



Commune de BELMONT-TRAMONET

# Plan Local d'Urbanisme

## 3 // Orientations d'Aménagement et de Programmation

Vu pour être annexé à la délibération du conseil municipal d'approbation du Plan Local d'Urbanisme en date du 19 juillet 2018



---

- **ACT'études**

5 rue Saint-Maurice  
69580 SATHONAY-VILLAGE

Tél/fax: 04.72.71.89.35

E.mail: [contact@act-etudes.com](mailto:contact@act-etudes.com)

- **GÉONOMIE**

309 rue Duguesclin  
69007 LYON

Tél: 04.72.04.93.83 - Fax: 04.72.04.93.88

E.mail: [contact@geonomie.com](mailto:contact@geonomie.com)

# SOMMAIRE

<i>Préambule</i> .....	1
<b>1. Principes d'aménagement et objectifs généraux recherchés au sein des OAP de BELMONT-TRAMONET</b> .....	2
1.1/Une urbanisation sous forme d'opérations d'ensemble.....	2
1.2/Densité minimum.....	2
1.3/Forme urbaine, typologie de l'habitat et implantations des constructions .....	3
1.4/Performance énergétique et environnementale.....	5
1.5/Gestion durable de l'eau.....	6
<b>2. OAP à Belmont-Tramonet</b> .....	7
2.1/OAP N°1 - Zone de la Toniette .....	8
2.2/OAP N°2 - Zone des Chaudannes Nord.....	12
2.3/OAP N°3 - Zone des Chaudannes Sud .....	16





## PRÉAMBULE PORTÉE RÉGLEMENTAIRE

### Extrait des articles L.151-6 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.»

Les demandes d'autorisation d'urbanisme, sur un des secteurs concernés par une OAP, devront être compatibles avec ces dernières et en respecter les principes. Ces orientations permettent d'organiser les développements à venir sans pour autant figer les aménagements.

**Les orientations d'aménagement et de programmation du PLU de BELMONT-TRAMONET portent sur l'aménagement des secteurs d'extension urbaine (zones AU).**

## DÉCLINAISON DES OAP DANS LE DOCUMENT DU PLU

Les Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP) précisent les conditions d'aménagement des secteurs qui vont connaître un développement ou une restructuration particulière.

Elles traduisent le projet de développement urbain de la commune exprimé au sein du PADD. Elles définissent :

- d'une part, les principes d'aménagement, c'est-à-dire le passage de la voirie, la localisation des espaces collectifs, l'implantation des constructions, les éléments paysagers à créer ou préserver, la gestion des eaux pluviales à mettre en place...
- d'autre part, une programmation logements, c'est-à-dire le nombre de logements et éventuellement la typologie de logements souhaitée (locatifs, accession, lots libres) mais également la densité et les formes urbaines à respecter.

Les OAP concernent les secteurs d'extension urbaine.

Des esquisses ont été réalisées par zones de développement. Sous formes de schémas d'aménagement, elles établissent ainsi les conditions de réalisation et d'évolution des projets.

Elles fixent non seulement des objectifs minimaux de création de logements mais indiquent la manière d'urbaniser :

- organisation de la mobilité (accès, desserte, déplacements doux, etc) ;
- programmation de l'habitat (nombre de logements, typologie, statut d'occupation, etc) ;
- principe d'aménagement (implantation du bâti, hauteur, aménagement espaces publics, aménagement paysager, mesures environnementales, etc) ;
- modalité d'urbanisation (phasage, opération d'ensemble, etc).

**Au sein du PLU de BELMONT-TRAMONET ont été retenues 3 OAP.**

## 1. PRINCIPES D'AMÉNAGEMENT ET OBJECTIFS GÉNÉRAUX RECHERCHÉS AU SEIN DES OAP DE BELMONT-TRAMONET

### 1.1/UNE URBANISATION SOUS FORME D'OPÉRATIONS D'ENSEMBLE

Les secteurs faisant l'objet d'une OAP Aménagement devront faire l'objet d'une opération d'ensemble.

Les ouvrages techniques indispensables au bon fonctionnement des réseaux existants ainsi que les extensions et annexes des constructions préexistantes sur le secteur pourront être autorisés indépendamment de la réalisation de l'OAP, sous réserve que ces opérations ne compromettent pas la qualité et la cohérence de l'aménagement du secteur concerné.

Certaines OAP prévoient la possibilité d'urbaniser par tranches.

Pour les secteurs concernés par cette mesure, l'urbanisation pourra être réalisée par le biais d'une opération d'ensemble sur la totalité du périmètre ou bien sur un ou plusieurs tranches identifiés au sein de l'OAP.

Les autres tranches pourront être aménagées lors d'une opération ultérieure (le secteur B pouvant être réalisé avant le secteur A).

Dans le cadre d'une réalisation par tranches, les principes d'aménagements de l'OAP devront être respectés, particulièrement pour les principes de dessertes.

L'aménagement d'une tranche ne devra en aucun cas bloquer la réalisation des tranches suivantes.

### 1.2/DENSITÉ MINIMUM

Chaque OAP indique une densité minimum.

Il s'agit d'un nombre prévisionnel de logements attendus, exprimé par le biais d'une densité (logements par hectare) et d'un nombre minimal de logements.

Le programme de construction de la future opération devra respecter ce nombre minimum de logement à produire.

Dans le cadre du rapport de compatibilité des OAP avec les opérations de constructions, une certaine souplesse sera tolérée d'environ 15 %.

Par exemple, sur une OAP avec obligation de construire 20 logements :

- Cas n°1: le projet comporte 26 logements → projet compatible avec l'OAP;
- Cas n°2: le projet comporte 17 logements → tolérance de 15 % respectée, projet compatible avec l'OAP;
- Cas n°3: le projet comporte 16 logements → seuil de tolérance dépassé, le projet n'est pas compatible.

### 1.3/FORME URBAINE, TYPOLOGIE DE L'HABITAT ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS

Dans un souci de mixité sociale et générationnelle et afin de répondre aux différents besoins des habitants, les programmes de construction devront favoriser la diversification des logements en mixant, quand cela est possible, différents types de logements.

De manière globale et pour l'ensemble des formes urbaines, les constructions observeront un sens de faitage perpendiculaire ou parallèle aux axes de voiries qui desservent les secteurs.

Les constructions seront réalisées de telle sorte à éviter les remblais et déblais, par l'inscription dans la pente du bâti (principal et annexe) et de ses accès.

#### Habitat individuel:

- les constructions seront implantées sur le premier tiers de la parcelle que ce soit depuis une des limites séparatives ou de l'emprise publique. Les constructions seront réalisées de telle sorte à libérer un espace privatif d'agrément confortable.

Image de référence d'habitat individuel ci-contre.



*La Chapelle-des-Marais (44)*

#### Habitat individuel-groupe:

- les parcelles en lanières, perpendiculaires à la voirie, seront privilégiées de manière à limiter les vis-à-vis au cœur de la zone (de façade principale à façade principale);
- l'implantation du bâti se fera de manière à libérer un espace d'agrément privatif confortable ce qui implique une implantation du bâti en milieu de parcelle proscrite, au profit d'une implantation sur le premier tiers de la parcelle (depuis la voirie ou depuis la limite de fond de parcelle);
- les espaces d'agrément seront localisés de préférence avec une orientation sud afin de bénéficier des durées d'ensoleillement les plus longues;
- l'habitat individuel-groupe formera un front bâti continu;
- les constructions seront implantées sur au moins une limite séparative et auront au moins un mur en mitoyenneté.

Images de référence d'habitat individuel-groupe ci-contre.



*Chavanod (74)*



*Francin (73)*



*Beaucouzé (49)*

### Habitat intermédiaire ou petit collectif:

- il sera conçu en s'inspirant de la morphologie urbaine des tissus anciens et/ou d'origine agricole, en cohérence avec le contexte alentour;
- il prendra la forme d'un R+2+combles;
- chaque logement devra disposer d'un espace extérieur privé significatif, sous forme de jardins ou de balcons/terrasses (au moins 6 m<sup>2</sup>).

### Images de référence d'habitat intermédiaire et petit collectif



La Terrasse (38)



La Baume-Cornillane (26)

### Découpage parcellaire et implantation des constructions

Le découpage du parcellaire devra permettre l'optimisation des espaces privatifs.

Les parcelles proposées, particulièrement dans le cas de l'habitat individuel-goupé, seront pour la plupart plus longues que larges de manière à limiter les vis-à-vis au cœur de la zone.

L'implantation des constructions se fera de manière à libérer un espace d'agrément confortable. Elle devra respecter les principes suivants:

- proscrire l'implantation des constructions au centre de la parcelle,
- implanter le bâti au plus proche de deux limites parcellaires afin de dégager un large espace d'agrément.

Cette implantation devra s'accompagner d'une réflexion quant à l'agencement interne du bâti en privilégiant les espaces de vie sur la façade «calme» de la construction.

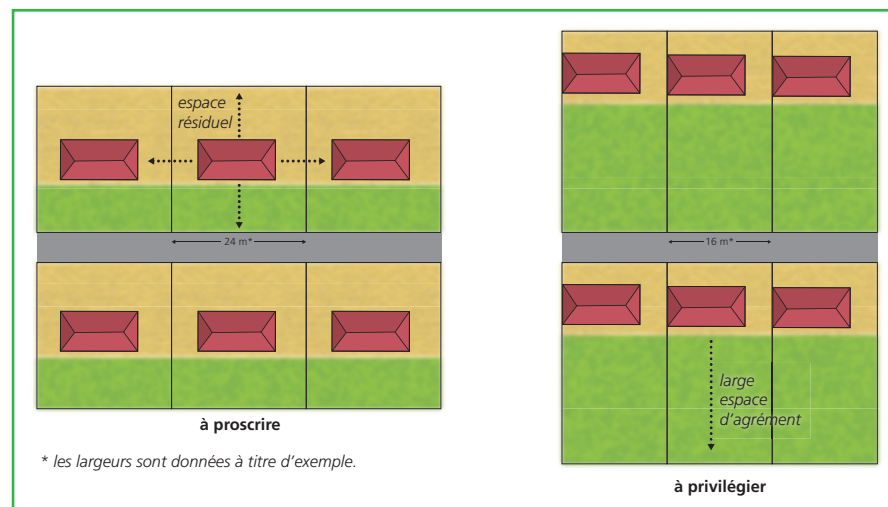


Schéma de principe (non opposable)



## 1.4. PERFORMANCE ÉNERGÉTIQUE ET ENVIRONNEMENTALE

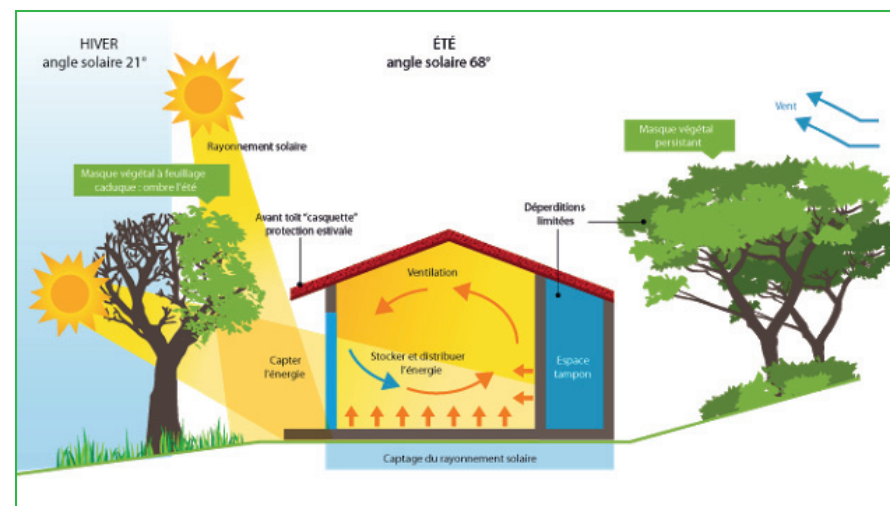
La définition de la forme urbaine des constructions prendra en compte le tissu bâti environnant tout en poussant vers un habitat faiblement consommateur en énergie fossile.

Les nouvelles constructions respecteront la réglementation en vigueur (RT2012) et s'engageront résolument vers les constructions passives (objectif 2020).

Ainsi le PLU encourage :

- l'intégration des énergies renouvelables (panneaux photovoltaïques et/ou petit éolien) pour toute nouvelle construction,
- l'implantation des constructions selon les notions bioclimatiques (vent, terre, soleil,...) : orientation des façades principales au sud, profit de l'ensoleillement 4 saisons, protection contre les vents dominants, etc,
- un habitat dont la consommation d'énergie sera maîtrisée (isolation performante, système de chauffage et ventilation adapté,...)

Le projet devra prendre en compte les impacts des constructions les unes sur les autres (phénomène des ombres portées notamment) afin d'apporter un niveau de confort similaire pour l'ensemble des constructions.



Principe de base d'une conception bioclimatique ([www.e-rt2012.fr](http://www.e-rt2012.fr))

## 1.5. GESTION DURABLE DE L'EAU

Les eaux pluviales «privatives» seront traitées à la parcelle dans la mesure où la nature du sous-sol le permet et que cela ne générera pas d'incidences sur les constructions en aval. Dans le cas contraire elles seront gérées de manière collective, comme les eaux de voiries.

Les eaux de voiries (et éventuellement les «trop plein» des eaux privées) seront récupérées et gérées soit dans le réseau d'eau pluviale (s'il est existant ou créé) ou en partie basse de la zone. Des ouvrages paysagers assureront une temporisation et limitation du débit de fuite de la zone (aménagements paysagers le long des voiries, bassin de rétention,...). D'autres principes de gestion alternative des eaux pluviales pourront être utilisés si leur pertinence est démontrée.

L'imperméabilisation des surfaces devra être limitée à leur strict minimum et l'utilisation de matériaux de surfaces drainant permettant une infiltration naturelle est fortement conseillée.

Une gestion optimale de l'eau sera recherchée au sein de chaque nouvelle opération :

- système de récupération des eaux pluviales dans l'habitat,
- système des économiseurs d'eau,
- etc.



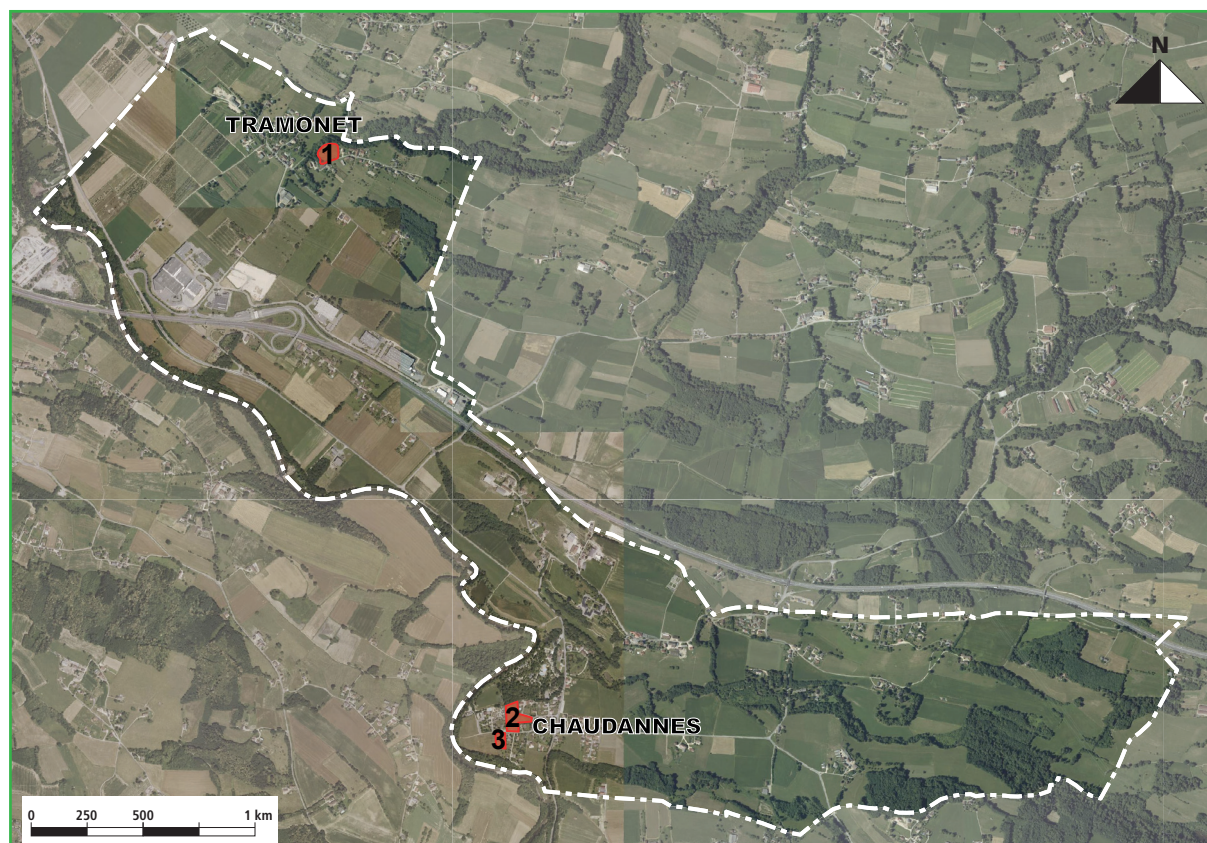
Illustrations exposition gestion des eaux pluviales (Tarnos - [www.sophie-anfray.fr](http://www.sophie-anfray.fr))

## 2. OAP À BELMONT-TRAMONET

Trois OAP faisant l'objet d'un schéma d'aménagement ont été réalisées sur le territoire communal de Belmont-Tramonet.

Secteur	N° site	Nom de la zone	Superficie	Parcelles concernées
Tramonet	1	Zone de la Toniette	7 000 m <sup>2</sup> (dont 4 800 m <sup>2</sup> urbanisables)	162, 1138
Chaudannes	2	Zone des Chaudannes Nord	8 700 m <sup>2</sup>	29, 952, 1179, 1180
	3	Zone des Chaudannes Sud	3 000 m <sup>2</sup>	7, 1042

Les secteurs n°1, 2 et 3 correspondent aux zones d'extension de l'habitat (zones AU), d'une superficie totale de 1,87 ha dont 1,65 ha «urbanisable». La densité moyenne pressentie pour l'ensemble des 3 zones est de 22 lgts/ha.



Localisation des OAP



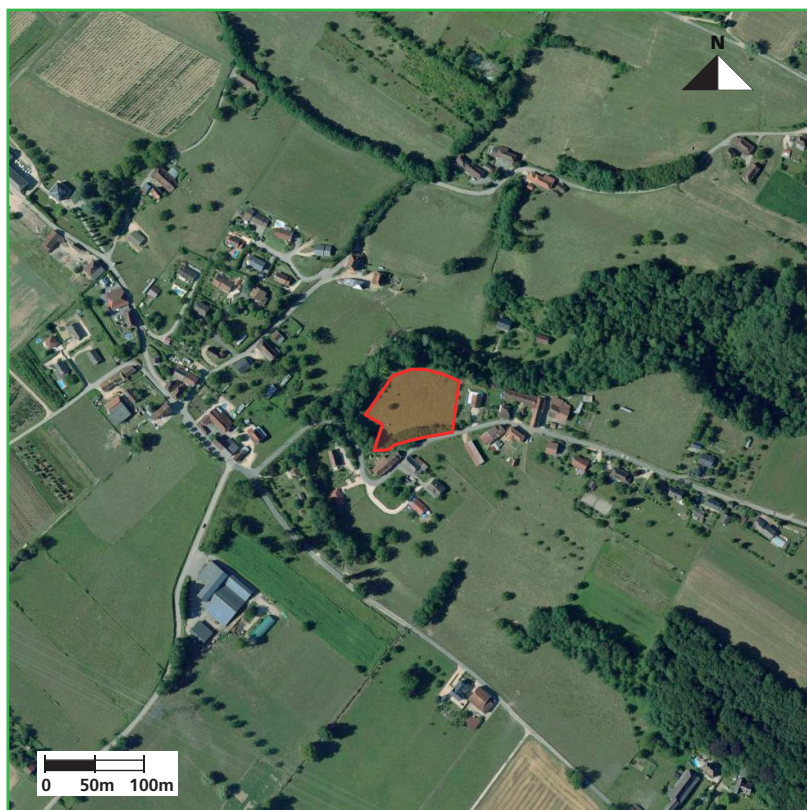
## 2.1/OAP N°1 - ZONE DE LA TONIETTE

**Localisation:** au lieu-dit Tramonet, en continuité de l'habitat existant

**Superficie:** 0,7 ha, dont 0,48 ha urbanisable

**Densité:** 19 lgts/ha

**Type de zone:** AU

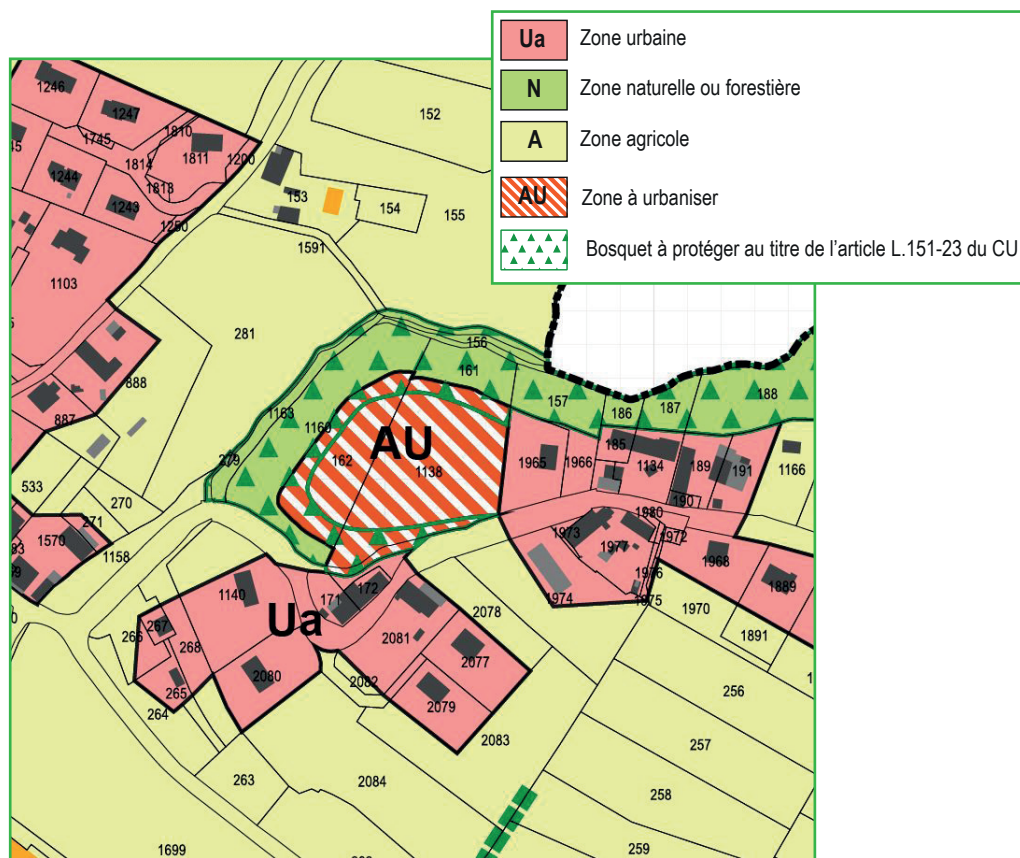


### État des lieux:

Le site, desservi par l'assainissement collectif, se localise sur la partie est du hameau de Tramonet, en continuité de l'habitat existant.

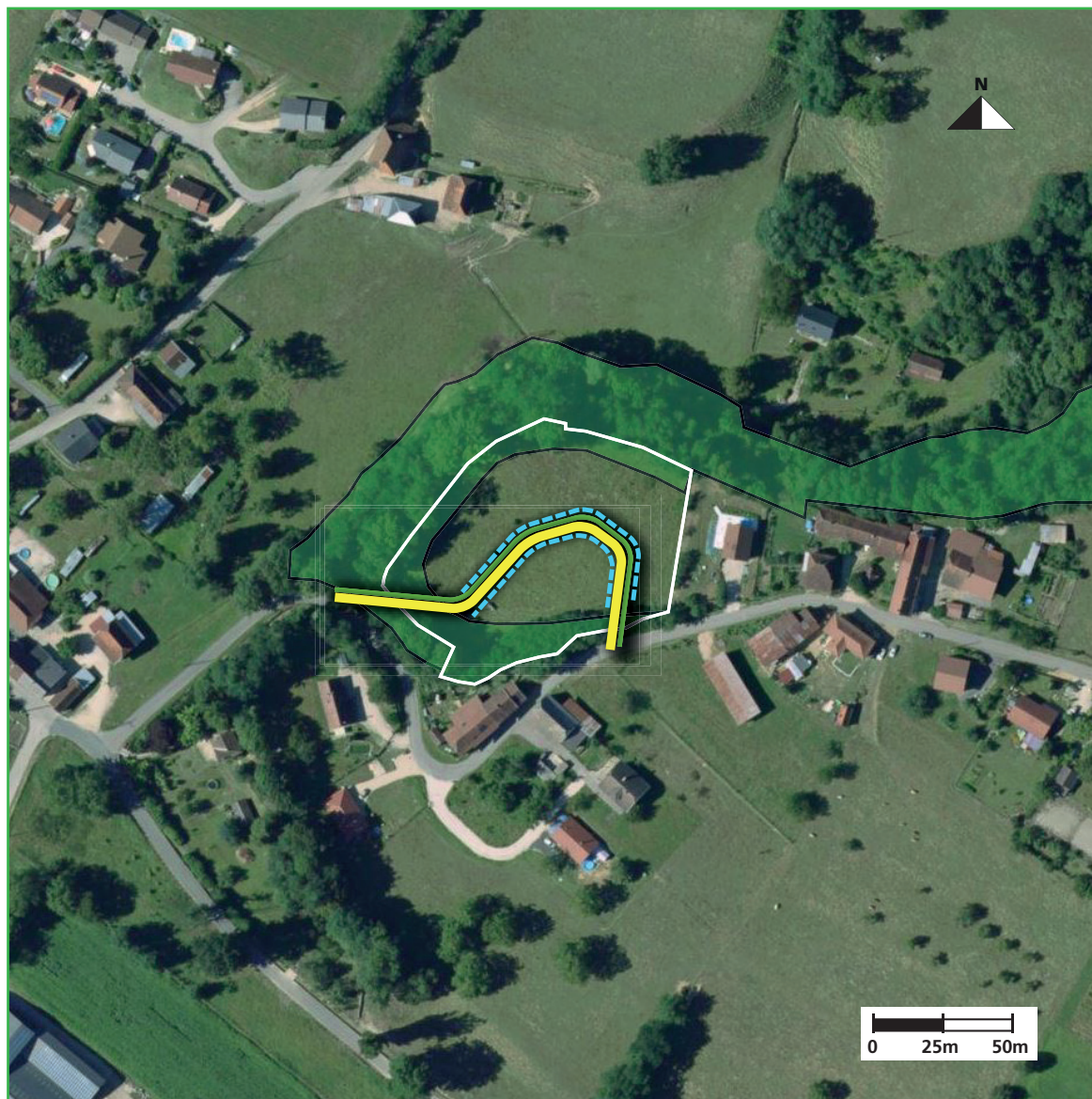
Il se compose de parcelles agricoles dont l'enjeu est faible car très difficilement exploitables. La prairie est ceinturée au nord, au sud et à l'ouest de boisements à conserver autant que possible. Pour ce faire, ces bosquets sont protégés au titre de l'article L.151-23 du Code de l'Urbanisme réduisant par conséquent la surface de la zone «urbanisable».






Le secteur est longé au sud par une route communale, la Montée de la Toniette, permettant l'accès au site.





### Schéma d'aménagement (opposable au tiers)



	Zone AU
	Végétation à conserver (zone non constructible)
	Alignement du bâti à respecter
	Voie de desserte à sens unique
	Cheminement piéton

## ORGANISATION DE LA MOBILITÉ

L'accès à la zone AU se fera par le sud, depuis la route communale, la montée de la Toniette, longeant le secteur à urbaniser (2 points d'accès).

La desserte se fera par une voie principale à sens unique. Aucun accès aux constructions ne se fera sur la route communale.

Les voies devront être dimensionnées dans l'objectif de réduire au maximum la largeur de la chaussée et aménagées selon les principes des voies mixtes ou espace partagé, de manière à :

- limiter la vitesse de circulation,
- favoriser la convivialité des espaces,
- partager la voie entre automobilistes, cyclistes et piétons de manière sécurisée,
- réduire l'emprise de la voirie et les surfaces imperméabilisées.

Une liaison douce longeant la voie de desserte principale devra être aménagée. Elle sera aménagée de telle sorte à laisser la perméabilité du sol, tout en assurant un revêtement confortable pour les déplacements doux (type stabilisé).

Les accès aux constructions se feront uniquement par la desserte interne de la zone.



Exemple d'un cheminement doux le long d'une voie de desserte locale

## PRINCIPES D'AMÉNAGEMENT URBAIN ET PAYSAGER

Une mixité des formes d'habitat sera recherchée: individuel, individuel-grouper et/ou intermédiaire.

Des espaces devront être réservés au ramassage collectif des ordures ménagères et du service postier, de préférence en entrée de zone.

2 places minimum de stationnement collectif devront être aménagées afin de gérer les besoins des visiteurs.

Les clôtures donnant sur les espaces collectifs participent au paysage urbain, un soin particulier devra leur être apporté. La hauteur totale des clôtures en bordure des espaces collectifs (voies, places, cheminements) n'excédera pas 1,60 mètre par rapport au terrain naturel (côté espace public).

Les clôtures ne devront pas créer un effet d'enfermement mais devront au contraire permettre un paysage ouvert et diversifié. Dans le cas d'un front bâti continu sur rue, les clôtures entre la construction et la voie publique sont interdites.

Les haies seront constituées d'essences variées, composées de feuillus excluant les conifères et les lauriers.

La végétation ceinturant la zone AU au nord, au sud et à l'ouest devra être préservée au maximum. Seules deux ouvertures seront créées afin de permettre l'accès aux habitations.

À éviter



À encourager



Maintien d'une bonne qualité paysagère à travers les clôtures





Exemple de logements individuels-groupés - maisons jumelées

### PROGRAMMATION DE L'HABITAT

Création de 9 logements minimum pour une densité de 19 lgts/ha. La densité s'entend espaces et équipements publics compris. Les logements devront préférentiellement être de type T2 à T4.

### MODALITÉ D'URBANISATION

Opération d'aménagement d'ensemble portant sur l'ensemble de la zone. L'urbanisation pourra être réalisée au fur et à mesure de la création des voies de dessertes internes.

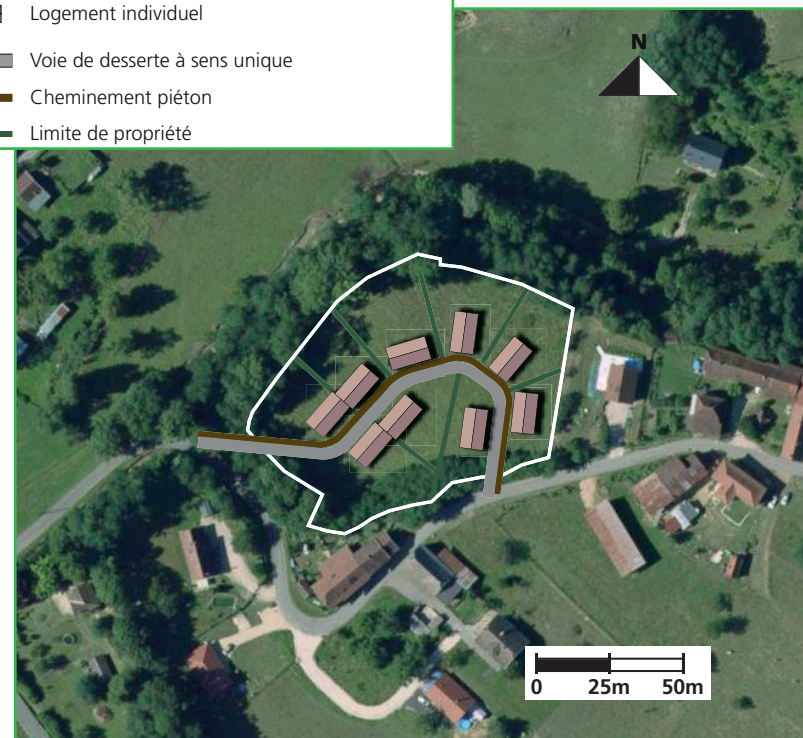
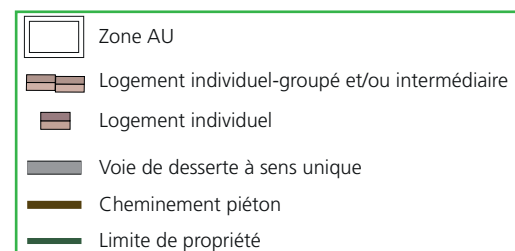


Illustration des principes (à titre indicatif)

## 2.2/OAP N°2 - ZONE DES CHAUDANNES NORD

**Localisation:** au lieu-dit des Chaudannes, entre deux secteurs d'habitat pavillonnaire

**Superficie:** 0,87 ha

**Densité:** 23 lgts/ha

**Type de zone:** AU



### État des lieux:

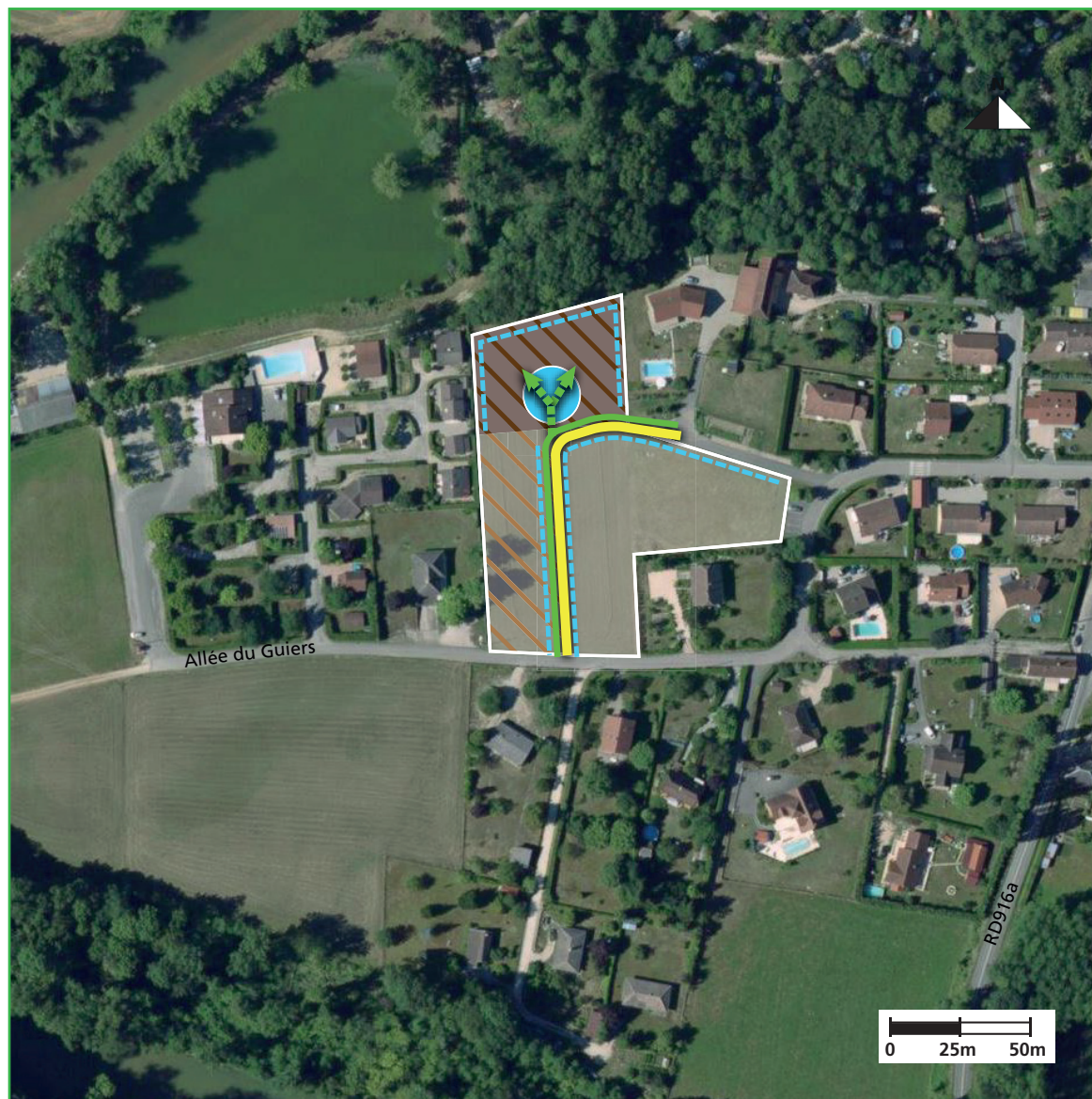
Le site se localise sur la partie ouest du hameau des Chaudannes, entre deux secteurs d'habitat pavillonnaire. Seule la parcelle n°29 est actuellement desservie par l'assainissement collectif. Si celle-ci est urbanisée avant ou simultanément aux parcelles n°1179 et 1180, l'aménagement devra permettre le raccordement de ces dernières à l'assainissement collectif.

La zone se compose de parcelles agricoles ne possédant pas ou peu d'enjeu agricole selon l'étude réalisée par la chambre d'agriculture.

Le secteur dispose de plusieurs accès potentiels: un accès à l'est, depuis une route en impasse et un accès au sud, depuis la route communale, l'allée du Guiers, desservant la route départementale n°916a. Un projet d'aménagements de sécurité sur cette route départementale au niveau de la traversée des Chaudannes est cours d'élaboration.



## Schéma d'aménagement (opposable au tiers)



	Zone AU
	Logements individuels-groupés, intermédiaires et/ou collectifs
	Logements individuels-groupés et/ou intermédiaires
	Création d'au moins 4 logements collectifs locatifs sociaux
	Création d'au moins 4 logements locatifs sociaux individuels-groupés ou intermédiaires
	Alignement du bâti à respecter
	Voie de desserte à sens unique
	Chemins doux de desserte ou voie mixte
	Cheminement piéton
	Coeur vert d'îlot à privilégier

### ORGANISATION DE LA MOBILITÉ

L'accès se fera par l'est, depuis la route en impasse et par le sud depuis l'allée du Guiers. La desserte se fera par une voie à sens unique reliant ces deux accès. Aucun accès aux constructions ne se fera sur l'allée du Guiers.

Les voies devront être dimensionnées dans l'objectif de réduire au maximum la largeur de la chaussée et aménagées selon les principes des voies mixtes ou espace partagé, de manière à :

- limiter la vitesse de circulation,
- favoriser la convivialité des espaces,
- partager la voie entre automobilistes, cyclistes et piétons de manière sécurisée,
- réduire l'emprise de la voirie et les surfaces imperméabilisées.

Une liaison douce longeant la voie de desserte principale devra être aménagée. Elle sera aménagée de telle sorte à laisser la perméabilité du sol, tout en assurant un revêtement confortable pour les déplacements doux (type stabilisé).

Pour la desserte de la partie nord de la zone AU, l'aménageur veillera à rechercher des principes d'aménagement qualitatif et innovant, sortant du schéma classique de desserte par une voie en impasse avec aire de retournement. Ainsi, des cheminements doux ou des voies mixtes se raccordant à la voie de desserte principale permettront d'accéder aux constructions de la partie nord du site.

### PRINCIPES D'AMÉNAGEMENT URBAIN ET PAYSAGER

Une mixité des formes d'habitat sera recherchée : individuel-groupé, intermédiaire et collectif.

Des espaces devront être réservés au ramassage collectif des ordures ménagères et du service postier, de préférence en entrée de zone ou localisés sur la voie de desserte principale.

Un espace de rencontre et de convivialité devra être aménagé dans la partie nord de la zone AU (espace vert/de loisirs).

3 places minimum de stationnement collectif devront être aménagées afin de gérer les besoins des visiteurs.



Exemple d'une desserte de lotissement par cheminements doux



Les clôtures donnant sur les espaces collectifs participent au paysage urbain, un soin particulier devra leur être apporté. La hauteur totale des clôtures en bordure des espaces collectifs (voies, places, cheminements) n'excédera pas 1,60 mètre par rapport au terrain naturel (côté espace public).

Les clôtures ne devront pas créer un effet d'enfermement mais devront au contraire permettre un paysage ouvert et diversifié. Dans le cas d'un front bâti continu sur rue, les clôtures entre la construction et la voie publique sont interdites.

Les haies seront constituées d'essences variées, composées de feuillus excluant les conifères et les lauriers.

### PROGRAMMATION DE L'HABITAT










Création de 20 logements minimum pour une densité de 23 lgts/ha. La densité s'entend espaces et équipements publics compris. Au moins 8 logements locatifs sociaux devront être créés sur la parcelle 29 :

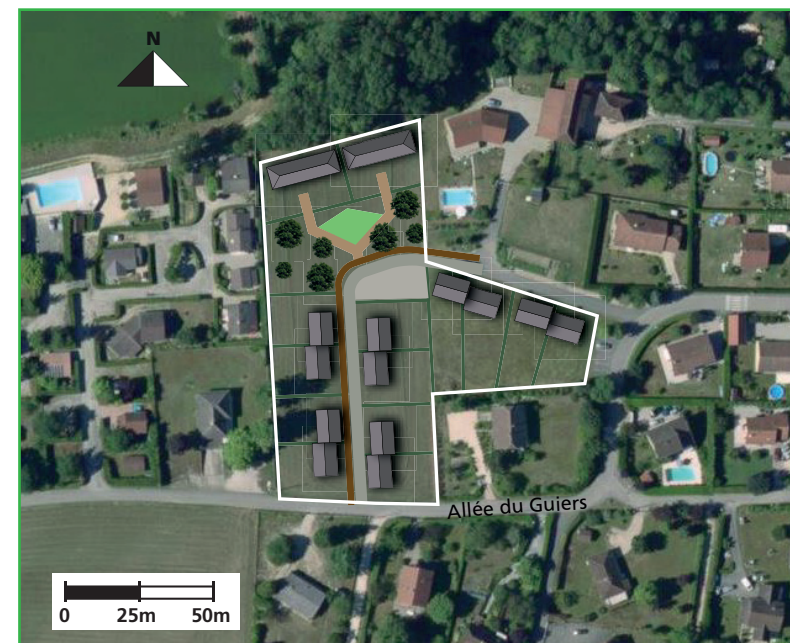
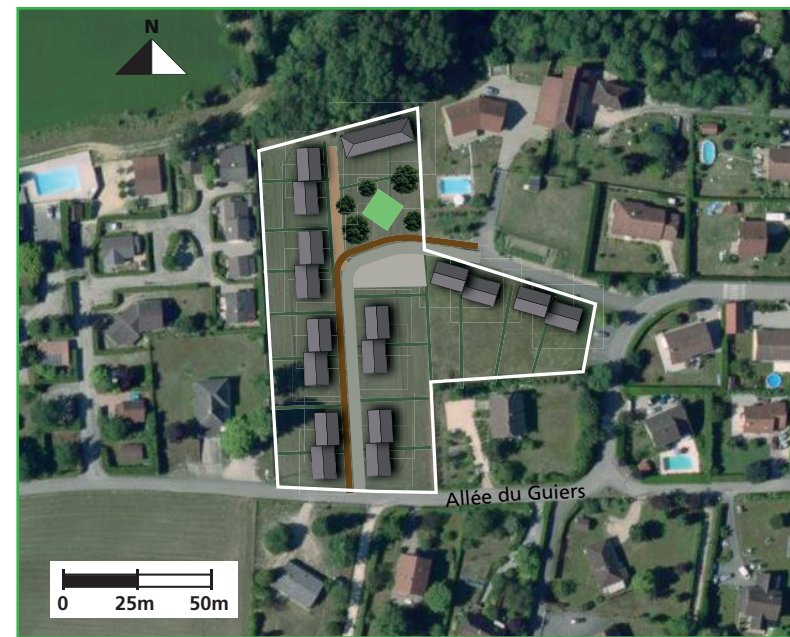
- un minimum de 4 logements collectifs locatifs sociaux sur la frange nord de la parcelle 29,
- un minimum de 4 logements locatifs sociaux individuels-groupés ou intermédiaires sur la frange ouest de la parcelle 29.

Les logements devront préférentiellement être de type T2 à T4.

### MODALITÉ D'URBANISATION

Opération d'aménagement d'ensemble portant sur l'ensemble de la zone. L'urbanisation pourra être réalisée au fur et à mesure de la création des voies de dessertes internes.

	Zone AU
	Logement petit collectif
	Logement individuel-groupé et/ou intermédiaire
	Voie de desserte à sens unique
	Cheminement piéton
	Cheminement doux de desserte ou voie mixte
	Espace de stationnement
	Limite de propriété
	Espace de rencontre et de convivialité



Illustrations des principes (à titre indicatif)

## 2.3/OAP N°3 - ZONE DES CHAUDANNES SUD

**Localisation:** au lieu-dit des Chaudannes, en continuité de l'habitat pavillonnaire existant

**Superficie:** 0,30 ha

**Densité:** 23 Igts/ha

**Type de zone:** AU



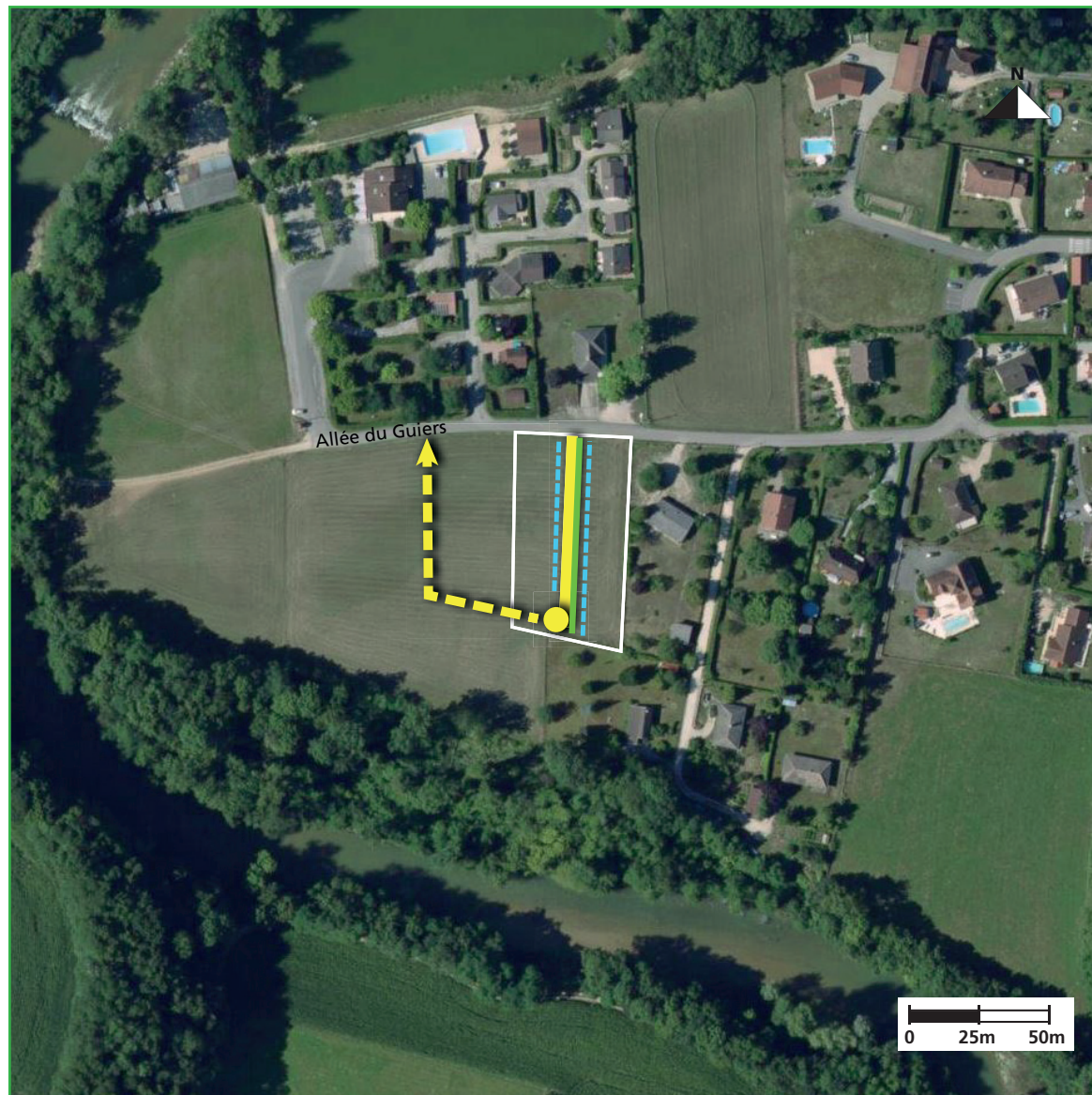
### État des lieux:







Le site, desservi par l'assainissement collectif, se localise sur la partie ouest du hameau des Chaudannes, en continuité de l'habitat pavillonnaire existant. Il se compose de parcelles agricoles ne possédant pas ou peu d'enjeu agricole selon l'étude réalisée par la chambre d'agriculture.

Le secteur est longé au nord par une route communale, l'allée du Guiers, permettant l'accès au site et desservant la route départementale n°916a. Un projet d'aménagements de sécurité sur cette route départementale au niveau de la traversée des Chaudannes est cours d'élaboration.



## Schéma d'aménagement (opposable au tiers)



	Zone AU
	Alignement du bâti à respecter
	Voie de desserte à double sens
	Prolongement futur de la voie de desserte
	Aire de retournement provisoire
	Cheminement piéton

## ORGANISATION DE LA MOBILITÉ

L'accès à la zone AU se fera par le nord, depuis la route communale longeant le secteur à urbaniser, l'allée du Guiers.

La desserte se fera par une voie à double sens. Dans un premier temps, un unique point d'accès sera créé et la desserte se terminera en impasse avec l'aménagement d'une aire de retournement au sud de taille réduite. Il devra être possible de prolonger cette desserte vers l'ouest lors de la création d'extensions future de l'habitat.

Aucun accès aux constructions ne se fera sur l'allée du Guiers.

Les voies devront être dimensionnées dans l'objectif de réduire au maximum la largeur de la chaussée et aménagées selon les principes des voies mixtes ou espace partagé, de manière à :

- limiter la vitesse de circulation,
- favoriser la convivialité des espaces,
- partager la voie entre automobilistes, cyclistes et piétons de manière sécurisée,
- réduire l'emprise de la voirie et les surfaces imperméabilisées.

Une liaison douce longeant la voie de desserte devra être aménagée. Elle sera aménagée de telle sorte à laisser la perméabilité du sol, tout en assurant un revêtement confortable pour les déplacements doux (type stabilisé).

## PRINCIPES D'AMÉNAGEMENT URBAIN ET PAYSAGER

Une mixité des formes d'habitat sera recherchée: individuel, individuel-groupe et/ou intermédiaire.

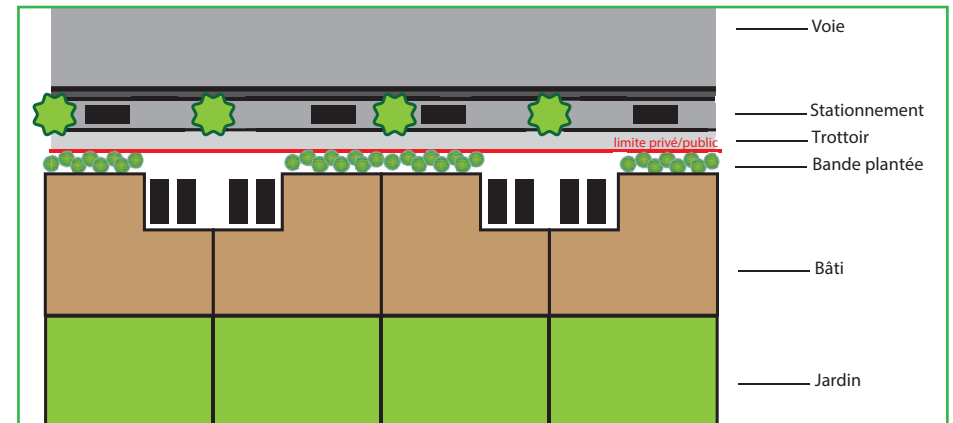
Des espaces devront être réservés au ramassage collectif des ordures ménagères et du service postier, de préférence en entrée de zone.

2 places minimum de stationnement collectif devront être aménagées afin de gérer les besoins des visiteurs.

Les clôtures donnant sur les espaces collectifs participent au paysage urbain, un soin particulier devra leur être apporté. La hauteur totale des clôtures en bordure des espaces collectifs (voies, places, cheminements) n'excédera pas 1,60 mètre par rapport au terrain naturel (côté espace public).

Les clôtures ne devront pas créer un effet d'enfermement mais devront au contraire permettre un paysage ouvert et diversifié. Dans le cas d'un front bâti continu sur rue, les clôtures entre la construction et la voie publique sont interdites.

Les haies seront constituées d'essences variées, composées de feuillus excluant les conifères et les lauriers.



*Principe paysager d'un front bâti avec stationnement longitudinal*

### PROGRAMMATION DE L'HABITAT

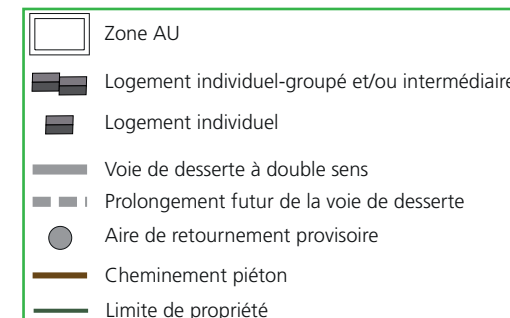
Création de 7 logements minimum (dont au moins 50 % d'individuel-goupé et/ou intermédiaire) pour une densité de 23 lgts/ha.

La densité s'entend espaces et équipements publics compris.

Les logements devront préférentiellement être de type T2 à T4.

### MODALITÉ D'URBANISATION

Opération d'aménagement d'ensemble portant sur l'ensemble de la zone. L'urbanisation pourra être réalisée au fur et à mesure de la création des voies de dessertes internes.



*Illustration des principes (à titre indicatif)*







