

ESPIET

Révision du PLU prescrite par délibération du Conseil Communautaire du 22 mai 2018

Projet de PLU arrêté par délibération du Conseil Communautaire du

Dossier soumis à Enquête publique du au

PLU approuvé par Délibération du Conseil Communautaire du

PLAN LOCAL d'URBANISME

3.0	ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION
------------	---

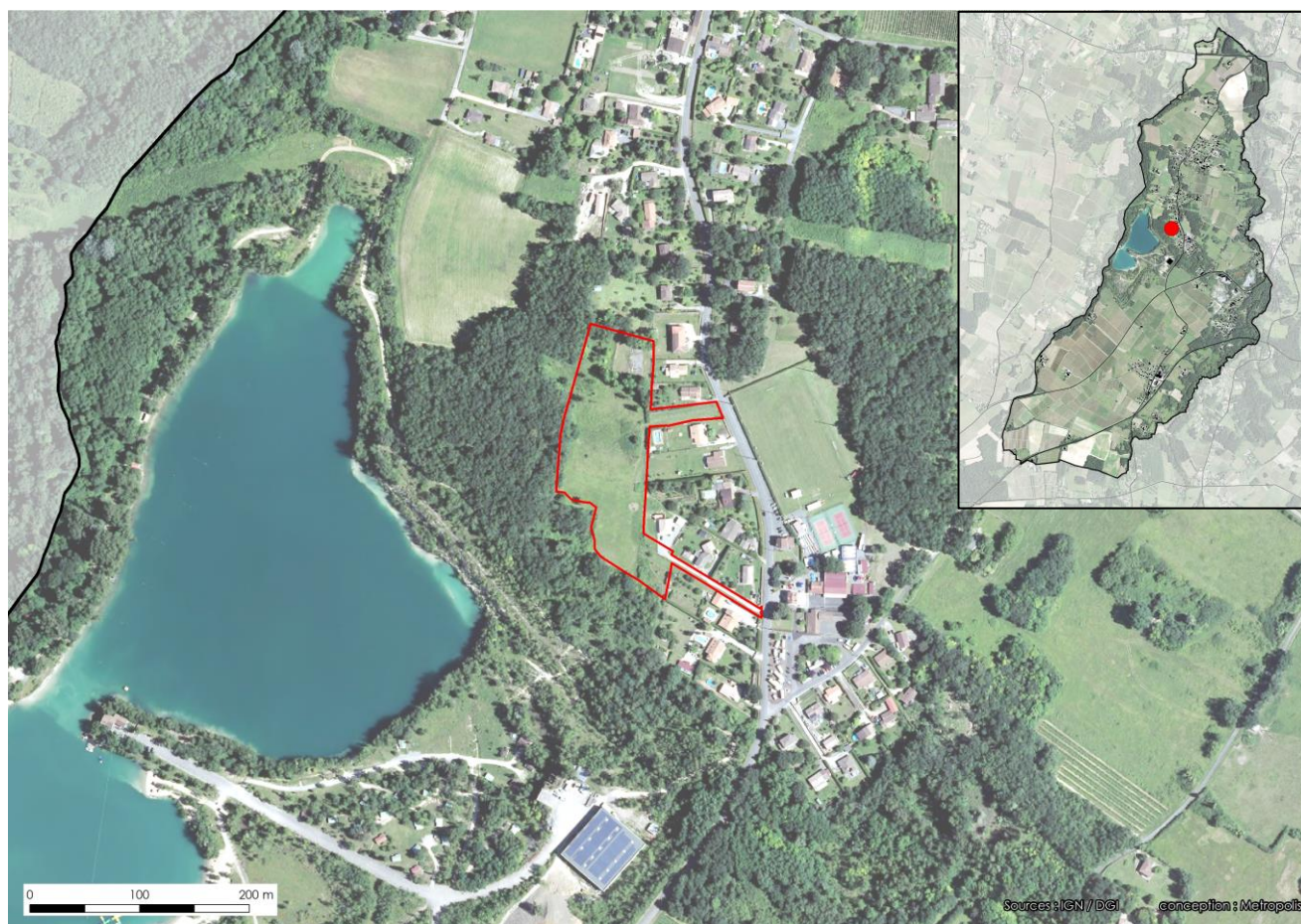
Table des matières

SECTEUR DE LA GUEYNOTTE	5
1. Présentation du site.....	7
2. Orientations d'aménagement.....	8
3. Principes et programme d'aménagement.....	9
SECTEUR DU VIEUX GOMBAUD	13
1. Présentation du site.....	15
2. Orientations d'aménagement.....	16
3. Principes et programme d'aménagement.....	17

SECTEUR DE LA GUEYNOTTE

1. PRESENTATION DU SITE

Périmètre regroupant trois secteurs : 1AUa1 – 1AUa2 – Npr	
Superficie globale : 17 126 m ²	Taille minimale d'opération : 6 800 m ²
Nombre attendu de logements : 13 à 15	



Le secteur de « La Gueynotte » est situé en deuxième ligne par rapport à la rive ouest de la RD 238. Il s'agit d'une clairière positionnée entre une première ligne d'urbanisation positionnée en vis-à-vis des principaux équipements publics municipaux (Mairie, École, équipements sportifs,...), et une lisière d'espace boisé constitutive de la Trame Verte et Bleue.

Au regard de son positionnement à proximité immédiate des équipements publics, ce site constitue un enjeu fort pour la matérialisation d'une centralité urbaine plus forte à l'échelle de la commune. Pour cette raison, et au regard de la nécessité d'économiser la consommation d'espaces naturels, agricoles et forestiers dans l'avenir, une certaine densité de logements doit être atteinte.

Ce secteur bénéficie d'accès possibles mais de plus en plus limités avec la RD 238. Assurer une connexion sécurisée constitue donc un enjeu important du site.

Enfin, les relevés écologiques du site mettent en avant la présence d'enjeux environnementaux (milieux calcicoles avec de l'Origan, compris dans le secteur Npr). En ce sens, les modalités d'ouvertures à l'urbanisation doivent intégrer des mesures de réduction des impacts qu'apporterait le développement urbain de la zone.

Notons que le site est localisé en zone d'aléa « fort » pour le phénomène de retrait-gonflement des argiles, selon les données mises à disposition par le BRGM (cartographie de 2ème génération).

2. ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT



3. PRINCIPES ET PROGRAMME D'AMENAGEMENT

Conformément à l'article R.151-8 du Code de l'Urbanisme, on visera la qualité d'insertion architecturale, urbaine et paysagère de l'opération d'aménagement au regard des enjeux du site et de manière à conserver le cadre de vie rural du territoire. Pour répondre à cet objectif on devra porter une attention particulière à la forme urbaine et aux caractéristiques architecturales du bâti (volumétrie, aspect extérieur des constructions, variété de hauteurs...) qui tendront à harmoniser les constructions futures. Un règlement pour le lotissement, rédigé dans le cadre du permis d'aménager, énoncera les dispositions traduisant cette recherche.

	Principe et/ou programme obligatoire	Principe et/ou programme soumis à compatibilité	Principe et/ou programme préconisé
Programmation d'habitat	La vocation principale des secteurs 1AUa1 et 1AUa2 est résidentielle pour la réalisation de 13 à 15 logements.		Sur l'ensemble des secteurs 1AUa, 20% minimum de la production de logements pourra porter sur la réalisation de logements locatifs.
Forme urbaine		Sur l'ensemble des secteurs 1AUa, les habitations en R+1 devront être privilégiées.	
Programmation d'équipements d'intérêt public	L'aménagement devra intégrer le bon écoulement et la bonne gestion des eaux pluviales, via des fossés et noues paysagères.	Le secteur Npr devra, à terme, constituer un espace ouvert au public. Cet espace pourra à terme être géré par la commune.	
Orientations paysagères et environnementales	<p>Dans le secteur Npr, seule la réalisation de l'emprise strictement nécessaire au passage de la voie interne au site d'aménagement est autorisée, en recherchant une conception de moindre impact écologique (privilégier une emprise hors des secteurs à enjeux écologiques).</p> <p>Lors de la phase travaux, il est attendu le stockage des terres excavées de la zone à enjeu écologique du secteur Npr. Celles-ci seront conservées sur site, afin de conserver la</p>	<p>Le secteur Npr pourra faire l'objet d'aménagements légers et démontables, sans excavation ou exhaussement du sol (mobiliers urbains ou ludiques), et sous réserve de ne pas compromettre l'intérêt écologique du site.</p> <p>+ La voie structurante de desserte interne de la zone bénéficiera de la plantation d'arbres de haute tige.</p> <p>Une attention particulière est requise quant au choix des</p>	<p>L'usage de produits phytosanitaires pour l'entretien des espaces verts et autres espaces libres de construction, est proscrit.</p> <p>La gestion douce des espaces verts est encouragée, notamment la fauche tardive afin de permettre la bonne reprise des secteurs réensemencés avec l'Origan.</p> <p>Le site jouxte un réservoir de biodiversité de la Trame Verte et Bleue. Une attention particulière est</p>

	Principe et/ou programme obligatoire	Principe et/ou programme soumis à compatibilité	Principe et/ou programme préconisé
	<p>banque de graines d'Origan. Les terres conservées devront être restituées sur site, sur les secteurs ayant vocation à accueillir les espaces verts afin de favoriser un réensemencement par l'espèce Origan sur ces derniers.</p> <p>L'aménageur devra assurer l'entretien du site Npr, moyennant une gestion écologique adaptée à la nature des milieux (fauche tardive sur le secteur à Origan).</p> <p>Une bande tampon à caractère naturel (non bâtie et végétalisée) est attendue, d'une épaisseur de 5 m minimum, aux abords de l'ensemble boisé adjacent (réservoir de biodiversité de la TVB).</p> <p>Tout éclairage direct de l'environnement boisé autour des constructions admises dans la zone, est strictement interdit.</p>	<p>espèces mobilisées pour les plantations d'arbres et les haies, afin d'éviter celles présentant un caractère exotique et/ou envahissant. A cet effet, il conviendra de se référer au guide « <i>Végétalisation à vocation écologique et paysagère en Nouvelle-Aquitaine</i> », établi par le Conservatoire Botanique National Sud Atlantique. Une attention forte doit être également portée quant au choix des espèces afin d'éviter la concentration des espèces présentant un fort potentiel allergisant, ou les espèces présentant un caractère hautement inflammable.</p>	<p>recommandée par rapport à l'éclairage de l'espace public et privé, afin de limiter les effets de la pollution lumineuse sur la biodiversité nocturne notamment. A titre d'exemple, peuvent être proposés : la modulation temporelle de l'éclairage (durée, fréquence, plage horaire d'allumage / extinction...), le choix de luminaires adaptés (direction de l'éclairage, forme et hauteur du luminaire, intensité lumineuse...), etc.</p> <p>Le site est concerné par une zone d'aléa « fort » concernant le retrait-gonflement des argiles. Une attention particulière est requise par le pétitionnaire afin que celui-ci propose des modalités constructives adaptées à la nature relativement argileuse des sols.</p>
Principes de circulation / voies	<p>Sur l'ensemble des secteurs 1AUa, l'opération d'aménagement doit comporter une voie structurante, sur une emprise publique de largeur minimale de 8 mètres.</p> <p>Sur les séquences fonctionnant en sens unique, une chaussée de 3 mètres de large maximum sera réalisée.</p>	<p>Dans le secteur 1AUa1, un fonctionnement en impasse est seulement autorisé à l'extrémité nord de la Gueynotte afin d'en optimiser l'urbanisation, ainsi qu'à l'extrémité sud, au contact du secteur Npr, en prévision du raccordement de l'aménagement vers le secteur 1AUa2. Dans ce cas, tout aménagement devant permettre de faciliter le demi-tour des véhicules doit être</p>	<p>Les voies de desserte principales seront accompagnées d'un aménagement paysager qualitatif.</p>

	Principe et/ou programme obligatoire	Principe et/ou programme soumis à compatibilité	Principe et/ou programme préconisé
		<p>réalisé en limite séparative d'opération.</p> <p>Une liaison douce doit être créée afin de permettre l'accès à la RD 238. Celle-ci devra être non imperméabilisée.</p> <p>Les aires de stationnement non couvertes devront permettre l'infiltration des eaux pluviales et ne pas être imperméabilisées.</p>	
Condition d'ouverture à l'urbanisation	<p>Dans le secteur 1AUa1, l'ouverture à l'urbanisation doit se faire dans le cadre d'une opération d'aménagement d'ensemble. Celle-ci portera sur une surface minimale de 6 800 m², en intégrant une partie du secteur Npr (1 800 m² minimum), pour la réalisation de 5 logements minimum.</p> <p>L'ouverture à l'urbanisation est conditionnée à l'accès à un PEI identifié comme « disponible » par le SDIS.</p> <p>L'ouverture à l'urbanisation du secteur 1AUa2 ne pourra être réalisée qu'après l'aménagement du secteur 1AUa1.</p> <p>L'opération portera alors sur une surface minimale de 10 000 m², en intégrant une partie du secteur Npr (3 500 m² minimum), pour la réalisation de 8 logements minimum.</p>		

SECTEUR DU VIEUX GOMBAUD

1. PRESENTATION DU SITE

Périmètre du secteur 1AUh	
Superficie globale : 7 719 m ²	Taille minimale d'opération : 4 200 m ²
Nombre attendu d'hébergements : environ 10	



Le secteur du « Vieux Gombaudo » est situé à proximité immédiate du hameau ancien.

Le site est positionné en bordure d'une voie communale d'emprise modeste justifiant l'usage d'un sens unique. Il est constitué d'un ancien verger ainsi que d'un foncier anciennement agricole, la plantation de vignes ayant été arrachée.

Répondant à un intérêt public d'accueil et d'hébergement d'un public spécifique (hébergement de personnes autistes), ce site n'a vocation à être urbanisé que dans le cadre de ce projet.

Dans ce cadre, une attention devra être prise quant au cadre rural qui entoure le site en maintenant autant que possible une implantation en retrait d'emprise publique tout en étant à distance des espaces cultivés mitoyens.

Notons que le site est localisé en zone d'aléa « fort » pour le phénomène de retrait-gonflement des argiles, selon les données mises à disposition par le BRGM (cartographie de 2ème génération).

2. ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT



Légende

- Périmètre de l'OAP
- Bâti lourd
- Bâti léger
- Parcellaire
- Eau

VOCATION DES ESPACES CONSTRUCTIBLES

- Hébergement pour un public spécifique et/ou équipement public ou d'intérêt collectif

PRINCIPES DE PLANTATIONS

- Arbres à hautes tiges existant à préserver autant que possible
- Arbres à hautes tiges à planter
- Haies à créer

3. PRINCIPES ET PROGRAMME D'AMENAGEMENT

	Principe et/ou programme obligatoire	Principe et/ou programme soumis à compatibilité	Principe et/ou programme préconisé
Programmation d'habitat	La vocation principale du secteur 1AUh est d'hébergement pour la réalisation d'environ 10 hébergements.		
Forme urbaine			
Programmation d'équipements d'intérêt public	L'aménagement devra intégrer le bon écoulement et la bonne gestion des eaux pluviales.		
Orientations paysagères et environnementales	<p>Un espace tampon d'une largeur minimale de 10 mètres devra être réalisé en mitoyenneté des espaces agricoles. Cet espace tampon comportera une haie de bourrage composée d'essences locales alternant les essences arbustives et les sujets de hautes tiges.</p> <p>Autant que possible, les constructions devront se mettre en recul de l'espace public afin de préserver le verger existant.</p>	<p>Une attention particulière est requise quant au choix des espèces mobilisées pour les plantations d'arbres et la haie, afin d'éviter celles présentant un caractère exotique et/ou envahissant. A cet effet, il conviendra de se référer au guide « <i>Végétalisation à vocation écologique et paysagère en Nouvelle-Aquitaine</i> », établi par le Conservatoire Botanique National Sud Atlantique. Une attention doit être également portée quant au choix des espèces afin d'éviter la concentration des espèces présentant un fort potentiel allergisant.</p>	<p>L'usage de produits phytosanitaires pour l'entretien des espaces verts et autres espaces libres de construction, est pros crit.</p> <p>La gestion douce des espaces verts est encouragée.</p> <p>Le site est concerné par une zone d'aléa « fort » concernant le retrait-gonflement des argiles. Une attention particulière est requise par le pétitionnaire afin que celui-ci propose des modalités constructives adaptées à la nature relativement argileuse des sols.</p>
Principes de circulation / voies		Un accès mutualisé de la zone sur la voie communale est à privilégié afin d'assurer une sécurisation des entrées et sorties sur le domaine public.	

	Principe et/ou programme obligatoire	Principe et/ou programme soumis à compatibilité	Principe et/ou programme préconisé
Condition d'ouverture à l'urbanisation	<p>Dans le secteur 1AUh, l'ouverture à l'urbanisation doit se faire dans le cadre d'une opération d'aménagement d'ensemble dans le seul but de réaliser des hébergements d'accueil pour un public spécifique. Celle-ci portera sur une surface minimale de 4 200 m², pour la réalisation d'environ 10 hébergements.</p> <p>L'ouverture à l'urbanisation est conditionnée à l'accès à un PEI identifié comme « disponible » par le SDIS.</p>		