

Les zones d'ouverture à l'urbanisation, appelée AU (à urbaniser), sont le lieu privilégié du développement par des opérations d'aménagement d'ensemble englobant l'ensemble de la zone.

Les orientations d'aménagement et de programmation sont définies sur les zones ouvertes immédiatement à l'urbanisation (AU).

Les orientations d'aménagement et de programmation sont localisées à titre indicatif et s'appliquent en terme de compatibilité. Elles portent au moins sur :

1° La qualité de l'insertion architecturale, urbaine et paysagère (implantation du bâti par rapport aux voies et à la topographie, volumes des constructions, clôtures et les abords des constructions...)

2° La mixité fonctionnelle et sociale (taille des logements ou des lots à bâtir et destinations...)

3° La qualité environnementale et la prévention des risques (paysages, intérêt écologique, inondation, argiles...)

4° Les besoins en matière de stationnement (stationnement des véhicules motorisés et non motorisés);

5° La desserte par les transports en commun (liaison piétonnes, abribus, co-voiturage...);

6° La desserte des terrains par les voies et réseaux (liaisons routières, raccordement aux réseaux d'eau potable, d'électricité, d'assainissement le cas échéant, pluvial...).

Le développement des zones AU à la Saussie (Parcelle 1163)

Les deux zones peuvent être aménagées séparément.

1° La qualité de l'insertion architecturale, urbaine et paysagère :

- L'implantation en mitoyenneté est permise sur l'ensemble des lots.
- Les abords de la voirie communale seront traités en espaces verts afin de conserver la visibilité. Les murs de clôtures sont interdits en bordure de la voie communale.

2° La mixité fonctionnelle et sociale :

- La densité de construction doit permettre la réalisation d'au minimum 4 lots avec un tissu pavillonnaire.

3° La qualité environnementale et la prévention des risques :

- Les constructions devront respecter les dispositions du PPR RGA et la réglementation thermique en vigueur.
- Une noue paysagère permettra de maintenir des micro-espaces de diversité biologique et de tamponner les eaux pluviales.

4° Les besoins en matière de stationnement :

- Le stationnement sera réalisé à l'intérieur des lots.

5° La desserte par les transports en commun :

- Le secteur n'est pas desservi par le réseau de transport en commun.

6° La desserte des terrains par les voies et réseaux :

- La voie à créer devra comporter une aire de retournement des véhicules. La voirie interne devra s'inspirer des coupes de voiries présentées ci-après.
- Une liaison piétonne devra permettre de relier la voie à créer à la parcelle 840.
- L'entrée de la voirie devra comporter un espace aménagé pour le stockage des déchets ménagers.
- Le réseau AEP devra être étendu sous la voie à créer, pour desservir la zone AU.
- Les réseaux secs sont présents en limite Sud de la zone et devront être étendus sous la voie à créer.
- Le secteur est en assainissement collectif. Le réseau devra permettre le raccordement de l'ensemble des lots à bâtir.
- Les eaux pluviales seront tamponnées par une noue paysagère permettant de limiter les débits évacués dans les fossés.

Le développement des zones AU à la Saussie (Parcelle 840)

Les deux zones peuvent être aménagées séparément.

1° La qualité de l'insertion architecturale, urbaine et paysagère :

- L'implantation en mitoyenneté est permise sur l'ensemble des lots.

2° La mixité fonctionnelle et sociale :

- La densité de construction doit permettre la réalisation d'environ 5 lots ou logements.

3° La qualité environnementale et la prévention des risques :

- Les constructions devront respecter les dispositions du PPR RGA et la réglementation thermique en vigueur.
- Une noue paysagère permettra de maintenir des micro-espaces de diversité biologique et de tamponner les eaux pluviales.

4° Les besoins en matière de stationnement :

- Le stationnement sera réalisé à l'intérieur des lots.

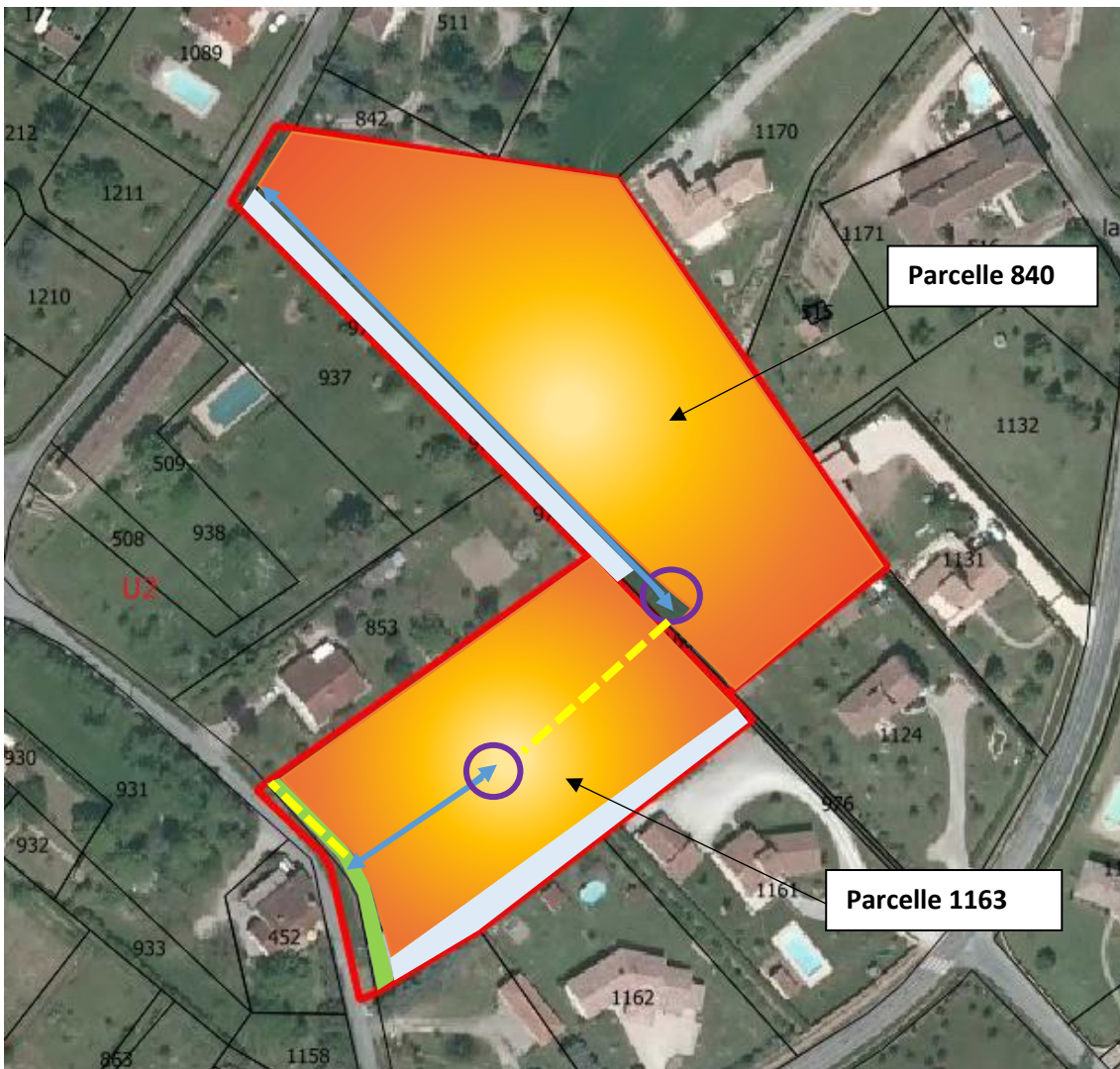
5° La desserte par les transports en commun :

- Le secteur n'est pas desservi par le réseau de transport en commun.


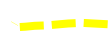

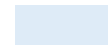



6° La desserte des terrains par les voies et réseaux :

- La voie à créer devra comporter une aire de retournement des véhicules.
- La voirie interne devra s'inspirer des coupes de voiries présentées ci-après.
- L'entrée de la voirie devra comporter un espace aménagé pour le stockage des déchets ménagers
- Le réseau AEP devra être étendu sous la voie à créer, pour desservir la zone AU.
- Les réseaux secs sont présents en limite Sud de la zone et devront être étendus sous la voie à créer.
- Le secteur est en assainissement collectif. Le réseau devra permettre le raccordement de l'ensemble des lots à bâtir.
- Les eaux pluviales seront tamponnées par une noue paysagère permettant de limiter les débits évacués dans les fossés.

Principe d'aménagement des zones AU de la Saussie:



Orientations d'aménagement et de programmation :

-  Limite de la zone AU
-  Cheminement piéton à aménager
-  Voie interne à créer en double sens
-  Noue paysagère à créer
-  Point de retournement à créer
-  Tissu urbain pavillonnaire
-  Espace vert à créer

Le développement de la zone AU et du secteur AUa de Grabas

Les deux secteurs peuvent être aménagés séparément.

1° La qualité de l'insertion architecturale, urbaine et paysagère :

- L'orientation du bâti devra être parallèle à la voie afin de constituer un front bâti structuré.
- L'implantation en mitoyenneté est permise sur l'ensemble des lots
- Les lots devront globalement présenter une largeur sur rue inférieure à leur profondeur.
- Une haie sera créée en fonds de parcelle mitoyennes

2° La mixité fonctionnelle et sociale :

- Sur la zone pavillonnaire la densité de construction doit permettre la réalisation d'au minimum 19 logements et sur la partie destinée au logement social le nombre de logement est au minimum de 8 logements.

3° La qualité environnementale et la prévention des risques :

- Les constructions devront respecter les dispositions du PPR RGA et la réglementation thermique en vigueur.

4° Les besoins en matière de stationnement :

- Sur le secteur pavillonnaire les voies et espaces publics seront pourvues d'espaces de stationnement pour les visiteurs à raison au minimum d'une place pour 2 lots.

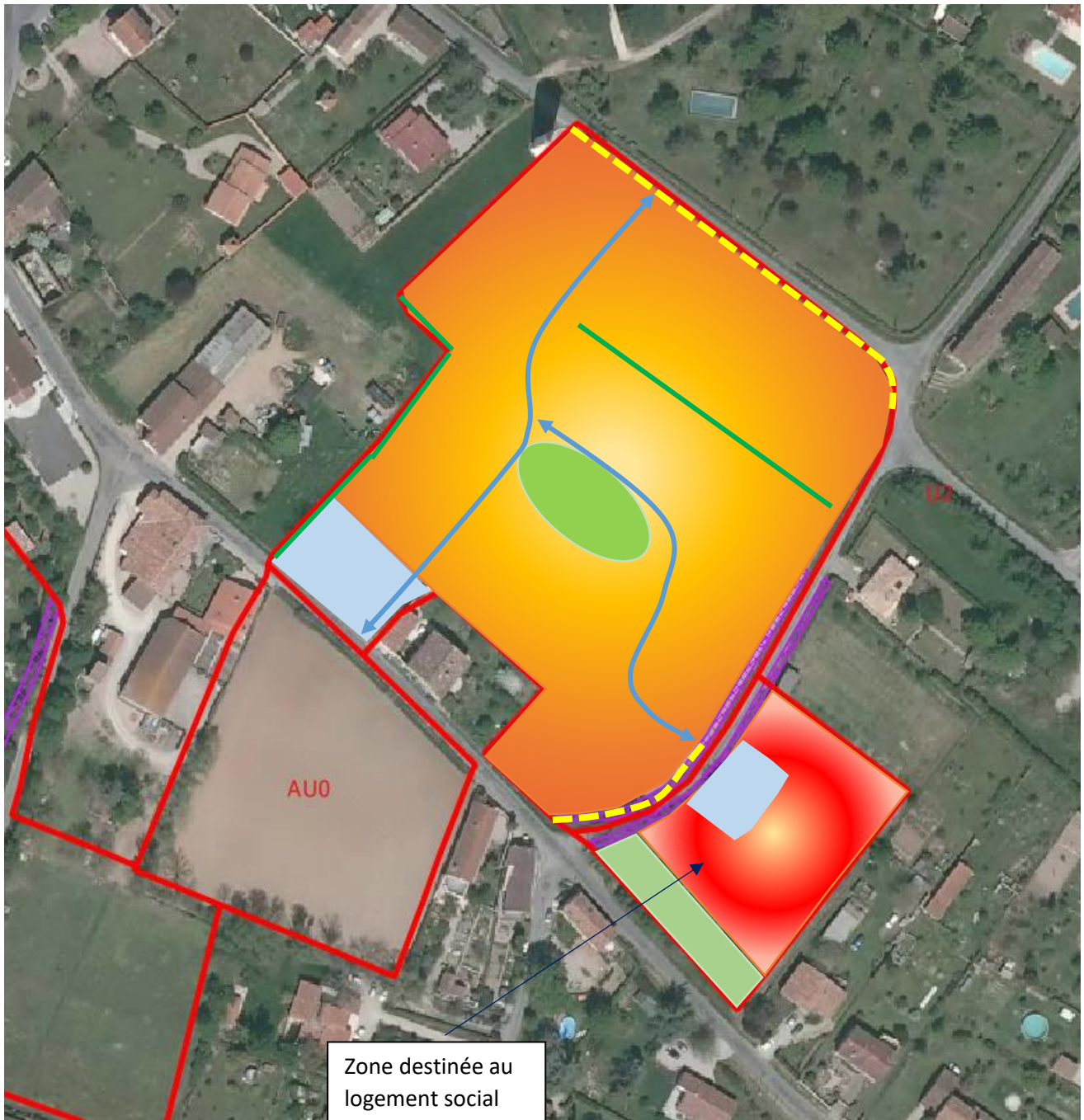
5° La desserte par les transports en commun :

- Le secteur n'est pas desservi par le réseau de transport en commun.








6° La desserte des terrains par les voies et réseaux :

- Les abords de la voie en place devront être aménagés par un cheminement piéton. La voirie interne devra s'inspirer des coupes de voiries présentées ci-après.
- Le réseau AEP devra être étendu sous la voie à créer, pour desservir la zone AU.
- Les réseaux secs sont présents en limite de la zone et devront être étendus sous la voie à créer.
- Le secteur est en assainissement collectif.
- Les eaux pluviales seront tamponnées dans des noues paysagères principalement situées en bordure de voie.

Principe d'aménagement de la zone AU et du secteur AUa :



Orientations d'aménagement et de programmation :

- | | | | |
|---|-------------------------------------|---|--------------------------|
|  | Voie interne à créer en double sens |  | Espace public à aménager |
|  | Haie champêtre à créer |  | Espace vert à créer |
|  | Piéton à créer | | |
|  | Tissu urbain pavillonnaire | | |
|  | Tissu urbain groupé | | |

Le développement de la zone AU à l'Ouest du Village Al Réginie**1° La qualité de l'insertion architecturale, urbaine et paysagère :**

- L'orientation du bâti devra être parallèle à la voie ou à la pente du terrain naturel afin de permettre une meilleure intégration du bâti.
- L'implantation en mitoyenneté est permise sur l'ensemble des lots.

2° La mixité fonctionnelle et sociale :

- La densité de construction doit permettre la réalisation d'environ 9 logements.

3° La qualité environnementale et la prévention des risques :

- Les constructions devront respecter les dispositions du PPR RGA et la réglementation thermique en vigueur.

4° Les besoins en matière de stationnement :

- Le stationnement sera réalisé à l'intérieur des lots.






5° La desserte par les transports en commun :

- Le secteur n'est pas desservi par le réseau de transport en commun.

6° La desserte des terrains par les voies et réseaux :

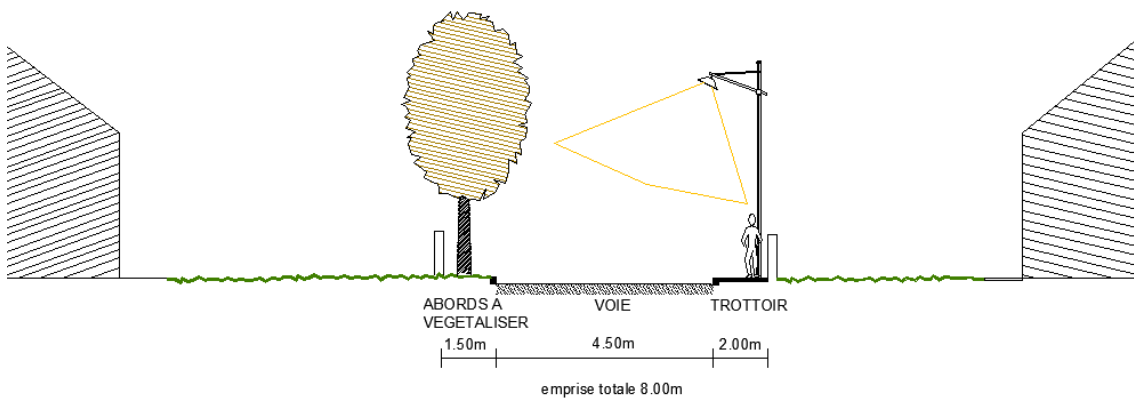
- Une liaison viaire est à mettre en place pour desservir les parcelles à bâtir de manière à éviter la création d'impasse. Cette voie devra permettre une circulation à double sens d'un gabarit suffisant et d'un traitement des abords qualitatif comportant au moins une desserte piétonne sécurisée. La voirie interne devra s'inspirer des coupes de voiries présentées ci-après.
- Le réseau AEP devra être étendu sous la voie à créer, pour desservir la zone AU.
- Les réseaux secs sont présents en limite de la zone et devront être étendus sous la voie à créer.
- Le secteur est en assainissement collectif.
- Les eaux pluviales seront tamponnées par un bassin de rétention permettant de limiter les débits évacués dans les fossés.

Principe d'aménagement de la zone AU:**Orientations d'aménagement et de programmation :**

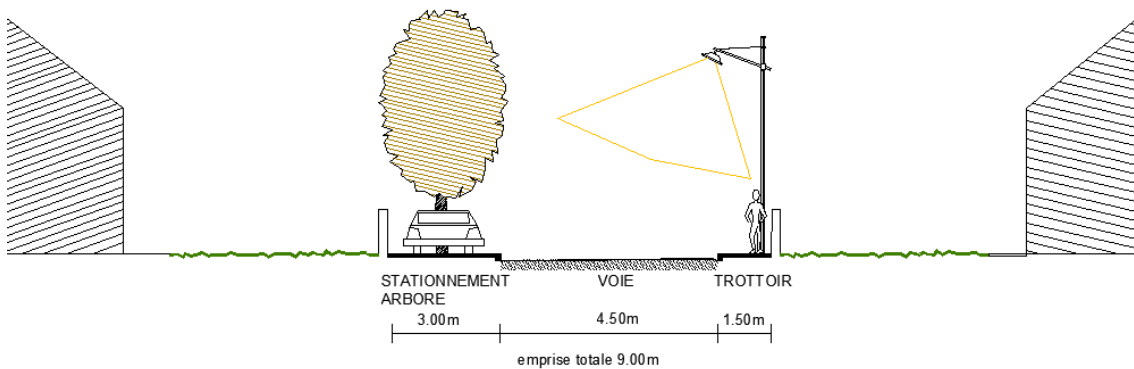
-  Cheminement piéton à aménager
-  Voie interne à créer en double sens
-  Haie champêtre à conserver
-  Gestion des eaux pluviales
-  Tissu urbain pavillonnaire

Coupes de voirie préconisée :

Le principe de voirie ci-contre s'applique lorsqu'il n'y a pas de stationnement latéral à la voie. Les dimensions ne sont pas prescriptives.

COUPE SCHEMATIQUE 1

Le principe de voirie ci-contre s'applique lorsqu'un espace de stationnement latéral à la voie est prévu. Les dimensions ne sont pas prescriptives.

COUPE SCHEMATIQUE 2

Le principe de voirie ci-contre s'applique lorsque les eaux pluviales sont tamponnées par une noue paysagère le long de la voie. Les dimensions ne sont pas prescriptives.

COUPE SCHEMATIQUE 3

