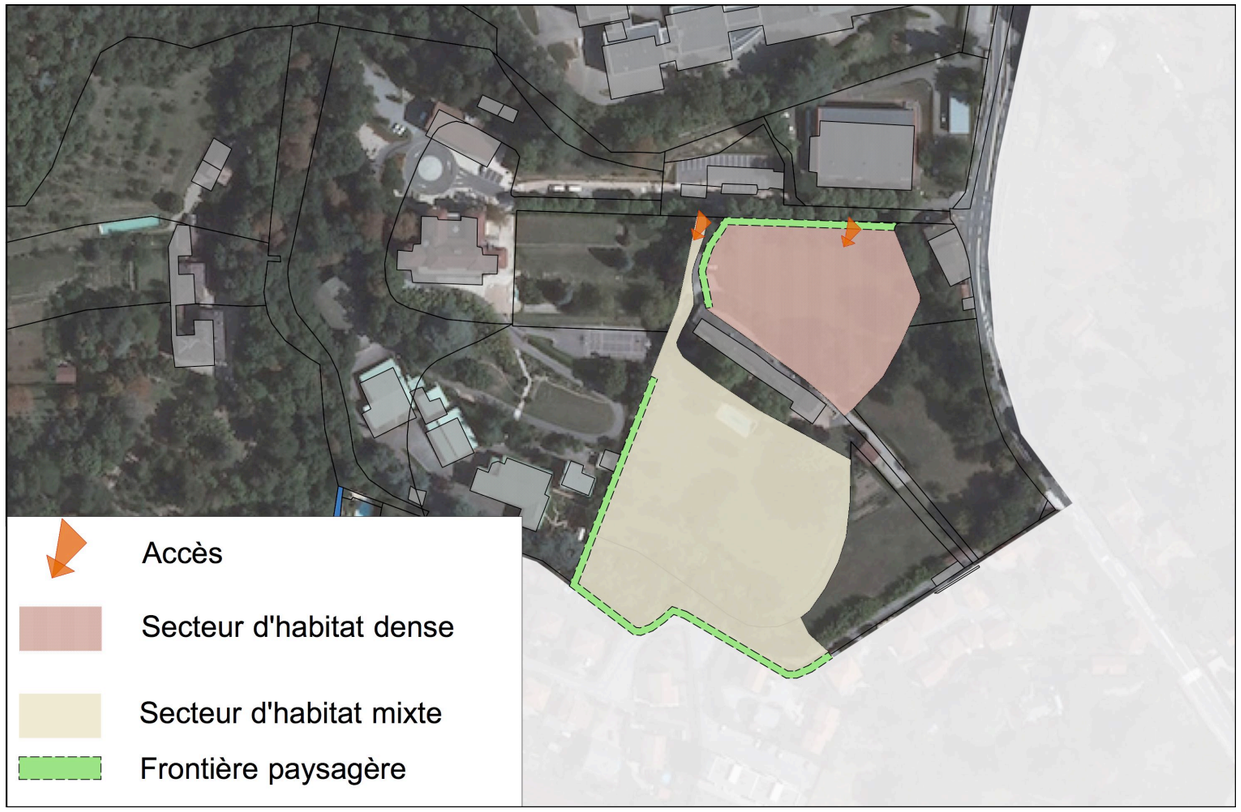



Schéma de principe