



## COMMUNE DE GEYSSANS

280 rue des Tilleuls

26 750 GEYSSANS

# PLAN LOCAL D'URBANISME

## 3 – ORIENTATION D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION (OAP)



**Elaboration du PLU prescrite par délibération du Conseil Municipal en date du 3 octobre 2017**

**Arrêt du projet de PLU par délibération du Conseil Municipal en date du 10 juillet 2019**

**Approbation du projet de PLU par délibération du Conseil Municipal en date du 3 mars 2020**

*Vu pour être annexé à la délibération du Conseil Municipal en date du 3 mars 2020.*



# I. SOMMAIRE

<b>I. Sommaire .....</b>	<b>3</b>
<b>II. Préambule .....</b>	<b>4</b>
<b>III. Conditions d'ouverture à l'urbanisation.....</b>	<b>6</b>
<b>IV. Principes généraux.....</b>	<b>7</b>
<b>V. Secteur « Cœur de village » .....</b>	<b>10</b>
<b>VI. Secteur « Village sud » .....</b>	<b>15</b>
<b>VII. Secteur « Haut du village » .....</b>	<b>18</b>
<b>VIII. OAP thématique densité.....</b>	<b>21</b>

## II. PREAMBULE

Les Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP) constituent l'une des pièces du dossier de Plan Local d'Urbanisme (PLU). Elles exposent la manière dont la collectivité souhaite mettre en valeur, réhabiliter, restructurer ou aménager des quartiers ou des secteurs de son territoire.

Les OAP sont définies par les articles L.151-6 et L.151-7 du Code de l'Urbanisme. Ces derniers précisent notamment que les OAP peuvent être élaborées pour « définir les actions et opérations nécessaires pour mettre en valeur l'environnement, les paysages, les entrées de villes et le patrimoine, lutter contre l'insalubrité, permettre le renouvellement urbain et assurer le développement de la commune ».

Elles peuvent comporter un échéancier prévisionnel de l'ouverture à l'urbanisation des zones à urbaniser et de la réalisation des équipements correspondants. Elles peuvent porter sur des quartiers ou des secteurs à mettre en valeur, réhabiliter, restructurer ou aménager.

Ce document peut traduire des projets portant sur l'aménagement, l'habitat, les transports et les déplacements.

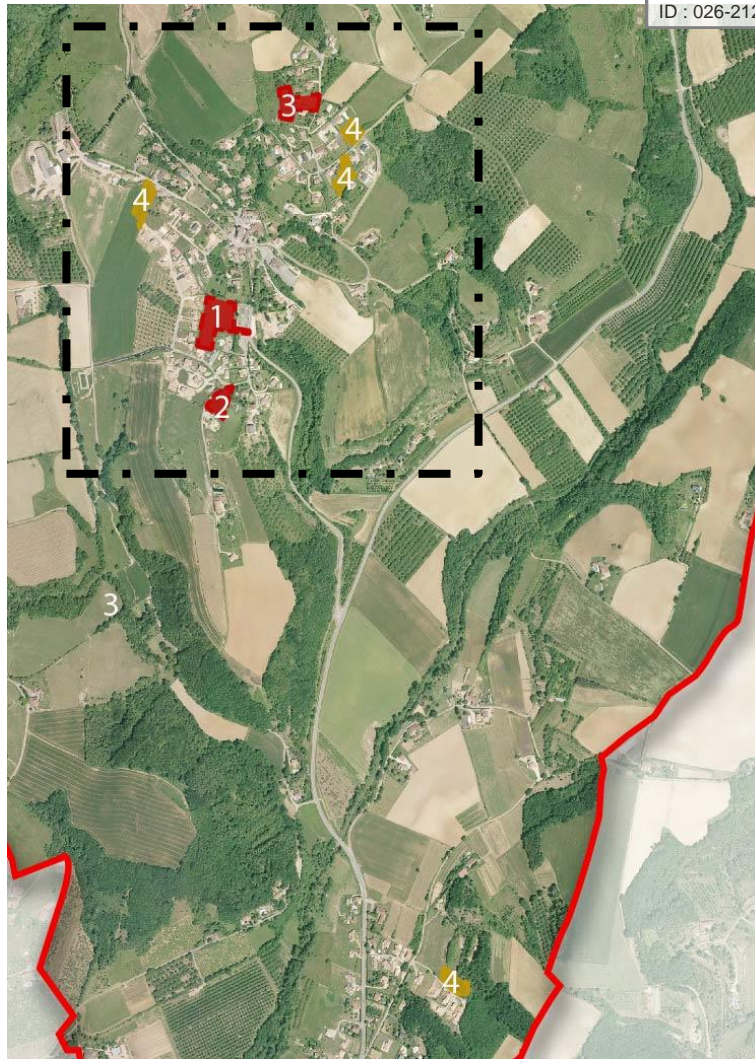
Ces orientations d'aménagement et de programmation sont opposables aux autorisations d'urbanisme comme le zonage et le règlement, mais uniquement en termes de compatibilité (et non de conformité), c'est-à-dire qu'il faut rester dans l'esprit.

Elles se présentent sous la forme d'orientations plus ou moins détaillées pour chaque secteur, accompagnées de schéma graphique traduisant concrètement le projet d'aménagement.

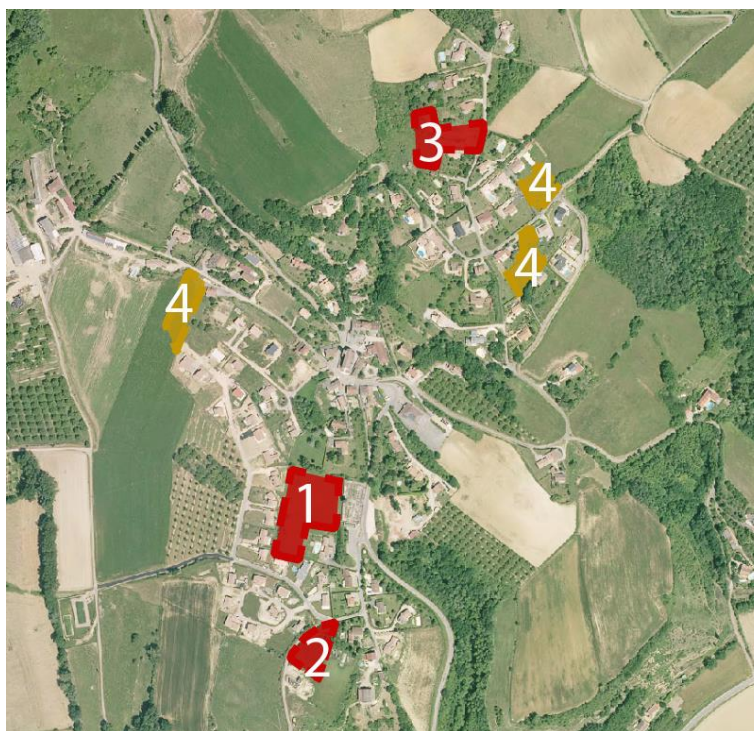
Des orientations d'aménagement et de programmation ont été réalisées pour les secteurs suivants :

- 1. « Cœur de village »
- 2. « Village Sud »
- 3. « Haut du village »
- 4. « multisectorielle »





**Localisation des secteurs d'OAP sur le territoire communal**



**Zoom sur le centre bourg**

### III. CONDITIONS D'OUVERTURE A L'URBANISATION

Secteurs	Zone	Conditions d'ouverture à l'urbanisation
1. « Cœur de village »	<b>AUb</b>	Zone à urbaniser opérationnelle, urbanisable dans le cadre d'une opération d'ensemble
2. « Village Sud	<b>Ub</b>	<i>Zone immédiatement constructible</i>
3 « Haut du village »	<b>AUs</b>	Zone à urbaniser stricte, non opérationnelle, dont l'ouverture à l'urbanisation nécessitera une procédure d'évolution du PLU.
4. « OAP multisectorielle »	<b>Ub et Uc</b>	<i>Zone immédiatement constructible</i>

*Echéancier d'ouverture à l'urbanisation des secteurs OAP*



## IV. PRINCIPES GENERAUX

### ➤ Diversité des formes d'habitat

A travers les différentes opérations sur l'ensemble des secteurs d'OAP, le projet communal vise à favoriser une diversité d'habitat tant en termes de forme urbaine que de statut d'occupation pour favoriser les parcours résidentiels sur la commune.

Sur chaque OAP principales ont été définies des formes d'habitat à produire. Cette répartition constitue un minimum : des formes plus denses sont envisageables, sous réserve d'une bonne insertion dans l'environnement.

Les formes suivantes sont évoquées de la moins dense à la plus dense

- **Habitat individuel** (aussi appelé maison individuelle pure) : maison sans mitoyenneté isolée sur sa parcelle.



*Exemple d'habitat individuel – Geyssans (photographies à vocation illustrative)*

- **Habitat groupé/accolé** (aussi appelé maison groupée, accolée) : habitat individuel mitoyen, par groupe de 2 maisons au minimum



*Exemple d'habitat groupé (photographies à vocation illustrative)*

- **Habitat collectif/semi-collectif, intermédiaire** : immeuble à construction d'un ou deux étages regroupant plusieurs logements superposés. Dans l'habitat collectif/semi-collectif, les habitants accèdent à leurs logements par des parties communes. Dans l'habitat intermédiaire, les habitants disposent d'un accès individuel à leur logement depuis l'extérieur et d'espaces extérieurs privatifs (jardin, terrasse, loggia)



*Exemple d'habitat collectif, intermédiaire (photographies à vocation illustrative)*

### ➤ Adapter son projet à la topographie des sites

Les terrains en pente sont nombreux sur Geyssans. L'adaptation des constructions à la pente en limitant le terrassement doit être recherchée pour assurer une meilleure insertion sur le site et préserver le caractère naturel des terrains (limitation de l'imperméabilisation des sols).

Les habitats anciens ont su s'adapter aux modelés naturels des terrains et doivent être source d'inspiration pour les projets de construction neuve. La pente peut être un atout à investir pour se protéger des vents, optimiser les espaces de vie (intérieur et extérieur), ménager des vues, améliorer la performance thermique des logements...

### Principes à respecter pour tirer parti de la pente :

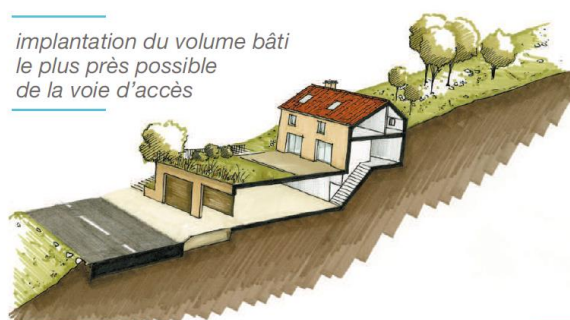
- S'adapter à la pente naturelle des terrains par encastrement ou étagement des volumes :
  - o si la pente est faible (moins de 15%), les talus créés, minimes peuvent être répartis en pentes douces et plantés
  - o Si la pente est forte, la maison s'étagée dans la pente, le terrain peut être modelé en terrasses délimitées par des murs de soutènements, à l'image des terrasses agricoles. Les murs de soutènements doivent de préférences être construits en pierres du pays, en gabion, ou en maçonnerie enduite d'une teinte proche de la pierre locale.
- Implanter le bâti en respectant les courbes de niveau : 2 implantations possibles, parallèle ou perpendiculaire aux courbes de niveau



- Implantation des volumes bâtis et des zones de stationnement au plus près de la voie d'accès. Cette organisation permet d'éviter des surcouts d'aménagement, limite l'imperméabilisation et permet de maximiser les espaces de vie extérieurs (moins d'espace dévolu à la circulation). Si la voie d'accès est en haut de pente, le stationnement doit être situé en partie haute. Si la voie d'accès est en bas de pente, le garage doit être au plus près de l'entrée



**Exemple d'implantation parallèle aux courbes de niveau (Geyssans - photographies à vocation illustrative)**

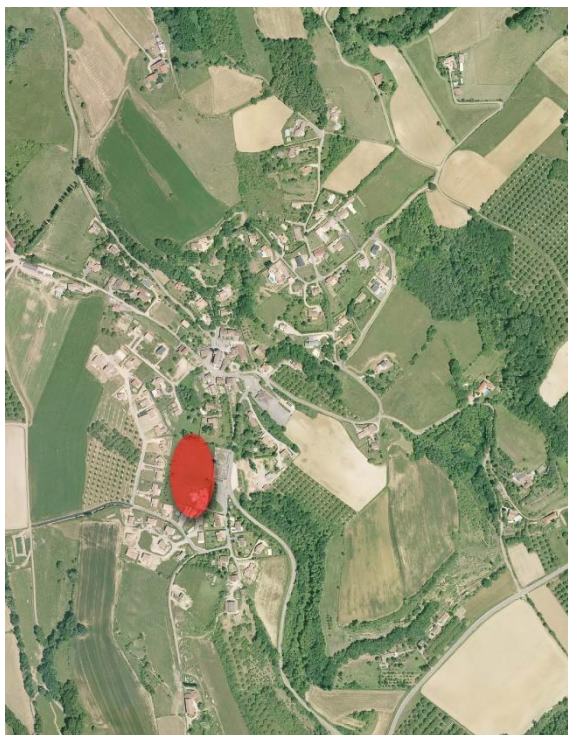


**Différentes solutions pour adapter le bâti à la pente (source PNR du Pilat 42 – dossier documentaire construire dans le Pilat)**

## V. SECTEUR « CŒUR DE VILLAGE »

### Situation :

Le secteur est situé en continuité du centre ancien, derrière le cimetière. C'est un site enclavé dont l'entrée en entonnoir se fait au Sud du cimetière, par la rue des Tilleuls.



*(à gauche) Localisation du secteur OAP « Cœur de Village » sur le territoire communal (zoom centre bourg)*

*(à droite) Périmètre de l'OAP « Cœur de Village »*

### Etat des lieux :

Il s'agit d'une parcelle en dent creuse, située en cœur de village sur une surface totale de 0.8 hectare environ (dont 0,6 ha en zone AUb et 0,15 ha en zone UB et emplacements réservés). Connecté au tissu urbain de cœur de ville, il s'agit d'un secteur stratégique de par son emplacement et la surface qu'il met à disposition dans le tissu urbain identifié comme enveloppe urbaine à densifier. La configuration enclavée du site est à prendre en compte pour son aménagement, notamment les accès et voies de desserte mais également l'orientation du bâti et sa relation avec l'existant et les espaces créés (espace public, espace vert).



**Secteur d'OAP**

## ➤ Objectifs :

- Prioriser un développement de l'habitat recentré au niveau du village de Geyssans ;
- Privilégier un développement rassemblé, en densification, à proximité des équipements et services ;
- Privilégier la mobilisation des dents creuses dans le tissu urbain et optimiser le foncier disponible ;
- Améliorer la diversité des types de logements (modes d'occupation et formes bâties) pour répondre aux besoins des différentes populations, afin de faciliter le parcours résidentiel sur la commune ;
- Développer des formes d'habitat plus denses, s'insérant dans le tissu bâti du village, dans une logique de « greffe urbaine » ;
- Veiller à la qualité architecturale et paysagère des nouvelles opérations d'habitat pour favoriser une insertion cohérente des constructions ;
- Favoriser le développement de lieux de vie collectifs en centre bourg par la création d'espaces verts et espaces publics. Une halle pourra éventuellement être créée sur le projet pour l'accueil de producteur locaux en RDC du petit collectif ; Une autre option est envisagée d'installation de cette petite halle à proximité de la salle polyvalente.
- Maintenir une trame verte urbaine, source de biodiversité et de qualité du cadre de vie ;
- Intégrer les constructions à la pente ;
- Prévoir la gestion des eaux pluviales à l'échelle du site ;

## ➤ Principes d'aménagement :

### • Conditions d'ouverture à l'urbanisation :

- Urbanisation du secteur AUB sous forme d'opération d'ensemble.

### • Composition des fonctions urbaines :

- Vocation résidentielle et d'espace collectif public (et éventuellement d'équipement public).
- A minima la portion concernée par l'emplacement réservé n°5 relève d'un espace vert public communal. L'ER n°12 répond à un projet public de voie d'accès.

### • Programmation d'habitat :

- L'habitat est localisé sur la partie constructible du tènement (hors espace public), soit 0,6 ha, en respectant une densité minimale de 25 logements/ha, soit un minimum de 15 logements sur la totalité de secteur ;
- Production intégrant une diversité de format résidentiel suivant la répartition suivante :  
15 logements minimum avec :
  - Du logement collectif/intermédiaire en R+1 (9 logements à construire)
  - Du logement groupé/ jumelé en R+1 (6 maisons à construire)
- Production comportant des logements de typologie variée, dont 20% minimum de logements locatifs sociaux (soit 3 logements minimum), en tout ou partie adaptés aux personnes âgées ou à mobilité réduite, dont la localisation est privilégiée au sein des logements intermédiaires et/ou du petit collectif ;
- Mise en place éventuelle d'un petit équipement, en rez-de-chaussée du petit collectif ;
- Création d'un espace public central et d'un espace vert entre l'espace public et le cimetière. Ces espaces collectifs doivent permettre de multiples usages et ont vocation à être utilisés par l'ensemble des habitants du village.

### • Formes urbaines :

- Répartition des formes d'habitat en tenant compte de la centralité et de la nature du tissu bâti environnant : à l'Ouest habitat pavillonnaire sur le secteur déjà bâti des prairies, à l'Est maisons individuelles en milieu de parcelles ;
- Implantation de l'habitat collectif/intermédiaire sous forme de 1 bloc au Nord du tènement ;



- En partie sud-ouest, maisons individuelles accolées ou groupées par petit groupe de 2 ou 3 maisons. Leur orientation et implantation devront favoriser l'ensoleillement et ménager des espaces extérieurs préservés des vues.
- Implantation du bâti en cohérence avec l'existant, en respectant notamment le sens des faitages ;
- Prise en compte de la topographie dans l'implantation des constructions nouvelles et limitation des mouvements de terrain et notamment des exhaussements ; recherche d'une insertion des constructions dans la pente ; Le petit collectif/intermédiaire pourra par exemple être constitué de plusieurs volumes étagés dans la pente (implantation perpendiculaire aux courbes de niveau).

#### • Desserte et déplacements :

- Aménagement d'une voie d'accès (ER n°12) au futur espace vert public communal (ER n°5) et à la zone AUB, à partir de l'espace public au Sud du cimetière ;
- Création d'une voie de desserte interne pour l'ensemble du projet allant du Sud du Cimetière depuis la voie communale (pas de création d'accès direct sur la RD 517), jusqu'au Nord du projet afin de desservir l'ensemble de l'opération ;
- Au Nord, la voie de desserte doit être conçue afin de permettre à terme sa prolongation pour desservir les parcelles ZH 122 et 86 ;
- Création d'une aire de retournement au centre du projet, à proximité du futur espace public ;
- Création d'un maillage favorable aux modes doux à l'échelle de l'opération et à l'échelle communale :
  - o Aménagement de la voie de desserte interne sur un principe de voie partagée (largeur de voie réduite) permettant des déplacements piétons sécurisés ; la voie pourra être accompagnée d'un cheminement piéton en revêtement perméable
  - o Création d'une connexion piétonne entre le projet et le centre village : 2 scénarios envisageables, un longeant le nord du cimetière et un longeant les parcelles ZH 122 et 86 ;
  - o Création d'une liaison piétonne vers le petit espace de jeux pour enfants situé au sud du cimetière
  - o Les cheminements piétons seront en revêtements perméables et arborés dans la mesure du possible
- Création de capacités de stationnement adaptées aux opérations nouvelles d'habitat et aux espaces publics (voir schéma).
- Les stationnements seront végétalisés et arborés sous forme de petites poches situées à proximité des logements ou ponctuellement le long de la voie interne

#### • Cadre de vie :

- Possibilité d'aménagement d'un petit équipement public sous forme de Halle pouvant accueillir un marché de productions locales ;
- Création et aménagement d'un espace public arboré afin de créer une centralité et un espace convivial d'échange et de commerce ;
- Création d'un espace vert collectif arboré en complément de l'espace public, afin de respecter le caractère vert originel du site ;
- Traitement de l'espace public et de l'espace vert s'inspirant de la simplicité des espaces publics villageois ruraux permettant une multiplicité des usages en privilégiant les revêtements perméables (stabilisé) et les espaces enherbés.
- Traitements des limites de l'opération avec des aménagements paysagers (massifs, haies vives ...), attention particulière portée aux limites avec les parcelles d'habitats individuels privés ;
- Végétation d'essences locales et diversifiées.

#### • Gestion des eaux pluviales :

- Gestion des eaux pluviales à la parcelle et accompagnement des espaces de voiries par des noues paysagères dans la mesure du possible.
- Privilégier des matériaux poreux pour les stationnements, les espaces publics et les accès aux logements

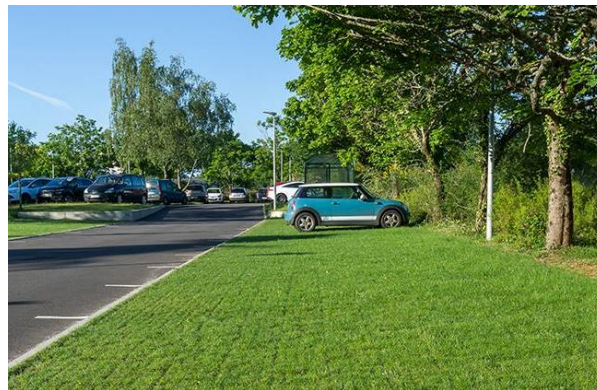




*Coupe d'un système de noue paysagère*



*Exemple de cheminements en revêtement perméable (photographies à vocation illustrative)*



*Exemple de stationnement enherbée (photographie à vocation illustrative)*



*Exemple d'espace public villageois (Geyssans – photographie à vocation illustrative)*



### ORIENTATIONS D'AMÉNAGEMENT Cœur de village

Ouverture des secteurs AUB sous forme d'opération d'ensemble sur la totalité du secteur.  
Les projets devront aussi être compatibles avec les orientations suivantes:



Limite de l'OAP



constructions existantes  
non cadastrées

#### TRANSPORT-DEPLACEMENTS

(principes d'implantation)



voir de deserte à créer  
avec aire de retournement



liaisons piétonnes à créer



Stationnements à créer

#### AMÉNAGEMENT- HABITAT

- 15 logements

(principes d'implantation)



Type collectif, ou semi-collectif (habitat  
intermédiaire) R+1 (9 logements)



Type maisons groupées ou jumelées (6  
logements)



sens de façades

#### ESPACES PUBLICS -ABORDS



petit espace public à créer



Petit espace vert à créer



traiter les limites de l'opération avec des  
aménagements paysagers  
(massifs, haies vives)



boisements à préserver

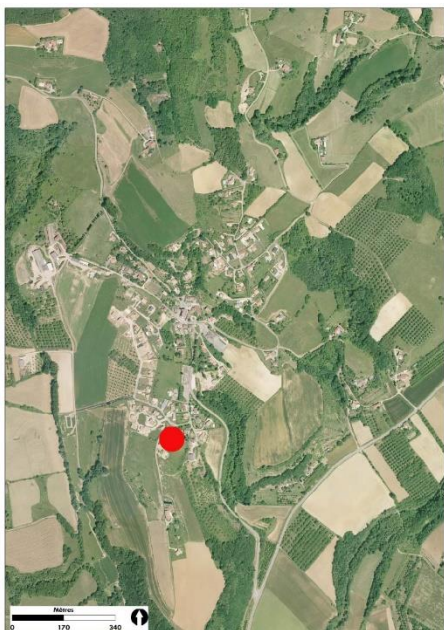
Schéma de principe de l'OAP « Cœur de Village »



## VI. SECTEUR « VILLAGE SUD »

### Situation :

Le secteur est situé au sein de l'enveloppe urbaine au Sud du centre-bourg. En continuité du tissu pavillonnaire existant et à proximité du lotissement du Clos Saint Victor.



*(à gauche) Localisation du secteur OAP « Village Sud » sur le territoire communal (zoom centre bourg)*

*(à droite) Périmètre de l'OAP « Village Sud »*

### Etat des lieux :

Il s'agit d'une division parcellaire sur une parcelle bâtie, identifiée en tant que dent creuse sur une surface globale de 0,30 hectare environ. Le site représente une potentialité foncière importante et cohérente pour le centre bourg et l'urbanisation du village de Geyssans. Située en zone urbaine et constructible, le site est destiné à accueillir le développement urbain communal, en complément de l'OAP « cœur de village ».

### Objectifs :

- Prioriser un développement de l'habitat recentré au niveau du village de Geyssans dans l'enveloppe urbaine identifiée ;
- Privilégier la mobilisation des dents creuses et optimiser l'utilisation du foncier disponible ;
- Contribuer à diversifier l'offre de logements à l'échelle de la commune, en complément de l'OAP cœur de village
- Veiller à la qualité architecturale et paysagère des nouvelles opérations d'habitat pour favoriser une insertion cohérente des constructions

### Principes d'aménagement :

#### Conditions d'ouverture à l'urbanisation

- Zone UC : Zone immédiatement constructible

- **Composition des fonctions urbaines**

- Secteur à vocation résidentielle avec une densité modérée

- **Programmation d'habitat**

- Compte tenu du contexte de tissu pavillonnaire environnant, il s'agira de faire un programme de logement d'une densité moyenne de 13 logements par hectare, soit 4 logements minimum ;
- Logements groupés, jumelés et/ou individuels en R+1.

- **Formes urbaines**

- L'implantation du bâti devra se faire en cohérence avec le tissu pavillonnaire et le réseau viaire existant. Il s'agira donc d'implanter le bâti le long de la rue du Mont Drive ;
- Le sens de faitage devra respecter le schéma de l'OAP afin de donner une cohérence visuelle à l'ensemble.
- Prise en compte de la topographie dans l'implantation des constructions nouvelles et limitation des mouvements de terrain et notamment des exhaussements ; recherche d'une insertion des constructions dans la pente;

- **Desserte et déplacements**

- Compte tenu du réseau viaire existant les accès aux futures habitations peuvent se faire directement via la Rue Mont Drive, qui permet de rejoindre facilement la Départementale RD 517 ;
- Cependant il devra être respecté le chiffre de 2 points d'entrée maximum sur l'emprise de l'opération afin de ne pas obstruer le réseau viaire existant ;
- L'emplacement de l'OAP « Village Sud » et son emprise foncière n'implique pas de création de voirie nouvelle. Il n'y aura donc pas de création de voirie de desserte interne au programme de l'OAP, outre les voies d'accès nécessaires à la desserte normale des habitations.

- **Cadre de vie**

- Développement d'une offre d'habitat variée adaptée aux besoins des populations et dans un secteur soumis à un potentiel de densification modérée ;
- Développement des secteurs urbanisables, à proximité du centre-bourg et de ses équipements ;
- Traitement paysager des limites de l'opération avec des aménagements paysagers (massifs, haies vives...) ;
- Imperméabilisation des sols à minimiser, espaces de plaines terres à privilégier aux abords des constructions ;

- **Gestion des eaux pluviales :**

- Gestion des eaux pluviales à la parcelle ;
- Privilégier des matériaux poreux pour les stationnements, et les accès aux logements





### ORIENTATIONS D'AMÉNAGEMENT Sud village

*Les projets devront être compatibles  
avec les orientations suivantes:*



Limite de l'OAP



constructions existantes  
non cadastrées

#### AMÉNAGEMENT-HABITAT

(principes d'implantation)

-4 logements :



Type maisons groupées, jumelées ou  
individuelles



sens de faîtages



traiter les limites de l'opération avec des  
aménagements paysagers  
(massifs, haies vives)



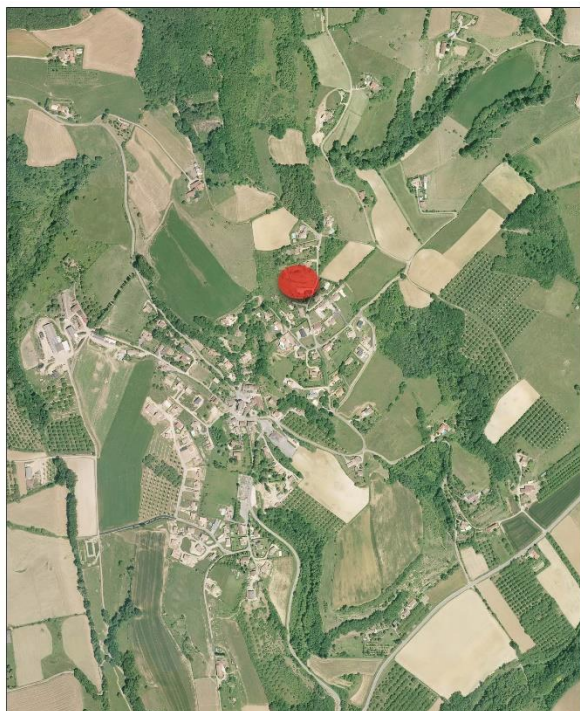
Limiter les accès sur la rue Mont Drive (2  
points d'entrée maximum sur l'emprise de  
l'opération)

**Schéma de principe de l'OAP « Village Sud »**

## VII. SECTEUR « HAUT DU VILLAGE »

### ➤ Situation :

Le secteur est situé au sein de l'enveloppe urbaine au Nord du centre-bourg, dans un tissu bâti à dominante pavillonnaire.



*(à gauche) Localisation du secteur OAP « Haut du village » sur le territoire communal (zoom centre bourg)*

*(à droite) Périmètre de l'OAP « Haut du village »*

### ➤ Etat des lieux :

Il s'agit d'un ensemble de parcelles situé en dent creuse et en légère extension du tissu urbain d'une surface globale de 0,47 hectare. Le site représente une potentialité foncière importante et cohérente pour le centre bourg et l'urbanisation du village de Geyssans. En raison de l'insuffisance des réseaux en périphérie immédiate du secteur, la zone est classée en zone à urbaniser stricte AUs.

### ➤ Objectifs :

- Prioriser un développement de l'habitat recentré au niveau du village de Geyssans dans l'enveloppe urbaine identifiée ou en très légère extension ;
- Privilégier la mobilisation des dents creuses et optimiser le foncier disponible ;
- Contribuer à diversifier l'offre de logements à l'échelle de la commune, en complément de l'OAP cœur de village
- Veiller à la qualité architecturale et paysagère des nouvelles opérations d'habitat pour favoriser une insertion cohérente des constructions.

### ➤ Principes d'aménagement :

#### ● Conditions d'ouverture à l'urbanisation

- Zone à urbaniser stricte AUs, non opérationnelle, dont l'ouverture à l'urbanisation nécessitera une procédure d'évolution du PLU, et en préalable une mise en capacité suffisante des réseaux en périphérie immédiate.

## • Composition des fonctions urbaines

- Secteur à vocation résidentielle avec une densité modérée.

## • Programmation d'habitat

- Compte tenu du contexte de tissu pavillonnaire environnant, il s'agira de faire un programme de logement d'une densité moyenne de 12 logements par hectare, soit 6 logements minimum.
- Logements groupés, jumelés et/ou individuels.

## • Formes urbaines

- L'implantation du bâti devra se faire en cohérence avec le tissu pavillonnaire environnant et le réseau viaire existant ;
- Prise en compte de la topographie dans l'implantation des constructions nouvelles et limitation des mouvements de terrain et notamment des exhaussements ; recherche d'une insertion des constructions dans la pente ;
- Le sens de faitage devra respecter le schéma de l'OAP afin de donner une cohérence visuelle à l'ensemble et favoriser des vues dégagées pour les nouveaux logements ;

## • Desserte et déplacements

- Accès mutualisé depuis la route du Bourg
- Une seule voie de desserte interne en impasse desservira l'ensemble des constructions ;
- Cette voie devra être étroite et permettre une circulation partagée avec les piétons.

## • Cadre de vie

- Développement d'une offre d'habitat variée adaptée aux besoins des populations et dans un secteur soumis à un potentiel de densification modérée ;
- L'implantation du bâti devra respecter la topographie du site.
- Traitement paysager des limites de l'opération avec des aménagements paysagers (massifs, haies vives...) ;
- Traitement des abords des constructions devant s'appuyer sur la végétation existante à préserver autant que possible ;
- Imperméabilisation des sols à minimiser, espaces de plaines terres à privilégier aux abords des constructions ;

## • Gestion des eaux pluviales :

- Gestion des eaux pluviales à la parcelle et accompagnement de la voie d'accès par une noue paysagère dans la mesure du possible.
- Privilégier des matériaux poreux pour les stationnements et les accès aux logements



*Coupe d'un système de noue paysagère*





### ORIENTATIONS D'AMÉNAGEMENT Haut du village

**Zone à urbaniser stricte AUs, non opérationnelle, dont l'ouverture à l'urbanisation nécessitera une procédure d'évolution du PLU.**

**Les projets devront aussi être compatibles avec les orientations suivantes:**



Limite de l'OAP



constructions existantes non cadastrées

#### AMÉNAGEMENT-HABITAT

(principes d'implantation)

- 6 logements :



Type maisons groupées, jumelées ou individuelles



sens de façades



traiter les limites de l'opération avec des aménagements paysagers (massifs, haies vives)



Un seul accès à l'opération sur la route du Bourg

**Schéma de principe de l'OAP « Haut du Village »**



## VIII. OAP THEMATIQUE DENSITE

### 🌿 Situation :

Les multiples secteurs (au nombre de 4) identifiés se situent dans l'enveloppe urbaine du village et en légère extension du village et du hameau des Fayolles.



*Localisation des secteurs au niveau du village et du hameau des Fayolles*

### 🌿 Objectifs :

- Optimiser le foncier disponible pour le développement de l'habitat des grandes dents creuses (plus de 1800 m<sup>2</sup>) et des extensions pour assurer un développement communal suffisant ;
- Prévoir une densité adaptée à la localisation des sites et à leur environnement, en tenant compte de leurs contraintes (topographie...) ;
- Développer des formes d'habitat plus denses, s'insérant dans le tissu bâti du village, dans une logique de « greffe urbaine » ;
- Veiller à la qualité architecturale et paysagère des nouvelles opérations d'habitat pour favoriser une insertion cohérente des constructions ;

## ➤ Principes d'aménagement :

### • Conditions d'ouverture à l'urbanisation :

- Secteurs situés en zone urbaine, immédiatement constructibles en respectant les Orientations d'Aménagement et de Programmation.

### • Programmation d'habitat :

- Dans le cadre de projets à vocation dominante d'habitat, sur chacun des sites, respect de la densité moyenne minimale et de la programmation minimale à atteindre en matière de logements :

Id.	Localisation	Surface estimée*	Densité moyenne minimale	Nombre de logements minimal
A	Haut du village	0,18 ha	11 logts/ha	2
B	Haut du village	0,23 ha	13 logts/ha	3
C	Ouest du village	0,25 ha	12 logts/ha	3
D	Les Fayolles	0,27 ha	15 logts/ha	4

### • Formes urbaines :

- Production de formes d'habitat adaptées à l'atteinte de l'objectif de densité.
- Typologie et modes d'implantation tenant compte du tissu bâti environnant afin de favoriser une insertion de qualité des projets.
- Sur le secteur D – Les Fayolles, au moins 2 logements seront produits sous forme groupée.

### • Desserte et déplacements :

- Recherche systématique d'un regroupement des accès permettant de limiter les accès individuels directs sur les voies publiques.
- Pour le secteur C (Ouest du village), les principes d'accès figurant sur le schéma devront être respectés : prolongation de l'impasse des Prairies desservant le lotissement au sud de l'opération, accès mutualisé depuis la route de la Bâtie avec l'habitation située au nord-ouest.

### • Cadre de vie :

- Prise en compte de la topographie dans l'implantation des constructions nouvelles et limitation des mouvements de terrain et notamment des exhaussements ; recherche d'une insertion des constructions dans la pente.
- Constitution d'une trame verte interne (jardins, haies diversifiées, espaces communs de stationnement, ...).
- Secteur A, C et D : constitution d'une haie multi-strate (arborée et arbustive) en limite avec l'espace agricole, sans mur de clôture. Cette haie devra être constituée d'essences locales et diversifiées, à feuillage caduc, en s'appuyant dans la mesure du possible sur les arbres existants.
- Secteur C : Maintien du talus végétalisé sous la route de la Bâtie





**Principes paysagers**