

# P.L.U.

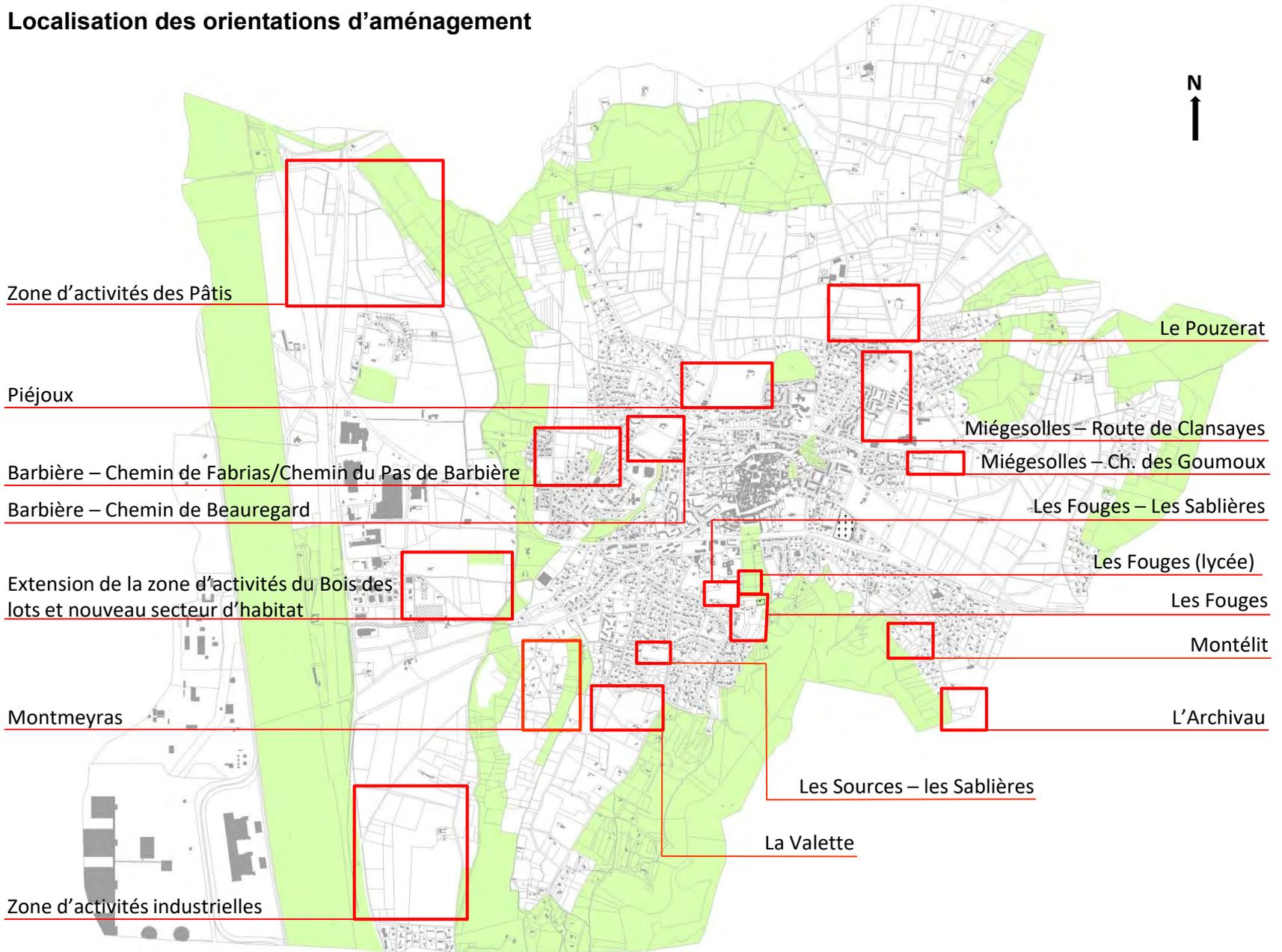
## Saint-Paul-Trois-Châteaux

---

### 2.2 Orientations d'aménagement

Délibérations	Modifications	
Prescription :	Date	Objet
	-----	-----
	-----	-----
	-----	-----
Arrêt du projet :	-----	-----
	-----	-----
	-----	-----
Approbation :	-----	-----
	-----	-----
	-----	-----

## Localisation des orientations d'aménagement



# EXTENSION DE LA ZONE D'ACTIVITES DU BOIS DES LOTS & NOUVEAU SECTEUR D'HABITAT

Lieu-dit Les Moulins



## Prescriptions particulières

La localisation de la zone AUEi à l'intérieur du périmètre PPI Pratique nécessite de limiter le nombre de personnes présentes sur le site de manière permanente : celui-ci doit être inférieur ou égal à 24 personnes à l'hectare.

L'assiette de calcul comprend l'ensemble de la zone d'activités (existante et future). A cet effet, la Collectivité met en place un compteur et l'actualise annuellement.

## Localisation

Secteur situé à l'ouest de la commune, dans le prolongement direct de la zone industrielle du Bois des lots (chemins de Frémigière, de la Urne et de Chamillé)

## Zonage réglementaire

Zone AUEi : zone à urbaniser à vocation d'activités industrielles

Zone AUct : zone à urbaniser à vocation d'habitat

## Objectifs

### Zone industrielle (zone AUEi)

- Poursuivre l'accueil d'activités industrielles et de gros artisanat sur la commune (lots de taille variant entre 1,5 à 4,5ha)
- Redynamiser le tissu industriel local dans un contexte de mutations
- Optimiser l'espace voué à l'industrie par l'extension de la zone industrielle existante

### Quartier d'habitat (zone AUct)

- Poursuite de l'urbanisation du Pialon sud. Il est fait application de l'article L123-1 du Code de l'urbanisme : l'échéancier prévisionnel de l'ouverture à l'urbanisation de cette zone à urbaniser est défini dans le rapport de présentation (3<sup>ème</sup> partie : Exposé des choix d'aménagement, § 1.1)

## Principes d'aménagement

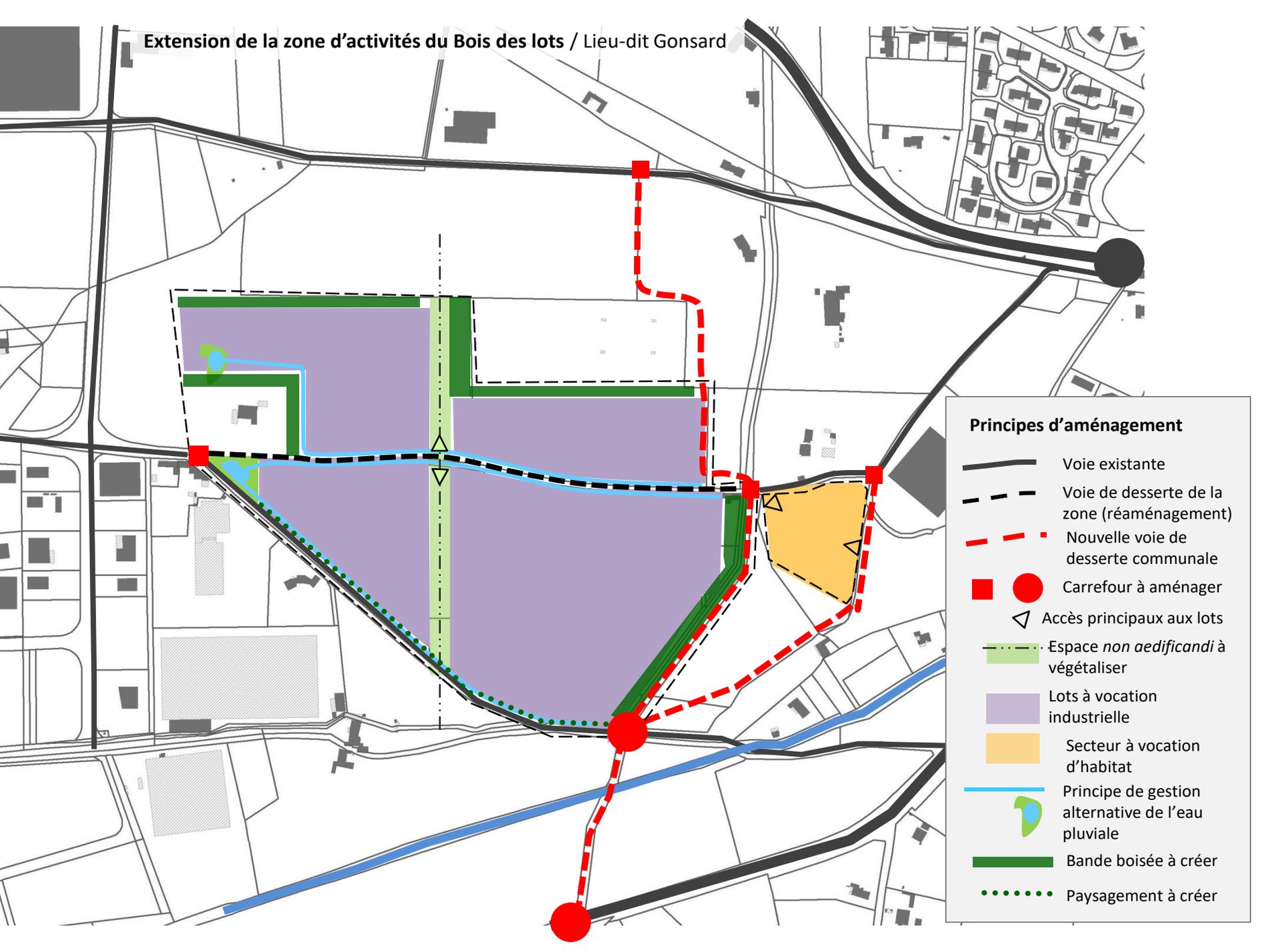
### Zone industrielle

- un réaménagement du chemin de Frémigière, qui devient l'axe structurant de desserte de la zone industrielle
- depuis le chemin de Frémigière, un accès principal au niveau de la traversée sur le site de la ligne HT (des accès secondaires possibles depuis le chemin de Frémigière, mais à limiter)
- à terme, possibilité de connexion avec le futur giratoire (intersection rue de la Urne / rue de Chamillé) pour desservir la zone industrielle par le sud
- un espace *non aedificandi* au droit de la traversée de la ligne HT, à valoriser par un traitement végétal
- un masque végétal arboré en limite de la zone industrielle, limitant l'impact des vues sur le site depuis notamment la D59, les jardins familiaux, la future voie et le futur quartier d'habitat (zone AUC)
- un alignement planté le long du chemin de la Urne, faisant une transition avec le site des serres du Moulin et permettant de traiter des vues qualitatives depuis la future voie nord-sud depuis la D71

### Quartier d'habitat

- accès depuis le chemin de Frémigière. A terme possibilité d'accroche avec la future voie communale reliant la D71 à la D59

# Extension de la zone d'activités du Bois des lots / Lieu-dit Gonsard



## Principes d'aménagement

- Voie existante
- Voie de desserte de la zone (réaménagement)
- Nouvelle voie de desserte communale
- Carrefour à aménager
- Accès principaux aux lots
- Espace *non aedificandi* à végétaliser
- Lots à vocation industrielle
- Secteur à vocation d'habitat
- Principe de gestion alternative de l'eau pluviale
- Bande boisée à créer
- Paysagement à créer

# ZONE D'ACTIVITÉS DES PÂTIS

Lieu-dit Les Pâtis



## Localisation

Située en entrée nord de la commune

## Zonage réglementaire

Zones AUEm et AUEmc : zone à urbaniser à vocation d'activités mixtes

## Objectifs

- Développer l'offre commerciale, artisanale et industrielle sur la commune
- Traiter de manière qualitative l'entrée de ville nord de la commune
- Proposer une zone d'activités répondant aux principes de développement durable

## PRINCIPES GÉNÉRAUX D'AMÉNAGEMENT

### Desserte et mise en sécurité

- un accès unique depuis le giratoire existant, desservant l'ouest et l'est de la D59
- une desserte interne qui s'appuie sur des voies structurantes et secondaires

### Traitement urbain et paysager de l'entrée de ville nord de la commune

- un traitement des franges de la zone d'activités par des plantations afin de prendre en compte des enjeux paysagers (perception de la zone d'activités et intégration dans le grand paysage)
- un traitement paysager intègre la préservation des entités paysagères et naturelles existantes, ainsi que le prolongement de la trame paysagère dans le respect du site
- la D59 offre un effet vitrine aux façades commerciales, avec obligation d'implantation de façade
- le long de l'A7, un effet vitrine est recherché, mais sans obligation d'implantation de façade

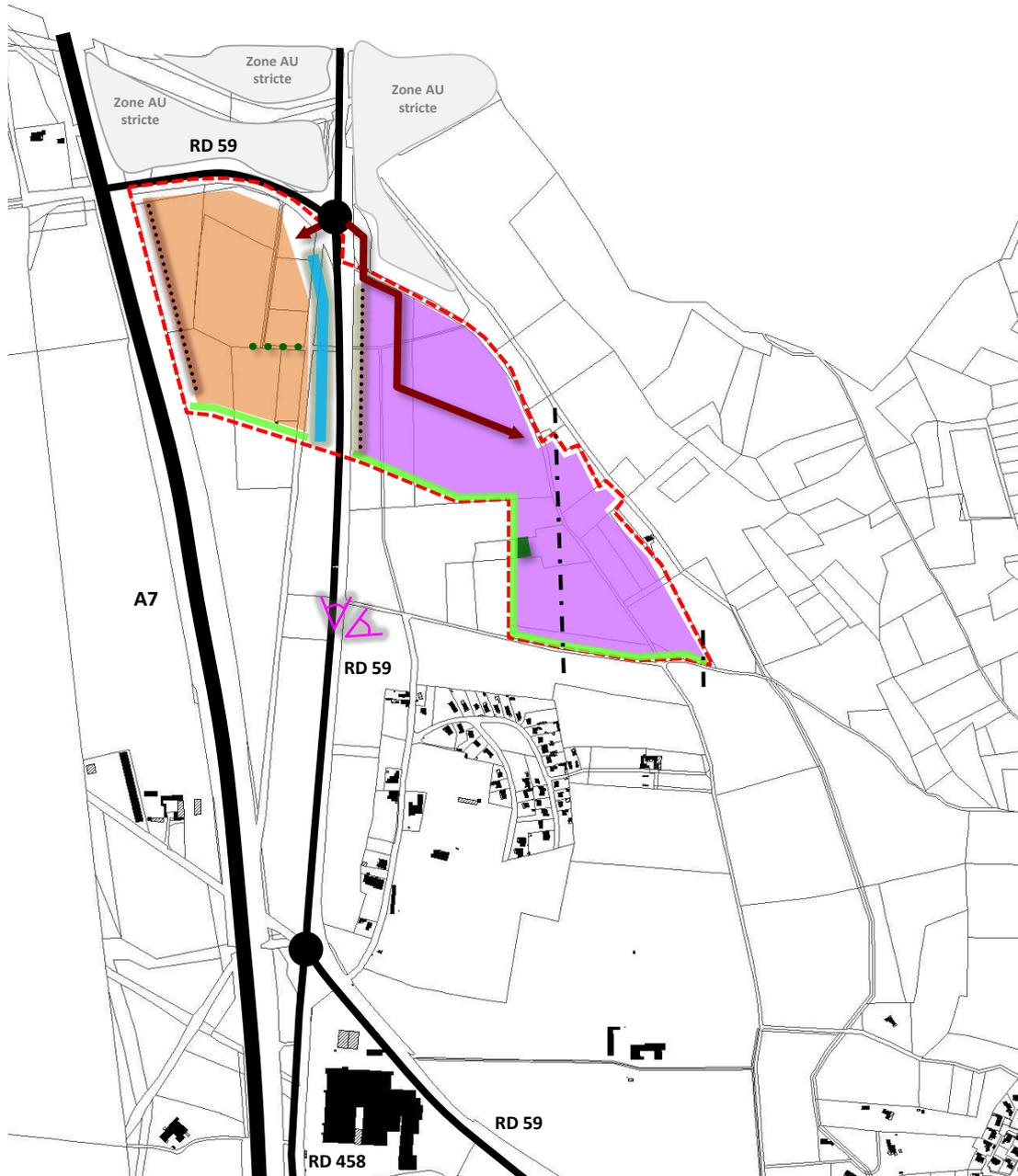
### Principes de développement durable

- une optimisation de la gestion des eaux pluviales par des noues et/ou bassins paysagers
- la prise en compte, en partie Est de la D59, des contraintes liées aux lignes RTE (servitude I4)
- une desserte interne par un système de circulations douces pour les piétons (trottoirs)
- une prise en compte des problématiques environnementales liées à l'énergie (par ex. solaire photovoltaïque, toitures végétalisées,...)



Exemple de coupe de principe d'une voirie principale de la zone d'activités desservant la partie Est de la RD 59

# ZONE D'ACTIVITÉS DES PÂTIS Principes généraux d'aménagement



-  Limites de l'orientation d'aménagement
-  Ligne RTE (servitude I4)
-  Autoroute
-  RD
-  Principe d'accès et de desserte structurante
-  Zone d'activités mixte, à dominante industrielle (îlots d'implantation des constructions)
-  Zone d'activités mixte, à dominante commerciale et artisanale (îlots d'implantation des constructions)
-  Effet « vitrine » avec obligation d'implantation de façade
-  Effet « vitrine » sans obligation d'implantation de façade
-  Plantations
-  Boisement à conserver
-  Haie existante à préserver ou à recréer
-  Principe de bassin de gestion des eaux pluviales (forme et localisation à adapter)

## ZONE D'ACTIVITES INDUSTRIELLES

Lieu-dit Les Lonnes



### Prescriptions particulières

La localisation de la zone AUEi à l'intérieur du périmètre PPI Pratique nécessite de limiter le nombre de personnes présentes sur le site de manière permanente : celui-ci doit être inférieur ou égal à 24 personnes à l'hectare.

L'assiette de calcul comprend l'ensemble de la zone d'activités (existante et future). A cet effet, la Collectivité met en place un compteur et l'actualise annuellement.

+ voir annexe n°4.7 du PLU, Etude « Entrée de ville » au titre de l'article L111-1-4 du Code de l'Urbanisme

### Localisation

Située en entrée sud de la commune

### Zonage réglementaire

Zone AUEi : zone à urbaniser à vocation d'activités industrielles

### Objectifs

- Poursuivre l'accueil d'activités industrielles sur la commune
- Redynamiser le tissu industriel local dans un contexte de mutations
- Prendre en compte les contraintes du Plan particulier d'intervention (risque technologique)

### Principes d'aménagement

#### *Desserte et mise en sécurité*

- un **accès principal** depuis la D458 pour **entrer** dans la ZA (partie sud)
- un **accès principal** sur la D458 pour **sortir** de la ZA (partie nord)
- un accès secondaire (pour les véhicules légers uniquement) en connexion avec le chemin des Lonnes. Le chemin des Lonnes constitue une voie de dégagement alternative dans le cadre de la bonne mise en œuvre du Plan particulier d'intervention (risque technologique)
- la desserte interne à la zone est assurée par un e desserte en boucle

#### *Traitement urbain et paysager de l'entrée de ville nord de la commune*

- voir en annexe l'étude Entrée de ville au titre de la loi Barnier

#### *Aménagement répondant aux principes de développement durable*

- optimisation de la gestion des eaux pluviales par un système alternatif (réseau de noues et de bassins)
- desserte interne par un système de circulations douces (piétons/cycles) relié aux voies publiques (chemin des Lonnes,...)
- un traitement paysager intègre la préservation des entités paysagères et naturelles existantes, ainsi que le prolongement de la trame paysagère dans le respect du site
- les problématiques environnementales liées à l'énergie, aux déchets, etc. doivent permettre de développer un projet qualitatif. Ce projet doit être exprimé par une démarche de type *Charte environnementale, Approche environnementale de l'urbanisme*®, etc.

# Zone industrielle / Lieu-dit les Lonnes

## Principes d'aménagement

### Voies existantes

-  Autoroute
-  RD
-  Voie communale

### Voies et accès à réaménager ou projetés

-  Réaménagement de la voie communale
-  Voie de desserte de la zone
-  Liaison facultative, selon découpage des lots

-  Accès principal (tourner à gauche) / Accès secondaire

### Principes d'aménagement urbain

-  Lots aménagés (découpage indicatif)
-  Trame préférentielle d'alignement des bâtiments
-  Espaces ouverts (stationnement paysager, gestion des eaux pluviales, cheminements,...)

### Motifs paysagers existants et à prolonger dans l'aménagement

-  Haie de cyprès (existante)
-  Haie de peupliers (existante)
-  Haie de peupliers (projetée)
-  Résineux (existants)
-  Résineux (projetés)
-  Feuillus (existants)
-  Feuillus (projetés)
- Arbre isolé**
-  Maintien de la lisière forestière
-  Vue à valoriser vers le coteau boisé
-  Sens d'écoulement des EP
-  Bassin de gestion des EP

A7

RD 458

RD 458

A7

RD 204

RD 26

Zone urbanisée

Limite com

Accès principal depuis la D 458

- Entrée du site à sens unique depuis le sud
- Sortie du site vers le nord

Accès secondaire depuis le chemin des Lonnes

25 000 m<sup>2</sup>

22 000 m<sup>2</sup>

12 000 m<sup>2</sup>

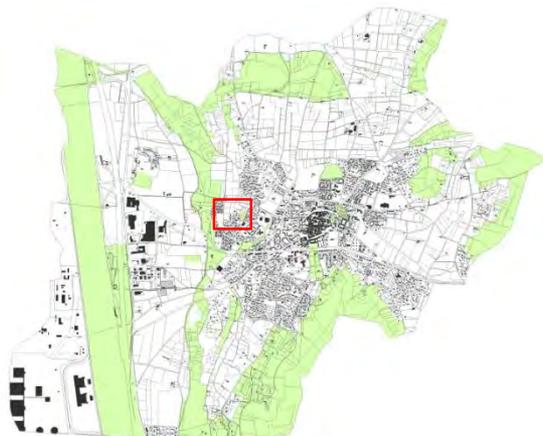
34 000 m<sup>2</sup>

11 000 m<sup>2</sup>

48 000 m<sup>2</sup>

## BARBIERE – Chemin de Fabrias/Chemin du Pas de Barbière

Lieu-dit Barbière



\* La densité de l'habitat se traduit par une forme urbaine de type habitat groupé ou habitat intermédiaire (forme urbaine intermédiaire entre l'habitat individuel et le petit collectif), dans le respect du COS en vigueur afin de prendre en compte les contraintes du PPI.

### Localisation

Secteur situé autour du chemin de Fabrias et au sud du chemin du Pas de Barbière.

### Zonage réglementaire

Zones AUCte : zones à urbaniser à vocation principale d'habitat. Il est fait application de l'article L123-1 du Code de l'urbanisme : l'échéancier prévisionnel de l'ouverture à l'urbanisation de ces zones à urbaniser est défini dans le rapport de présentation (3<sup>ème</sup> partie : Exposé des choix d'aménagement, § 1.1)

### Objectifs

- Aménager un nouveau quartier d'habitat en continuité avec les quartiers existants
- Implanter un équipement public communal
- Prendre en compte les contraintes du Plan particulier d'intervention (risque technologique)

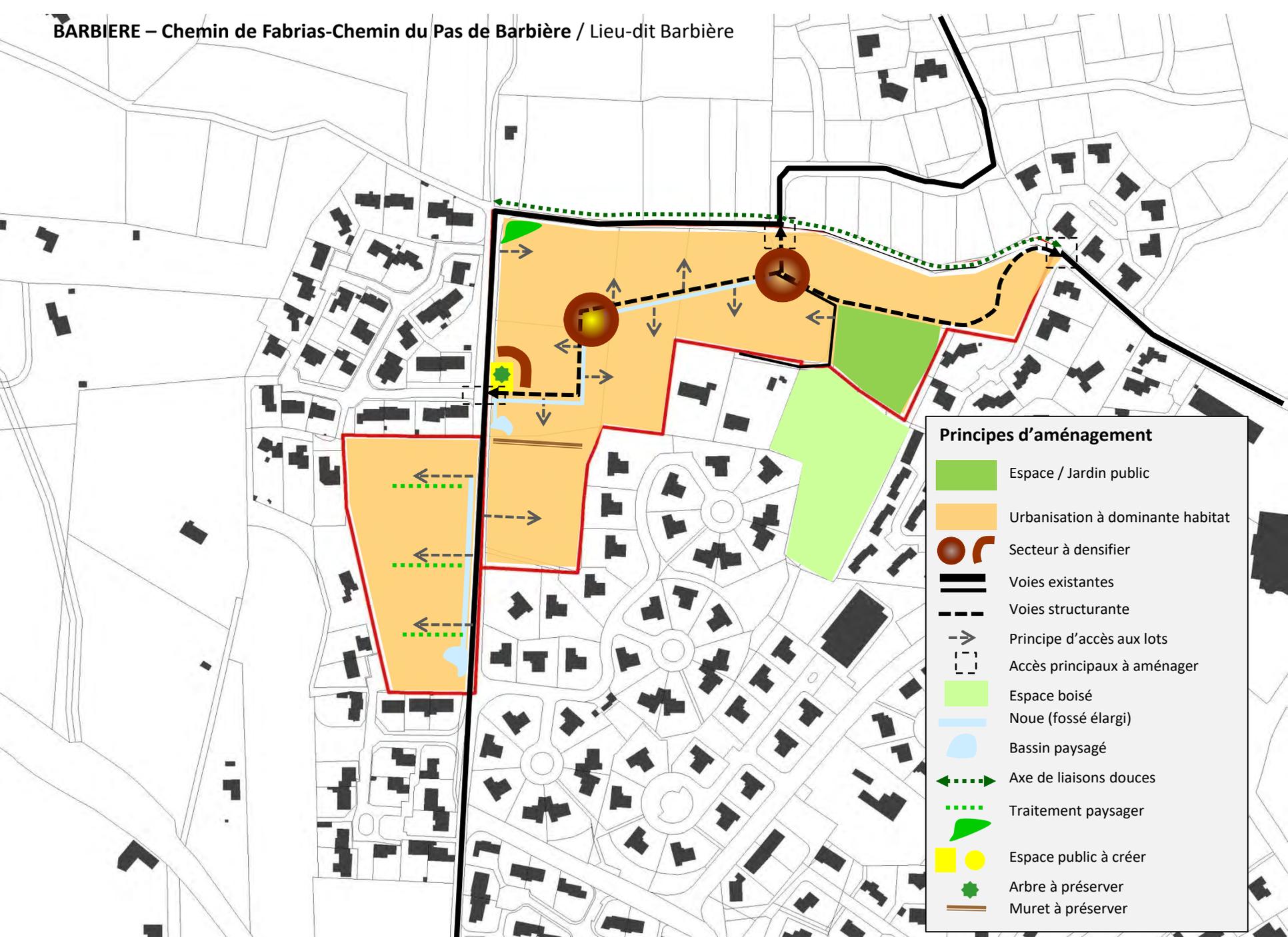
### Principes d'aménagement

#### *Principes d'aménagement d'Est en Ouest*

- l'accès et la desserte depuis la partie Est s'effectuent par une nouvelle voie communale à créer, située entre les intersections Ch. du Pas de Barbière/Av. d'Auvergne et Ch. du Pas de Barbière/Ch. du Cros de Roddes. Cette nouvelle séquence de voirie dessert le quartier d'habitat et un espace public communal. Le chemin du Pas de Barbière, dans la séquence comprise entre l'avenue d'Auvergne et le chemin du Cros de Roddes, est dédié aux circulations douces
- la nouvelle voie communale se prolonge par la voie structurante de desserte du futur quartier, qui se connecte plus à l'ouest au chemin de Fabrias
- le long de la voie structurante s'organisent les espaces publics de quartier, des effets de densification urbaine (habitat plus dense sur certains secteurs\*), la prise en compte de la gestion alternative des eaux pluviales, le passage des circulations douces et la desserte des îlots
- au sud du lotissement 'La Résidence du petit bois', les constructions nouvelles sont desservies par îlots successif en terrasse, directement depuis le ch. de Fabrias

#### *Principes d'aménagements paysagers*

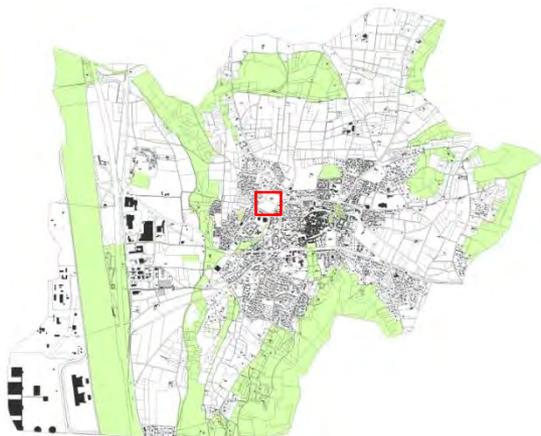
- un espace naturel boisé de 0,8ha est préservé et prolongé par un espace / jardin public
- l'intersection entre le ch. de Fabrias et le ch. du Pas de Barbière fait l'objet d'un traitement paysager qualitatif
- l'arbre remarquable longeant le chemin de Fabrias est préservé et valorisé dans l'espace public marquant l'entrée du futur quartier
- une trame paysagère assure l'intégration urbaine à l'ouest du chemin de Fabrias
- le muret existant en partie sud du site est préservé et valorisé



Principes d'aménagement	
	Espace / Jardin public
	Urbanisation à dominante habitat
	Secteur à densifier
	Voies existantes
	Voies structurante
	Principe d'accès aux lots
	Accès principaux à aménager
	Espace boisé
	Noue (fossé élargi)
	Bassin paysagé
	Axe de liaisons douces
	Traitement paysager
	Espace public à créer
	Arbre à préserver
	Muret à préserver

## BARBIERE – Chemin de Beauregard

Lieu-dit Barbière



### Localisation

Secteur situé autour du chemin de Fabrias et au sud du chemin du Pas de Barbière.

### Zonage réglementaire

Zone UL : zone urbaine à vocation sportive, de loisir et d'animation

### Objectifs

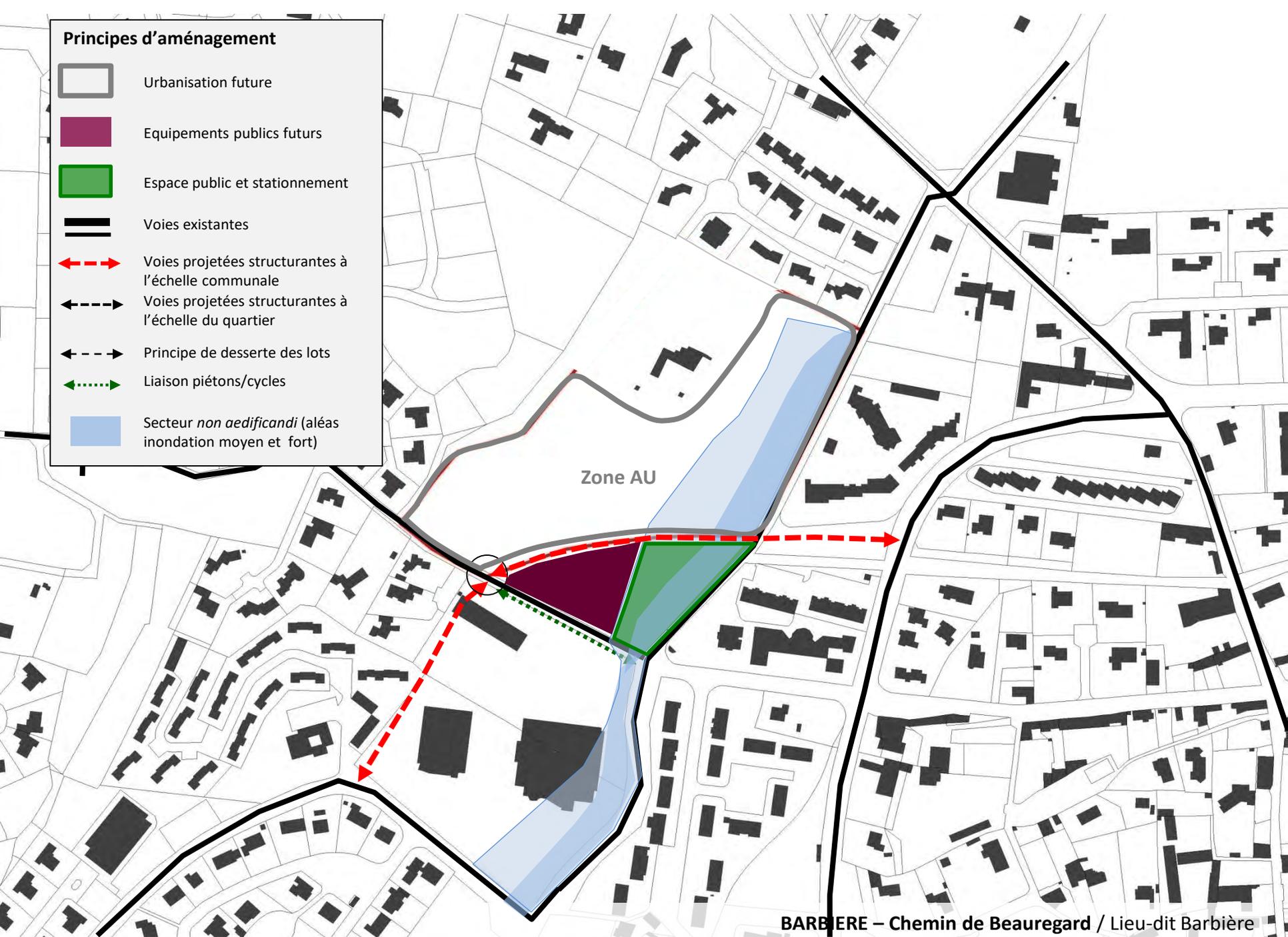
- Aménager un nouveau quartier d'habitat en continuité avec les quartiers existants
- Planter un équipement public communal

### Principes d'aménagement

- l'aménagement de la zones UL est structuré par l'aménagement d'une nouvelle voie communale (lien D71 - D59 - Avenue Becquerel), mais la zone UL est desservie par les chemins de Beauregard et du Pas de Barbière
- en zone UL, l'équipement public communal à créer (de type salle des fêtes) améliore le dispositif des équipements publics
- le quartier d'habitat est structuré par une voirie le long de laquelle s'organisent des effets de densification urbaine (habitat plus dense), la prise en compte de la gestion alternative des eaux pluviales et la desserte des îlots
- la constructibilité est interdite en aléa fort

## Principes d'aménagement

-  Urbanisation future
-  Equipements publics futurs
-  Espace public et stationnement
-  Voies existantes
-  Voies projetées structurantes à l'échelle communale
-  Voies projetées structurantes à l'échelle du quartier
-  Principe de desserte des lots
-  Liaison piétons/cycles
-  Secteur *non aedificandi* (aléas inondation moyen et fort)



Zone AU

## LES FOUGES – LES SABLIERES

Lieu-dit Les Sablères



### Localisation

Secteur situé le long de la rue du Serre blanc, au sud de la maison de retraite Les Fleuriades

### Zonage réglementaire

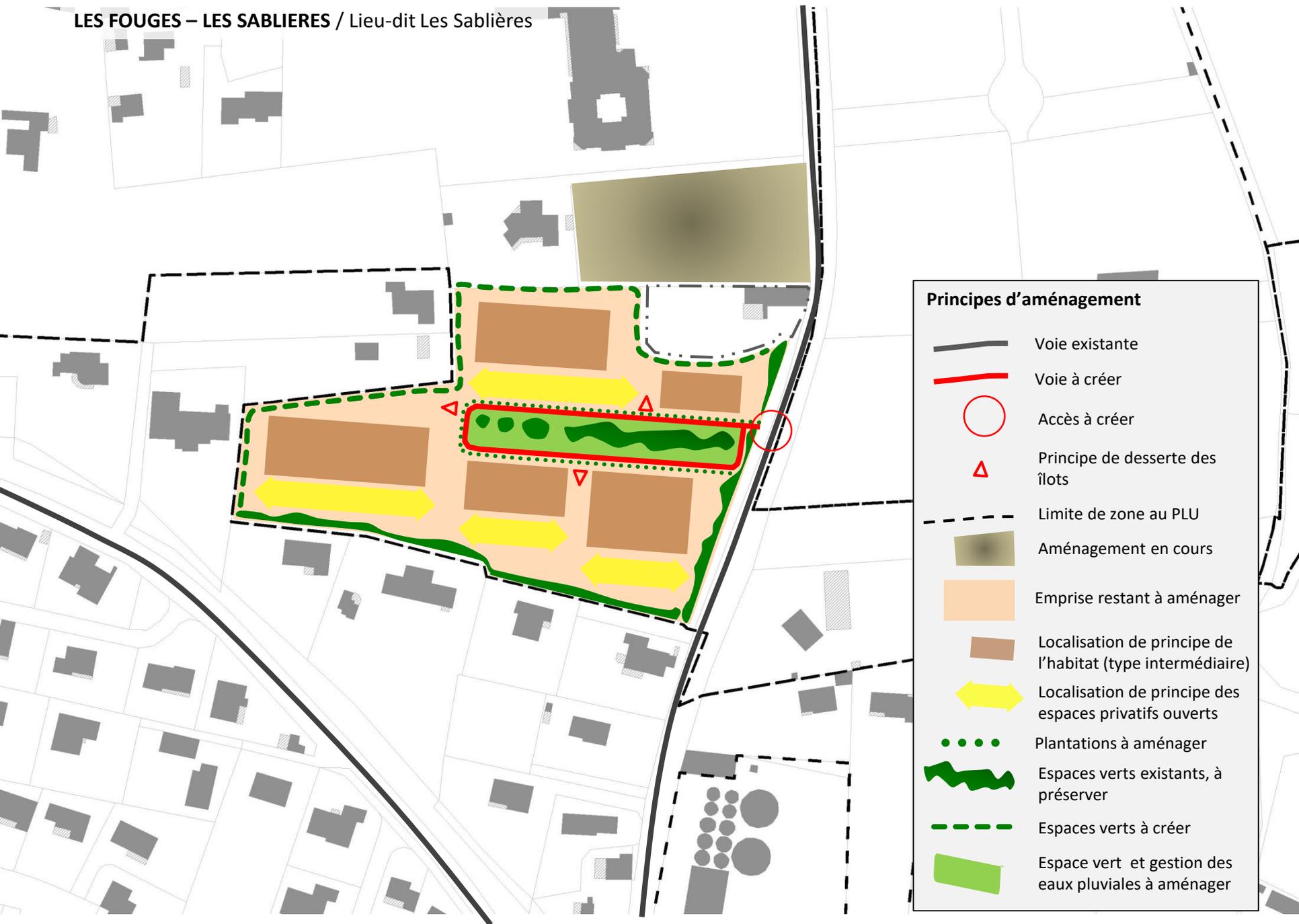
Zone UB2 : zone urbanisable à vocation principale d'habitat

### Objectifs

- Aménager un nouveau quartier d'habitat
- Densifier la zone, située à proximité immédiate du centre ancien

### Principes d'aménagement

- un accès unique à la zone depuis la rue du Serre blanc
- un système de desserte interne en profondeur qui s'appuie sur une boucle de desserte
- les trois îlots d'habitat situés au nord, à l'ouest et au sud sont desservis par des accès dédiés
- les constructions sont implantées au nord des îlots, les espaces privatifs ouverts sont à privilégier en partie sud des îlots
- l'urbanisation se caractérise par la recherche d'une densité (petits collectifs et logements groupés)
- les eaux pluviales sont gérées notamment par l'optimisation de l'espace vert longitudinal d'environ 1000m<sup>2</sup> situé au centre de la zone
- le paysagement de la zone distingue :
  - le traitement des franges d'urbanisation, en limite de zone (effet de masque végétal à rechercher)
  - le paysagement de l'espace vert longitudinal au centre de la zone



### Principes d'aménagement

- Voie existante
- Voie à créer
- Accès à créer
- △ Principe de desserte des îlots
- - - Limite de zone au PLU
- Aménagement en cours
- Emprise restant à aménager
- Localisation de principe de l'habitat (type intermédiaire)
- ⇄ Localisation de principe des espaces privatifs ouverts
- Plantations à aménager
- ~ Espaces verts existants, à préserver
- - - Espaces verts à créer
- Espace vert et gestion des eaux pluviales à aménager

## LES FOUGES

Lieu-dit Les Fougues



### Localisation

Secteur situé le long de la rue du Serre blanc, sur la partie sud des Fougues

### Zonage réglementaire

Zone UB2 : zone urbanisable à vocation principale d'habitat

Zone UL : zone urbaine à vocation sportive et de loisir

### Objectifs

- Aménager un équipement hôtelier et un camping
- Implanter un équipement scolaire

### Principes d'aménagement

#### ***Aménagement de l'équipement hôtelier et du camping (zone UL)***

- un accès unique depuis la partie sud du site
- une emprise permettant d'accueillir un hôtel, à l'ouest
- une emprise en vue d'implanter un camping, à l'est
- la bande boisée existante doit être préservée. Si elle n'existe pas, elle doit être créée pour assurer une protection visuelle suffisante par rapport aux propriétés riveraines

#### ***Aménagement d'un équipement scolaire (zone UB2)***

- l'accès existant, au sud du site, constitue un accès unique à la zone. Il doit être sécurisé
- seul un équipement scolaire peut être implanté sur la zone
- les murs existants le long de la rue du Serre blanc sont préservés



**Principes d'aménagement**

-  Desserte existante
-  Accès projetés
-  Murs à préserver
-  Zone UL du PLU
-  Aménagement hôtelier
-  Aménagement d'un camping
-  Bande boisée existante, à préserver
-  Bande boisée à créer
-  Aménagement d'un équipement scolaire

## LES FOUGES (Lycée) – Rue du Serre-Blanc

Lieu-dit Les Fougues



### Localisation

Secteur situé au sud-est du centre historique, le long de la rue du Serre-Blanc.

### Zonage réglementaire

Zone UB : secteur correspondant aux extensions urbaines autour du centre urbain historique (deuxième couronne d'urbanisation). Si les installations et constructions sont destinées majoritairement aux fonctions de logement, l'objectif de mixité urbaine doit permettre de réunir, au sein de cette zone, des activités ou services compatibles avec la présence d'habitat.

### Objectif

- Aménager un lycée agricole professionnel

### Principes d'aménagement

#### Accès et desserte

- L'accès au futur lycée agricole par des **véhicules motorisés** se fera depuis la rue du Serre-Blanc. L'accès depuis la voie publique sera aménagé de sorte à assurer, par une bonne visibilité, la sécurité des véhicules (voitures, car,...) qui accèdent au lycée ainsi que la sécurité des véhicules qui empruntent la rue du Serre-Blanc en direction du centre-ville ou en direction des quartiers situés au sud de la commune.

Les véhicules qui accèdent au lycée pourront quitter le site en empruntant le chemin des Boussous. La connexion entre la voie de desserte interne du lycée et le ch. des Boussous sera également aménagé en tenant compte des enjeux de sécurité routière.

- La desserte du lycée par les **circulations douces** sera assurée en s'appuyant :

- \* dans un premier temps sur les trottoirs existants le long de la rue du Serre-Blanc. La traversée au niveau du lycée sera sécurisée ;
- \* à terme, une desserte douce communale sera aménagée depuis la RD59 en direction du lycée agricole, et se poursuivra sur la rue du Serre-Blanc.

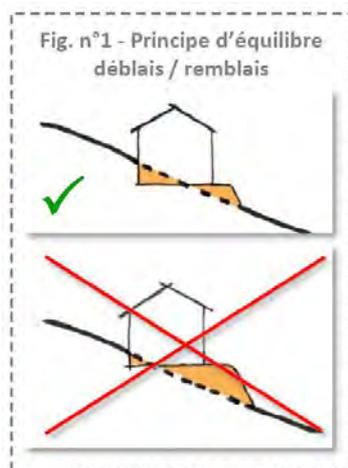
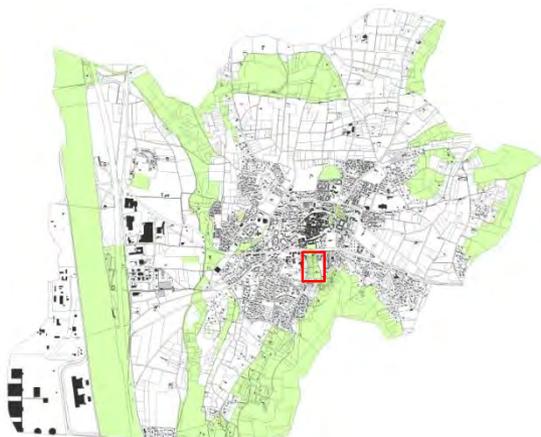
#### Aménagement du lycée

- Le site du futur lycée agricole sera organisé autour de trois séquences :

- \* la partie centrale du site accueillera les constructions nécessaires au lycée (salles de classe, réfectoire, etc.). Un polygone d'implantation des constructions a été délimité à cet effet (positionnement de principe)

## LES FOUGES (Lycée) – Rue du Serre-Blanc

Lieu-dit Les Fougues



\* la partie sud du site accueillera un espace ouvert lié aux activités plein air du lycée, avec des implantations limitées aux équipements légers de type serres, etc. Un polygone d'implantation a été délimité à cet effet (positionnement de principe).

\* la partie nord du site est organisée autour d'un espace de stationnement, accessible depuis la voie de desserte interne du futur lycée. Un espace *non aedificandi* doit être prévu sur cet espace : il s'agit d'une réserve en vue d'aménager à terme une voie de desserte sur le reste du site.

Autour de l'espace de stationnement peuvent être positionnés des ouvrages de gestion des eaux pluviales (de type bassin de rétention ou d'infiltration). Leur localisation et leur taille seront déterminées en fonction des principes de gestion des eaux pluviales sur l'ensemble du site du lycée agricole.

### **Principes paysagers**

Le projet d'aménagement devra tenir compte de l'environnement dans lequel il s'inscrit, à travers notamment les principes suivants :

- Les constructions devront s'intégrer dans la pente en respectant le principe d'équilibre déblais / remblais (cf. figure n°1 ci-contre)
- L'aménagement sera paysagé afin de s'inscrire au mieux dans son environnement naturel
- Les aménagements futurs, notamment les constructions, tiendront compte de la perception paysagère depuis la rue du Serre-Blanc
- Le petit patrimoine, notamment les murs, devront être intégrés dans la réflexion paysagère

### **Principes de développement durable**

Il est recommandé de favoriser une approche bioclimatique des aménagements en vue de favoriser les principes de développement durable : implantation des constructions (favoriser les apports solaires,...), gestion des eaux pluviales (toitures végétalisées,...), performance énergétique, etc.

# PRINCIPES D'AMENAGEMENT DU LYCEE AGRICOLE PROFESSIONNEL

-  Site d'implantation d'un lycée agricole professionnel
-  Polygone d'implantation des constructions (salles de classe, réfectoire, etc.)
-  Espace ouvert lié aux activités plein air du lycée (implantation limitée aux équipements légers de type serres, etc.)
-  Espace de stationnement
-  Aménagement lié à la gestion des eaux pluviales
-  Liaison douce communale
-  Voie existante
-  Voie de desserte du lycée
-  Principe d'accès au site, notamment pour les véhicules motorisés
-  Accès piéton
-  Espace *non aedificandi* (réserve foncière à prévoir pour la desserte future de la zone UB)
-  Emprise de la servitude L123-2a du code de l'urbanisme limitrophe au site



## LA VALETTE

Lieu-dit La Valette



### Localisation

Secteur situé le long de la route du Serre blanc, sur le secteur de la Valette

### Zonage réglementaire

Zone AUDe : zone à urbaniser à vocation principale d'habitat. Il est fait application de l'article L123-1 du Code de l'urbanisme : l'échéancier prévisionnel de l'ouverture à l'urbanisation de cette zone à urbaniser est défini dans le rapport de présentation (3<sup>ème</sup> partie : Exposé des choix d'aménagement, § 1.1)

### Objectifs

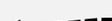
- Aménager un quartier d'habitat en continuité avec l'existant

### Principes d'aménagement

- un système d'accès et de desserte est-ouest qui permet, par une voie structurante, de relier la route du Serre blanc au chemin de Bridoire
- un aménagement du site en terrasse le long de voies de dessertes internes orientées nord-sud
- un espace public de quartier à créer, autour duquel des effets de densité sont à réaliser
- une gestion alternative des eaux pluviales
- l'aménagement de liaisons douces en lien avec les lotissements situés plus au nord
- un secteur *non aedificandi* (présence d'aléas inondation) à valoriser par des aménagements paysagers

*La densité de l'habitat se traduit par une forme urbaine de type habitat groupé ou habitat intermédiaire (forme urbaine intermédiaire entre l'habitat individuel et le petit collectif), dans le respect du COS en vigueur.*

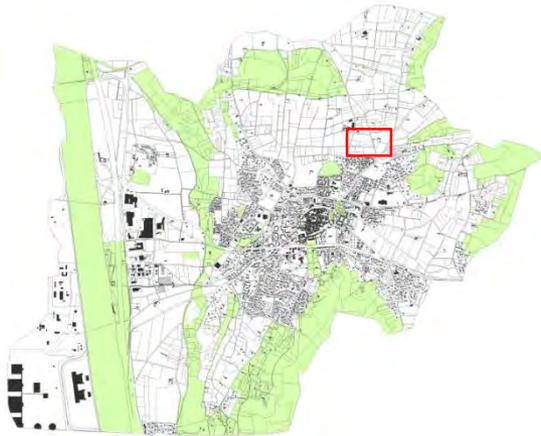
## Principes d'aménagement

-  Voie existante
-  Voie existante à élargir
-  Voie projetée structurante
-  Voie projetée de desserte des îlots
-  Accès piéton/cycle à créer
-  Topographie du site en terrasses
-  Lots à vocation dominante d'habitat
-  Espace public de quartier et secteurs à densifier
-  Gestion alternative de l'eau pluviale
-  Espace boisé classé
-  Traitement végétal des limites avec l'urbanisation existante (plantations, fonds de parcelles, etc.)
-  Secteur inondable
-  Secteur *non aedificandi*, à paysager



## LE POUZERAT

Lieu-dit Le Pouzerat



### Localisation

Secteur situé en entrée nord-est, le long de la route de Clansayes (D133)

### Zonage réglementaire

Zones AUc : zone à urbaniser à vocation principale d'habitat. Il est fait application de l'article L123-1 du Code de l'urbanisme : l'échéancier prévisionnel de l'ouverture à l'urbanisation de ces zones à urbaniser est défini dans le rapport de présentation (3<sup>ème</sup> partie : Exposé des choix d'aménagement, § 1.1).

### Objectifs

- Aménager un quartier d'habitat en continuité avec l'existant

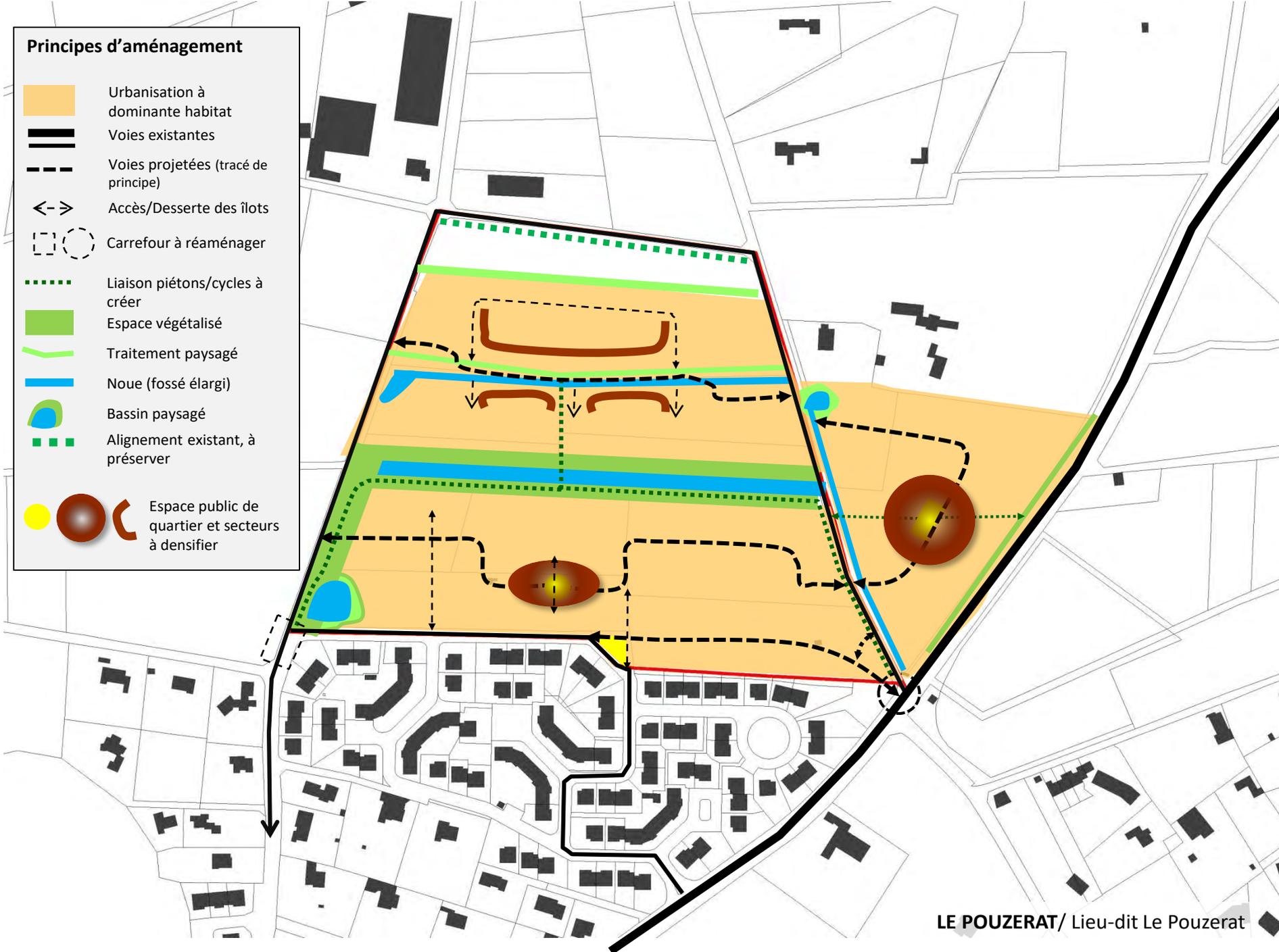
### Principes d'aménagement

- deux accès principaux au secteur :
  - o depuis l'intersection entre la route de Clansayes et le chemin du Pouzerat (à terme, aménagement d'un giratoire sur la D133)
  - o depuis le chemin des Fayettees
- création d'un maillage de desserte global cohérent sur l'ensemble du secteur, aussi bien pour la desserte automobile (prolongement de l'avenue de Picardie vers la D133, etc) que pour les circulations douces
- aménagement d'espaces publics de proximité autour desquels des effets de densité urbaine sont recherchés
- un espace vert au cœur de la zone : s'appuyant sur une zone inondable correspondant au fossé, ce espace est paysagé et permet de traiter un système alternatif de gestion des eaux pluviales
- création de bassins de rétention (en tant que besoin) sur les points bas
- préservation de l'alignement d'arbres au nord du site
- traitement paysagé le long de la D133

*La densité de l'habitat se traduit par une forme urbaine de type petits collectifs ou habitat intermédiaire (forme urbaine intermédiaire entre l'habitat individuel et le petit collectif).*

## Principes d'aménagement

- Urbanisation à dominante habitat
- Voies existantes
- Voies projetées (tracé de principe)
- Accès/Desserte des îlots
- Carrefour à réaménager
- Liaison piétons/cycles à créer
- Espace végétalisé
- Traitement paysagé
- Noüe (fossé élargi)
- Bassin paysagé
- Alignement existant, à préserver
- Espace public de quartier et secteurs à densifier



## LES MIEGESOLLES – Route de Clansayes

Lieu-dit Les Miegessolles



### Localisation

Secteur situé au nord-est de la commune, le long de la route de Clansayes (D133)

### Zonage réglementaire

Zones AUC : zone à urbaniser à vocation principale d'habitat. Il est fait application de l'article L123-1 du Code de l'urbanisme : l'échéancier prévisionnel de l'ouverture à l'urbanisation de cette zone à urbaniser est défini dans le rapport de présentation (3<sup>ème</sup> partie : Exposé des choix d'aménagement, § 1.1).

### Objectifs

- Aménager deux quartiers d'habitat en se greffant sur l'existant

### Principes d'aménagement

#### *Secteur nord*

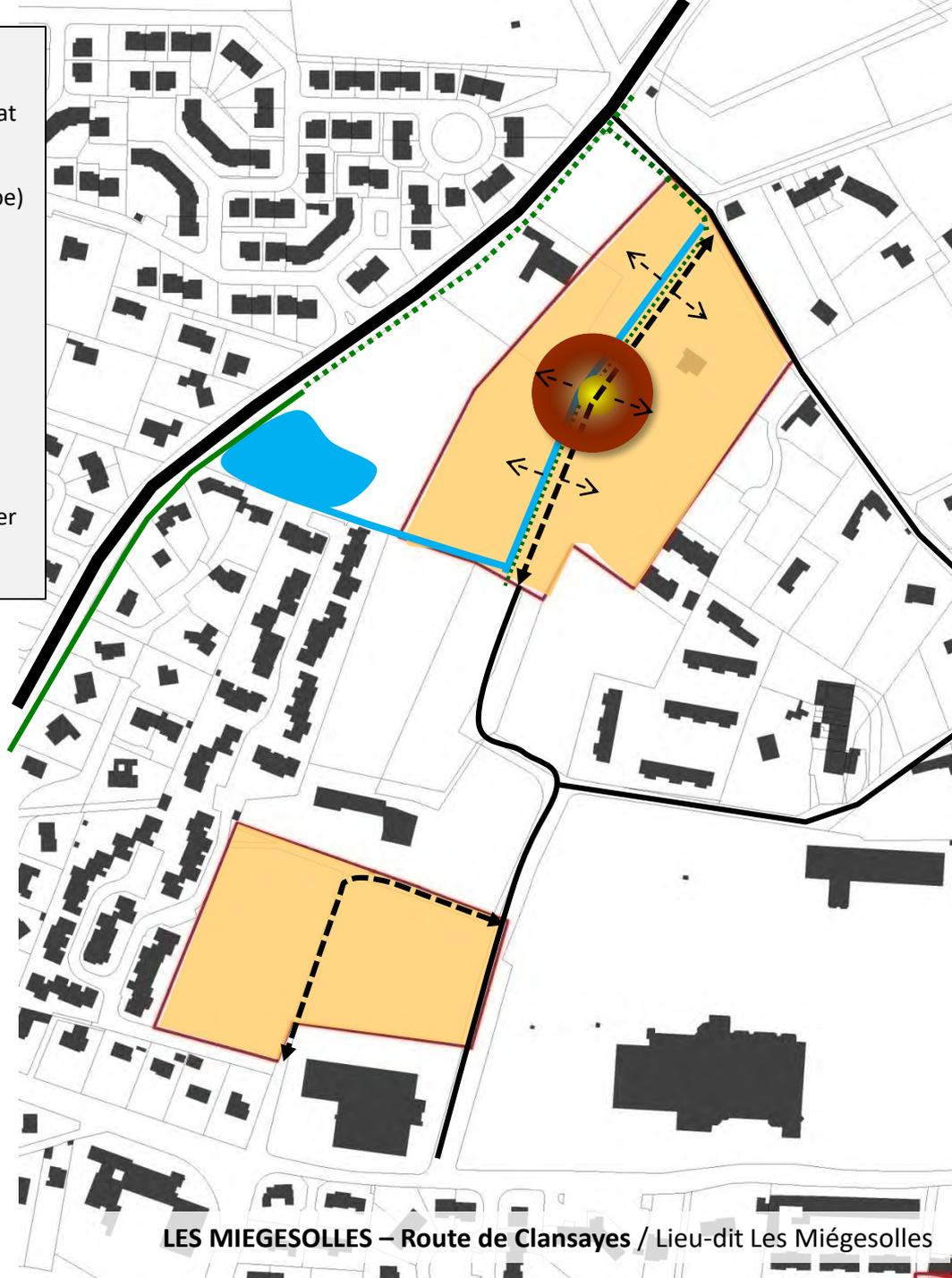
- la zone à urbaniser s'organise autour d'une voie interne nord-sud qui relie le chemin du Tubet (emprise prévue pour son prolongement) au chemin de Chatillon (accès à créer)
- cette nouvelle voie intègre les modes de déplacement doux afin d'assurer une connexion avec les circulations douces communales existantes ou projetées (route de Clansayes)
- les lots à urbaniser s'organisent de part et d'autre de la voie interne nord-sud, autour d'accès secondaires
- un petit espace public de quartier est aménagé au cœur du secteur à urbaniser
- Les eaux pluviales sont gérées par un mode alternatif (noue + bassin)
- la construction existante située à l'intérieur de la zone est intégrée sur le plan urbain (respect des volumes bâtis) et paysager

#### *Secteur sud*

- la zone à urbaniser s'organise autour d'une voie interne qui relie le chemin du Tubet à la voie publique au droit du gymnase du Resseguin
- les lots à urbaniser s'organisent d'accès secondaires

## Principes d'aménagement

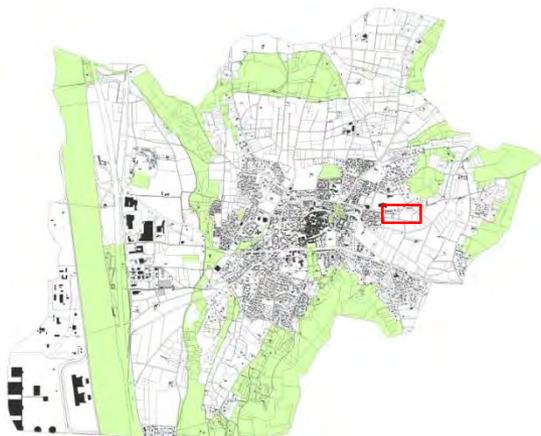
- Urbanisation à dominante habitat
- Voies existantes
- Voies projetées (tracé de principe)
- Accès potentiels à privilégier
- Connexion au réseau existant
- Liaison piétons/cycles existante
- Liaison piétons/cycles à créer
- Noue (fossé élargi)
- Bassin paysagé
- Espace public de quartier et effet de densité



LES MIEGESOLLES – Route de Clansayes / Lieu-dit Les Miégesolles

## LES MIEGESOLLES – Chemin de Goumoux

Lieu-dit Les Miegesolles



### Localisation

Secteur situé le long du chemin de Goumoux, au sud du complexe *Saint-Paul 2003*

### Zonage réglementaire

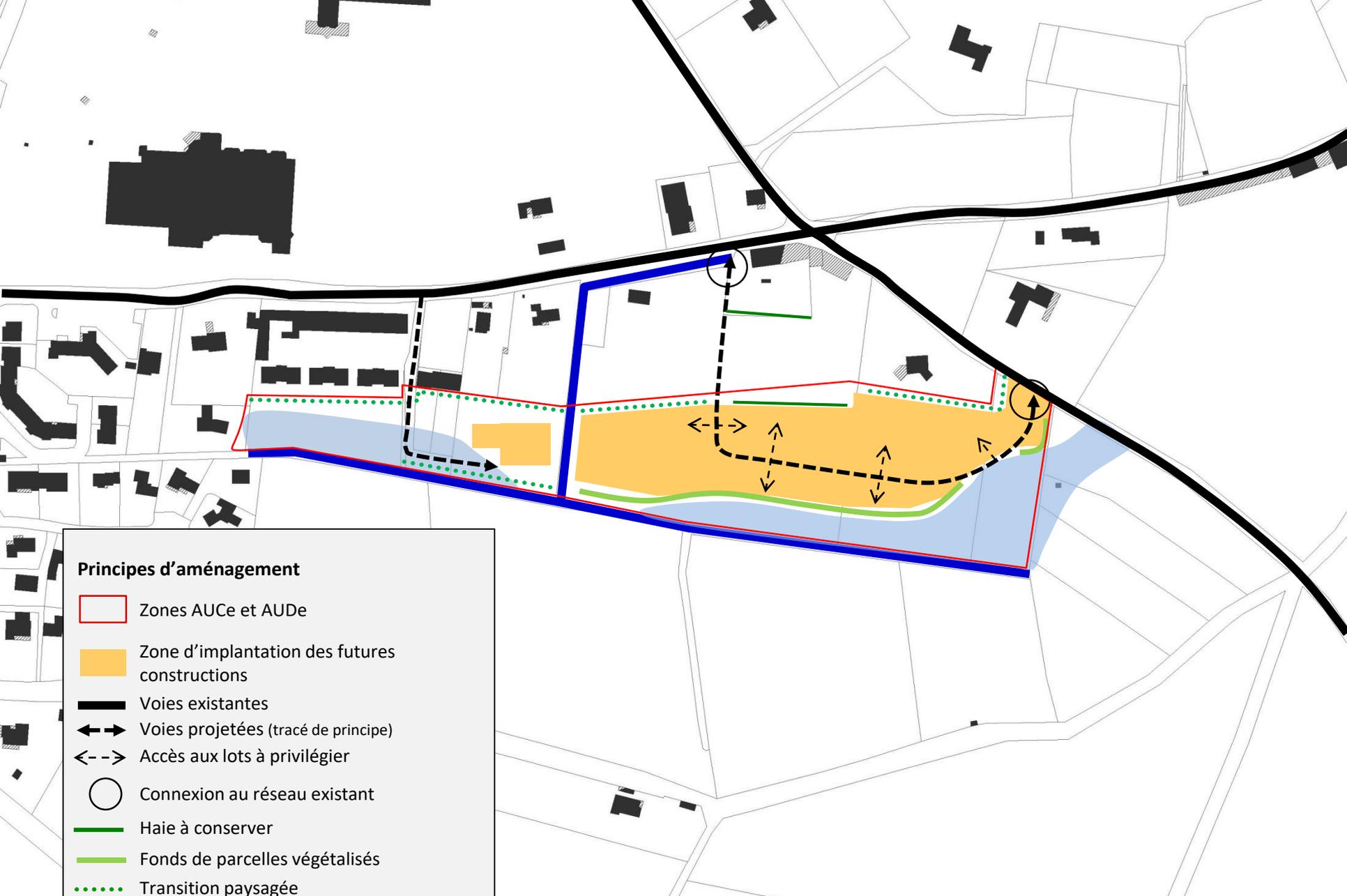
Zones AUC et AUDe : zones à urbaniser à vocation principale d'habitat. . Il est fait application de l'article L123-1 du Code de l'urbanisme : l'échéancier prévisionnel de l'ouverture à l'urbanisation de ces zones à urbaniser est défini dans le rapport de présentation (3<sup>ème</sup> partie : Exposé des choix d'aménagement, § 1.1).

### Objectifs

- Aménager deux quartiers d'habitat en se greffant sur l'existant

### Principes d'aménagement

- les zones à urbaniser s'organisent autour de deux secteurs : à l'ouest un secteur desservi par le chemin de Goumoux et à l'est un secteur qui relie le chemin de Goumoux au chemin des Marrons
- à l'intérieur des zones AUCe et AUDe, les futures constructions peuvent être aménagées exclusivement dans les zones d'implantation telles que définies sur le plan ci-après
- les secteurs concernés par un aléa (faible, moyen ou fort) du risque inondation sont inconstructibles
- la transition entre urbanisation existante et projetée est traitée sur le plan paysagé, ainsi que la transition paysagère entre l'urbanisation existante et la zone agricole

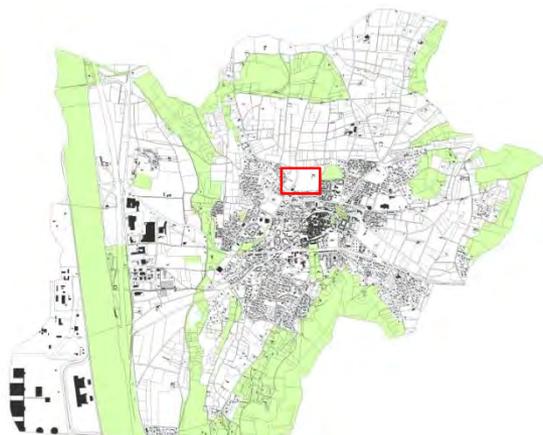


**Principes d'aménagement**

- Zones AUCe et AUDe
- Zone d'implantation des futures constructions
- Voies existantes
- Voies projetées (tracé de principe)
- Accès aux lots à privilégier
- Connexion au réseau existant
- Haie à conserver
- Fonds de parcelles végétalisés
- Transition paysagée
- Risque inondation – aléa fort
- Risque inondation – aléa faible

## PIEJOUX

Lieu-dit Piéjoux



### Localisation

Secteur situé entre le chemin de Piéjoux et le chemin de l'Esperonnière

### Zonage réglementaire

Zones AUcE : zones à urbaniser à vocation principale d'habitat. . Il est fait application de l'article L123-1 du Code de l'urbanisme : l'échéancier prévisionnel de l'ouverture à l'urbanisation de ces zones à urbaniser est défini dans le rapport de présentation (3<sup>ème</sup> partie : Exposé des choix d'aménagement, § 1.1).

### Objectifs

- Aménager un quartier d'habitat en continuité de l'existant

### Principes d'aménagement

- un premier accès s'organise depuis le chemin de Piéjoux, desservant la partie sud du site le long d'un axe est-ouest
- l'axe est-ouest se connecte sur le chemin de l'Esperonnière, au nord des constructions existantes. Ce point de connexion est optimisé et permet de desservir la partie nord-est de la zone à urbaniser
- l'ensemble de la zone à urbaniser offre une diversité de typologie d'habitat. La proximité du centre ancien doit se traduire par une certaine densité de l'urbanisation
- la structuration du bâti s'organise autour des voies de desserte du quartier, de l'espace public de quartier et autour de la valorisation des vues sur le centre ancien, en particulier sur la cathédrale
- les cheminements piétons à créer sont reliés au réseau communal et permettent notamment de se relier au parcours de santé de Piéjoux
- les eaux pluviales sont gérées de manière alternative en respectant la topographie du site
- l'alignement arboré existant sur la partie nord-est du site est maintenu et un traitement paysagé permet d'aménager qualitativement, sur la partie sud, la transition entre espace à urbaniser et espace agricole
- un espace *non aedificandi* doit permettre de créer, à terme, un lien avec le nord du secteur



**Principes d'aménagement**

-  Urbanisation à dominante habitat
-  Voies existantes
-  Voies projetées (tracé de principe)
-  Axe de vue à valoriser en direction de la cathédrale
-  Accès potentiels à privilégier
-  Carrefour à aménager
-  Liaison piétons/cycles à créer
-  Traitement paysager
-  Noue (fossé élargi)
-  Bassin paysagé
-  Alignement existant
-  Espace public à créer
-  Emprise *non aedificandi* (réserve accès potentiel vers le nord)

## L'ARCHIVAU

Lieu-dit L'Archivau



### Localisation

Secteur situé à l'extrémité sud-est de la commune

### Zonage réglementaire

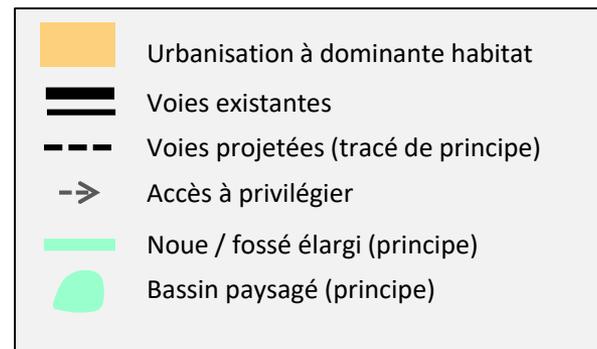
Zone AUDe : zone à urbaniser à vocation principale d'habitat.

### Objectifs

- Aménager un nouveau quartier d'habitat en continuité de l'existant

### Principes d'aménagement

- l'accès à la zone s'établit depuis le chemin des Sables
- la desserte s'appuie sur un maillage du futur quartier
- les boisements limitrophes sont préservés afin de respecter le caractère des lieux
- un système alternatif de gestion des eaux pluviales est mis en place en respectant la topographie du site



L'ARCHIVAU / Lieu-dit L'Archivau

## LES SOURCES – LES SABLIERES

Lieu-dit La Valette



### Localisation

Secteur situé à l'intersection des chemins des Sablières et des Sources

### Zonage réglementaire

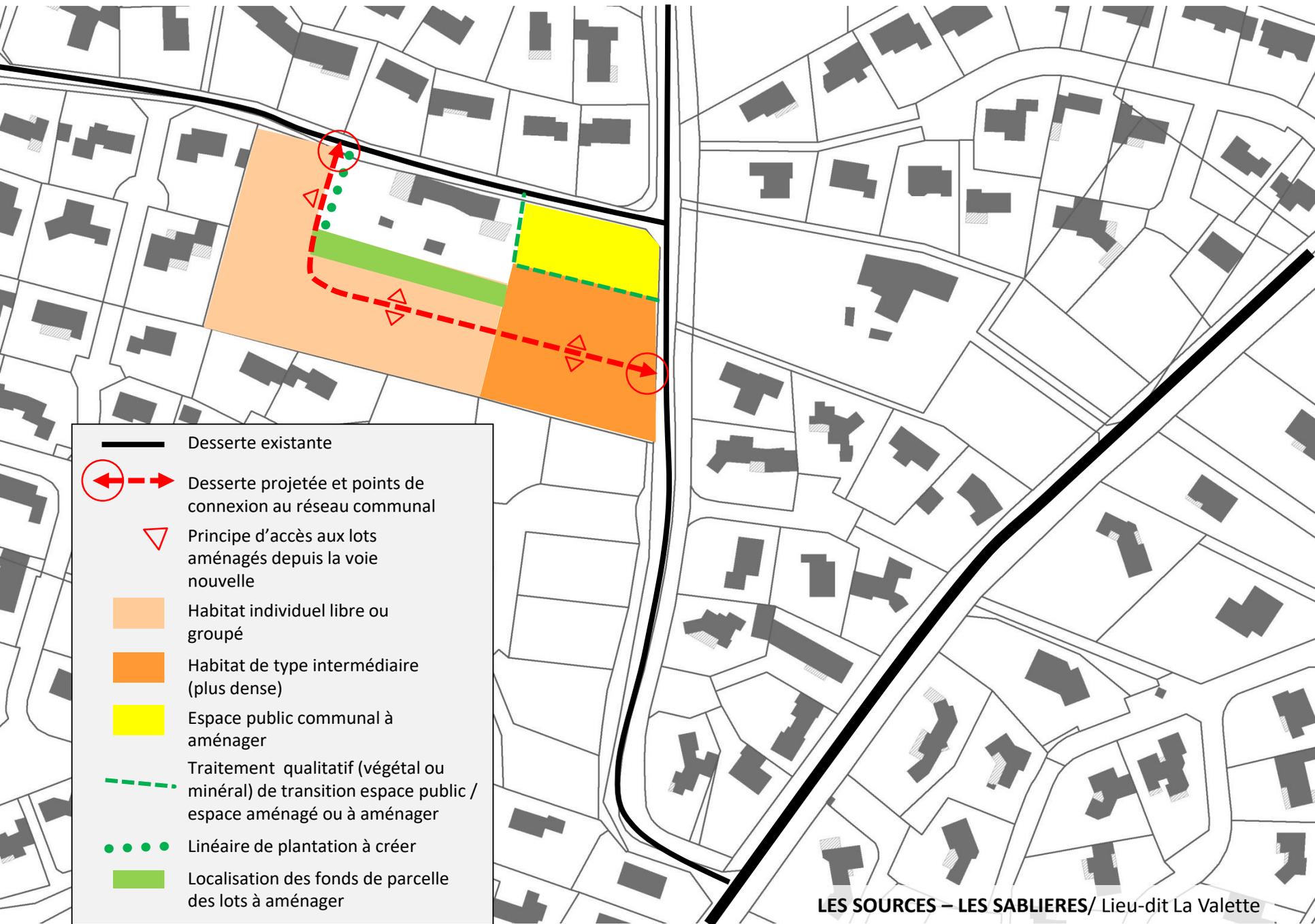
Zones UCt : zones urbaine à vocation principale d'habitat

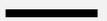
### Objectifs

- Aménager un nouveau quartier d'habitat en continuité de l'existant
- Créer un espace public de quartier

### Principes d'aménagement

- l'accès au secteur s'organise autour de deux points de connexion : l'un depuis le chemin des Sources, l'autre depuis le chemin des Sablières
- sur la partie est du secteur l'habitat est plus dense (forme urbaine de type habitat intermédiaire) et s'organise en lien avec l'espace public de quartier
- la transition avec la construction existante est assurée à l'est par le traitement de l'espace public, au sud par l'implantation des fonds de parcelle et à l'ouest par un linéaire de plantations à créer



-  Desserte existante
-  Desserte projetée et points de connexion au réseau communal
-  Principe d'accès aux lots aménagés depuis la voie nouvelle
-  Habitat individuel libre ou groupé
-  Habitat de type intermédiaire (plus dense)
-  Espace public communal à aménager
-  Traitement qualitatif (végétal ou minéral) de transition espace public / espace aménagé ou à aménager
-  Linéaire de plantation à créer
-  Localisation des fonds de parcelle des lots à aménager

## MONTMEYRAS

Lieu-dit Montmeyras



### Localisation

Secteur situé au sud-ouest de la commune

### Zonage réglementaire

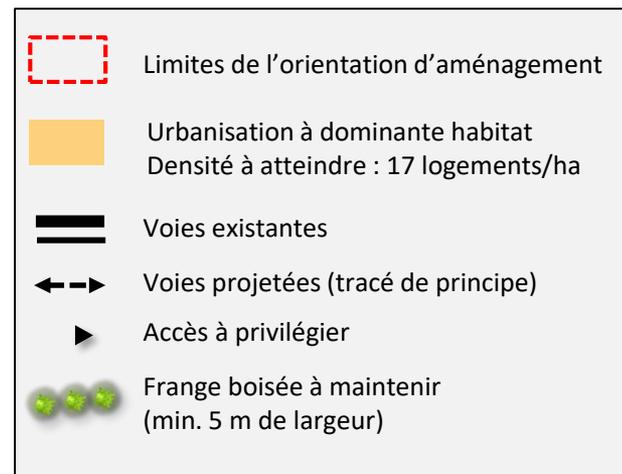
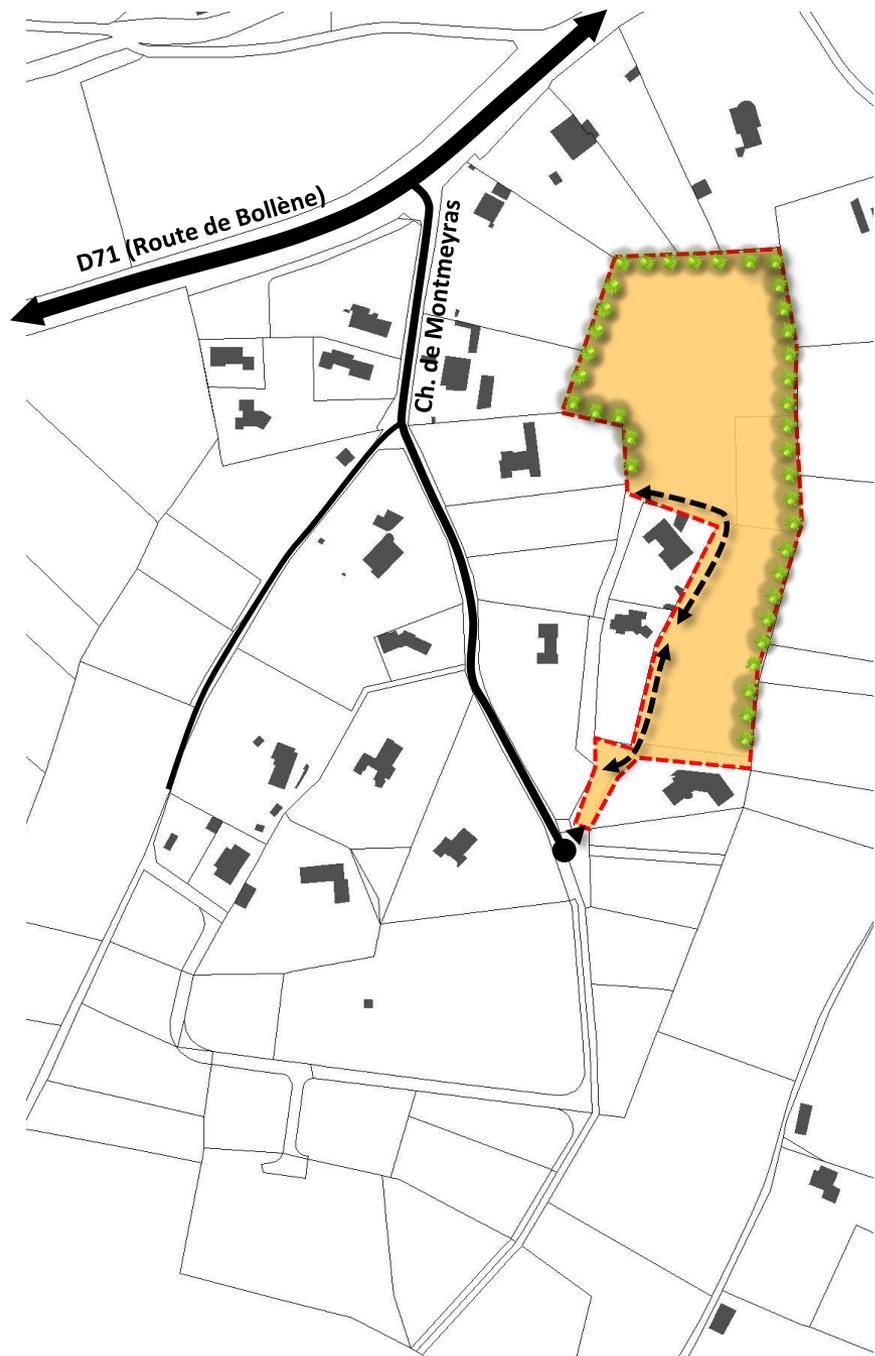
Zones AUD : zones à urbaniser à vocation principale d'habitat.

### Objectifs

- Aménager un nouveau quartier d'habitat en continuité de l'existant
- Atteindre une densité de **17 logements/ha**

### Principes d'aménagement

- Accès : l'accès à la zone AUD s'établit dans la continuité du chemin de Montmeyras
- Desserte : la zone AUD en partie nord peut faire l'objet d'un bouclage interne. En l'absence de bouclage de la voirie, une aire de retournement sera aménagée
- Trame verte : les boisements actuels sont préservés sur les franges de l'opération afin de respecter le caractère des lieux
- Gestion des eaux pluviales : les eaux pluviales sont gérées à la parcelle



**MONTMEYRAS / Lieu-dit Montmeyras**

## MONTELIT

Lieu-dit Montélit



### Localisation

Secteur situé au sud-est de la commune

### Zonage réglementaire

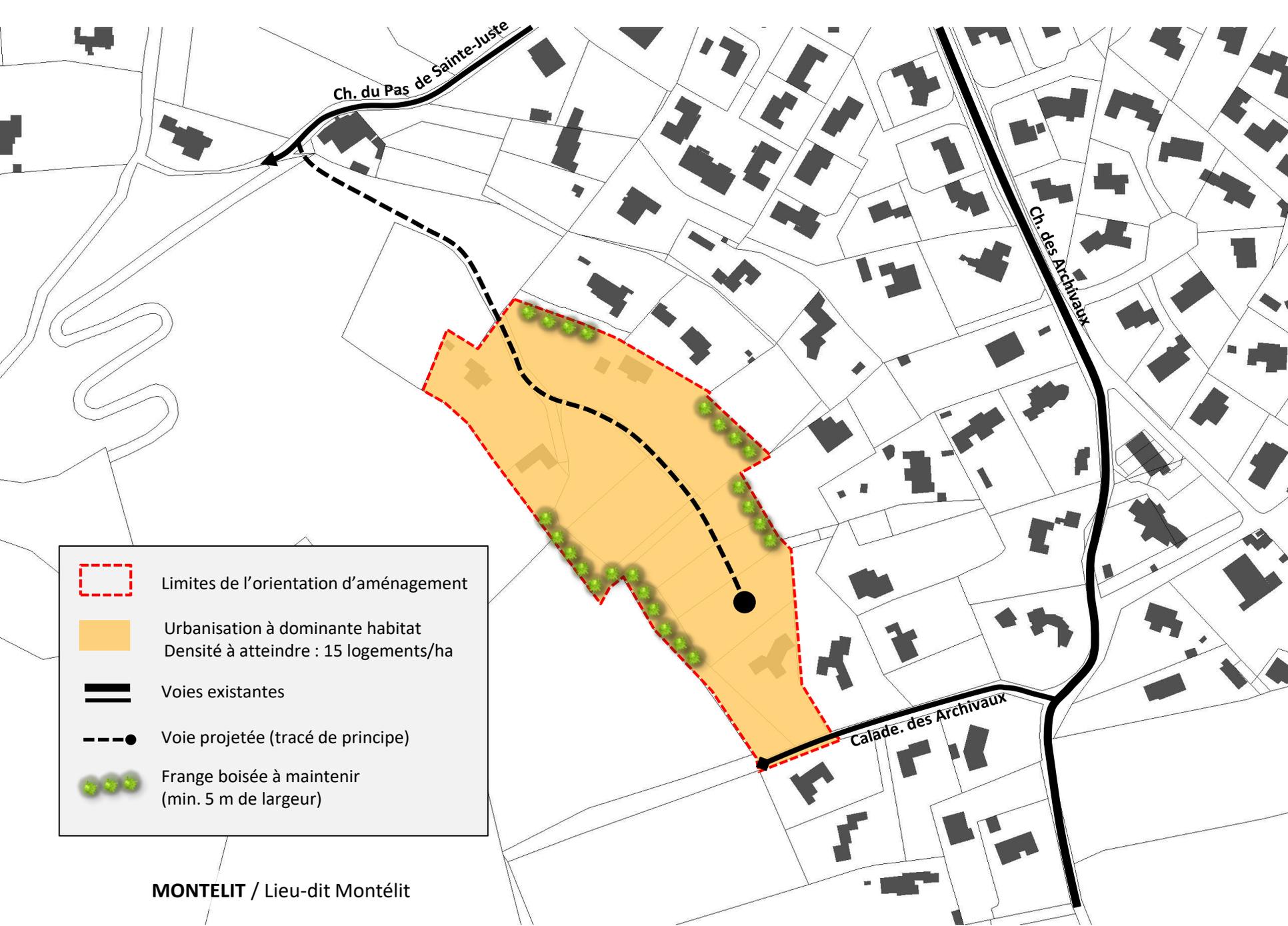
Zone AUD : zone à urbaniser à vocation principale d'habitat.

### Objectifs

- Aménager un nouveau quartier d'habitat en continuité de l'existant
- Tenir compte des habitations existantes
- Atteindre une densité de **15 logements/ha**

### Principes d'aménagement

- l'accès à la zone AUD s'établit dans la continuité du chemin du Pas de Sainte-Juste
- la desserte s'organise selon un tracé central qui permet d'implanter des constructions de part et d'autre de la nouvelle voie de desserte interne
- les boisements actuels sont préservés sur les franges de l'opération afin de respecter le caractère des lieux
- les eaux pluviales sont gérées à la parcelle



-  Limites de l'orientation d'aménagement
-  Urbanisation à dominante habitat  
Densité à atteindre : 15 logements/ha
-  Voies existantes
-  Voie projetée (tracé de principe)
-  Frange boisée à maintenir  
(min. 5 m de largeur)

MONTELIT / Lieu-dit Montélit