

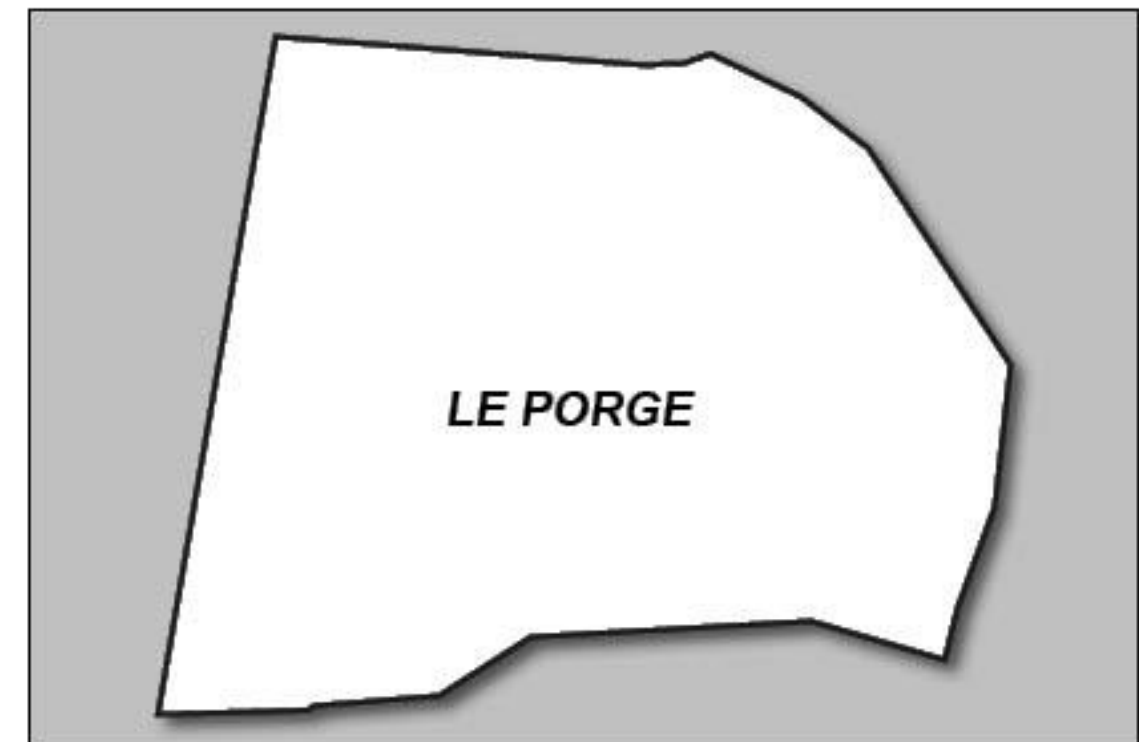


MAIRIE LE PORGE

COMMUNE DU PORGE

PLAN LOCAL D'URBANISME

3. ORIENTATIONS D'AMÉNAGEMENT ET DE PROGRAMMATION



PROJET DE P.L.U. ARRETE
par délibération du Conseil Municipal
Le 27 JANVIER 2016

PROJET DE P.L.U.
soumis à ENQUETE PUBLIQUE
du 13/06/2016 au 15/07/2016

P.L.U. APPROUVE
par délibération du Conseil Municipal
le 30 JANVIER 2017

Affaire n°14-32e

Architectes D.P.L.G.

Urbanistes D.E.S.S.

Paysagistes D.P.L.G.

38, quai de Bacalan
33300 BORDEAUX

Tel : 05 56 29 10 70

Email :
contact@agencemetaphore.fr



SOMMAIRE

PREAMBULE	4
LOCALISATION DU SECTEUR DE VILLENEUVE	5
SCHEMA D'AMENAGEMENT DU SECTEUR DE VILLENEUVE	6
LOCALISATION DU SECTEUR DE MAISONNIEU SUD	9
SCHEMA D'AMENAGEMENT DE MAISONNIEU SUD	10
LOCALISATION DU SECTEUR DE LA GUEULLE PLANE.....	13
SCHEMA D'AMENAGEMENT DU SECTEUR DE LA GUEULLE PLANE.....	14
LOCALISATION DU SECTEUR DE L'EXTENSION DE LA ZA DE LA GARE.....	17
SCHEMA D'AMENAGEMENT DE L'EXTENSION DE LA ZA DE LA GARE	18
PROFILS DES VOIES NOUVELLES ET DES ESPACES PUBLICS A CREER.....	21

Ce document intitulé « Orientations d'Aménagement et de Programmation » présente les dispositions particulières venant préciser les « orientations générales retenues pour l'ensemble de la commune » dans le PADD ; elles doivent par conséquent être cohérentes avec ce dernier.

Ces orientations peuvent se décliner à plusieurs échelles, celle du centre-ville ou du centre-bourg dans un souci de cohérence de l'ensemble urbain et à une échelle plus fine, celle du quartier ou de la zone.

L'article L. 151-6 du Code de l'Urbanisme indique que :

« Les orientations d'aménagement et de programmation comprennent, en cohérence avec le projet d'aménagement et de développement durables, des dispositions portant sur l'aménagement, l'habitat, les transports et les déplacements. »

Les orientations peuvent 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.

L'article L. 151-7 du Code de l'Urbanisme indique par ailleurs que :

« Les orientations d'aménagement et de programmation peuvent notamment :

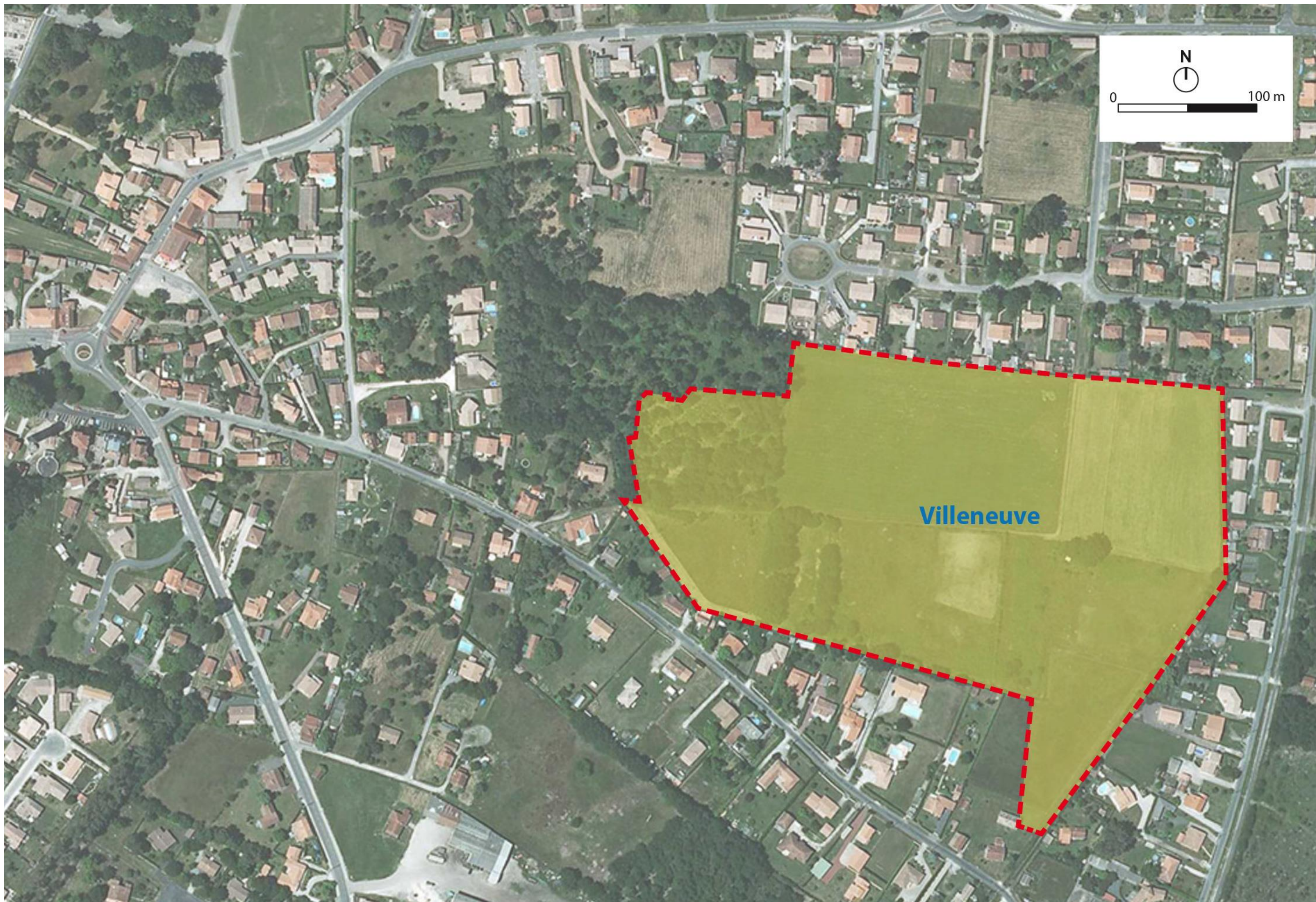
- 1. Définir les actions et opérations nécessaires pour mettre en valeur l'environnement, notamment les continuités écologiques, les paysages, les entrées de villes et le patrimoine, lutter contre l'insalubrité, permettre le renouvellement urbain et assurer le développement de la commune ;*
- 2. Favoriser la mixité fonctionnelle en prévoyant qu'en cas de réalisation d'opérations d'aménagement, de construction ou de réhabilitation un pourcentage de ces opérations est destiné à la réalisation de commerces ;*
- 3. Comporter un échéancier prévisionnel de l'ouverture à l'urbanisation des zones à urbaniser et de la réalisation des équipements correspondants ;*
- 4. Porter sur des quartiers ou des secteurs à mettre en valeur, réhabiliter, restructurer ou aménager ;*
- 5. Prendre la forme de schémas d'aménagement et préciser les principales caractéristiques des voies et espaces publics.*
- 6. Adapter la délimitation des périmètres, en fonction de la qualité de la desserte, où s'applique le plafonnement à proximité des transports prévu aux articles L.151-35 et L.151-36.»*

De plus, il précise que les travaux, constructions ou opérations doivent être compatibles avec les dispositions des orientations d'aménagement.

Aussi, dans un souci de clarté et de cohérence avec les autres pièces du PLU : zonage, règlement, les dispositions des orientations d'aménagement sont décomposées à trois niveaux :

- **des dispositions traduites dans le règlement** et le zonage et qui sont par conséquent obligatoires ;
- **des dispositions en cohérence avec les orientations du PADD** tel que l'indique l'article L. 151-6 du Code de l'Urbanisme dont l'esprit doit être respecté ;
- **des dispositions indicatives** qui introduisent des dimensions qualitatives, à simple titre de conseil ou à valeur pédagogique.

LOCALISATION DU SECTEUR DE VILLENEUVE



➤ OBJECTIFS

Favoriser l'urbanisation cohérente d'un secteur stratégique situé à l'intérieur du rayon de proximité urbaine de 250m depuis le centre bourg.

Il s'agit en effet de rompre avec la logique d'urbanisation linéaire qui s'est développée le long de l'Avenue de Maisonnieu et qui menace aujourd'hui d'enclavement cette vaste opportunité foncière située au cœur du bourg.

L'urbanisation de ce secteur constitue une réelle opportunité pour développer une nouvelle offre d'habitat diversifiée (logements en accession, logements locatifs, logements locatifs sociaux...) et constituer un nouveau quartier bénéficiant d'espaces collectifs paysagers en lien avec l'identité forestière de la commune.

➤ PROGRAMME

■ HABITAT

8,80 ha de terrain à urbaniser à vocation d'habitat (soit environ 70 à 80 logements de type individuels et/ou groupés).

■ EQUIPEMENTS PUBLICS

Infrastructures

- Création d'un réseau de voies nouvelles (primaires et secondaires) privilégiant les bouclages plutôt que les voies en impasse de manière à favoriser les relations avec le centre-bourg.
- Aménagement de liaisons douces fonctionnelles, en intégrant des cheminements piétons et/ou cyclables dans l'emprise des voies nouvelles, et de liaisons douces d'agrément déconnectées de la voirie et cheminant à travers des espaces collectifs paysagers.
- Création d'un réseau de noues et de fossés pour une gestion douce des eaux pluviales

Superstructures

- Aménagement d'un espace public paysager en s'appuyant sur le boisement existant situé au Nord-Ouest du secteur.

➤ PARTI D'AMENAGEMENT

■ CIRCULATION ET TRAITEMENT DES VOIES

- La desserte du secteur sera assurée par une nouvelle voie de bouclage qui disposera de larges accotements enherbés et plantés d'arbres et d'arbustes à port naturel.
- Ces accotements intégreront une noue pour gérer les eaux pluviales, un cheminement doux et des plantations d'arbres et d'arbustes d'essences locales.
- Des cheminements doux seront intégrés à l'intérieur de l'emprise des voies et des bandes paysagères à créer de manière à relier le futur quartier au centre du bourg.

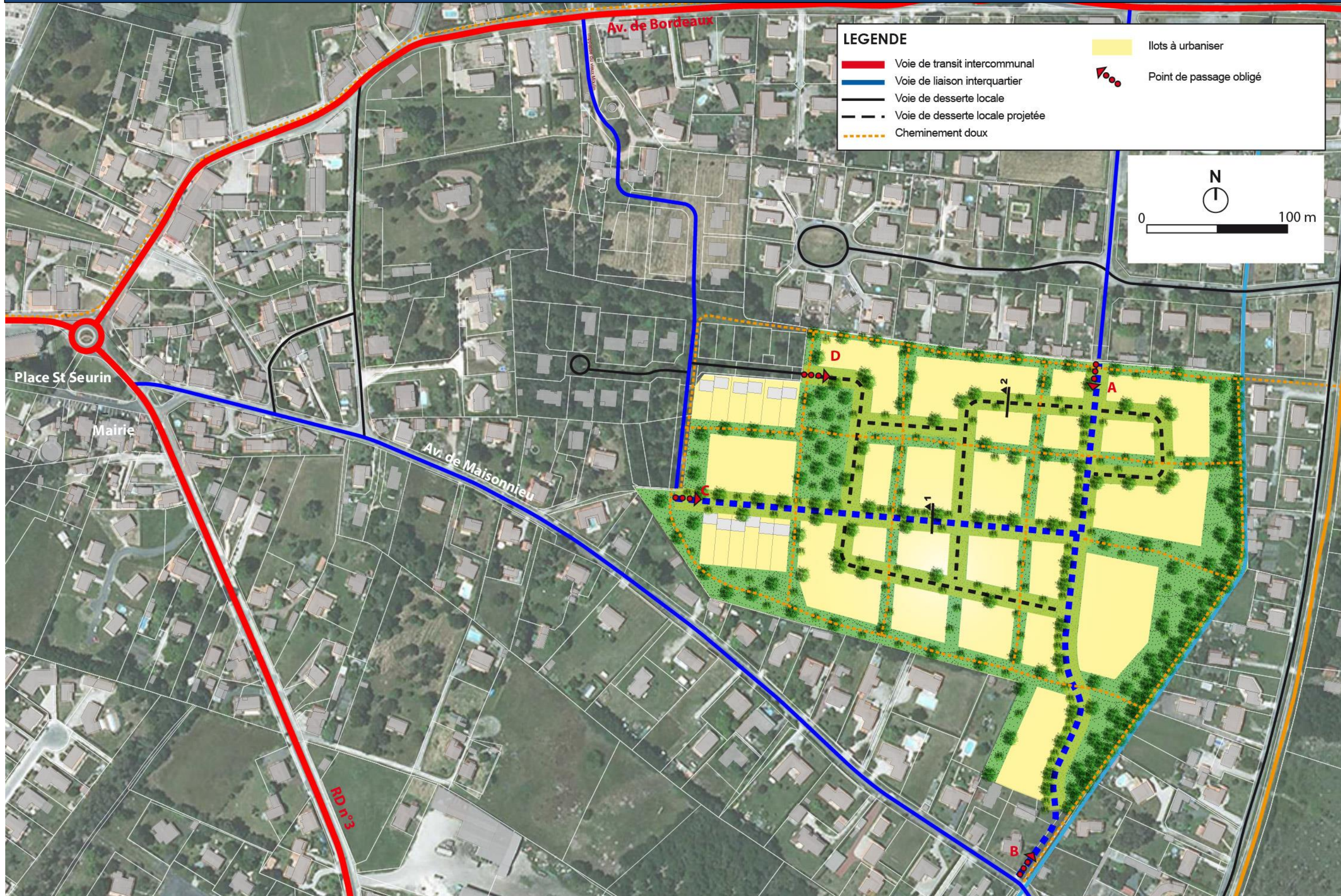
■ STRUCTURES VEGETALES

- Création d'un réseau de bandes paysagères à l'intérieur de l'opération. Ces espaces paysagers collectifs seront traités sous la forme de larges bandes engazonnées et plantées d'arbres et d'arbustes d'essences locales et pourront servir de support pour la création de cheminements doux et de fossés complémentaires aux noues qui seront intégrées aux voies nouvelles.
- Maintien des boisements existants situés au Nord-Ouest du secteur en tant qu'espace public paysager à vocation récréative.
- Plantations le long des voies et traitement enherbé des accotements de manière à respecter l'ambiance rurale du secteur et assurer une qualité des espaces publics.

■ FORME URBAINE

- A l'intérieur du secteur, l'objectif est de constituer un quartier intégrant une mixité sociale (accession, locatif libre, locatif conventionné) et où l'implantation du bâti sera diversifiée (continu, semi-continu, discontinu).
- De même, le découpage des lots ne sera pas uniforme.
- L'implantation des futures constructions respectera de préférence une orientation Nord-Sud afin d'assurer une recherche d'intimité et d'ensoleillement maximale des parties privatives (notamment des jardins).

SCHEMA D'AMENAGEMENT DE VILLENEUVE



SCHEMA D'AMENAGEMENT DE VILLENEUVE

PORTEE JURIDIQUE DES DISPOSITIONS

THEMATIQUES	DISPOSITIONS AYANT UN CARACTERE OBLIGATOIRE <i>Traduites dans le Règlement d'Urbanisme et le zonage</i>	DISPOSITIONS SOUMISES A COMPATIBILITE <i>dont l'esprit doit être respecté</i>	DISPOSITIONS INDICATIVES <i>ou à valeur pédagogique à simple titre de conseil</i>
Circulation / Voirie :	<ul style="list-style-type: none"> • Création d'une voie primaire de bouclage entre la rue du lotissement Villeneuve, l'Avenue de Maisonnieu et la voie nouvelle du lotissement « Moulin Vieux » d'une emprise minimum de 15 m et respectant les points de passage A, B et C. • Création d'un réseau de voies secondaires permettant de desservir le parcellaire constructible, d'une emprise minimum de 12 m et respectant le point de passage D. 	<ul style="list-style-type: none"> • Le traitement de l'emprise de la voie respectera les principes du profil n°1. • Le traitement de l'emprise de la voie respectera les principes du profil n°2. 	<ul style="list-style-type: none"> • Le tracé des voies reporté sur le plan est indicatif. • Les cotes décomposant les emprises de voies sont indicatives.
Gestion des eaux pluviales :	<ul style="list-style-type: none"> • Conservation de la craste neuve afin de préserver sa fonctionnalité hydraulique. • Intégration d'une noue dans l'emprise des voies nouvelles primaires et secondaires. • Les eaux pluviales issues des constructions nouvelles ou aménagements seront infiltrées à la parcelle au moyen de tranchées drainantes superficielles. 		
Forme urbaine :	<ul style="list-style-type: none"> • L'aménagement du secteur comporte une affectation d'un minimum de 20% du programme de chaque phase de réalisation à des logements locatifs sociaux ou intermédiaires. 	<ul style="list-style-type: none"> • Le programme des logements devra présenter une mixité de formes urbaines (ordre-continu, semi-continu, discontinu...) • Le découpage du parcellaire respectera une trame diversifiée. 	<ul style="list-style-type: none"> • Le découpage parcellaire est facultatif
Protection / Valorisation paysagère :	<ul style="list-style-type: none"> • Création d'un espace public engazonné et boisé de 20m minimum le long de la craste neuve. • Maintien de la zone humide située au Nord-Ouest de la zone. • Plantation des voies nouvelles selon les principes définis dans les profils n°1 et 2. 	<ul style="list-style-type: none"> • Création d'un réseau de bandes paysagères traitées sous la forme d'espaces collectifs plantés d'arbres et d'arbustes à port naturel, d'essences locales, et servant de support pour la création de cheminements doux. 	<ul style="list-style-type: none"> • Palette végétale : Saules, Frênes, Chênes des marais, ... • Palette végétale : Pins, Chênes pédonculés, ... • Palette végétale : Chênes, Erables champêtres, Charme, Cornouillers, Noisetiers, ... • Palette végétale : Pins, Bouleaux, Chênes, ...



➤ OBJECTIFS

Organiser le développement urbain organisé d'un secteur menacé par d'enclavement par l'urbanisation linéaire qui s'est développée le long de l'Avenue de Maisonnieu et du chemin du Moulin de la Lande.

L'urbanisation de ce secteur constitue une réelle opportunité pour développer une nouvelle offre d'habitat diversifiée (logements en accession, logements locatifs, logements locatifs sociaux...) et constituer un nouveau quartier bénéficiant d'espaces collectifs paysagers en lien avec l'identité forestière de la commune.

L'objectif consiste à maintenir une certaine compacité urbaine et donc de favoriser les modes de déplacement doux.

➤ PROGRAMME

■ HABITAT

6,30 ha de terrain à urbaniser à vocation d'habitat (soit environ 50 et 60 logements de type individuels et/ou groupés).

■ EQUIPEMENTS PUBLICS

Infrastructures

- Création d'un réseau de voies nouvelles (primaires et secondaires) privilégiant les bouclages plutôt que les voies en impasse de manière à favoriser les relations avec le centre-bourg.
- Aménagement de liaisons douces fonctionnelles, en intégrant des cheminements piétons et/ou cyclables dans l'emprise des voies nouvelles, et de liaisons douces d'agrément déconnectées de la voirie et cheminant à travers des espaces collectifs paysagers.
- Création d'un réseau de noues et de fossés pour une gestion douce des eaux pluviales

Superstructures

- Aménagement d'un espace public paysager en cœur d'opération en s'appuyant sur une partie des boisements existants.

➤ PARTI D'AMENAGEMENT

■ CIRCULATION ET TRAITEMENT DES VOIES

- La desserte du secteur sera assurée par une nouvelle voie de bouclage qui disposera de larges accotements enherbés et plantés d'arbres et d'arbustes à port naturel.
- Ces accotements intégreront une noue pour gérer les eaux pluviales, un cheminement doux et des plantations d'arbres et d'arbustes d'essences locales.
- Des cheminements doux seront intégrés à l'intérieur de l'emprise des voies et des bandes paysagères à créer de manière à relier le futur quartier au centre du bourg.

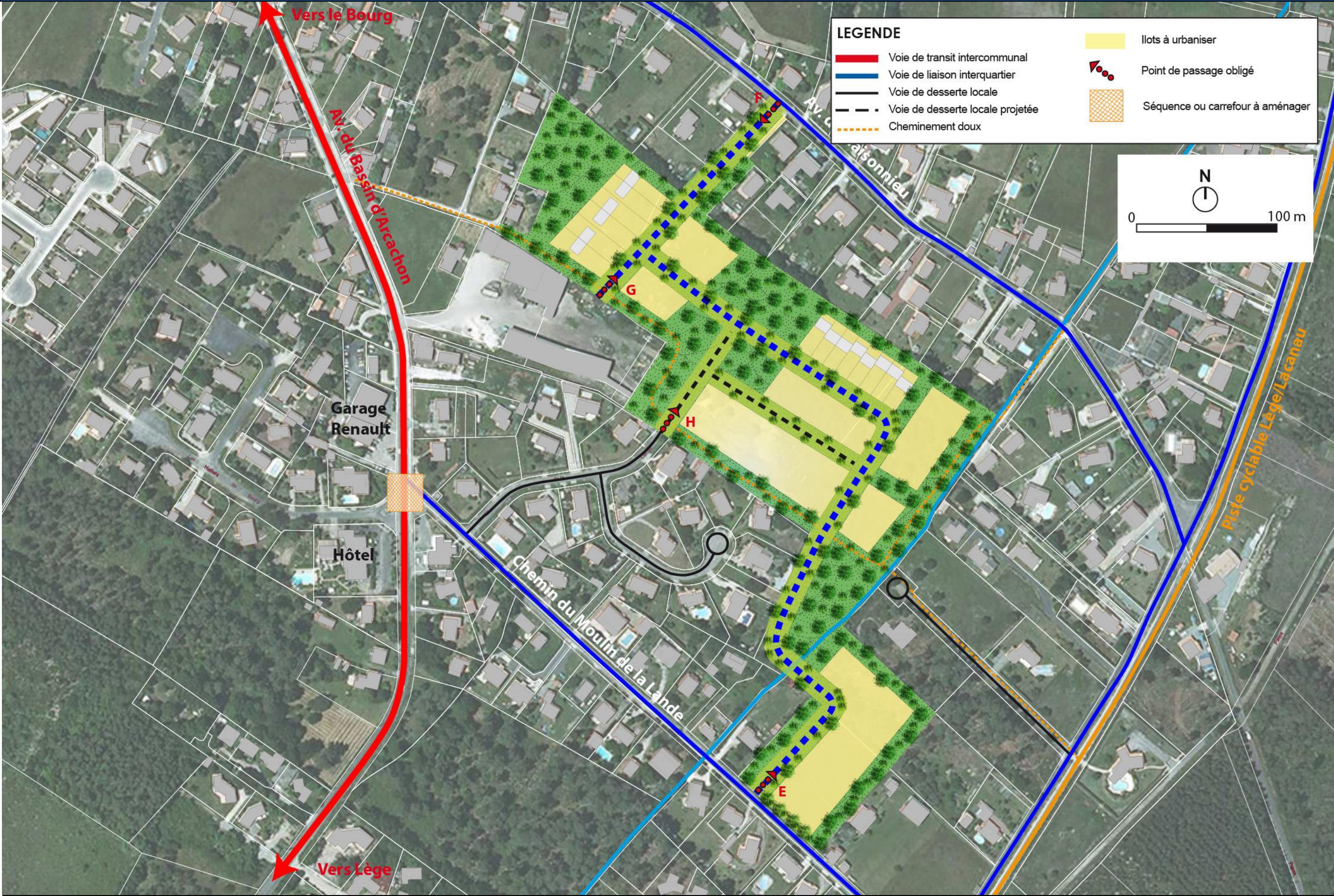
■ STRUCTURES VEGETALES

- Création d'un réseau de bandes paysagères à l'intérieur de l'opération. Ces espaces paysagers collectifs seront traités sous la forme de larges bandes engazonnées et plantées d'arbres et d'arbustes d'essences locales et pourront servir de support pour la création de cheminements doux et de fossés complémentaires aux noues qui seront intégrées aux voies nouvelles.
- Maintien d'une partie des boisements existants situés au centre du secteur en tant qu'espace public paysager à vocation récréative.
- Plantations le long des voies et traitement enherbé des accotements de manière à respecter l'ambiance rurale du secteur et assurer une qualité des espaces publics.

■ FORME URBAINE

- A l'intérieur du secteur, l'objectif est de constituer un quartier intégrant une mixité sociale (accession, locatif libre, locatif conventionné) et où l'implantation du bâti sera diversifiée (continu, semi-continu, discontinu).
- De même, le découpage des lots ne sera pas uniforme.
- L'implantation des futures constructions respectera de préférence une orientation Nord-Sud afin d'assurer une recherche d'intimité et d'ensoleillement maximale des parties privatives (notamment des jardins).

SCHEMA D'AMENAGEMENT DE MAISONNIEU SUD

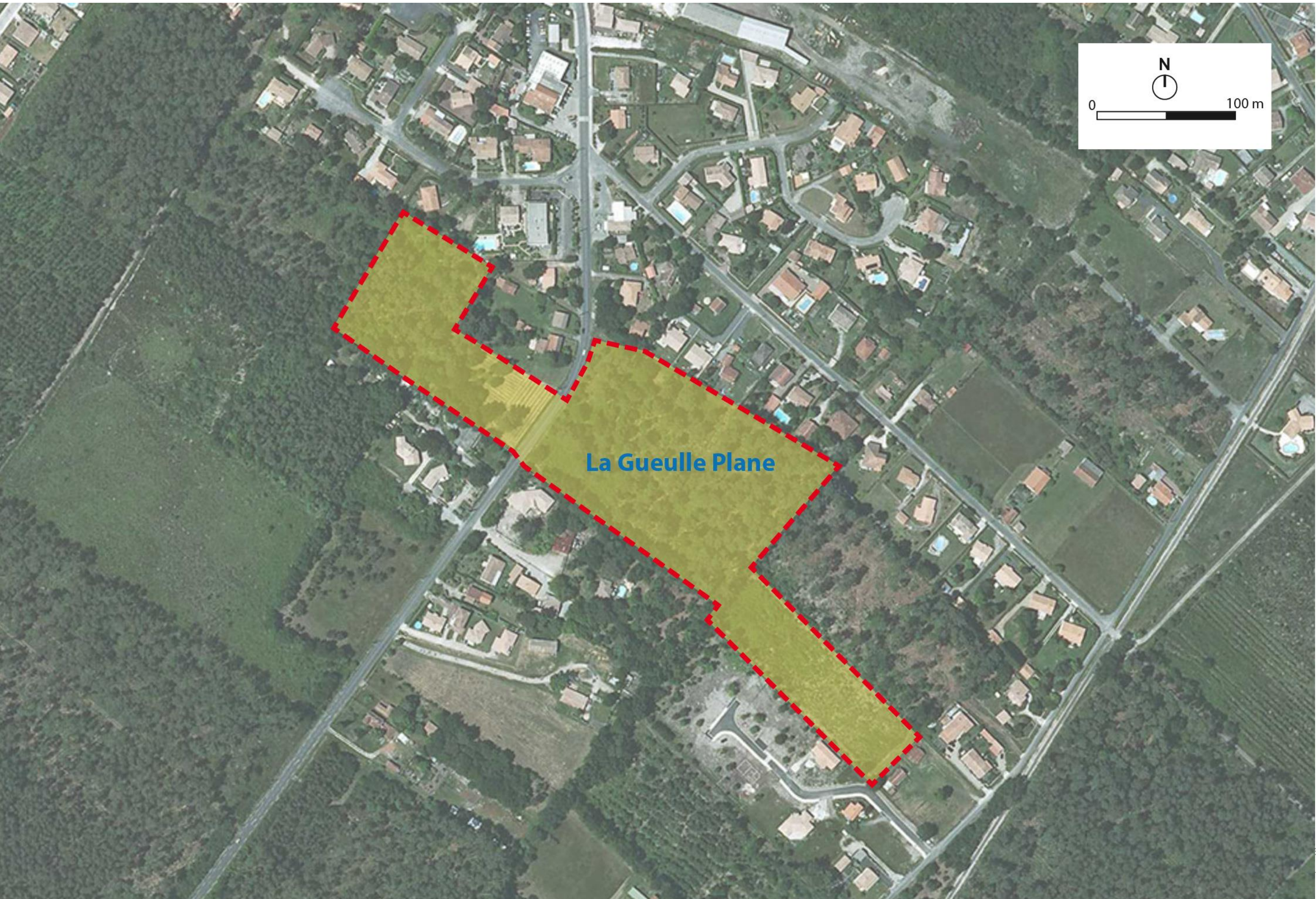


SCHEMA D'AMENAGEMENT DE MAISONNIEU SUD

PORTEE JURIDIQUE DES DISPOSITIONS

THEMATIQUES	DISPOSITIONS AYANT UN CARACTERE OBLIGATOIRE <i>Traduites dans le Règlement d'Urbanisme et le zonage</i>	DISPOSITIONS SOUMISES A COMPATIBILITE <i>dont l'esprit doit être respecté</i>	DISPOSITIONS INDICATIVES <i>ou à valeur pédagogique à simple titre de conseil</i>
Circulation / Voirie :	<ul style="list-style-type: none"> Création d'une voie primaire de bouclage entre l'Avenue de Maisonnieu et le Chemin du Moulin de la Lande d'une emprise minimum de 15 m et respectant les points de passage E, F et G. Création d'un réseau de voies secondaires permettant de desservir le parcellaire constructible, d'une emprise minimum de 12 m et respectant le point de passage H. 	<ul style="list-style-type: none"> Le traitement de l'emprise de la voie respectera les principes du profil n°1. Le traitement de l'emprise de la voie respectera les principes du profil n°2. 	<ul style="list-style-type: none"> Le tracé des voies reporté sur le plan est indicatif. Les cotes décomposant les emprises de voies sont indicatives.
Gestion des eaux pluviales :	<ul style="list-style-type: none"> Conservation de la craste neuve afin de préserver sa fonctionnalité hydraulique. Intégration d'une noue dans l'emprise des voies nouvelles primaires et secondaires. Les eaux pluviales issues des constructions nouvelles ou aménagements seront infiltrées à la parcelle au moyen de tranchées drainantes superficielles. 		
Forme urbaine :	<ul style="list-style-type: none"> L'aménagement du secteur comporte une affectation d'un minimum de 20% du programme de chaque phase de réalisation à des logements locatifs sociaux ou intermédiaires. 	<ul style="list-style-type: none"> Le programme des logements devra présenter une mixité de formes urbaines (ordre-continu, semi-continu, discontinu...) Le découpage du parcellaire respectera une trame diversifiée. 	<ul style="list-style-type: none"> Le découpage parcellaire est facultatif
Protection / Valorisation paysagère :	<ul style="list-style-type: none"> Création d'un espace public engazonné et boisé d'une emprise minimum de 10m le long de la craste neuve. Plantation des voies nouvelles selon les principes définis dans les profils n°1 et 2. 	<ul style="list-style-type: none"> Création d'un réseau de bandes paysagères traitées sous la forme d'espaces collectifs plantés d'arbres et d'arbustes à port naturel, d'essences locales, et servant de support pour la création de cheminements doux. 	<ul style="list-style-type: none"> Palette végétale : Saules, Frênes, Chênes des marais Palette végétale : Chênes, Erables champêtres, Charmes, Cornouillers, Noisetiers... Palette végétale : Pins, Bouleaux, Chênes, ...

LOCALISATION DE LA GUEULLE PLANE



➤ OBJECTIFS

Organiser l'urbanisation du secteur situé à l'entrée Sud du bourg en investissant les terrains encore disponibles situés à proximité du nouveau lotissement.

Il s'agit en effet de privilégier le développement en épaisseur de part et d'autre de la RD 3 plutôt que poursuivre un mode d'urbanisation linéaire le long de cet axe structurant.

L'objectif consiste par ailleurs à anticiper l'urbanisation future des terrains situés à l'Ouest et au Sud de ce secteur.

➤ PROGRAMME

■ HABITAT

4,5 ha de terrain à urbaniser à vocation d'habitat (soit environ 35 à 40 logements de type individuels et/ou groupés).

■ EQUIPEMENTS PUBLICS

Infrastructures

- Création d'un réseau de voies nouvelles (primaires et secondaires) privilégiant les bouclages plutôt que les voies en impasse de manière à favoriser les relations avec le centre-bourg.
- Aménagement de liaisons douces fonctionnelles, en intégrant des cheminements piétons et/ou cyclables dans l'emprise des voies nouvelles, et de liaisons douces d'agrément déconnectées de la voirie et cheminant à travers des espaces collectifs paysagers.
- Création d'un réseau de noues et de fossés pour une gestion douce des eaux pluviales

Superstructures

- Aménagement d'un espace public paysager de part et d'autre de la RD3.

➤ PARTI D'AMENAGEMENT

■ CIRCULATION ET TRAITEMENT DES VOIES

- La desserte du secteur sera assurée par une nouvelle voie de bouclage qui disposera de larges accotements enherbés et plantés d'arbres et d'arbustes à port naturel.
- Ces accotements intégreront une noue pour gérer les eaux pluviales, un cheminement doux et des plantations d'arbres et d'arbustes d'essences locales.
- Des cheminements doux seront intégrés à l'intérieur de l'emprise des voies et des bandes paysagères à créer de manière à relier le futur quartier au centre du bourg.

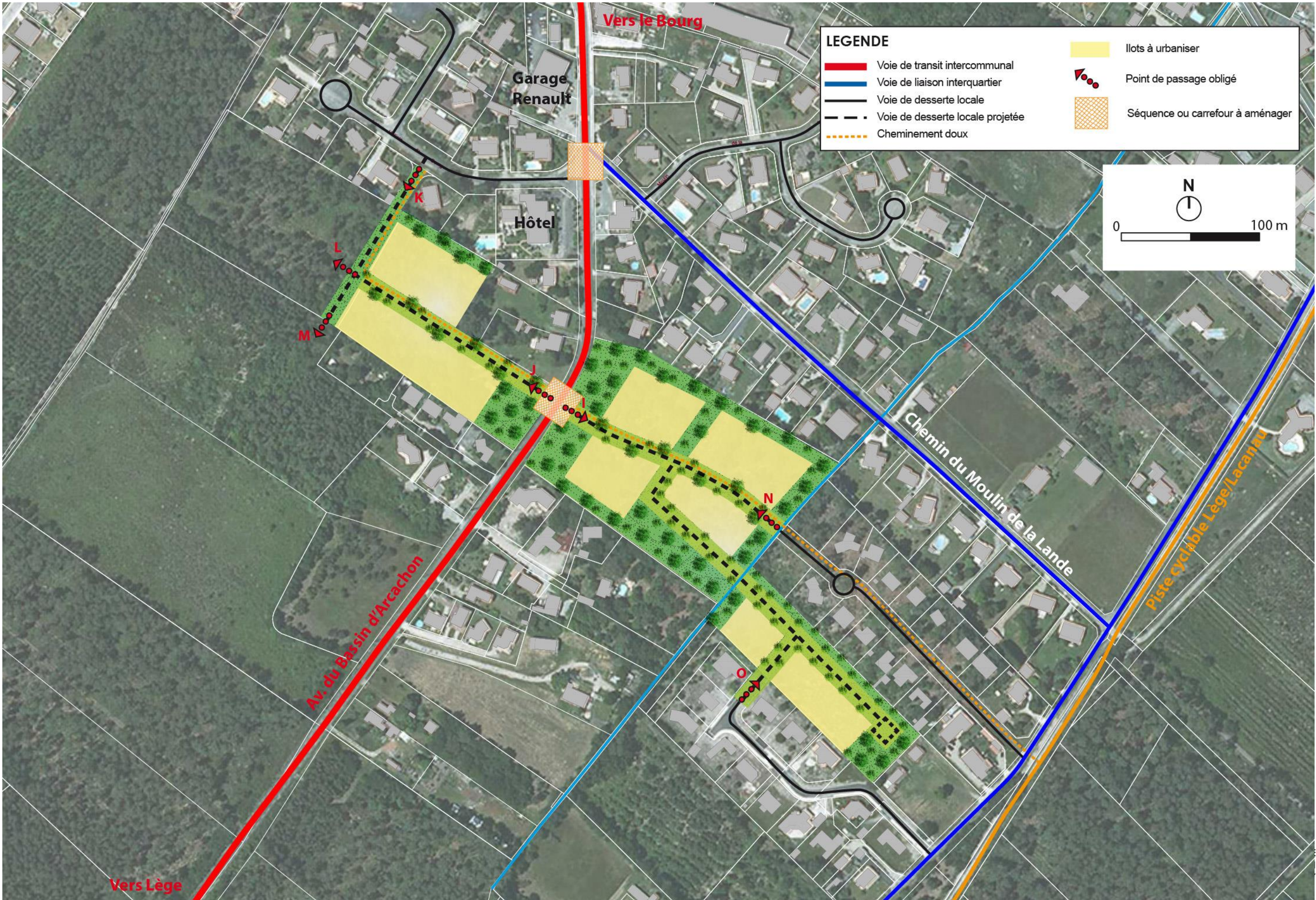
■ STRUCTURES VEGETALES

- Création d'un réseau de bandes paysagères à l'intérieur de l'opération. Ces espaces paysagers collectifs seront traités sous la forme de larges bandes engazonnées et plantées d'arbres et d'arbustes d'essences locales et pourront servir de support pour la création de cheminements doux et de fossés complémentaires aux noues qui seront intégrées aux voies nouvelles.
- Maintien d'une partie des boisements existants situés au centre du secteur en tant qu'espace public paysager à vocation récréative.
- Plantations le long des voies et traitement enherbé des accotements de manière à respecter l'ambiance rurale du secteur et assurer une qualité des espaces publics.

■ FORME URBAINE

- A l'intérieur du secteur, l'objectif est de constituer un quartier intégrant une mixité sociale (accession, locatif libre, locatif conventionné) et où l'implantation du bâti sera diversifiée (continu, semi-continu, discontinu).
- De même, le découpage des lots ne sera pas uniforme.
- L'implantation des futures constructions respectera de préférence une orientation Nord-Sud afin d'assurer une recherche d'intimité et d'ensoleillement maximale des parties privatives (notamment des jardins).

SCHEMA D'AMENAGEMENT DE LA GUEULLE PLANE



SCHEMA D'AMENAGEMENT DE LA GUEULLE PLANE

PORTEE JURIDIQUE DES DISPOSITIONS

THEMATIQUES	DISPOSITIONS AYANT UN CARACTERE OBLIGATOIRE <i>Traduites dans le Règlement d'Urbanisme et le zonage</i>	DISPOSITIONS SOUMISES A COMPATIBILITE <i>dont l'esprit doit être respecté</i>	DISPOSITIONS INDICATIVES <i>ou à valeur pédagogique à simple titre de conseil</i>
Circulation / Voirie :	<ul style="list-style-type: none"> Création d'un réseau de voies secondaires permettant de desservir le parcellaire constructible, d'une emprise minimum de 12 m et respectant les points de passage I, J, K, L, M, N et O. 	<ul style="list-style-type: none"> Le traitement de l'emprise de la voie respectera les principes du profil n°2. 	<ul style="list-style-type: none"> Le tracé des voies reporté sur le plan est indicatif. Les cotes décomposant les emprises de voies sont indicatives.
Gestion des eaux pluviales :	<ul style="list-style-type: none"> Conservation de la craste neuve afin de préserver sa fonctionnalité hydraulique. Intégration d'une noue dans l'emprise des voies nouvelles primaires et secondaires. Les eaux pluviales issues des constructions nouvelles ou aménagements seront infiltrées à la parcelle au moyen de tranchées drainantes superficielles. 		
Forme urbaine :	<ul style="list-style-type: none"> L'aménagement du secteur comporte une affectation d'un minimum de 20% du programme de chaque phase de réalisation à des logements locatifs sociaux ou intermédiaires. 	<ul style="list-style-type: none"> Le programme des logements devra présenter une mixité de formes urbaines (ordre-continu, semi-continu, discontinu...) Le découpage du parcellaire respectera une trame diversifiée. 	
Protection / Valorisation paysagère :	<ul style="list-style-type: none"> Création d'un espace tampon boisé de 10m minimum le long de la craste neuve. Retrait de 15m minimum de part et d'autre de la RD3, traité sous la forme d'un espace paysager collectif. Plantation des voies nouvelles selon les principes définis dans les profils n°1 et 2. 	<ul style="list-style-type: none"> Création d'un réseau de bandes paysagères traitées sous la forme d'espaces collectifs plantés d'arbres et d'arbustes à port naturel, d'essences locales, et servant de support pour la création de cheminements doux. 	<ul style="list-style-type: none"> Palette végétale : Saules, Frênes, Chênes des marais Palette végétale : Pins, Chênes, ... Palette végétale : Chênes, Erables champêtres, Charmes, Cornouillers, Noisetiers... Palette végétale : Pins, Bouleaux, Chênes, ...

LOCALISATION DU SECTEUR DE L'EXTENSION DE LA ZA DE LA GARE



SCHEMA D'AMENAGEMENT DE L'EXTENSION DE LA ZA DE LA GARE

PRINCIPES GENERAUX

➤ OBJECTIFS

Permettre l'extension de la ZA de la Gare en s'appuyant sur des limites cohérentes et en assurant une bonne intégration paysagère des futures constructions depuis la RD 107 et la RD5E4.

Il s'agit en effet de privilégier le développement en épaisseur entre la RD 107 et la RD 5E4 plutôt que favoriser un mode d'urbanisation linéaire le long de cet axe structurant.

➤ PROGRAMME

■ HABITAT

5,13 ha de terrain à urbaniser à vocation d'activités économiques.

■ EQUIPEMENTS PUBLICS

Infrastructures

- Création d'un réseau de voies nouvelles (primaires et secondaires) privilégiant les bouclages plutôt que les voies en impasse de manière à favoriser les relations avec la ZA existante.
- Création d'un réseau de noues et de fossés pour une gestion douce des eaux pluviales

Superstructures

- Aménagement d'un nouveau carrefour sur la RD 107.

➤ PARTI D'AMENAGEMENT

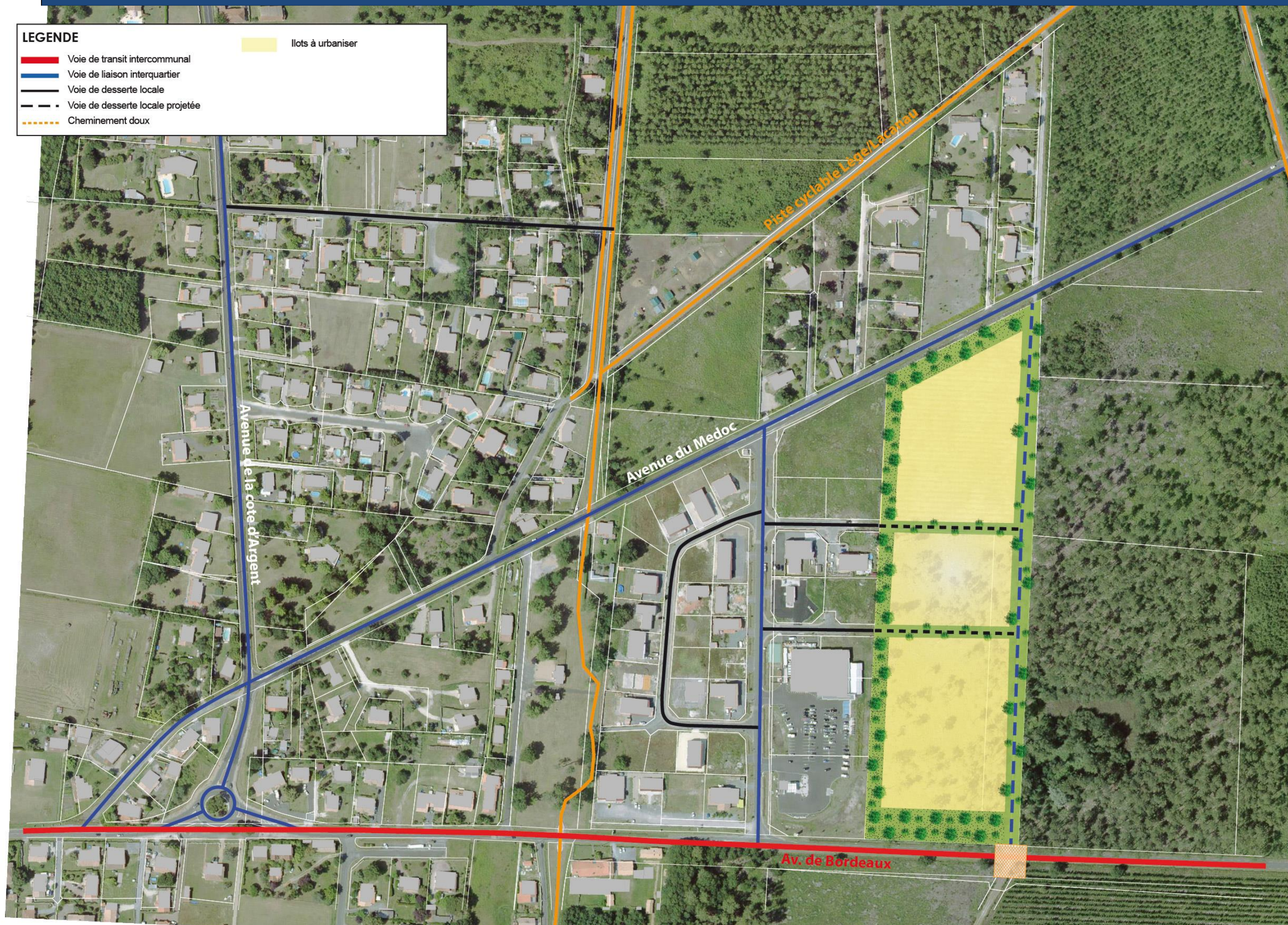
■ CIRCULATION ET TRAITEMENT DES VOIES

- La desserte du secteur sera assurée par une nouvelle voie de bouclage entre la RD 107 et la RD5E4 qui s'appuiera sur la passe existante. Cette voie nouvelle disposera de larges accotements enherbés et plantés d'arbres et d'arbustes à port naturel.
- Ces accotements intégreront une noue pour gérer les eaux pluviales, un cheminement doux et des plantations d'arbres et d'arbustes d'essences locales.

■ STRUCTURES VEGETALES

- Création de bandes boisées de 15 à 25m le long de la RD 105E4 et de la RD 107.
- Maintien des boisements existants à l'Est de la zone (EBC) de manière à assurer des limites urbaines qualitatives.
- Préservation de la zone humide située à l'Est en la maintenant à l'extérieur de la zone 1AUY.
- Plantations le long des voies et traitement enherbé des accotements de manière à respecter l'ambiance rurale du secteur et assurer une qualité des espaces publics.

SCHEMA D'AMENAGEMENT DE L'EXTENSION DE LA ZA DE LA GARE

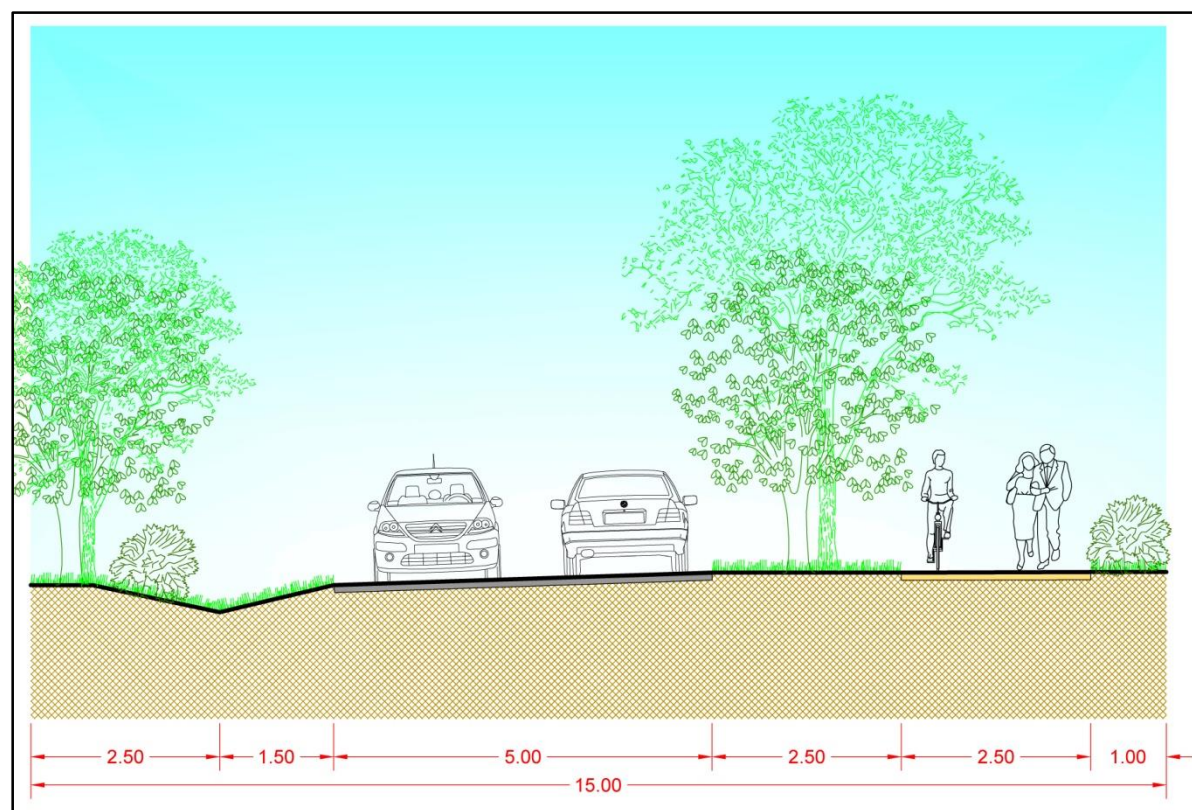


SCHEMA D'AMENAGEMENT DE L'EXTENSION DE LA ZA DE LA GARE

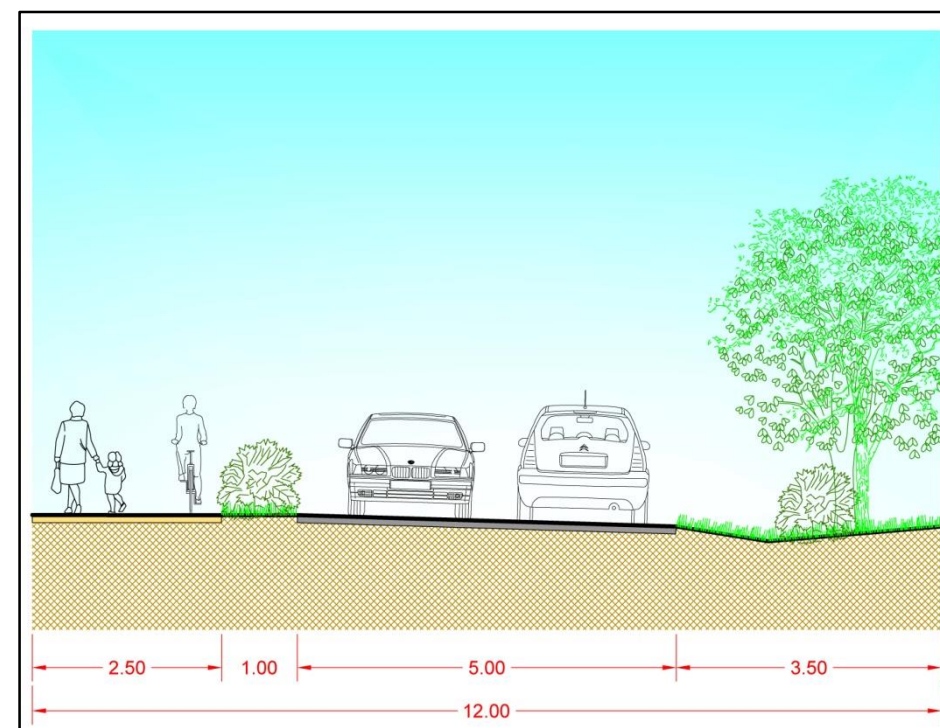
PORTEE JURIDIQUE DES DISPOSITIONS

THEMATIQUES	DISPOSITIONS AYANT UN CARACTERE OBLIGATOIRE <i>Traduites dans le Règlement d'Urbanisme et le zonage</i>	DISPOSITIONS SOUMISES A COMPATIBILITE <i>dont l'esprit doit être respecté</i>	DISPOSITIONS INDICATIVES <i>ou à valeur pédagogique à simple titre de conseil</i>
Circulation / Voirie :	<ul style="list-style-type: none"> • Création d'une voie primaire s'appuyant sur la passe existante située le long de la limite Est de la zone, d'une emprise minimum de 15 m. • Création d'un réseau de voies secondaires d'une emprise minimum de 12 m. Ces voies se situeront dans le prolongement des voies existantes de la ZA de la gare et permettront de desservir le parcellaire constructible. 	<ul style="list-style-type: none"> • Le traitement de l'emprise de la voie respectera les principes du profil n°1. 	<ul style="list-style-type: none"> • Le tracé des voies reporté sur le plan est indicatif. • Les cotes décomposant les emprises de voies sont indicatives.
Gestion des eaux pluviales :	<ul style="list-style-type: none"> • Intégration d'une noue dans l'emprise des voies nouvelles primaires et secondaires. • Les eaux pluviales issues des constructions nouvelles ou aménagements seront infiltrées à la parcelle au moyen de tranchées drainantes superficielles. 		
Protection / Valorisation paysagère :	<ul style="list-style-type: none"> • Création d'une bande boisée de 25m depuis la RD 107. Cette bande boisée correspondra à un espace collectif paysager traité sous la forme d'un filtre végétal. • Création d'une bande boisée de 15m depuis la RD5E4. Cette bande boisée sera traité sous la forme d'un espace collectif paysager. • Plantation des voies nouvelles selon les principes définis dans les profils n°1 et 2. 		<ul style="list-style-type: none"> • Palette végétale : Pins, Bouleaux, Chênes, ... • Palette végétale : Chênes, Erables champêtres, Charmes, Cornouillers, Noisetiers... • Palette végétale : Chênes, Erables champêtres, Charmes, Cornouillers, Noisetiers...

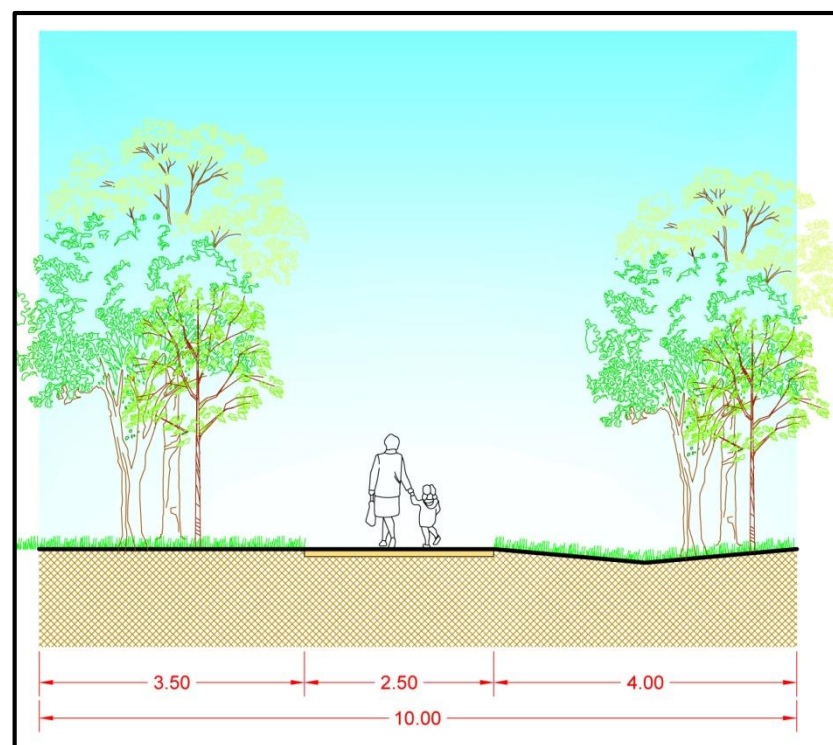
PROFILS DES VOIES NOUVELLES ET DES ESPACES PUBLICS A CREER



Profil N°1 : Voie primaire structurante, échelle 1/100ème



Profil N°2 : Voie secondaire de desserte, échelle 1/100ème



Profil N°3 : Bande paysagère, échelle 1/100ème