

# PLAN LOCAL D'URBANISME

Commune de **Queyrac**

## PIECE N° 3

LES ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION  
(OAP)

PLU	Prescrit	Arrêté	Publié	Approuvé
REVISION (POS/PLU)	16.11.2004	<b>8. 12. 2016</b>		<b>27. 09. 2017</b>
MODIFICATION				
REVISION				

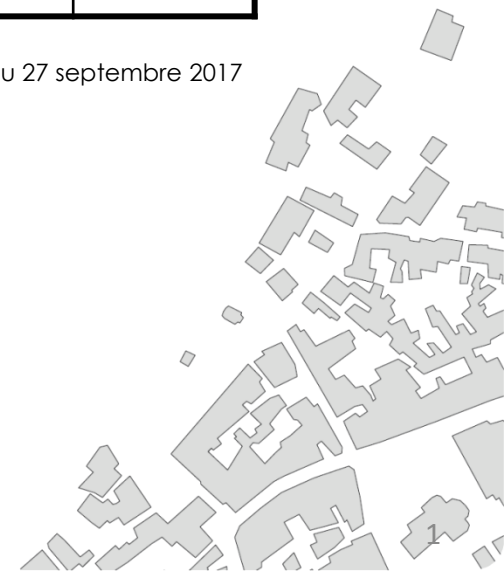
Vu pour être annexé à la délibération du Conseil Municipal, en date du 27 septembre 2017

*Le Maire,*

Place du Marché  
17610 SAINT SAUVANT 46 91  
**05 46 91 46 05**  
uh@wanadoo.fr



41 12



Les Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP), définies à l'article L123-1-4 du Code de l'Urbanisme, constituent le relai opérationnel du Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD) au sein du PLU.

Les orientations d'aménagement ont été initialement instituées par la loi du 13 décembre 2000 dite « Solidarité et Renouveau Urbains » (SRU) qui leur avait octroyé un caractère facultatif. Depuis la loi du 12 juillet 2010 dite « Engagement National pour l'Environnement » (ENE), elles sont devenues obligatoires et endossent une vocation pré-opérationnelle. **Désormais, elles s'intitulent « Orientations d'Aménagement et de Programmation » (OAP).**

Celles-ci comprennent « des dispositions portant sur l'aménagement, l'habitat, les transports et les déplacements ». Elles peuvent notamment « définir les actions et opérations nécessaires pour mettre en valeur l'environnement, les paysages, les entrées de villes et le patrimoine, lutter contre l'insalubrité, permettre le renouvellement urbain et assurer le développement de la commune » (article L123-1-4 du Code de l'Urbanisme).

Les principaux enjeux de développement de l'habitat, des équipements et des activités économiques ont été définis dans le cadre du PADD. Les secteurs appelés à connaître **une évolution significative** font l'objet d'une proposition de principes d'aménagement au travers des OAP. **Celles-ci définissent des lignes directrices qui s'imposeront aux futurs aménageurs**, qu'ils soient publics ou privés. Par le biais des OAP, la municipalité garantit ainsi le respect et la traduction de son projet d'urbanisme en matière d'opérations d'aménagement.

Il convient d'ailleurs de rappeler le SCoT de la Pointe du Médoc lequel prévoit que parmi les prescriptions relatives à l'amélioration de la qualité du parc de logements, qu'il faut :

*« Promouvoir un habitat de qualité dans les nouvelles opérations. Toute opération de logements sera conçue comme un nouveau quartier faisant partie intégrante du village ou de la ville, dans un souci d'harmonie :*

- *Continuité des formes urbaines et paysagères du bourg-centre*
- *Continuité des voies et créations d'espaces publics*
- *Mixité des formes d'habitat et des modes d'occupation »*

Dès lors conformément aux orientations du SCoT les Orientations d'Aménagement et de Programmation portent prioritairement sur l'aménagement du bourg-centre ainsi que sur l'aménagement d'une zone artisanale le long de la RD 1215.



## 1. Etat initial du site et ses enjeux

### Contexte environnemental et paysager

Du point de vue paysager, le terrain correspond à une parcelle en lanière très profonde donnant directement sur le chemin de la Hontane qui constitue l'une des entrées principales du bourg. Le terrain peut être scindé en deux ensembles distincts sur le plan paysager : sa portion Nord face au château qui présente un intérêt patrimonial, sa portion sud qui libère un bel espace ouvert où seule est implantée une grange en ruine.

Le terrain n'est plus cultivé mais il jouxte une vigne et figure en AOC.

Nous insisterons sur : la présence de haies à préserver en limite de parcelle et les co-visibilités lointaines avec l'Eglise qui justifie de limiter la hauteur des bâtiments en se calant sur les constructions voisines.

Il conviendra également de veiller à ne pas impacter le patrimoine bâti historique situé en limite Nord (Chemin de la Hontane).



Vue depuis le chemin de la Hontane : Portion Nord avec des éléments d'intérêt patrimonial : le muret, le pigeonnier, les arbres



Vue depuis le chemin de la Gravière – Vue d'ensemble sur l'arrière du terrain (portion sud) avec en premier plan la parcelle de vignes.

### Contexte fonctionnel et urbain

<b>Superficie</b>		6700m <sup>2</sup>
<b>Desserte</b>		Chemin de Hontane (RD 102) + Rue des Volatiles (Voie communale )
<b>Assainissement</b>		ASSAINISSEMENT COLLECTIF Terrain dans le zonage d'assainissement collectif : possibilité de raccordement au réseau de collecte public immédiat
<b>Réseau de défense incendie</b>		Ok

## 2. Les objectifs

- Conforter les capacités d'accueil du bourg de Queyrac et optimiser les espaces encore libre au sein de l'enveloppe urbaine
- Valoriser les abords du chemin de la Hontane, entrée de bourg face au château

## 3. Les orientations d'aménagement et de programmation

- Réaliser une opération d'un seul tenant sur l'ensemble de la zone AU pour garantir la cohérence d'ensemble
- Desservir le terrain par une voie traversante connectant le chemin de la Hontane à la rue des Volatiles. Il s'agit de réduire autant que possible les espaces voués à la voirie en évitant l'impasse et la placette de retournement.
- Préserver le muret le long du chemin de la Hontane et valoriser la fenêtre sur le pigeonnier en maintenant un espace vert à ses pieds
- Protéger les haies en présence notamment celle à la frange sud du site
- Traiter l'entrée de la nouvelle opération depuis le chemin de la Hontane via l'aménagement d'un espace vert (fenêtre sur le pigeonnier) et d'une placette arborée offrant quelques places de stationnements. Cet espace vert pourra être mobilisé pour la gestion des eaux pluviales.
- Préserver le vallon en frange Est de toute construction. Imposer un retrait minimum de 10 mètres de la limite parcellaire Est à hauteur du vallon qui joue un rôle dans la gestion des eaux pluviales.
- Prévoir un dispositif de type noue le long de la voie de desserte.
- Sécuriser l'accès au site via l'aménagement d'un accès groupé depuis le chemin de la Hontane, les sorties individuelles sont prohibées
- Compte tenu de la surface d'espace vert mobilisée en entrée de quartier, respecter un taux de densité minimum de 9 log/ha (à l'échelle de l'opération) soit 6 constructions minimum.
- Privilégier des parcelles en lanière orientée en fonction des apports solaires.
- Implanter les constructions à l'alignement avec de la continuité ou de la discontinuité pour créer un effet de rue à l'image du bourg ancien .

Programmation	
0 à 5 ans	5 à 10 ans
X	

**PLU de QUEYRAC**  
Orientations d'aménagement et de programmation

### 1. Éléments de contexte

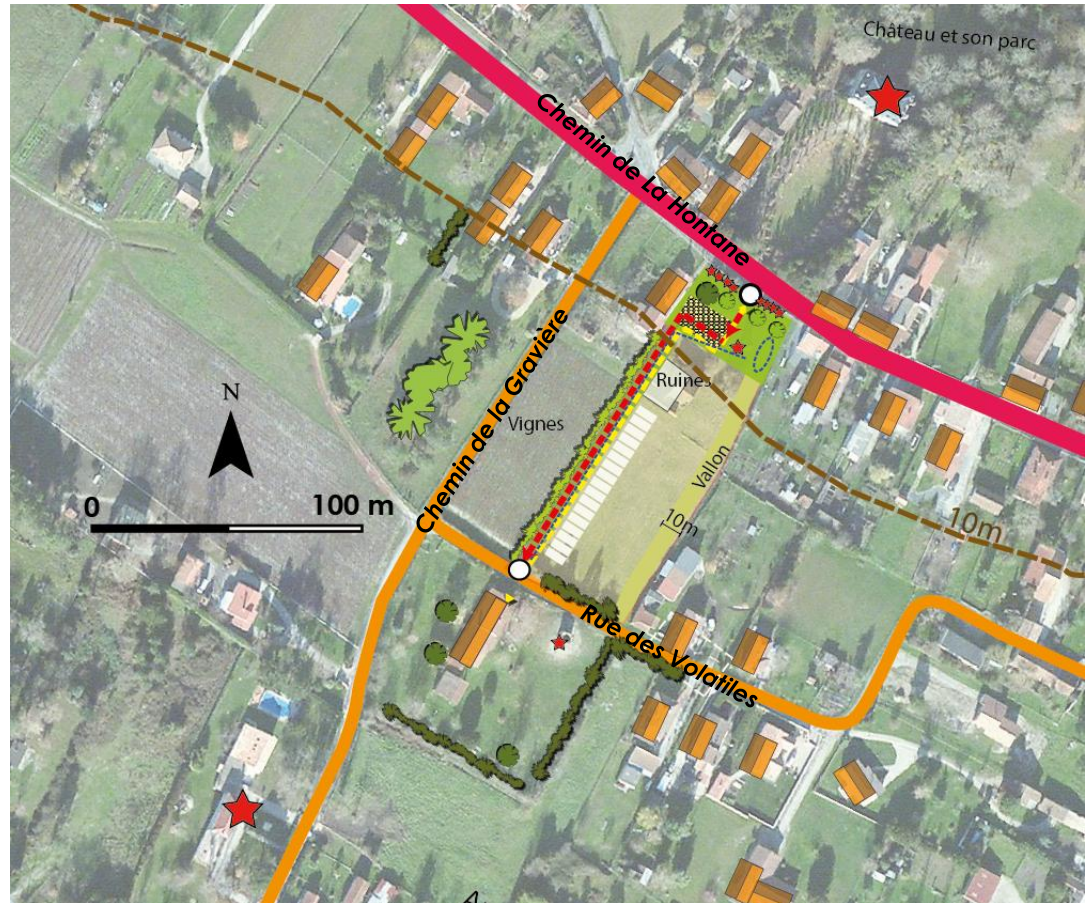
- Courbe de niveau
- Equipements sportifs (terrains de tennis, terrains de foot)
- Services publics
- Faïtage des constructions environnantes
- Arbre de haut jet
- Bosquet
- Haie
- Élément de patrimoine

### 2. Assurer une bonne connexion et desserte du site

- Nouvelle connexion au réseau de voirie
- Voie de desserte interne principale
- Cheminement doux à créer dans le prolongement du réseau existant

### 3. Garantir l'insertion des projets à leur environnement

- Zone à dominante résidentielle
- Cône de vue remarquable
- Arbre à planter (effet de mail aux entrées de bourg)
- Haie à planter en frange avec l'espace agricole
- Espace public (parvis, placette, stationnements...)
- Espace vert pouvant jouer un rôle dans la gestion des eaux
- Principe d'implantation des constructions à l'alignement



*Le tracé des voies et la superficie des espaces verts ne sont pas figés en revanche les principes de connexions des voies ou de localisation des espaces verts doivent être respectés*

### Site n°1 LE BOURG : Projection des capacités d'accueil

Emprise	Pourcentage d'espace vert	Taux de densité minimum (VRD inclus)	Nbre min. de log
0,67ha	De 15 à 20% minimum	9 log/ha	6

## 1. Etat initial du site et ses enjeux

### ▪ Contexte environnemental et paysager

Du point de vue paysager, le terrain s'inscrit à l'entrée Sud du bourg au contact de l'école qui est un bâtiment traditionnel d'intérêt patrimonial. Là encore un cône de vue intéressant se dégage en direction du centre bourg depuis le chemin de Lescapon.

Actuellement le terrain correspond à une friche et n'est pas planté, il figure néanmoins en AOC.

Comme il s'agit d'une voie départementale, il conviendrait d'associer en amont du projet les services du Département pour aborder les questions de sécurité routière.



Vue depuis le chemin de Lescapon

### ▪ Contexte fonctionnel et urbain

Superficie		6200m <sup>2</sup>
Desserte		Chemin de Lescapon (RD102 E2) – entrée de bourg
Assainissement		Terrain dans le zonage d'assainissement collectif . – Raccordement au réseau de collecte public envisageable immédiatement depuis le Chemin de Lescapon Poste de refoulement à proximité immédiate (école moins de 20 mètres)
Réseau de défense incendie		

## 2. Les objectifs

- Conforter les capacités d'accueil du bourg de Queyrac et optimiser les espaces encore libre au sein de l'enveloppe urbaine via de la densité
- Valoriser l'entrée de bourg depuis le chemin de Lescapon
- Profiter d'un terrain qui jouxte les équipements pour proposer un programme mixte

## 3. Les orientations d'aménagement et de programmation

- Réaliser une opération d'un seul tenant sur l'ensemble de la zone AU pour garantir la cohérence d'ensemble
- Traiter les abords du chemin de Lescapon via la plantation d'un mail d'arbres de haut jet qui permettra de valoriser la vue sur le clocher de l'église. Il s'agit de marquer l'entrée de ville dont les enjeux sont l'image du bourg et la sécurité des déplacements. Il conviendra d'ailleurs de porter une attention particulière aux clôtures sur rue ! Le projet doit également participer à réduire le stationnement sauvage le long du chemin à la rentrée et sortie des classes. Pour cela, il sera privilégié de regrouper les stationnements visiteurs à hauteur d'une aire principale en entrée de quartier
- Sécuriser l'accès au site via l'aménagement d'accès groupés (dont le nombre devra être limité autant que possible). Les accès individuels depuis le chemin de Lescapon sont prohibés..
- Créer une voie en boucle permettant de desservir le terrain en profondeur. Un sens de circulation pourra être mis en place. Il s'agit de réduire autant que possible les espaces voués à la voirie en évitant notamment les impasses et placettes de retournement.
- Connecter le site aux équipements et espaces de loisirs environnant en se raccordant aux liaisons douces à proximité (école...)
- Préserver le fossé en présence le long du chemin qui dessert l'école et prévoir un dispositif à hauteur des exutoires existants (fond de parcelle). De manière générale, es espaces verts devront participer à structurer l'opération et à gérer les eaux pluviales :
- Compte tenu de la situation stratégique du site (proximité école, cœur de bourg), respecter un taux de densité moyen de 14 log/ha (à l'échelle de l'opération) soit 8 constructions minimum. Il s'agit de poursuivre un programme mixte en variant la taille des lots qui pourra osciller de 500 à 800m<sup>2</sup>
- Privilégier des parcelles en lanière orientées de manière optimale pour les apports solaires

Programmation	
0 à 5 ans	5 à 10 ans
X	



## PLU de QUEYRAC

### Orientations d'aménagement et de programmation

#### 1. Eléments de contexte

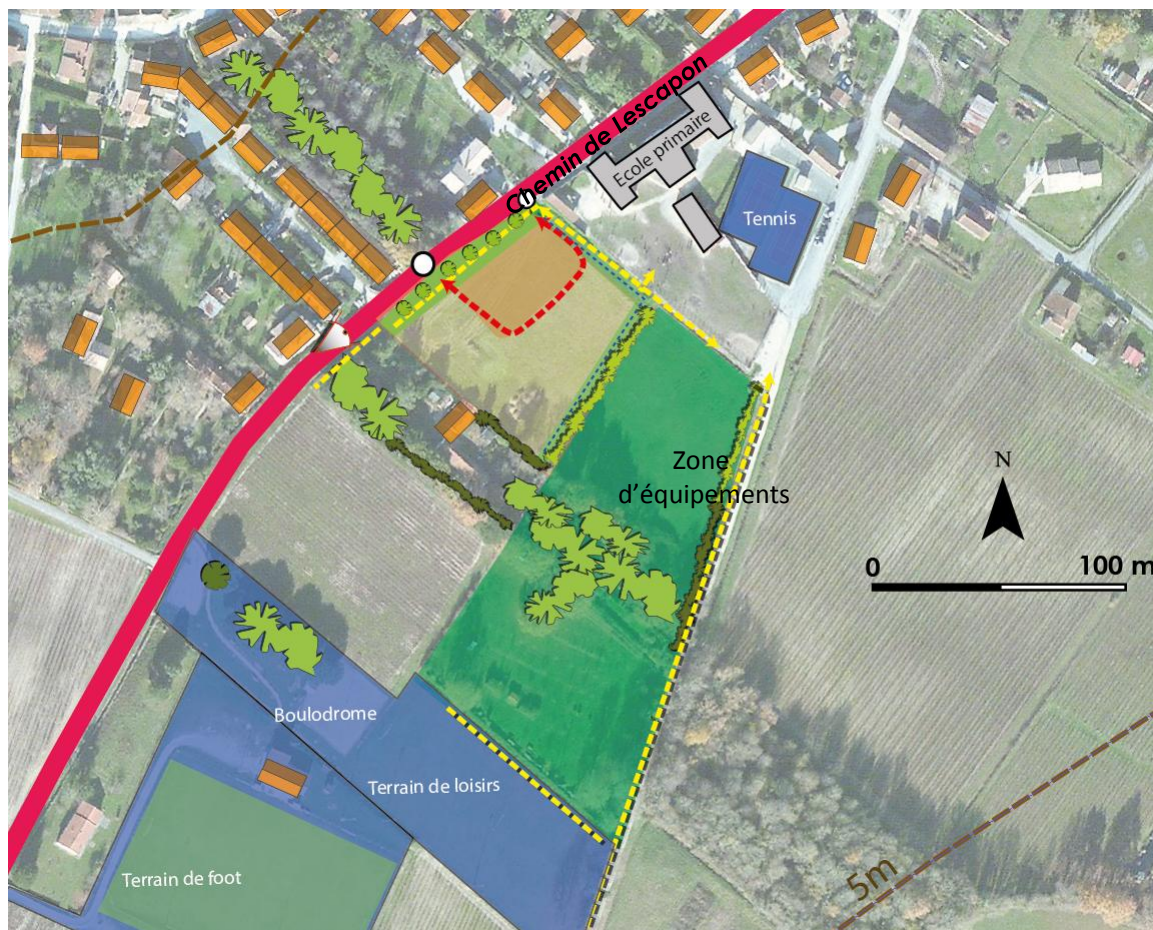
- Courbe de niveau
- Equipements sportifs (terrains de tennis, terrains de foot)
- Services publics
- Faïtage des constructions environnantes
- Arbre de haut jet
- Bosquet
- Haie
- Élément de patrimoine

#### 2. Assurer une bonne connexion et desserte du site

- Nouvelle connexion au réseau de voirie
- Voie de desserte interne principale
- Cheminement doux à créer dans le prolongement du réseau existant

#### 3. Garantir l'insertion des projets à leur environnement

- Zone à dominante résidentielle
- Cône de vue remarquable
- Arbre à planter (effet de mail aux entrées de bourg)
- Haie à planter en frange avec l'espace agricole
- Espace public (parvis, placette, stationnements...)
- Espace vert pouvant jouer un rôle dans la gestion des eaux
- Principe d'implantation des constructions à l'alignement



*Le tracé des voies et la superficie des espaces verts ne sont pas figés en revanche les principes de connexions des voies ou de localisation des espaces verts doivent être respectés*

#### Site n°2 LE BOURG : Projection des capacités d'accueil

Emprise	Taux de densité moyen (VDR inclus)	Nbre min.de log
0.62ha	14 log/ha	8

## 1. Etat initial du site et ses enjeux

### ▪ Contexte environnemental et paysager

Du point de vue paysager, le terrain correspond à une enclave derrière l'église. Il correspond à des fonds de jardins, des délaissés sans attrait agricole. Ils figurent toutefois dans la zone AOC.

Le secteur est relativement refermé (haies, jardins) en lien avec les constructions existantes. Mais il existe de co-visibilité avec le clocher de l'église. Il s'agit d'un repère intéressant et identitaire.

### ▪ Contexte fonctionnel et urbain

Les terrains sont desservis par le chemin du Hibou de petit gabarit et qui donne lieu à un sens de circulation. Ils recouvrent également une partie de parcelle en profondeur desservie depuis la rue du 19 mars 1962.

Superficie		5500m <sup>2</sup>
Desserte		Chemin du hibou
Assainissement		Terrain dans le zonage d'assainissement collectif : Raccordement envisageable immédiatement depuis la rue du 19 mars 1962
Réseau de défense incendie		



## 2. Les objectifs

- Conforter les capacités d'accueil du bourg de Queyrac et optimiser les espaces encore libres au sein de l'enveloppe urbaine

### 3. Les orientations d'aménagement et de programmation

- Réaliser l'aménagement d'un seul tenant sur l'intégralité de la zone AU
- Interdire les sorties individuelles sur le chemin du Hibou au profit d'un accès groupé
- Préserver les haies en présence et en planter de nouvelles au niveau des franges urbaines
- Gérer les eaux pluviales à l'échelle de l'opération en maintenant la mare en présence (ou un dispositif équivalent à créer sur le secteur) et en renforçant si besoin le réseau existant le long du chemin du Hibou
- Réduire les surfaces imperméabilisées en limitant autant que possible les impasses. A défaut prendre en compte les exigences du SDIS pour le retournement des véhicules et prolonger l'impasse d'un cheminement doux en direction du cœur de bourg.
- Aménager une liaison douce du cœur du site à la rue du 19 mars 1962 permettant de désenclaver le nouveau « quartier » et de l'ouvrir au cœur de bourg – Utiliser si possible cet axe passant devant les bâtiments existants pour le raccordement à l'assainissement collectif (le réseau interne peut y rejoindre le collecteur sous la RD).
- Compte tenu de la situation stratégique du site (cœur de bourg), respecter un taux de densité moyen de 12 log/ha (à l'échelle de l'opération) soit 6 constructions minimum.

Programmation	
0 à 5 ans	5 à 10 ans
X	

## PLU de QUEYRAC

Orientations d'aménagement et de programmation

### 1. Éléments de contexte

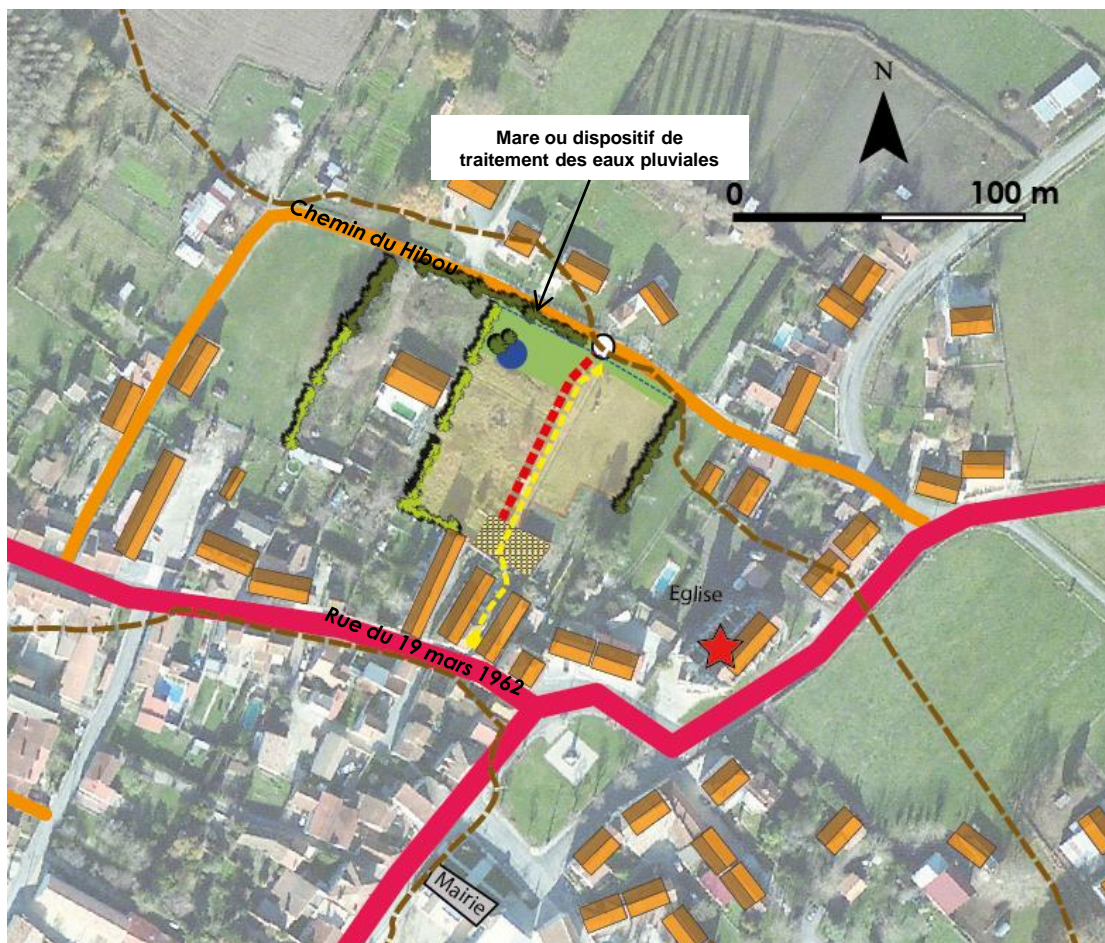
- Courbe de niveau
- Equipements sportifs (terrains de tennis, terrains de foot)
- Services publics
- Faïtage des constructions environnantes
- Arbre de haut jet
- Bosquet
- Haie
- Élément de patrimoine

### 2. Assurer une bonne connexion et desserte du site

- Nouvelle connexion au réseau de voirie
- Voie de desserte interne principale
- Cheminement doux à créer dans le prolongement du réseau existant

### 3. Garantir l'insertion des projets à leur environnement

- Zone à dominante résidentielle
- Cône de vue remarquable
- Arbre à planter (effet de mail aux entrées de bourg)
- Haie à planter en frange avec l'espace agricole
- Espace public (parvis, placette, stationnements...)
- Espace vert pouvant jouer un rôle dans la gestion des eaux
- Principe d'implantation des constructions à l'alignement



*Il s'agit d'intention de voirie, le tracé des voies n'est pas figé en revanche les principes de connexions doivent être respectés*

### Site n°3 LE BOURG : Projection des capacités d'accueil

Emprise	Taux de densité minimum (VDR inclus)	Nbre min.de log
0.55 ha	12 log/ha	6

## 1. Etat initial du site et ses enjeux

### Contexte environnemental et paysager

Le terrain correspond à une friche où demeure aujourd'hui un ancien bâtiment artisanal. Il s'inscrit dans un contexte boisé.

Une partie jouxte la RD 1215 qui est une voie classée à grande circulation qui génère un retrait obligatoire des constructions en dehors des zones d'agglomération de 75 mètres.

Actuellement le bâtiment existant est implanté à 60 mètres de l'axe de la RD 1215.

Les enjeux paysagers sont particulièrement sensibles compte tenu de l'effet vitrine depuis la RD 1215 voie classée à grande circulation.

Ces terrains ne sont pas exposés au risque d'inondation et sont en zone aléa faible de retrait-gonflement des argiles. Ils se situent en revanche en zone de nappe sub-affleurante et sont exposés au risque de feu de forêt.

Du point de vue environnemental, il convient de signaler les traces de zones humides qui ont été repérées (cf évaluation environnementale). L'aménagement sera donc soumis à la loi sur l'eau avec des prescriptions relatives aux eaux pluviales et aux zones humides.



### Contexte fonctionnel et urbain

<b>Superficie</b>		2.1ha
<b>Desserte</b>		Aucun nouvel accès ne sera toléré depuis la RD 1215 sauf en cas d'aménagement sécurisé à l'occasion du projet de déviation de Lesparre Le site est desservi par le chemin du Liquendreau.
<b>Assainissement</b>		SITE HORS DU ZONAGE L'ASSAINISSEMENT COLLECTIF. Aptitude des sols à l'assainissement non collectif relativement satisfaisant L'enjeu est moindre compte tenu de l'ampleur de la zone, du type d'activité (moindre accueil du public) et de la surface des futurs lots. Pour traiter ce type de pollution domestique et non industrielle ou agricole. Des dispositifs d'assainissement non collectif pourront être mis en place et adaptés aux différentes opérations individuelles.
<b>Réseau de défense incendie</b>		Le règlement départemental s'applique Créer une réserve incendie de 240m <sup>3</sup> (capacité pour 2heures) qui devra être située à moins de 200 mètres de chaque bâtiment Respecter les règles de retrait des bâtiments par rapport aux boisements (minimum 10 mètres) Débroussailler dans une bande de 50 mètres de profondeur les boisements à la périphérie du site

## 2. Les objectifs

L'objectif consiste à **requalifier cette friche, valoriser les abords de la RD 1215 et offrir de nouvelles possibilités d'installations pour les artisans locaux. Il ne s'agira pas d'une zone industrielle ou commerciale. ! La zone pourrait d'ailleurs devenir une ZA communautaire.**







## 3. Les orientations d'aménagement et de programmation

Programmation		
	0 à 5 ans	5 à 10 ans
Zone 1AUy		X












- **Conserver les fronts boisés ainsi que les boqueteaux autour de la zone. En planter de nouveaux (de 5 à 10 sujets) composés d'essences locales autour de la ZA.**
- **Préserver des espaces verts non imperméabilisés à hauteur des secteurs les plus sensibles ou les plus intéressants en termes de biodiversité et de gestion des eaux pluviales.** La trame verte de l'opération devra intégrer au mieux les zones humides (plusieurs traces ont été repérées sur le secteur) :
  - + **Préserver les zones humides à l'entrée du site et à sa ceinture Ouest de tout aménagement** . Ces secteurs ont vocation à constituer des espaces verts au sein de l'opération et faire l'objet d'une attention particulière en termes d'entretien
  - + Conserver une sur-largeur d'espace vert, le long de la voie de desserte de l'opération .
- **Gérer les eaux pluviales à l'échelle de l'intégralité du site et de chaque lot (rappel).** Il conviendra de créer des dispositifs adaptés notamment des ouvrages à ciel ouvert peu profond comme des noues qui pourront être plantées. La gestion des eaux pluviales doit participer à valoriser le site tant du point de vue environnemental que paysager ! Elle sera également intimement liée aux zones humides, l'en jeu consistant à ne pas couper l'alimentation des zones humides en présence.
  - + Reconstituer un réseau de fossés pour maintenir le drainage des eaux de ruissellement et pour assurer leur évacuation.
  - + Conserver une bande verte avec une noue le long de la voie de desserte au cœur de l'opération.
  - + Réserver un espace libre sur le point bas du site pour aménager un exutoire sous forme de bassin de faible profondeur d'une emprise minimum de 1500m<sup>2</sup>
- **Gérer les eaux usées à l'échelle de chaque opération / Le site ne pourra être raccordé au réseau de collecte public. Pour plus d'efficacité, il conviendra de s'orienter vers des dispositifs d'assainissement non collectif conformes à la réglementation en vigueur , adaptés à chaque projet et plus simples d'entretien que les mini-stations.**
- **Réduire la bande inconstructible le long de la RD 1215 de 75 à 40 mètres.** Cette côte englobe les 25 mètres d'emprise du département (avec le talus) et 15 mètres sur la zone à projet. Il s'agit d'imposer dans cette bande un traitement paysager; il s'agira d'un espace vert commun (pour rappel, il ne devra accueillir aucune voie, aucun stationnement, ni de mobilier urbain ou publicité. En revanche cet espace pourra être mobilisé pour le traitement des eaux pluviales.)
- **Limiter la hauteur des futures constructions à 10 mètres** mesurés du sol naturel au faîtage.
- **Imposer l'implantation des constructions en retrait de 40 mètres de l'axe de la RD 1215.** Les futurs bâtiments devront ainsi s'implanter à l'alignement de l'espace vert pour composer un front bâti en résonnance avec le front boisé et préserver l'effet de couloir.
- **Créer une nouvelle voie de desserte en boucle.** Il s'agit de desservir les activités le long de la RD 1215 par l'arrière et de **desservir la partie nord de la zone via une voie en boucle périphérique d'une largeur minimum de 4 mètres**. Cette voie permettra de desservir les lots dans la profondeur et l'accès des véhicules du SDIS (bande pénétrable) pour protéger le site. Une connexion pour ces derniers pourraient être envisagée avec le chemin communal qui jouxte le nord de la zone.
- **implanter les constructions en retrait minimum de 10 mètres des espaces boisés, respecter les règles de débroussaillage** (bande de 50 mètres) et créer une réserve incendie d'une capacité de 240m<sup>2</sup> (sur deux heures) située à moins de 200 mètres de chaque bâtiment.
- **Privilégier l'organisation du site en plusieurs lots d'une surface minimum de 1400m<sup>2</sup>.** Il s'agit de répondre en priorité aux besoins de petites entreprises locales. Le site pourrait accueillir un maximum de 7 entreprises.
- **Préserver l'ambiance forestière du site.** A l'échelle de chaque lot aménagé, il conviendra **de préserver un minimum de 20 % d'espace non imperméabilisé ou éco-aménageable.**

## Orientation d'aménagement et de programmation Légende

### 1. Éléments de contexte

-  Courbe de niveau
-  Arbre de haut jet
-  Boqueteau
-  Cours d'eau
-  Emprise départementale
-  RD 1215

### 2. Le projet

-  Emprise mobilisable pour les activités artisanales
-  Connexion au réseau viaire
-  Voie nouvelle à créer (largeur minimum de 4 mètres)
-  Plantations nouvelles sous forme de boqueteaux
-  Plantations nouvelles sous forme de haie
-  Espace vert - non imperméabilisé
-  Dispositif de gestion des eaux pluviales
-  Principe d'implantation des futures constructions
-  Recul minimum des constructions
-  Bande de 50 mètres de boisement à débroussailler
-  Positionnement privilégié de la réserve incendie



*Le tracé des voies et la superficie des espaces verts ne sont pas figés en revanche les principes de connexions des voies ou de localisation des espaces verts doivent être respectés*

### ZONE ARTISANALE (VALEURS ESTIMATIVES)

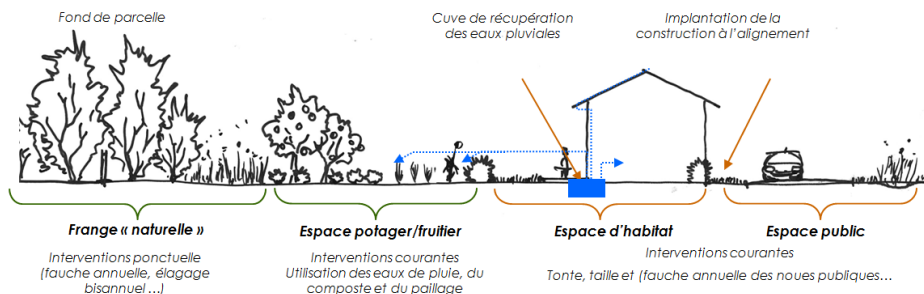
Emprise	Espaces verts	VRD (voie, réseau pluvial, défense incendie...)	Emprise lots	Nombre de lots envisageables (moyenne de 1450m <sup>2</sup> )
2.1ha	35%	15%	1.00 ha	7

## 1. Création et hiérarchisation des voies

- Les projets devront réduire la place de l'automobile et donc la surface des voiries. Les impasses et raquettes de retournement sont à proscrire autant que possible. Le piéton et le cycliste devront être privilégiés via des la création de cheminements sécurisés. Ces derniers devront permettre la desserte interne de la zone et les liaisons avec les équipements publics.
- Les voies de dessertes principales seront aménagées en prenant en compte la topographie et s'accompagneront de dispositifs de gestion des eaux de ruissellement valorisant le projet ex : noue et plantations de haies.
- Les voies structurantes seront accompagnées d'arbres de haut-jet.
- Les stationnements seront regroupés au niveau de **petites placettes internes ou prioritairement implantés aux entrées de quartiers**. Il convient d'éviter les grandes aires de stationnements susceptibles de générer de forts espaces imperméabilisés. Ces aires de stationnements seront paysagées.

## 2. Intégration et traitement paysager

- L'aménageur devra s'imprégner de l'esprit du site : urbain, périurbain, rurale, viticole, bocager... et préserver tous les éléments identitaires sur place ex : marre, prairie, petit patrimoine...
- L'aménageur sera tenu de **préservé au maximum le végétal présent sur le site** pour garantir d'une part, le respect des valeurs paysagères locale, et d'autre part, pour maintenir un certain potentiel de biodiversité. Au travers du végétal, il s'agit de **faire en sorte que le « bilan biodiversité » du site soit positif** à la suite de l'opération menée.
- Le projet devra prendre en compte l'exposition par rapport au soleil (ombres portées), l'exposition visuelle, le sens des vents dominants
- Les espèces végétales utilisées devront être d'essences locales et variées
- Enfin l'opération devra s'insérer dans son environnement. Pour cela il conviendra de traiter les franges urbaines via des espaces « tampon » (jardins individuels avec haies comme sur le schéma ci-dessous, haie publique, jardins collectifs...) et de privilégier une gestion raisonnée des espaces verts.



*Jardins en transition avec les espaces agricoles – Quelques préconisations de plantation et d'entretien dans une logique de gestion raisonnée*



### 3. Gestion de l'écoulement des eaux

- La structure générale du projet devra garantir la bonne gestion de l'écoulement et le traitement des eaux superficielles de préférence à ciel ouvert (noues enherbées, bassin de stockage...). Il conviendra d'éviter « le tout tuyau ».
- Les dispositifs choisis par le maître d'ouvrage devront être appréhendés comme des composantes du projet d'aménagement urbain (noues accompagnant la voirie, bassins de rétention paysagers au cœur du projet...).
- Les matériaux de revêtement mis en œuvre devront limiter au maximum l'imperméabilisation des sols.

Noue végétale d'une largeur de 2 à 3 mètres



### 4. Formes urbaines

-Les densités les plus fortes en termes d'habitat devront principalement se répartir autour des espaces publics. Sur ces secteurs, des alignements et des continuités bâties pourront être proposées ainsi que des hauteurs plus importantes.



**Définition d'un habitat dense ou compact :** Des parcelles en lanières, des maisons implantées à l'alignement de l'espace public, de la mitoyenneté, des constructions à étage à l'image des constructions traditionnelles de centre-bourg...

Il convient de s'en inspirer sur certains secteurs où il est important de densifier pour marquer l'espace et éviter toute banalisation synonyme de perte de lisibilité...(ex : entrée de quartier, place publique...)



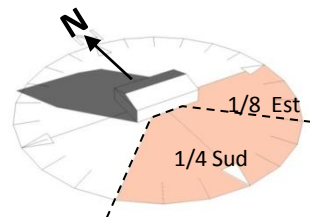
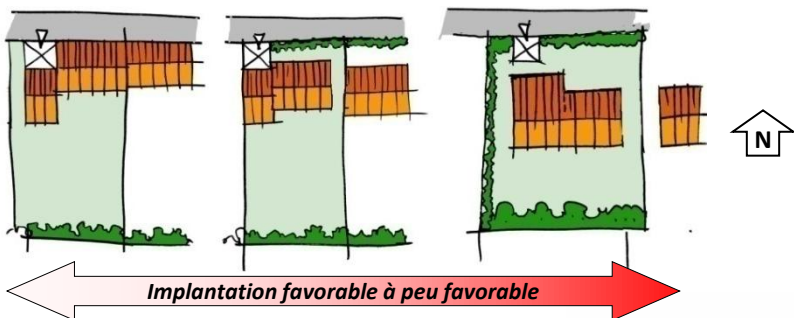
L'habitat dense implique une réflexion spécifique sur l'implantation des constructions au sein du parcellaire. Des implantations en limite séparative constituent une solution d'aménagement pertinente qui induit ainsi des ambiances de rue typiques des bourgs anciens. Elle permet également **d'économiser l'espace** et de **réduire les vis-à-vis entre bâtiments**. **En résulte une amélioration du sentiment d'intimité au sein de l'espace résidentiel, au travers d'une meilleure** implantation du bâti. Un découpage des unités foncières en longueur (encore appelé « en lanière ») permet de préserver des surfaces non-bâties de taille significative à l'arrière du bâtiment d'habitation, où pourront s'épanouir les activités de jardinage et de loisir.

## 5. Energies, architecture bioclimatique,

Une bonne implantation de la construction sur la parcelle facilite l'usage de l'énergie solaire. Le plan parcellaire de l'opération dans son découpage devra donc privilégier le **positionnement des constructions selon un axe nord-sud**. En outre, l'implantation de la construction à l'alignement de l'espace public permet de disposer au maximum de la surface de la parcelle exposée plein sud, afin que l'espace de vie intérieur puisse pleinement bénéficier du confort de l'énergie solaire.

À l'alignement de l'espace public

En retrait (de 4 à 5 mètres pour la dépendance, dans le cas de nécessité d'espace côté nord)



L'architecture contemporaine avec de plus en plus de considérations d'ordre environnemental (énergies renouvelables, matériaux respectueux de l'environnement, toiture végétalisée)



- Verrière
- Récupération de l'air chaud
- Bardage en bois
- Resserrement des parcelles avec ouverture sur voirie
- Usage de matériaux industriels (béton, aluminium...)
- Balcon géométrique
- Intégration des normes Haute Qualité Environnementale (HQUE)