

# P LAN L OCA L D' U RBANISME

---



LUZINAY - 38

---

## 3-ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION

---

Vu la délibération du Conseil communautaire

en date du :

Approuvant le Plan Local d'Urbanisme

Cachet et signature :

.....

# Sommaire

Préambule	3
Les enjeux du village	5
OAP 1. Le silo	8
OAP 2. Aménagement du tissu existant	23
OAP 3. Conception architecturale bioclimatique et gestion de la trame verte urbaine	39
OAP 4. Trame verte et bleue	47
OAP 5. Gestion des eaux pluviales	50

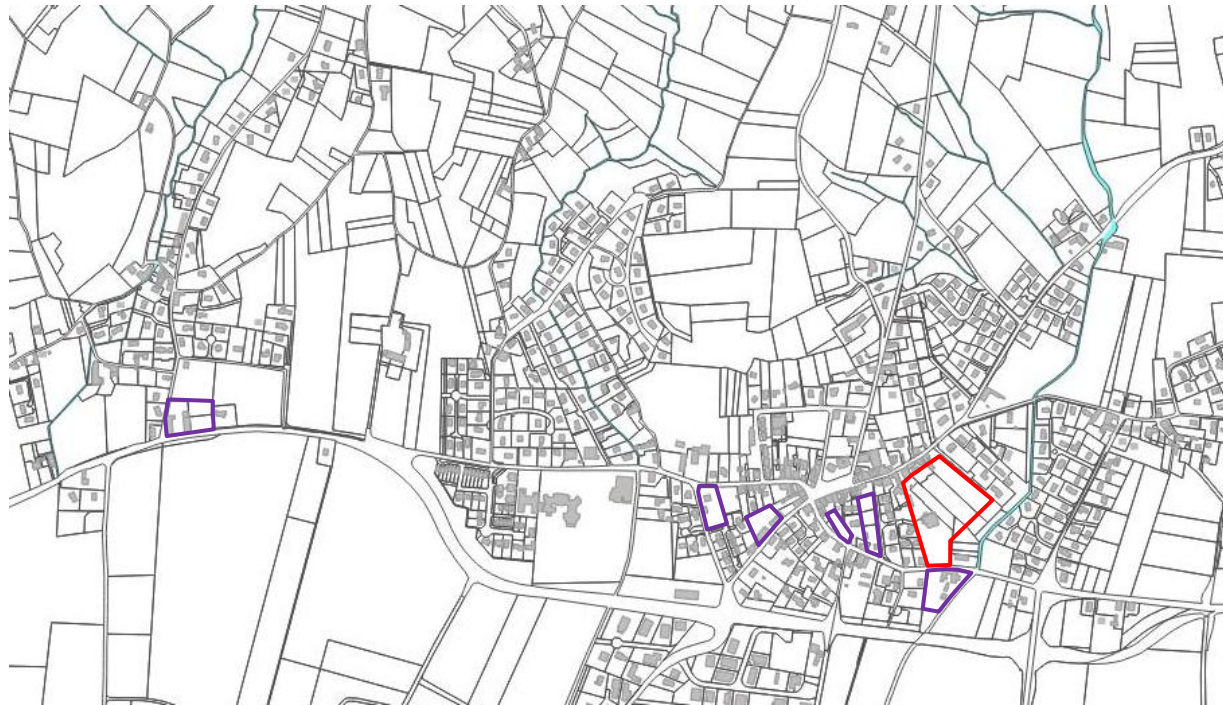
# Préambule

## Définition des OAP

Les orientations d'aménagement et de programmation (OAP) visent à définir des intentions et orientations d'aménagement qualitatives qui peuvent :

- porter sur un secteur donné du territoire (OAP de secteurs)
- ou avoir une approche plus globale sur un enjeu spécifique (OAP dites "thématiques").

## Localisation

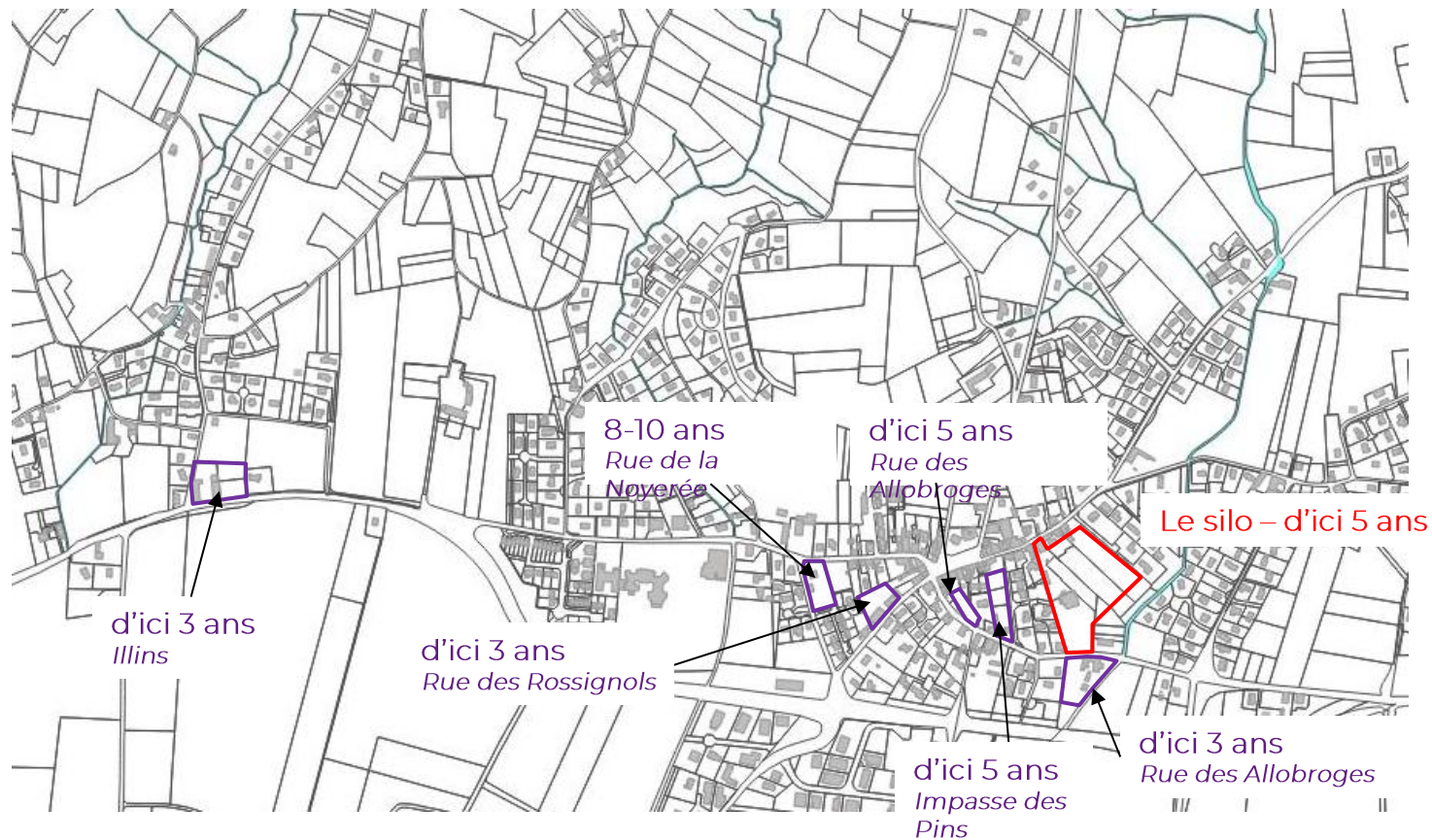


Aménagement  
du tissu  
existant

Le silo – zone d'urbanisation  
future – opération d'ensemble

# Préambule

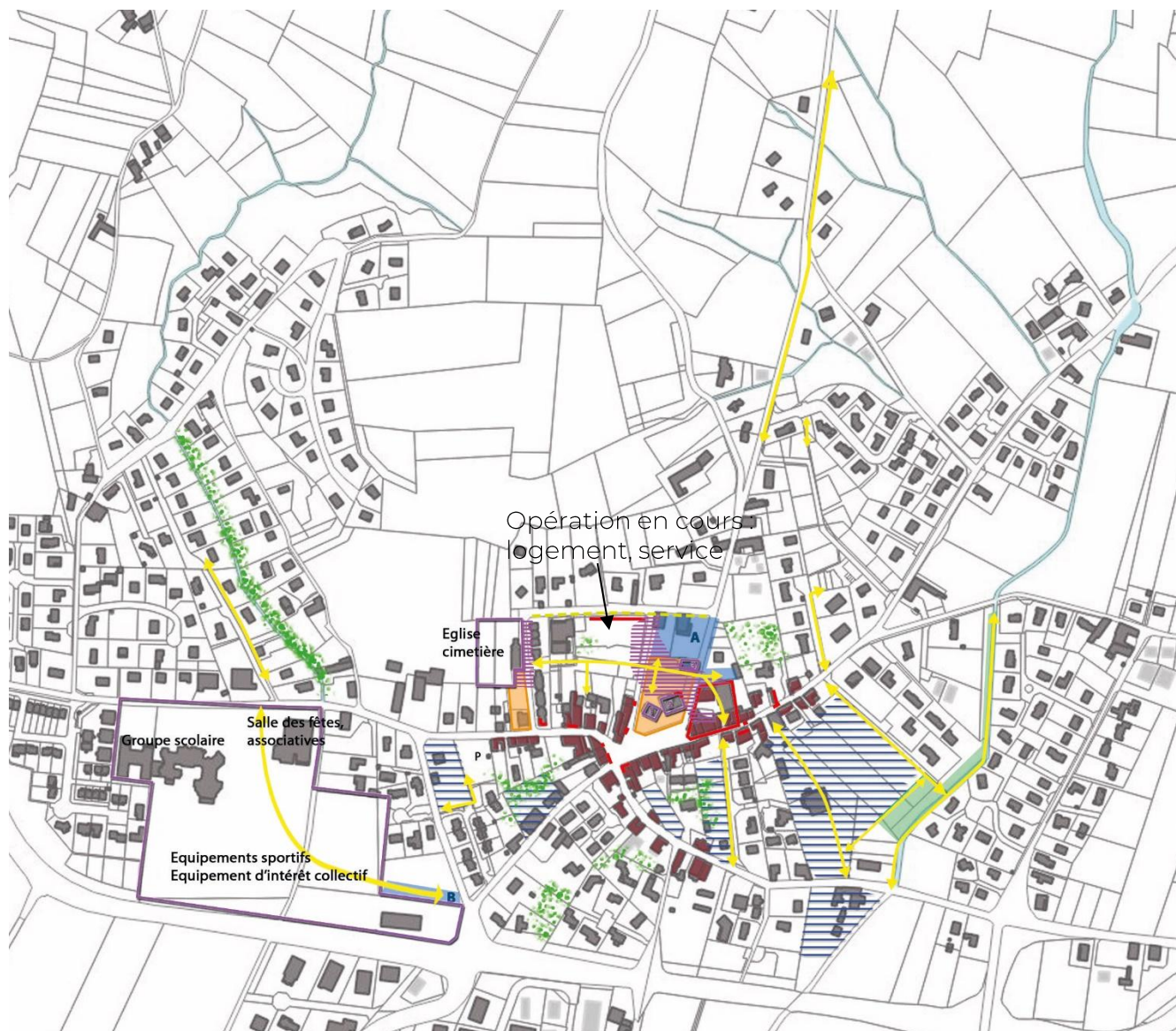
## Planning estimatif des OAP





# Enjeux du village

# Une vue d'ensemble des projets






# Une vue d'ensemble des projets

---




## Élément de contexte

-  Equipements / installations publics
  - 1** Mairie    **2** Bibliothèque
  - 3** Maison des associations
-  Espaces publics –places, jardins.
-  Linéaire ou îlot de commerces et services


## Aménagement de l'espace public et maillage

-  Recomposer les liens existants
-  Conforter les transversalités piétonnes en lien avec la recomposition de l'espace public et l'installation de services
-  Créer un cheminement piéton


## Le paysage végétal et bâti

-  Composer un espace vert commun, avec un maillage piéton assurant son accessibilité
-  Préserver les cœurs d'îlots verts
-  Préserver la structure bâtie historique

## Le confortement des équipements

-  Parcelles à enjeux à vocation publique conforter les équipements et leur accessibilité
  - A** : création d'une halle, de stationnement, recomposition de l'espace public
  - B** : aménagement d'un accès piéton vers les équipements sportifs et scolaires.

## Le développement de l'habitat

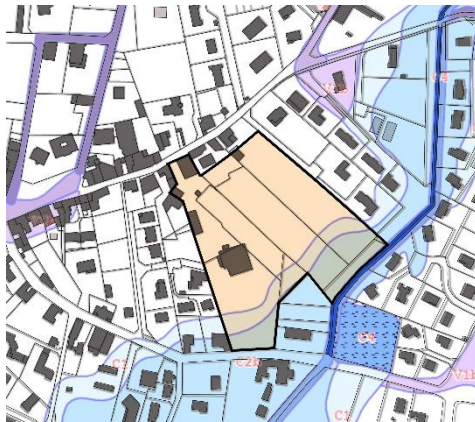
-  Parcelles faisant l'objet d'OAP :
  - OAP du Silo
  - Mutation urbaine / développement urbain

## OAP 1. Le silo

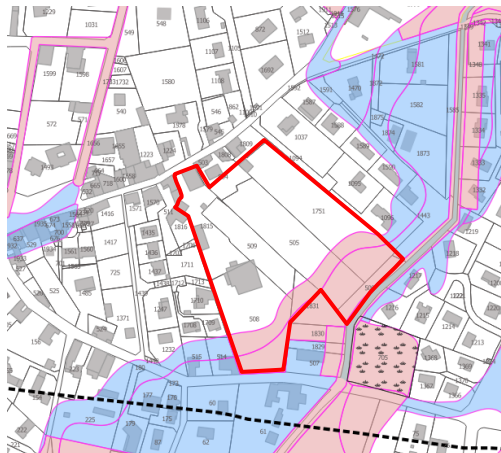
Propriétés privées,  
L'ensemble de la zone 1AU est soumise à  
une opération d'ensemble

# Le contexte de la zone

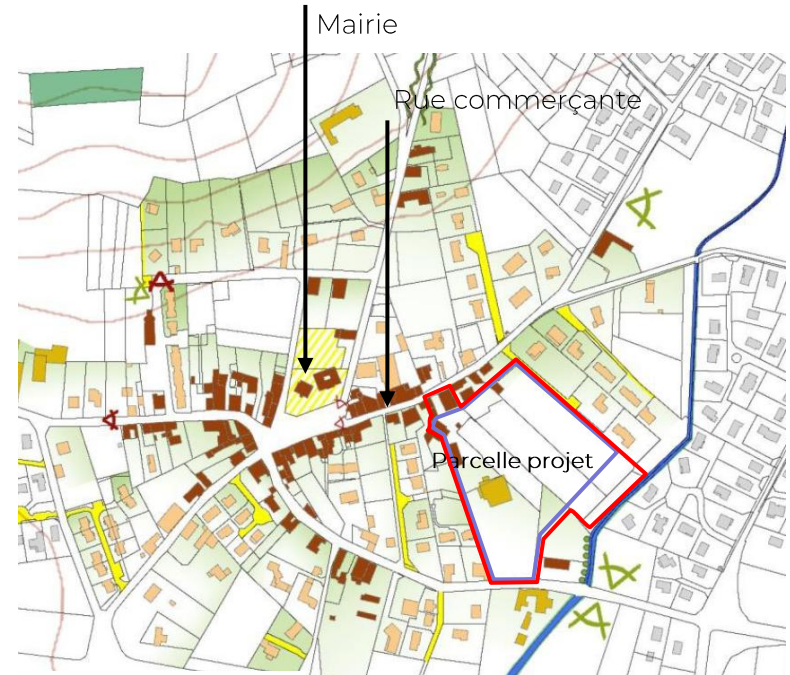
- Ensemble de propriétés pour une surface totale de 2ha
- Localisé à proximité immédiate du centre bourg
- Projet en partie en zone d'aléa crue aléa faible et moyen



Extrait de la carte des aléas



Traduction réglementaire

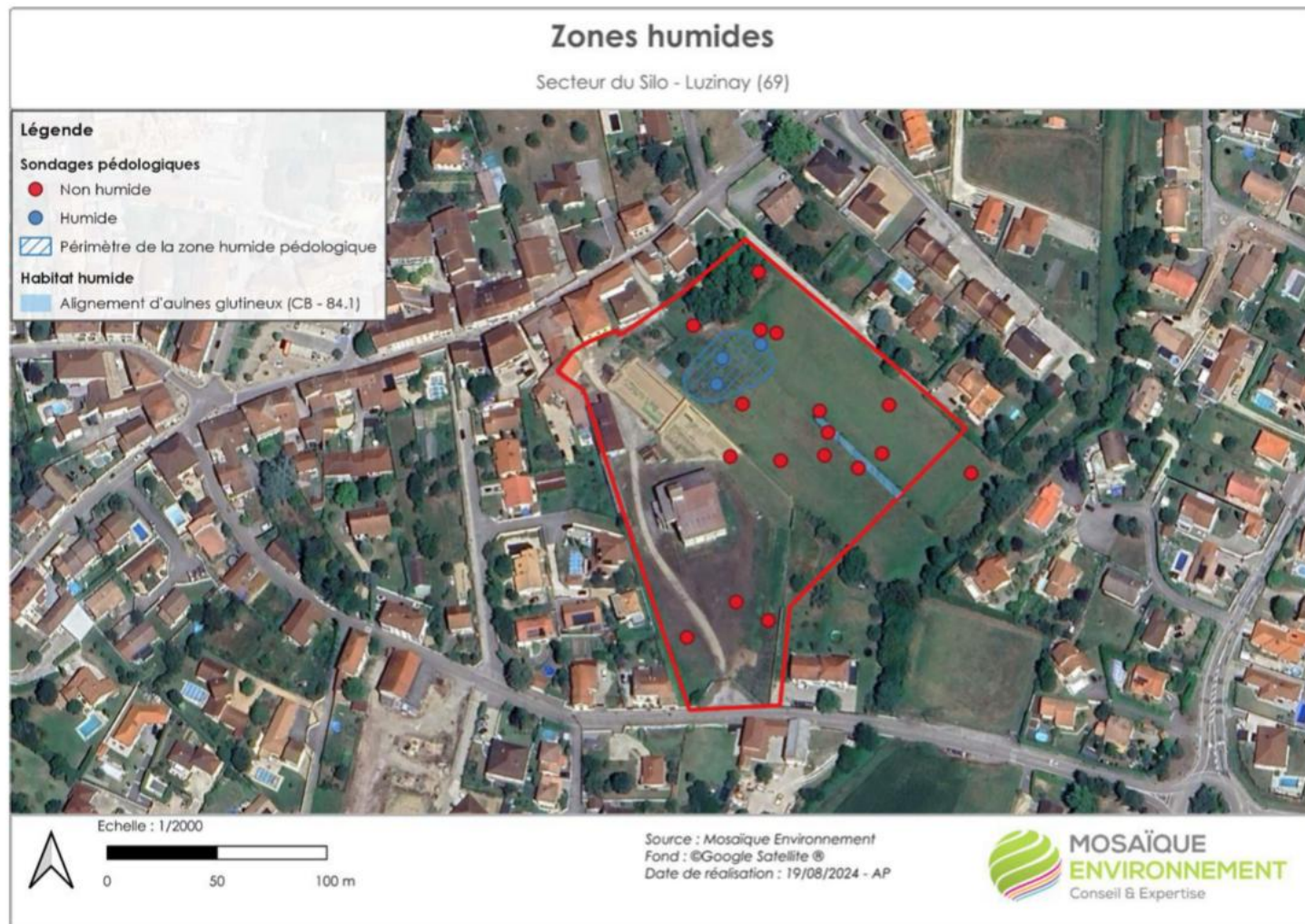


- Voie en impasse
- Bâti ancien structurant
- Bâti récent
- Emprise de la zone d'urbanisation future
- Périmètre de l'OAP



# Le contexte de la zone

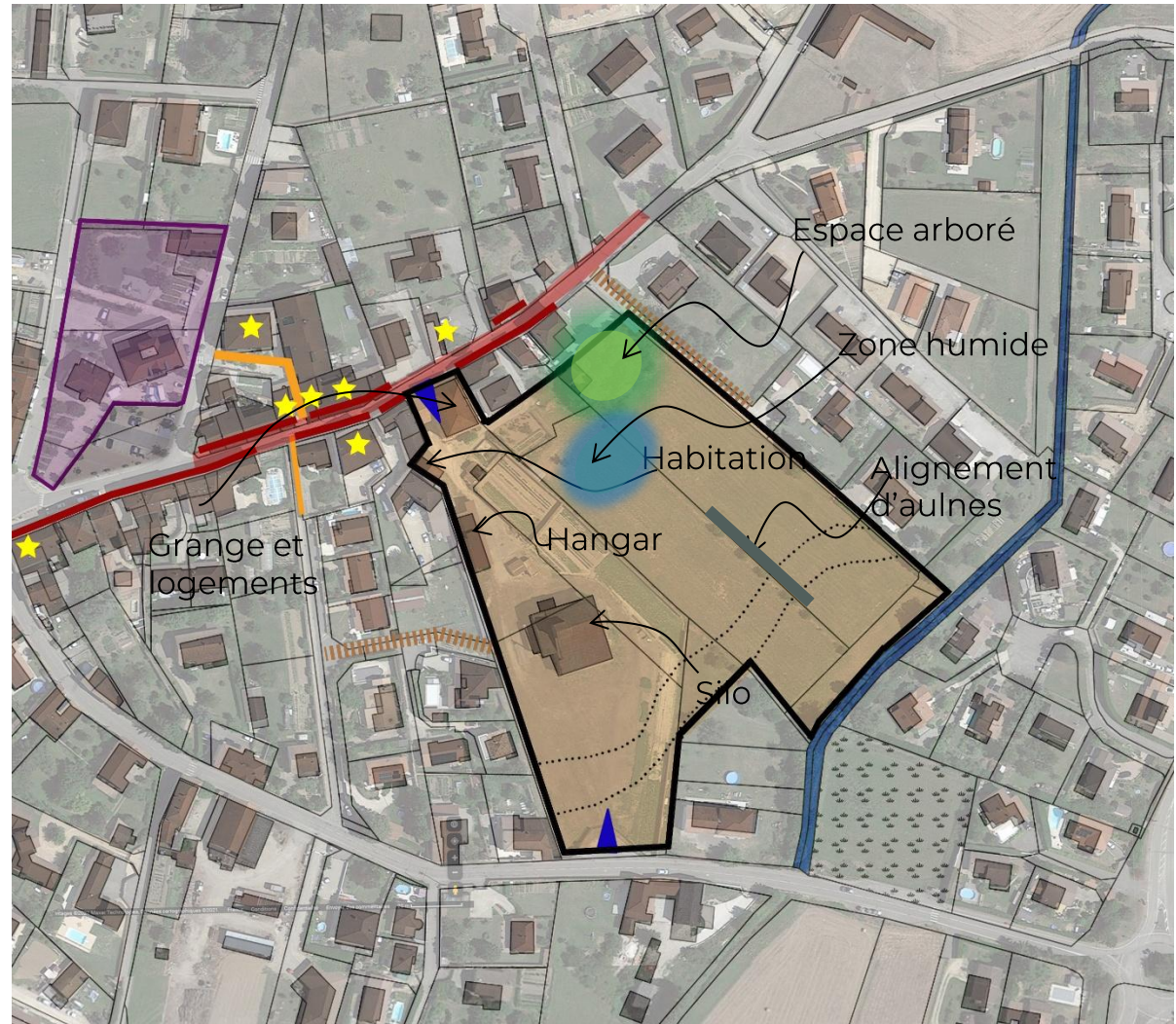
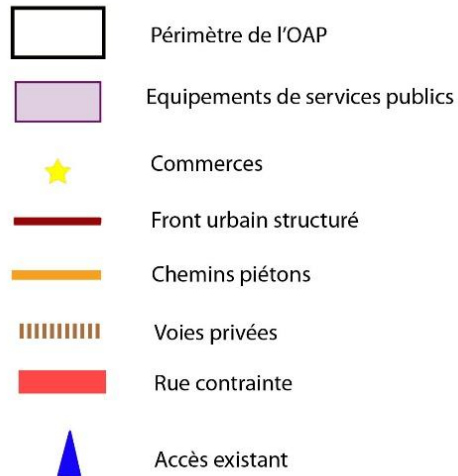
## Contexte environnementale





# Environnement existant

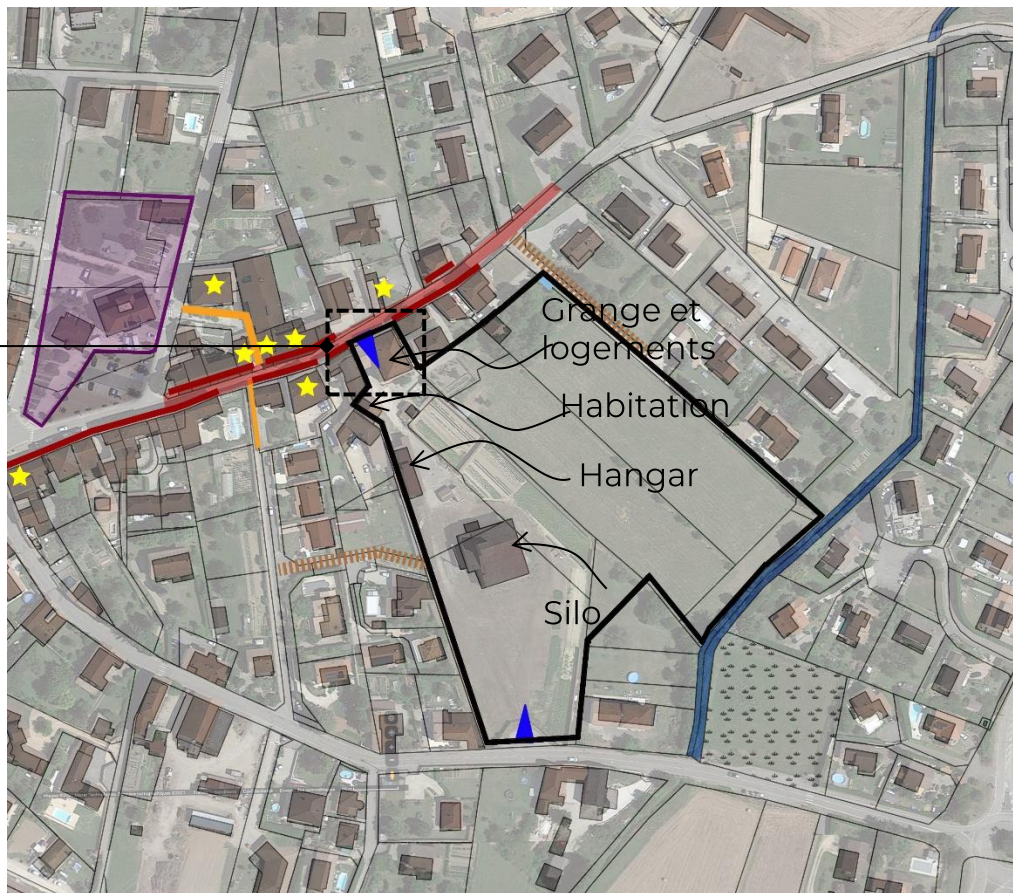
- La rue des marchands est étroite mais permet un accès direct aux commerces
- Les voies en impasse en contact avec le site sont privées.
- La réalisation du projet implique la démolition du silo.
- L'approche environnementale a identifiée une zone humide et un alignement d'aulne, jouant un rôle de corridor avec le Béal du Maras.





# Environnement existant

Entrée depuis la rue des Marchands par un proche :

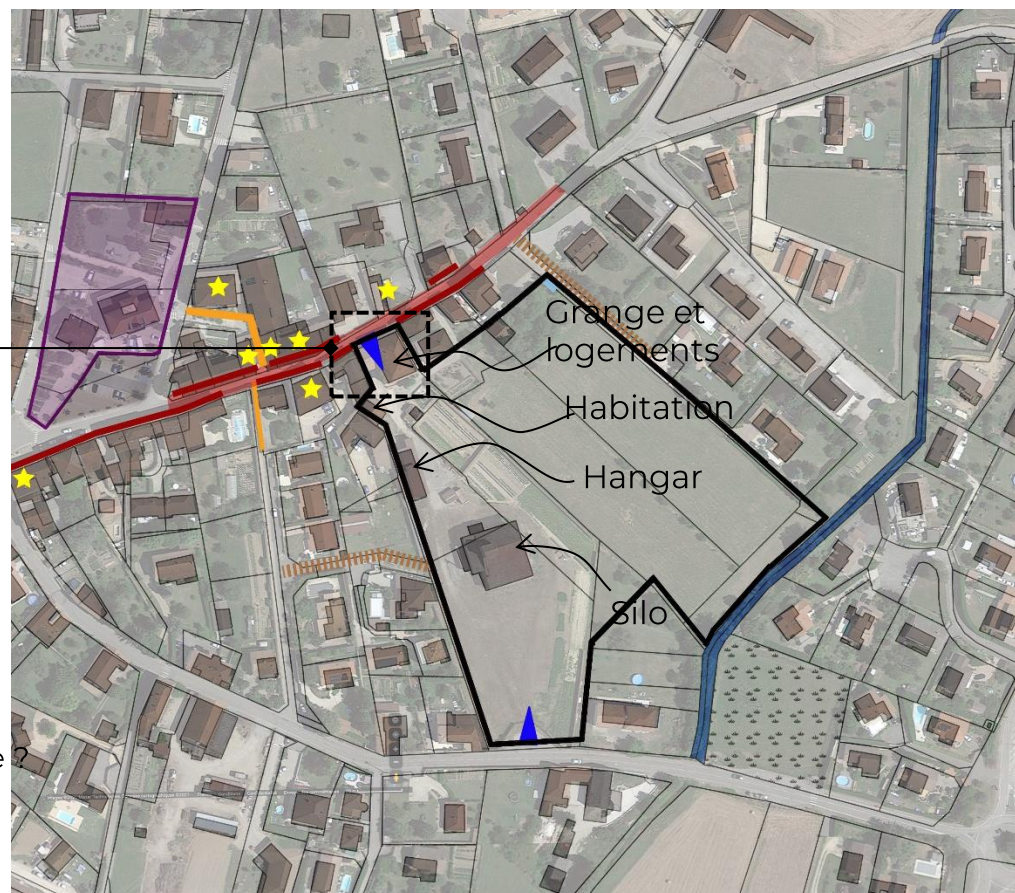


➡ Devenir du bâtiment sur rue : Démolition ou Réhabilitation



# Environnement existant

Habitation et hangar existants :







➡ Habitation : Devenir du bâtiment ? Réhabilitable

➡ hangar : A démolir

# Les grands principes d'aménagement

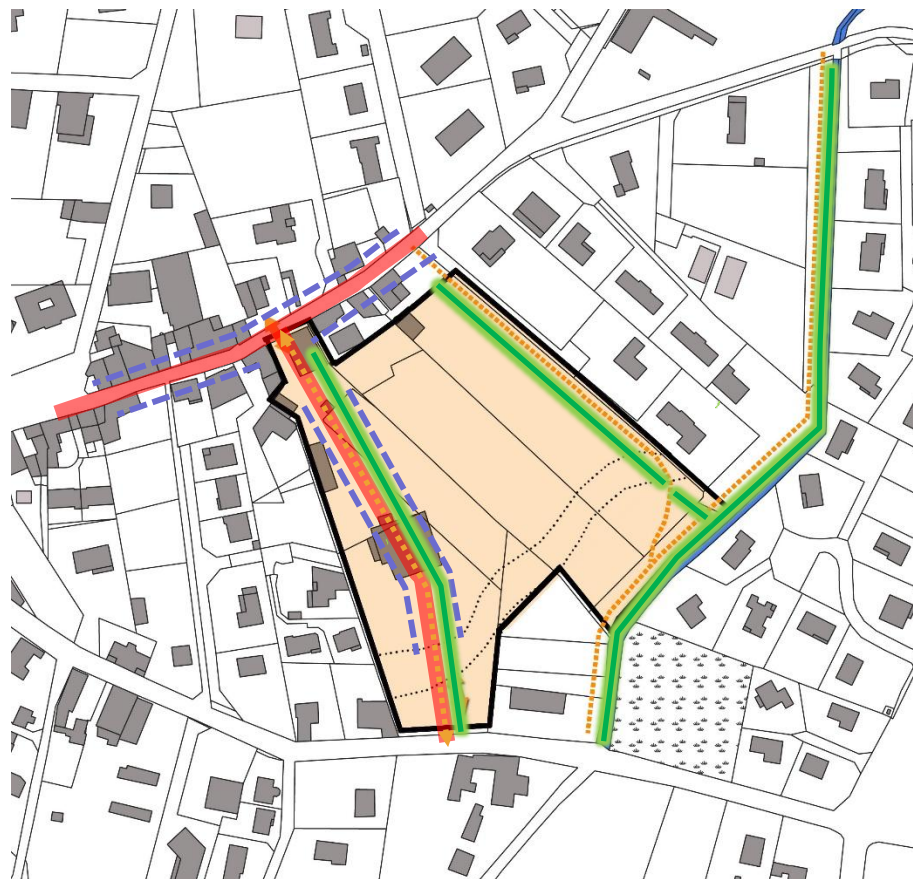
## Le projet :

-  Une continuité à créer avec la rue historique principale
-  Un front bâti à composer sur la future voie comme une réinterprétation architecturale de la rue ancienne
-  Une mise en valeur des espaces communs par une structure végétale
-  Des maillages piétons à intégrer pour rejoindre un espace vert et de promenade le long du béal.

Un PUP est prévu pour la réalisation de la voie principale de desserte.

## Objectifs de développement sur l'ensemble de la zone 1 AU :

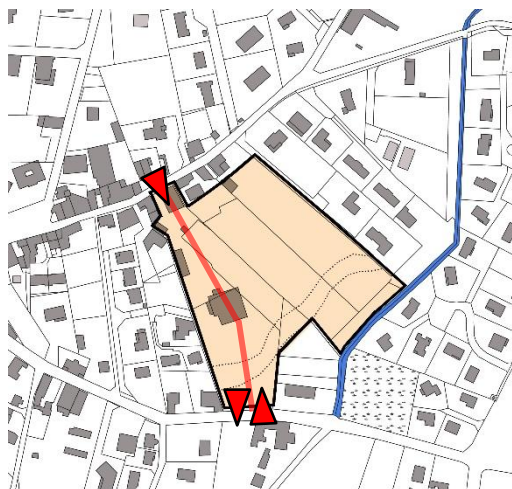
- Environ 50 logements de formes individuelles, intermédiaires et/ou collectives en R+1/R+2, pour l'ensemble de la zone (y compris logements existants dans la zone s'ils sont maintenus)
- 20% de logements sociaux ( 10 logements)
- Pour une densité de 25log/ha





# Les grands principes d'aménagement

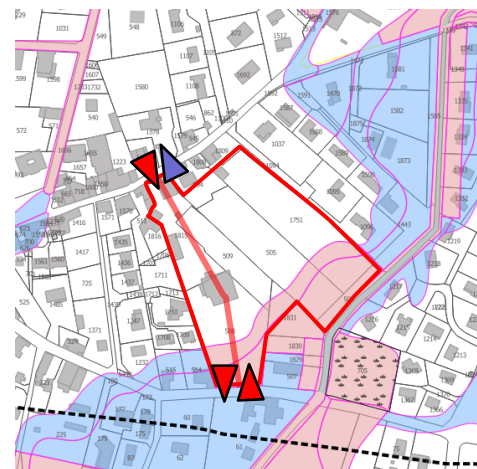
## L'organisation des accès – la prise en compte des risques



- > Sens entrant uniquement depuis la rue des Marchands
- > Double sens depuis la rue des Allobroges

La présence du risque de crue dans la partie sud, point d'accès principal au site (voir ci-dessus), impose de prévoir une sortie sur la rue des Marchands. Mais cet accès ne doit être débloqué qu'en cas de nécessité.

Le projet doit donc prévoir un dimensionnement suffisant pour un double sens de circulation MAIS le sens sortant devra être bloqué avec du mobilier amovible par exemple. La possibilité de sortir doit rester exceptionnelle.



# Les grands principes d'aménagement

Hauteur maximum des constructions principales

Création d'un épannelage des toitures

**1** : 9 m à l'égout

*Principe : à l'ouest de la voie créée*

**2** : 7 et 9 m à l'égout

*Principe : à l'est de la voie créée*

**3** : 7 m à l'égout

*Principe : le long de l'impasse privée nord-est*



Voirie principale de desserte reliant la rue des Marchands et la rue des Allobroges. Elle composera une rue structurante du centre bourg de Luzinay Sa composition est cadrée par un aménagement type présenté dans l'OAP.



Voirie secondaire de desserte assurant la circulation interne de la zone. Son gabarit devra être adapté à sa fonction tout en y intégrant les enjeux paysagers et les déplacements des modes doux.



# Les grands principes d'aménagement

Les densités :

Des objectifs différenciés :

**1 :** 40 logements y compris le logement social  
Typologie privilégiée : collectif / intermédiaire

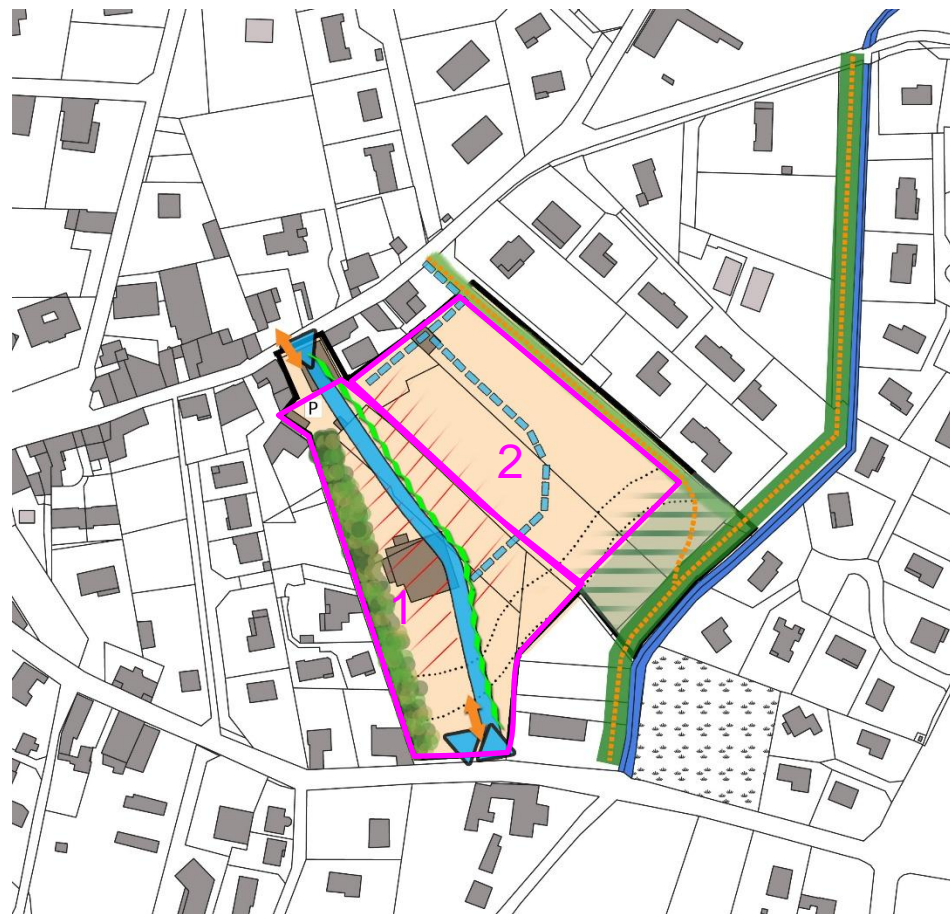
**2 :** 10 logements  
Typologie privilégiée :  
intermédiaire/individuel



Voirie principale de desserte reliant la rue des Marchands et la rue des Allobroges. Elle composera une rue structurante du centre bourg de Luzinay Sa composition est cadrée par un aménagement type présenté dans l'OAP.



Voirie secondaire de desserte assurant la circulation interne de la zone. Son gabarit devra être adapté à sa fonction tout en y intégrant les enjeux paysagers et les déplacements des modes doux.





# Les grands principes d'aménagement

## Le paysage :



Afin de faire un atout de la zone inconstructible (carte des aléas), un espace vert est créé en lien avec l'aménagement d'un chemin le long du Béal (hors zone d'urbanisation future) - Non conditionnant pour l'opération. Une réflexion paysagère spécifique doit être menée en lien avec le béal.



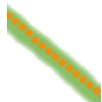
Epaisseur paysagère de retrait vis-à-vis des constructions existantes (5m mini)



Espace vert le long du Béal, utilisé également comme chemin d'entretien (hors zone d'urbanisation future)



Aménagement paysager le long de la future voie (voir la coupe de dimensionnement)



Accompagnement végétal du chemin



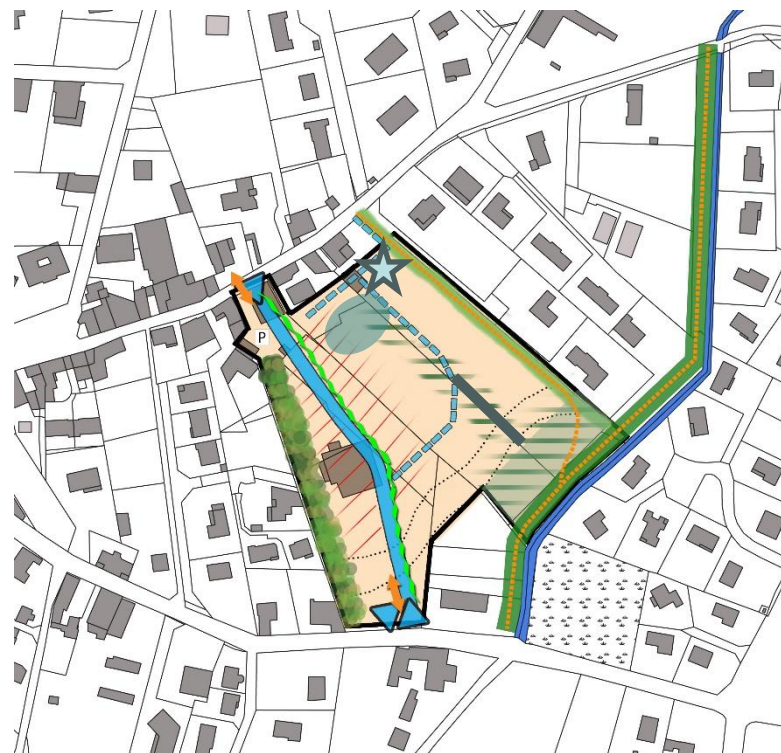
Proposer une structuration de la voie comme une réinterprétation des formes anciennes : un front urbain constitué...



Préserver ou compenser la zone humide



Préserver le bosquet ou restituer les arbres dans la composition du projet. A terme, atteindre un houppier équivalent à l'existant.



Préserver l'alignement d'aulne (adapter la voirie secondaire à la présence de l'alignement)

# Les grands principes d'aménagement – aménagement type

## Profils types de voie principale :

Ce profil est adaptable à l'exception des dimensionnements qui sont à considérer à minima.

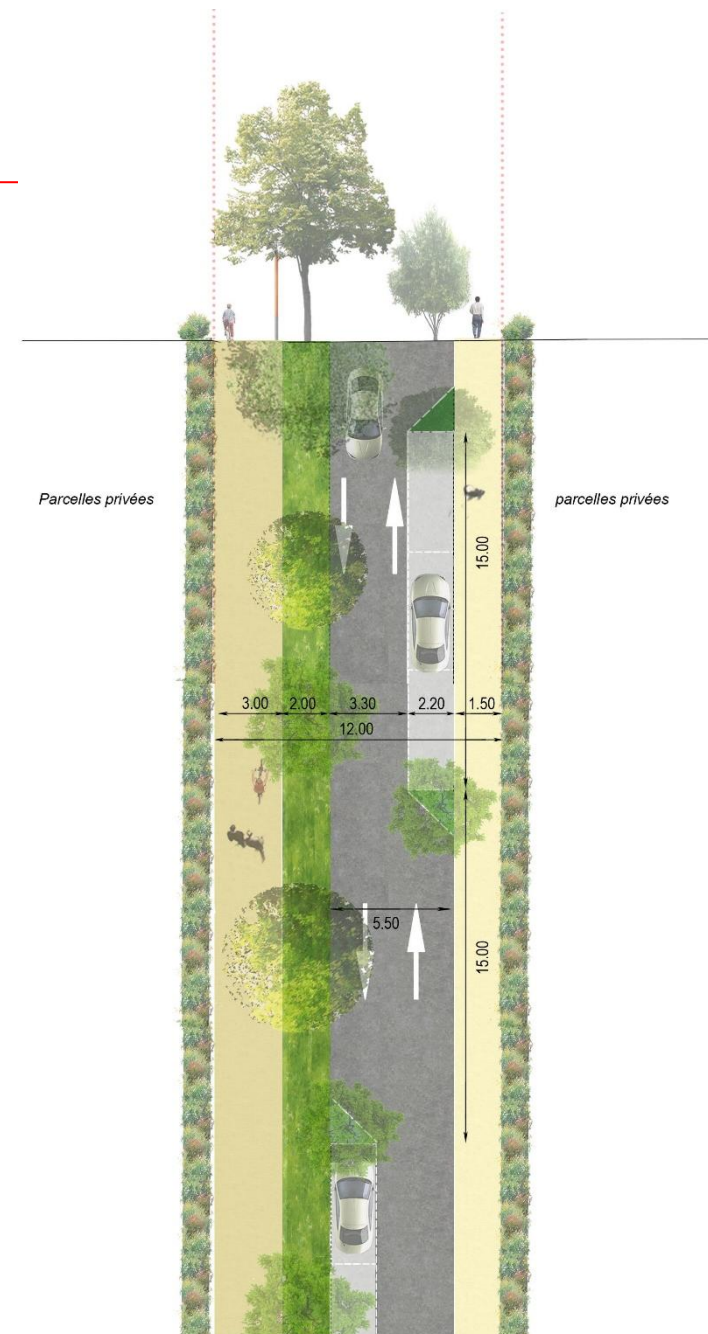
Le profil doit présenter :

- une **voie verte (mixte Cycle et piéton) de 3m minimum**. Elle devra être positionnée de manière pertinente au regard du nombre d'accès sur la voie.
- Une **voie de circulation de 5,50m** à double sens comprenant des zones de stationnements positionnés en alternat. La bande roulante est alors **réduite à 3,30m** empêchant les véhicules de se croiser. Des zones de croisement/stockage de 5,50m de large doivent être maintenues au moins tous les 15m.
- Un **stationnement longitudinal dit visiteur de 2,20m** mini de large avec un arbre à chaque extrémité.

Le stationnement visiteur le long de la voie peut être traité en poche sur un secteur de la zone.

Le stationnement public prévu au nord de la zone est indépendant des places visiteurs à créer.

- une **noue paysagée, arborée** servant à la gestion des eaux pluviales **de 2m mini de large**
- un **cheminement piéton de 1,5m mini**





# Les grands principes d'aménagement – aménagement type

---

La palette végétale devra inclure des arbres de haute tige pour accompagner la voie.

## Revêtement :

- La voie verte et les trottoirs seront en revêtements clairs et perméables
- Le stationnement en long sera en dalles drainantes ou autre matériau perméable

## Gestion des accès pour les lots individuels, jumelés ou intermédiaires :

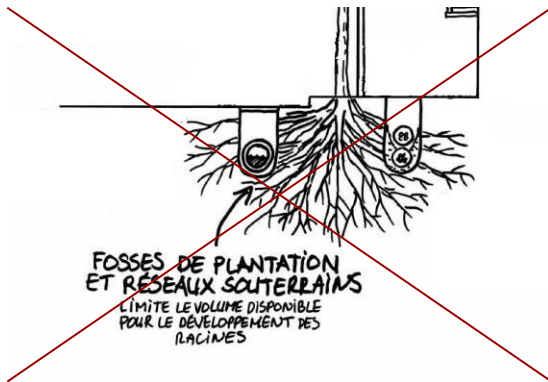
Un retrait du portail ou une zone non close, de 5 m minimum, devra être prévu en entrée de lot, sur la parcelle privée pour l'arrêt des véhicules hors voirie, hors voie verte et trottoir.

# Les grands principes d'aménagement – aménagement type

## Le paysage le long de la voie principale :

La voie principale créée sera obligatoirement accompagnée d'arbres de haute tige. Les cépées, arbustes, graminées, ... sont possibles mais ne remettent pas en cause la présence des arbres.

Une implantation cohérente devra être faite entre arbres et réseaux, afin que le réseau souterrain ne limite pas le volume disponible pour le développement des racines.



Croquis d'après les « Cahiers techniques, St-Quentin en Yvelines »

## Le paysage et le stationnement :

Que le stationnement soit traité le long des voies ou en poche, il devra être paysagé à minima d'un arbre pour 3 places de stationnement. Une emprise suffisante en pied d'arbre devra être préservée et perméable.

Interdit :



Exemple de bonne intégration :



# Les grands principes d'aménagement – aménagement type

---

## Récupération des eaux pluviales :

L'ensemble des projets devra prévoir des systèmes de récupération des eaux de pluie pour une utilisation non liées à la consommation humaine (cuve : eau pour arrosage, ...) .

Ces équipements ne devront pas être visibles depuis l'espace public et seront de préférence enterrés.

## La gestion des déchets :






Le projet devra s'inscrire dans une approche globale des déchets :

- prévoir les emplacements nécessaires aux activités relatives à la gestion des déchets ménagers, équipements type PAV qui devront être insérés au sein de la zone en tenant compte de la forme urbaine et des nuisances sonores et olfactives possibles générées par ces équipements.
- favoriser la réduction des déchets à la source en prévoyant l'implantation de systèmes de gestion de proximité type compost partagés couplés à un jardin, ...
- Garantir la circulation des engins de collecte. (le règlement de collecte est annexé au PLU)

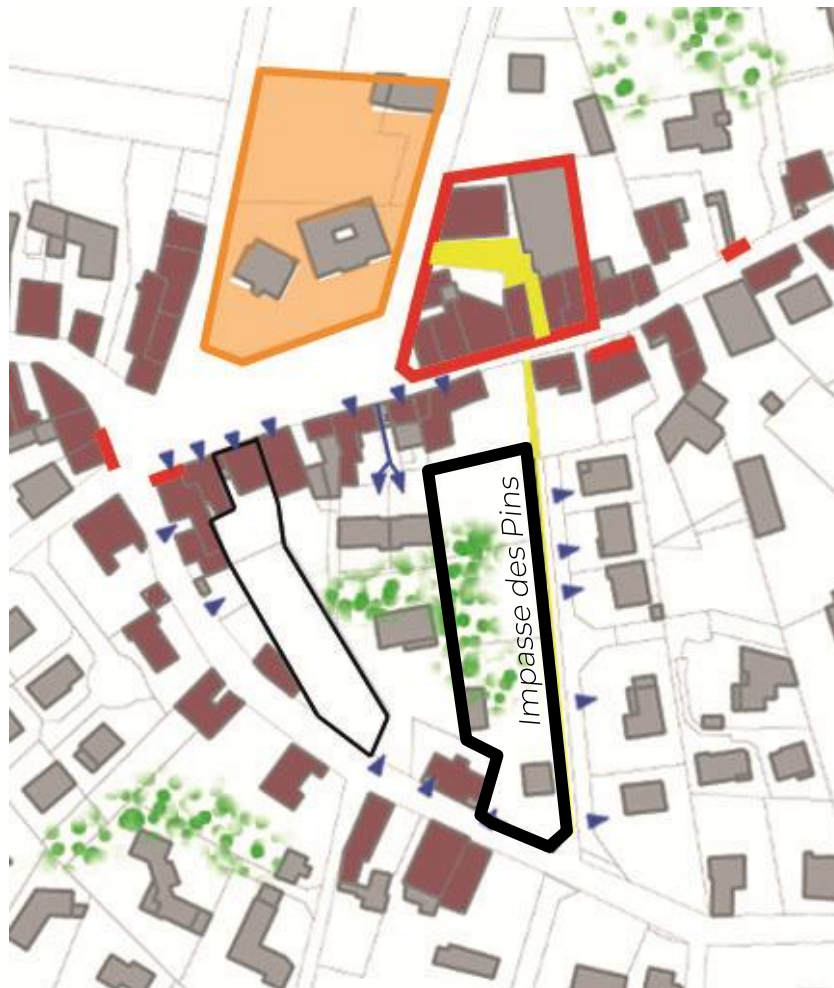
## OAP 2. Aménagement du tissu existant

Parcelles privées

# Impasse des Pins

-  Unité foncière
-  Front urbain structuré
-  Linéaire ou îlot de commerces
-  Chemin piéton
-  Accès aux parcelles

Emprise hors aléas





# Impasse des Pins

- B1371/B725/B1417
- Objectif entre 15 à 20 log/ha
- Forme habitat jumelé/intermédiaire en R+1 max respectant un faitage parallèle ou perpendiculaire à l'impasse
- Accès aux futurs lots depuis l'impasse des Pins
- Mutualiser les accès ; l'impasse des pins est bordée d'un mur de clôture haut et ancien : il est nécessaire de travailler en cohérence la relation entre l'architecture des futures constructions et ce mur.



## Production de logement :

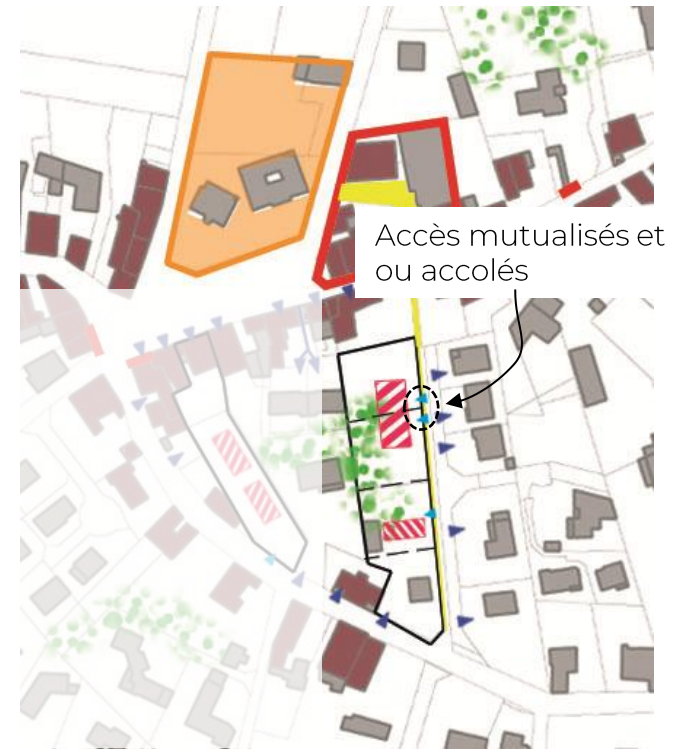
Emprise de l'unité foncière (3 parcelles dont 1 bâtie) : 3181,7m<sup>2</sup>




Pour les 2 parcelles non bâties – emprise de 1691,6m<sup>2</sup> :

- création de 2 volumes pouvant être l'équivalence de 2 grands logements ou 4 logements plus petits.
- objectif cohérent avec la moyenne de 20 log/ha, équivalent à 3 log.






La parcelle bâtie de 1490 m<sup>2</sup> pourrait être divisée pour dégager une parcelle d'environ 710m<sup>2</sup>.

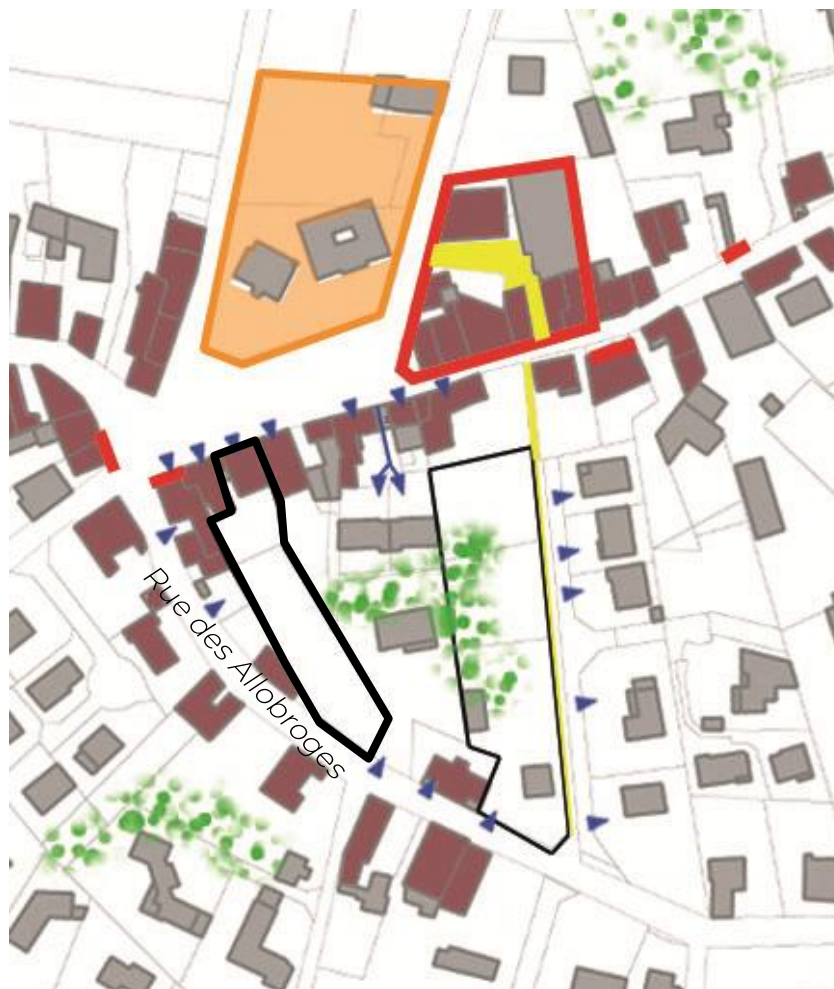
- Objectif du détachement de parcelle : création de 1 logement.
- objectif cohérent avec la moyenne de 20 log/ha, équivalent à 1,4 log.



-  Principe d'implantation des futures constructions
-  Principe de découpage parcellaire
-  Accès futurs aux parcelles

# Rue des Allobroges

-  Unité foncière
-  Front urbain structuré
-  Linéaire ou îlot de commerces
-  Chemin piéton
-  Accès aux parcelles



# Rue des Allobroges

- Unité foncière B529/B525
- Objectif entre 15 à 20 log/ha
- Forme habitat jumelé/intermédiaire en R+1 max.
- Accès depuis la rue des Allobroges (l'habitation existante accède par la rue des Marchands)
- Création d'un seul accès sur la rue des Allobroges
- La configuration de la parcelle rend l'aménagement complexe en termes d'accès. Selon la forme urbaine retenue, le stationnement doit faire l'objet d'une approche spécifique (ex : zone mutualisée)

## Emprise de l'unité foncière




(2 parcelles dont 1 bâtie non divisible) : 1746,8m<sup>2</sup>

## Production de logement :

Pour la parcelle mutable (parcelle hors aléa) – emprise de 1194,4m<sup>2</sup> :

- Création de 2 logements.
- Cet objectif est cohérent avec la moyenne de 20 log/ha, équivalent à 2,3 log.







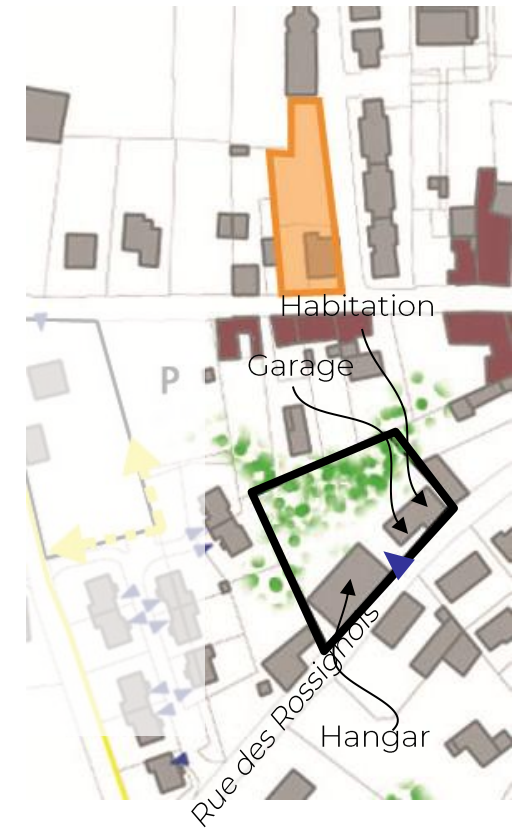
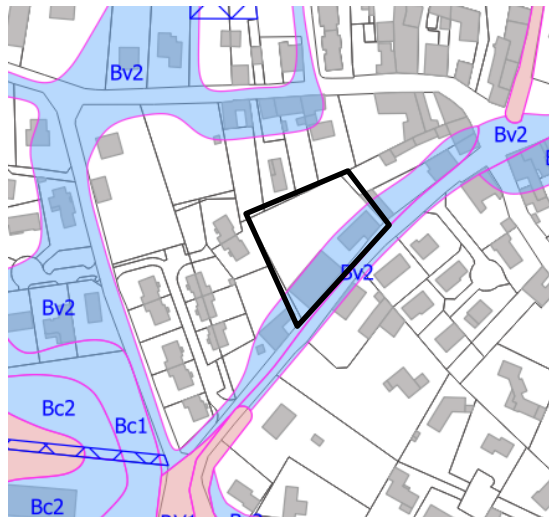
-  Principe d'implantation des futures constructions
-  Principe de découpage parcellaire
-  Création d'un seul accès rue des Allobroges



# Rue des Rossignols

## Division parcellaire / transformation du bâti – environnement

-  parcelles
-  Front urbain structuré
-  Chemin piéton
-  Accès aux parcelles



# Rue des Rossignols

- ZB102
- Cette parcelle supporte une activité d'élevage de perroquets (hangar) et une habitation.
- Objectif d'environ 20 log/ha
- Forme habitat intermédiaire/collectif en R+1 max
- Accès depuis la rue des Rossignols
- Création d'un seul accès (ou accès mutualisé)

## Production de logement :

- Emprise de la parcelle pour mutation : 2681m<sup>2</sup>
- Création de 5 logements (y compris habitation existante si elle est maintenue).
- Cet objectif est cohérent avec l'objectif de 20 log/ha, équivalent à 5,3 log.



Zone d'implantation des constructions








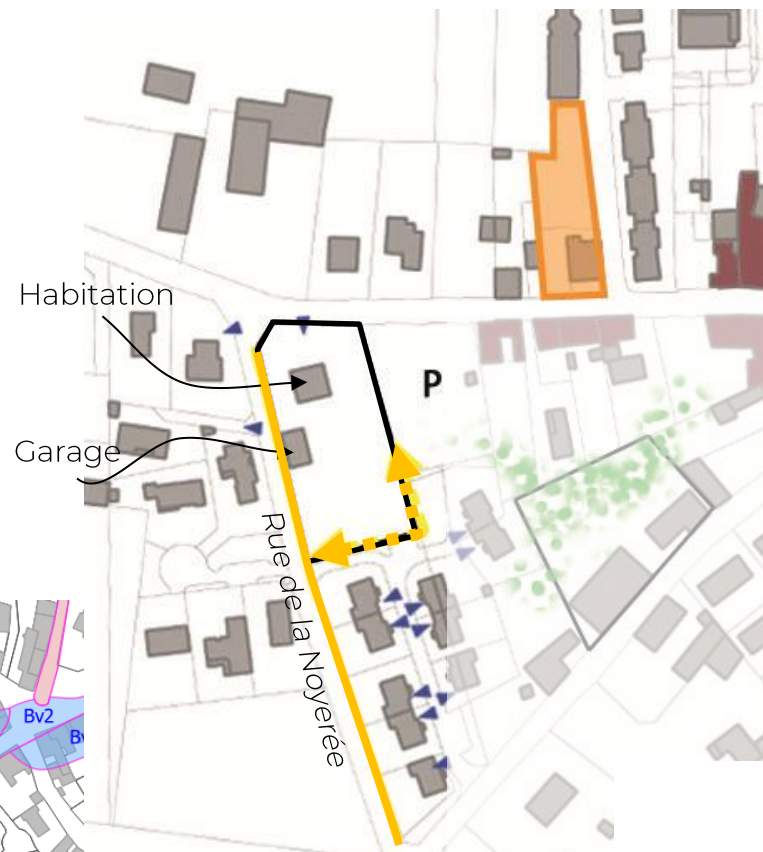
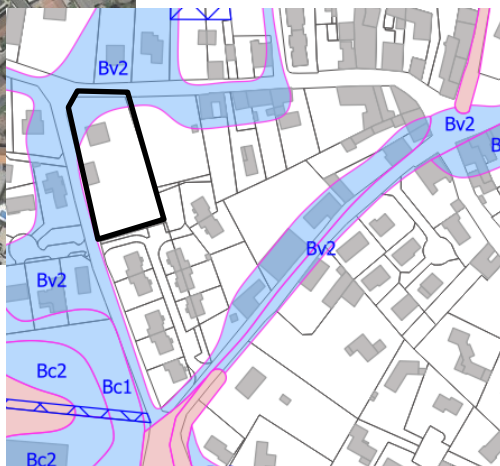
Création d'un seul accès rue des rossignols



# Rue de la Noyerée

## Division parcellaire / transformation du bâti – environnement

-  parcelles
-  Front urbain structuré
-  Chemin piéton
-  Chemin piéton à conforter
-  Accès aux parcelles

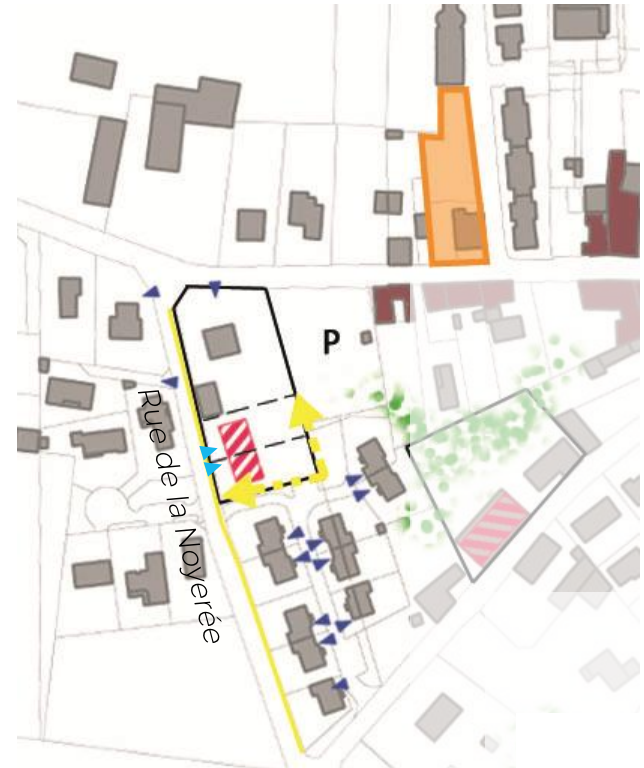


# Rue de la Noyerée

- ZB103
- Objectif 15 à 20 log/ha
- Forme habitat jumelé/intermédiaire en R+1 max
- Accès depuis la rue de la Noyerée
- Création d'un seul accès (ou accès mutualisé) sur la rue des Allobroges
- Attention à la prise en compte d'un escalier et de l'enjeu de mobilité douce.

## Production de logement :

- Emprise de la parcelle bâtie, divisible : 3010m<sup>2</sup>
- Après division : une parcelle d'environ 1125m<sup>2</sup>.
- Création de 2 logements.
- Objectif cohérent avec la moyenne de 20 log/ha, équivalent à 2,2 log.



Principe d'implantation des futures constructions






Principe de découpage parcellaire

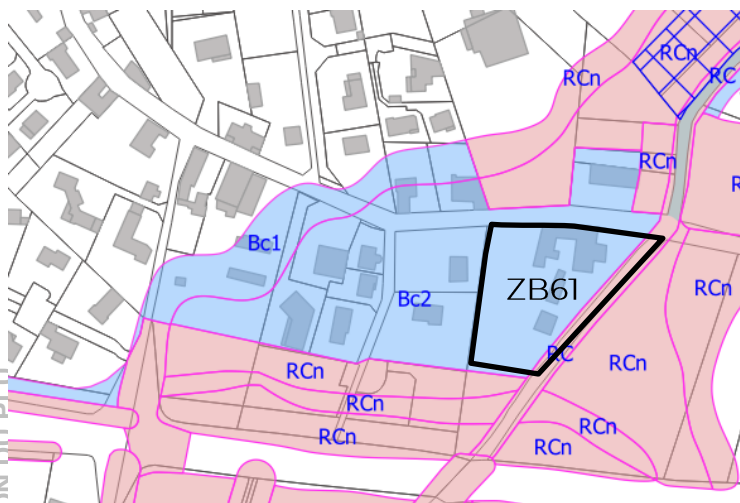


Création d'un accès mutualisé, regroupé rue de la Noyerée

# Parcelles rue des Allobroges

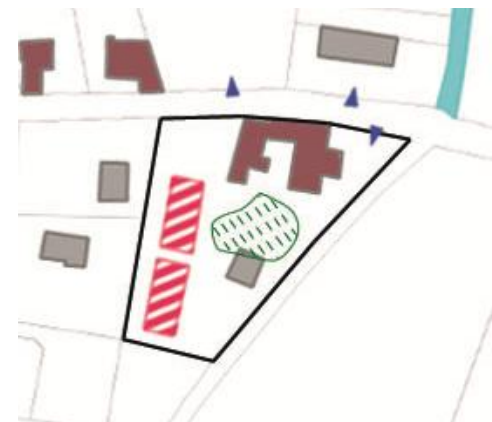
## Division parcellaire / transformation du bâti – environnement

-  Unité foncière
-  Front urbain structuré
-  Accès aux parcelles



# Parcelles rue des Allobroges

- ZB61 – parcelle en zone d'aléa
- Objectif de 15 à 20 log/ha :
  - Soit mutation par transformation du bâti et nouvelles constructions
  - soit suite à la démolition de l'existant pour la mise en œuvre de forme habitat intermédiaire en R+1 max
- Accès depuis la rue des Allobroges
- Maintien d'un seul accès (possibilité de déplacer l'accès)
- En cas de reconstruction, le règlement limite le recul des nouveaux bâtiments à 5m des limites de l'emprise publique.
- les constructions devront présenter une forme simple (sans volume multiple)
- un principe de cœur d'îlot doit être proposée
- Prise en compte du risque :), la ligne de faitage doit être perpendiculaire à la rue afin de ne pas exposer au risque de nouveaux habitants par des ouvertures sur la façade la plus sensible.



Principe d'implantation



1 seul accès maintenu ou recomposer à la parcelle



Principe de préservation d'un cœur de parcelle vert

## Production de logement :

- Emprise de la parcelle pour mutation : 4600m<sup>2</sup>
- Création de 9 à 10 logements, y compris logement existant.
- Cet objectif est cohérent avec la moyenne de 20 log/ha, équivalent à 9,2 log.




## Observations du SIRRA :

Un dossier Loi sur l'eau pourrait être exigé pour la réalisation de ce projet en raison de la surface soustraite au lit majeur du Maras qu'il conviendra de compenser.

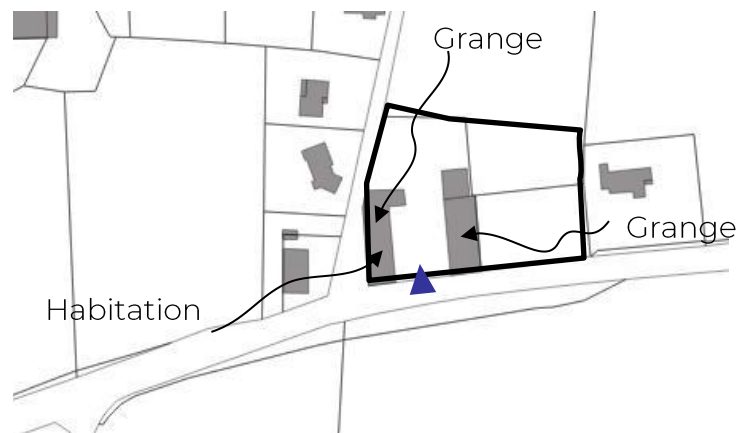


# Parcelle Illins

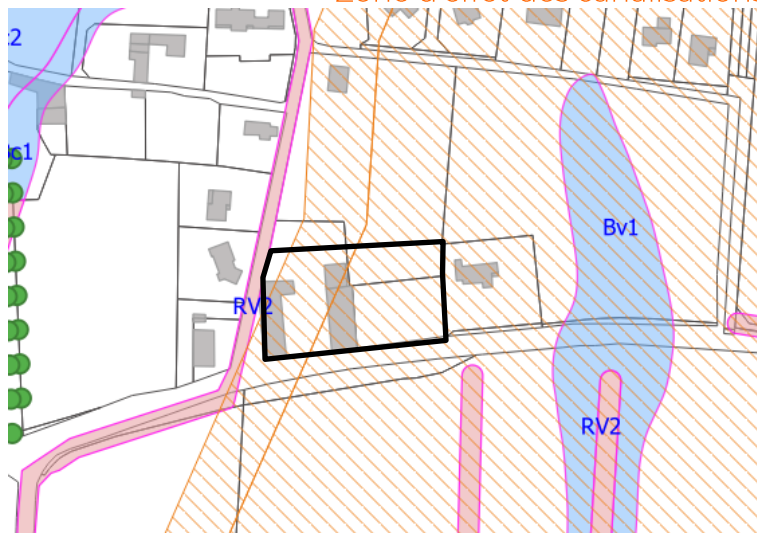
## Division parcellaire / transformation du bâti – environnement

-  Unité foncière
-  Front urbain structuré
-  Accès existant aux parcelles

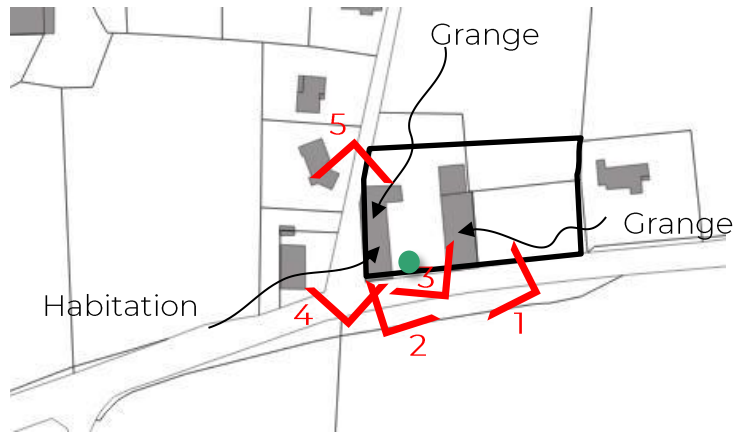
Parcelle hors aléa



Zone d'effet des canalisations



# Parcelle Illins

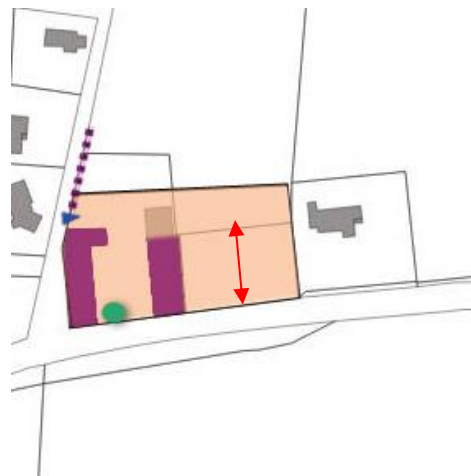


# Parcelle Illins

- A946
- Objectif de 20 log/ha : Evolution du bâti existant par transformation du bâti et/ou démolitions – nouvelles constructions.
- Suppression de l'accès existant sur la RD36 et création d'un nouvel accès par la route d'Illins

## Production de logement :

- Emprise de la parcelle pour mutation : 4312m<sup>2</sup>
- Objectif : 7 logements au total (bâti transformation + ajout de nouvelles constructions)
- 20 log/ha.



- ▶ 1 seul accès véhicule créé  
Route d'Illins
- Arbre existant préservé
- Bâtiment transformé
- ..... Mur en pisé préservé – seul  
l'accès unique peut y être  
créé
- Emprise constructible
- ↕ La réalisation de nouveaux  
bâtiments doit respecter  
l'orientation des lignes de  
faitage

Le bâti existant doit être préservé (hormis les extensions en tôle). La démolition n'est pas autorisée. Sa transformation doit se faire dans le respect des caractéristiques architecturales traditionnelles. (La parcelle est dans le périmètre des MH de la chapelle d'Illins).

Un seul accès est autorisé depuis la Route d'Illins. L'accès direct sur la route départemental doit être supprimé.

# Parcelle Illins – prescriptions architecturales

---

## Les ouvertures en façade

Les baies créées ou modifiées doivent respecter l'organisation de la façade et notamment son ordonnancement.  
Elles devront proposer une dominante verticale.  
Elles seront identiques par niveau.  
Elles doivent conserver leur volet (même en cas d'ajout de volet roulant)

S'il est conseillé de reprendre à l'identique les ouvertures existantes, la modification d'une porte de grange par exemple ne fait pas référence à des modèles : un nouveau dispositif est à inventer et à créer. Il devra simplement respecter "l'histoire" de la construction sur laquelle il se greffe : pour cela, les ouvertures ne doivent jamais être murées ou dénaturées par un remplissage partiel.





# Pour l'ensemble des parcelles

## Réseaux :

Ces parcelles sont desservies par le réseau d'assainissement collectif auquel elles devront se raccorder.

## Récupération des eaux pluviales :

L'ensemble des projets devront prévoir des systèmes de récupération des eaux de pluie pour une utilisation non liées à la consommation humaine (cuve : eau pour arrosage, ...) .

Ils ne devront pas être visibles depuis l'espace public et seront de préférence enterrés.

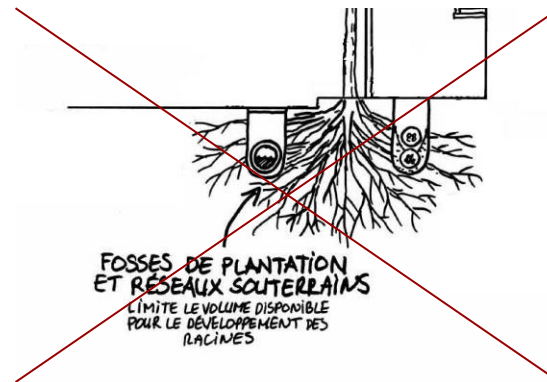
## La gestion des déchets :

Les projets doivent anticiper les emplacements nécessaires aux activités relatives à la gestion des déchets ménagers qu'ils soient en apport volontaire ou collecte individuelle. Les PAV devront être insérés en tenant compte de la forme urbaine et des nuisances sonores et olfactives possibles générées par ces équipements.

## En cas de création de voirie commune pour la desserte des lots créés

La voie créée sera obligatoirement accompagnée d'arbres de haute tige. Les cépées, arbustes, graminées, ... sont possibles mais ne remettent pas en cause la présence des arbres.

Une implantation cohérente devra être faite entre arbres et réseaux, afin que le réseau souterrain ne limite pas le volume disponible pour le développement des racines.



*Croquis d'après les « Cahiers techniques, St-Quentin en Yvelines »*

## OAP 3. Conception architecturale bioclimatique et gestion de la trame verte urbaine

# Habitat bioclimatique et sobriété énergétique

---

## Un bâti adapté et adaptable

### *Le confort climatique*

L'objectif consiste à penser l'implantation et l'organisation du bâtiment de manière à profiter des bénéfices du climat et de l'environnement existant, tout en se protégeant de ses excès.

Au-delà de la réglementation thermique en vigueur, plusieurs autres éléments doivent être pris en compte dans la conception du projet : la ventilation, les apports solaires, l'effet de densité.

- La ventilation :
  - Se protéger du vent en prenant en compte la topographie du site, en s'abritant derrière un talus ou de la végétation...
  - Privilégier la conception de logements traversants (pour maximiser les apports solaires)
- Les apports solaires
  - Exposer la façade principale et les ouvertures sur l'orientation offrant le meilleur apport solaire (Sud généralement)
- L'effet de densité

L'objectif est de limiter la déperdition d'énergie au sein et entre les volumes construits.

  - Concevoir des volumes construits limitant la déperdition d'énergie.
  - Favoriser la mitoyenneté des constructions neuves ou au moment de l'extension d'une construction existante, tout en assurant une harmonie architecturale (règles de hauteur notamment).
  - Préférer des matériaux qui ont des propriétés de bonne inertie thermique (accumulation de chaleur ou de fraîcheur puis restitution).

*Définition : La compacité d'un bâtiment est le rapport entre la surface des parois extérieures et la surface habitable. Plus ce rapport est faible plus la compacité du bâtiment est importante.*

# Habitat bioclimatique et sobriété énergétique

---

## Intégrer la végétation existante dans le projet de construction

Le projet s'inscrit dans un contexte paysager et bâti. Il s'agit donc de conserver les éléments structurants du paysage de Luzinay (haies, cœurs d'îlots arborés, arbres remarquables) qui participent à l'amélioration du cadre de vie des habitants.

- S'appuyer sur la végétation existante pour se protéger des vents dominants et apporter de la fraîcheur et de l'ombre en été.
- Maintenir et créer des îlots de fraîcheur dans les projets,
- Préférer une végétation à feuilles caduques au Sud des constructions pour garantir les apports solaires en hiver et apporter de la fraîcheur et de l'ombre en été.
- Choisir les essences en fonction du caractère de l'espace (dimension, vocation, environnement, disponibilité en eau) et éviter les espèces les plus allergisantes (éviter les émissions de pollens).

## Limiter l'artificialisation des sols et éviter les îlots de chaleur

Les objectifs sont de permettre l'infiltration des eaux pluviales dans les sols (limiter l'imperméabilisation) dès que cela est possible. Le contexte d'aléas naturels de la commune ne permet pas toujours d'optimiser cette infiltration.

Les espaces de pleine terre pour la plantation de végétaux doivent être favoriser.

- Respecter le coefficient de pleine terre inscrit dans le règlement écrit.
- Limiter au maximum les revêtements minéraux favorisant les îlots de chaleur au sein des espaces libres.
- Utiliser des revêtements drainants pour limiter le ruissellement.

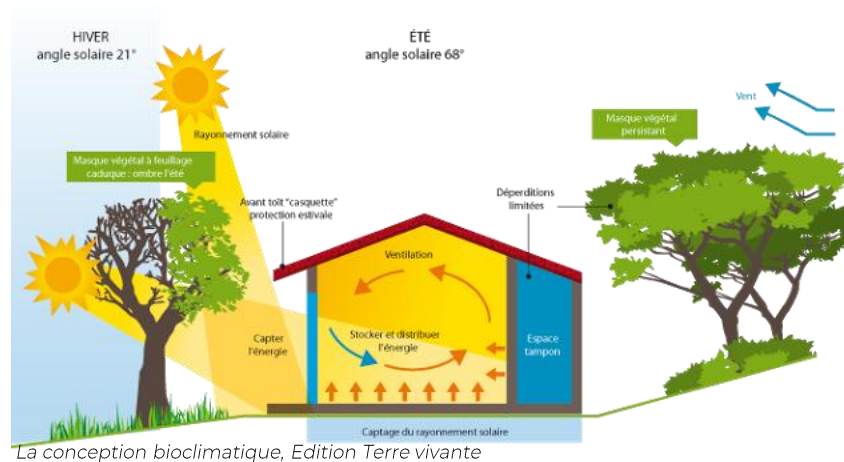


# Habitat bioclimatique et sobriété énergétique

## Eviter les masques solaires

Les masques solaires se composent de tout objet naturel ou construit pouvant faire obstacle au soleil en produisant des ombres portées. L'objectif est de favoriser les apports solaires passifs.

- Planter les constructions dans le prolongement des constructions existantes pour limiter les covisibilités et limiter les ombres portées (créer par exemple un front bâti le long d'une rue).
- Etudier le périmètre d'ombre fictive de son projet afin d'éviter les ombres portées sur les constructions environnantes (existantes ou futures).
  - Planter les constructions (du projet) en dehors des ombres portées des bâtiments existants.
  - Dès lors que la construction n'est pas mitoyenne, prévoir une distance suffisante entre deux constructions pour s'assurer qu'un bâtiment ne porte pas ombrage à un autre (voir règles d'implantation du règlement).
- Prendre en compte la végétation existante ou à venir et s'assurer que les espèces choisies n'auront pas d'impacts négatifs sur les apports solaires. Préconiser par exemple les espèces à feuilles caduques au Sud des constructions.



# L'aménagement des espaces libres

---

Ce thème traite de la trame verte au sein de l'espace urbain.

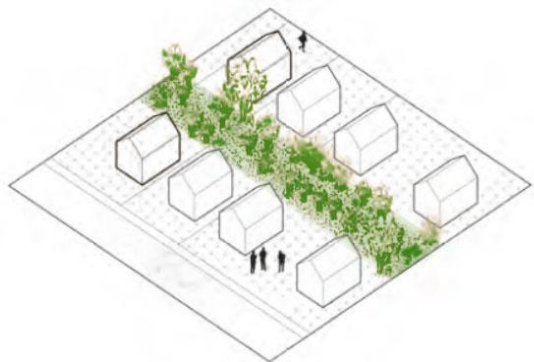
L'objectif est de favoriser le développement d'un milieu environnant de qualité pour les espèces végétales et animales, tout en dessinant un cadre de vie et de bien-être pour les habitants.

Cette action nécessite d'aborder les thèmes du sol comme partage entre faune, flore et habitants, du végétal, des clôtures et de la lumière artificielle.

# L'aménagement des espaces libres

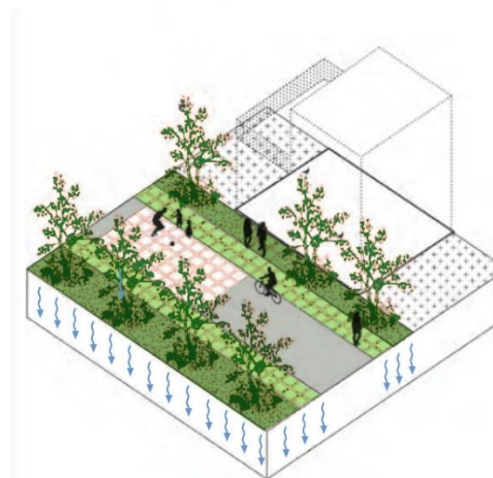
Au travers des projets de zone d'urbanisation mais aussi dans le cadre des divisions de parcelles, la préservation du sol naturel en pleine terre comme support de végétation participe à la trame verte.

Il s'agit donc de **maintenir des cœurs d'îlots qui créent des continuités vertes** principalement pour la petite faune.



La requalification d'espaces publics ou leur création dans le cadre des zones d'opération d'ensemble est l'occasion d'accorder espaces imperméables et surfaces végétalisées.

Il est donc important d'accompagner les surfaces imperméables d'une présence végétale ou perméable (arbres, pieds d'arbres végétalisés...).



*Au plan de zonage, des cœurs d'îlot sont notamment identifiés à préserver.*

# L'aménagement des espaces libres

---

Les aménagements doivent prendre en compte la structure paysagère existante qu'elle soit en périphérie de la zone ou au cœur des aménagements.

Le **maintien des éléments naturels existants** comme les arbres, les haies est donc un facteur de la trame verte dans les aménagements.

Par exemple, différentes OAP de mutation du bâti impose la préserver de la structure végétale existante.

Il est aussi demandé de respecter une zone non construite autour des troncs des arbres préexistants afin de ne pas endommager le système racinaire.

Les **espaces de nature remarquable** jouent un rôle paysage et écologique. Leur préservation passe par leur prise en compte dans les aménagements mais aussi par leur entretien.

Il convient donc de privilégier le fauchage en dehors des périodes de reproduction des insectes ou gérer en mosaïque avec des décalages de fauche dans le temps permettant un décalage dans la disponibilité des ressources alimentaires pour les insectes.





# L'aménagement des espaces libres

Les projets devront concevoir des **compositions végétales qui favorisent la biodiversité**.

L'intérêt pour la biodiversité réside dans la diversification des espaces et des strates de végétation. En outre, l'arbre est un excellent climatiseur urbain qui participe à la réduction des îlots de chaleur en ville.

Les aménagements paysagers pourront introduire différentes strates végétales qui contribueront à enrichir globalement la biodiversité.

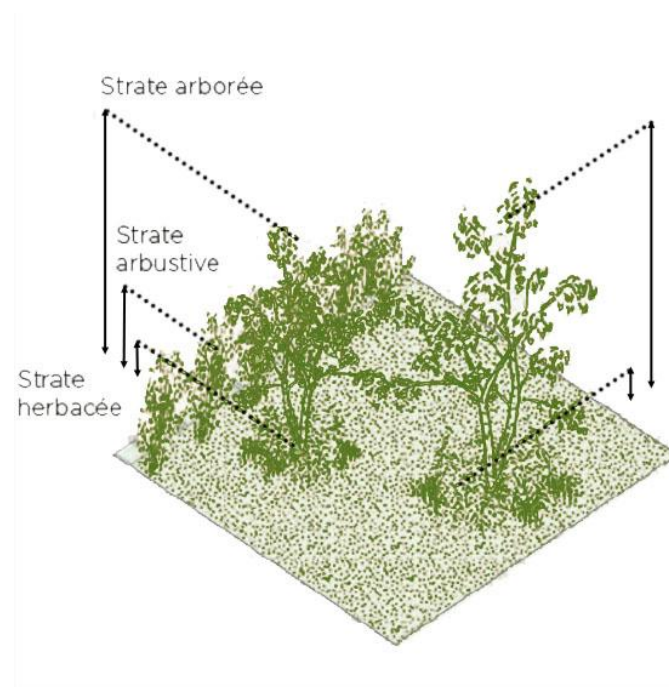
Le choix d'essence arbustive demandant peu de taille et d'entretien (par exemple des espèces à croissance lente) est une solution envisageable pour réduire la production de déchets verts.

Il faut donc **composer le paysage à partir de plusieurs strates végétales** comportant diverses essences locales, de préférence fleurissantes et nourricières, plus favorables à l'accueil de la faune et porteuses d'un paysage de qualité.

## Diversifier les compositions végétales :

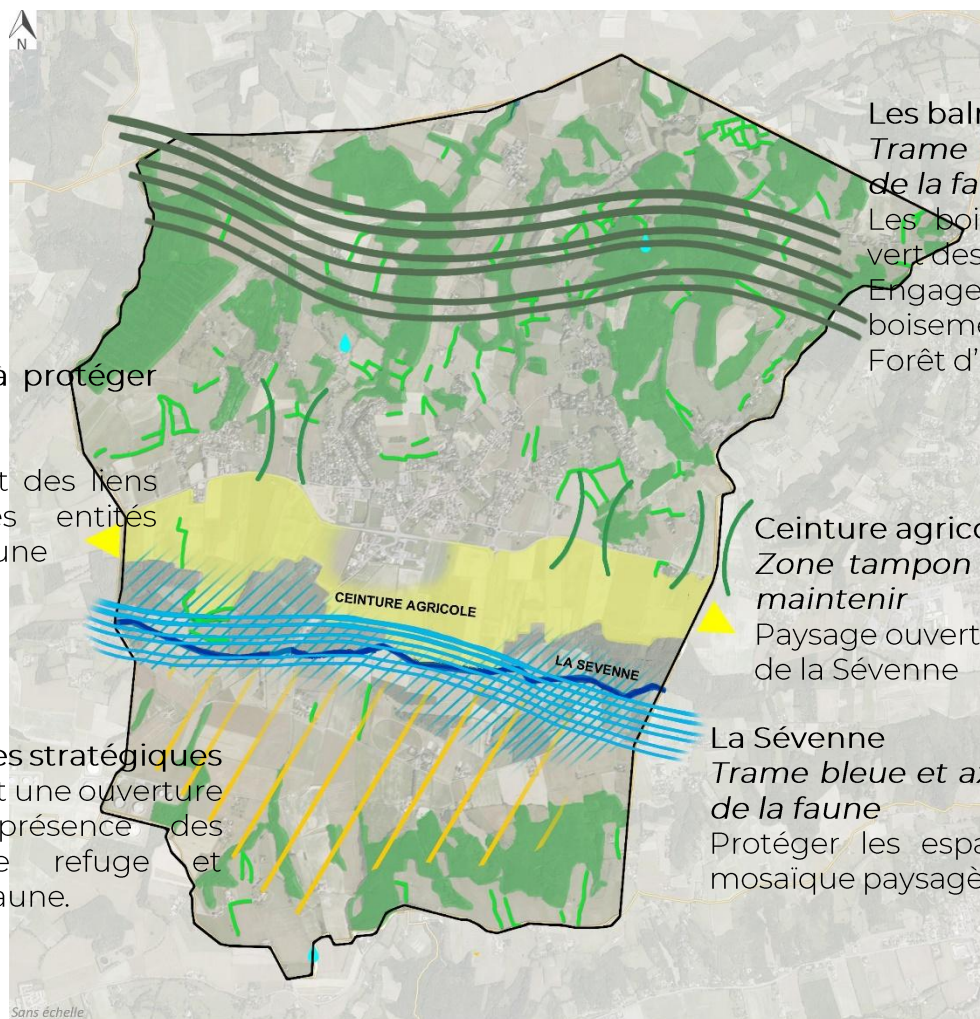
L'organisation en bande linéaire mono-essence est interdite. Des haies champêtres (haie mixte ou mélangée composée d'arbustes du terroir) seront préférées. Les alignements d'arbres accompagnant les voies pourront servir de liaisons écologiques pour des espèces relativement mobiles (oiseaux par exemple).

Les aménagements végétalisés seront organisés en îlots répartis de façon aléatoire sur la parcelle afin de constituer des relais intéressants pour la faune.



## OAP 4. Trame verte et bleue

# Des corridors à préserver



Les coupures vertes à protéger de l'urbanisation  
*Zone de passage*  
Ces coupures assurent des liens entre les différentes entités naturelles de la commune

Les terres agricoles stratégiques  
Ces terres assurent une ouverture paysagère. La présence des boisements offre refuge et alimentation à la faune.

Les balmes  
*Trame verte et axe de déplacement de la faune*  
Les boisements composent le cœur vert des balmes.  
Engager le renouvellement des boisements – opération communale Forêt d'avenir

Ceinture agricole  
*Zone tampon entre urbanisation et Sévenne à maintenir*  
Paysage ouvert, lien entre les corridors des balmes, de la Sévenne

La Sévenne  
*Trame bleue et axe de déplacement de la faune*  
Protéger les espaces naturels et la mosaïque paysagère

# Renforcer le maillage naturel de la trame verte

---

Le patrimoine naturel arboré représente l'une des composantes paysagères et environnementale essentielle au bon équilibre écologique des territoires et à la valorisation de leur image qu'il convient de protéger. Il exerce un rôle d'habitat ponctuel pour la biodiversité (corridors, voire, réservoirs écologiques), de structuration des paysages, et participe à la création d'une identité territoriale forte. Ce patrimoine arboré comprend les arbres d'exception, les alignements remarquables d'essences végétales les haies protégés au titre de l'article L. 151-23.

Toute modification des éléments identifiés devra être soumise à déclaration. Toute destruction, complète ou partielle, devra engendrer la reconstruction de éléments patrimoniaux dans des fonctionnalités et dispositions similaires.

## Les recommandations

### Les haies et les alignements d'arbres de haut jet.

- Les haies et talus plantés privilégieront l'association de plusieurs essences afin d'améliorer la richesse biologique de l'alignement et de limiter les conséquences néfastes d'attaques de ravageurs ou de maladies.
- Les haies et talus plantés veilleront à être composés d'arbres de haut jet, même très espacés.
- Les haies et talus plantés favoriseront les essences locales.

### Le patrimoine arboré

- Les nouvelles plantations devront être adaptées aux conditions climatiques locales, et choisies de préférence avec des espèces endémiques.
- En milieu urbain, les techniques de plantation et les distances devront permettre le bon développement des espèces dans ces conditions bien particulières.



## OAP 5. Gestion des eaux pluviales

# Gestion des eaux pluviales

Pour que chaque projet prenne en compte le plus en amont possible le respect du cycle de l'eau, les principes de base à respecter sont de :

## 1 – Limiter l'imperméabilisation

Les espaces en pleine terre sont à maintenir autant que possible. Le recours à des revêtements végétalisés ou poreux qui facilitent l'infiltration diffuse des eaux pluviales et évitent la production des ruissellements pour les pluies courantes, est à privilégier.

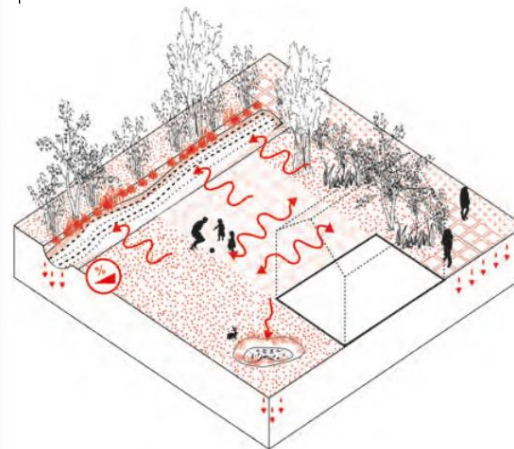
Exemple de dispositifs : parking en enrobé poreux, cheminements en gravier, ...

Dans les projets de rénovation l'enjeu est de déconnecter les eaux de pluie qui vont dans certains cas aujourd'hui au réseau pour les gérer sur place et de désimperméabiliser au maximum pour diminuer les surfaces étanches de voirie et parking et permettre à l'eau de s'infiltrer sur des plus grandes surfaces.

## 2 – Favoriser l'infiltration

Les projets doivent privilégier les techniques permettant l'infiltration superficielle des eaux pluviales (fossés, noues, tranchées drainantes, espaces verts en creux, jardins de pluies et puits d'infiltration). Ces zones sont à considérer comme des solutions contribuant aussi à la qualité des aménagements paysagers, à la biodiversité et à l'adaptation au changement climatique.

Gérer les eaux pluviales à la source :  
noues, surcreusements et décaissés, tranchées de restitution, chaussées, réservoirs, espaces multi-usages, puits perdus, fossés, limiter l'impact des réseaux techniques dans les espaces de pleine terre.



Source : PLUm de N

# Gestion des eaux pluviales

Pour que chaque projet prenne en compte le plus en amont possible le respect du cycle de l'eau, les principes de base à respecter sont de :

## 3 – Organiser la rétention

Sur certains terrains ou en fonction des aléas naturels, les caractéristiques des sols ne permettent pas de réaliser une infiltration.

Les fossés, noues et tranchées de rétention – ouvrages à ciel ouvert – permettent d'organiser de manière simple ce stockage avant rejet à débit limité vers un ruisseau ou, à défaut, vers le réseau d'assainissement collectif si celui-ci est autorisé.

Des dispositifs plus complexes existent lorsque le terrain ne permet pas ces aménagements paysagers : stockage dans des citernes, dans des bassins de rétention ou des collecteurs surdimensionnés...

## Intégrer l'écoulement des eaux de ruissellement dans la conception du projet :

Tenir compte de la topographie et exploiter le relief par l'implantation des bâtiments parallèlement à la pente, favoriser le ralentissement dynamique de l'écoulement par la rétention de l'eau (redent, méandre, microtopographie).

Rendre les clôtures perméables pour ne pas gêner l'écoulement des eaux en cas d'inondation. Les clôtures et murs pleins perpendiculaires au sens de l'écoulement sont à éviter

