

# DOMAZAN

DEPARTEMENT DU GARD



**SOLiHA** HABITAT  
ET TERRITOIRES 84  
SOLIDAIRES POUR L'HABITAT

PIECE N° 4

## Plan Local d'Urbanisme

-  
Modification n° 2

-  
Orientations d'Aménagement et de  
Programmation

|            |                                     |
|------------|-------------------------------------|
| Conçu par  | COMMUNE                             |
| Dressé par | SOLiHA84                            |
| JB.PORHEL  | Responsable Pole Urbanisme          |
| G.JUDAS    | Assistant Chargé d'études Urbanisme |

27/01/2022

## SOMMAIRE

|   |                |
|---|----------------|
| <b>PREAMBULE .....</b>                          | <b>3 - 4</b>   |
| <b>LOCALISATION DES SECTEURS D'ETUDES .....</b> | <b>5 - 18</b>  |
| <b>SECTEUR 1 – ZONES 2AU et 1AU .....</b>       | <b>6 - 10</b>  |
| <b>SECTEUR 2 – ZONE 2AUb .....</b>              | <b>11 - 15</b> |
| <b>SECTEUR 3 – ZONE 1AU.....</b>                | <b>16 - 18</b> |

## PREAMBULE

### **Rappel réglementaire :**

Les orientations d'aménagement et de programmation prévoient les actions et les opérations d'aménagement à mettre en œuvre pour :

- Mettre en valeur l'environnement, les paysages, les entrées de ville, le patrimoine ;
- Lutter contre l'insalubrité ;
- Permettre le renouvellement urbain ;
- Assurer le développement de la commune ;
- Préciser les principales caractéristiques des voies et espaces publics.

Les orientations d'aménagement et de programmation sont issues des objectifs du Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD). Elles précisent les conditions d'aménagement et d'équipement des nouvelles zones d'urbanisation et donnent les orientations de préservation et de mise en valeur de l'environnement et du paysage. Elles sont appliquées en complémentarité au règlement des zones du Plan Local d'Urbanisme (PLU).

Les opérations d'urbanisme et les constructions à venir devront être compatibles avec les présentes orientations, conformément aux dispositions du Code de l'Urbanisme. L'ensemble de ces orientations doit également être établie dans le respect des orientations définies par le Projet d'Aménagement et de Développement Durables.

Sur la commune de Domazan, les objectifs du PADD ont montré l'importance que la municipalité donne à la prise en compte du risque inondation (ruissellement pluviale), mais aussi à la préservation et à la mise en valeur de son patrimoine tant naturel que bâti, par un développement durable de son territoire.

La municipalité a souhaité profiter de cet outil pour encadrer les projets qui pourraient émerger sur des secteurs à enjeux définis dans le PLU. Ainsi, des orientations d'aménagement et de programmation ont été définies sur trois secteurs de la commune.

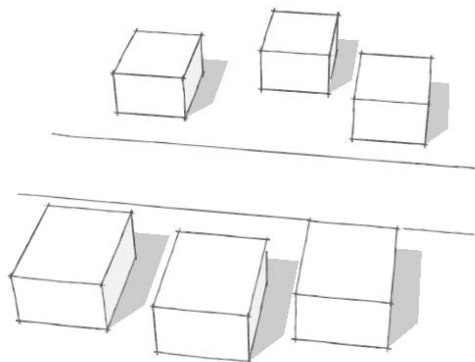
### **Rappel d'ordre général :**

Les modes de représentation utilisés sont schématiques. Il s'agit bien d'indiquer les orientations, les principes d'aménagement avec lesquels les projets de travaux ou d'opérations doivent être compatibles.

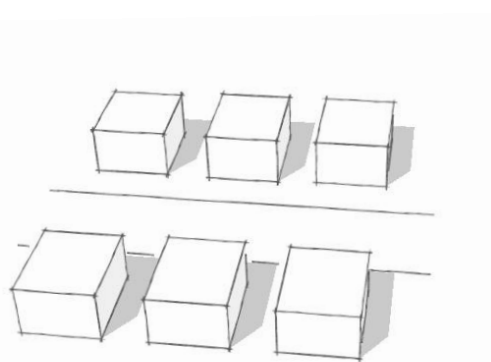
**Ces schémas n'ont donc pas pour objet de définir précisément les éléments de programme de chaque opération, ni d'indiquer le détail des constructions ou des équipements qui pourront y être réalisés. Leur finalité est de présenter le cadre d'organisation et d'armature urbaine dans lequel prendront place les projets d'aménagement.**

## Habitat individuel

---



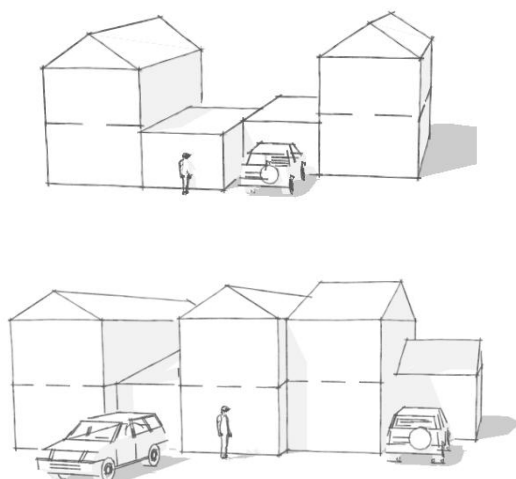
Préférer une organisation en quinconce, plutôt en limite de voie ou en fond de parcelle.



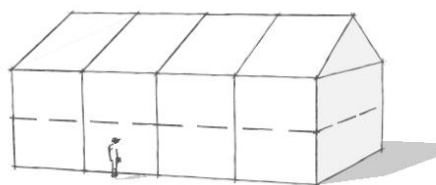
Eviter d'ordonner de manière trop géométrique l'implantation des bâtiments, ainsi que leurs emplacements en milieu de parcelles.

## Habitat groupé

---



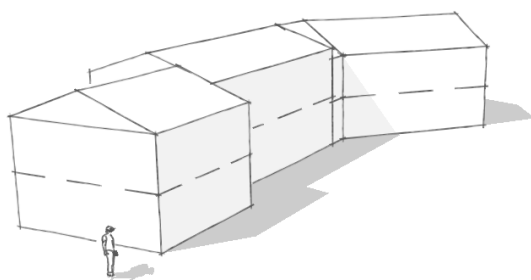
Préférer un habitat groupé plus harmonieux avec des décrochés de façades et de toitures. Les bâtiments peuvent être groupés par les garages ou par les façades (style maison de village).



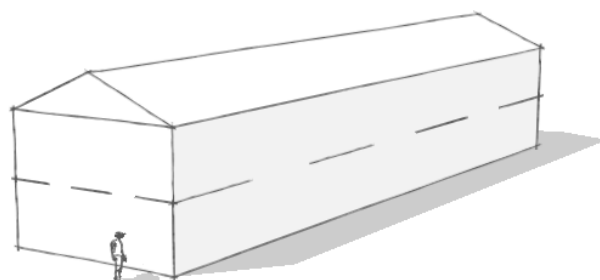
Eviter la réalisation de groupement de bâtiments sans décrochés de façades et de toitures.

## Habitat collectif

---



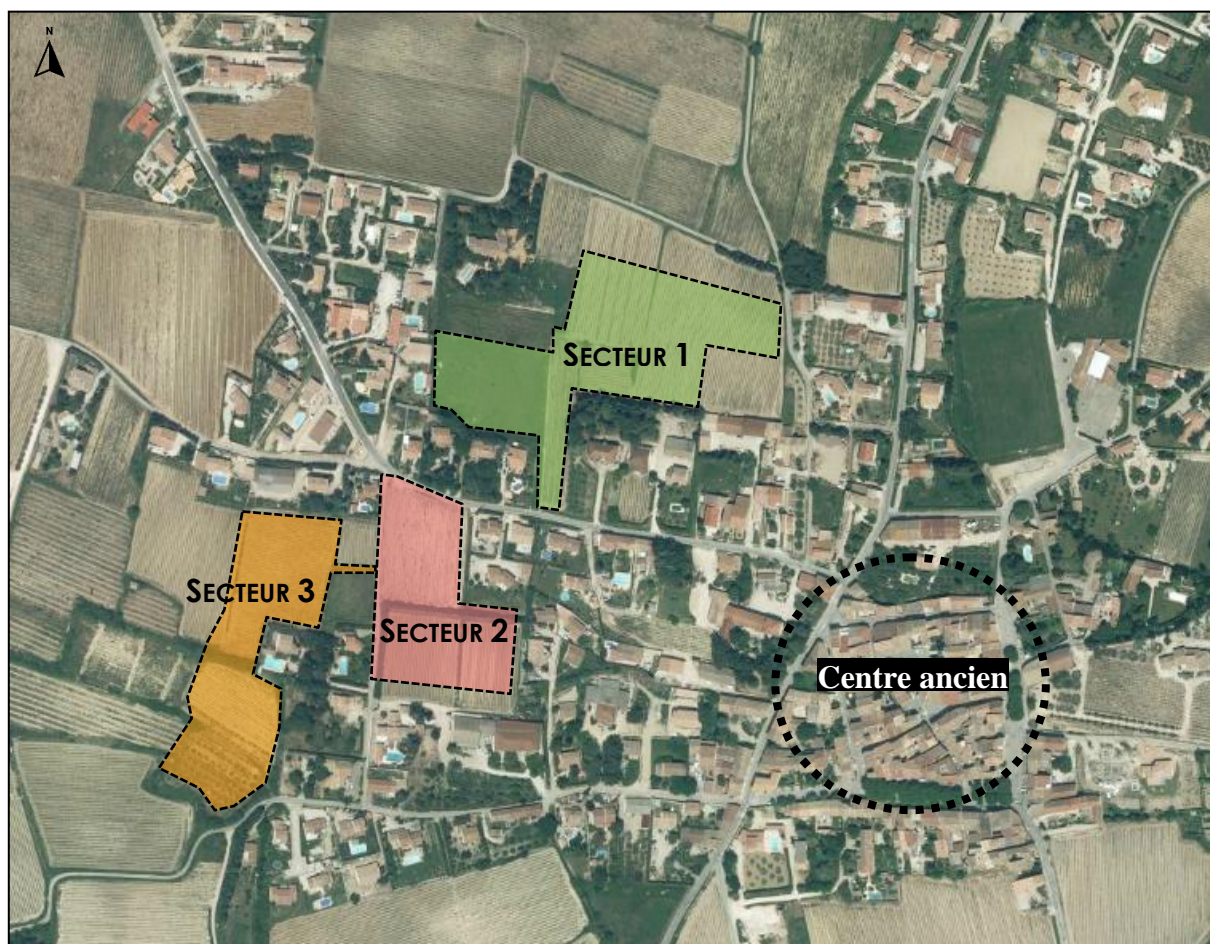
Préférer un habitat collectif harmonieux avec des décrochés de façades et de toitures (style corps de fermes).



Eviter la réalisation d'un habitat collectif mono-bloc.



## LOCALISATION DES SECTEURS D'ETUDES



Les orientations d'aménagement et de programmation définies dans le PLU portent sur trois secteurs, tous situés à l'Ouest du centre ancien, dont ils sont à proximité (entre 400 et 600 mètres). Ces secteurs sont faiblement impactés par le risque inondation, très important sur la frange Est du village. Dans un souci de gestion des risques et de développement durable du territoire, le développement de la commune doit se définir sur ces secteurs en limitant les incidences de l'urbanisation sur les zones situées en aval.

Ces secteurs sont situés en continuité avec le tissu bâti existant et leur aménagement prendra la forme de greffe urbaine en connexion avec les secteurs environnants, ou sous la forme de « grandes poches urbaines » non bâties.

| SECTEURS OAP | SUPERFICIE | PHASAGE    | ÉTAT (OUVERT/FERME) |
|--------------|------------|------------|---------------------|
| Secteur 1    | 2 ha       | 2 phases   | Partiellement fermé |
| Secteur 2    | 1,2 ha     | 2 phases   | Ouvert              |
| Secteur 3    | 1,5 ha     | Non défini | Fermé               |

Les secteurs ne sont pas tous ouverts à l'urbanisation, notamment pour des raisons liées à l'accessibilité. En effet, l'accès au secteur 3 depuis le centre ancien et les secteurs urbanisés proches est, aujourd'hui encore rendu difficile (chemin du Moulin à Vent, etc.). Une partie du secteur 1 est également fermé à l'urbanisation.



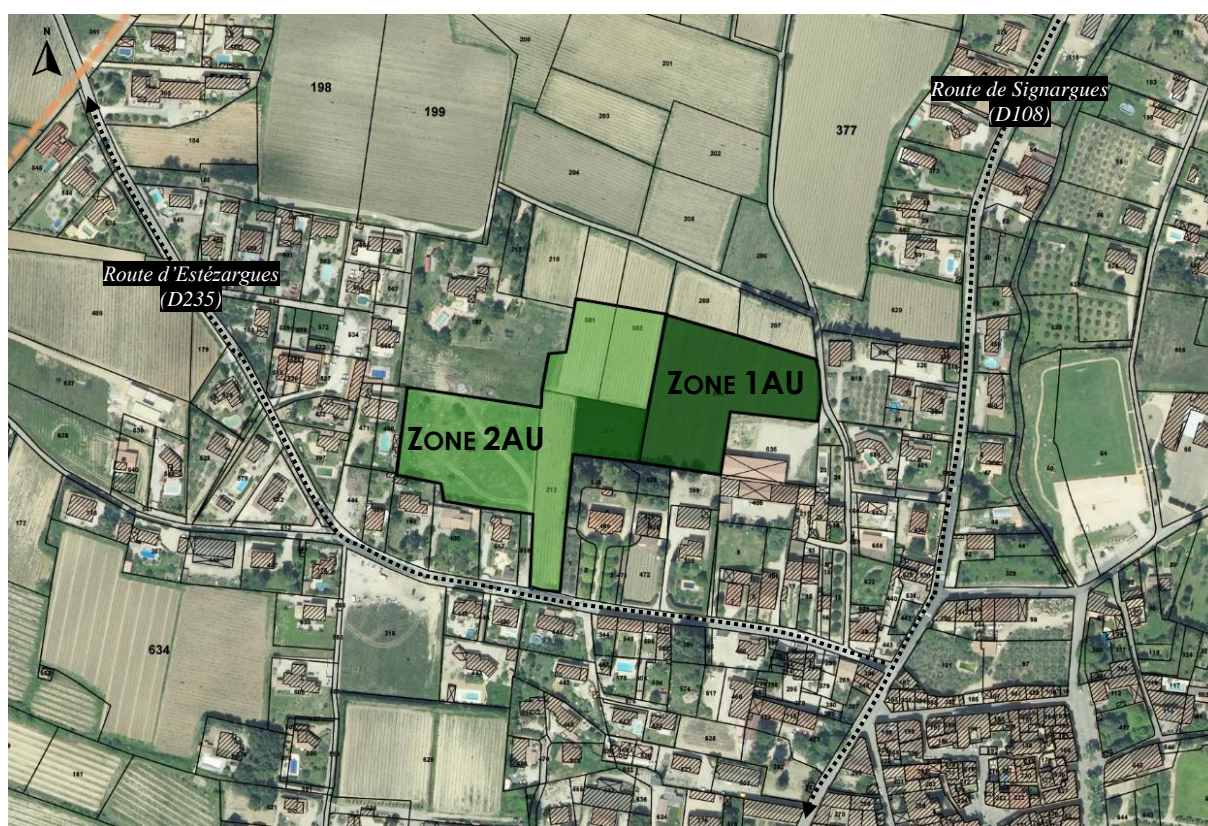
## SECTEUR 1 - ZONES 2AU ET 1AU

### PRESENTATION DU SITE

Le secteur 1 est situé au Nord-Ouest du centre ancien (environ 450 m). Son assiette est d'environ 2 hectares. Il est desservi par les axes routiers, avec une voie principale au Sud du secteur reliant la commune à Estézargues (D235), puis deux chemins communaux qui longent le secteur au Nord (Chemin des Aires Vieilles) et à l'Est (chemin des Bohémiennes).

D'un point de vue paysager, le secteur est entouré principalement par de la maison individuelle à deux niveaux (R+1) sauf au Nord, où l'on retrouve la zone agricole et de nombreuses vignes.

#### Localisation du secteur 1



**PHASE 1** (SECTEUR OUVERT D'ENVIRON 1,4 HA)    **PHASE 2** (SECTEUR FERME D'ENVIRON 0,6 HA)

#### Enjeux :

Proposer des formes d'habitat diversifiées en s'appuyant sur le tissu urbain existant à proximité, notamment en termes de morphologie urbaine et d'organisation du bâti. L'enjeu pour l'opération d'aménagement est également de prendre en compte le risque de ruissellement pluvial, puisque le secteur se situe en amont du centre ancien.

Il s'agit d'aménager le secteur en deux phases :

- 1<sup>ère</sup> opération d'ensemble, ouverte à l'urbanisation sur la partie ouest du secteur.
- 2<sup>ème</sup> phase sur la partie est du secteur qui est fermée à l'urbanisation.

## PRINCIPES D'AMENAGEMENT

### L'organisation du bâti :

*L'objectif est d'urbaniser ce secteur sous la forme d'une greffe urbaine. Il s'agit de conserver le même type d'organisation que dans les secteurs limitrophes, notamment en termes d'orientation, afin de proposer un développement de la zone en cohérence avec son environnement.*

- Aménager le secteur en deux phases :
  - o 1<sup>ère</sup> phase : ouverture de la partie ouest du secteur à l'urbanisation sous la forme d'une opération d'aménagement d'ensemble.
  - o 2<sup>ème</sup> phase : fermeture de la partie est du secteur à l'urbanisation.
- Autoriser uniquement les constructions à usage de logements au sein des secteurs d'implantation délimités dans le schéma d'aménagement. Ces secteurs d'implantation sont des possibilités de construction maximum et peuvent également accueillir des espaces verts ou des équipements (stationnement, ...). Ils ont été délimités de manière à conserver un retrait sur la partie Sud, le long de la Route d'Estézargues.
- Privilégier une orientation des constructions permettant de profiter au maximum des apports solaires. Dans la mesure du possible et afin de conserver une proportion harmonieuse, le faitage de la construction privilégiera le sens de la plus grande longueur du bâti. Ces sens de faitage rappellent ainsi l'organisation du bâti existant dans les zones limitrophes. Des règles de distance entre les bâtiments à créer ou existants sont également à respecter pour se protéger des effets de masque (environ 2 à 2.5 fois la hauteur du masque au Sud).
- Respecter un retrait minimum de 20 mètres par rapport à l'axe de la route d'Estézargues au Sud, afin de marquer le même retrait avec les constructions existantes le long de cette voie. De plus, cela permettra de limiter l'impact visuel des futures constructions, mais aussi de sécuriser l'accès.

### Les formes urbaines

*L'objectif est de favoriser la réalisation de formes d'habitat plus variées bien intégrées à leur environnement.*

- Respecter pour chaque opération une moyenne de 20 logements/ha, soit :
  - o Phase 1 : de 18 à 26 logements
  - o Phase 2 : de 14 à 20 logements
- Favoriser la mixité des formes d'habitat, en respectant une composition de 66% maximum de logements individuels par opération d'ensemble :
  - o Phase 1 : Réaliser un tissu d'habitat mixte avec la présence de maisons individuelles, représentant 66% maximum du total de logement de l'opération.
  - o Phase 2 : Réaliser un tissu d'habitat de type groupé et/ou collectif afin de favoriser une diversification des typologies d'habitat. Cela permettra également de rappeler les formes urbaines des secteurs proches dont le tissu est moins aéré (proximité immédiate avec le centre ancien).
- Limiter les hauteurs des constructions à deux niveaux maximum (soit du R+1 maximum) sous réserve de respecter des retraits suffisants par rapport aux constructions existantes, afin de limiter les effets de masque.

## **Les déplacements**

*Il s'agit de prendre en compte la problématique des déplacements afin de proposer un aménagement cohérent de la zone, tout en s'appuyant sur la trame viaire existante.*

- Créer des connexions avec les voies existantes afin de proposer un maillage du secteur d'aménagement avec le tissu urbain proche.
- Créer deux accès sur le secteur, aux emplacements les mieux adaptés, (connexion au chemin des Bohémiennes et route d'Estézargues). Il conviendra aussi de laisser la possibilité de réaliser une connexion au Nord de la zone, afin d'anticiper une urbanisation future du secteur.
- Organiser le fonctionnement interne de la zone autour d'une voirie. Il s'agit en effet de privilégier un système de bouclage sur le secteur.

*Exemple de voirie structurante : voirie pouvant accueillir un espace dédié aux déplacements doux*



- Prévoir une future connexion entre le Chemin des Bohémiennes et la Route de Signargues afin d'optimiser le système viaire du secteur.
- Organiser des liaisons douces au sein du secteur. Elles devront permettre de faciliter la liaison entre ce secteur et le centre du village, notamment depuis le chemin des Bohémiennes.
- Prendre en compte la problématique du stationnement à l'échelle de l'opération. Le stationnement devra être privilégié à proximité de la voirie structurante et des accès au secteur.

## **Le traitement paysager**

*Il s'agit de prendre en compte le potentiel paysager du secteur et d'assurer une transition harmonieuse dans le traitement des limites entre urbanisation et espaces agricoles. Ainsi, l'aménagement paysager devra faire l'objet d'un traitement particulier afin de proposer un paysage urbain de qualité.*



- Préserver certaines vues sur le paysage environnant, par une réflexion sur l'implantation du bâti, notamment sur la frange Est (depuis le chemin des Bohémiennes) et depuis la route d'Estézargues.
- Conserver au maximum les alignements d'arbres ainsi que la végétation existante au niveau des haies au Sud, afin de limiter l'impact visuel des futures constructions.
- Arborer ou végétaliser les axes de déplacements et les aires ou bandes de stationnement afin de proposer un aménagement qualitatif.
- Traiter de manière qualitative (matérialisée par des plantations) le retrait de 10 mètres avec les zones agricoles sur la frange Nord, afin de distinguer l'espace rural de l'espace urbain. Ces espaces mettant en scène la vue sur les paysages agricoles.

### **La gestion des eaux pluviales**

*L'opération devra être sans incidence voir améliorer la problématique du ruissellement pluvial par rapport à la situation avant l'aménagement. Aussi, une compensation de l'imperméabilisation liée à l'urbanisation nouvelle devra être mise en œuvre.*

- Traiter la gestion du pluvial à l'échelle de l'aménagement et adapter à l'opération en fonction du type d'occupation prévue (type de construction, aménagements extérieurs, ...).
- Privilégier l'utilisation de revêtement de sol adapté, favorisant l'infiltration des eaux de pluie, pour les stationnements, les abords des voiries, les cheminements, les pieds d'arbres, (etc.), dans le but de limiter la consommation d'espaces et l'imperméabilisation des sols.

### *Exemples d'ouvrages hydrauliques : la noue paysagère*




Sources : - Monteux (84) et Pierrevert (04)




Ces ouvrages permettent de collecter et de réguler les eaux de pluie et de ruissellement en ralentissant leur écoulement vers un exutoire. L'eau ainsi canalisée dans la noue permet une infiltration régulée et continue, réduisant le volume d'eau du point de collecte à l'exutoire ou par infiltration vers la nappe phréatique.


## SCHEMA D'AMENAGEMENT





 Secteur d'aménagement


### Composantes urbaines

 Secteur d'implantation habitat groupé et/ou collectif (secteur fermé)

 Secteur d'implantation libre (secteur ouvert)


 Sens de faitage à privilégier en cohérence avec la plus grande longueur du bâti


 Etre vigilant sur l'implantation du bâti (prendre en compte les cônes de vues)


 Retrait de 20 m à respecter


### Liaisons et circulations

 Voies structurantes


 Aménager un accès en se connectant aux voies existantes (véhicules et cheminements doux)

 Prévoir du stationnement visiteur


 Prévoir une future connexion

 Prévoir un cheminement piéton

### Insertions paysagères

 Traitement paysager

 Rupture dans la continuité bâtie

 Retrait de 10 mètres et traitement paysager en bordure des zones agricoles



## SECTEUR 2 - ZONE 2AUB

### PRESENTATION DU SITE

Le secteur 2 est situé à l'Ouest du centre ancien (environ 400 m). Son assiette est d'environ 1,2 hectare. Il est desservi par les axes routiers, avec une voie principale au Nord du secteur reliant la commune à Estézargues (D235), puis deux chemins qui longent le secteur l'Ouest (Chemin du Moulin à Vent) et à l'Est (chemin des Grenaches).

Le secteur est entouré principalement par de la maison individuelle à deux niveaux (R+1) sauf au Sud où l'on retrouve le château des Coccinelles (domaine viticole).

#### Localisation du secteur 2



**Enjeux :** Le souhait de la municipalité est d'aménager ce secteur en favorisant des formes d'habitat plus variées que le tissu urbain existant. Aussi, la partie Nord du secteur est couverte par une servitude de logement « L1 ». Cette servitude garantit à l'opération d'aménagement d'accueillir 15 logements minimum dont au moins 8 logements locatifs à loyers maîtrisés pour seniors (type PLAI, PLUS, ou PLS). Quant à la partie Sud du secteur, son aménagement est libre et devra s'organiser sous la forme d'une opération d'aménagement d'ensemble.

Il s'agira aussi de prendre en compte le risque de ruissellement pluvial au Sud-Est du secteur.

## PRINCIPES D'AMENAGEMENT

### L'organisation du bâti :

*L'objectif est de finir d'urbaniser cette poche non bâtie située au sein d'un tissu urbain existant et relativement récent, constitué principalement de maisons individuelles.*

- Aménager le secteur dans le cadre de 2 opérations d'aménagement d'ensemble selon l'échéancier ci-dessous :
  - o Phase 1 : partie nord (Emplacement réservé L1) : Immédiatement urbanisable (octroi de l'autorisation).
  - o Phase 2 : partie sud (hors emplacement réservé L1) : de 8 à 10 logements : Urbanisable (octroi de l'autorisation) à partir du 1<sup>er</sup> janvier 2024.
- Respecter pour l'ensemble de la zone une moyenne de 20 logements/ha, soit :
  - o Phase 1 : 15 logements minimum
  - o Phase 2 : de 8 à 10 logements
- Privilégier une orientation des constructions permettant de profiter au maximum des apports solaires. Dans la mesure du possible et afin de conserver une proportion harmonieuse, le faîtage de la construction privilégiera le sens de la plus grande longueur du bâti. Ces sens de faîtage rappellent ainsi l'organisation du bâti existant dans les zones limitrophes. Des règles de distance entre les bâtiments à créer ou existants sont également à respecter pour se protéger des effets de masque (environ 2 à 2.5 fois la hauteur du masque au Sud), pour les bâtiments dont les façades principales sont situées Nord-Sud.
- Respecter un retrait minimum de 4 mètres par rapport au Chemin du Moulin à Vent (une partie seulement). Etant donné la faible largeur de ce chemin, ce retrait permettra de prévoir l'aménagement de la voie d'accès ainsi que la sécurisation de l'accès à créer.

### Les formes urbaines

*L'objectif est de favoriser la réalisation de formes d'habitat plus variées bien intégrées à leur environnement.*

- Accueillir un minimum de 23 nouveaux logements en respectant :
  - o une moyenne de 20 logements/ha
  - o les conditions de la servitude logement inscrite sur la partie Nord, à savoir : 15 logements minimum, dont au moins 8 logements locatifs à loyers maîtrisés pour seniors (type PLAI, PLUS ou PLS)
- Au Sud du secteur, l'implantation des constructions est libre afin de laisser la possibilité de réaliser un tissu d'habitat mixte avec la présence de maisons individuelles mais aussi de laisser la possibilité de développer un habitat groupé et/ou collectif. Cela permettra de conserver un tissu plus lâche rappelant ainsi les formes urbaines de proximité qui ont été réalisées ces dernières années.
- Au Nord l'habitat sera majoritairement de type groupé ou collectif afin de favoriser une diversification des typologies d'habitat. Cela permettra également de rappeler les formes urbaines des secteurs proches dont le tissu évoluera vers une densité plus importante.
- Limiter les hauteurs des constructions à deux niveaux maximum (soit du R+1 maximum) sous réserve de respecter des retraits suffisants par rapport aux constructions existantes, afin de limiter les effets de masque.



### **Les déplacements**

*Il s'agit de prendre en compte la problématique des déplacements afin de proposer un aménagement cohérent de la zone, tout en s'appuyant sur la trame viaire existante.*

- Créer des connexions avec les voies existantes afin de proposer un maillage du secteur d'aménagement avec le tissu urbain proche.
- Créer trois accès sur le secteur aux emplacements les mieux adaptés, (2 accès depuis le chemin du Moulin à Vent et 1 depuis le chemin des Grenaches). La sécurisation du croisement entre la route d'Estézargues et le chemin du Moulin à Vent devra être anticipée.
- Relier l'opération du Nord au Sud par une voie piétonne permettant de rejoindre le centre du village via le chemin des Grenaches.
- Prendre en compte la problématique du stationnement à l'échelle de l'opération. Le stationnement devra être privilégié à proximité de la voirie structurante et des accès au secteur.

### **Le traitement paysager**

*Il s'agit de prendre en compte le potentiel paysager du secteur et d'assurer une transition harmonieuse dans le traitement des limites. Ainsi, l'aménagement paysager devra faire l'objet d'un traitement particulier afin de proposer un paysage urbain de qualité.*

- Assurer un traitement paysager des abords du secteur et des espaces partagés, afin de faciliter l'intégration des constructions dans l'environnement, notamment par la dissociation espaces publics/espaces privés.
- Conservés au maximum les alignements d'arbres ainsi que la végétation existante au niveau des haies sur la partie Nord-est, afin de limiter l'impact visuel des futures constructions.
- Arborer ou végétaliser les axes de déplacements et les aires ou bandes de stationnement afin de proposer un aménagement qualitatif.

### **La gestion des eaux pluviales**

*L'opération devra être sans incidence voir améliorer la problématique du ruissellement pluvial par rapport à la situation avant l'aménagement. Aussi, une compensation de l'imperméabilisation liée à l'urbanisation nouvelle devra être mise en œuvre.*

- Traiter la gestion du pluvial à l'échelle de l'aménagement et adapter à l'opération en fonction du type d'occupation prévue (type de construction, aménagements extérieurs, ...).
- Privilégier l'utilisation de revêtement de sol adapté, favorisant l'infiltration des eaux de pluie, pour les stationnements, les abords des voiries, les cheminements, les pieds d'arbres, (etc.), dans le but de limiter la consommation d'espaces et l'imperméabilisation des sols.

Exemple d'ouvrage hydraulique : la noue paysagère le long d'un axe routier

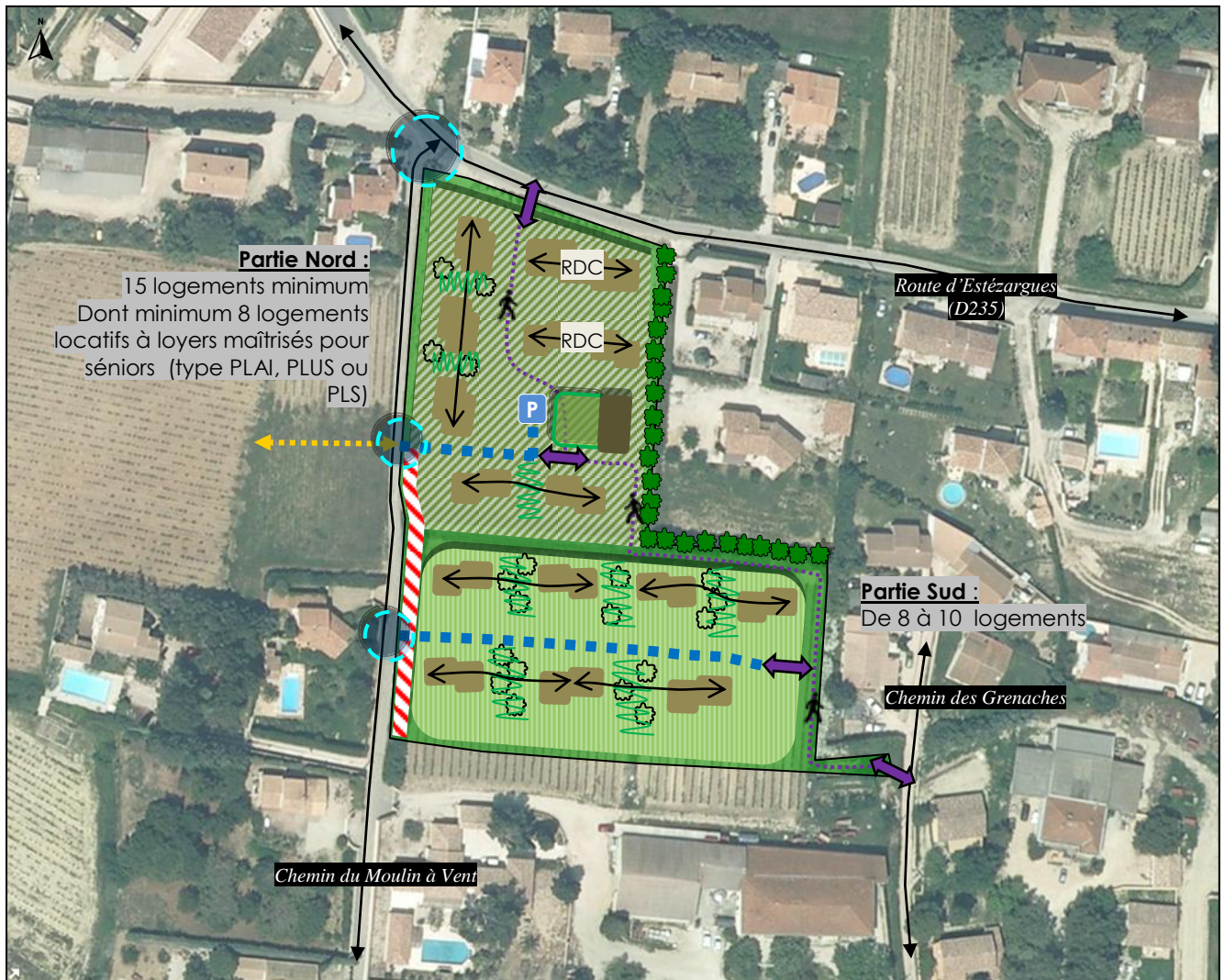
Cet ouvrage permet de collecter et de réguler les eaux de pluie et de ruissellement en ralentissant leur écoulement vers un exutoire.


L'eau ainsi canalisée dans la noue permet une infiltration régulée et continue, réduisant le volume d'eau du point de collecte à l'exutoire ou par infiltration vers la nappe phréatique.

Source : - Montoux (84)





**SCHEMA D'AMENAGEMENT**





 Secteur d'aménagement

Composantes urbaines

 Secteur d'implantation de mixité sociale composé majoritairement d'habitat groupé


 Secteur d'implantation libre


 Sens de faîtage à privilégier en cohérence avec la plus grande longueur du bâti


 Espaces partagés (espace commun, salle commune, locaux pour services,...)


 Retrait de 4 m à respecter par rapport au domaine public

Liaisons et circulations

 Voies structurantes


 Aménager un accès en se connectant aux voies existantes (véhicules et cheminements doux)


 Prévoir du stationnement visiteur

 Prévoir une future connexion

 Prévoir un cheminement piéton et une connexion

Insertions paysagères

 Traitement paysager

 Rupture dans la continuité bâtie



## SECTEUR 3 - ZONE 1AU

### PRESENTATION DU SITE

Le secteur est situé à l'Ouest du centre ancien (environ 600 m). Son assiette est d'environ 1,5 hectare.

Il est desservi par les axes routiers au Nord, puisqu'il peut se connecter directement au Chemin du Moulin à Vent, mais aussi indirectement, via ce chemin, à la route d'Estézargues. Cependant, l'accès au Sud est relativement difficile compte tenu de la topographie et de la faible largeur de voie du Chemin de la Bergerie.

Le secteur est entouré sur la face Est par de la maison individuelle récente à deux niveaux (R+1) et par des parcelles de vignes sur la façade Ouest.

### Localisation du secteur 3



**Enjeux :** Le souhait de la municipalité est d'organiser ce secteur notamment en termes de déplacement par une organisation du système viaire, tout en prenant en compte les enjeux topographiques et paysagers, notamment depuis le Chemin de la Bergerie.



## PRINCIPES D'AMENAGEMENT

### L'organisation du bâti :

*L'objectif est d'urbaniser ce secteur sous la forme de greffe urbaine. Il s'agit de conserver le même type d'organisation que dans les secteurs limitrophes, notamment en termes d'orientation, afin de proposer un développement cohérent de la zone bien intégrée à son environnement.*

- L'aménagement du secteur se fera dans le cadre d'une ou de plusieurs opérations d'aménagement d'ensemble. Cependant pour être constructible la surface de chaque opération devra avoir une superficie minimale de 5000 m<sup>2</sup>.
- Au sein de ces secteurs d'implantation, privilégier une orientation des constructions permettant de profiter au maximum des apports solaires. Dans la mesure du possible et afin de conserver une proportion harmonieuse, le faitage de la construction privilégiera le sens de la plus grande longueur du bâti. Ces sens de faitage rappellent ainsi l'organisation du bâti existant dans les zones limitrophes. Des règles de distance entre les bâtiments à créer ou existants sont également à respecter pour se protéger des effets de masque (environ 2 à 2.5 fois la hauteur du masque au Sud).

### Les formes urbaines

*L'objectif est de favoriser la réalisation de formes d'habitat plus variées bien intégrées à leur environnement.*

- Chaque opération devra accueillir un minimum de 6 logements.
- Sur l'ensemble du secteur, l'implantation des constructions est libre afin de laisser la possibilité de réaliser un tissu d'habitat mixte avec la présence de maisons individuelles mais aussi de laisser la possibilité de développer un habitat groupé et/ou collectif.
- Les hauteurs des constructions sont limitées à deux niveaux maximum (soit du R+1 maximum) sous réserve de respecter des retraits suffisants par rapport aux constructions existantes, afin de limiter les effets de masque.

### Les déplacements

*Il s'agit de prendre en compte la problématique des déplacements dans sa globalité (accès, principe de voirie, stationnement..) afin de proposer un aménagement cohérent de la zone, tout en s'appuyant sur la trame viaire existante.*

- Le fonctionnement interne de la zone devra s'organiser autour d'une voirie structurante qui devra éviter les impasses et les placettes de retournement. Il s'agit en effet de privilégier un système de bouclage sur le secteur (cf. exemple de coupe transversale, secteur 1).
- Afin de proposer un système de bouclage, uniquement deux accès motorisés devront être créés. Un accès s'effectuera sur la voie au Nord le long du Chemin du Moulin à Vent et un au Sud le long du Chemin de la Bergerie, à l'emplacement le plus adapté et en prenant en compte notamment la question de la sécurité.
- La problématique du stationnement devra être prise en compte à l'échelle de l'opération. Le stationnement devra être privilégié à proximité de la voirie structurante et des accès au secteur.

### **Le traitement paysager**

*Il s'agit de prendre en compte le potentiel paysager du secteur et d'assurer une transition harmonieuse dans le traitement des limites avec la zone agricole. Ainsi, l'aménagement paysager devra faire l'objet d'un traitement particulier afin de proposer un paysage urbain de qualité.*

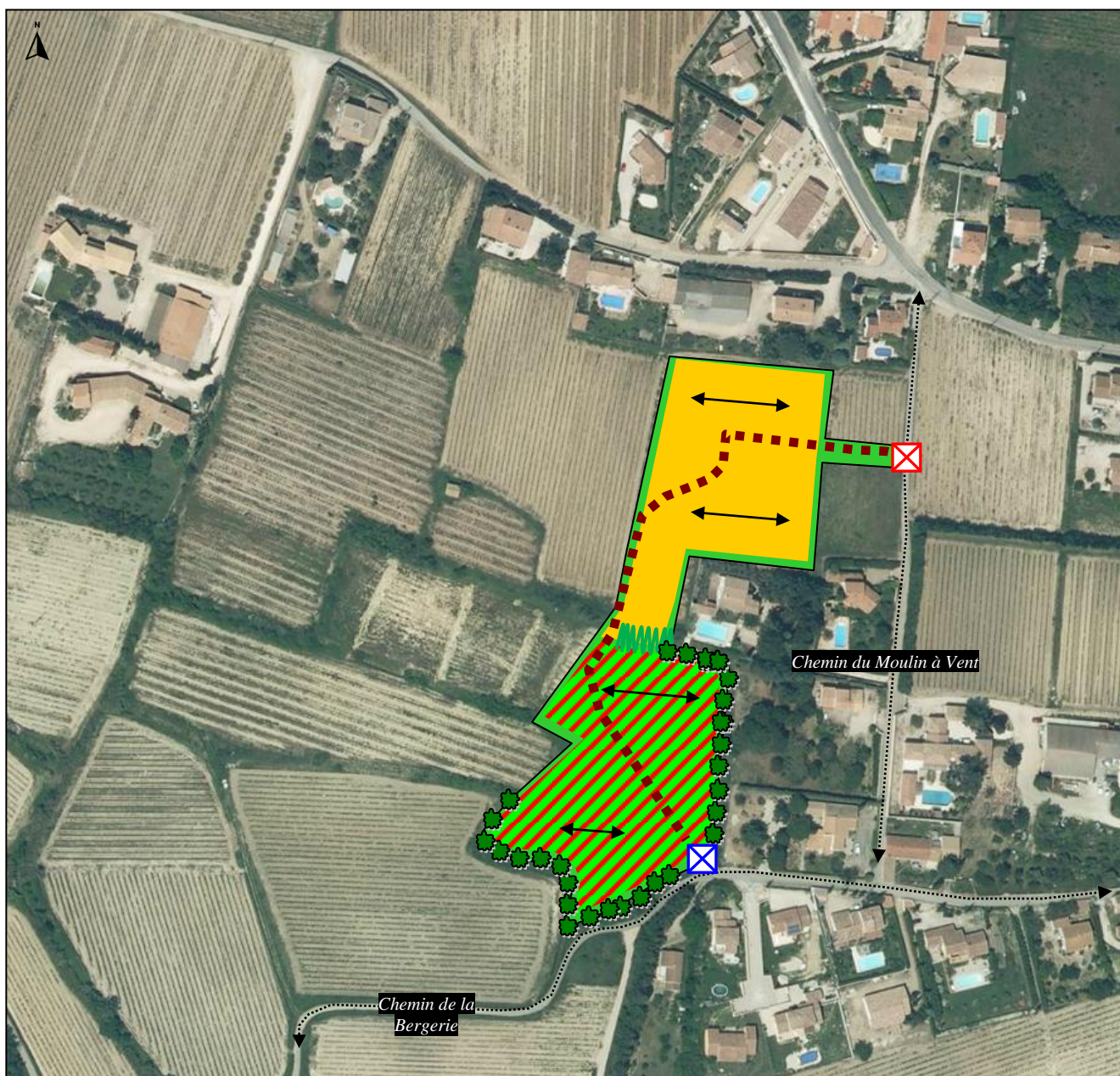
- Au regard de la configuration topographique de la partie Sud du secteur, une attention particulière devra être prise sur l'implantation du bâti et son insertion.
- Les vignes existantes sur toute la partie Ouest du secteur seront conservées au maximum.
- Les alignements d'arbres ainsi que la végétation existante notamment au niveau des haies au Sud du secteur devront être conservés au maximum afin de préserver le caractère naturel et de limiter l'impact visuel des futures constructions.
- Le talus (rupture de pente) devra être préservé et aménagé afin de conserver le caractère naturel de la zone.
- Les aires ou bandes de stationnement devront être plantées afin de proposer un aménagement qualitatif.
- Des espaces verts pourront également être aménagés au sein du secteur

### **La gestion des eaux pluviales**

*L'opération devra être sans incidence voir améliorer la problématique du ruissellement pluvial par rapport à la situation avant l'aménagement. Aussi, une compensation de l'imperméabilisation liée à l'urbanisation nouvelle devra être mise en œuvre.*

- La gestion du pluvial doit être traitée à l'échelle de l'aménagement et adaptée à l'opération en fonction du type d'occupation prévue (type de construction, aménagements extérieurs, ...).
- Les surfaces des espaces de cheminements, des trottoirs, des stationnements ainsi que les voies secondaires devront être revêtus de matériaux drainants.

SCHEMA D'AMENAGEMENT



- Secteur d'aménagement
- Secteur d'implantation libre
- Porter une attention particulière sur l'insertion du bâti dans le site
- Traitement paysager des franges du secteur Sud
- Traitement paysager du talus (rupture de pente)
- Sens de faitage à privilégier en cohérence avec la plus grande longueur du bâti
- Voirie structurante (connexion Nord/Sud)
- Aménager un accès sécurisé en se connectant aux voies existantes
- Etre vigilant sur la configuration de l'accès (sécurisation)