

les Olmes



Plan Local d'Urbanisme





Table des matières

1	L'organisation générale	8
2	Les sites du bourg	9
2.1	Les objectifs de l'aménagement	9
2.2	Les principes d'aménagement	10
3	Le secteur de la Croisette	19
3.1	L'état actuel du site et ses sensibilités	19
3.2	Les objectifs et programme de l'aménagement	19
3.3	Les principes d'aménagement	19
4	La ZAC Actival	23
4.1	L'état actuel du site et ses sensibilités	23
4.2	Les objectifs et programme de l'aménagement	23
4.3	Les principes d'aménagement	23
5	Le secteur de la Basse Croisette	28
5.1	L'état actuel du site et ses sensibilités	28
5.2	Les Objectifs et programme de l'aménagement	28
5.3	Les principes d'aménagement	28

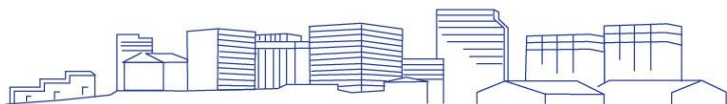


Préambule

Les orientations d'aménagement et de programmation précisent les conditions d'aménagement des secteurs qui vont connaître un développement ou une restructuration particulière. La commune précise ainsi les types de morphologie urbaine des développements à venir (implantation, hauteur du bâti etc.), des prescriptions en matière de plantations et de traitement des espaces collectifs, des orientations en matière de réhabilitation du bâti, d'intégration paysagère.

Les opérations de construction ou d'aménagement décidées dans ces secteurs devront être compatibles avec les orientations d'aménagement, et en respecter les principes.

Ces orientations permettent d'organiser les développements à venir sans pour autant figer les aménagements.



NOTA-BENE

Les orientations d'aménagement et de programmation suivantes sont axées sur le développement d'un habitat intermédiaire, qui a l'avantage d'instaurer une densification résidentielle, tout en préservant l'attrait de l'habitat individuel. Il s'agit d'optimiser la ressource foncière par une forme urbaine adaptée au contexte urbain.

Il convient de donner une définition de ce type d'habitat tel qu'il est envisagé dans le cadre du PLU de la commune.

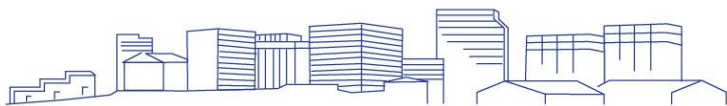
Habitat intermédiaire : logements agrégés soit horizontalement soit verticalement, mais ayant chacun une entrée privative, et un espace extérieur privatif (jardins, ou terrasses) pouvant être considéré comme un espace à vivre en prolongement du logement (suffisamment dimensionné pour ce faire). La disposition des logements doit permettre de contrôler les vis-à-vis de façon à minimiser la gêne entre les occupants. Cet habitat doit aussi réserver des espaces extérieurs collectifs non dévolus à la voiture et qui devront être de véritables lieux de vie.

De plus sur la commune de Les Olmes la notion d'habitat intermédiaire doit se coupler avec une qualité environnementale : habitat économe en énergie et si possible une récupération et une gestion des eaux pluviales. Cet habitat devra être adaptable à l'utilisation des énergies renouvelables.

Il devra prendre en compte le contexte topographique dans lequel il s'implante et composer un ensemble de qualité architecturale. En aucun cas les constructions standardisées même accolées ou groupées, ne peuvent être considérées comme de l'habitat intermédiaire.

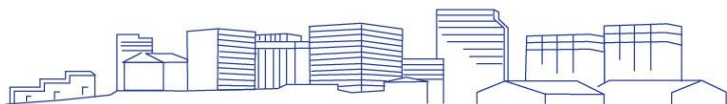
Les photos pages suivantes illustrent cette notion d'habitat intermédiaire.

Avertissement : les représentations graphiques des schémas d'aménagement sont à prendre comme des symboles signifiant des typologies d'habitat, des principes de voiries et de cheminements piétonniers, jardins partagés, et espaces verts... Ces représentations laissent libres les compositions architecturales.



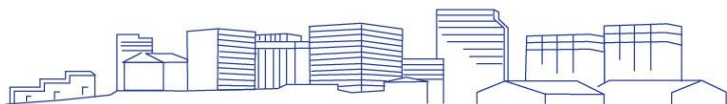
Images de références illustrant la notion d'habitat intermédiaire

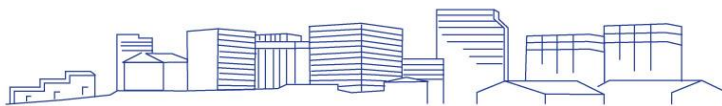




Bâti intégré dans la pente

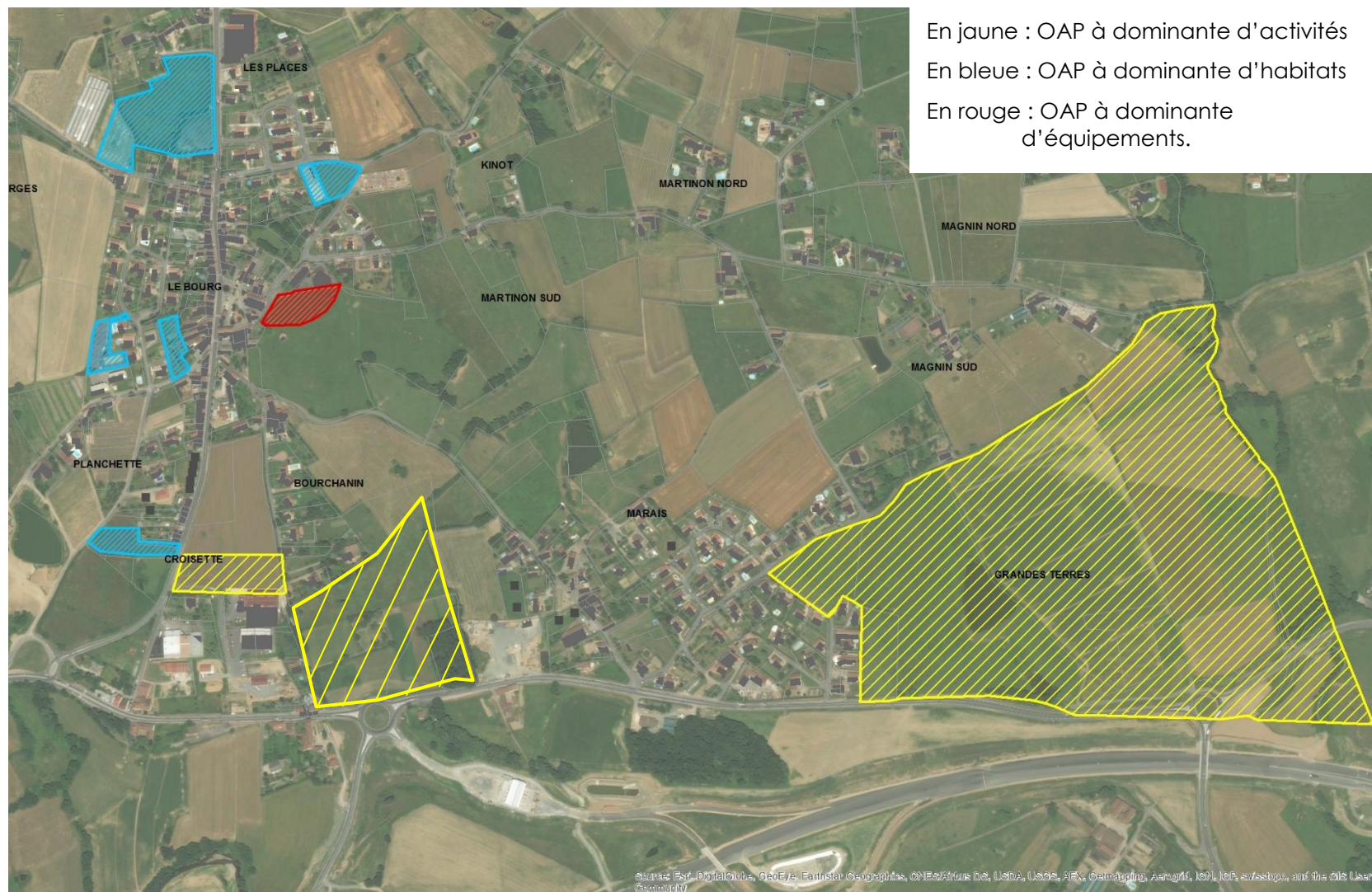


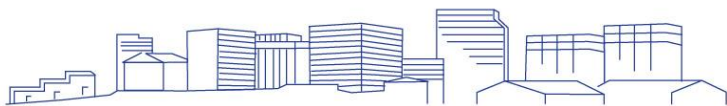




1 L'organisation générale

Le schéma ci-après intègre l'ensemble des sites soumis à orientations d'aménagement.





2 Les sites du bourg

2.1 Les objectifs de l'aménagement

Les Orientations d'aménagements et de programmation ne s'appliquent pas aux réhabilitations et d'extensions des équipements d'intérêts collectifs déjà présents.

Le développement urbain devra permettre une mixité de l'offre en logements. La surconsommation foncière des constructions individuelles isolées au milieu des parcelles, et les densités faibles sont proscrites.

La densité et la forme urbaine (Principes obligatoires):

Une compacité des formes urbaines devra être mise en œuvre avec :

- une densité minimale de 30 logts/ha pour la zone AUa3
- une densité minimale de 25 logements à l'hectare pour les autres secteurs AUa
- Cette densité est portée à 50 logements/ha au minimum sur le tènement Uar (situé au centre) et sur le tènement à l'Est de la zone Uar. Cette densité intègre les espaces collectifs et les voiries. Cette densification devra s'accompagner d'un habitat et d'un cadre de vie de qualité, notamment par l'aménagement d'espaces collectifs verts non dédiés à la voiture.

Ainsi trois formes urbaines sont préconisées (Cf détail sur chacun des sites) :

- Un habitat collectif,
- Un habitat intermédiaire,
- Un habitat individuel agrégé.

Pour chacune des opérations :

- les vis-à-vis, devront être évités,
- des espaces extérieurs privatifs devront être aménagés : jardins, grandes terrasses,
- des espaces plantés collectifs devront être mis en œuvre : jardins partagés, aires de jeux, de détente etc.

La mixité sociale (Principes obligatoires):

60% de logements sociaux au minimum sont imposés sur le secteur Uar.

La phase 1 de la zone AUa3 est soumise dans son intégralité à l'article L151-15 du code de l'urbanisme : à ce titre il est imposé un minimum de 20 logements sociaux (logements tels que décrits à l'article L302-5 du Code de la Construction et de l'Habitation en vigueur). Il n'est pas imposé de minimum à la phase 2.

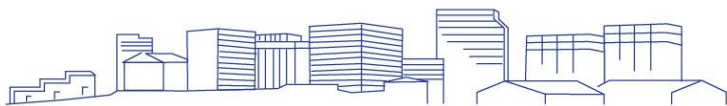
La zone AUa6 est soumise dans son intégralité à l'article L151-15 du code de l'urbanisme. Un programme de logement est défini : 25% minimum du nombre de logements et du nombre de lots devront être affectés à des logements pour les personnes âgées et/ou pour les personnes à mobilités réduites. Cela doit conduire à l'émergence de logements intergénérationnels.

Le volet programmation (Principes obligatoires):

Le nombre de logements produit sur l'ensemble de la zone AUa3 devra impérativement être situé entre 52 logements minimum et 80 logements au maximum.

La zone AUa3 s'urbanise en 2 phases :

- Phase 1 : Entre 40% et 55 % de la surface de la zone est urbanisable immédiatement en une seule opération d'ensemble.
- Phase 2 : La surface restante (soit entre 45% et 60%) de la surface de la zone est urbanisable, en une seule opération d'ensemble, lorsque 75% au minimum de la 1ère phase fait l'objet d'une déclaration d'achèvement de travaux.



2.2 Les principes d'aménagement

- Organisation globale du site accès et desserte interne (*Principes obligatoires Cf. schéma de principe*)

Les principes d'aménagement sont détaillés dans les schémas ci-après pour chaque site.

Concernant la zone AUa6 une attention toute particulière devra être portée à l'aménagement du site. En effet, la zone est située en entrée de village. Les hauteurs de bâti devront être limitées et le site devra faire l'objet d'une végétalisation importante.

- Accessibilité (*Principes obligatoires*)

Tous les aménagements y compris extérieurs devront permettre une accessibilité pour les personnes à mobilité réduite.

- Implantation des constructions (*Principes obligatoires*)

Tendre vers une organisation des constructions qui favorise l'implantation des bâtiments selon une orientation au Sud des logements, qui donne le meilleur compromis entre apports de chaleur et apports de lumière en toute saison.

Respecter, des règles de distance entre les bâtiments pour assurer l'accès au soleil des niveaux inférieurs aux bâtiments lorsqu'ils sont à usage de logements ou d'activités et des espaces extérieurs.

Les constructions seront majoritairement ouvertes et couvertes en façades sud et fermées en façade nord. En façade sud, les rayonnements du soleil devront être arrêtés en été et devront pouvoir passer en hiver.

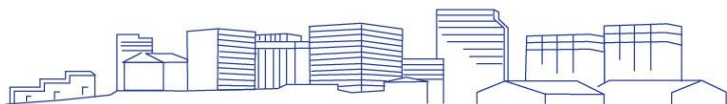
Mettre en place une forme urbaine compacte : les constructions seront agrégées verticalement ou horizontalement.

Dans cette conception les implantations devront aménager des espaces d'intimité contrôlant les vis-à-vis soit par des décalages et des décrochés dans les volumes.

- Les hauteurs des constructions (*Principes obligatoires*)

Le plan de composition urbaine de chaque aménagement devra éviter la création de masques occasionnés par des ombres portées entre les constructions. Il s'agit d'éviter tout effet défavorable à l'emploi de l'énergie solaire.

Pour cela une gradation des hauteurs du bâti sera mise en œuvre selon les principes définis dans les schémas pour chacun des sites.

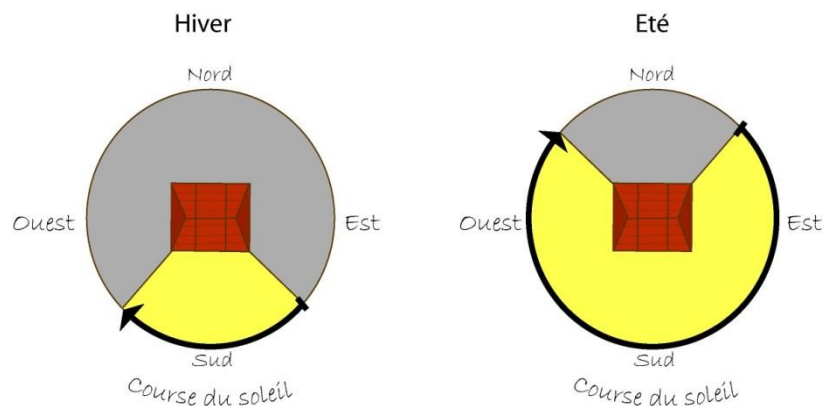


- Confort thermique des constructions (Recommandations)

Une végétalisation des pieds de façade (bande de pleine terre plantée) sera réalisée. Il s'agit d'éviter l'accumulation de chaleur des sols minéraux, et la réverbération solaire.

Les façades exposées au soleil bénéficieront de protections solaires (casquettes, débord de toiture, brise soleil, pergolas etc.) pour renforcer le confort d'été.

L'implantation des constructions devra favoriser l'emploi des énergies renouvelables (solaire notamment), la mise en œuvre d'un habitat passif, ainsi qu'un éclairage naturel optimal.



- Liaisons douces (Principes obligatoires)

Des circulations réservées aux piétons et aux cycles seront aménagées de façon à créer des parcours continus selon les principes déterminés dans les schémas.

Les parcours piétons sont obligatoires le long des voies nouvelles sur au moins un côté de la voie. Ils auront une largeur minimale d'1.50 m dégagée de tout obstacle.

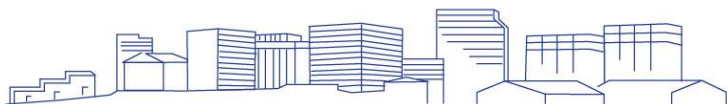
Cet aménagement « mode doux » peut également être réalisé sur la voirie principale, si celle-ci a été spécialement aménagée pour le partage des usages (piéton/voiture...) dans une zone 30 km/h.

La continuité des circulations en mode doux devra être garantie depuis les entrées principales des constructions projetées.

La continuité entre les espaces publics et les espaces extérieurs privés devra être recherchée.

- Les stationnements (Principes obligatoires)

L'aménagement devra prévoir un stationnement sécurisé et abrité pour les cycles en capacité cohérente avec les occupations. Ces stationnements pourront être collectifs ou individualisés.



Gestion des eaux pluviales (Principes obligatoires)

L'opération devra être neutre au regard du ruissellement pluvial par rapport à la situation avant aménagement. Aussi une compensation de l'imperméabilisation liée à l'urbanisation nouvelle, devra être mise en œuvre par :

- une gestion des eaux pluviales à l'échelle du site par l'aménagement de noues, de fossés, de bassins de rétention paysagers et de puits d'infiltration. Les surfaces des espaces de cheminements, des trottoirs, des stationnements ainsi que les voies secondaires seront revêtues de matériaux drainants.
- L'aménagement des espaces collectifs (espaces verts, stationnements, voiries etc.) de façon à stocker temporairement les eaux. A cette fin les principes recommandés ci-après pourront être mis en œuvre.

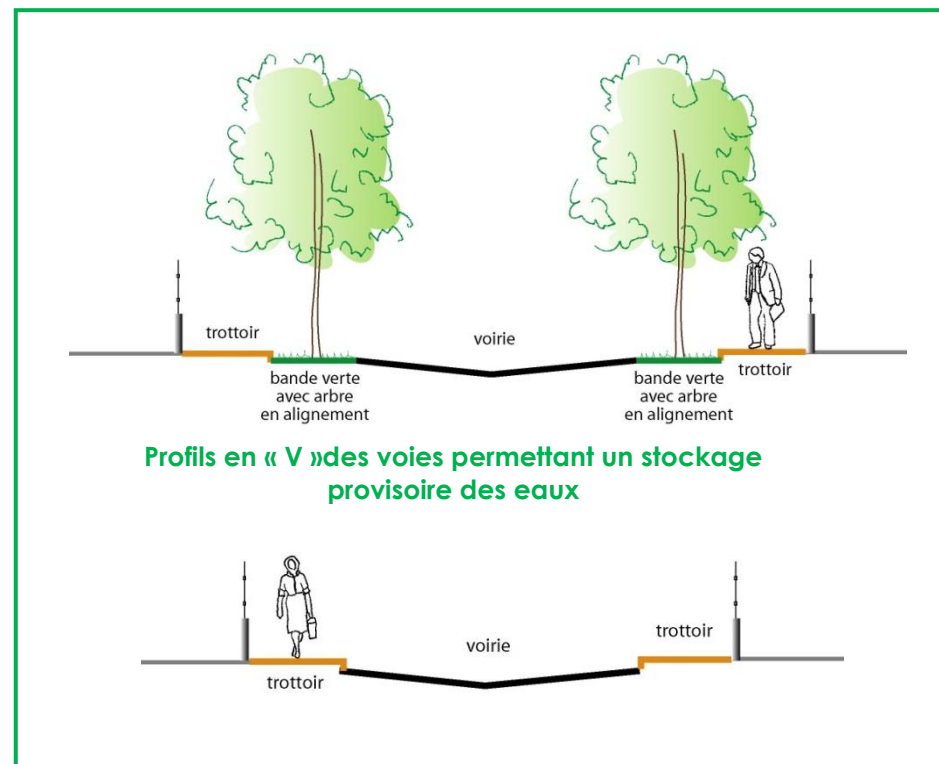
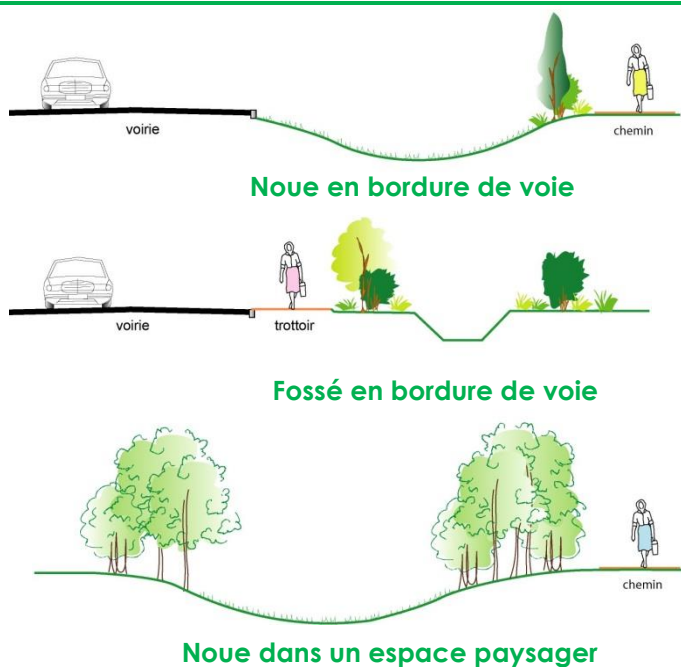
Recommandations :

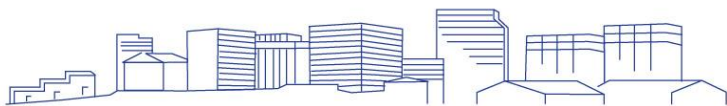
Les typologies d'ouvrages de rétention des eaux pluviales

recommandées sont : les noues dans les espaces verts, les fossés, les décaissements légers des stationnements, les profils en « V » des voies etc.

La végétalisation des toitures pourra être mise en œuvre.

Les opérations d'aménagement prévoient des dispositifs de stockage et recyclage des eaux pluviales (arrosage des espaces verts, des jardins etc.).





- Les espaces collectifs (Principes obligatoires)

Le site devra intégrer des espaces verts collectifs aménagés (allée plantée, courées, aires de jeux, jardins partagés...) à hauteur minimale de 20 % de la superficie de l'unité foncière d'origine. Ces espaces devront obligatoirement bénéficier d'un aménagement paysager, et ne pas constituer des délaissés.

- Insertion et traitement paysagers (Principes obligatoires)

- Les bandes de stationnement qui seraient aménagées le long des voies seront fragmentées tous les 4 stationnements par une bande plantée d'arbustes en bosquet
- Les autres espaces de stationnement seront aussi plantés d'arbres à haute ou moyenne tige à raison d'un arbre pour 4 places.
- Les clôtures participent à l'espace collectif, un soin particulier devra leur être apporté. Ainsi elles seront constituées de haies bocagères libres et d'espèces variées. En cas de nécessité, ces haies pourront être doublées d'un grillage (noyé dans la haie).
- Les haies seront constituées d'essences variées (au minimum 3 espèces distinctes) et avec au minimum 50% d'espèces caduques. Les haies monospécifiques sont proscrites. Les espèces de type thuya, cupressocyparis, chamaecyparis et laurier palmes sont interdites notamment en haies monospécifiques. En effet ces espèces constituent des effets de masques (murs végétaux) peu attractifs pour les piétons.

Les haies bocagères libres

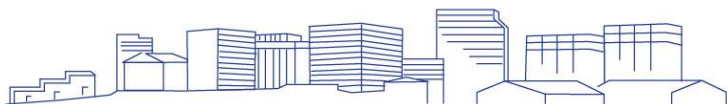


- Les espaces verts collectifs seront traités par plantation d'espèces rustiques nécessitant peu d'arrosage : par exemple une prairie fleurie et/ou de végétaux couvre sols. Des arbustes seront plantés en bosquets.
- Les ouvrages de rétention des eaux pluviales de plein air, les noues et les fossés seront végétalisés et intégrés dans un aménagement paysager.
- Les espèces végétales seront choisies préférentiellement dans la palette végétale proposée dans la charte paysagère annexée au PLU.

- Dimensionnement et traitement des voiries internes (Principes obligatoires)

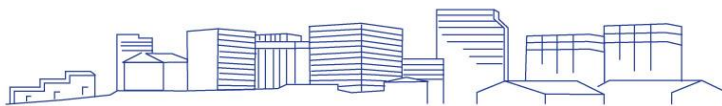
Si l'utilisation des voies internes n'est pas prévue pour être partagée entre l'automobile/les piétons/ les cycles, celles-ci devront obligatoirement intégrer des espaces de circulation spécifiquement dédiés aux piétons et aux cycles. Elles devront éviter les surlargeurs de chaussée, facteurs d'accélération de la vitesse automobile et d'imperméabilisation des sols.





Illustrations de profils possibles :





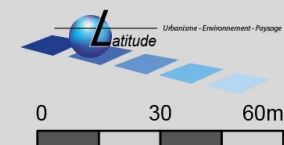
Les Places

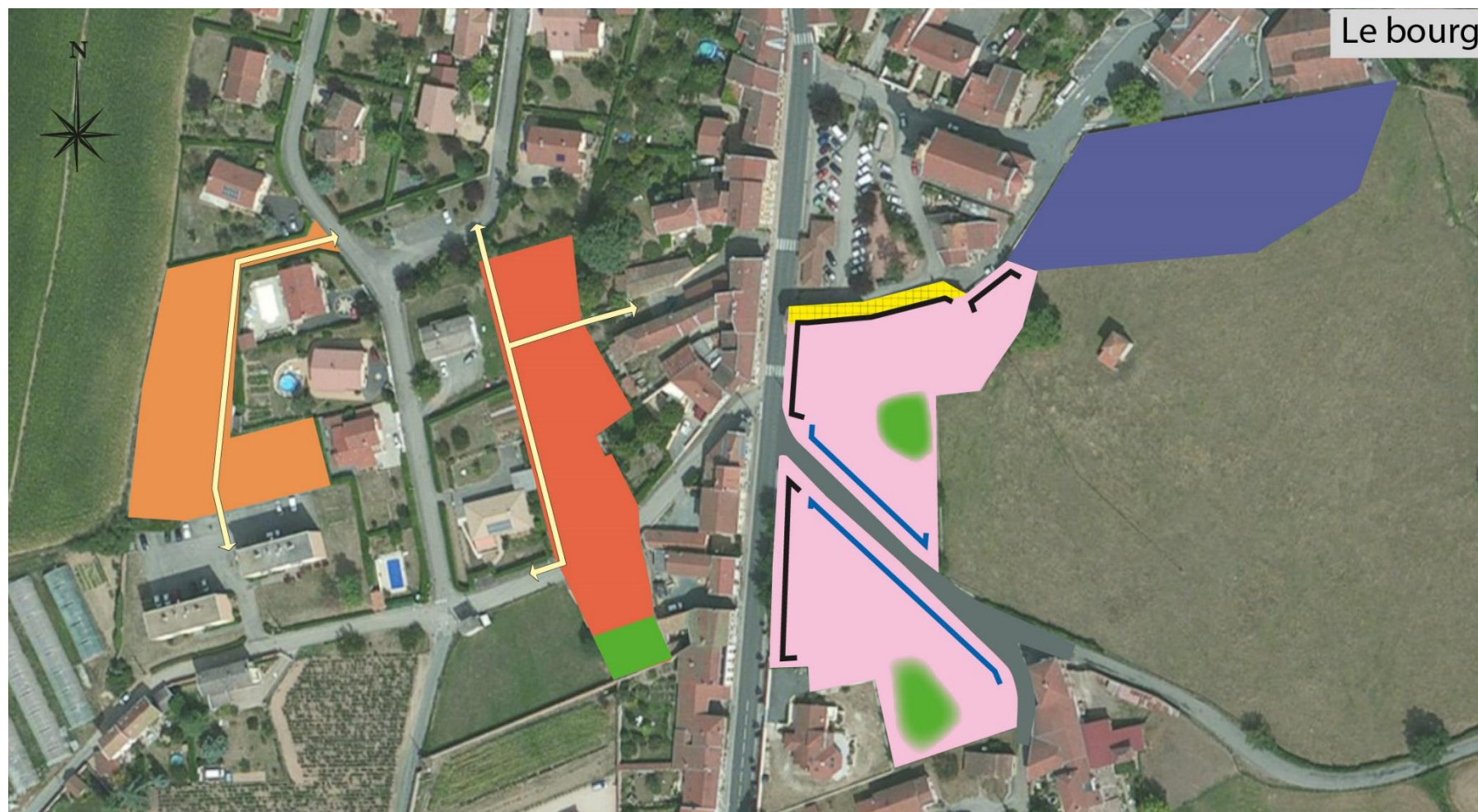


Symbole graphique désignant :

- Secteur d'habitat individuel et/ou individuel dense (hauteur : max 9m et max R+1)
- Secteur d'habitat collectif et/ou d'habitat intermédiaire (hauteur : max 12m)
- Création d'un front bâti avec un retrait de 5 m à partir de l'alignement

- Création d'une voirie d'accès principale desservant le secteur d'OAP
- Création d'un cheminement doux
- Création d'un espace vert collectif
- Zone de transition végétale
- Végétalisation le long de la voie

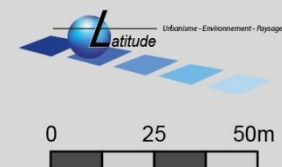


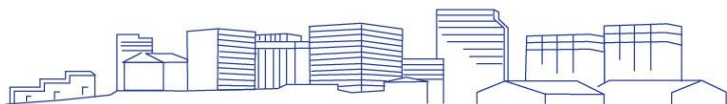


Symbole graphique désignant :

- Secteur d'habitat intermédiaire et/ou habitat groupé
- Secteur d'habitat intermédiaire avec des performances énergétiques de type logement passif et/ou énergie positive, exposition au Sud des logements
- Secteur d'habitat collectif et/ou intermédiaire
- Secteur dédié aux équipements d'intérêts collectifs

- Création d'un front bâti
- Création d'un front bâti avec un retrait minimal de 3 m
- Création d'un espace public
- Création d'espace vert collectif
- Création d'un cheminement doux





Cimetière

Symbole graphique désignant :



Secteur d'habitat intermédiaire et/ou d'habitat groupé



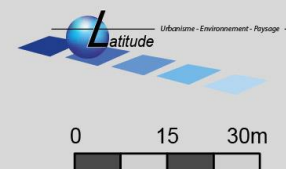
Accès unique aux secteurs d'urbanisation futurs

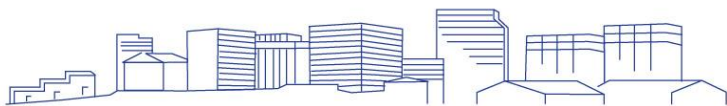


Alignement du bâti le long de la vois avec un retrait minimal de 5 m



Création de haies vives






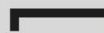





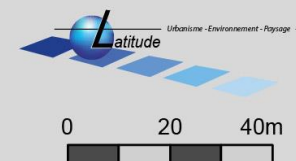
La Croisette

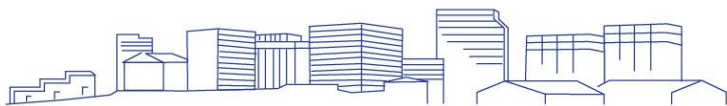


Symbole graphique désignant :

-  Secteur imposant au minimum 25% de logements dédiés aux personnes âgées et/ou à mobilité réduite
-  Secteur dédié aux activités économiques
-  Accès unique aux secteurs d'urbanisation futurs

-  Retrait des constructions de 5m minimum par rapport à la route, la façade des constructions doit être parallèle ou perpendiculaire à la voie
-  Création d'un cheminement doux permettant de relier le centre bourg et la ZAE
-  Création de haies vives
-  Création d'un accès agricole d'une largeur minimale de 6m





3 Le secteur de la Croisette

3.1 L'état actuel du site et ses sensibilités

Le site est constitué d'un champ cultivé.

3.2 Les objectifs et programme de l'aménagement

Il s'agit d'étendre la zone d'activité au Sud pour notamment permettre l'extension des activités situées dans la zone actuelle.

3.3 Les principes d'aménagement

- Accès (Principes obligatoires)

Le secteur sera desservi par un accès unique à partir de la voie desservant la ZAE.

Un accès à la zone agricole située au Nord de la zone, d'une largeur minimale de 6m est à créer.

- Accessibilité (Principes obligatoires)

Tous les aménagements y compris extérieurs devront permettre une accessibilité pour les personnes à mobilité réduite.

- Implantation des constructions (Principes obligatoires)

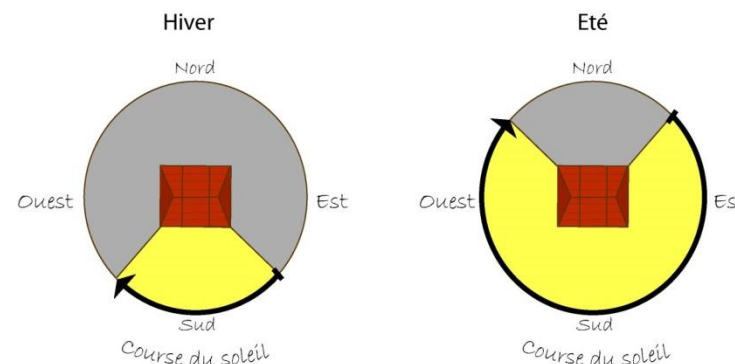
Mettre en place une forme urbaine compacte : les constructions seront agrégées verticalement ou horizontalement. Les expositions au Sud seront privilégiées.

- Confort thermique des constructions (Recommandations)

Une végétalisation des pieds de façade (bande de pleine terre plantée) sera réalisée. Il s'agit d'éviter l'accumulation de chaleur des sols minéraux, et la réverbération solaire.

Les façades exposées au soleil bénéficieront de protections solaires (casquettes, débord de toiture, brise soleil, pergolas etc.) pour renforcer le confort d'été.

L'implantation des constructions devra favoriser l'emploi des énergies renouvelables (solaire notamment), la mise en œuvre d'un habitat passif, ainsi qu'un éclairage naturel optimal.





- Les stationnements

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions doit être assuré en dehors des voies publiques.

- Dimensionnement et traitement des voiries internes (Principes obligatoires)

Les voies internes seront strictement limitées aux dessertes de services. L'emprise devra être réduite au minimum indispensable.

- Gestion des eaux pluviales (Principes obligatoires)

Il s'agit de limiter l'imperméabilisation liée à l'urbanisation nouvelle, pour cela plusieurs moyens seront utilisés :

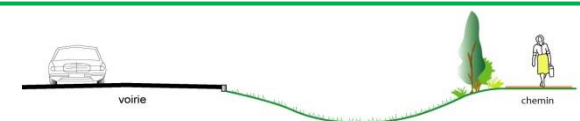
- une gestion des eaux pluviales à l'échelle du site par l'aménagement de noues, de fossés, de bassins de rétention paysagers et de puits d'infiltration. Les surfaces des espaces des cheminements, des trottoirs, des stationnements ainsi que les voies secondaires seront revêtues de matériaux drainants.
- Les espaces publics (espaces verts, stationnements, voiries etc.) seront aménagés de façon à stocker temporairement les eaux. A cette fin les principes recommandés ci-après pourront être mis en œuvre.
- L'espace de stationnement comportera obligatoirement un ouvrage de traitement des eaux de ruissellement avant rejet.
- Les toitures non occupées par du stationnement ou des panneaux solaires peuvent être végétalisées.

Recommandations

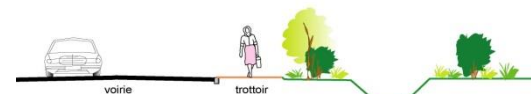
:

Les typologies d'ouvrages de rétention des eaux pluviales recommandées sont : les noues dans les espaces verts, les fossés, les décaissements légers des stationnements, les profils en « V » des voies etc.

La végétalisation des toitures pourra être mise en œuvre.



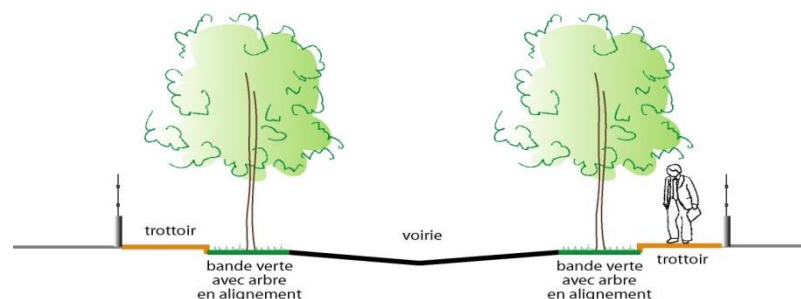
Noue en bordure de voie



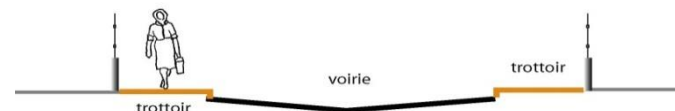
Fossé en bordure de voie

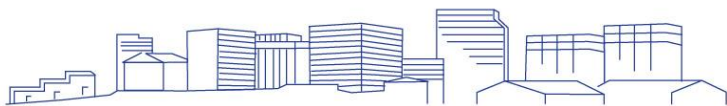


Noue dans un espace paysager



Profils en « V » des voies permettant un stockage provisoire des eaux



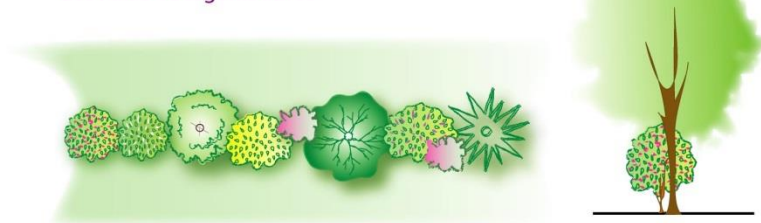


Insertion et traitement paysagers (Principes obligatoires)

Une forte densité de plantations est souhaitée, pour cela :

- Les espaces de stationnement seront plantés d'arbres à haute ou moyenne tige à raison d'une densité d'un arbre pour 4 places. Cette densité peut être organisée en « poches » et pas forcément sur les stationnements.
- Les clôtures seront réduites à la périphérie du site. Elles seront constituées de haies bocagères libres et d'espèces variées.
- Les haies seront constituées d'essences variées (au minimum 3 espèces distinctes) et avec au minimum 50% d'espèces caduques. Les haies monospécifiques sont proscrites. Les espèces de type thuya, cupressocyparis, chamaecyparis et laurier palmes sont interdites notamment en haies monospécifiques. En effet ces espèces sont aujourd'hui utilisées dans la majorité des développements urbains quelque soit la région et banalisent fortement le paysage. De plus elles constituent des effets de masques (murs végétaux) peu attractifs pour les piétons.

Les haies bocagères libres



- Les espaces verts collectifs seront traités par plantation d'espèces rustiques nécessitant peu d'arrosage : par exemple une prairie fleurie et/ou de végétaux couvres sols. Des arbustes seront plantés en bosquets.
- Les bassins de rétention des eaux pluviales, les noues et les fossés seront végétalisés et intégrés dans un aménagement paysager.

- Les espèces végétales seront choisies préférentiellement dans la palette végétale proposée dans la charte paysagère annexée au PLU
- La partie du tènement au contact des zones urbanisées devra faire l'objet d'un traitement paysager intégrant la plantation d'une haie composée d'arbustes et arbres de haute et moyenne tige.

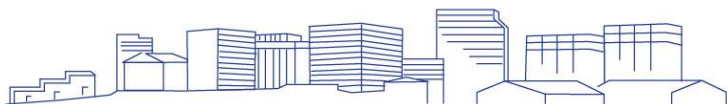
• Aspect des constructions

Les constructions devront présenter une intégration au site par les éléments suivants :

- En cas de pose de panneaux photovoltaïques, ceux-ci seront intégrés dans les façades ou disposés en toiture de façon composée avec des rythmes réguliers.
- Les stockages de matériaux en plein air devront être masqués par des plantations et placés à l'arrière des bâtiments.
- Une mutualisation des enseignes sur un totem en entrée de site, sur l'espace de stationnement. Les enseignes ne devront pas dépasser le niveau de l'acrotère. Elles devront être toutes identiques en taille et posées de façon régulière sur la construction.
- Une unité de traitement des espaces extérieurs et de la signalétique sera recherchée.
- Les façades resteront de couleurs ou seront végétalisées.
- Les clôtures devront être limitées aux pourtours du site. Elles devront être perméables au passage de la petite faune.

• Réseaux numériques (Principes obligatoires)

L'aménagement devra permettre de relier l'ensemble des constructions au réseau numérique (les fourreaux nécessaires au passage de ces réseaux seront mis en place dès l'aménagement)



La Croisette

Symbole graphique désignant :



Secteur imposant au minimum 25% de logements dédiés aux personnes âgées et/ou à mobilité réduite



Secteur dédié aux activités économiques



Accès unique aux secteurs d'urbanisation futurs



Retrait des constructions de 5m minimum par rapport à la route, la façade des constructions doit être parallèle ou perpendiculaire à la voie



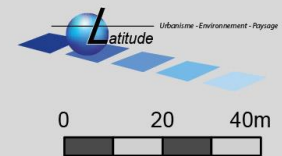
Création d'un cheminement doux permettant de relier le centre bourg et la ZAE

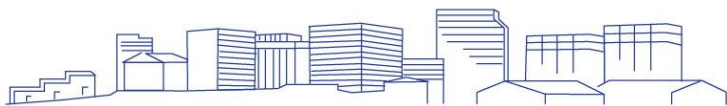


Création de haies vives



Création d'un accès agricole d'une largeur minimale de 6m





4 La ZAC Actival

4.1 L'état actuel du site et ses sensibilités

Le secteur a fait l'objet d'une étude d'impact et d'un dossier loi sur l'eau. L'orientation d'aménagement ci-après reprend les principaux enjeux dégagés par les différentes études.

Le site est constitué d'un espace cultivé. Il est également constitué de plusieurs zones humides. L'habitat du cuivré des Marais et du Triton Crêté y est présent.

Plusieurs corridors traversent le site. Leur préservation est exigée.

4.2 Les objectifs et programme de l'aménagement

L'urbanisation du secteur se conçoit à court terme. L'objectif est d'implanter sur le site de nouvelles entreprises tout en impactant le moins possible les espaces naturels remarquables présents. La ZAE devra aussi être reliée au bourg par un cheminement doux.

4.3 Les principes d'aménagement

- Accès (Principes obligatoires)

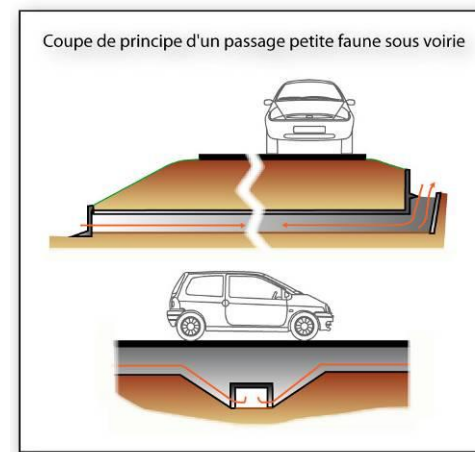
Le secteur sera desservi par des accès à partir de la voie de la RN7 en partie basse du site.

- Accessibilité (Principes obligatoires)

Tous les aménagements y compris extérieurs devront permettre une accessibilité pour les personnes à mobilité réduite.

- Restauration des corridors biologiques (Principes obligatoires)

L'aménagement devra restaurer les fonctionnalités écologiques du site. Les corridors biologiques en particulier ceux comprenant des zones humides seront à protéger.

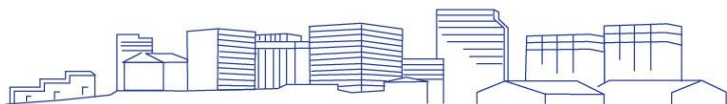


- Les stationnements (Principes obligatoires)

L'aménagement devra prévoir un stationnement sécurisé et abrité pour les cycles.

- Dimensionnement et traitement des voiries internes et des stationnements (Principes obligatoires)

Les voies internes seront strictement limitées aux dessertes de services. L'emprise devra être réduite au minimum indispensable.



Gestion des eaux pluviales (Principes obligatoires)

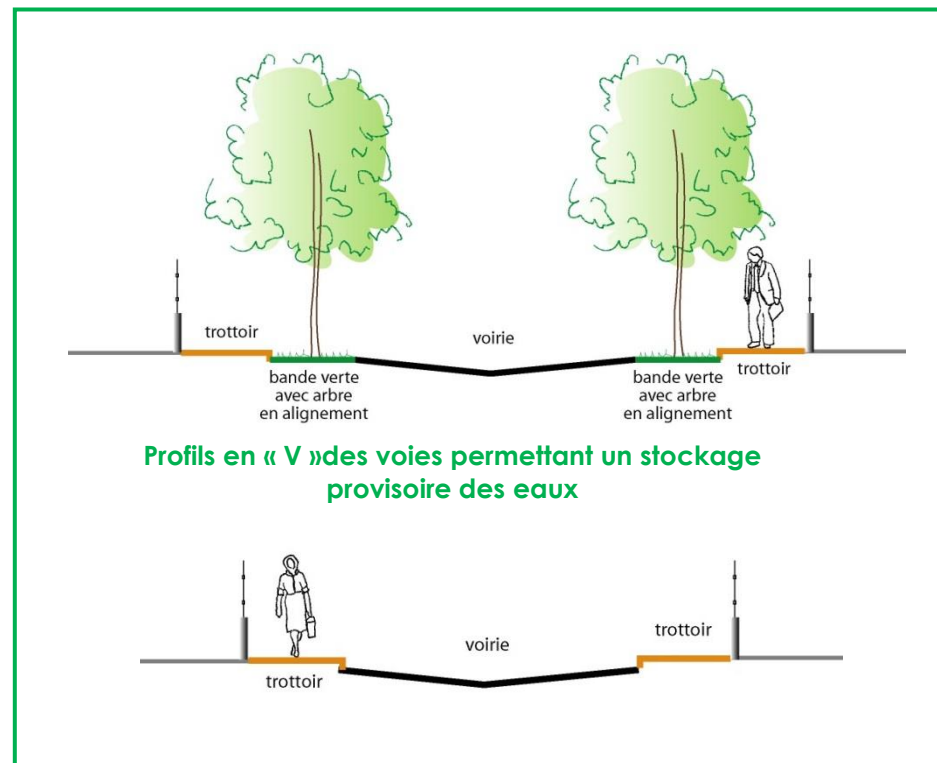
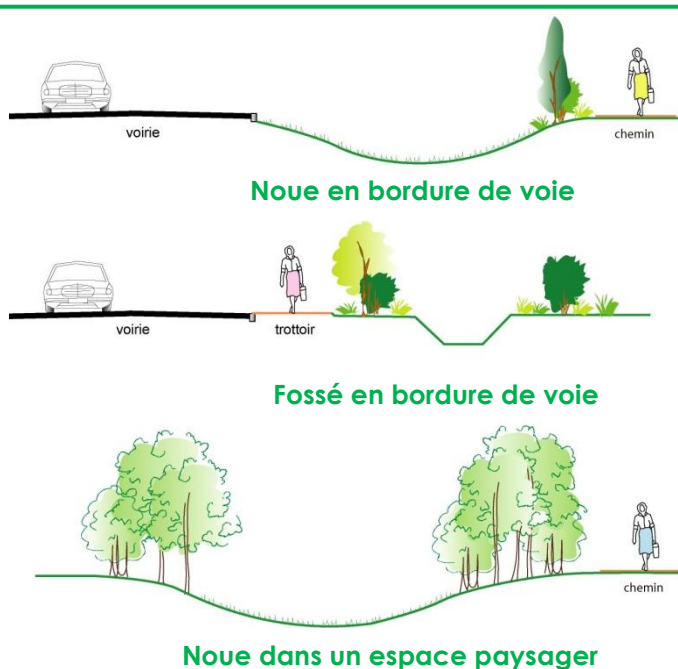
Il s'agit de limiter l'imperméabilisation liée à l'urbanisation nouvelle, pour cela plusieurs moyens seront utilisés :

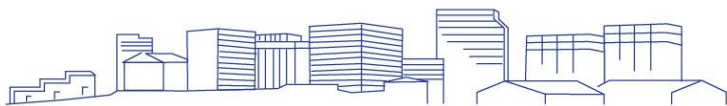
- une gestion des eaux pluviales à l'échelle du site par l'aménagement de noues, de fossés, de bassins de rétention paysagers et de puits d'infiltration. Les surfaces des espaces des cheminements, des trottoirs, des stationnements ainsi que les voies secondaires seront revêtues de matériaux drainants.
- Les espaces publics (espaces verts, stationnements, voiries etc.) seront aménagés de façon à stocker temporairement les eaux. A cette fin les principes recommandés ci-après pourront être mis en œuvre.
- L'espace de stationnement comportera obligatoirement un ouvrage de traitement des eaux de ruissellement avant rejet.

Recommandations :

Les typologies d'ouvrages de rétention des eaux pluviales recommandées sont : les noues dans les espaces verts, les fossés, les décaissements légers des stationnements, les profils en « V » des voies etc.

La végétalisation des toitures pourra être mise en œuvre.





- Insertion et traitement paysagers (Principes obligatoires)

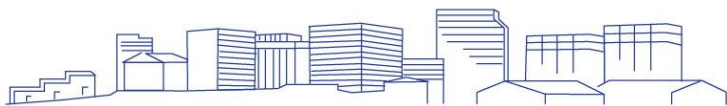
Une forte densité de plantations est souhaitée, pour cela :

- Les espaces de stationnement seront plantés d'arbres à haute ou moyenne tige à raison. Cette densité peut être organisée en « poches » et pas forcément sur les stationnements.
- Les haies seront constituées d'essences variées (au minimum 3 espèces distinctes) et avec au minimum 50% d'espèces caduques. Les haies monospécifiques sont proscrites. Les espèces de type thuya, cupressocyparis, chamaecyparis et laurier palmes sont interdites notamment en haies monospécifiques. En effet ces espèces sont aujourd'hui utilisées dans la majorité des développements urbains quelque soit la région et banalisent fortement le paysage. De plus elles constituent des effets de masques (murs végétaux) peu attractifs pour les piétons.

- Les espaces verts collectifs seront traités par plantation d'espèces rustiques nécessitant peu d'arrosage : par exemple une prairie fleurie et/ou de végétaux couvre sols. Des arbustes seront plantés en bosquets.
- Les bassins de rétention des eaux pluviales, les noues et les fossés seront végétalisés et intégrés dans un aménagement paysager.
- Les espèces végétales seront choisies préférentiellement dans la palette végétale proposée dans la charte paysagère annexée au PLU

Les haies bocagères libres





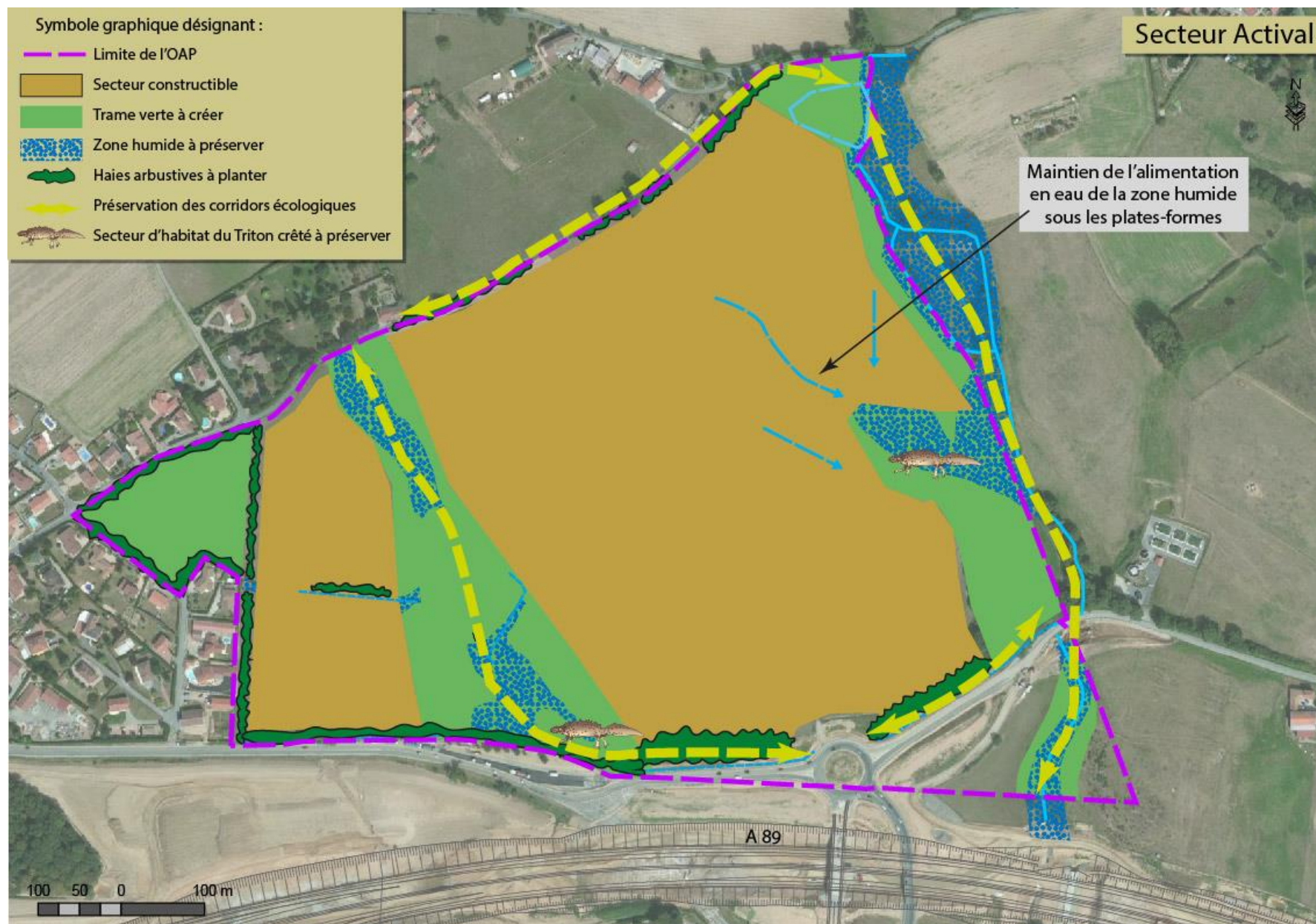
- Aspect des constructions (Principes obligatoires)

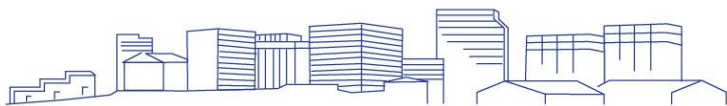
Les constructions devront présenter une intégration au site par les éléments suivants :

- En cas de pose de panneaux photovoltaïques, ceux-ci seront intégrés dans les façades ou disposés en toiture de façon composée avec des rythmes réguliers,
- Les stockages de matériaux en plein air devront être masqués par des plantations,
- Une mutualisation des enseignes sur un totem en entrée de site, sur l'espace de stationnement. Les enseignes ne devront pas dépasser le niveau de l'acrotère. Elles devront être toutes identiques en taille et posées de façon régulière sur la construction.
- Une unité de traitement des espaces extérieurs Une unité de traitement des espaces extérieurs et de la signalétique sera recherchée,
- Les façades resteront de couleurs ou seront végétalisées.
- Les clôtures devront être limitées aux pourtours du site et seront entièrement à claire voie, elles devront être perméables au passage de la petite faune. Elles seront de couleur grise ou vert foncé

- Réseaux numériques (Principes obligatoires)

L'aménagement devra permettre de relier l'ensemble des constructions au réseau numérique (les fourreaux nécessaires au passage de ces réseaux seront mis en place dès l'aménagement)





5 Le secteur de la Basse Croisette

5.1 L'état actuel du site et ses sensibilités

Le site est constitué de champs cultivés.

5.2 Les Objectifs et programme de l'aménagement

Il s'agit de créer une zone d'activités commerciale, en continuité de la zone de La Croisette, située à l'Ouest.

5.3 Les principes d'aménagement

• **Accès :**

Le secteur sera desservi par un accès unique à partir de la RN 7, au Sud du périmètre de projet.

• **Accessibilité :**

Tous les aménagements y compris extérieurs devront permettre une accessibilité pour les personnes à mobilité réduite.

• **Implantation des constructions :**

Mettre en place une forme urbaine compacte : les constructions seront agrégées verticalement ou horizontalement.

Les expositions au Sud seront privilégiées.

• **Les stationnements :**

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions doit être assurée, dehors des voies publiques. Des ombrières photovoltaïques peuvent être installées.

• **Dimensionnement et traitement des voiries internes :**

Les voies internes seront strictement limitées aux dessertes de services.

L'emprise devra être réduite au minimum indispensable.

• **Gestion des eaux pluviales**

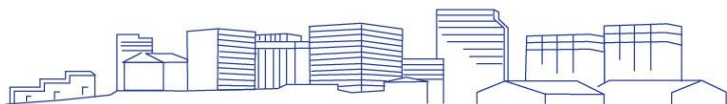
Il s'agit de limiter l'imperméabilisation liée à l'urbanisation nouvelle, pour cela plusieurs moyens seront utilisés :

- Une gestion des eaux pluviales à l'échelle du site par l'aménagement de noues, de fossés, de bassins de rétention paysagers et de puits d'infiltration. La surface des espaces de cheminements, des trottoirs, des stationnements ainsi que les voies secondaires seront revêtues de matériaux drainants.
- L'espace de stationnement comportera obligatoirement un ouvrage de traitement des eaux de ruissellement avant rejet
- Les toitures peuvent être végétalisées

• **Insertion et traitement paysagers**

Une forte densité de plantation est souhaitée, pour cela :

- Les espaces de stationnement seront plantés d'arbres à haute ou moyenne tige. Cette densité peut être organisée en «poches» et pas forcément sur les stationnements.
- Les clôtures seront réduites à la périphérie du site : elles seront constituées de haies bocagères libres et d'espèces variées.
- Les haies seront constituées d'essences variées et avec au minimum 50 % d'espèces caduques. Les haies monospécifiques sont proscrites. Les espèces de type thuya, cupressocyparis, chamaecyparis et laurier palmes sont interdites notamment en haies monospécifiques. En effet, ces espèces sont aujourd'hui utilisées dans la majorité des développements urbains quelque soit la région et banalisant fortement le paysage. De plus, elles constituent des effets de masques (murs végétaux) peu attractifs pour les piétons.
- Les espaces verts collectifs seront traités par plantation d'espèces rustiques nécessitant peu d'arrosage : par exemple une prairie fleurie et/ou de végétaux couvre sols. Des arbustes seront plantés en bosquets.



- Les bassins de rétention des eaux pluviales, les noues et les fossés seront végétalisés et intégrés dans un aménagement paysager.

Les espèces végétales seront choisies préférentiellement dans la palette végétale proposée dans la charte paysagère annexée au P.L.U.

• Aspects des constructions

Les constructions devront présenter une intégration au site par les éléments suivants :

- En cas de pose de panneaux photovoltaïques, ceux-ci seront intégrés dans les façades ou disposés en toiture de façon composée avec des rythmes réguliers.
- Les stockages des matériaux en plein air devront être masqués par des plantations et placés à l'arrière des bâtiments
- Une unité de traitement des espaces extérieurs et de la signalétique sera recherchée.
- Les clôtures devront être limitées aux pourtours du site. Elles devront être perméables au passage de
- La petite faune.

