

19151_orientations_2014/1008

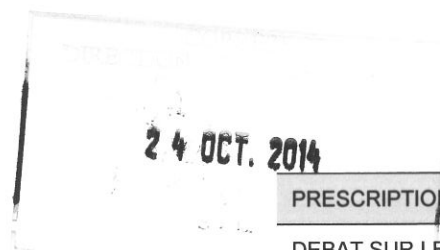
PLAN LOCAL D'URBANISME COMMUNE DE NOAILLES

ORIENTATIONS D'AMÉNAGEMENT ET DE PROGRAMMATION

Pièce 3

UrbaDoc

56, avenue des Minimes
31200 TOULOUSE
Tél. : 05 34 42 02 91
Fax. : 05 31 60 25 80
urbadoc@free.fr



| | |
|---------------------|-----------------------------------|
| PRESCRIPTION DU PLU | 17 novembre 2010 |
| DEBAT SUR LE PADD | 10 juillet 2012 |
| ARRET DU PLU | 24 juin 2013 |
| ENQUETE PUBLIQUE | Du 26 mai 2014 au 26 juin 2014 |
| APPROBATION DU PLU | - 8 OCT. 2014 |

Les orientations d'aménagement et de programmation

Les orientations d'aménagement sont des outils créés par la loi SRU et précisés par la loi UH. Initialement intégrées au PADD, elles constituent désormais une partie à part entière du dossier du PLU selon l'article L.123-1 du Code de l'Urbanisme. Depuis la loi portant Engagement National pour l'Environnement, les orientations d'aménagement permettent aussi de préciser la programmation des équipements et des réseaux aux travers de la définition des "orientations d'aménagement et de programmation".

Les orientations d'aménagement et de programmation permettent à la commune de préciser les conditions d'aménagement de certains secteurs qui vont connaître un développement ou une restructuration particulière. Elles n'ont d'intérêt que sur les zones qui sont amenées à connaître une évolution significative. En ce sens, la municipalité a souhaité détailler dans le Plan Local d'Urbanisme de NOAILLES plusieurs orientations d'aménagement portant sur le bourg et ses franges. Il s'agit de secteurs que le conseil municipal souhaite mettre en valeur par un aménagement cohérent pour l'ensemble des sites identifiés. Les orientations d'aménagements portent sur des secteurs établis au sein ou en continuité de la partie actuellement urbanisée.

Ces orientations d'aménagement mettent en exergue les actions à mettre en œuvre, afin de favoriser la bonne intégration des constructions dans le cadre paysager tout en assurant la cohérence des aménagements voiries et des traitements paysagers à établir, en vue de satisfaire à une densification raisonnée du centre-bourg et de ses marges. Les objectifs d'aménagement poursuivis se déclinent comme il suit :

- Rechercher des formes urbaines et bâties cohérentes avec les secteurs urbanisés environnants et qui soient compatibles avec les objectifs de densité bâtie formulés dans le PLH et le SCoT : forme bâtie semi-dense (lot de 700 à 1000 m²).

- Créer des secteurs mixtes tant au niveau des formes bâties (habitat individuel, mitoyenneté des constructions) que de la population accueillie.
- Veiller à aménager des espaces à caractère public
- Optimiser les modes de déplacement doux : liaisons piétonnes et cyclistes

Les préconisations détaillées ci-dessous sont présentées sous la forme de schémas couvrant les secteurs destinés à l'urbanisation ; Sont notamment mis en exergue les principes de création de voirie, les principes d'intégration paysagère du bâti, le maintien des éléments paysagers de qualité.

L'ouverture à l'urbanisation des secteurs étudiés a vocation à densifier la trame urbaine et à créer davantage d'urbanité au niveau du bourg et de ses extensions.

Il convient ainsi de proposer une forme urbaine semi-dense permettant de gérer de manière économe le foncier disponible tout en limitant l'impact sur la trame paysagère.

Vue d'ensemble



Les zones à urbaniser sur lesquelles portent les orientations d'aménagement et de programmation couvrent une superficie d'environ **6,31 ha dont 5,08 ha concernant spécifiquement les zones à bâtir ***. Elles s'inscrivent pour partie dans la continuité immédiate du centre-bourg, à proximité des équipements structurants. Certaines zones AU concernent également quelques écarts établis sous forme de hameau (Madelbos) ou bien constitutifs d'une urbanisation pavillonnaire.

L'identification des zones AU vise à urbaniser en priorité les nombreuses dents creuses présentes au sein de la partie actuellement urbanisée.

** Déduction faite de 20% de la superficie globale pour l'aménagement des VRD*

Objectif démographique

Nombre d'habitants actuel

La population communale est estimée, au 1^{er} janvier 2011, à 841 habitants*.

* Source : INSEE

Objectif démographique poursuivi

Le conseil municipal de NOAILLES a défini dans son projet d'aménagement et de développement durable (PADD) une augmentation maîtrisée de la population communale en adéquation avec les possibilités offertes en termes d'équipements et de capacités réseaux et qui soit compatible avec les objectifs fixés en la matière par le SCoT et le PLH. Le rythme annuel de croissance est fixé à 2% avec un **objectif démographique avoisinant les 1000 habitants à l'horizon 2020.**

Rythme de constructibilité envisagé

En considérant un nombre moyen de 2,3 personnes par ménage, et en fonction du rythme démographique retenu et du gain de population envisagé (+150 habitants), le conseil municipal souhaite porter le rythme de construction à **7 permis par an** soit, pour les dix prochaines années 70 permis.

1. Secteur marge voie communale n°2 (AUb)

1.1 Etat initial du site

- Cadre naturel / vocation actuelle du site

Le secteur identifié caractérise un vaste espace prairial, faiblement valorisé par l'activité agricole. Le site se développe sur un large penchant dont la pente est orientée Nord-Ouest / Sud-Est. La zone AU est établie au contact d'une frange boisée sur sa partie Sud-Est.



Deux haies, bien développées, présentent un intérêt pour l'avifaune et méritent d'être préservées de même que les bandes enherbées en bordure de celles-ci et en limite du boisement au sud. La haie arborée créant une césure au sein de la zone AU entre les parcelles 566 et 567 pourra être maintenue dans le sens où elle assure une séparation visuelle importante entre ces deux parcelles ; pour autant, elle présente un enjeu écologique modérée du fait de la prépondérance de pins sur ce secteur.



Visibilités sur les motifs paysagers présents au sein et en bordures de la zone AUb

- Accessibilité

La parcelle n°567 positionnée en deuxième rideau bénéficie d'un accès, en partie recouvert par la végétation, à partir de la voie communale n°2 menant de Noailles à la Chaume. La parcelle n°565 est délimitée par la voie communale sur sa partie Nord sur une distance d'environ 55 m. L'aménagement de ce secteur nécessitera de créer une voie de desserte spécifique afin de desservir la zone dans toute sa profondeur.

- Réseaux

Le réseau AEP présent sur ce secteur est calibré en 63-200 mm, permettant l'intensification de l'urbanisation.

1.2 Superficie approchée

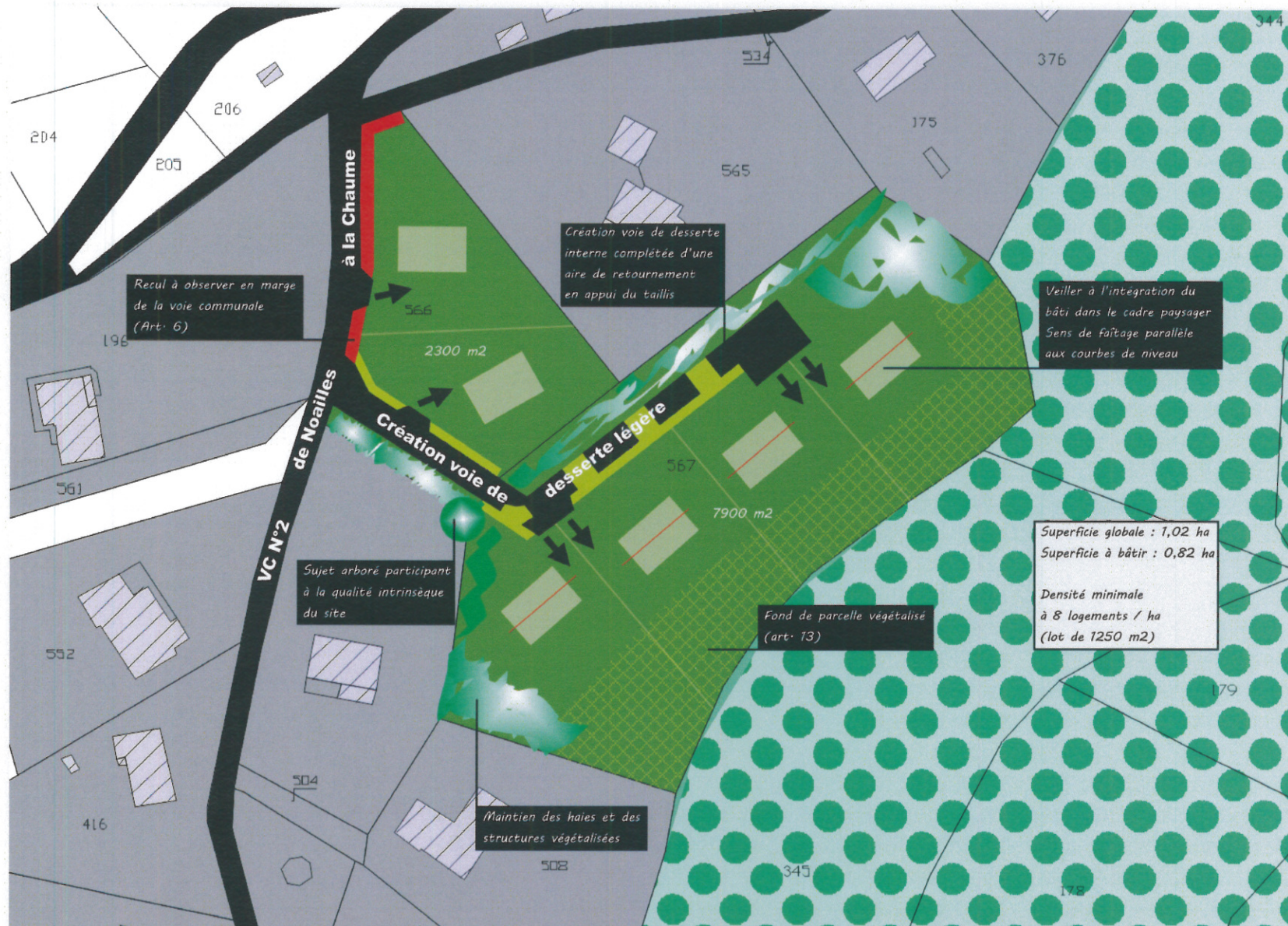
TOTAL : 1 ha 02 a 00 ca
Dont surface à bâtir* : 0 ha 81 a 60 ca

**Dédution de 20% de la superficie de la zone AU pour la réalisation des VRD*

1.3 Les principes d'aménagement

| Densité recherchée et modalités d'aménagement | Principe de desserte | Intégration paysagère |
|---|--|---|
| <p>Densité minimale de 8 logements à l'hectare Nombre total de constructions envisagées : minimum de 6 logements correspondant à des lots de 1250 m² environ</p> <p>Modalité d'aménagement en deux îlots possible : parcelle 566 et 567.</p> | <p>Maintien d'une marge de recul en bordure de la VC n°2 (art. 6)</p> <p>Parcelle 566 : Accès direct possible à partir de la VC n°2</p> <p>Parcelle 567 située en profondeur : Création d'une voie de desserte interne à partir de la VC n°2 : Principe de desserte complété par une aire de retournement A titre indicatif : L = 110 m</p> | <p>Maintien des haies et des sujets arborés participant aux caractéristiques paysagères du secteur.</p> <p>Implantation du bâti selon un sens de faitage parallèles aux courbes de niveau.</p> <p>Traitement végétalisé en lisière des espaces à vocation naturelle : clôture végétale et/ou grillage seuls autorisés (art. 10)</p> |

Les découpages parcellaires et implantations du bâti représentés ci-dessous ne sont donnés qu'à titre indicatif.



2. Secteur Valette (AUb)

2.1 Etat initial du site

- Cadre naturel / vocation actuelle du site

Le secteur identifié caractérise un espace interstitiel barré sur sa marge Ouest par le tracé de la RD 158 et un fort talus. Sur la partie Sud, en marge de la voie communale, le secteur AU est adossé à un espace boisé classé. La qualification de cette emprise permet de créer une continuité entre deux poches urbaines (Valette et secteur la Forêt) déconnectées.



Bien que l'essentiel de cette zone corresponde à une pelouse propice à un aménagement d'ensemble, une attention particulière mérite d'être portée sur certains motifs paysagers. Le boisement de pins sylvestre et de chênes présent sur la frange Est de la zone est à préserver au maximum. La zone enherbée sous le couvert des arbres mais surtout le long à l'ouest, présente en effet un faciès de pelouse sèche où de nombreux pieds d'orchidées ont été observés, parmi lesquels *Neotinea ustulata* et *Orchis morio*, qui concernent toutefois deux espèces non protégées.

Les plantations de noyers en contrebas (cadran Nord-Ouest de la zone) sont à préserver, ainsi que la haie plus à l'est, du fait de leur rôle de maintien du sol notamment ; Ces éléments motivent ainsi la matérialisation d'une bande enherbée de 5m de large.



Visibilités sur les motifs paysagers présents sur le site

- Accessibilité

Ce site est établi en surplomb de la RD et est délimité sur sa partie Sud-Est par le tracé de la voie communale n°2, sur une distance de 65 m environ. La rentabilisation du foncier ouvert à l'urbanisation concourt à la réalisation d'un deuxième rideau urbain, dont les modalités d'accessibilité nécessiteront la création d'un principe de voirie spécifique. L'aménagement programmé de la parcelle n°221 ne permet pas d'envisager la création d'un maillage viaire efficace sur ce secteur.

- Réseaux

Le réseau AEP établi en linéaire de la voie communale n°2 est calibré en 200 mm, permettant l'intensification de l'urbanisation.

2.2 Superficie approchée

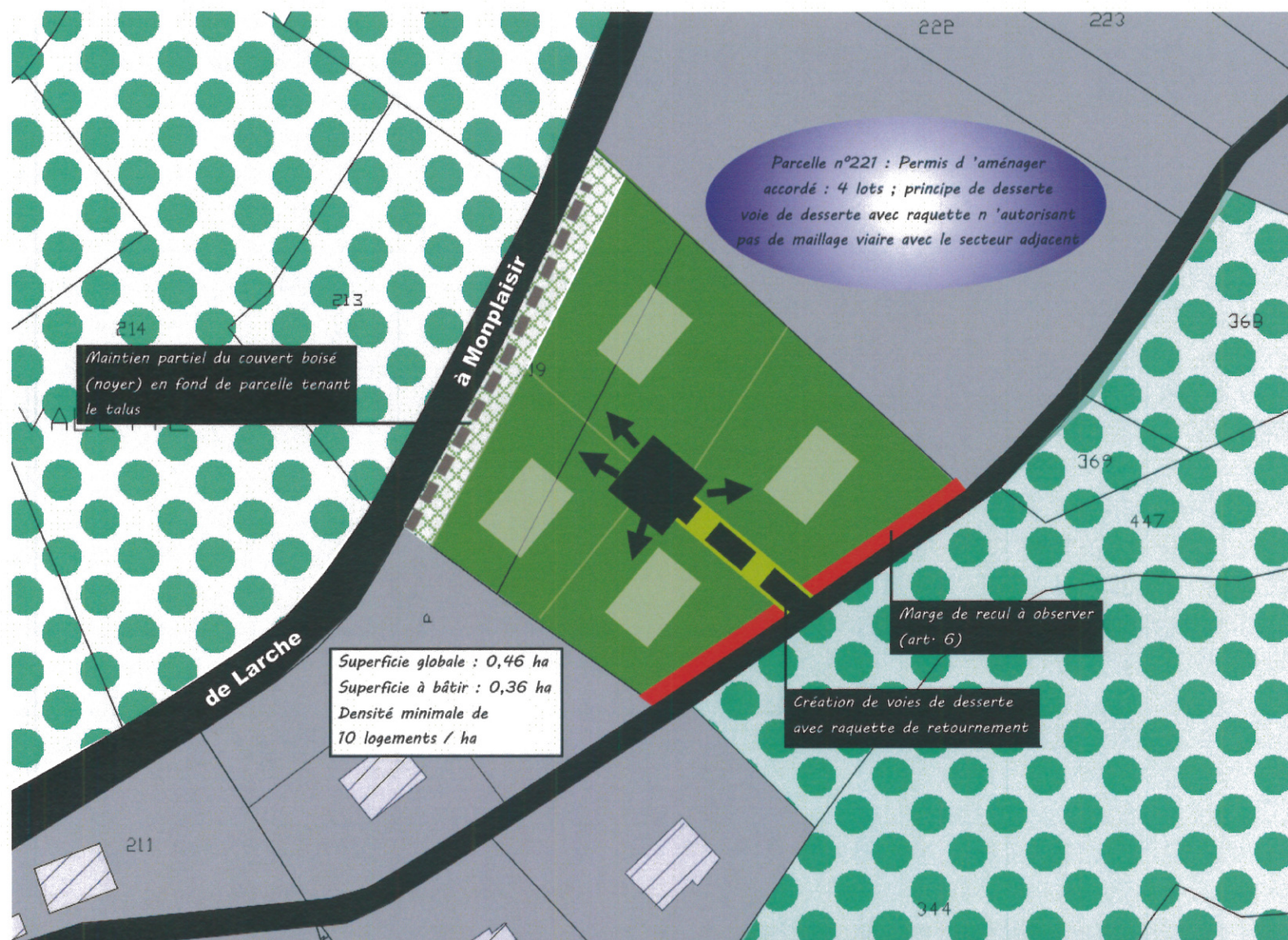
TOTAL : 0 ha 45 a 56 ca
Dont surface à bâtir* : 0 ha 36 a 44 ca

*Dédution de 20% de la superficie de la zone pour la réalisation des VRD

2.3 Les principes d'aménagement

| Densité recherchée et modalités d'aménagement | Principe de desserte | Intégration paysagère |
|--|---|--|
| <p>Densité minimale de 10 logements à l'hectare Nombre total de constructions envisagées : minimum de 4 logements correspondant à des lots de 900 à 1000 m² environ</p> <p>Programmation d'ensemble (1 permis d'aménager)</p> | <p>Création d'une voie de desserte interne à partir du cheminement existant. . Principe de desserte complété par une aire de retournement ; A titre indicatif, L =45 m</p> <p>Maintien d'une marge de recul en bordure du cheminement existant (art.6)</p> | <p>Traitement végétalisé en lisière des espaces à vocation naturel : clôture végétale et/ou grillage seuls autorisés (art. 10)</p> <p>Maintien des noyers en appui du talus, en fond de parcelle n°219</p> |

Les découpages parcellaires et implantations du bâti représentés ci-dessous ne sont donnés qu'à titre indicatif.



3. Secteur marge de la voie communale n°6 (AUa)

3.1 Etat initial du site

- Cadre naturel / vocation actuelle du site

Le secteur identifié caractérise un espace prairial, faiblement valorisé par l'activité agricole : Ce secteur bénéficie d'une certaine planéité propice à un aménagement d'ensemble. En outre de par son positionnement en marge de la route départementale n°158, l'urbanisation de cette zone revêt un enjeu particulier dans le sens où ce secteur marque une première étape dans l'approche du bourg de Noailles. En bordure de la voie communale n°6, il est noté la présence d'un muret participant de la qualité intrinsèque de cette zone ; dans le cas où le carrefour serait à réaménager, il pourrait être opportun de déplacer ce muret, d'une hauteur non uniforme, qui se poursuit en limite Nord muret à déplacer. Quelques surjets arborés sont attenants à ce muret. Leur préservation ainsi que la définition d'une bande enherbée de 5 mètres de large le long du muret méritent d'être étudiés afin de conserver les caractéristiques rurales de ce secteur. Le site est délimité sur sa partie ouest par la présence de haies arborées relativement dense qui créent un écran visuel à l'urbansiation.



Muret établi le long de la voie communale n°6.

- Accessibilité

La zone AUa est délimitée au Nord par le tracé de la voie communale n°6, sur une distance de 135 m environ. La route départementale circonscrit cette même zone sur sa partie Sud sur près de 115 m. Afin de tenir compte des données sécuritaires et limiter la création de nouveaux accès sur les axes les plus circulés, l'accessibilité à la zone AUa sera recherchée en appui de la voie communale.

- Réseaux

La zone AUa bénéficie de possibilités de raccordement au réseau d'assainissement collectif, propice pour une densification de ce secteur. Le réseau AEP est dimensionné de 90 à 200 mm.

3.2 Superficie approchée

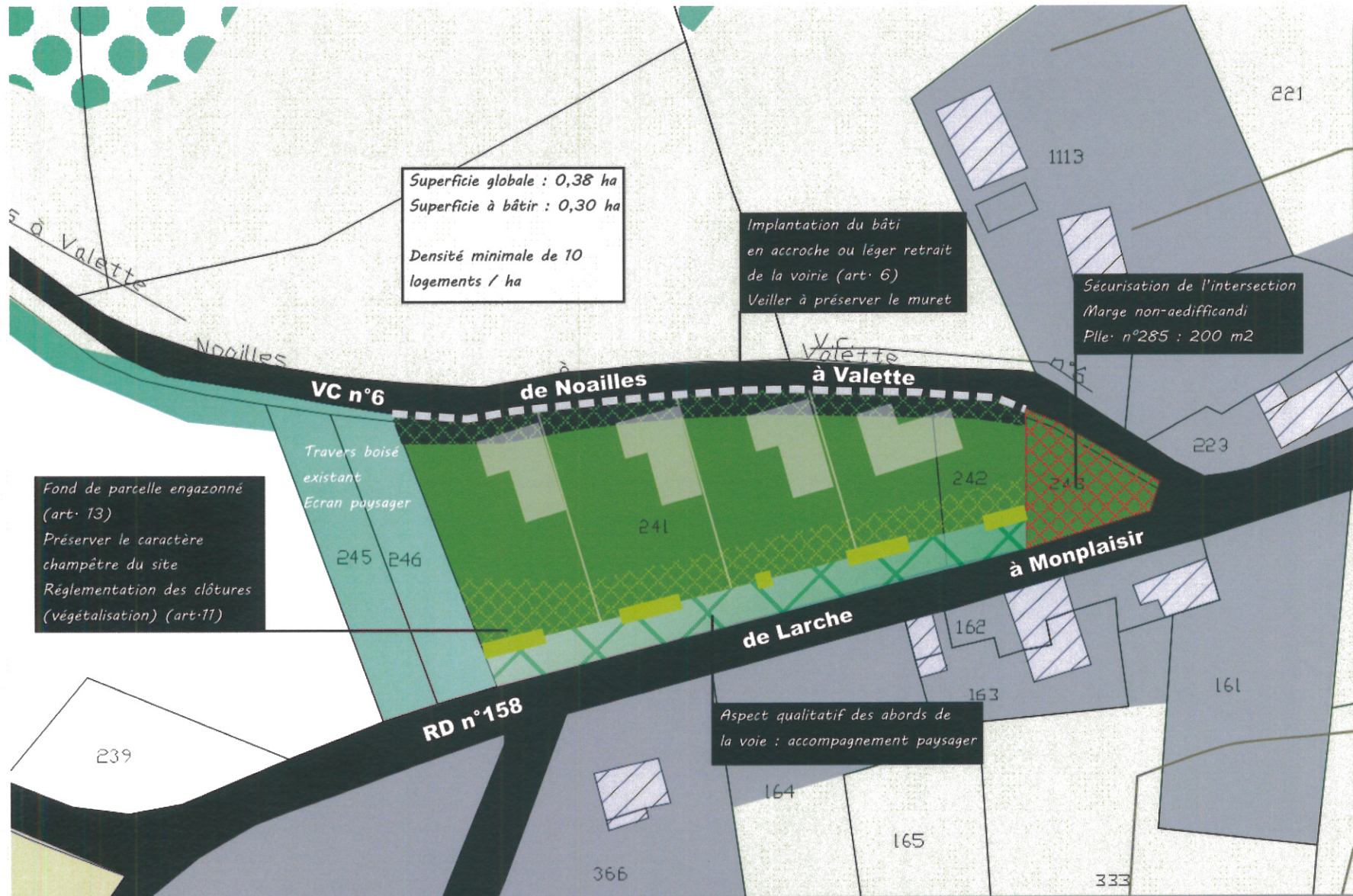
TOTAL : 0 ha 47 a 32 ca
Dont surface à bâtir* : 0 ha 37 a 86 ca

**Dédution de 20% de la superficie de la zone AU pour la réalisation des VRD*

3.3 Les principes d'aménagement

| Densité recherchée et modalités d'aménagement | Principe de desserte | Intégration paysagère |
|--|---|---|
| <p>Densité minimale de 10 logements à l'hectare Nombre total de constructions envisagées : minimum de 4 logements correspondant à des lots de 950 à 1000 m² environ</p> <p>Modalité d'aménagement : Programmation d'ensemble (1 permis d'aménager)</p> | <p>Accessibilité directe en appui de la voie communale n°6 Configuration qui permet une orientation des constructions plein Sud</p> <p>Parcelle n°243 maintenue en zone non aedificandi afin de sécuriser l'intersection entre les VC n°6 et les RD n°158.</p> | <p>Maintien des parcelles n°107 en marge du relais électrique et n°77 à l'intersection du chemin de Champ Magne et de la RD n°100 en surface enherbée pour préserver la visibilité au sortir des chemins concernés</p> <p>Traitement végétalisé en lisière des espaces à vocation naturelle : clôture végétale et/ou grillage seuls autorisés (art. 10 ; fond de parcelle végétalisé (art.13)</p> <p>Implantation du bâti permettant de recréer une forme villageoise traditionnelle : Implantation d'une partie du bâti en accroche ou léger retrait de la voirie (art.6) afin de se référer à la forme urbaine traditionnelle spécifique à ce secteur.</p> |

Les découpages parcellaires et implantations du bâti représentés ci-dessous ne sont donnés qu'à titre indicatif.



4. Entrée Ouest du bourg (AUa)

4.1 Etat initial du site

- Cadre naturel / vocation actuelle du site

Le secteur identifié caractérise un vaste espace enherbé positionnée en large partie sur un dévers dont la pente est orientée Nord-Est / Sud-Ouest en coiffant le centre-bourg de Noailles.

Le site référencé à proximité immédiate des équipements du centre-bourg a vocation notamment à favoriser le développement de logements sociaux.



Parmi les motifs paysagers présents au sein ou en limite de cette zone, il paraît important de préserver le frêne positionné au nord-ouest en tant que marqueur paysager. De plus certains éléments végétalisés de par leur rôle d'écran acoustique par rapport à l'autoroute devront faire l'objet d'une attention particulière quant à leur maintien. Il s'agit notamment de la haie attenante au frêne, de la haie arborée au sud-est (résineux) aux abords de la rue du 8 mai 1945 ainsi que le bosquet attenant.



Espace prairial, visibilité établie en marge du Frêne, aux abords de la RD 158.

- Accessibilité

La zone AUa coiffant le noyau ancien du bourg (Ua) ainsi que les extensions pavillonnaires classées en zone Ub se développe pour l'essentiel en profondeur des axes principaux de communication. La zone est partiellement délimitée sur sa partie Nord-Ouest par la voie communale n°10, sur une distance de 55 m environ. La partie orientale de la zone AUa bénéficie d'un point d'accès à partir de la rue du 8 mai 1945 qui délimite ce secteur sur 45 m environ. Pour autant le talus présent en marge Est de la zone ne permet pas de multiplier les points d'entrées.

L'accessibilité entre ces deux sous-entités sera recherchée par la création d'une liaison douce. Privilégiant matérialisation de zone secteurs sera recherchée

Le maintien d'une bande enherbée d'une largeur de 5 m, en limite parcellaire, au contact des espaces naturels et agricoles favorisera la convergence de voie verte en direction du bourg.

- Réseaux

La zone AUa est inscrite au sein du zonage d'assainissement collectif. Le réseau AEP est calibré en 40 mm en marge de la rue du 8 mai 1945 et en 75-125 mm en marge de la voie communale n°10.

4.2 Superficie approchée

TOTAL : 1 ha 59 a 50 ca
Dont surface à bâtir* : 1 ha 27 a 60 ca

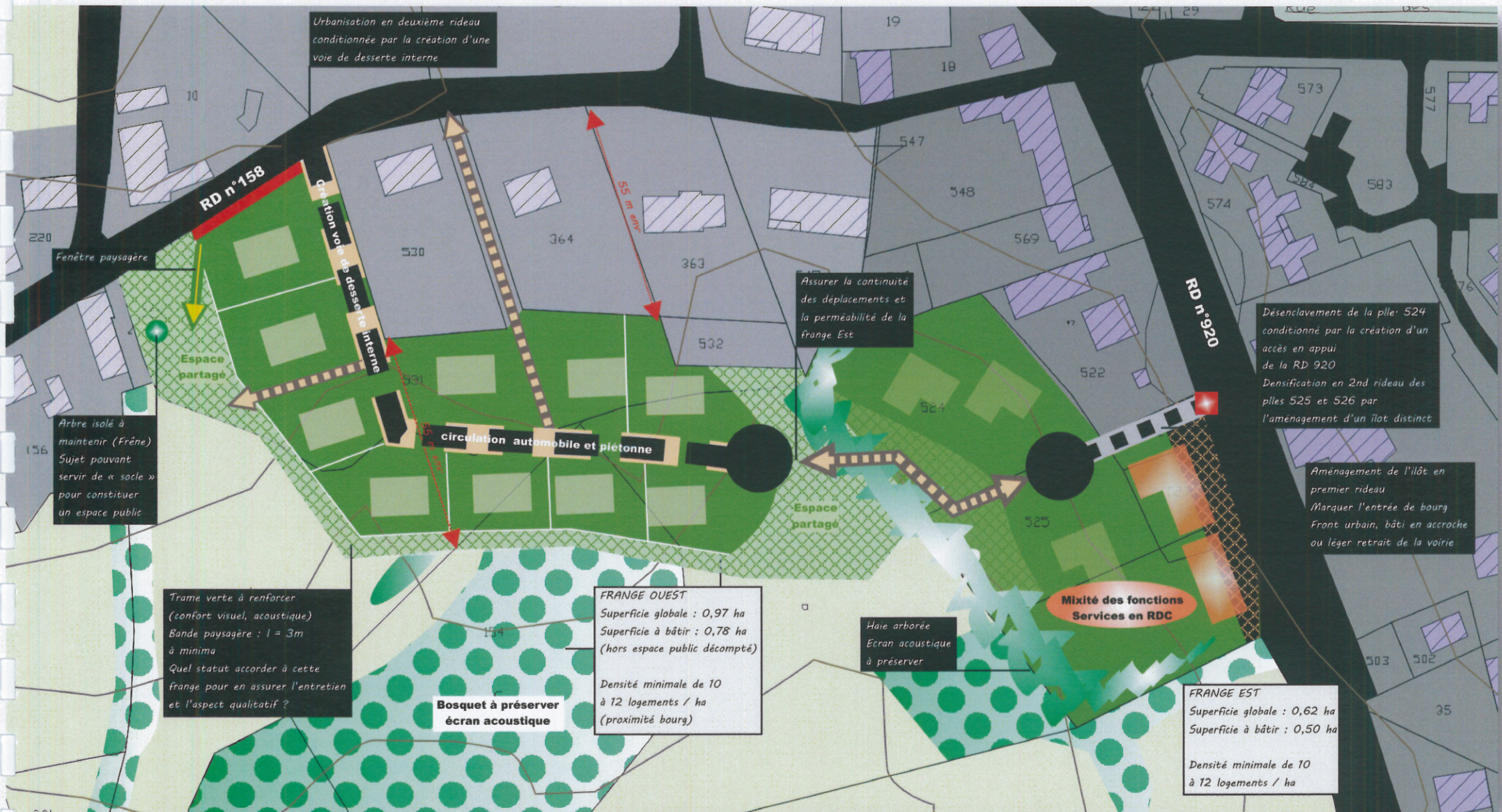
****Dédution de 20% de la superficie de la zone AU pour la réalisation des VRD**

4.3 Les principes d'aménagement

| Densité recherchée et modalités d'aménagement | Principe de desserte | Intégration paysagère |
|--|--|---|
| <p>Densité minimale de 10 à 12 logements à l'hectare Nombre total de constructions envisagées : minimum de 11 logements correspondant à des lots de 1500 m² environ</p> <p>Assainissement collectif</p> <p>Modalités d'aménagement : Programmation d'ensemble selon plusieurs permis d'aménager : 1 pour la frange Ouest et 1 ou 2 PA pour la frange Est en bordure de la RD 920 pour une urbanisation distincte du premier et deuxième rideau si</p> | <p>Zone AUa frange Ouest : création d'une voie de desserte interne en appui de la RD 158, Principe de desserte complété d'une aire de retournement. A titre indicatif L = 150 m</p> <p>Maintien d'un accès piéton afin de créer notamment une liaison avec le sous-secteur AUa, en frange de la RD 920.</p> <p>Zone AUa frange Est : création d'une voie de desserte interne en appui de la RD 920. Principe de desserte complété par une aire de retournement ; maintien d'un accès piéton aux parcelles</p> | <p>Maintien des franges végétalisées pour leur rôle d'écran acoustique et création d'espace public</p> <p>Traitement végétalisé en lisière des espaces naturels : clôture végétale et/ou grillage seuls autorisés (art. 10)</p> <p>Zone AUa frange Ouest : marge Ouest maintenue non aedificandi : préservation de la visibilité et du frêne</p> <p>Zone AUa : frange Est : Implantation d'une partie des constructions établies en premier rideau en accroche ou léger retrait de la voie (art.6) : affirmer l'entrée</p> |

| | | |
|---|----------|----------|
| l'aménagement de ce dernier est reporté à plus longue échéance. Au sein de la zone AUa positionnée en bordure de la RD 920 : la collectivité souhaite favoriser la production de logements sociaux et étayer également les fonctions commerciales | arrières | du bourg |
|---|----------|----------|

Les découpages parcellaires et implantations du bâti représentés ci-dessous ne sont donnés qu'à titre indicatif.



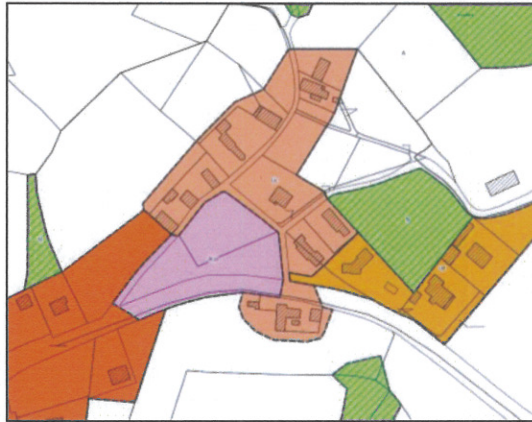
5. Secteur Madelbos (AUa)

5.1 Etat initial du site

- Cadre naturel / vocation actuelle du site

Le secteur identifié caractérise une emprise enherbée bénéficiant d'une planéité propice à un aménagement d'ensemble de ce secteur.

Aucun motif paysager notable n'est présent au sein ou en frange du site ; seul un fossé enherbé



assurant le bon écoulement des eaux est présent sur ce secteur en limite de la route départementale. Il semble opportun de garder une bande enherbée d'une largeur de 2 m de chaque côté du fossé.

Un puits est présent dans l'angle nord, ainsi qu'un muret établi en marge de la voie riveraine desservant le hameau. Ces éléments participant au caractère agreste du hameau seront à maintenir. De plus l'implantation du bâti au sein du hameau de Madelbos avec des constructions dont les murs pignon généralement aveugles donnent sur l'emprise publique, fixe d'ores et déjà un cadre fort quant à l'agencement des constructions à produire, cela afin de préserver la qualité urbaine du hameau.



Vue générale sur la zone AUa en marge de la RD 158 et vue sur le puits et le muret

- Accessibilité

La zone AUa dessine un triangle enchâssé entre la route départementale n°158 sur sa partie Sud et le cheminement desservant le hameau sur ses franges Nord et Est. L'accessibilité à la zone AUa sera recherchée en appui du chemin riverain.

- Réseaux

La zone AUa bénéficie de possibilités de raccordement au réseau d'assainissement collectif.

Le réseau AEP établi en linéaire de la RD 158 est dimensionné en 250 mm.

5.2 Superficie approchée

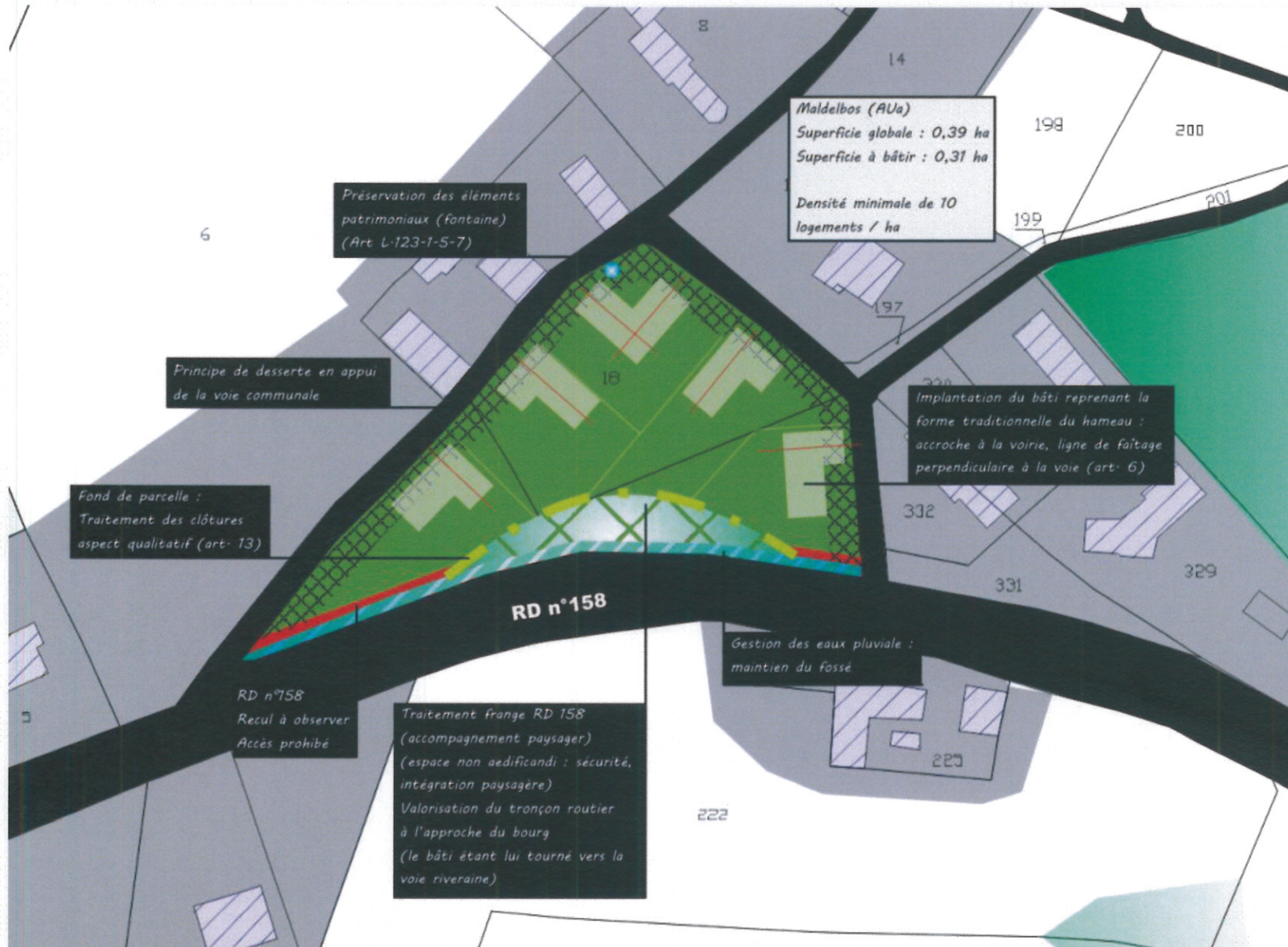
TOTAL : 0 ha 56 a 20 ca
Dont surface à bâtir * : 0 ha 44 a 96 ca

**Dédution de 20% de la superficie de la zone AU pour la réalisation des VRD*

5.3 Les principes d'aménagement

Les découpages parcellaires et implantations du bâti représentés ci-dessous ne sont donnés qu'à titre indicatif.

| Densité recherchée et modalités d'aménagement | Principe de desserte | Intégration paysagère |
|--|---|--|
| <p>Densité minimale de 10 logements à l'hectare</p> <p>Nombre total de constructions envisagées : minimum de 3 logements correspondant à des lots de 900 à 1000 m² environ :</p> <p>Programmation d'ensemble (1 permis d'aménager)</p> | <p>Accessibilité en appui du cheminement communal</p> <p>Retrait à observer en marge de la RD 158</p> | <p>Traitement végétalisé en lisière de la RD 158 : conférant un aspect qualitatif à ce tronçon routier en approche de l'entrée de bourg</p> <p>Maintien du fossé attenant à la RD 158 permettant la bonne gestion des eaux pluviales</p> <p>Traitement végétalisé des fonds de parcelle en lisière de la RD 158 : clôture végétale et/ou grillage seuls autorisés (art. 10)</p> <p>Préservation de la forme bâtie traditionnelle : Implantation du bâti en accroche de la voirie et agencement des constructions selon un sens de faitage établi perpendiculairement au tracé du chemin communal</p> |



6. Madelbos marge Est / RD 158 (AUb)

6.1 Etat initial du site

- Cadre naturel / vocation actuelle du site

Le secteur identifié caractérise un espace prairial (plle. n°522), faiblement valorisé par l'activité agricole ainsi qu'un couvert boisé. Le site bénéficie dans son ensemble de données topographiques favorables à son aménagement : une légère pente orientée dans un sens Sud-Est/Nord-Ouest



caractérise la zone sur sa partie Nord. Le site est circonscrit au Sud par un fossé partiellement busé, en marge de la RD n°158.

- Accessibilité

La zone AUb est positionnée en en marge de la route départementale n°158 ; L'aménagement de ce secteur pour partie en deuxième rideau des constructions implantées en bordure de la voie (Uc) nécessitera de créer une voie de desserte spécifique afin de desservir la zone dans toute sa profondeur.

La RD 158 est classée voie de première catégorie depuis la limite avec la commune de Jugeals-Nazareth et l'agglomération de Noailles : un recul de 25 m par rapport à l'axe de circulation devra être observé pour les habitations et de 15 m par rapport à l'axe de la voie pour les autres constructions.

- Réseaux

Le réseau AEP présent sur ce secteur est calibré en 250 mm, permettant l'intensification de l'urbanisation. L'ensemble des autres réseaux sont établies en linéaire de la route départementale : télécom, électricité, etc. Le site est correctement défendu contre le risque incendie de par la présence d'une borne incendie en limite de la parcelle AD n°257.

6.2 Superficie approchée

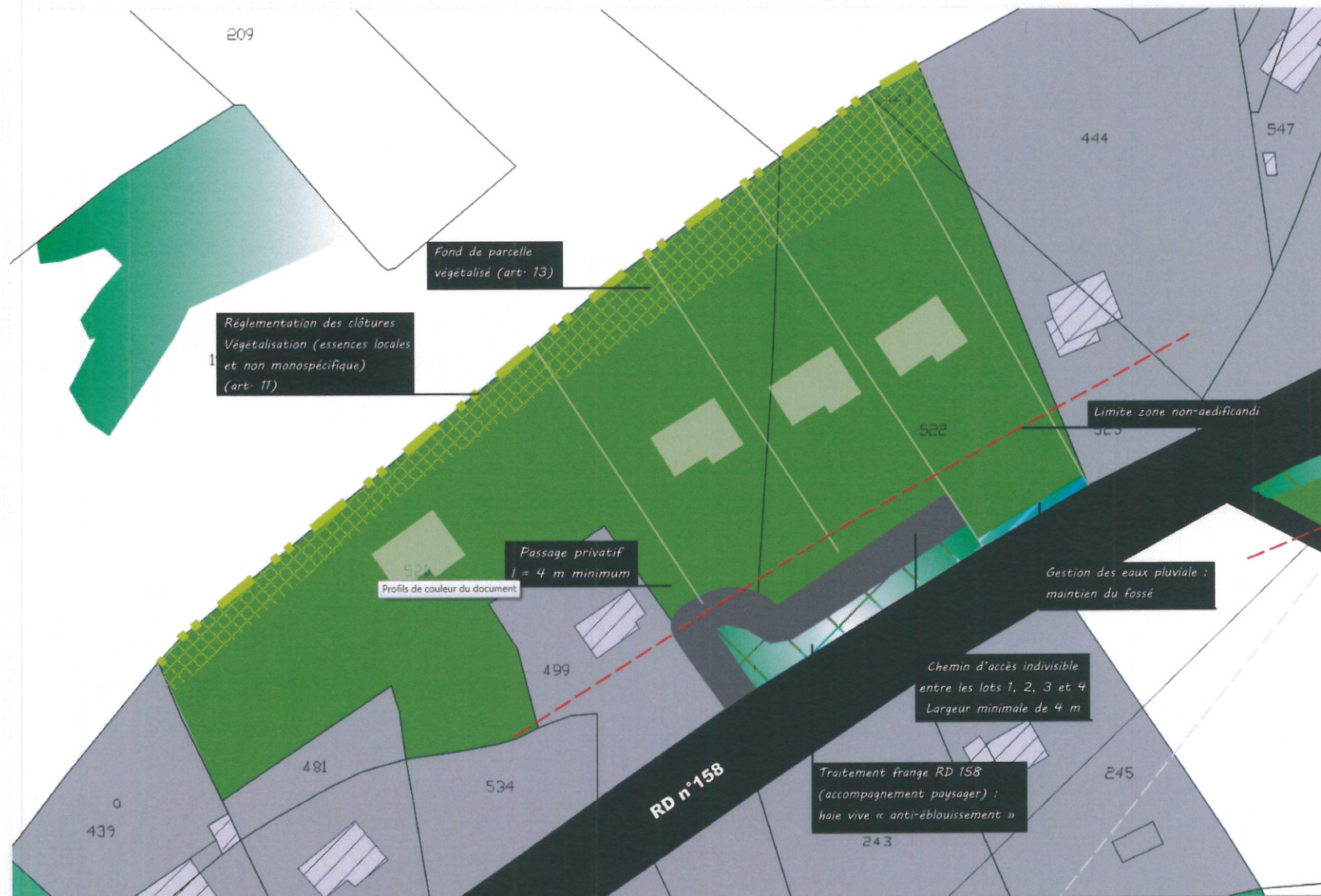
TOTAL : 1 ha 19 a 00 ca
Dont surface à bâtir* : 0 ha 95 a 20 ca

****Dédution de 20% de la superficie de la zone AU pour la réalisation des VRD**

6.3 Les principes d'aménagement

| Densité recherchée et modalités d'aménagement | Principe de desserte | Intégration paysagère |
|---|---|---|
| <p>Densité minimale de 10 logements à l'hectare Nombre total de constructions envisagées : minimum de 6 logements correspondant à des lots de 1000 m² environ</p> <p>Programmation d'ensemble en 1 permis d'aménagement</p> | <p>Création d'une voie de desserte interne en appuie d'un accès unique à partir de la RD n°158. La bande de roulement aura une largeur minimale de 4 m.</p> | <p>Accompagnement paysager en bordure de la RD n°158 : plantation d'une haie anti-éblouissement.</p> <p>Traitement végétalisé en lisière des espaces à vocation agricole et naturel : clôture végétale et/ou grillage seuls autorisés (art. 10)</p> |

Les découpages parcellaires et implantations du bâti représentés ci-dessous ne sont donnés qu'à titre indicatif.



7. Champdroux marge Ouest (AUb)

7.1 Etat initial du site

- Cadre naturel / vocation actuelle du site

Le secteur identifié caractérise un vaste espace prairial, faiblement valorisé par l'activité agricole. Le site se développe sur un large penchant dont la pente est orientée Nord / Sud.

Au Nord la présence d'un fourré en marge d'un boisement de pins sylvestre présente un intérêt environnemental et mérite d'être préservées



- Accessibilité

La zone AUb est positionnée en marge d'un tracé rural ; L'aménagement de ce secteur en deuxième rideau nécessitera de créer une voie de desserte spécifique afin de desservir la zone dans toute sa profondeur.

- Réseaux

Le réseau AEP présent sur ce secteur est calibré en 63-200 mm, permettant l'intensification de l'urbanisation.

7.2 Superficie approchée

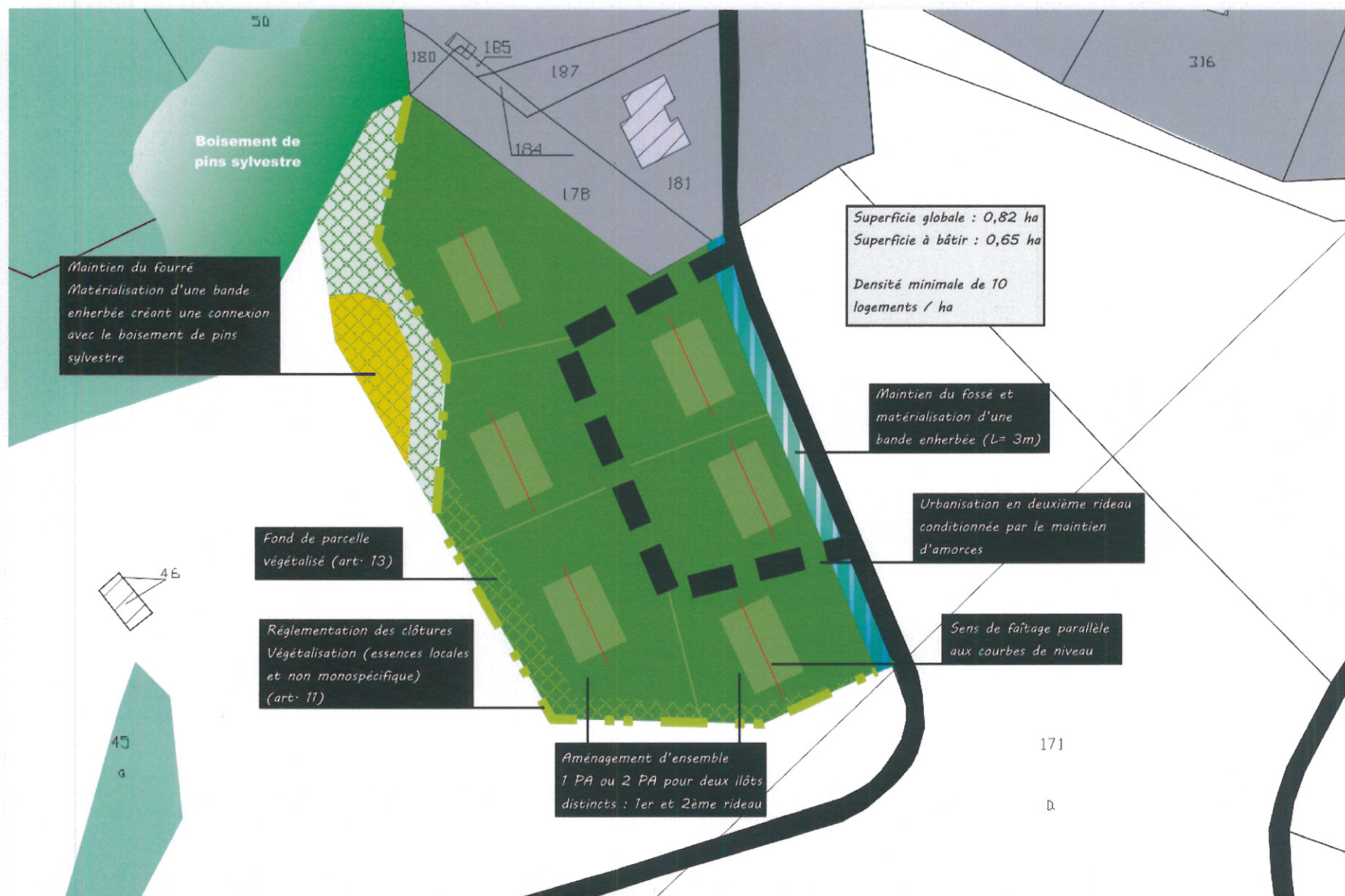
TOTAL : 0 ha 81 a 52 ca
Dont surface à bâtir* : 0 ha 65 a 21 ca

**Déduction de 20% de la superficie de la zone AU pour la réalisation des VRD*

7.3 Les principes d'aménagement

| Densité recherchée et modalités d'aménagement | Principe de desserte | Intégration paysagère |
|--|---|--|
| <p>Densité minimale de 10 logements à l'hectare Nombre total de constructions envisagées : minimum de 6 logements correspondant à des lots de 1000 m² environ</p> <p>Programmation d'ensemble (1 permis d'aménager ou 2 permis d'aménager si l'urbanisation en deuxième rideau est reportée à plus longue échéance)</p> | <p>Accessibilité en appui du chemin rural. Création d'une voie de desserte interne à partir en appui de ce même cheminement pour l'aménagement des parcelles arrière</p> | <p>Maintien d'une bande enherbée en marge Nord-Ouest de la zone AUb au contact du fourré</p> <p>Traitement végétalisé en lisière des espaces à vocation agricole et naturel : clôture végétale et/ou grillage seuls autorisés (art. 10)</p> <p>Préservation du fossé attenant au cheminement rural</p> |

Les découpages parcellaires et implantations du bâti représentés ci-dessous ne sont donnés qu'à titre indicatif.



8. Secteur Puy Blanc (AUb)

6.1 Etat initial du site

- Cadre naturel / vocation actuelle du site

Le secteur identifié se présente sous la forme d'un espace enherbé positionné sur un secteur de léger dévers selon une pente orientée Sud-Ouest / Nord-Est.



Un fossé de collecte des eaux pluviales est présent en limite sud/sud-est de la zone AUb. En outre, bien qu'il n'existe pas de motifs paysagers présentant un intérêt particulier au sein de cette zone, il semble perspicace de préserver une bande enherbée de 5 m de large afin de créer une continuité entre le fossé et boisement établi au nord-ouest.

Un pierrier très favorable aux reptiles est présent au nord-est de la zone AUb.



Visibilités sur le fossé établi en marge Sud et sur le pierrier en marge Nord-Est.

- Accessibilité

Les parcelles référencées en zone AUb, sur le secteur de Puy Blanc bénéficient d'un accès aisé à partir de la voie riveraine venant se greffer sur la voie communale.

- Réseaux

Le réseau AEP est calibré en 32-40 mm, n'autorisant qu'une densification limitée de ce secteur.

6.2 Superficie approchée

TOTAL : 0 ha 18 a 84 ca
Dont surface à bâtir* : 0 ha 18 a 84 ca

**Le site bénéficiant de conditions d'accès satisfaisantes, la création d'une voirie spécifique n'est pas nécessaire évitant de grever la superficie globale prélevée pour l'urbanisation.*

6.3 Les principes d'aménagement

| Densité recherchée et modalités d'aménagement | Principe de desserte | Intégration paysagère |
|--|--|---|
| Densité minimale de 10 logements à l'hectare Nombre total de constructions envisagées : minimum de 2 logements correspondant à des lots de 1000 m ² environ | Accessibilité en appui de la voie de desserte riveraine Marge de recul à observer en bordure de la voie communale délimitant la zone AUb sur sa marge Est | Traitement végétalisé en lisière des espaces à vocation : clôture végétale et/ou grillage seuls autorisés (art. 10) Fond de parcelle végétalisé (art.13) Préservation du fossé attenant au cheminement riverain |

Les découpages parcellaires et implantations du bâti représentés ci-dessous ne sont donnés qu'à titre indicatif



Grands principes valables pour l'ensemble des zones à urbaniser

▪ Les aires de stationnement

Les zones d'urbanisation envisagées pourraient à long terme accueillir un bon nombre de constructions. Il faudrait par conséquent envisager un nombre suffisant de stationnement. Un minimum étant représenté par une place par lot plus un arrêt midi.

▪ La défense contre le risque incendie

Dans toutes les zones nouvellement ouvertes à la construction, la défense contre l'incendie devra être assurée :

Soit par un réseau de distribution remplissant les conditions suivantes :

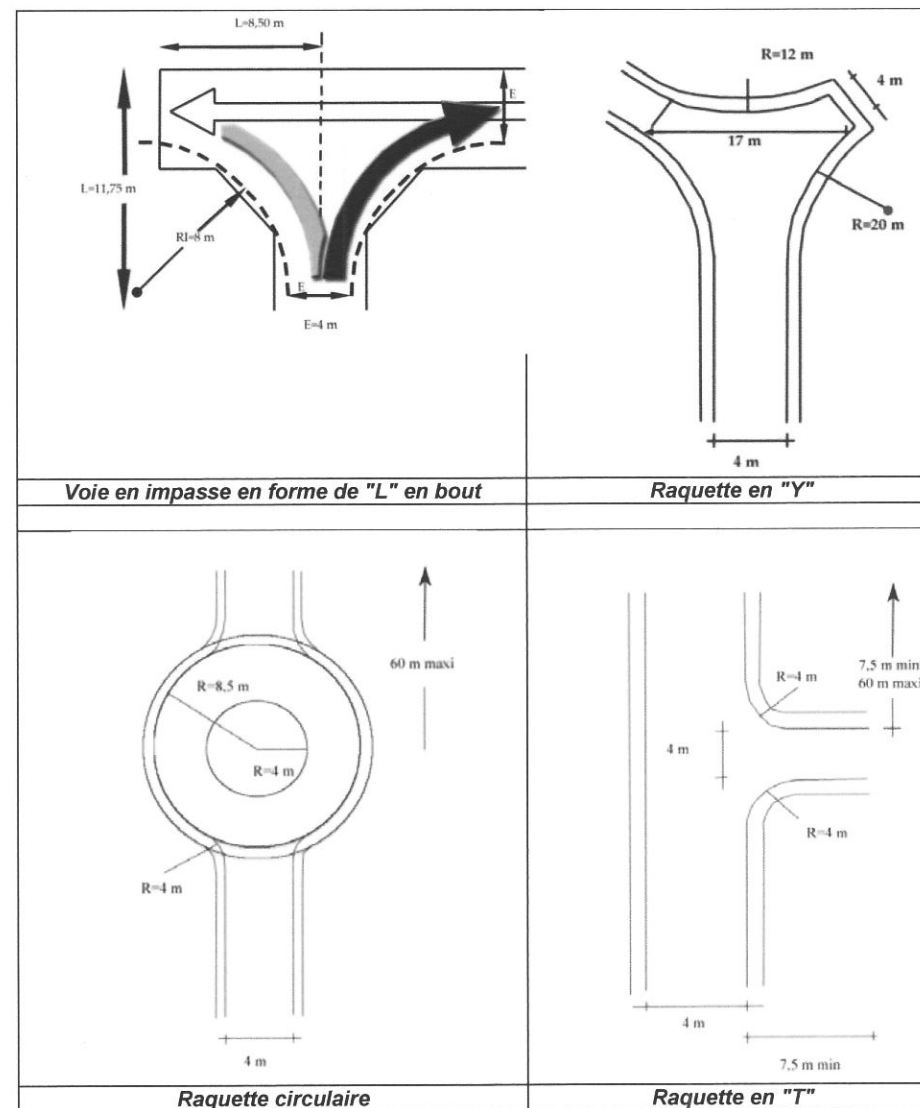
- réservoir permettant de disposer d'une réserve d'eau suffisante ;
- canalisations pouvant fournir un débit minimal de 17 litres par seconde ;
- prises d'incendies réparties, en fonction des risques à défendre, à une distance de 200 mètres les unes des autres.

Soit par des réserves naturelles d'accès facile, comportant des points d'aspiration aménagés. Les installations telles que fontaines, lavoirs, puits ou piscines peuvent aussi être complétées par des dispositifs spéciaux.

A défaut de ressources suffisantes, il est indispensable de prévoir la construction de bassins ou de citernes d'une capacité compatible avec les besoins de service incendie.

Les accès à venir devront par ailleurs être d'un gabarit permettant aux véhicules de défense incendie de circuler et de se retourner.

Gabarit des aires de retournement à prendre en considération pour le passage et le retournement des engins de lutte contre le risque incendie :



▪ Les réseaux

Les secteurs pourront être desservis par les réseaux d'eau potable et d'électricité situés à proximité. Les réseaux électriques devront tout de même être enterrés et terminés.

La pose de fourreaux pour le déploiement de l'ADSL sera effectuée lors de l'aménagement de la zone.

▪ L'aspect environnemental

Prescriptions :

La réglementation thermique 2012 impose des constructions à basse consommation (BBC) pour les constructions neuves.

Recommandations :

L'économie des ressources (énergie et eau potable), l'utilisation des énergies renouvelables, le choix de matériaux non polluants et de production locale, sont fortement recommandés.

- Tenir compte de l'orientation pour la disposition des bâtiments, afin de profiter d'un meilleur ensoleillement (construction bioclimatique).
- Utiliser des revêtements perméables permettant l'infiltration des eaux de pluie, si la nature du sol le permet
- S'équiper en cuve de récupération des eaux de pluie
- Utiliser de préférence des matériaux de construction recyclables, non polluants comme par exemple : la biobrique ou toute technique de construction respectueuse de l'environnement (ossature/structure bois), l'isolation en chanvre ou cellulose de papier (principalement en vrac, en panneaux ou en laine), ...
- Privilégier les systèmes de productions d'énergies renouvelables : panneaux et tuiles photovoltaïques, chauffage au bois, ...
Ces systèmes devront être au maximum intégrés aux volumes des constructions

▪ Confort thermique des constructions

(Recommandations)

Une végétalisation des pieds de façade (bande de pleine terre plantée) sera réalisée. Il s'agit d'éviter l'accumulation de chaleur des sols minéraux, et la réverbération solaire.

Les façades exposées au soleil bénéficieront de protections solaires (casquettes, débord de toiture, brise soleil, pergolas etc.) pour renforcer le confort d'été.

L'implantation des constructions devra favoriser l'emploi des énergies renouvelables (solaire notamment), la mise en œuvre d'un habitat passif, ainsi qu'un éclairage naturel optimal.

▪ Gestion des eaux pluviales

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

- Une gestion des eaux pluviales à l'échelle du site par l'aménagement de fossés, de bassins de rétention paysagers. Les surfaces des espaces des cheminements, des trottoirs, des stationnements ainsi que les voies secondaires pourront être revêtues de matériaux drainants ;
- L'aménagement des espaces collectifs (espaces verts, stationnements, voiries etc.) de façon à stocker temporairement les eaux. A cette fin les principes recommandés ci-après pourront être mis en œuvre.

■ Accompagnement végétalisé et traitement des surfaces libres

(Recommandations)

Les espaces non bâtis et non affectés à la circulation et au stationnement concourent tout autant que les autres éléments de composition des sites étudiés à la qualité du paysage. Ces espaces doivent absolument avoir une fonction (espace végétalisé, etc.) afin d'éviter toute friche qui engendre un désordre visuel contraire à toute volonté d'un paysage de qualité qui soit un tant soit peu maîtrisé.

Le paysage constitue le reflet du fonctionnement d'un territoire. Le végétal joue ainsi un rôle majeur dans la qualité des espaces urbains à densifier ou à qualifier ; il accompagne et intègre les constructions, agrmente la voirie, offre une façade sur voie harmonieuse tout en créant une ambiance.

Les principes d'aménagement et de traitement paysager devront répondre à deux objectifs : à savoir, qualifier et valoriser le secteur vu depuis l'extérieur ; rendre cohérent l'intégration des nouvelles constructions dans chacun des secteurs étudiés.

Les végétaux fleuris durant une longue partie de l'année et ou dotés d'un feuillage persistant évitant les travaux de ramassage sont largement préconisés. En termes d'aspect paysager, le mélange d'arbustes peut être intéressant à appréhender, cela afin d'offrir une variante agréable à l'œil.

Synthèse

| SECTEUR | SUPERFICIE GLOBALE | SUPERFICIE CONSTRUCTIBLE* | NBRE. DE LOTS ESCOMPTE | DEVELOPPEMENT DEMOGRAPHIQUE |
|------------------------------|--------------------|---------------------------|---|--------------------------------|
| Marge V.C. n°2 et Valette | 1.02 ha | 0.82 ha | 8 | 18 |
| Secteur Valette | 0.46 ha | 0.36 ha | 4 | 9 |
| Marge V.C. n°6 | 0.47 ha | 0.38 ha | 4 | 9 |
| Entrée Sud et Ouest du bourg | 1.60 ha | 1.28 ha | 10 + Frange Est zone AUa (logt sociaux) | 23 + volant frange Est |
| Madelbos | 0.56 ha | 0.45 ha | 5 | 12 |
| Madelbos marge Est | 1,19 ha | 0,95 ha | 4 | 9 |
| Champdroux marge Ouest | 0,82 ha | 0.65 ha | 6 | 14 |
| Puy Blanc | 0.19 ha | 0.19 ha | 2 | 5 |
| TOTAL | 6.31 ha | 5.08 ha | 43 + Frange Est AUa (bourg) | 99 + Frange Est (bourg) |

* 20% de la superficie globale déduite pour l'aménagement des VRD

L'objectif fixé par le conseil municipal en matière de constructibilité est fixé à 7 permis par an. L'urbanisation des zones à urbaniser (AU) permet dans un premier temps la réalisation à minima de 43 constructions, production de HLM décomptée en entrée Sud du bourg, selon des surfaces parcellaires oscillant le plus souvent entre 700 et 1000 m², conformément aux objectifs de modération de la consommation foncière affichés dans le PLH et le SCoT.

Cette urbanisation permettra à la commune d'enregistrer un gain de population à minima de 99 habitants (ménage de 2.3 personnes) ; il est noté que ces données n'intègrent pas les potentialités de nouvelles constructions inhérentes au site identifié en marge de la RD n°920, en frange Est de la zone AUa établie en entrée Sud du bourg). L'ensemble des potentialités foncières inhérentes à la qualification de dents creuses inscrites en zone urbaines permettra d'atteindre le seuil de 150 habitants, tel qu'il est défini dans le projet démographique porté par la municipalité.