

Révision Générale du Plan d'Occupation des Sols en Plan Local d'Urbanisme



Révision générale du POS en PLU	Prescription : 10 juin 2010	Arrêt : 21 juin 2018	Approbation : 18 juin 2019
------------------------------------	--------------------------------	-------------------------	-------------------------------



MAÎTRISE D'OUVRAGE

COMMUNE DE MONTPEYROUX
MAIRIE DE MONTPEYROUX
RUE DE LA DYSSE
34150 MONTPEYROUX.
STANDARD : 04 67 96 61 07

DOCUMENT RÉALISÉ PAR :



AGENCE D'URBANISME :
LA COURONDELLE
58 ALLÉE JOHN BOLAND
34 500 BEZIERS
TEL : 04 67 39 91 40
FAX : 04 67 39 91 41

SOMMAIRE

I. PRÉAMBULE	5
I. Rappel textuel relatif aux OAP	7
II. Le contenu des OAP de Montpeyroux	7
II. ORIENTATION D'AMÉNAGEMENT ET DE PROGRAMMATION DU SECTEUR «COMBETTES»	9
I. Schéma d'aménagement précisant l'organisation spatiale de la zone	11
II. Les conditions d'aménagement de la zone	12
1. <i>La qualité de l'insertion architecturale, urbaine et paysagère</i>	12
2. <i>La mixité fonctionnelle et sociale</i>	12
3. <i>Le stationnement</i>	12
4. <i>Desserte des terrains par les voies et réseaux</i>	13
5. <i>La desserte par les transports en commun</i>	14
6. <i>Qualité environnementale et paysagère</i>	14
7. <i>Prévention des risques</i>	15
III. ORIENTATION D'AMÉNAGEMENT ET DE PROGRAMMATION SUR LE SECTEUR DE «LA COULÉE VERTE DU VILLAGE»	17
I. Le Schéma d'aménagement précisant l'organisation spatiale de la zone	19
II. Conditions d'aménagement de la zone	20
1. <i>Qualité de l'insertion architecturale et urbaine</i>	20
2. <i>Mixité fonctionnelle et sociale</i>	20
3. <i>Le stationnement</i>	20
4. <i>Priorité d'urbanisation des zones</i>	21
5. <i>Desserte des terrains par les voies et réseaux</i>	22
6. <i>La desserte par les transports en commun</i>	23
7. <i>Qualité environnementale et paysagère</i>	23
8. <i>Prévention des risques</i>	24
IV. ORIENTATION D'AMÉNAGEMENT ET DE PROGRAMMATION SUR LE SECTEUR DE «LA DYSSE»	25
I. Le Schéma d'aménagement précisant l'organisation spatiale de la zone	27
II. Conditions d'aménagement de la zone	28
1. <i>Qualité de l'insertion architecturale et urbaine</i>	28
2. <i>Mixité fonctionnelle et sociale</i>	28
3. <i>Le stationnement</i>	28
4. <i>Priorité d'urbanisation des zones</i>	29
5. <i>La desserte par les transports en commun</i>	29
6. <i>Desserte des terrains par les voies et réseaux</i>	30
7. <i>Qualité environnementale et paysagère</i>	31
8. <i>Prévention des risques</i>	33

V. ORIENTATION D'AMÉNAGEMENT ET DE PROGRAMMATION SUR LE SECTEUR «MEILLADE »	35
I. Schéma d'aménagement précisant l'organisation spatiale de la zone	37
II. Les conditions d'aménagement de la zone	38
1. <i>La qualité de l'insertion architecturale, urbaine et paysagère</i>	38
2. <i>La mixité fonctionnelle et sociale</i>	38
3. <i>Le stationnement</i>	38
4. <i>Desserte des terrains par les voies et réseaux</i>	39
5. <i>La desserte par les transports en commun</i>	40
6. <i>Qualité environnementale et paysagère</i>	40
7. <i>Prévention des risques</i>	41
VI. SECTEUR HAMEAU AGRICOLE	43
I. Schéma d'aménagement précisant l'organisation spatiale de la zone	45
II. Les conditions d'aménagement de la zone	46
1. <i>La qualité de l'insertion architecturale, urbaine et paysagère</i>	46
2. <i>La mixité fonctionnelle</i>	46
3. <i>Le stationnement</i>	46
4. <i>Priorité d'urbanisation des zones</i>	47
5. <i>Desserte des terrains par les voies et réseaux</i>	47
6. <i>Qualité environnementale et paysagère</i>	48
7. <i>Prévention des risques</i>	50
VII. ANNEXE RELATIVE AUX PLANTATIONS	51



I. PRÉAMBULE

I. RAPPEL TEXTUEL RELATIF AUX OAP

Les orientations d'aménagement et de programmation (OAP) sont des pièces constitutives du PLU.

Selon le code de l'urbanisme recodifié en vigueur depuis le 1 janvier 2016 : Article L 151-6 alinéa 1^{er} et L 151-7 du code de l'urbanisme

«**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 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.»

II. LE CONTENU DES OAP DE MONTPEYROUX

Selon le code de l'urbanisme recodifié en vigueur depuis le 1 janvier 2016 :

Article R 151 -8 du code de l'urbanisme «**Les orientations d'aménagement et de programmation des secteurs de zones urbaines ou de zones à urbaniser mentionnées au deuxième alinéa du R. 151-20** [ouvertes à l'urbanisation] **dont les conditions d'aménagement et d'équipement ne sont pas définies par des dispositions réglementaires garantissent la cohérence des projets d'aménagement et de construction avec le projet d'aménagement et de développement durables.**

Elles portent au moins sur :

«**1° La qualité de l'insertion architecturale, urbaine et paysagère** ;

2° La mixité fonctionnelle et sociale ;

3° La qualité environnementale et la prévention des risques ;

4° Les besoins en matière de stationnement ;

5° La desserte par les transports en commun ;

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

Ces orientations d'aménagement et de programmation comportent un **schéma d'aménagement qui précise les principales caractéristiques d'organisation spatiale du secteur.**»

Les OAP du PLU de Montpeyroux concernent les secteurs I-AU1 «Combettes» Sud, I-AU2 «La coulée verte», et I-AU3 «La Dysse.» avec l'intégration de la zone IAUep, le secteur I-AU4 «La Meillade» et le hameau agricole.

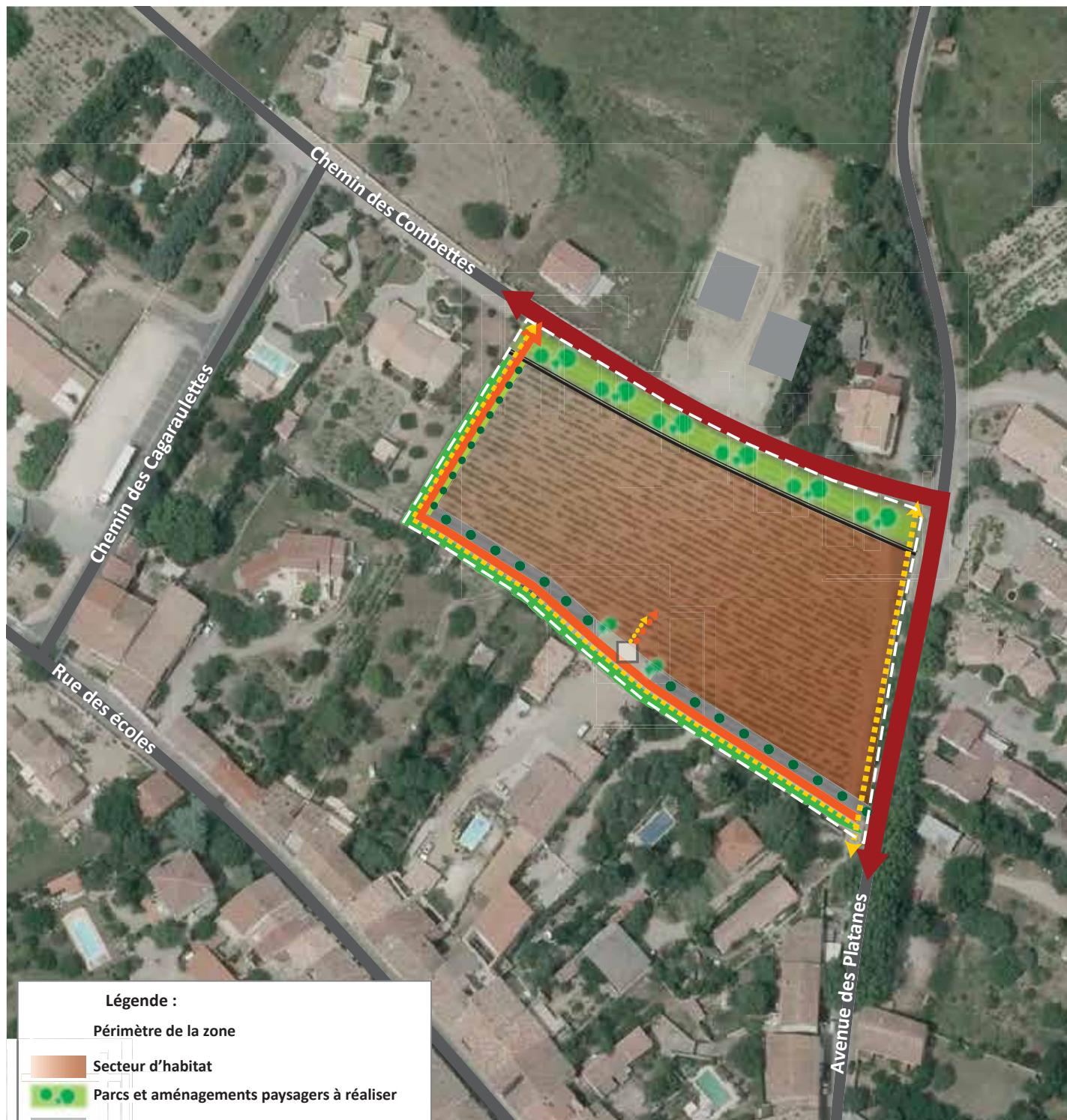
Chacune des OAP compte un schéma d'aménagement présentant l'organisation spatiale de la zone ainsi qu'un texte explicatif précisant les conditions d'aménagement de la zone.

Le schéma d'aménagement permet une souplesse dans son application. Les formes délimitées ne préfigurent qu'une intention à retranscrire dans les projets d'aménagement.



II. ORIENTATION D'AMÉNAGEMENT ET DE PROGRAMMATION DU SECTEUR «COMBETTES»

I. SCHÉMA D'AMÉNAGEMENT PRÉCISANT L'ORGANISATION SPATIALE DE LA ZONE



Légende :

Périmètre de la zone

Secteur d'habitat

Parcs et aménagements paysagers à réaliser

Espace de stationnement paysager

Couture verte à aménager

Voie à élargir

Voie principale de desserte à créer

Voie douce à créer

Accompagnement végétal et paysager à réaliser

Principe de carrefour de desserte à aménager

Principe de voies d'accès à réaliser

Principe de voies douces à réaliser

Nota : le schéma d'aménagement permet une souplesse dans son application. Les formes délimitées ne préfigurent qu'une intention à retranscrire dans les projets d'aménagement.

II. LES CONDITIONS D'AMÉNAGEMENT DE LA ZONE

1. LA QUALITÉ DE L'INSERTION ARCHITECTURALE, URBAINE ET PAYSAGÈRE

Vu sa position en frange d'urbanisation au nord-est du village, le futur quartier doit optimiser son intégration paysagère, dans ce secteur offrant de larges vues sur les terres cultivées, prairies et haies du site et à proximité, ainsi que sur le grand paysage.

Les constructions et les espaces publics devront s'inscrire dans une logique d'insertion paysagère.

- En s'adaptant à la topographie du site et en évitant des déblais et remblais excessifs,
- En aménageant, sur l'ensemble du site, des espaces verts et paysagés,
- Par la réalisation de bâtiments qualitatifs et sans impact visuel important sur les espaces environnants et sur le grand paysage.
- En limitant la hauteur du bâti : Pour les habitations individuelles, la hauteur maximale des constructions est de 8.5 m dans la limite de 2 niveaux (R + 1).

2. LA MIXITÉ FONCTIONNELLE ET SOCIALE

Le principe est la mise en place d'opérations d'habitat inscrites dans une opération d'aménagement d'ensemble sur une superficie de 0,9 ha environ.

Le nouveau quartier est ouvert sur la mixité fonctionnelle puisqu'il doit accueillir, outre l'habitat, des espaces publics conçus pour garantir l'accès à tous les usagers et notamment aux modes doux.

Le futur quartier permettra l'accueil d'une population de tout âge dans un esprit de mixité sociale, pour l'ensemble de la zone I-AU1, il sera respecté une densité minimale de 12 logements par hectare de surface propre de l'opération.

3. LE STATIONNEMENT

Dans le cadre de l'opération d'aménagement d'ensemble, il sera proposé un parc de stationnement sur voirie adapté au futur quartier. Cette offre de stationnement complétera le stationnement imposé aux constructeurs des logements collectifs ou individuels.

Un soin particulier sera apporté au traitement paysager et aux plantations des aires de stationnement. Seront mêlées au sein de chaque parc de stationnement strate arborée, strate arbustive et strate herbacée. Les essences retenues seront diverses et de type méditerranéen.

Réalisation de places de stationnement pour les visiteurs sur les opérations d'aménagement d'ensemble

Dans le cadre d'opérations d'ensemble, il est exigé au minimum la création d'une place de stationnement par logement envisagé ou par activité envisagée.

Réalisation de places de stationnement privatives

Il est prévu la réalisation de places de stationnement privatives :

Pour les habitations de type «locatifs aidés»

Il ne peut être exigé la réalisation de plus d'une aire de stationnement par logement lors de la construction de logements locatifs financés avec un prêt aidé par l'État.

Par logement, il sera réalisé au minimum 1 place de stationnement privative ouverte sur la voirie publique

Il sera réalisé un minimum de 1 place non boxée par logement collectif. Les aires de stationnement seront plantées à raison, au minimum, d'un arbre pour 4 places. Elles devront intégrer une zone de stationnement pour les véhicules 2 roues motorisés.

Pour les habitations non «locatifs aidés»

Il sera réalisé un minimum de 1 place pour 50 m² de surface de plancher pour les logements. Privatives et réalisées dans la parcelle, l'une au moins sera ouverte sur la voirie publique.

Les aires de stationnement seront plantées à raison, au minimum, d'un arbre pour 4 places

4. DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES ET RÉSEAUX

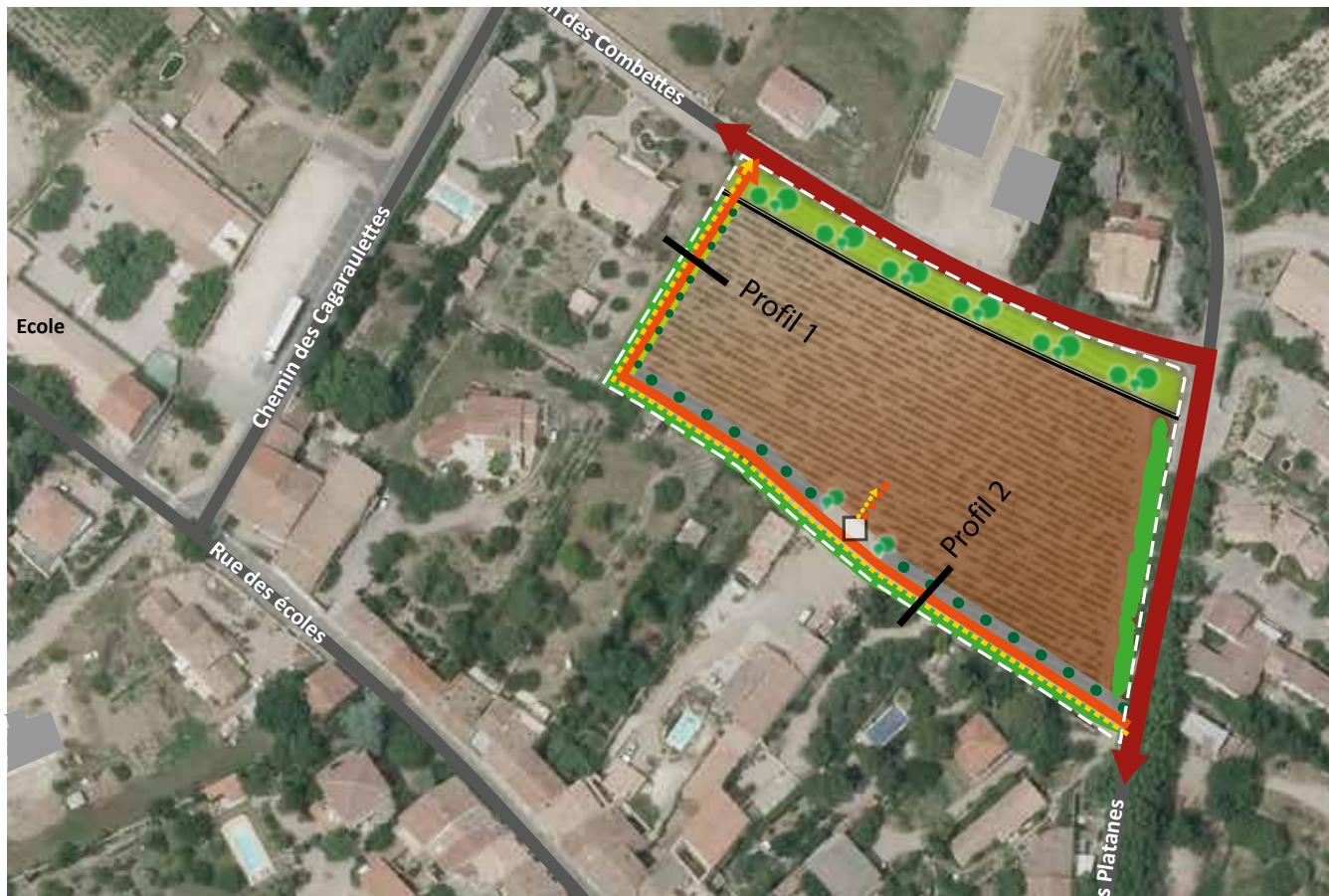
L'aménagement de la zone I-AU1 est conditionné par la réalisation d'une voie structurante reliant l'avenue des Platanes au chemin des Combettes à requalifier et élargir.

Le projet devra être «irrigué» par un réseau de cheminements doux, permettant la circulation des cycles et des piétons, qui accompagneront chaque axe structurant et voie secondaire, représentés sur le schéma d'aménagement.

Les zones de développement devront bénéficier d'un accès haut-débit sans altérer la qualité de réseau existant et, à l'occasion des travaux de rénovation des voiries et d'amélioration des réseaux à prévoir dans les années à venir, la question des communications numériques sera systématiquement abordée.

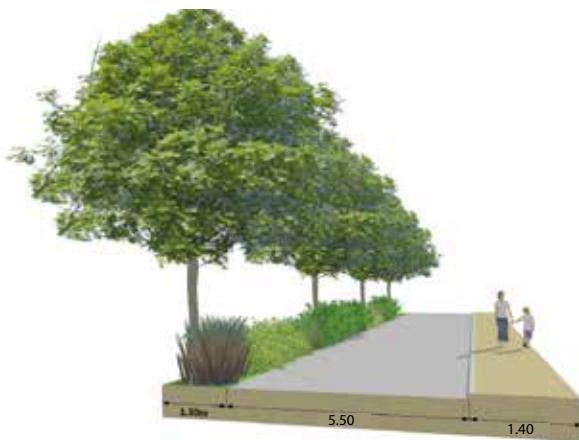
Parallèlement à l'aménagement de la zone, des travaux de renforcement ou de raccordement aux réseaux devront être réalisés en cohérence avec les besoins du projet.

Ambiance paysagère des voies



Profil 1 : voie principale

Profil 2 : espace partagé



Nota : Conformément à l'article R. 151.8 du Code de l'Urbanisme, le schéma d'aménagement «précise les principales caractéristiques d'organisation spatiale du secteur». Les orientations d'aménagement illustrées permettent une souplesse dans leur application. Les formes délimitées ne préfigurent qu'une intention à retranscrire dans les projets d'aménagement.

5. LA DESSERTE PAR LES TRANSPORTS EN COMMUN

La mise en place des cheminements doux sur ce secteur permettront d'accéder en toute sécurité au pôle de transport en commun situé à proximité de la cave Coopérative du village.

6. QUALITÉ ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGÈRE

La mise en place ou le maintien de coulées vertes regroupant plusieurs strates végétales, l'aménagement d'espaces transitoires verts et paysagés, de plantations appropriées à proximité des bâtiments et sur les aires de stationnement s'inscrivent dans une démarche de réduction des impacts sur la biodiversité et de valorisation paysagère.

Il conviendra de mettre en place un pourcentage minimal d'espace libre à hauteur de 20% des parcelles.

Limitation de l'éclairage extérieur et de l'éclairage public

L'aménagement du secteur est susceptible d'engendrer l'utilisation d'éclairages nocturnes, créant une rupture pour des espèces lucifuges comme de nombreux chiroptères.

Afin de ne pas créer de pollution lumineuse, il conviendra de limiter au maximum l'éclairage nocturne de la zone.

Pour cela :

- Les dispositifs d'éclairage seront disposés du coté des cheminements doux accompagnant la voie structurante
- Les dispositifs d'éclairage seront équipés de faisceaux lumineux dirigés vers le bas et si possible d'intensité modérée.



Préconisations relatives à l'éclairage (Source LPO)

La trame végétale

Cette trame végétale correspond aux espaces verts accompagnant la voie structurante, aux espaces de rétention et aux franges végétales à créer ou à maintenir et renforcer.

Elle a aussi pour principe de paysager le site et de créer une strate végétale participant à créer de la biodiversité.

Frange végétale périphérique

Elle correspond soit à des aménagements paysagers accompagnant l'entrée de ville soit, à des haies ou fragments de haies à maintenir et renforcer.

La trame verte constituera ainsi à la fois des espaces de vie variés pour la faune avec la création d'une certaine diversité végétale et un axe de déplacement majeur pour la faune, garantissant les échanges avec les secteurs voisins.

Ces espaces ont pour but de diversifier les formations pour favoriser la biodiversité et la mise en place de zones de transitions paysagères.

Accompagnement végétal de l'axe viaire structurant

Cette trame végétale correspond aux espaces verts accompagnant la voie structurante. Sa vocation paysagère participera au maintien de la nature en ville.

Programme des plantations

Dans le programme de plantations, les essences méditerranéennes seront privilégiées (chêne vert, frêne oxyphylle). Ainsi dans l'aménagement du parc, des jardins d'agrément et des haies, sera à éviter l'implantation de toutes espèces végétales invasives telles que l'herbe de la pampa, le buddléia de David, le robinier faux-acacia, l'ailante faux-vernis du Japon, l'érable negundo. La liste des essences retenues est présentée en partie VII.

L'ensemble permettra la mise en place de diverses strates végétales :

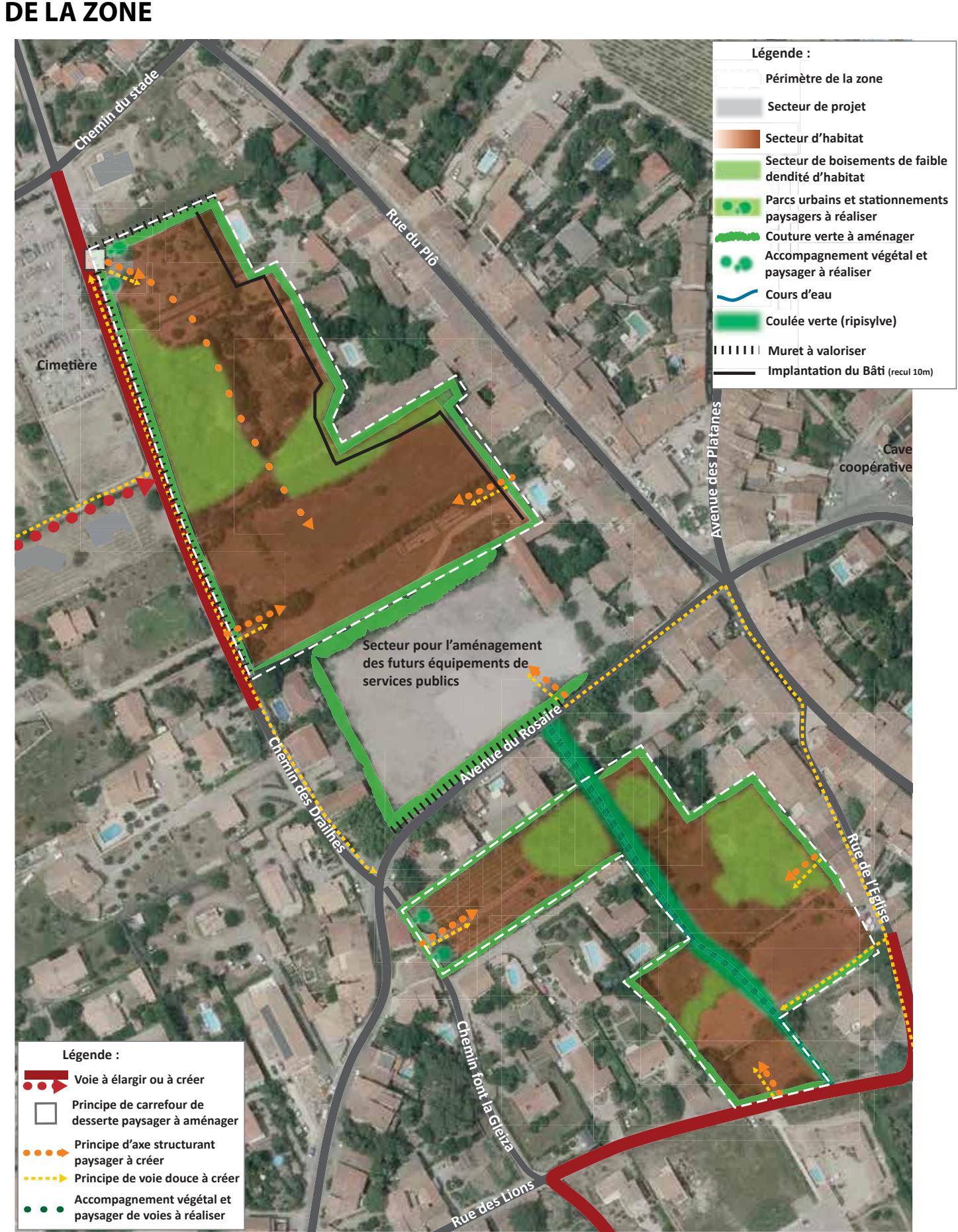
- la strate herbacée (5 à 80 cm) constituée essentiellement de graminées, des plantes à fleurs, de fougères, ainsi que de petits végétaux ligneux sous-arbusifs comme les sauges, les lavandes, l'hysope, etc. ;
- la strate arbustive (1 m à 4 m) comprenant de nombreux buissons à feuilles épineuses ou persistantes, dont en majeure partie : des Bruyères arborescentes, des arbousiers, des éricacées soit les jeunes arbres ;
- au-delà de 4 mètres de hauteur, les végétaux appartiennent à la strate arborescente ou arborée : chênes, amandiers..

7. PRÉVENTION DES RISQUES

Selon la cartographie des risques et des plans de prévention établis, la zone I-AU1 n'est soumise à aucun risque connu.

III. ORIENTATION D'AMÉNAGEMENT ET DE PROGRAMMATION SUR LE SECTEUR DE «LA COULEE VERTE DU VILLAGE»





Nota : le schéma d'aménagement permet une souplesse dans son application. Les formes délimitées ne préfigurent qu'une intention à retranscrire dans les projets d'aménagement.

II. CONDITIONS D'AMÉNAGEMENT DE LA ZONE

1. QUALITÉ DE L'INSERTION ARCHITECTURALE ET URBAINE

La Commune souhaite développer un projet innovant sur la coulée verte qui est un secteur concerné par des espaces de mitage, des développements urbains et des espaces boisés.

Le projet d'aménagement doit permettre de concilier les enjeux en termes d'urbanisation, d'insertion paysagère et environnementale, de restauration du petit patrimoine existant, de protection des ripisylves présentes sur la zone I-AU2.

Développer un projet d'aménagement qualitatif du point de vue urbanistique, architectural, paysager et environnemental, retranchant une cohérence d'ensemble.

- En s'adaptant à la topographie du site et en évitant des déblais et remblais excessifs,
- En aménageant, sur l'ensemble du site, des espaces verts et paysagés,
- Par la réalisation de bâtiments qualitatifs et sans impact visuel important sur les espaces environnants .
- En conservant le mur d'enceinte existant d'intérêt architectural et patrimonial. En conservant les ouvertures (portails) pour créer les accès de la zone d'habitat.
- En fixant une mesure d'implantation du bâti pour la zone nord de la coulée verte (recul 10 mètres)
- En limitant la hauteur du bâti : la hauteur maximale des constructions est de 8.5 m dans la limite de 2 niveaux (R + 1).

2. MIXITÉ FONCTIONNELLE ET SOCIALE

Le principe est la mise en place d'opérations d'habitat inscrites dans une seule opération d'aménagement d'ensemble sur une superficie de 3 ha environ.

Les constructions, changements de destination, extensions et annexes de bâtiments à vocation de bureau activités de services d'artisanat de commerces de détail, où s'effectue l'accueil d'une clientèle, sont admis à condition que leur aspect extérieur soit compatible avec le milieu environnant et que leur fonctionnement ne constitue pas une source de nuisances incompatibles avec le caractère résidentiel de la zone.

Le nouveau quartier est ouvert sur la mixité fonctionnelle puisqu'il doit accueillir, outre l'habitat, des secteurs pour l'aménagement de futurs équipements de services publics et des espaces publics conçus pour garantir l'accès à tous les usagers et notamment aux modes doux. Le quartier offre un parc urbain à travers la protection des secteurs de boisement et l'aménagement d'espace vert constituant un espace de convivialité et de socialisation.

Le futur quartier permettra l'accueil d'une population de tout âge dans un esprit de mixité sociale, pour l'ensemble de la zone I-AU2 , il sera respecté une densité minimale de 10 logements par hectare de surface propre de l'opération.

3. LE STATIONNEMENT

Dans le cadre de l'opération d'aménagement d'ensemble, il sera proposé un parc de stationnement sur voirie adapté au futur quartier. Cette offre de stationnement complétera les stationnements de l'équipement public et le stationnement imposé aux constructeurs des logements.

Un soin particulier sera apporté au traitement paysager et aux plantations des aires de stationnement. Seront mêlées au sein de chaque parc de stationnement strate arborée, strate arbustive et strate herbacée. Les essences retenues seront diverses et de type méditerranéen.

Réalisation de places de stationnement pour les visiteurs sur les opérations d'aménagement d'ensemble

Dans le cadre d'opérations d'ensemble, il est exigé au minimum la création d'une place de stationnement par logement envisagé ou par activité envisagée.

Réalisation de places de stationnement privatives

Il est prévu la réalisation de places de stationnement privatives :

Pour les habitations de type «locatifs aidés»

Il ne peut être exigé la réalisation de plus d'une aire de stationnement par logement lors de la construction de logements

locatifs financés avec un prêt aidé par l'État.

Par logement il sera réalisé au minimum 1 place de stationnement privative ouverte sur la voirie publique.

Il sera réalisé un minimum de 1 place non boxée par logement collectif. Les aires de stationnement seront plantées à raison, au minimum, d'un arbre pour 4 places. Elles devront intégrer une zone de stationnement pour les véhicules 2 roues motorisés.

Pour les habitations non«locatifs aidés»

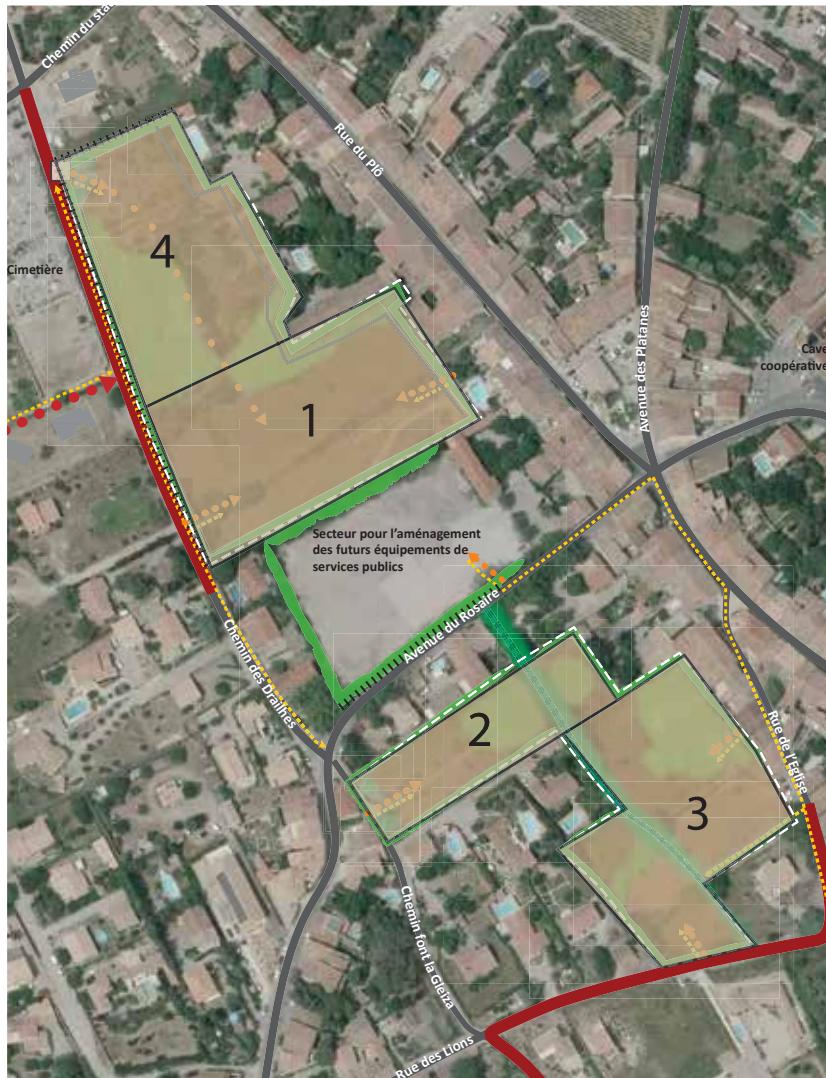
Il sera réalisé un minimum de 1 place pour 50 m² de surface de plancher pour les logements. Privatives et réalisées dans la parcelle, l'une au moins sera ouverte sur la voirie publique.

Les aires de stationnement seront plantées à raison, au minimum, d'un arbre pour 4 places.

Pour les bâtiments à usage de bureaux, d'activités de services d'artisanat et commerce de détail.

Pour les constructions nouvelles à usage de bureau, activités de services, d'artisanat de commerce de détail, où s'effectue l'accueil d'une clientèle, une place de stationnement pour 30 m² de surface de plancher ; Elles devront intégrer une zone de stationnement pour les véhicules 2 roues motorisés.

4. PRIORITÉ D'URBANISATION DES ZONES



L'urbanisation du secteur de la coulée verte sera réalisée selon le phasage suivant pour contrôler l'urbanisation du coeur de ville de Montpeyroux, quatre phases sont mises en place sur ce secteur

La priorité est donnée à l'urbanisation de la zone 1 en connexion directe avec les futurs équipements publics.

La réalisation des phases ne pourra être impulsée que lorsque le taux de remplissage de la phase précédente sera au minimum de 50% .

5. DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES ET RÉSEAUX

L'aménagement de la zone I-AU2 est conditionnée par la réalisation de plusieurs voiries structurantes. Dans le secteur Nord, la réalisation d'accès au niveau des portails existants reliant la zone au Chemin des Drailhes sera à requalifier et élargir. Dans la zone, une coupure verte d'une largeur de 10 mètres, doublée d'un cheminement doux, sera réalisée.

Dans le secteur Sud de la zone, il sera réalisé une voie d'accès depuis la rue des Mazes la Rue des Lions et la rue de l'Église. L'aménagement devra positionner dans la zone des cheminement doux. La création des voies douces pénétrantes permettra de connecter les zones urbaines aux futurs équipements publics.

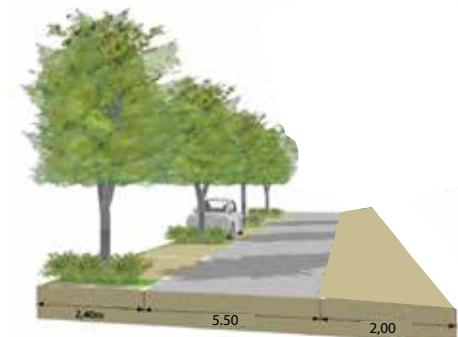
Les zones de développement devront bénéficier d'un accès haut-débit sans altérer la qualité de réseau existant et à l'occasion des travaux de rénovation des voiries et d'amélioration des réseaux à prévoir dans les années à venir, la question des communications numériques sera systématiquement abordée.

Parallèlement à l'aménagement de la zone, des travaux de renforcement ou de raccordement aux réseaux devront être réalisés en cohérence avec les besoins du projet.

Ambiance paysagère des voies



Profil 1 : espace partagé



Profil 2 : profil de voie



Profil 3 : cheminement piéton



Nota : Conformément à l'article R. 151.8 du Code de l'Urbanisme, le schéma d'aménagement «précise les principales caractéristiques d'organisation spatiale du secteur». Les orientations d'aménagement illustrées permettent une souplesse dans leur application. Les formes délimitées ne préfigurent qu'une intention à retrancrire dans les projets d'aménagement.

6. LA DESSERTE PAR LES TRANSPORTS EN COMMUN

La mise en place des cheminements doux sur ce secteur permettra d'accéder en toute sécurité au pôle de transport en commun situé à proximité de la cave Coopérative du village et à la future aire de co-voiturage sur le secteur de la Dysse au sud.

7. QUALITÉ ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGÈRE

La mise en place ou le maintien de coulées vertes regroupant plusieurs strates végétales, l'aménagement d'espaces transitoires verts et paysagés, de plantations appropriées à proximité des bâtiments et sur les aires de stationnement s'inscrivent dans une démarche de réduction des impacts sur la biodiversité et de valorisation paysagère.

Il conviendra de mettre en place un pourcentage minimal d'espace libre à hauteur de 40% des parcelles.

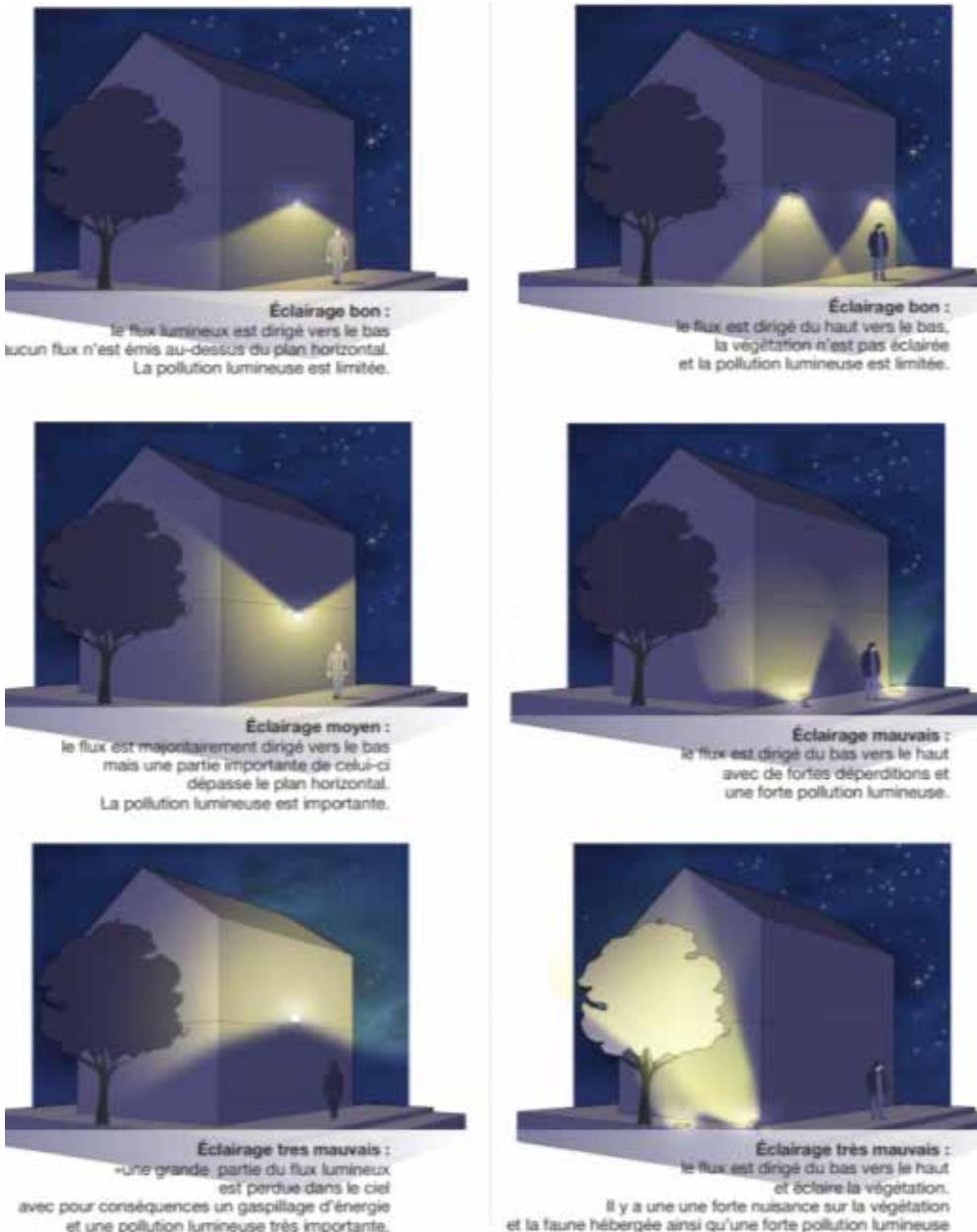
Limitation de l'éclairage extérieur et de l'éclairage public

L'aménagement du secteur est susceptible d'engendrer l'utilisation d'éclairages nocturnes, créant une rupture pour des espèces lucifuges comme de nombreux chiroptères.

Afin de ne pas créer de pollution lumineuse, il conviendra de limiter au maximum l'éclairage nocturne de la zone.

Pour cela :

- Les dispositifs d'éclairage seront disposés du côté des cheminements doux accompagnant la voie structurante
- Les dispositifs d'éclairage seront équipés de faisceaux lumineux dirigés vers le bas et si possible d'intensité modérée.



Préconisations relatives à l'éclairage (Source LPO)

La trame végétale

Cette trame végétale correspond aux espaces verts accompagnant la voie structurante, aux espaces de rétention et aux franges végétales à créer ou à maintenir et renforcer.

Elle a aussi pour principe de paysager le site et de créer une strate végétale participant à créer de la biodiversité.

Espace de rétention

L'espace de rétention, peu profond, pourra être conçu en noues (pente douce et non clos) ou sous forme de bassin de rétentions et permettra la création et le maintien de zones herbacées ou de friches. Il complétera le réseau humide constitué par les fossés du site. Il renforcera l'implantation d'espèces animales par la mise en oeuvre d'une mosaïque de milieux favorables au développement et au déplacement de la biodiversité (en particulier la faune et la flore aquatique et amphibia).

L'aménagement des espaces de rétention a **aussi pour principe de paysager le site, et de maintenir, créer ou renforcer des zones tampons pour la biodiversité, participant à la trame verte locale.**

Frange végétale périphérique

Elle correspond soit à des aménagements paysagers accompagnant l'entrée des zones, soit à des haies ou fragments de haies à maintenir et renforcer.

Le maintien des espaces boisés sur le secteur sud de l'OAP est essentiel, ce dernier favorisera le lien entre les espaces boisés présents dans la zone et les futurs aménagements paysagers.

La trame verte constituera ainsi à la fois des espaces de vie variés pour la faune avec la création d'une certaine diversité végétale et un axe de déplacement majeur pour la faune, garantissant les échanges avec les secteurs voisins.

Ces espaces ont pour but de diversifier les formations pour favoriser la biodiversité et la mise en place de zones de transitions paysagères.

Accompagnement végétal de l'axe viaire structurant

Cette trame végétale correspond aux espaces verts accompagnant la voie structurante. Sa vocation paysagère participera au maintien de la nature en cœur de ville.

Programme des plantations

Dans le programme de plantations, les essences méditerranéennes seront privilégiées (chêne vert, frêne oxyphylle). Ainsi dans l'aménagement du parc, des jardins d'agrément et des haies, sont à éviter l'implantation de toutes espèces végétales invasives telles que l'herbe de la pampa, le buddléia de David, le robinier faux-acacia, l'ailante faux-vernis du Japon, l'érable negundo. La liste des essences retenues est présentée en partie VII.

L'ensemble permettra la mise en place de diverses strates végétales :

- la strate herbacée (5 à 80 cm) constituée essentiellement de graminées, des plantes à fleurs, de fougères, ainsi que de petits végétaux ligneux sous-arbusifs comme les sauges, les lavandes, l'hysope, etc. ;
- la strate arbustive (1 m à 4 m) comprenant de nombreux buissons à feuilles épineuses ou persistantes, dont en majeure partie : des Bruyères arborescentes, des arbousiers, des éricacées soit les jeunes arbres ;
- au-delà de 4 mètres de hauteur, les végétaux appartiennent à la strate arborescente ou arborée : chênes, amandiers..

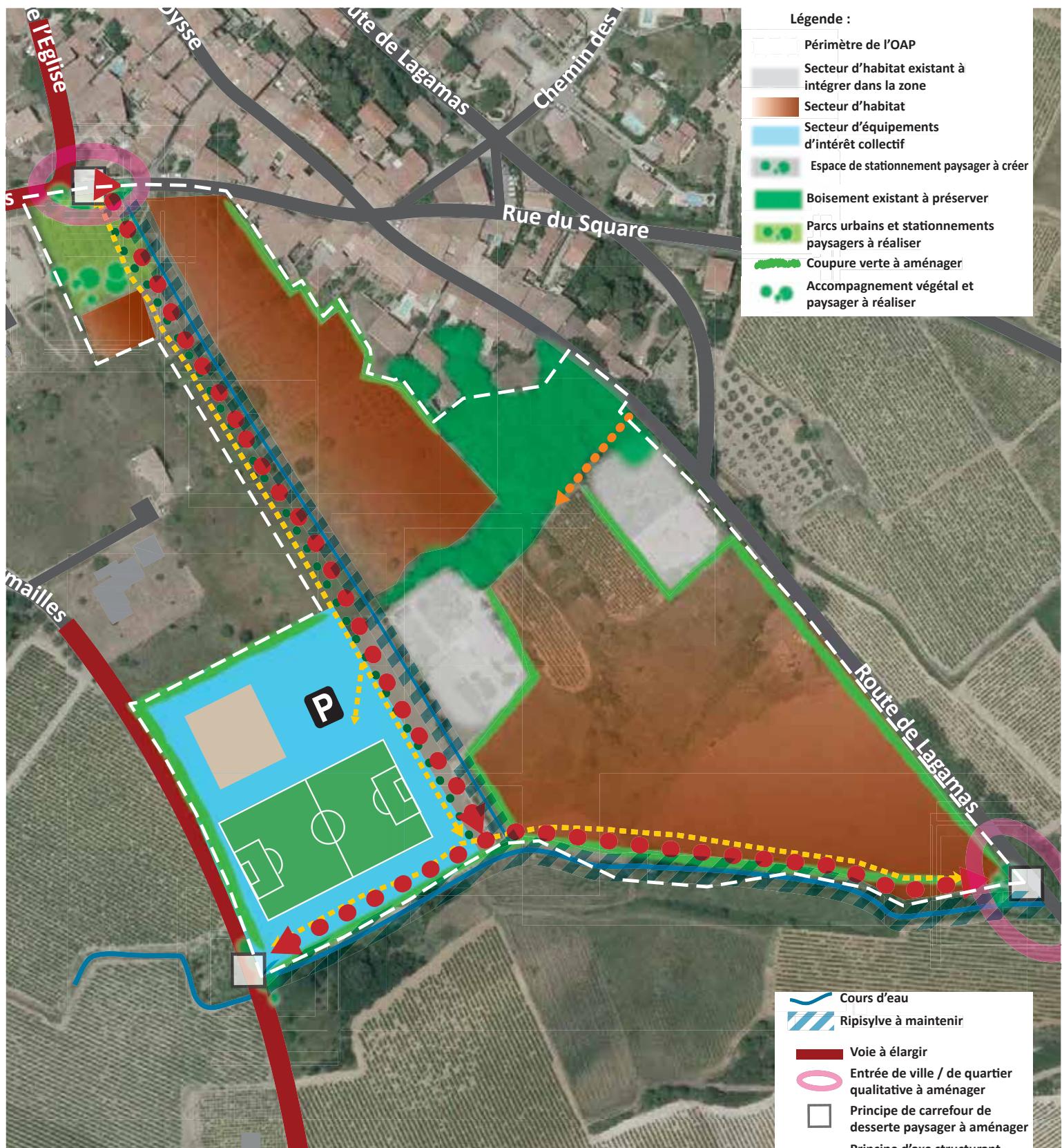
8. PRÉVENTION DES RISQUES

Selon la cartographie des risques et des plans de prévention établis, la zone I-AU2 n'est soumise à aucun risque connu.



IV. ORIENTATION D'AMÉNAGEMENT ET DE PROGRAMMATION SUR LE SECTEUR DE «LA DYSSE»

I. LE SCHÉMA D'AMÉNAGEMENT PRÉCISANT L'ORGANISATION SPATIALE DE LA ZONE



II. CONDITIONS D'AMÉNAGEMENT DE LA ZONE

1. QUALITÉ DE L'INSERTION ARCHITECTURALE ET URBAINE

Vu sa position transitoire entre village et campagne, la Commune a souhaité conférer au projet de fortes dimensions environnementales et paysagères. Il s'agit de préserver et de renforcer la qualité de vie du territoire, en cohérence avec les données urbaines, viaires, paysagères et topographiques du site.

Le projet d'aménagement doit permettre de concilier les enjeux en termes d'urbanisation, d'insertion paysagère et environnementale, de protection des ripisylves et des espaces de boisements présent sur la zone I-AU3 et sur la zone I-AUep.

- En s'adaptant à la topographie du site et en évitant des déblais et remblais excessifs,
- En aménageant, sur l'ensemble du site, des espaces verts et paysagés,
- Par la réalisation de bâtiments qualitatifs et sans impact visuel important sur les espaces environnants et sur le grand paysage.
- En raccrochant ce nouveau quartier au centre du village en multipliant les liaisons avec des nouvelles possibilités de circulation sécurisée offertes par les renforcements programmés des accroches viaires
- En intégrant qualitativement les secteurs urbanisés de la zone au futur réseau viaire et au maillage piétonnier
- En limitant la hauteur du bâti : la hauteur maximale des constructions, y compris pour les logements locatifs sociaux, est de 8.5 m dans la limite de 2 niveaux (R + 1).

2. MIXITÉ FONCTIONNELLE ET SOCIALE

Le principe est la mise en place d'opérations d'ensemble sur une superficie totale de 7.97 ha environ dont 6.50 ha environ réservée pour une opération d'aménagement d'habitat et 1.47 ha environ réservé au secteur d'équipement public

En complément de l'habitation, les constructions, changements de destination et extensions de bâtiment à vocation de bureau, artisanat et commerce de détail, activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle sont admis à condition que leur aspect extérieur soit compatible avec le milieu environnant et que leur fonctionnement ne constitue pas une source de nuisances incompatibles avec le caractère résidentiel de la zone.

Le projet se dotera d'une offre d'habitat diversifiée, de typologies et de formes urbaines variées (petits collectifs, logements intermédiaires et maisons individuelles), qui favorisant la fluidité des parcours résidentiels.

Le nouveau quartier est ouvert sur la mixité fonctionnelle puisqu'il doit accueillir, outre l'habitat, des secteurs pour l'aménagement de futurs équipements d'intérêt collectif et des espaces publics conçus pour garantir l'accès à tous les usagers et notamment aux modes doux. Le quartier offre un parc urbain à travers la protection des secteurs de boisement et l'aménagement d'espaces verts, constituant un espace de convivialité et de socialisation.

Le futur quartier permettra l'accueil d'une population de tout âge dans un esprit de mixité sociale : 20% du parc de logement sera de type locatif aidé **pour l'ensemble de la zone I-AU3**,

Pour l'ensemble de la zone I-AU3, il sera respecté une densité minimale de 13 logements par hectare de surface propre de l'opération.

3. LE STATIONNEMENT

Dans le cadre de l'opération d'aménagement d'ensemble, il sera proposé un parc de stationnement sur voirie adapté au futur quartier. Cette offre de stationnement complétera le stationnement imposé aux constructeurs des logements. Un soin particulier sera apporté au traitement paysager et aux plantations des aires de stationnement. Seront mêlées au sein de chaque parc de stationnement strate arborée, strate arbustive et strate herbacée. Les essences retenues seront diverses et de type méditerranéen.

Réalisation de places de stationnement pour les visiteurs sur les opérations d'aménagement d'ensemble

Dans le cadre d'opérations d'ensemble, il est exigé au minimum la création d'une place de stationnement par logement envisagé ou par activité envisagée.

Réalisation de places de stationnement privatives

Il est prévu la réalisation de places de stationnement privatives :

Pour les habitations de type «locatifs aidés»

Il ne peut être exigé la réalisation de plus d'une aire de stationnement par logement lors de la construction de logements locatifs financés avec un prêt aidé par l'État.

Par logement il sera réalisé au minimum de 1 place de stationnement privative ouverte sur la voirie publique

Il sera réalisé un minimum de 1 place non boxée par les logements collectifs. Les aires de stationnement seront plantées à raison, au minimum, d'un arbre pour 4 places. Elles devront intégrer une zone de stationnement pour les véhicules 2 roues motorisés.

Pour les habitations non«locatifs aidés»

Il sera réalisé un minimum de 1 place pour 50 m² de surface de plancher pour les logements. Privatives et réalisées dans la parcelle, l'une au moins sera ouverte sur la voirie publique.

Les aires de stationnement seront plantées à raison, au minimum, d'un arbre pour 4 places.

Pour les bâtiments à usage de bureaux, d'activités de services d'artisanat et commerce de détail.

Pour les constructions nouvelles à usage de bureau, artisanat et commerce de détail, activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle, il conviendra de prévoir une place de stationnement pour 30 m² de surface de plancher.

4. PRIORITÉ D'URBANISATION DES ZONES

L'urbanisation de la zone I-AU3 (Dysse) ne pourra être effective que lorsque le taux de rendements des réseaux d'eau potable de la commune aura atteint le pourcentage de 75% de rendement. Le secteur ne peut être urbanisé avec un pourcentage inférieur de 75%, et lorsque l'interconnexion avec Rabieux sera effective. Ces deux conditions sont cumulatives et doivent être respecté afin de permettre l'urbanisation du secteur I-AU3.

5. LA DESSERTE PAR LES TRANSPORTS EN COMMUN

La mise en place des cheminements doux sur ce secteur permettra d'accéder en toute sécurité au pôle de transport en commun situé à proximité de la cave Coopérative du village et à la future aire de covoiturage, qui sera mis en place au sud de la zone de la Dysse. Cette future installation permettra de diminuer l'impact de l'automobile sur la commune et de favoriser les échanges avec les villes voisines. Cela entraîne à petite échelle une réduction des gaz à effet de serre.

6. DESERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES ET RESEAUX

L'aménagement de la zone est conditionné par la réalisation d'un axe structurant relié au Nord de la zone par un carrefour à créer en connections avec la rue de l'église. Cet axe sera relié à l'Ouest de la zone par un carrefour à aménager au niveau du chemin des Saumailles. Il sera relié à l'Est par un aménagement qualitatif d'entrée de ville sur la route de Lagamas.

L'aménagement devra positionner au coeur de la zone un cheminement doux. La création des voies douces pénétrantes permettra de connecter les zones urbaines aux futurs équipements publics et au reste du village.

Les zones de développement devront bénéficier d'un accès haut-débit sans altérer la qualité de réseau existant et à l'occasion des travaux de rénovation des voiries et d'amélioration des réseaux à prévoir dans les années à venir, la question des communications numériques sera systématiquement abordée.

Parallèlement à l'aménagement de la zone, des travaux de renforcement ou de raccordement aux réseaux devront être réalisés en cohérence avec les besoins du projet.

Ambiance paysagère des voies

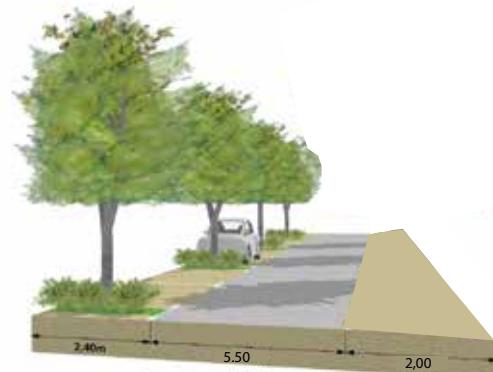


Profil 1 : voie structurante principale

Profil 3 : cheminement piéton



Profil 2 : espace partagé



Profil 4 : voie secondaire



Nota : Conformément à l'article R. 151.8 du Code de l'Urbanisme, le schéma d'aménagement «précise les principales caractéristiques d'organisation spatiale du secteur». Les orientations d'aménagement illustrées permettent une souplesse dans leur application. Les formes délimitées ne préfigurent qu'une intention à retrancrire dans les projets d'aménagement.

7. QUALITÉ ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGÈRE

La mise en place ou le maintien de coulées vertes regroupant plusieurs strates végétales, le maintien de la ripisylve présente au cœur de la zone, l'aménagement d'espaces transitoires verts et paysagés, de plantations appropriées à proximité des bâtiments et sur les aires de stationnement s'inscrivent dans une démarche de réduction des impacts sur la biodiversité et de valorisation paysagère.

Il conviendra de mettre en place un pourcentage minimal d'espace libre à hauteur de 20% des parcelles.

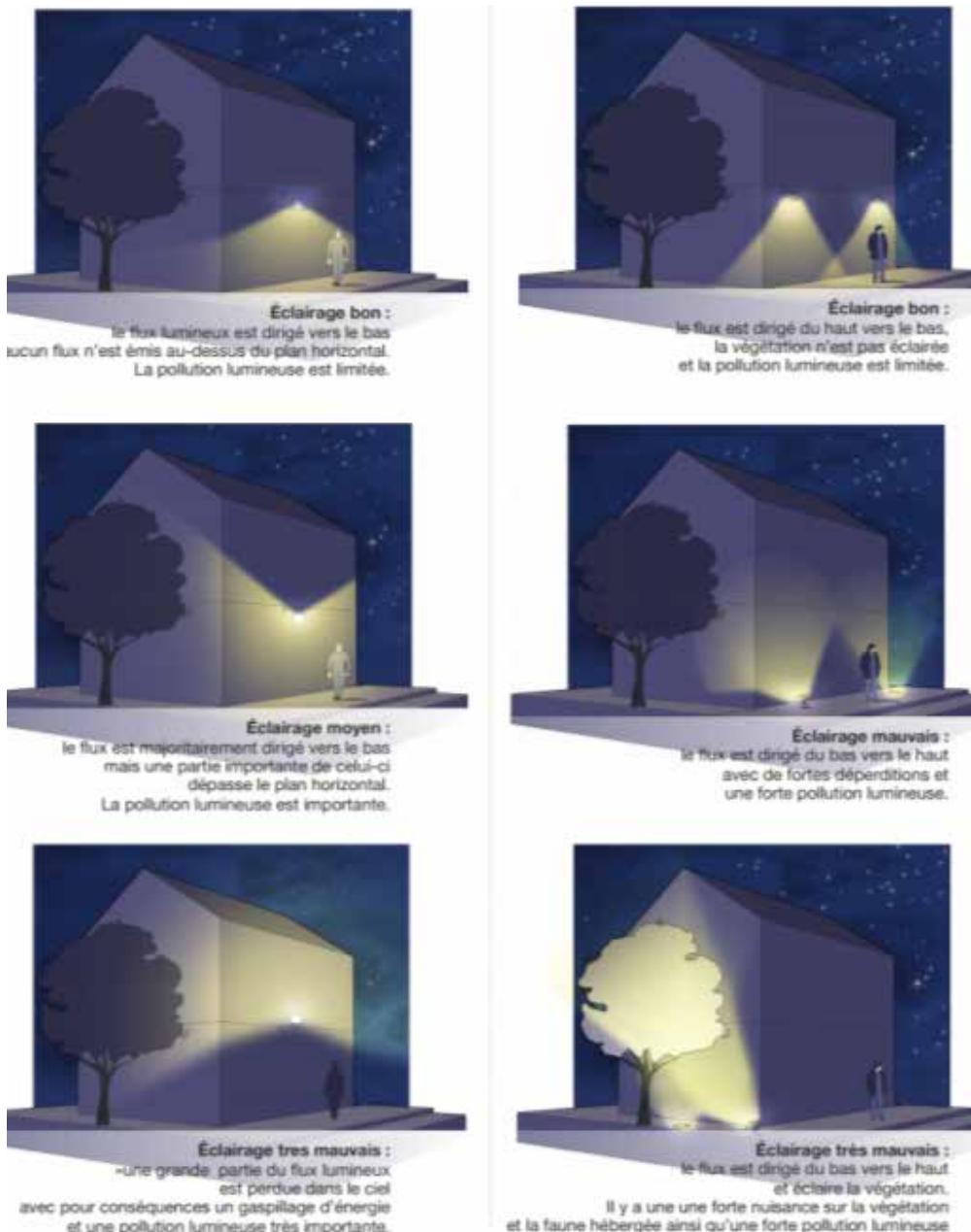
Limitation de l'éclairage extérieur et de l'éclairage public

L'aménagement du secteur est susceptible d'engendrer l'utilisation d'éclairages nocturnes, créant une rupture pour des espèces lucifuges comme de nombreux chiroptères.

Afin de ne pas créer de pollution lumineuse, il conviendra de limiter au maximum l'éclairage nocturne de la zone.

Pour cela :

- Les dispositifs d'éclairage seront disposés du côté des cheminements doux accompagnant la voie structurante
- Les dispositifs d'éclairage seront équipés de faisceaux lumineux dirigés vers le bas et si possible d'intensité modérée.



Préconisations relatives à l'éclairage (Source LPO)

La trame végétale

Cette trame végétale correspond aux espaces verts accompagnant la voie structurante, aux espaces de rétention et aux franges végétales à créer ou à maintenir et renforcer.

Elle a aussi pour principe de paysager le site et de créer une strate végétale participant à créer de la biodiversité.

Espace de rétention

L'espace de rétention, peu profond, pourra être conçu en noues (pente douce et non clos), ou sous forme de bassin de rétentions, et permettra la création et le maintien de zones herbacées ou de friches. Il complétera le réseau humide constitué par les fossés du site. Il renforcera l'implantation d'espèces animales par la mise en oeuvre d'une mosaïque de milieux favorables au développement et au déplacement de la biodiversité (en particulier la faune et la flore aquatique et amphibia).

L'aménagement des espaces de rétention a **aussi pour principe de paysager le site et de maintenir, créer ou renforcer des zones tampons pour la biodiversité, participant à la trame verte locale.**

Frange végétale périphérique

Elle correspond soit à des aménagements paysagers accompagnant l'entrée des zones, soit à des haies ou fragments de haies à maintenir et renforcer.

Le maintien des espaces boisés sur le secteur sud de l'OAP est essentiel, ce dernier favorisera le lien entre les espaces boisés présents dans la zone et les futurs aménagements paysagers.

La trame verte constituera ainsi à la fois des espaces de vie variés pour la faune avec la création d'une certaine diversité végétale et un axe de déplacement majeur pour la faune, garantissant les échanges avec les secteurs voisins.

Ces espaces ont pour but de diversifier les formations pour favoriser la biodiversité et la mise en place de zones de transitions paysagères.

Accompagnement végétal de l'axe viaire structurant

Cette trame végétale correspond aux espaces verts accompagnant la voie structurante. Sa vocation paysagère participera au maintien de la nature en coeur de ville.

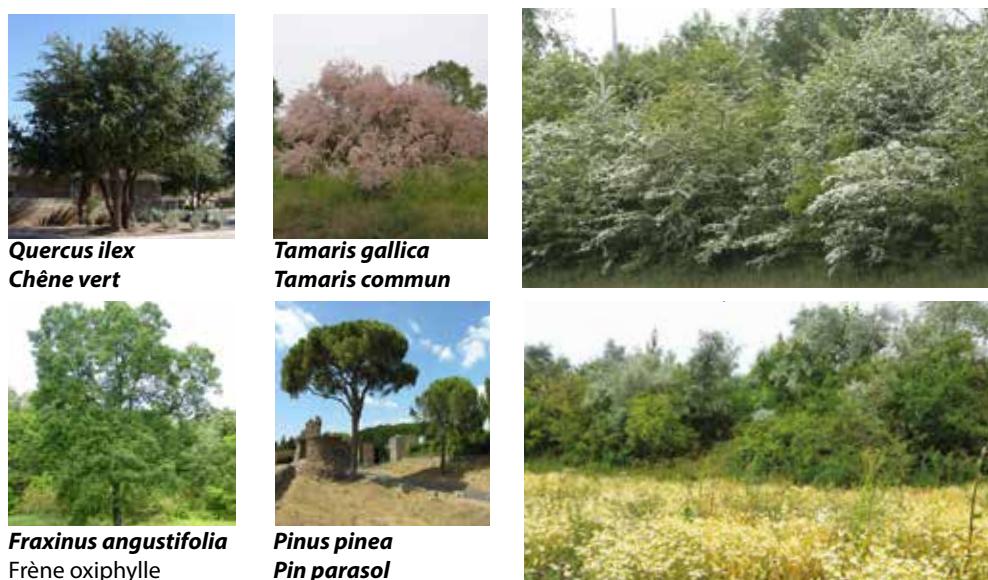
Programme des plantations

Dans le programme de plantations, les essences méditerranéennes seront privilégiées (chêne vert, frêne oxyphylle). Ainsi dans l'aménagement du parc, des jardins d'agrément et des haies, sont à éviter l'implantation de toutes espèces végétales invasives telles que l'herbe de la pampa, le buddléia de David, le robinier faux-acacia, l'ailante faux-vernis du Japon, l'éralbe negundo. La liste des essences retenues est présentée en partie VII.

L'ensemble permettra la mise en place de diverses strates végétales :

- la strate herbacée (5 à 80 cm) constituée essentiellement de graminées, des plantes à fleurs, de fougères, ainsi que de petits végétaux ligneux sous-arbustifs comme les sauges, les lavandes, l'hysope, etc. ;
- la strate arbustive (1 m à 4 m) comprenant de nombreux buissons à feuilles épineuses ou persistantes, dont en majeure partie : des Bruyères arborescentes, des arbousiers, des éricacées soit les jeunes arbres ;
- au-delà de 4 mètres de hauteur, les végétaux appartiennent à la strate arborescente ou arborée : chênes, amandiers..

Exemples de palette végétale dans les espaces de rétention



8. PRÉVENTION DES RISQUES

Selon la cartographie des risques et des plans de prévention établis, la zone de la Dysse n'est soumise à aucun risque connu.

Pour préserver les axes d'écoulement du ruisseau identifié comme écoulement à enjeu hydraulique sur les cartes de des cours d'eau et guide d'entretien pour les riverains de la DDTM, une bande non aedificandi de 10 m de part et d'autre des ruisseaux n'ayant pas fait l'objet d'une étude hydraulique spécifique, est reportée sur les documents graphiques et classée en zone rouge «R» comme l'indique le PPRi de Montpeyroux .



V. ORIENTATION D'AMÉNAGEMENT ET DE PROGRAMMATION SUR LE SECTEUR «MEILLADE »

I. SCHÉMA D'AMÉNAGEMENT PRÉCISANT L'ORGANISATION SPATIALE DE LA ZONE



Légende :

- Périmètre de la zone
- Secteur d'habitat
- Espace de stationnement paysager à créer
- Couture verte à aménager
- Voie à créer
- Principe de voies d'accès à réaliser
- Principe de voies douces à réaliser
- Accompagnement végétal et paysager à réaliser

Nota : le schéma d'aménagement permet une souplesse dans son application. Les formes délimitées ne préfigurent qu'une intention à retranscrire dans les projets d'aménagement.

II. LES CONDITIONS D'AMÉNAGEMENT DE LA ZONE

1. LA QUALITÉ DE L'INSERTION ARCHITECTURALE, URBAINE ET PAYSAGÈRE

Vu sa position en frange d'urbanisation au nord-ouest du village, le futur quartier doit optimiser son intégration paysagère, dans ce secteur offrant de larges vues sur les terres cultivées, prairies et haies du site et à proximité, ainsi que sur le grand paysage.

Les constructions et les espaces publics devront s'inscrire dans une logique d'insertion paysagère.

- En s'adaptant à la topographie du site et en évitant des déblais et remblais excessifs,
- En aménageant, sur l'ensemble du site, des espaces verts et paysagés,
- Par la réalisation de bâtiments qualitatifs et sans impact visuel important sur les espaces environnants et sur le grand paysage.
- En raccrochant ce nouveau quartier au centre du village en multipliant les liaisons avec des nouvelles possibilités de circulation sécurisée offertes par les renforcements programmés des accroches viaires
- En intégrant qualitativement un espace de parking sur le secteur.
- En intégrant qualitativement les secteurs urbanisés de la zone au futur réseau viaire et au maillage piétonnier
- En limitant la hauteur du bâti : Pour les habitations individuelles, la hauteur maximale des constructions est de 8.5 m dans la limite de 2 niveaux (R + 1).

2. LA MIXITÉ FONCTIONNELLE ET SOCIALE

Le principe est la mise en place d'opérations d'habitat inscrites dans une opération d'aménagement d'ensemble sur une superficie de 1,04 ha environ dont 0,15 ha environ d'emplacement réservé.

Le nouveau quartier est ouvert sur la mixité fonctionnelle puisqu'il doit accueillir, outre l'habitat, des espaces publics conçus pour garantir l'accès à tous les usagers et notamment aux modes doux.

Le futur quartier permettra l'accueil d'une population de tout âge dans un esprit de mixité sociale, pour l'ensemble de la zone I-AU4, il sera respecté une densité minimale de 13 logements par hectare de surface propre de l'opération.

3. LE STATIONNEMENT

Dans le cadre de l'opération d'aménagement d'ensemble, il sera proposé un parc de stationnement sur voirie adapté au futur quartier. Cette offre de stationnement complétera le stationnement imposé aux constructeurs des logements collectifs ou individuels.

Un soin particulier sera apporté au traitement paysager et aux plantations des aires de stationnement. Seront mêlées au sein de chaque parc de stationnement strate arborée, strate arbustive et strate herbacée. Les essences retenues seront diverses et de type méditerranéen.

Réalisation de places de stationnement pour les visiteurs sur les opérations d'aménagement d'ensemble

Dans le cadre d'opérations d'ensemble, il est exigé au minimum la création d'une place de stationnement par logement envisagé ou par activité envisagée.

Réalisation de places de stationnement privatives

Il est prévu la réalisation de places de stationnement privatives :

Pour les habitations de type «locatifs aidés»

Il ne peut être exigé la réalisation de plus d'une aire de stationnement par logement lors de la construction de logements locatifs financés avec un prêt aidé par l'État.

Par logement, il sera réalisé au minimum 1 place de stationnement privative ouverte sur la voirie publique.

Il sera réalisé un minimum de 1 place non boxée par logements collectif. Les aires de stationnement seront plantées à raison, au minimum, d'un arbre pour 4 places. Elles devront intégrer une zone de stationnement pour les véhicules 2 roues motorisés.

Pour les habitations non«locatifs aidés»

Il sera réalisé un minimum de 1 place pour 50 m² de surface de plancher pour les logements. Privatives et réalisées dans la parcelle, l'une au moins sera ouverte sur la voirie publique.

Les aires de stationnement seront plantées à raison, au minimum, d'un arbre pour 4 places

4. DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES ET RÉSEAUX

L'aménagement de la zone I-AU4 est conditionné par la réalisation d'une voie structurante reliant le chemin des Tieuillères au chemin du Mûrier à requalifier et élargir.

Ambiance paysagère des voies



Profil 1 : voie structurante principale

Profil 2 : espace partagé



Nota : Conformément à l'article R. 151.8 du Code de l'Urbanisme, le schéma d'aménagement «précise les principales caractéristiques d'organisation spatiale du secteur». Les orientations d'aménagement illustrées permettent une souplesse dans leur application. Les formes délimitées ne préfigurent qu'une intention à retranscrire dans les projets d'aménagement.

Le projet devra être «irrigué» par un réseau de cheminements doux, permettant la circulation des cycles et des piétons, qui accompagneront chaque axe structurant et voie secondaire, qui sont représentés sur le schéma d'aménagement.

Les zones de développement devront bénéficier d'un accès haut-débit sans altérer la qualité de réseau existant et, à l'occasion des travaux de rénovation des voiries et d'amélioration des réseaux à prévoir dans les années à venir, la question des communications numériques sera systématiquement abordée.

Parallèlement à l'aménagement de la zone, des travaux de renforcement ou de raccordement aux réseaux devront être réalisés en cohérence avec les besoins du projet.

5. LA DESSERTE PAR LES TRANSPORTS EN COMMUN

La mise en place des cheminements doux sur ce secteur permettront d'accéder en toute sécurité au pôle de transport en commun situé à proximité de la cave Coopérative du village.

6. QUALITÉ ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGÈRE

La mise en place ou le maintien de coulées vertes regroupant plusieurs strates végétales, l'aménagement d'espaces transitoires verts et paysagés, de plantations appropriées à proximité des bâtiments et sur les aires de stationnement s'inscrivent dans une démarche de réduction des impacts sur la biodiversité et de valorisation paysagère.

Il conviendra de mettre en place un pourcentage minimal d'espace libre à hauteur de 20% des parcelles.

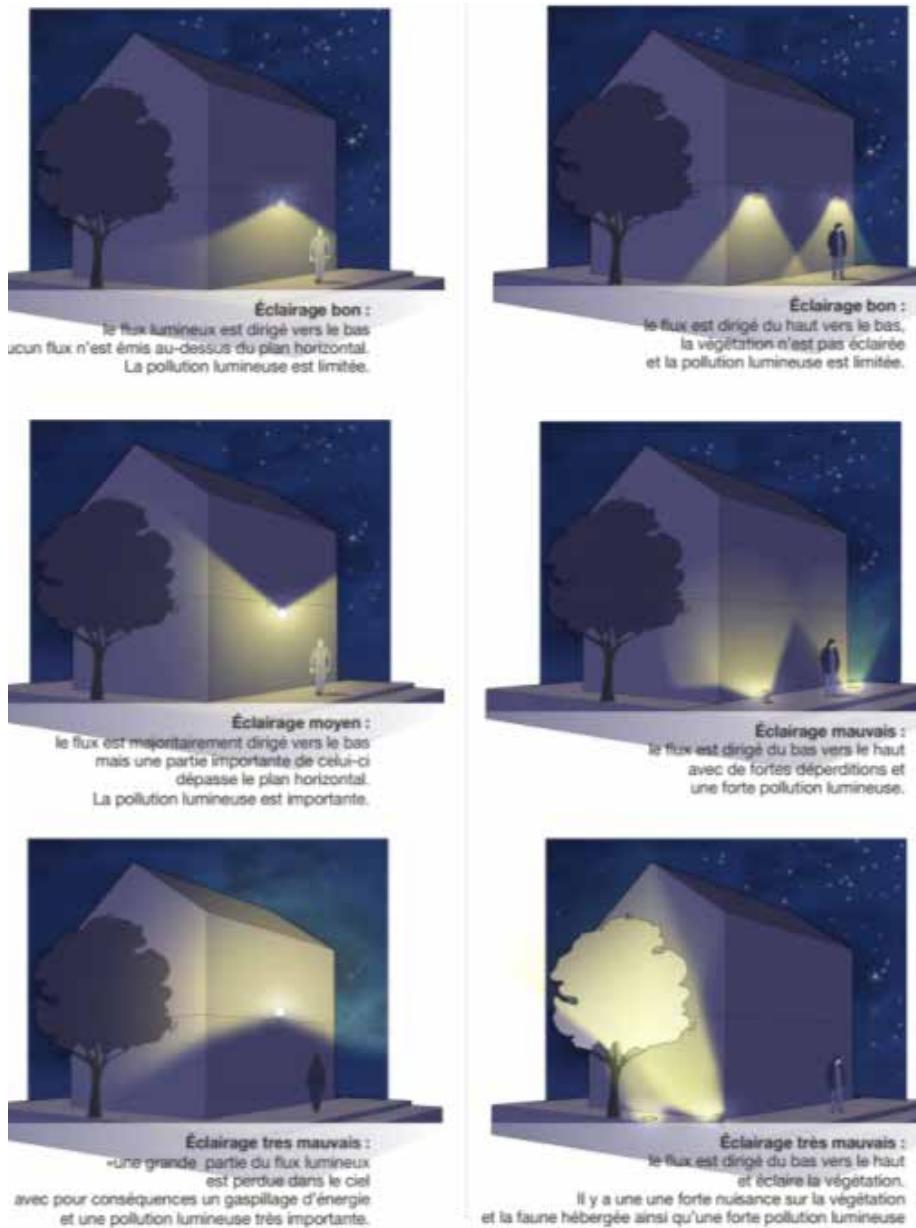
Limitation de l'éclairage extérieur et de l'éclairage public

L'aménagement du secteur est susceptible d'engendrer l'utilisation d'éclairages nocturnes, créant une rupture pour des espèces lucifuges comme de nombreux chiroptères.

Afin de ne pas créer de pollution lumineuse, il conviendra de limiter au maximum l'éclairage nocturne de la zone.

Pour cela :

- Les dispositifs d'éclairage seront disposés du coté des cheminements doux accompagnant la voie structurante
- Les dispositifs d'éclairage seront équipés de faisceaux lumineux dirigés vers le bas et si possible d'intensité modérée.



Préconisations relatives à l'éclairage (Source LPO)

La trame végétale

Cette trame végétale correspond aux espaces verts accompagnant la voie structurante, aux espaces de rétention et aux franges végétales à créer ou à maintenir et renforcer.

Elle a aussi pour principe de paysager le site et de créer une strate végétale participant à créer de la biodiversité.

Frange végétale périphérique

Elle correspond soit à des aménagements paysagers accompagnant l'entrée de ville, soit à des haies ou fragments de haies à maintenir et renforcer.

La trame verte constituera ainsi à la fois des espaces de vie variés pour la faune avec la création d'une certaine diversité végétale et un axe de déplacement majeur pour la faune, garantissant les échanges avec les secteurs voisins.

Ces espaces ont pour but de diversifier les formations pour favoriser la biodiversité et la mise en place de zones de transitions paysagères.

Accompagnement végétal de l'axe viaire structurant

Cette trame végétale correspond aux espaces verts accompagnant la voie structurante. Sa vocation paysagère participera au maintien de la nature en ville.

Programme des plantations

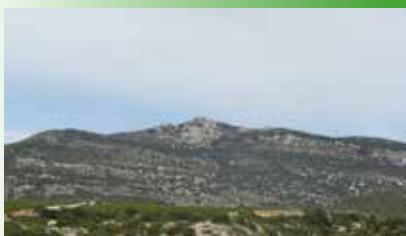
Dans le programme de plantations, les essences méditerranéennes seront privilégiées (chêne vert, frêne oxyphylle). Ainsi dans l'aménagement du parc, des jardins d'agrément et des haies, seront à éviter l'implantation de toutes espèces végétales invasives telles que l'herbe de la pampa, le buddléia de David, le robinier faux-acacia, l'ailante faux-vernis du Japon, l'érable negundo. La liste des essences retenues est présentée en partie VII.

L'ensemble permettra la mise en place de diverses strates végétales :

- la strate herbacée (5 à 80 cm) constituée essentiellement de graminées, des plantes à fleurs, de fougères, ainsi que de petits végétaux ligneux sous-arbusifs comme les sauges, les lavandes, l'hysope, etc. ;
- la strate arbustive (1 m à 4 m) comprenant de nombreux buissons à feuilles épineuses ou persistantes, dont en majeure partie : des Bruyères arborescentes, des arbousiers, des éricacées soit les jeunes arbres ;
- au-delà de 4 mètres de hauteur, les végétaux appartiennent à la strate arborescente ou arborée : chênes, amandiers..

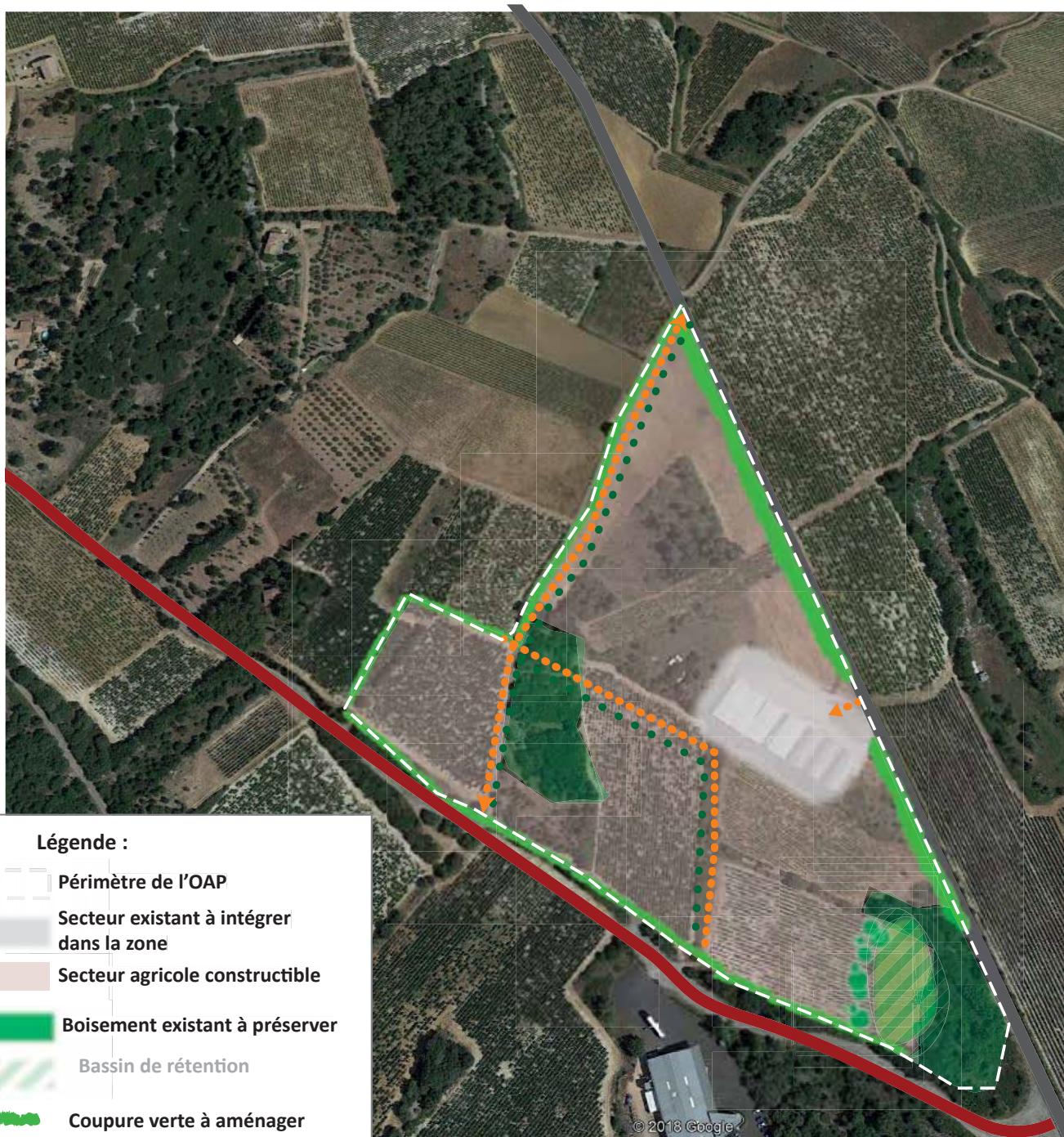
7. PRÉVENTION DES RISQUES

Selon la cartographie des risques et des plans de prévention établis, la zone I-AU4 n'est soumise à aucun risque connu.



VI. SECTEUR HAMEAU AGRICOLE

I. SCHÉMA D'AMÉNAGEMENT PRÉCISANT L'ORGANISATION SPATIALE DE LA ZONE



Nota : le schéma d'aménagement permet une souplesse dans son application. Les formes délimitées ne préfigurent qu'une intention à retranscrire dans les projets d'aménagement.

II. LES CONDITIONS D'AMÉNAGEMENT DE LA ZONE

1. LA QUALITÉ DE L'INSERTION ARCHITECTURALE, URBAINE ET PAYSAGÈRE

Vu sa position en frange d'urbanisation au sud du village, le futur hameau agricole doit optimiser son intégration paysagère, dans ce secteur offrant de larges vues sur les terres cultivées, prairies et haies du site et à proximité, ainsi que sur le grand paysage.

Les constructions et les espaces publics devront s'inscrire dans une logique d'insertion paysagère.

- En s'adaptant à la topographie du site et en évitant des déblais et remblais excessifs,
- En aménageant, sur l'ensemble du site, des espaces verts et paysagés,
- Par la réalisation de bâtiments qualitatifs et sans impact visuel important sur les espaces environnants et sur le grand paysage.
- En intégrant qualitativement les espaces de parking et de stockage sur le secteur.
- En limitant la hauteur du bâti la hauteur maximale des constructions est de 8.5 m dans la limite de 2 niveaux (R + 1).
- Cet aménagement offre la possibilité aux agriculteurs de construire leurs hangars de stockage.
- Ce projet qui se veut exemplaire sur le plan de la concertation a permis de définir des lots avec des parcelles de 1000 m² environ en parfaite adéquation avec les besoins des agriculteurs
- Cet aménagement se réalisera en 3 tranches successives pour contrôler les constructions sur la zone.

2. LA MIXITÉ FONCTIONNELLE

Le principe est la mise en place d'un hameau agricole sur une superficie de 7,69 hectares environ.

Cet aménagement répond aux enjeux de protection des espaces agricoles et aux besoins de construction et de logements des agriculteurs.

Le hameau agricole offre aux agriculteurs la possibilité de construire un hangar pour le stockage de leur matériel. Cette configuration permet de maîtriser l'intégration paysagère des constructions agricoles et répond aux problèmes de stockage inadapté dans les centres de villages (engendrant souvent des conflits de voisinage).

Les agriculteurs qui souhaitent intégrer le hameau y voient un intérêt certain pour le développement de leur exploitation. Ils vont pouvoir stocker le matériel dans de meilleures conditions (plus d'espace, tout au même endroit, mise à l'abri, moins de vols, gain de temps) et ne gêneront plus leurs voisins. Certains y voient également une chance d'être propriétaire ou de construire une cave particulière (la plupart sont viticulteurs).

Le hameau agricole ouvre aux agriculteurs de nouvelles perspectives d'évolution : agrandissement des surfaces exploitées, achat ou modernisation du matériel, diversification, vente directe dans le hameau. La proximité facilite l'entraide et peut encourager le développement de projets collectifs.

3. LE STATIONNEMENT

Un soin particulier sera apporté au traitement paysager et aux plantations des aires de stationnement. Seront mêlées au sein de chaque parc de stationnement strate arborée, strate arbustive et strate herbacée. Les essences retenues seront diverses et de type méditerranéen.

Le stationnement des véhicules doit être assuré en dehors du domaine public, dans des conditions répondant aux besoins des activités exercées dans les constructions projetées. Tout stationnement doit être disposé dans les parcelles de façon à aménager une aire d'évolution à l'intérieur des dites parcelles et à ne présenter que le minimum d'accès sur la voie publique nécessaire à leur desserte.

Il sera réalisé au minimum 4 places de stationnement pour l'exploitation (construction nouvelle ou changement de destination). et 4 places de stationnement pour l'accueil du public

Les aires de stationnement seront plantées à raison, au minimum, d'un arbre pour 4 places.

4. PRIORITÉ D'URBANISATION DES ZONES



La priorité est donnée à l'urbanisation de la zone 1 du hameau en connexion directe avec l'axe viaire.

L'urbanisation de la zone sera réalisée par phase successives, trois phases sont mises en place sur le secteur du hameau agricole.

La réalisation des phases ne pourra être impulsée que lorsque le taux de remplissage de la phase précédente sera au minimum de 80% .

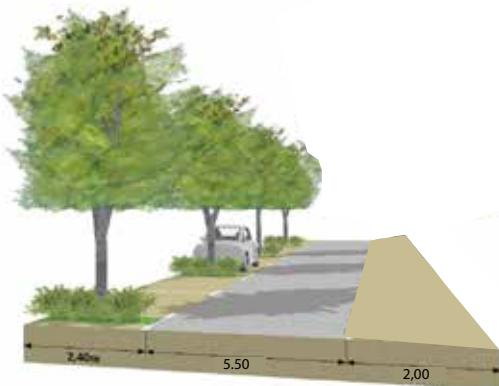
5. DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES ET RÉSEAUX

L'aménagement de la zone Ah est conditionné par la réalisation de l'élargissement du Chemin Puech Auger et de voies structurantes en internes.

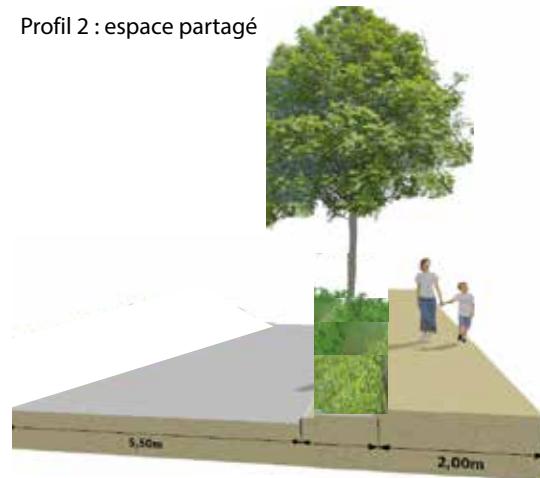
Ambiance paysagère des voies



Profil 1 : espace partagé



Profil 2 : espace partagé



Le projet devra être «irrigué» par un réseau de cheminements doux, permettant la circulation des cycles et des piétons, qui accompagneront chaque axe structurant et voie secondaire, qui sont représentés sur le schéma d'aménagement.

Parallèlement à l'aménagement de la zone, des travaux de renforcement ou de raccordement aux réseaux devront être réalisés en cohérence avec les besoins du projet.

Nota : Conformément à l'article R. 151.8 du Code de l'Urbanisme, le schéma d'aménagement «précise les principales caractéristiques d'organisation spatiale du secteur». Les orientations d'aménagement illustrées permettent une souplesse dans leur application. Les formes délimitées ne préfigurent qu'une intention à retranscrire dans les projets d'aménagement.

6. QUALITÉ ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGÈRE

La mise en place ou le maintien de coulées vertes regroupant plusieurs strates végétales, l'aménagement d'espaces transitoires verts et paysagés, de plantations appropriées à proximité des bâtiments et sur les aires de stationnement s'inscrivent dans une démarche de réduction des impacts sur la biodiversité et de valorisation paysagère.

Il conviendra de mettre en place un pourcentage minimal d'espace libre à hauteur de 20% des parcelles.

Pour chaque construction, ainsi que les aires de stationnement, 10% de la surface du terrain devra être planté et comporter des arbres de haute tige d'une hauteur minimale de 3 mètres

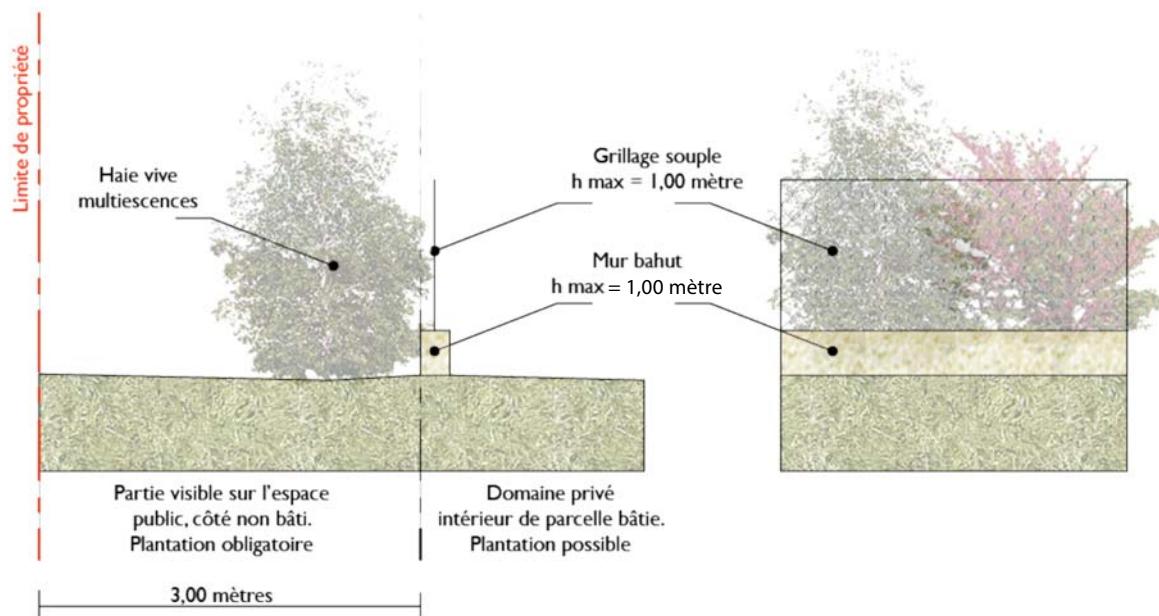
- les plantations d'arbres de hautes tiges ou d'arbustes devront favoriser une meilleure intégration des installations ; Est considéré comme un arbre de haute tige, un sujet d'au moins 3 mètres de hauteur avec une section de 25/30.
- le choix des essences, leur mode de groupement et leur taille devront prendre en compte les caractéristiques du paysage local (haies champêtres, bocagères, bosquets, vergers, arbres isolés) et préserver les vues panoramiques.

Concernant la qualité environnementale et paysagère du site les clôtures seront traitées qualitativement

Les clôtures pourront être constituées :

- Soit par un mur bahut enduit d'une hauteur ne pouvant excéder 1 m, surmonté d'un grillage soudé et plastifié composé de panneaux rigides, et doublé d'une haie vive composée d'essences méditerranéennes. La hauteur totale ne devant pas excéder 2 m de hauteur mesurée à partir du niveau de la voie.
- Soit par un grillage soudé et plastifié composé de panneaux rigides d'une hauteur totale de 2 m doublé d'une haie vive composée d'essences méditerranéennes.

Les clôtures seront à réaliser tel que présenté dans le schéma ci-dessous :



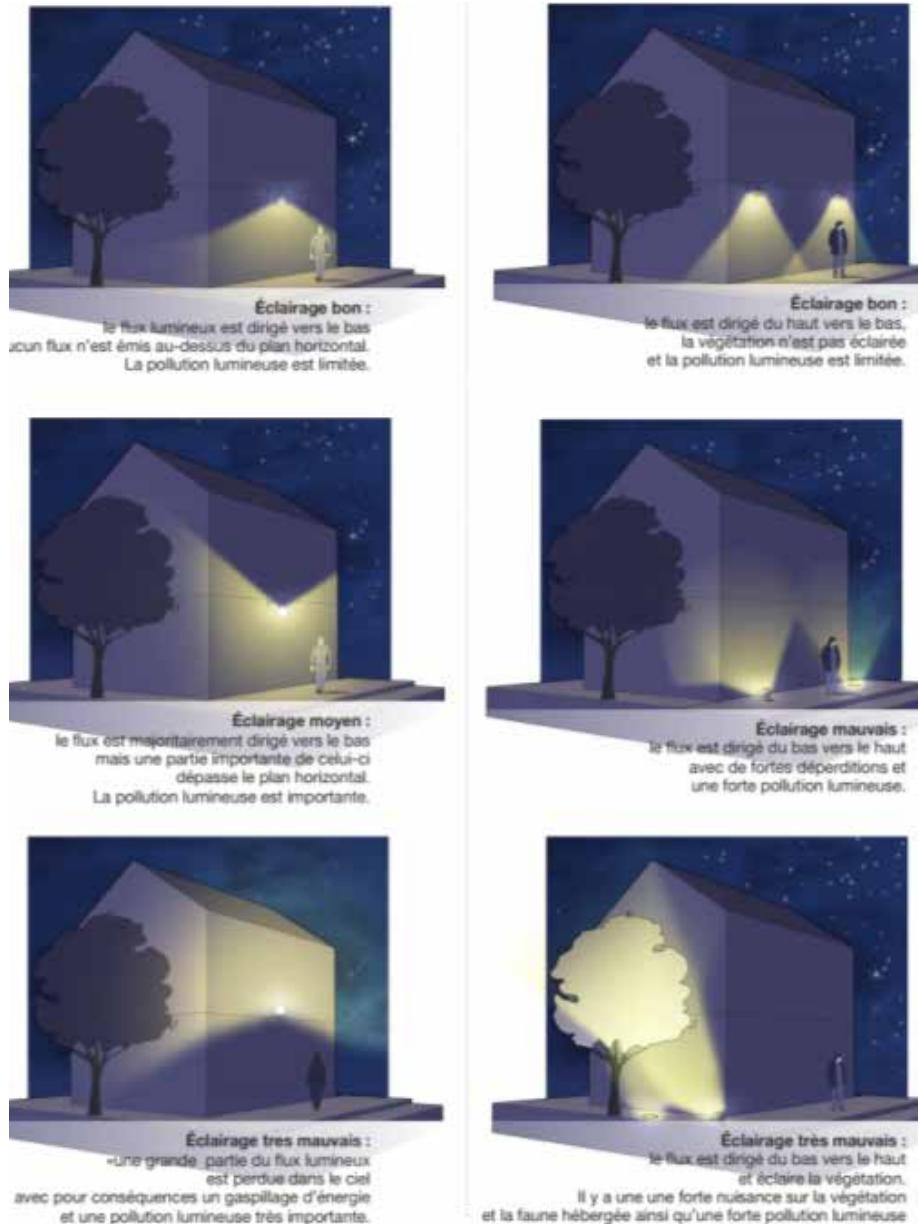
Limitation de l'éclairage extérieur et de l'éclairage public

L'aménagement du secteur est susceptible d'engendrer l'utilisation d'éclairages nocturnes, créant une rupture pour des espèces lucifuges comme de nombreux chiroptères.

Afin de ne pas créer de pollution lumineuse, il conviendra de limiter au maximum l'éclairage nocturne de la zone.

Pour cela :

- Les dispositifs d'éclairage seront disposés du coté des cheminements doux accompagnant la voie structurante
- Les dispositifs d'éclairage seront équipés de faisceaux lumineux dirigés vers le bas et si possible d'intensité modérée.



Préconisations relatives à l'éclairage (Source LPO)

La trame végétale

Cette trame végétale correspond aux espaces verts accompagnant la voie structurante, aux espaces de rétention et aux franges végétales à créer ou à maintenir et renforcer.

Elle a aussi pour principe de paysager le site et de créer une strate végétale participant à créer de la biodiversité.

Espace de rétention

L'espace de rétention, peu profond, conçu en noues (pente douce et non clos) permettra la création et le maintien de zones herbacées ou de friches. Il complétera le réseau humide constitué par les fossés du site. Il renforcera l'implantation d'espèces animales par la mise en oeuvre d'une mosaïque de milieux favorables au développement et au déplacement de la biodiversité (en particulier la faune et la flore aquatique et amphibia).

L'espace de rétention aménagé en bassin, pourra être polyvalent, promenade, détente, écrans végétaux et acoustiques, espaces ludiques ou aménagé en espace paysager permettront la création et le maintien de zones herbacées ou de friches.

Frange végétale périphérique

Elle correspond soit à des aménagements paysagers accompagnant l'entrée de ville, soit à des haies ou fragments de haies à maintenir et renforcer.

La trame verte constituera ainsi à la fois des espaces de vie variés pour la faune avec la création d'une certaine diversité végétale et un axe de déplacement majeur pour la faune, garantissant les échanges avec les secteurs voisins.

Ces espaces ont pour but de diversifier les formations pour favoriser la biodiversité et la mise en place de zones de transitions paysagères.

Accompagnement végétal de l'axe viaire structurant

Cette trame végétale correspond aux espaces verts accompagnant la voie structurante. Sa vocation paysagère participera au maintien de la nature en ville.

Programme des plantations

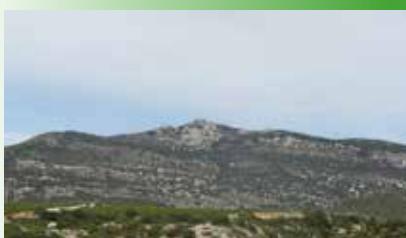
Dans le programme de plantations, les essences méditerranéennes seront privilégiées (chêne vert, frêne oxyphylle). Ainsi dans l'aménagement du parc, des jardins d'agrément et des haies, seront à éviter l'implantation de toutes espèces végétales invasives telles que l'herbe de la pampa, le buddléia de David, le robinier faux-acacia, l'ailante faux-vernis du Japon, l'érable negundo. La liste des essences retenues est présentée en partie VII.

L'ensemble permettra la mise en place de diverses strates végétales :

- la strate herbacée (5 à 80 cm) constituée essentiellement de graminées, des plantes à fleurs, de fougères, ainsi que de petits végétaux ligneux sous-arbustifs comme les sauges, les lavandes, l'hysope, etc. ;
- la strate arbustive (1 m à 4 m) comprenant de nombreux buissons à feuilles épineuses ou persistantes, dont en majeure partie : des Bruyères arborescentes, des arbousiers, des éricacées soit les jeunes arbres ;
- au-delà de 4 mètres de hauteur, les végétaux appartiennent à la strate arborescente ou arborée : chênes, amandiers..

7. PRÉVENTION DES RISQUES

Selon la cartographie des risques et des plans de prévention établis, la zone n'est soumise à aucun risque connu.



VII. ANNEXE RELATIVE AUX PLANTATIONS

Liste des espèces méditerranéennes conseillées dans le cadre de l'aménagement

PLANTES VIVACES ET ANNUELLES, GRAMINEES	ARBUSTES ET ARBRISSEAU	PLANTES GRIMPANTES
<ul style="list-style-type: none"> • Achillée : <i>Achillea ptarmica</i> ou <i>A. millefolium</i> • Anthyllide : <i>Anthyllis barba-jovis</i> • Carex (<i>Carex cuprina</i>) • Centaurée : <i>Centaurea aspera</i>, <i>C. collina</i>, <i>C. calcitrapa</i>, <i>C. cineraria</i>, <i>C. jacea</i>, <i>C. melitensis</i>, <i>C. napifolia</i> • Euphorbe(s) : <i>Euphorbia characias</i>, <i>E. nicaeensis</i>, <i>E. amygdaloides</i>. • Géranium sanguin • Globulaire • Grande férule • Petite pervenche • Gypsophile : <i>Gypsophila paniculata</i> ou <i>G. repens</i> • Immortelle • Iris : <i>Iris foetidissima</i> ou <i>I. pseudacorus</i> • Lavande(s) • Lavatère <i>Lavatera maritima</i> • Népeta • Potentilles : <i>Potentilla anserina</i> ou <i>P. erecta</i> • Santoline • Scabieuse : <i>Scabiosa columbaria</i> ou <i>S. atropurpurea</i> • Sauge(s) si secteur pas trop venté <i>Salvia verticillata</i> • Thym • Valériane : <i>Valeriana officinalis</i> ou <i>Centranthus ruber</i> ou <i>C. calcitrapa</i> 	<ul style="list-style-type: none"> • Arbousier • Amélanchier • Buplevre (<i>Bupleurum fruticosum</i>) • Cyste de Montpellier (ou autres cystes, présentes naturellement) • Coronille (<i>Coronilla glauca</i>) • <i>Dorycnium</i> • Filaire • Gattilier • Laurier tin • Myrte • Nerprun alaterne • Pistachier lentisque • Romarin 	<ul style="list-style-type: none"> • Jasmin (<i>Jasminum fruticans</i> ou <i>J. nudiflorum</i>) • Clématite (<i>C. flammula</i> ou <i>C. vitalba</i>)

Liste d'espèces méditerranéennes autorisées dans le cadre de l'aménagement

PLANTES VIVACES ET ANNUELLES, GRAMINEES	ARBRES ET ARBUSTES
<ul style="list-style-type: none"> • <i>Frankenia laevis</i> L • <i>Senecio cineraria</i> DC. • <i>Helichrysum stoechas</i> (L.) Moench immortelle des dunes • <i>Lavatera maritima</i> Gouan • <i>Teucrium fruticans</i> L. • <i>Geranium sanguineum</i> L. • <i>Salvia officinalis</i> L. • <i>Centranthus ruber</i> 	<ul style="list-style-type: none"> • <i>Elaeagnus angustifolia</i> L. (olivier de bohème) • <i>Pinus pinea</i> L. (pin pignon, pin parasol) • <i>Rhamnus alaternus</i> L. • <i>Vitex agnus-castus</i> L. gattilier, poivrier sauvage • <i>Pistacia lentiscus</i> L. • <i>Populus alba</i> L. • <i>Acer campestre</i> L. • <i>Alnus cordata</i> (Loisel) Duby • <i>Fraxinus ornus</i> L. • <i>Anthyllis barba-jovis</i> L • <i>Quercus ilex</i> L. • <i>Acer monspessulanum</i> L. • <i>Ostrya carpinifolia</i> L. • <i>Celtis australis</i> L. (micocoulier) • <i>Coronilla valentina</i> subsp. <i>glauca</i> (L.) Batt. (C. <i>glauca</i>) • <i>Olea europaea</i> L. • <i>Quercus pubescens</i> Willd. • <i>Pinus halepensis</i> Mill. • <i>Acer opalus</i> Mill. • Laurier tin (<i>Viburnum tinus</i>) • Buplèvre (<i>Bupleurum fruticosum</i>) • <i>Myrtus communis</i> • <i>Cistus albidus</i> • <i>Cistus monspeliensis</i> L. • <i>Pistacia terebinthus</i> L. • <i>Phyllirea latifolia</i> L. • <i>Phyllirea angustifolia</i> L.

Liste d'espèces d'espèces proscrites dans le cadre de l'aménagement

LISTE NOIRE DES ESPECES EXOTIQUES ENVAHISANTES EN MEDITERRANEE	
<i>Nom scientifique</i>	<i>Nom français</i>
<i>Acacia dealbata</i> Link, 1822	Mimosa argenté
<i>Acer negundo</i> L., 1753	Érable negundo
<i>Agave americana</i> L., 1753	Agave d'Amérique
<i>Ailanthus altissima</i> (Mill.) Swingle, 1916	Faux-vernis du Japon
<i>Akebia quinata</i> Decne., 1839	Akébie à cinq feuilles
<i>Ambrosia artemisiifolia</i> L., 1753	Ambroise élevée
<i>Ambrosia psilostachya</i> DC., 1836	Ambrosie à épis lisses
<i>Amorpha fruticosa</i> L., 1753	Indigo du Bush
<i>Araujia sericifera</i> Brot., 1818	Araujia
<i>Artemisia verlotiorum</i> Lamotte, 1876	Armoise des Frères Verlot
<i>Azolla filiculoides</i> Lam., 1783	Azolla fausse-fougère
<i>Baccharis halimifolia</i> L., 1753	Séneçon en arbre,
<i>Buddleja davidi</i> Franch., 1887	Buddleja du père David
<i>Carpobrotus acinaciformis</i> (L.) L.Bolus, 1927	Ficoïde à feuilles en sabre
<i>Carpobrotus edulis</i> (L.) N.E.Br., 1926	Ficoïde doux
<i>Cenchrus setaceus</i> (Forssk.) Morrone, 2010	Herbe fontaine
<i>Cortaderia selloana</i> (Schult. & Schult.f.) Asch. & Graebn., 1900	Herbe de la Pampa
<i>Egeria densa</i> Planch., 1849	Élodée dense
<i>Elaeagnus angustifolia</i> L., 1753	Olivier de bohème
<i>Elide asparagoides</i> (L.) Kerguélen, 1993	Elide en forme d'asperge
<i>Elodea canadensis</i> Michx., 1803	Élodée du Canada
<i>Elodea nuttallii</i> (Planch.) H.St.John, 1920	Élodée à feuilles étroites
<i>Erigeron karvinskianus</i> DC., 1836	Érigéron de Karvinsky
<i>Fallopia baldschuanica</i> (Regel) Holub, 1971	Renouée grimpante
<i>Gleditsia triacanthos</i> L., 1753	Févier d'Amérique
<i>Hakea sericea</i> Schrad. & J.C.Wendl., 1798	Hakea
<i>Helianthus tuberosus</i> L., 1753	Topinambour
<i>Heracleum mantegazzianum</i> Sommier & Levier, 1895	Berce du Caucase
<i>Humulus japonicus</i> Siebold & Zucc., 1846	Houblon japonais
<i>Impatiens glandulifera</i> Royle, 1833	Balsamine de l'Himalaya,
<i>Lagarosiphon major</i> (Ridl.) Moss, 1928	Lagarosiphon
<i>Lemna minuta</i> Kunth, 1816	Lentille d'eau minuscule
<i>Lonicera japonica</i> Thunb., 1784	Chèvrefeuille du Japon
<i>Ludwigia grandiflora</i> (Michx.) Greuter & Burdet, 1987	Jussie
<i>Ludwigia peploides</i> (Kunth) P.H.Raven, 1963	Jussie
<i>Myriophyllum aquaticum</i> (Vell.) Verdc., 1973	Myriophylle du Brésil
<i>Nicotiana glauca</i> Graham, 1828	Tabac glauque
<i>Opuntia ficus-indica</i> (L.) Mill., 1768	Figuier de Barbarie
<i>Opuntia rosea</i> DC.	Oponce rose
<i>Opuntia stricta</i> (Haw.) Haw., 1812	Oponce
<i>Paspalum dilatatum</i> Poir., 1804	Paspale dilaté
<i>Paspalum distichum</i> L., 1759	Paspale à deux épis
<i>Passiflora caerulea</i> L., 1753	Fruit de la passion
<i>Pennisetum villosum</i> R.Br. ex Fresen., 1837	Pennisetum hérissé
<i>Periploca graeca</i> L., 1753	Bourreau-des-arbres
<i>Phyla filiformis</i> (Schrad.) Meikle, 1985	Lippia
<i>Reynoutria japonica</i> Houtt., 1777	Renouée du Japon
<i>Reynoutria x bohemica</i> Chrték & Chrtkova, 1983	Renouée de Bohème
<i>Robinia pseudoacacia</i> L., 1753	Robinier faux-acacia
<i>accharum spontaneum</i> L., 1771	Canne à sucre fourragère
<i>Senecio inaequidens</i> DC., 1838	Séneçon sud-africain
<i>Solanum elaeagnifolium</i> Cav., 1795	Morelle à feuilles de chalef
<i>Sympyotrichum lanceolatum</i> (Willd.) G.L.Nesom, 1995	Aster lancéolé
<i>Sympyotrichum x salignum</i> (Willd.) G.L.Nesom, 1995	Aster à feuilles de Saule
<i>Tamarix ramosissima</i> Ledeb., 1829	Tamaris très ramifié
<i>Yucca gloriosa</i> L., 1753	Yucca