

3. rapport de présentation concernant la compatibilité du PLU

3.1. réglementation d'urbanisme applicable

Une compatibilité du projet avec le PADD du PLU en vigueur

Le projet est situé au sud-est du bourg, dans un secteur où le PADD énonce clairement l'objectif de **préparer et maîtriser le développement des quartiers futurs**. Il s'agit d'un des deux espaces de développement (AUO) à proximité immédiate du village, les autres espaces de développement futur étant situés au nord-est de la Voie ferrée et de la RD104, isolés du bourg et de ses équipements.

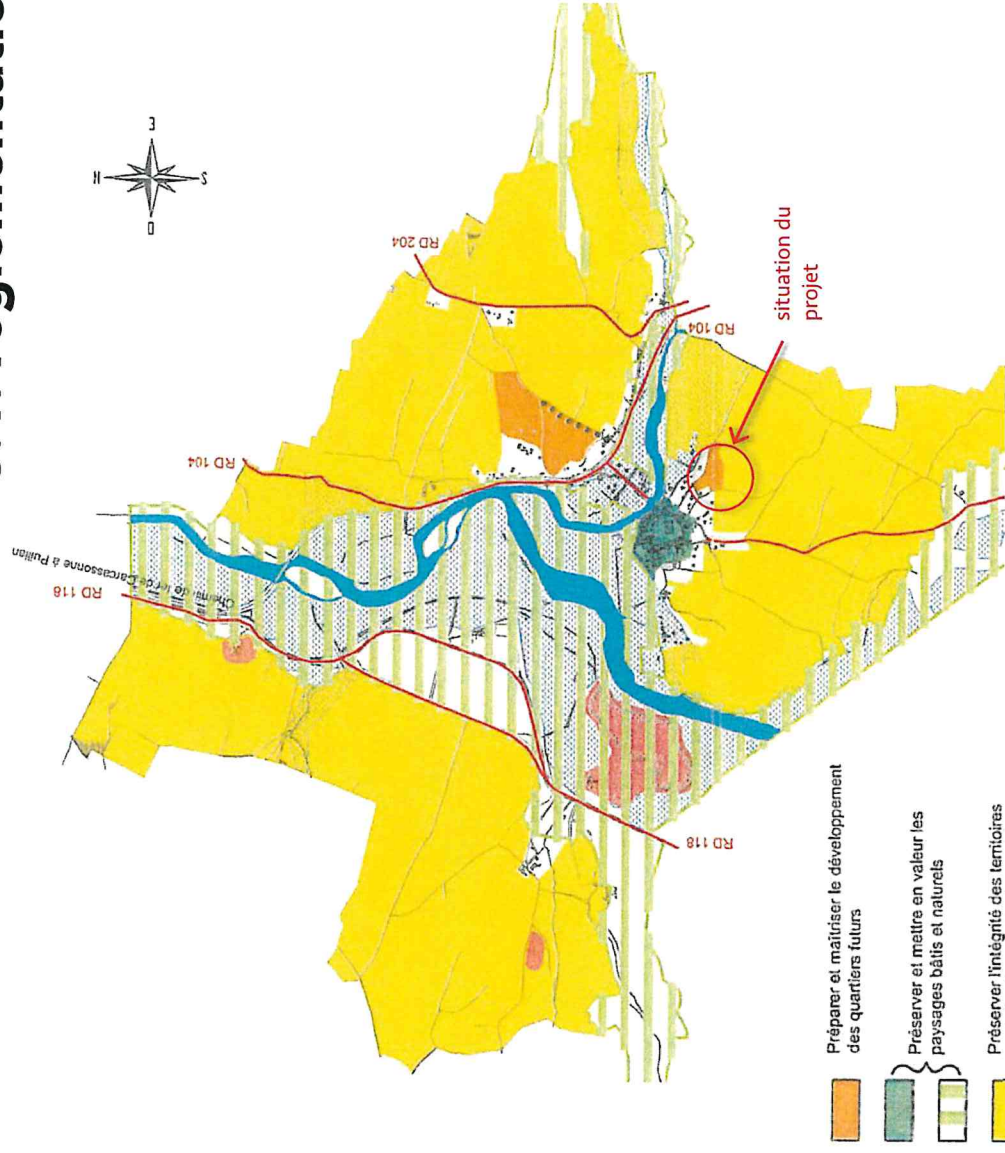
On peut noter également que l'espace de la terrasse inondée était déjà considérée comme intégrée dans la zone inondable dans le PADD.

Un projet qui respecte l'esprit et les objectifs du PADD

Si la surface concernée par le projet est supérieure à celle qui figure dans le schéma du PADD, il apparaît néanmoins qu'elle est en continuité directe avec la zone existante dessinée dans le PADD et **qu'elle ne rentre pas en contradiction avec l'esprit et les objectifs du PADD**.

Compatibilité avec le PADD

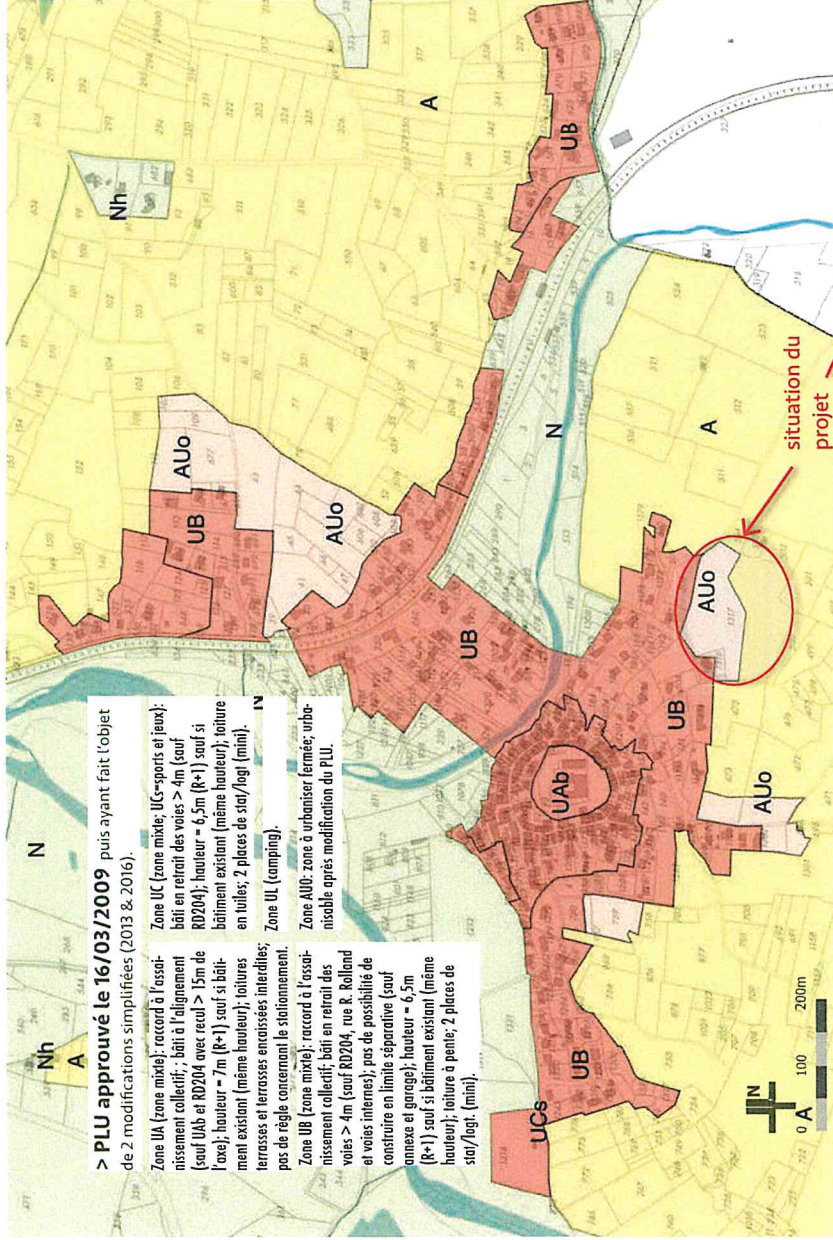
Le projet étant compatible avec les objectifs du PADD, celui-ci n'est pas remis en question et est maintenu tel qu'il a été approuvé en 2009.



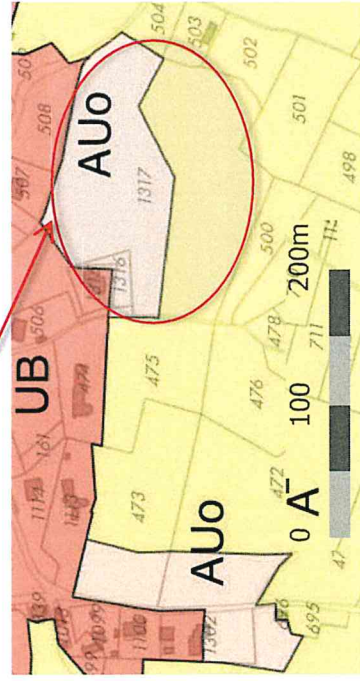
extraits du Plan d'Aménagement et de Développement Durables du PLU en vigueur (approuvé le 16/03/2009, avec 2 modifications simplifiées en 2013 et 2016).



3.1. réglementation d'urbanisme applicable (suite)



extraits du plan de zonage du PLU en vigueur



Un site en limite de zone urbanisable

Desservis par deux voiries à l'est et à l'ouest, les espaces concernés par le projet sont situés en limite sud de la tâche urbaine et classés en AUO et A, occupant une seule unité foncière.

La zone AUO est fermée à l'urbanisation, une modification du PLU étant nécessaire pour déterminer les conditions de son urbanisation. A ce jour, ces espaces comme ceux classés en A (zone agricole) sont en friche et ne comportent pas de culture particulière contrairement à des parcelles en vigne situées dans le secteur (et pour certaines classées en UB). Avant la mise en compatibilité du PLU, les espaces sont inconstructibles pour les types de programme envisagés. Il est donc nécessaire d'envisager un changement de règlement graphique et écrit.

Une double desserte des espaces par les voies existantes

A l'est, le chemin de la Plaine et à l'ouest le chemin des Vallières desservent le site dont la voirie interne assurera la liaison, évitant ainsi la surcharge de l'un ou de l'autre. Cette voie interne constituera un début de maillage du village pour la partie sud, dans l'optique d'une développement à moyen et long termes dans la mesure où tout développement vers le nord est interdit par la présence des eaux du Lauquet et de l'Aude (zone N au PLU et rouge au PPRI approuvé le 27 octobre 2015).

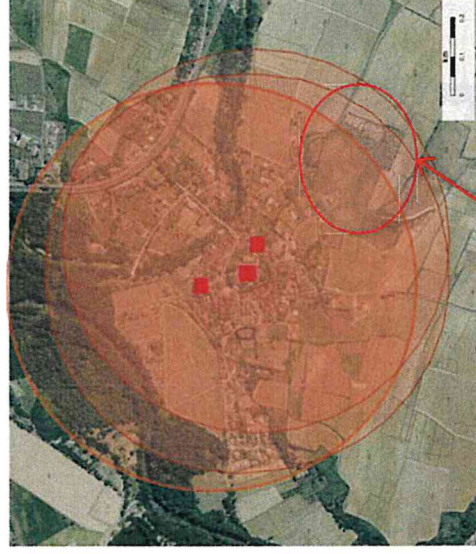
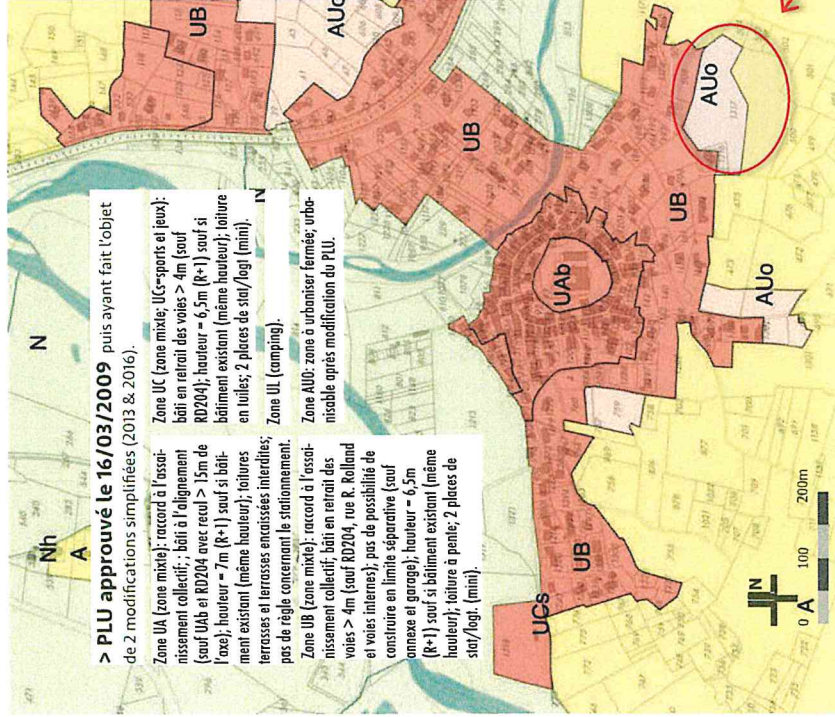
Enfin, la présence des réseaux (eau potable, électricité et assainissement) à proximité permettra également d'assurer facilement leur amenée.

Des espaces à l'abri des inondations et des vents dominants

Outre l'écart au lit du Lauquet et de ses caprices, l'implantation au sud-est du village et de son promontoire met à l'abri du vent dominant de Nord- Nord-Ouest, particulièrement fort dans le secteur.



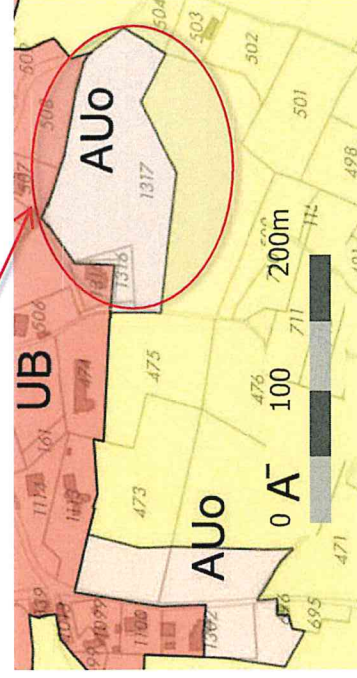
3.1. réglementation d'urbanisme applicable (suite)



3 Monuments Historiques engendrant un périmètre de protection de 500m de rayon: château inscrit partiellement (toiture et façade nord, terrasses du château), croix de méfier (située à l'Est du château), pierres tombales de l'église Saint-Clément; MH inscrits en 1948 (source: site internet atlas du patrimoine et base Mérimée)



extraits du plan de zonage du PLU en vigueur



Une harmonisation nécessaire des règlements entre les différentes zones pour respecter au mieux, sans les opposer, les deux objectifs suivants : prise en compte de l'environnement et respect du patrimoine bâti

A l'occasion d'une modification simplifiée du PLU en 2013, la mise en place d'une interdiction a été introduite dans le règlement de la zone UA à l'article 11 - Aspect extérieur des constructions,

- 2- dispositions particulières,
- 2.1. Restauration ou modification des constructions existantes

A- Toitures – couvertures,
« Sont interdits les capteurs solaires et panneaux photovoltaïques en toiture, néanmoins autorisés au sol, dans la mesure du possible ».

A l'article 11-2.1. les installations solaires étaient autorisées sous réserve d'une intégration au volume existant en zone UB, et en zone UC sans condition.

Compte tenu de la position du projet à l'intérieur des périmètres de protection de 500m, l'avis de l'ABF sera requis de toute façon, et notamment sur cette question. Pour ce qui concerne le projet en particulier mais également pour l'ensemble des projets de rénovation et de réhabilitations dans le bourg ancien, il paraît pertinent, voire même essentiel face à l'urgence climatique, d'envisager des dispositifs solaires en mesure de participer à la transition énergétique.

il est en effet primordial aujourd'hui d'accorder une attention particulière à l'implantation des constructions par rapport à l'ensemble des données climatiques et environnementales (vents, soleil, relief, inondations, ruissellement...). La question des dispositifs solaires fait partie intégrante de ces éléments.

Une harmonisation de la règle sur ce point est donc souhaitable qu'elle concerne la zone U ou AU1.

3.2. évolution du PLU nécessaire à la réalisation du projet

Pour permettre l'urbanisation envisagée des espaces concernés par le projet d'intérêt général et dans la mesure où il est compatible avec le PADD, il convient de créer:

- sur la majorité de la parcelle du projet **une zone AU1** dont les conditions d'urbanisation seront réglées essentiellement par deux Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP1 et OAP2) afin de maîtriser au mieux **l'intérêt général** du projet, la qualité et le contenu du **programme** envisagé, les **conditions d'urbanisation par rapport au site naturel**, aux **espaces publics et aux réseaux existants** et de façon générale, au respect **des objectifs de développement durable du projet**. Un règlement pour la zone AU1 sera également créé.

- un **Emplacement Réserve** au nord de la future zone AU1 concernée afin d'assurer la continuité des circulations piétonnes vers le centre du village et inversement du centre du village vers les espaces naturels et agricoles de la Commune au sud du village.

> la mise en compatibilité concerne donc :

- la modification de la pièce graphique du règlement (Zone AU1; ER n°9 pour une largeur de 2m sur les parcelles n° 1317, 1035,1202, 1201, 1028, 818, sur une longueur de 255m environ, soit 510m2 pour rétablir le chemin en haut du talus dont une partie est cadastrée comme appartenant à la Commune, classement en UB des parcelles n°1316 et pour partie 1314 classées en AUO mais qui ont été de fait urbanisées puisqu'elles font partie intégrante d'une propriété foncière déjà urbanisée par une construction individuelle située en UB) et de la liste des ER,

- la modification du règlement écrit par l'ajout dans le règlement d'une zone AU1, ainsi que la modification du règlement des zones UA et UB à l'article 11 afin de ne plus interdire les dispositifs solaires, sachant que pour tous les projets situés à l'intérieur des périmètres de 500m sont de toute façon soumis à l'avis de l'ABF, ce qui permet d'opérer une veille sur la qualité architecturale des projets; en zone UC, la suppression de la phrase faisant référence à l'autorisation des capteurs solaires ou panneaux photovoltaïques, est souhaitable dans l'optique d'une harmonisation des trois zones urbaines.

- et la création pour la zone AU1 de deux

Orientations d'Aménagement et de programmation (OAP1 et OAP2).

3.2. évolution du PLU: règlement (pièces graphique et écrite)

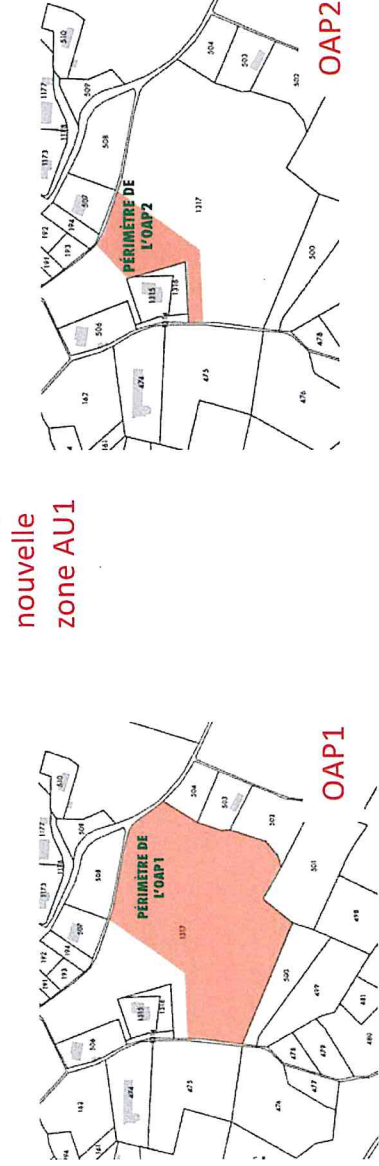
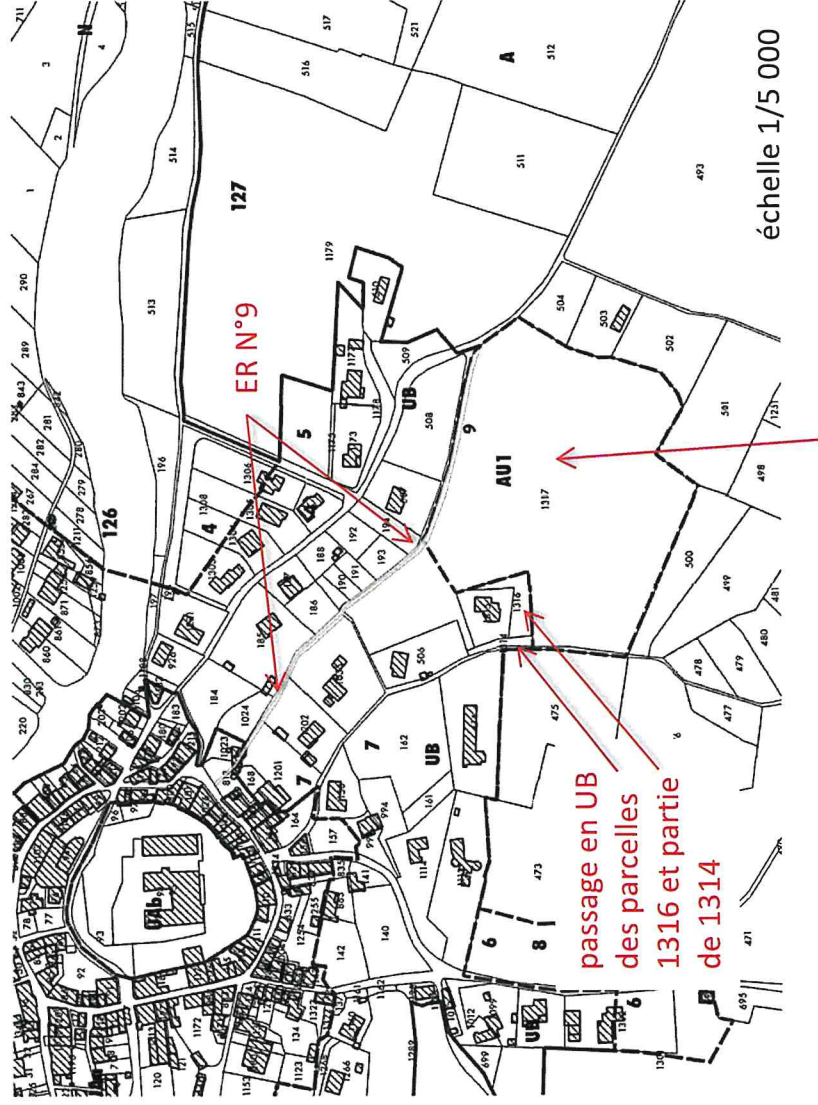
Modification du règlement graphique
Les espaces en AU0 et en A, concernés directement ou indirectement par le projet sont reclassés en AU1 (ancienne AU0 et A pour la partie sud), sauf les parcelles n° 1316 et partie sud de n° 1314 qui sont reclassées en UB car rattachées à la construction existante en UB.

L'Emplacement Réserve n°9 est créé en crête de talus pour relier le futur projet au centre du village.

Modification du règlement en zone UA, UB et UC.

Les articles UA11, UB11 et UC11 sont modifiés dans leur alinéa 2-1- toitures - couvertures où toute référence à une interdiction ou une autorisation partielle ou complète, aux dispositifs solaires est supprimée.

Création du règlement de la zone AU1
Le règlement de la zone AU1 est succinct et renvoie à deux Orientations d'Aménagement et de Programmation présentées dans les pages suivantes. Ces deux orientations d'aménagement et de programmation (OAP1 et OAP2) fixent ainsi les conditions d'urbanisation notamment **l'obligation d'une opération d'ensemble pour la partie sud de la zone AU1 ainsi qu'un phasage entre la partie sud (OAP1) et la partie nord (OAP2) de la zone AU1, matérialisé par les OAP.**



3.2. évolution du PLU: règlement (pièce écrite)

Modification du règlement en zone UA, UB et UC.

Les articles UA11, UB11 et UC11 sont modifiés dans leur alinéa 2-1- toitures – couvertures.

Les articles sont donc modifiés comme suit:

ZONE UA (EXTRAIT)

ARTICLE UA 11 – ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS.

– DISPOSITIONS GENERALES

Les constructions doivent présenter un aspect extérieur compatible avec le caractère des lieux avoisinants. Dans le cadre de travaux d'aménagement d'un bâtiment, les éléments d'architecture existants caractéristiques (notamment les chaînages et bandeaux de qualité) seront maintenus et mis en valeur.

Sont interdits toutes imitations d'une architecture étrangère à la typologie locale et l'emploi à nu de matériaux destinés à être recouverts (briques creuses, parpaings,...).

– DISPOSITIONS PARTICULIERES

- Restauration ou modification de constructions existantes A – Toitures – couvertures

Les couvertures seront à rampants et leur pente n'excédera pas 33 %. Elles seront en tuiles canal ou similaires, de terre cuite, posées couvrantes et égout ou couvrantes sur support. Les tuiles couvrantes seront de préférence de réemploi.

Les génoises existantes seront conservées chaque fois que possible. Les génoises nouvelles seront à un ou deux rangs de tuiles. Est interdite toute surélévation de génoise autre que par addition d'un rang de tuiles.

Les débords bois seront conservés. Ils ne seront pas diminués. En cas de réfection, ils seront restitués dans leur longueur d'origine.

Sont interdits les bardages des avant-toits, les toitures terrasses et terrasses encaissées.

~~Sont interdits les capteurs solaires et panneaux photovoltaïques en toiture, néanmoins autorisés au sol, dans la mesure du possible.~~

ZONE UB (EXTRAIT)

ARTICLE UB 11 – ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS.

– DISPOSITIONS GENERALES

Les constructions doivent présenter un aspect extérieur compatible avec le caractère des lieux avoisinants.

Sont interdits toutes imitations d'une architecture typique étrangère à la typologie locale et l'emploi à nu de matériaux destinés à être recouverts (briques creuses, parpaings,...).

– DISPOSITIONS PARTICULIERES

2-1- toitures – couvertures

Les toitures présenteront une ou plusieurs pentes. La pente des toitures ne pourra excéder 33%.

Les toitures doivent être en tuile canal (couvrantes et égouts ou couvrantes sur support) ou similaires.

~~Sont autorisés les capteurs solaires et panneaux photovoltaïques en toiture, sous réserve qu'ils soient intégrés aux volumétries existantes.~~

ZONE UC (EXTRAIT)

ARTICLE UC 11 – ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS.

– DISPOSITIONS GENERALES

Les constructions doivent présenter un aspect extérieur compatible avec le caractère des lieux avoisinants.

Sont interdits toutes imitations d'une architecture typique étrangère à la typologie locale et l'emploi à nu de matériaux destinés à être recouverts (briques creuses, parpaings,...).

– DISPOSITIONS PARTICULIERES

2-1- toitures – couvertures

La pente des toitures ne pourra excéder 33%. Les toitures doivent être en tuile.

~~Sont autorisés les capteurs solaires ou de panneaux photovoltaïques en toiture.~~

3.2. évolution du PLU: règlement (pièce écrite - suite)

Création du règlement de la zone AU1

ZONE AU1

ARTICLE AU1 1 - OCCUPATION ET UTILISATION DU SOL INTERDITES.

- 1 - Les constructions nouvelles à usage industriel, d'entrepôt commercial, agricole
- 2 - Les terrains de camping ou de caravanning
- 3 - Le stationnement des caravanes isolées et des résidences mobiles constituant un habitat permanent.
- 4 - Les dépôts de véhicules hors d'usage
- 5 - Les affouillements et exhaussements des sols autres que ceux admis à l'article AU1
- 6 - Les installations classées soumises à autorisation.

ARTICLE AU1 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES.

Dans le cadre d'une opération d'ensemble et sous réserve de sa compatibilité avec les pièces Orientations d'Aménagement de Programmation (OAP1 et OAP2),

- 1 - A condition qu'elles ne soient pas source de nuisances pour le voisinage
 - les constructions à usage artisanal
 - les installations classées soumises à déclaration.
- 2 - Les ouvrages techniques, sans tenir compte des conditions énoncées par les articles AU1 3 à AU1 14, à condition qu'ils soient nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.
- 3 - Les affouillements et exhaussements des sols à condition qu'ils soient nécessaires à l'exécution du permis de construire d'une construction admise.

ARTICLE AU1 3 - ACCES ET VOIRIE

Pour être constructible, tout terrain doit avoir accès à une voie publique ou privée ouverte à la circulation soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fonds voisin, éventuellement obtenu par l'application de l'article 682 du code civil. Les caractéristiques des accès et des voies doivent être adaptées aux usages qu'ils supportent ou aux opérations qu'ils doivent desservir et notamment permettre l'approche du matériel de lutte contre l'incendie ; ils doivent également assurer la sécurité des divers usagers utilisant ces voies et accès.

De plus, les futures voies publiques ou privées, et les futures liaisons piétons/vélos devront être compatibles avec les pièces Orientations d'Aménagement de Programmation (OAP1 et OAP2).

ARTICLE AU1 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

1 - Eau

Toute construction à usage d'habitation ou d'activité doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable.

2 - Assainissement

Toute construction ou installation doit évacuer ses eaux usées par des canalisations souterraines raccordées au réseau collectif d'assainissement.

3 - Eaux pluviales

Les dispositifs d'évacuation des eaux pluviales doivent en garantir l'écoulement dans le réseau public collectant ces eaux.

En cas de réseau insuffisant, le constructeur ou l'aménageur devra réaliser les dispositifs adaptés et dimensionnés autorisant l'infiltration, l'évacuation, éventuellement après rétention, des eaux de pluies vers le réseau collecteur.

Dans le cadre d'une opération d'ensemble, un aménagement global doit être prévu pour l'écoulement, la collecte et le stockage des eaux pluviales de l'ensemble de l'opération (nouses, fosses, tranchées drainantes, puits d'infiltration, chaussées à structure réservoir, bassins secs et bassins en eau...).

Les bassins d'orage (de type bassins secs) nécessaires aux opérations autorisées devront être aménagés de façon à permettre d'autres usages (espaces verts, parc, jeux, plantations...).

4 - Electricité - Téléphone

Dans la mesure du possible, ces réseaux seront réalisés selon des techniques discrètes d'aménagement. Dans les opérations d'ensemble, ils seront obligatoirement enterrés.

ARTICLE AU1 5- CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Non réglementé.

ARTICLE AU1 6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES.

L'implantation de toute construction devra être compatible avec les indications d'implantation des pièces Orientations d'Aménagement de Programmation (OAP1 et OAP2).

Dans le cas où la voie ou l'emprise publique longe le terrain par le sud, les garages pourront être construits en limite de voie et d'emprise publique.

Les autres annexes (dont les piscines) ne sont pas concernées par l'ensemble de ces règles.

ARTICLE AU1 7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES.

Toute construction devra être implantée:

- soit en limite séparative,
- soit en retrait de 3 mètres minimum de la limite séparative.

3.2. évolution du PLU: règlement (pièce écrite: suite)

1 - La construction en limites séparatives est admise pour toutes les constructions, y compris les garages.

3 - Les piscines devront être écartées des limites séparatives d'une distance au moins égale à deux mètres mesurés à compter du bord intérieur du bassin.

ARTICLE AU1 8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE.

Non réglementé

ARTICLE AU1 9 – EMPRISE AU SOL

Non réglementé.

ARTICLE AU1 10 – HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS.

1 - La hauteur des constructions est mesurée à l'égout du toit, à partir du sol existant avant les travaux d'affleurement ou exhaussement du sol nécessaires pour la réalisation du projet.

2 - La hauteur des constructions devra être compatible avec les indications avec les pièces Orientations d'Aménagement de Programmation (OAP1 et OAP2).

ARTICLE AU1 11 – ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS.

Les constructions doivent présenter un aspect compatible avec le caractère ou l'intérêt des lieux avoisinants, qu'il s'agisse du contexte architectural, urbain ou paysager.

Une bonne insertion dans le site sera recherchée par l'implantation de la construction, son adaptation au terrain, son aspect extérieur et sa volumétrie.

Est admise l'utilisation de matériaux ou de techniques innovantes découlant de la mise en œuvre d'une démarche relevant de la haute qualité environnementale ou de l'utilisation d'énergies renouvelables.

ARTICLE AU1 12 - STATIONNEMENT.

La localisation du stationnement le long des futures voies publiques ou privées devra être compatible avec les principes illustrés dans les pièces Orientations d'Aménagement de Programmation (OAP1 et OAP2).

Le nombre de places de stationnement exigées est arrondi au nombre entier le plus proche (au nombre entier inférieur en cas de nombre médian).

Il est exigé :

1 – Pour les constructions à usage d'habitations

+ pour les logements locatifs financés avec un prêt aidé par l'État : 1 place de stationnement par logement.

+ pour les autres constructions à usage d'habitation :

- places sur partie privative (hors espaces communs)

* De 1 à 140 m² de surface de plancher : 2 places

* Par tranche de 70 m² de surface de plancher au-delà de 140 m² et dès le premier m² de chaque tranche : 1, 5 place

- en sus, sur partie accessible à l'ensemble des occupants de l'opération

* Dans les lotissements qui ont pour effet, sur une période de moins de dix ans, de créer plus de deux lots à construire : 0,5 place par lot

* Dans les groupes d'habitation : 0,5 place par tranche de 70 m² de surface de plancher dès le premier m² de la tranche

2 - pour les constructions à usage de commerces, d'artisanat, de bureaux et de services : une place de stationnement pour 40 m² de surface de plancher.

3 - Pour les constructions et établissements non prévus ci-dessus, la règle applicable est celle concernant ceux qui leur sont le plus directement assimilables.

ARTICLE AU1 13 - ESPACES LIBRES, PLANTATIONS.

Les espaces libres et les plantations devront être compatibles avec les principes illustrés dans la pièce « orientations d'aménagement ».

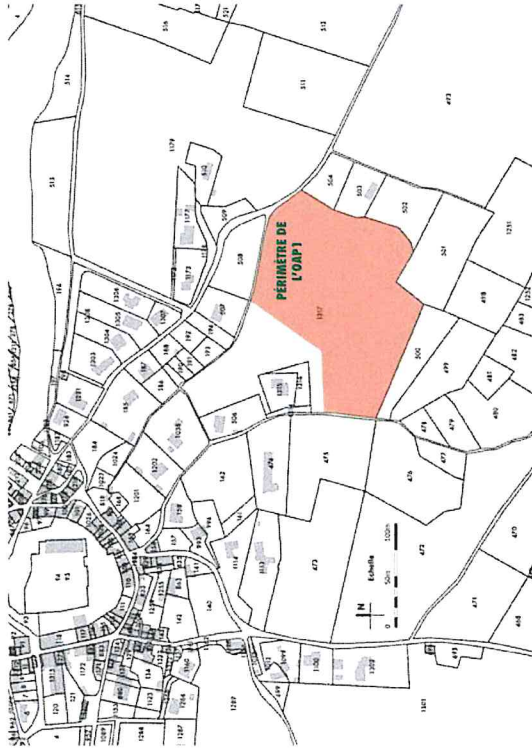
ARTICLE AU1 14 – COEFFICIENT D'OCCUPATION DES SOLS.

Sans objet.

3.3. évolution du PLU: OAP1

Création de l'Orientation d'Aménagement et de Programmation 1 de la zone AU1

Pour compléter le nouveau règlement de la zone AU1 et pour intégrer au PLU le résultat de la démarche menée conjointement par la Commune et ses partenaires, en concertation avec les habitants, l'OAP1 donnera des principes d'aménagement forts, capables de traduire les exigences du projet et de **garantir la notion d'intérêt général** pour la Commune au regard de ses besoins après les inondations de 2018.



Principes de l'OAP1 - (1/2)

> légende de l'Orientation d'Aménagement et de Programmation

	Périmètre OAP
	Vocation et hauteur site pour l'implantation des parcelles avec logements individuels ou groupés (R+1 conseillé)
	bande d'implantation préférentielle pour les logements (en amont et/ou au nord des parcelles) avec implantation en limite séparative possible
	site pour l'implantation d'un programme de logements spécifique (de type: résidence pour personnes âgées, résidence-autonomie ou «papyloft», environ 12 logements)
	Mobilités voie (sens unique ou double sens)
	laison piétons / vélos
	Espaces partagés placette avec, par exemple, bancs, boulevard
	Traitement Paysagers végétation à conserver et/ou système végétation+ talus à conserver
	éléments de relief avec talus et végétation à conserver
	nouveaux paysagers / espaces en creux (rétention/infiltration)
	plantations à intégrer: plantations d'alignement, grands sujets, «bourrelets» accompagnant les talus et les chemins
Densité	- d'environ 20 logements individuels sur une superficie de 1,3 ha environ - soit 15 logements/ha (en excluant tous les espaces publics et la parcelle pour le «papyloft»)



Les objectifs généraux

Article L.151-7 du code de l'urbanisme: mettre en valeur l'environnement, mettre en valeur les paysages, assurer le développement de la Commune en continuité avec le centre-bourg.

Les objectifs de l'OAP1 pour le nouveau quartier

L'OAP1 traduit la volonté communale de valoriser le site identifié pour l'extension urbaine, d'être économe dans l'occupation des espaces et en articulation cohérente avec le village de Couffoullens et dans le respect du développement durable.

Il s'agit d'assurer la réalisation d'un nouveau quartier avec un programme de logements mixtes et des espaces publics diversifiés, en lien avec le bourg et avec l'environnement proche, à réaliser sous la forme **d'une opération d'ensemble**.

Les principes de l'OAP1

L'OAP1 indique comment ces espaces pourront être aménagés avec :

- une **desserte viaire** qui permette de relier les chemins des Vallières et de la Plaine sur le principe d'un double accès
- un **réseau d'espaces publics piétons, de noues pour le pluvial et de végétation** conservée et introduite, qui respecte les qualités du site
- des **principes d'implantation du bâti** en lien avec le site et son orientation (soleil, vent, relief)
- une **mixité sociale et générationnelle** avec de l'habitat individuel ou groupé.

3.3. évolution du PLU: OAP1 (suite)

Les coupes de principe

Ces coupes montrent une implantation judicieuse des logements sur le site pour une bonne orientation sud, la création d'un jardin également bien orienté, la prise en compte des accès aux garages depuis les voies et des vis-à-vis pour garantir une intimité entre logements.

Ces coupes indiquent aussi des principes pour la réalisation d'espaces publics de qualité: dimensionnement, plantations, matériaux...

Il s'agit bien de principes et non d'éléments de projet à respecter.

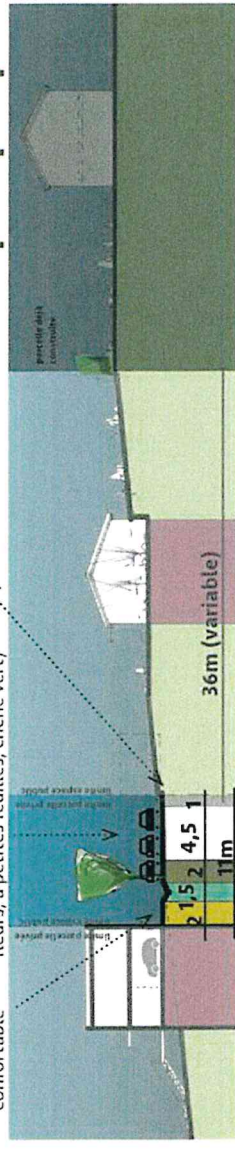
Principes de l'OAP1 - (2/2)

> grands principes

- aménagements à bien dimensionner (pas de sur-largeur de voies...) et à bien dessiner (adaptation au site, modes doux à promouvoir...)
- matériaux poreux pour le stationnement (de type dalles en béton avec sable, gravillons ou enherbement / gravillons), pour les liaisons piétons / vélos (stabilisé)
- voies de circulation bien dimensionnées pour éviter la vitesse
- végétation existante à conserver, ainsi que les éléments singuliers (talus...)
- plantations à intégrer fortement au projet (en alignement, dans les noues, sur les talus, les espaces un peu larges...).

> voie à double sens, avec stationnement latéral et alignement de petits arbres à ombrage (frêne à fleurs, à petites feuilles; chêne vert)

> bas-côté permettant aux véhicules de se croiser à petite vitesse



coupe de principe A

> chemin creux récupérant le pluvial

> noue (large fossé) et trottoir

> voie à sens unique, avec alignement de petits arbres à ombrage

> voie à sens unique, avec stationnement, trottoir, alignements de petits arbres à ombrage



coupe de principe B



3.3. évolution du PLU: OAP1 (suite)

des principes pour améliorer la qualité des logements (1/2)



Constructions anciennes et réhabilitées à Gages (12), ouvertes vers le sud



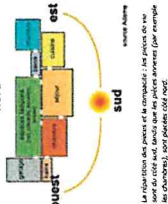
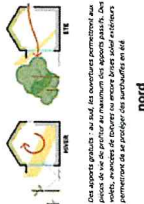
Logements à Donges (atelier du lieu architectes) ouverts sur le sud et sur jardin



Logement à Angoulême (46), très ouvert au sud

L'orientation

> **ensoleillement**
 espaces de vie au Sud (séjour, cuisine, bureau...), larges ouvertures (éclairement optimal, entrée de soleil dans le logement en hiver, protection contre le vent d'ouest), au moins un balcon, une pergola...
 espaces vitales au Nord (garage, atelier, salle de bain, espaces de stockage ou de rangement, couloirs, pièce de nuit...), grande ouverture au couchant (terrace, jardin...)
 le matin (Est-Ouest) (soleil rasant (Sud-Est), midi, chaleur pouvant être excessive l'été)
 ombres portées (à maîtriser sur les constructions voisines (existantes ou futures))
 toiture orientée au sud pour permettre l'implantation de dispositifs solaires.



> **vents dominants (nord-ouest & sud-est)**
 forme relative des façades exposées au vent dominant (économie de chauffage), moindre surface exposée (mur pignon), installation des espaces utiles...
 bruits bien orientés au sud ou au sud-est (jardin, cour, terrasse, balcon...)
 regroupement des bâtiments par le mur pignon se protégeant mutuellement (verts existants ou à créer, végétal, minéral...)

des principes pour améliorer la qualité des logements (2/2)

L'implantation

> **sur la parcelle privée**
 plutôt au nord de la parcelle pour permettre une ouverture au sud des pièces de vie vers le jardin, à l'abri du vent
 accès garage le plus linéaire possible (éviter les angles morts, éviter l'imperméabilisation des sols)
 ve-3-vo-3 à entre (mais pas forcément les cotés-3-4-5), en favorisant une mitoyenneté plutôt qu'un terrain insuffisant



Construction individuelle ou volume simple (Luc la Primaube - 17)



5 constructions individuelles mitoyennes installées dans la pente: garages côté nord, ouvertures côté sud (Gills, Cordogne - Espagne)

Les conseils pour les futurs logements et les exemples

La réflexion sur l'implantation et l'orientation du logement est essentielle pour la qualité de vie, le confort, les économies d'énergie et la pérennité de la construction.
 Ces principes doivent s'accompagner d'une réflexion sur la végétation à installer sur la parcelle, sur les petits équipements apportant de la qualité à l'opération et sur les liens au village.

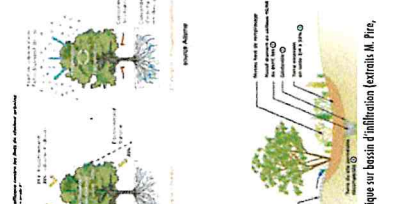
des dispositifs pour rendre l'habitat plus agréable et plus durable (1/2)

> **La végétation, un rôle majeur à conserver lorsque cela est possible, ou à planter**

> lutte contre les effets de chaleur
 > limiter les îlots de chaleur urbains
 > favoriser l'infiltration des eaux de pluie
 > rôle d'écran contre le vent ou les vis-à-vis, ombrage des stationnements, des espaces en «doux» (terrace), des jardins grâce à des haies adaptées

> Le traitement du pluvial

> forte enjeu sur le site en raison de la pente, de la nature des sols et de la situation
 > infiltration sur place à travers (travaux) les fossés plantés, espaces plantés ou enherbés, tranchées drainantes... pour éviter le ruissellement dans le réseau existant
 > dispositif de stockage des eaux de pluie pour le réemploi
 > choix de matériaux poreux ou perméables (dalles engazonnées ou installées, sols plantés)
 > choix d'une végétation adaptée à planter dans des espaces enroulés (classiques ou innovants)
 > créer le bassin d'infiltration (extraits M. Hre, porphyre)



Logement ouvert au sud avec plantations denses sur façade et terrasse, S.Martin-Laboulaye (46)



Logements groupés avec espace vert collectif central à Auzelleville (31, Laurens & Lorian - Almodover architectes)



Eco-quartier de Vidailhet, Balma (31), grande noue plantée et jardin public avec matériaux poreux

des dispositifs pour rendre l'habitat plus agréable et plus durable (2/2)

Les espaces interstitiels, les transitions

> dessiner des espaces privatifs, collectifs, publics
 > créer des espaces verts et plantés, espaces de jeux de détente, de promenade
 > éviter les confrontations directes entre Privati/public
 > créer des espaces de voisinage, des espaces qui augmentent la qualité de l'espace privé



Allée et jardins privatifs, ribures discrètes (tite)



Espaces de jeux et plantations, ZAC Bontière-Chénierie à Nemets (ACBAD & BUSTOP architectes)



Logements individuels groupés avec façades sud ouvertes sur le jardin et le paysage, Hégron (46, Ph. Bergès architecte)

Les petits équipements

> abris ou appuis pour vélos, couverts ou non
 > points d'appui des déchets, composteurs
 > pous, pique-nique, mobilier urbain...

Les modes de déplacement alternatifs à la voiture

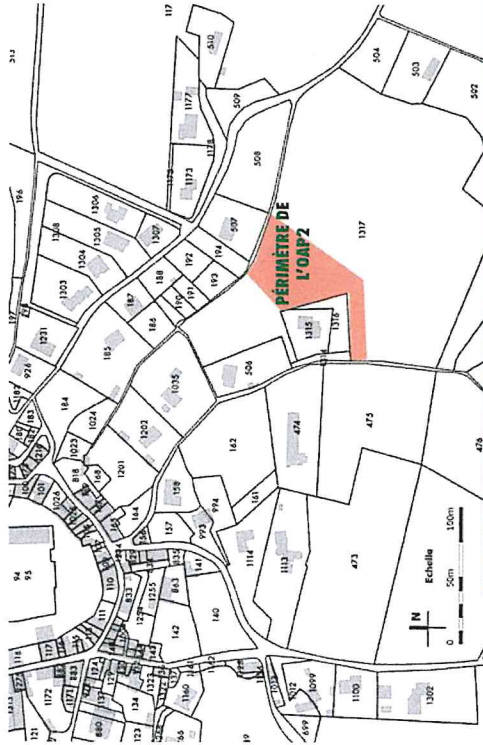
> donner la priorité aux modes doux: voir Permettre 3 Modalités de Raccord (PMR) dans les nouveaux quartiers
 > liens piétons renforcés avec les équipements publics et le village



3.3. évolution du PLU: OAP2






Création de l'Orientation d'Aménagement et de Programmation 2 de la zone AU1

Pour permettre une urbanisation cohérente et phasée du secteur AU1 dans son ensemble, la partie nord du site fait l'objet d'une OAP2 qui conditionne son ouverture à l'urbanisation effective de la partie sud.



Principes de l'OAP2- (1/1)

> légende de l'Orientation d'Aménagement et de Programmation

	Périmètre OAP
	Vocation et hauteur site pour l'implantation des parcelles avec logements individuels ou groupés (R+1 conseillé)
	Mobilités voie (sens unique ou double sens)
	liaison piétons / vélos
	Traitements Paysagers végétation à conserver et/ ou système végétation+talus à conserver

Conditions d'ouverture à l'urbanisation de la présente zone concernée par cette OAP.

- la construction sur cette zone ne pourra être effective avant la commercialisation de 80% des lots de l'OAP1, exception faite du programme de logements spécifiques (à destination des personnes âgées).

