

GUIDE DE MISE EN OEUVRE DES ORIENTATIONS D'AMÉNAGEMENT ET DE PROGRAMMATION DES EXTENSIONS URBAINES

2.2 ORIENTATIONS D'AMÉNAGEMENT ET DE PROGRAMMATION

2.2.3 L'EXEMPLE DE LAPOUTROIE

Mai 2011

LE GUIDE DE MISE EN OEUVRE DES ORIENTATIONS D'AMÉNAGEMENT ET DE PROGRAMMATION RÉALISÉ PAR LE SYNDICAT MIXTE MONTAGNE, VIGNOBLE ET RIED POUR AIDER LES COMMUNES À LA RÉALISATION DE LEUR PLU COMPREND :

1. GUIDE MÉTHODOLOGIQUE

2. QUATRE EXEMPLES CONCRETS D'ORIENTATIONS D'AMÉNAGEMENT ET DE PROGRAMMATION

2.1 DIAGNOSTIC ET PROJET URBAIN PRÉALABLE À LA RÉALISATION DE L'OAP

- 2.1.1 L'EXEMPLE D'OSTHEIM
- 2.1.2 L'EXEMPLE DE RIQUEWIHR
- 2.1.3 L'EXEMPLE DE LAPOUTROIE
- 2.1.4 L'EXEMPLE DE SAINT-HIPPOLYTE

2.2 ORIENTATIONS D'AMÉNAGEMENT ET DE PROGRAMMATION

- 2.2.1 L'EXEMPLE D'OSTHEIM
- 2.2.2 L'EXEMPLE DE RIQUEWIHR
- 2.2.3 L'EXEMPLE DE LAPOUTROIE
- 2.2.4 L'EXEMPLE DE SAINT-HIPPOLYTE

SOMMAIRE

RAPPEL DU CODE DE L'URBANISME ACTUALISÉ SUITE À LA LOI DITE «GRENELLE 2».....	4
1. LA VOCATION DU SITE	6
Créer un quartier d'habitation qui s'inscrit dans son site et qui complète harmonieusement la forme urbaine de Lapoutroie	6
2. LES MODALITÉS D'INSERTION URBAINE ET DE DESSERTE.....	8
Une organisation viaire fonctionnelle conçue pour privilégier une ambiance de ruelle apaisée	8
3. LA COMPOSITION DE LA PALETTE D'OFFRE EN HABITAT	10
Un objectif de production de logements pour répondre aux enjeux socio-démographiques de Lapoutroie dans un contexte de rareté du foncier disponible	10
4. LES PRINCIPES D'AMÉNAGEMENT PAYSAGER DU SITE.....	14
Un objectif de forte présence et pénétration de la nature dans le site	14
5. LES ÉLÉMENTS GARANTS D'UN ESPACE PUBLIC CONVIVIAL	16
L'objectif d'induire l'appropriation des espaces et le sentiment de bien-être des habitants	16
6. LES ÉLÉMENTS SPÉCIFIQUES AU DÉVELOPPEMENT DURABLE	18
L'objectif de favoriser les solutions nécessaires à un eco-bilan de qualité	18
7. LE PHASAGE ET LES CONDITIONS D'OUVERTURE À L'URBANISATION	20

RAPPEL DU CODE DE L'URBANISME ACTUALISÉ SUITE À LA LOI DITE «GRENELLE 2»

ARTICLE L123-I

MODIFIÉ PAR LOI N° 2010-788 DU 12 JUILLET 2010 - ART. 19 (V)

MODIFIÉ PAR LOI N° 2010-874 DU 27 JUILLET 2010 - ART. 51 (V)

MODIFIÉ PAR LOI N° 2010-874 DU 27 JUILLET 2010 - ART. 51 (V)

Le plan local d'urbanisme respecte les principes énoncés aux articles L. 110 et L. 121-I. Il comprend un rapport de présentation, un projet d'aménagement et de développement durables, des **orientations d'aménagement et de programmation**, un règlement et des annexes. Chacun de ces éléments peut comprendre un ou plusieurs documents graphiques.

ARTICLE L123-I-4

CRÉÉ PAR LOI N° 2010-788 DU 12 JUILLET 2010 - ART. 19 (V)

Dans le respect des orientations définies par le projet d'aménagement et de développement durables, **les orientations d'aménagement et de programmation comprennent des dispositions portant sur l'aménagement, l'habitat, les transports et les déplacements.**

1. En ce qui concerne l'aménagement, les orientations peuvent 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. Elles peuvent prendre la forme de schémas d'aménagement et préciser les principales caractéristiques des voies et espaces publics.

2. En ce qui concerne l'habitat, **elles définissent les objectifs et les principes d'une politique visant à répondre aux besoins en logements et en hébergements, à favoriser le renouvellement urbain et la mixité sociale** et à améliorer l'accessibilité du cadre bâti aux personnes handicapées en assurant entre les communes et entre les quartiers d'une même commune une répartition équilibrée et diversifiée de l'offre de logements.

Elles tiennent lieu du programme local de l'habitat défini par les articles L. 302-1 à L. 302-4 du code de la construction et de l'habitation.

3. En ce qui concerne les transports et les déplacements, elles définissent l'organisation des transports de personnes et de marchandises, de la circulation et du stationnement.

Elles tiennent lieu du plan de déplacements urbains défini par les articles 28 à 28-4 de la loi n° 82-1153 du 30 décembre 1982 d'orientation des transports intérieurs.

Lorsqu'un plan local d'urbanisme est établi et approuvé par une commune non membre d'un établissement public de coopération intercommunale, il ne comprend pas les règles, orientations et programmations prévues au 2 et au présent 3. Lorsqu'un plan local d'urbanisme est établi et approuvé par un établissement public de coopération intercommunale qui n'est pas autorité compétente pour l'organisation des transports urbains, il ne comprend pas les règles, orientations et programmations prévues au présent 3.

ARTICLE L123-5 (EXTRAIT)

MODIFIÉ PAR LOI N° 2009-323 DU 25 MARS 2009 - ART. 44

MODIFIÉ PAR LOI N° 2010-788 DU 12 JUILLET 2010 - ART. 19 (V)

Le règlement et ses documents graphiques sont opposables à toute personne publique ou privée pour l'exécution de tous travaux, constructions, plantations, affouillements ou exhaussements des sols, pour la création de lotissements et l'ouverture des installations classées appartenant aux catégories déterminées dans le plan.

Ces travaux ou opérations **doivent en outre être compatibles, lorsqu'elles existent, avec les orientations d'aménagement mentionnées au troisième alinéa de l'article L. 123-I et avec leurs documents graphiques.**

PRÉAMBULE

Les Orientations d'Aménagement et de Programmation font partie intégrante du Plan Local d'Urbanisme au même titre que le Règlement et le Plan de Zonage.

Conformément à l'article L.123-5 du Code de l'Urbanisme, toutes opérations d'aménagement et de construction doivent être compatibles avec les Orientations d'Aménagement et de Programmation.

Les Orientations d'Aménagement et de Programmation définissent et détaillent sept familles d'objectifs :

- 1. La vocation du Site**
- 2. Les modalités d'insertion urbaine et de desserte**
- 3. La composition de la palette d'offre en habitat**
- 4. Les principes d'aménagement paysager du site**
- 5. Les éléments garants d'un espace public convivial**
- 6. Les éléments spécifiques au développement durable**
- 7. Le phasage et les conditions d'ouverture à l'urbanisation**

Tout permis d'aménager ou permis de construire devra satisfaire à ces objectifs en proposant des modalités de concrétisation précises et respectueuses de l'esprit des Orientations d'Aménagement et de Programmation.

Ainsi, si les solutions de concrétisation des objectifs de l'OAP proposées par les permis d'aménager ou permis de construire peuvent quelque peu différer des schémas illustratifs du présent dossier, l'économie générale de l'Orientations d'Aménagement et de Programmation est intangible.

1. LA VOCATION DU SITE

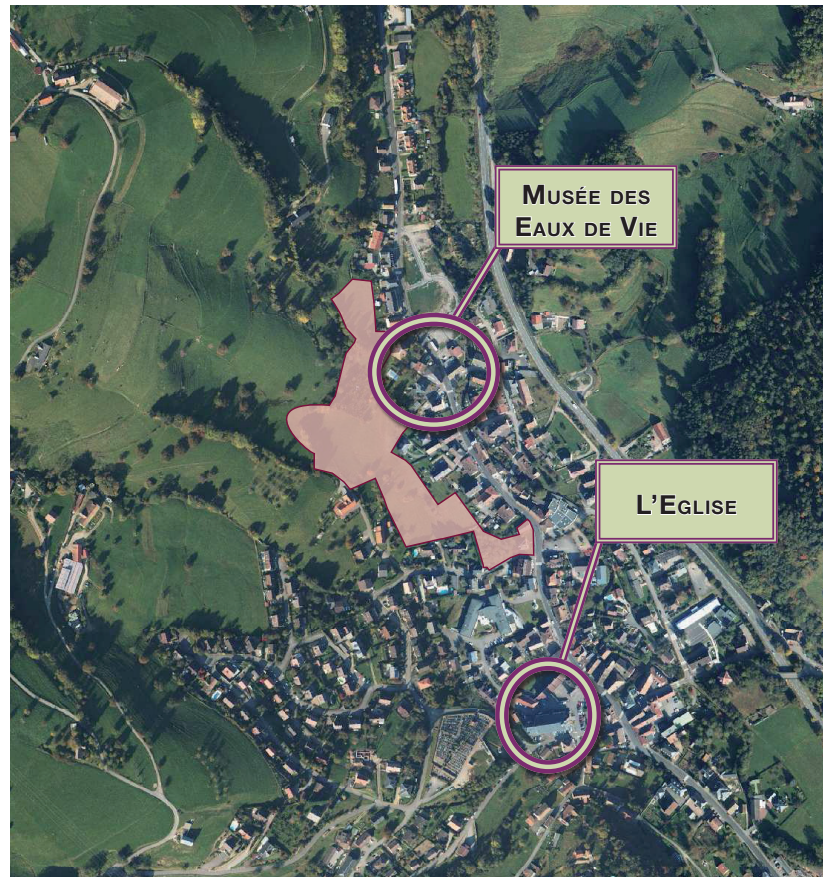
CRÉER UN QUARTIER D'HABITATION QUI S'INSCRIT DANS SON SITE ET QUI COMPLÈTE HARMONIEUSEMENT LA FORME URBAINE DE LAPOUTROIE

L'*Orientation d'Aménagement et de Programmation* couvre un site de 2,62 hectares, dont 2,10 sont directement constructibles et 0,52 hectare destiné à des aménagements paysagers spécifiques.

Concernant la vocation du site d'extension urbaine, elle est plurielle et doit :

1. Produire une palette d'offre en habitat équilibrée et attractive pour les jeunes ménages et créer un ensemble de logements qui valorisent «l'habiter en village» et la possibilité de pouvoir vivre et manger dehors.
2. Créer un site d'habitat offrant un ensoleillement, un paysage et des vues de qualité pour ses résidents.
3. Créer un site d'habitat qui complète harmonieusement la forme urbaine de Lapoutroie.
4. Participer à la valorisation paysagère du village par la création d'une promenade et l'aménagement d'un belvédère.

Le site dans le village



Une Orientation d'Aménagement et de Programmation qui couvre un site d'extension urbaine d'une surface globale de 2,62 hectares

2. LES MODALITÉS D'INSERTION URBAINE ET DE DESSERTE

UNE ORGANISATION VIAIRE FONCTIONNELLE CONÇUE POUR PRIVILÉGIER UNE AMBIANCE DE RUELLE APAISÉE

L'organisation du système viaire et du stationnement du site doit permettre une desserte fonctionnelle du site et sa mise en oeuvre progressive. Cette organisation vise aussi à privilégier des ruelles qui s'inscrivent discrètement dans le paysage de montagne et qui laissent prédominants le cadre et l'ambiance naturels du site.

L'*Orientation d'Aménagement et de Programmation* fixe les objectifs suivant qui se doivent d'être concrétisés par les projets d'urbanisation du site :

1. Création d'une rue à double sens depuis le musée de l'eau de vie :

- L'urbanisation de la partie nord du site sera desservie par une rue (voir A sur le plan ci-contre) à double sens de circulation, d'une largeur d'environ 5 mètres, depuis le musée de l'eau de vie.
- La partie Nord-Ouest du site sera desservie par une ruelle (voir E sur le plan ci-contre) en impasse qui comprendra un espace de retournement dans sa partie terminale.

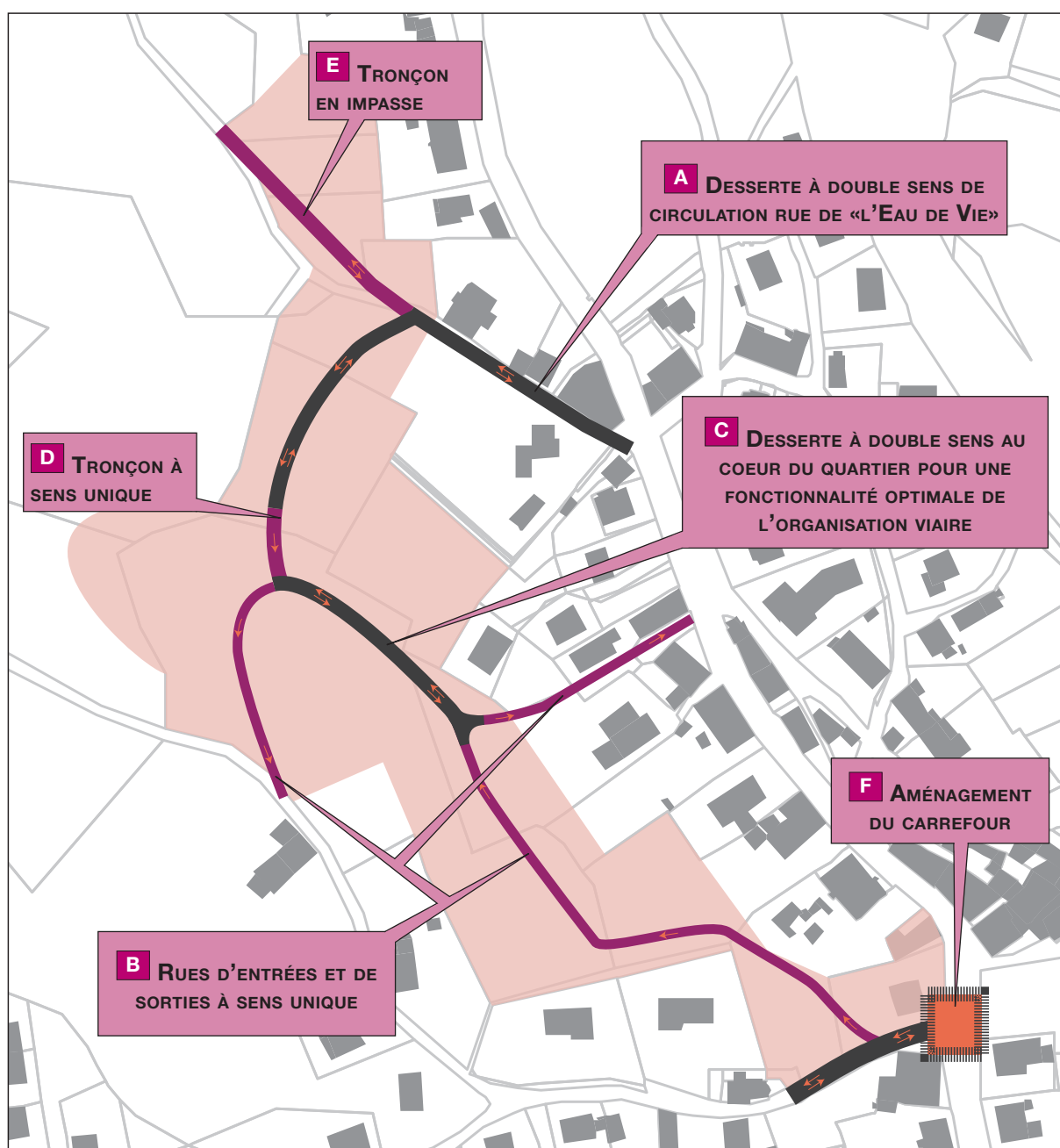
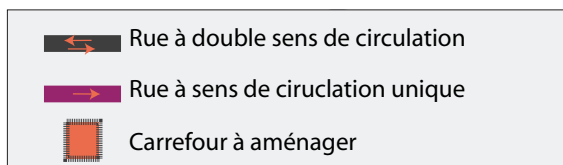
2. Trois ruelles en sens unique pour desservir la partie sud du site :

- La partie sud du site sera desservie par trois ruelles (voir B sur le plan ci-contre). Ces ruelles ont vocation à fonctionner à sens unique à terme, elles seront d'une largeur d'environ 3 mètres. Des dispositions intermédiaires pourront être mises en oeuvre le temps de la réalisation du système global de desserte.
- Le tronçon central (voir C sur le plan ci-contre) sera à double sens de circulation et d'une largeur d'environ 5 mètres. Sa fonction est de faciliter le système d'entrée et de sortie du site en limitant le plus justement la longueur des boucles de circulation.
- Le tronçon (voir D sur le plan ci-contre) de liaison entre les parties nord et sud du site sera à terme à sens unique de circulation afin de privilégier les logiques de desserte les plus apaisées et facteurs de tranquillité.

3. Aménagement des carrefours :

- Les carrefours sur lesquels déboucheront les nouvelles voiries feront l'objet des aménagements de sécurisation adéquats. Le carrefour Sud-Est étant situé en entrée de site, son aménagement aura également une fonction de signal et de porte.

VOIRIE ET DESSERTE



3. LA COMPOSITION DE LA PALETTE D'OFFRE EN HABITAT

UN OBJECTIF DE PRODUCTION DE LOGEMENTS POUR RÉPONDRE AUX ENJEUX SOCIO- DÉMOGRAPHIQUES DE LAPOUTROIE DANS UN CONTEXTE DE RARETÉ DU FONCIER DISPONIBLE

La surface globale du site d'extension urbaine couvre 2,62 hectares, dont 2,10 hectares sont constructibles. La mobilisation optimale de cette surface en terme de gestion parcimonieuse de l'espace et de production d'une palette d'offre en habitat adaptée aux enjeux socio-démographiques nécessite une somme de choix précis dans un contexte de réelle rareté du foncier disponible. Ces choix et objectifs sont définis à la fois dans le DOG du SCOT et dans le PADD du présent PLU.

Ils impliquent :

- De construire de 3 à 5 logements dans le sous-ensemble A.
- De construire de 16 à 20 logements dans le sous-ensemble B.
- De construire de 10 à 16 logements dans le sous-ensemble C.
- De construire de 8 à 10 logements dans le sous-ensemble D.
- De construire de 12 à 16 logements dans le sous-ensemble E.
- De construire de 2 à 4 logements dans le sous-ensemble F.

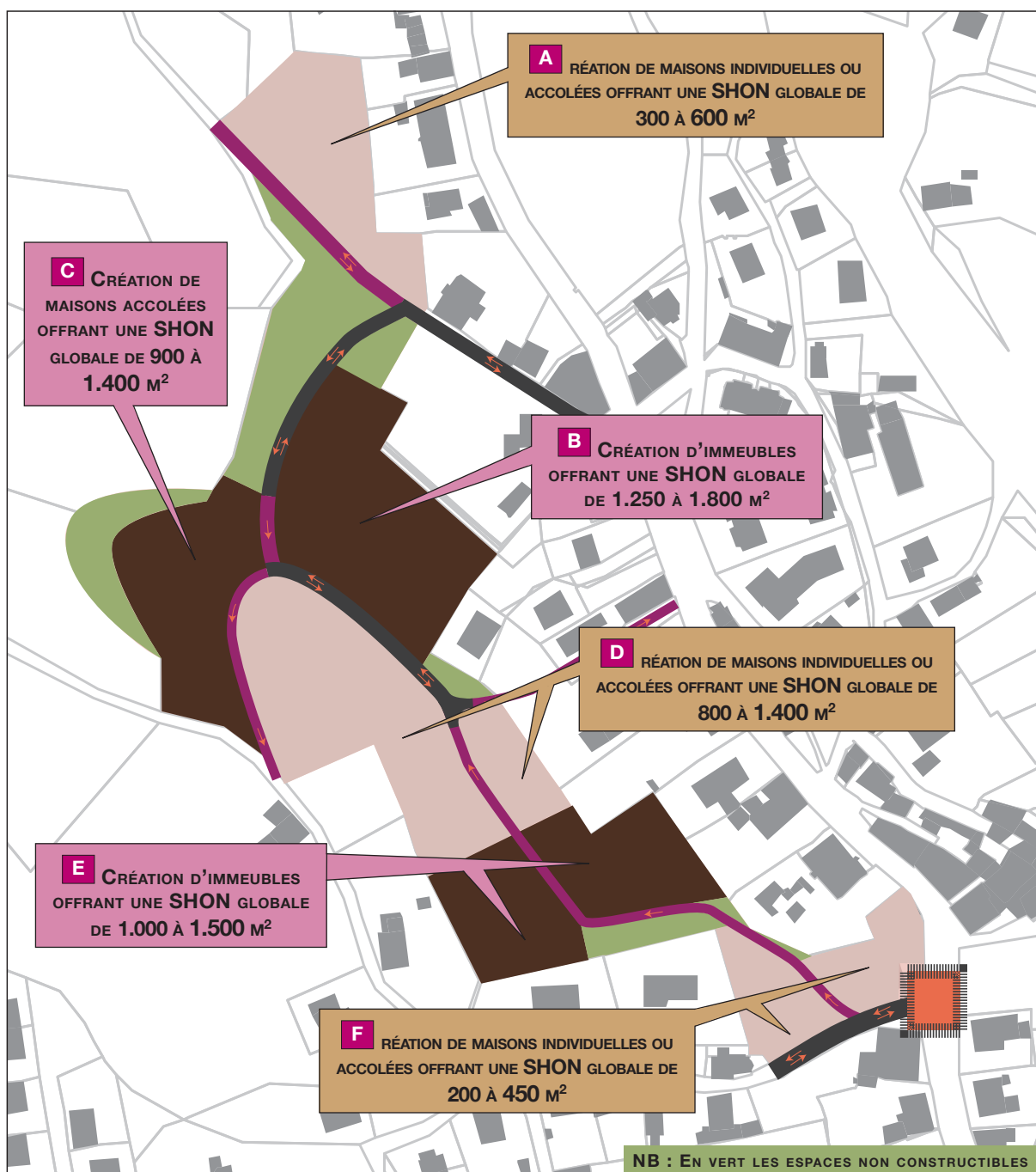
Pour concrétiser ces choix, l'*Orientation d'Aménagement et de Programmation* fixe les objectifs suivant qui se doivent d'être concrétisés par les projets d'urbanisation du site :

1. Une production minimale de logements par sous-ensemble qui implique de produire :

- Une SHON (surface hors oeuvre nette) minimale de 300 mètres carrés dans le sous-ensemble A.
- Une SHON (surface hors oeuvre nette) minimale de 1250 mètres carrés dans le sous-ensemble B.
- Une SHON (surface hors oeuvre nette) minimale de 900 mètres carrés dans le sous-ensemble C.
- Une SHON (surface hors oeuvre nette) minimale de 800 mètres carrés dans le sous-ensemble D.
- Une SHON (surface hors oeuvre nette) minimale de 1000 mètres carrés dans le sous-ensemble E.
- Une SHON (surface hors oeuvre nette) minimale de 250 mètres carrés dans le sous-ensemble F.
- Chaque opération (permis d'aménager ou permis de construire) devra garantir le respect de l'objectif de production de SHON défini pour chaque sous-ensemble.

HABITAT

- Espace privilégié de construction de maisons pluri-logements
- Espace privilégié de construction de maisons individuelles ou accolées



3. LA COMPOSITION DE LA PALETTE D'OFFRE EN HABITAT (SUITE)

2. Une typologie de logements équilibrée, particulièrement attractive pour les jeunes ménages, facile à vivre pour les personnes âgées et conçue pour :

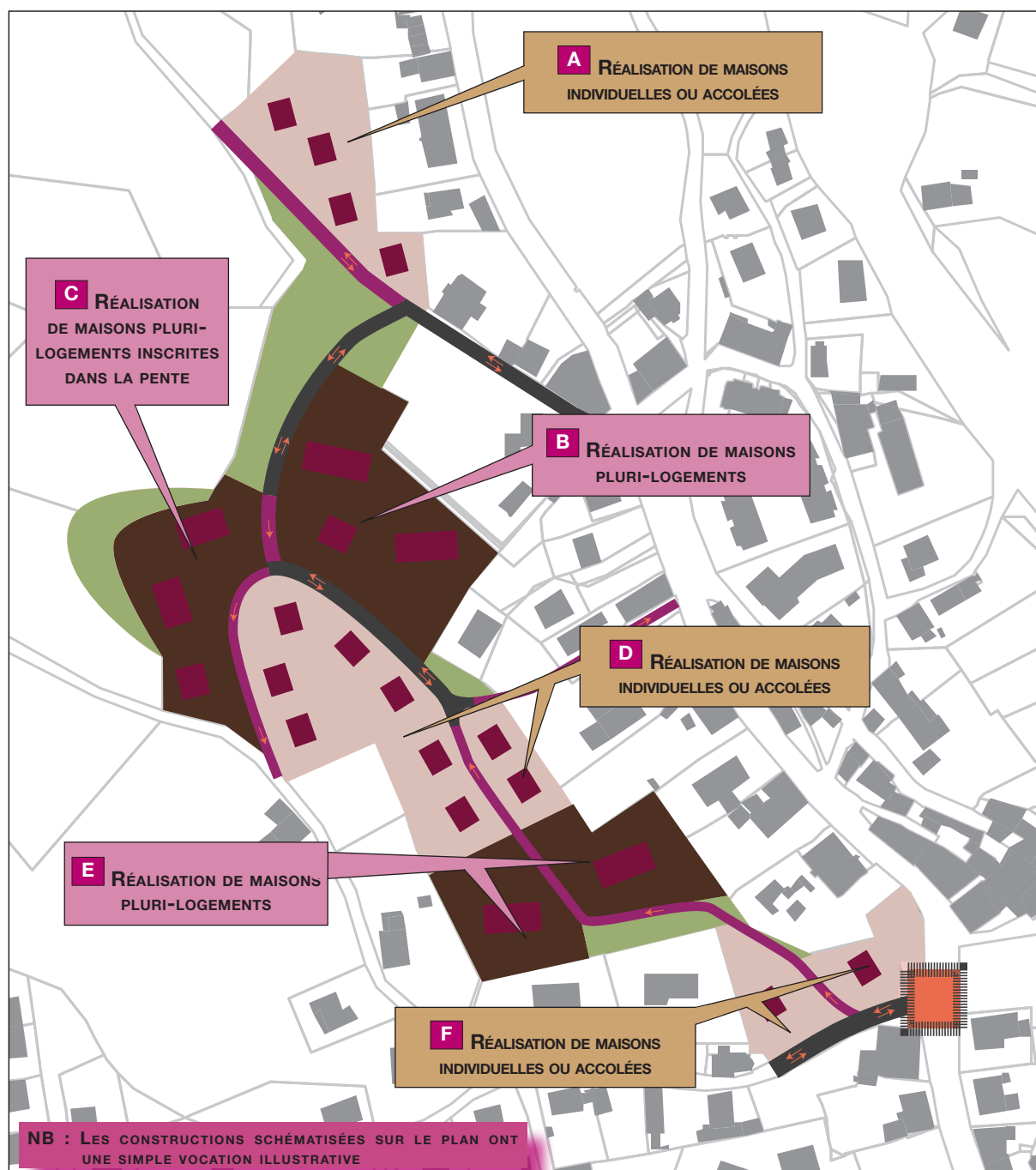
- Afin d'offrir une palette d'offre en habitat équilibrée et adaptée aux enjeux socio-démographiques, tout en générant une forme urbaine de qualité, des espaces d'implantation privilégiés ont été déterminés par type de construction (voir plan ci-contre).
- Dans les secteurs «A, D et F», l'objectif est de réaliser un ensemble de maisons individuelles ou accolées. En secteur «D», le bâti sera implanté à une distance inférieure à trois mètres de l'espace public.
- Dans le secteur «B», l'objectif est de réaliser un ensemble de trois «maisons pluri-logements» orientés sud et disposant chacune d'un ouvert et aéré.
- Dans le secteur «C», l'objectif est de réaliser un ensemble de trois «maisons pluri-logements» inscrites dans la pente et s'ouvrant sur la vallée.
- Dans le secteur «E», l'objectif est de réaliser un ensemble de deux «maisons pluri-logements» orientées sud et disposant chacune d'un espace ouvert et aéré.

3. Une conception des immeubles ou «maisons pluri-logements» adaptée à l'idée de vivre en village et de pouvoir vivre et manger dehors :

- Les maisons pluri-logements comprendront de 4 à 8 logements.
- Chaque maison pluri-logements offrira des jardinets d'une taille minimale proche d'un are à au moins 3 à 4 logements. Ce principe est facultatif dans le secteur C où l'inscription du bâti dans la pente peut impliquer d'autres modes de valorisation des espaces non bâtis.
- Les logements dépourvus de jardinet disposeront d'une terrasse dimensionnée (véritable pièce d'extérieur) pour pouvoir «manger dehors» de manière confortable.
- Les maisons pluri-logements disposeront d'espaces de rangement fonctionnels et d'accès de plain-pied (cellier, garage à vélo,...).

HABITAT ET IMPLANTATION DU BÂTI

- Espace privilégié de construction de maisons pluri-logements
- Espace privilégié de construction de maisons individuelles ou accolées



4. LES PRINCIPES D'AMÉNAGEMENT PAYSAGER DU SITE

UN OBJECTIF DE FORTE PRÉSENCE ET PÉNÉTRATION DE LA NATURE DANS LE SITE

La gestion parcimonieuse de l'espace implique de combiner une approche quantitative, en fixant notamment une densité minimale de logements, et une approche qualitative porteuse de caractère et d'identité.

Le concept d'aménagement paysager du site vise à inscrire le bâti dans un cadre marqué par un fort caractère naturel.

L'*Orientation d'Aménagement et de Programmation* fixe les objectifs suivant qui se doivent d'être concrétisés par les projets d'urbanisation du site :

1. Création d'une ruelle principale au caractère champêtre :

- La ruelle principale du site sera longée par une bande en herbe large de 2 à 4 mètres (point 1 sur la carte ci-contre) et des petits espaces de vergers seront créés (voir le point 2 sur la carte ci-contre, ainsi qu'au droit du carrefour central) et plantés d'arbres fruitiers de variétés traditionnelles. Ces aménagements conforteront l'ambiance de ruelle voulue pour le site.
- Les limites entre l'espace public et l'espace privatif seront aménagées de manière homogène par la plantation de haies à feuillage caduc de type charmilles (point 3 sur la carte ci-contre).

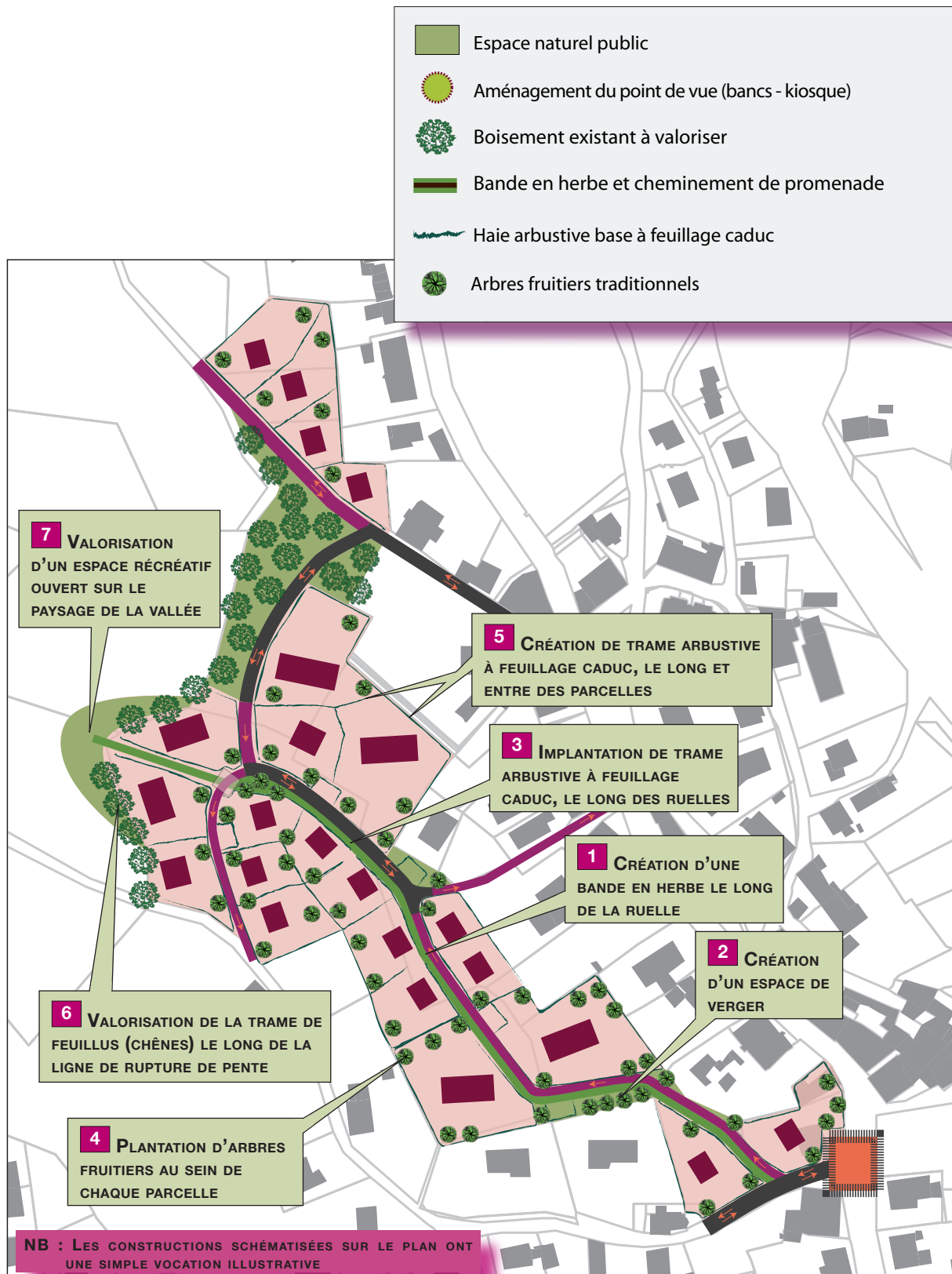
2. Définition d'une base commune de paysagement des espaces privés :

- Afin de donner la force de la cohérence au caractère champêtre voulu pour le site, les limites séparatives seront aménagées de manière homogène par la plantation de haies à feuillage caduc de type charmilles (point 5 sur la carte ci-contre).
Les haies seront d'une hauteur maximale de 1,2 mètre côté rue. La pose de grillage est autorisée, mais sa hauteur doit être inférieure à la hauteur de la haie et posée côté intérieur le long des limites séparatives de rue.
- L'unité paysagère sera également renforcée par la plantation d'arbres fruitiers au sein de chaque parcelle privative.

3. Valorisation d'un espace récréatif au point sommital du site :

- La topographie du site est marquée par la présence d'une ligne sommitale marquant une rupture de pente donnant sur un replat. La valorisation de cette ligne de force du paysage implique de conforter la trame de feuillus (constituée essentiellement de jeunes chênes) existante (point 6 sur la carte ci-contre).
- L'espace «sommital» offrant une belle et large vue sur la vallée, sa valorisation comme espace récréatif ponctue l'aménagement paysager du site (point 6 sur la carte ci-contre).

ESPACE PUBLIC ET PAYSAGE



5. LES ÉLÉMENTS GARANTS D'UN ESPACE PUBLIC CONVIVIAL

L'OBJECTIF D'INDUIRE L'APPROPRIATION DES ESPACES ET LE SENTIMENT DE BIEN-ÊTRE DES HABITANTS

La qualité paysagère des espaces vise un objectif esthétique, mais aussi de bien-être. Elle doit favoriser un rapport positif au chez-soi que forment le quartier et le village dans son ensemble.

Pour atteindre ce but, il convient de faciliter une ambiance de l'espace public faite de sécurité, d'agrément et d'éléments facilitant le désir d'appropriation du lieu.

L'*Orientation d'Aménagement et de Programmation* fixe les objectifs suivant qui se doivent d'être concrétisés par les projets d'urbanisation du site :

1. Création de la promenade et du belvédère :

- L'aménagement du site vise à valoriser le point de vue remarquable qui surplombe le futur quartier d'habitation. Pour ce faire sera créé un cheminement au centre de la bande en herbe (point 1 sur la carte ci-contre).

Ce cheminement part de l'entrée Sud-Est du site jouxtant le cœur de village et conduit au point sommital que constitue le «point de vue du belvédère» (point 2 sur la carte ci-contre).

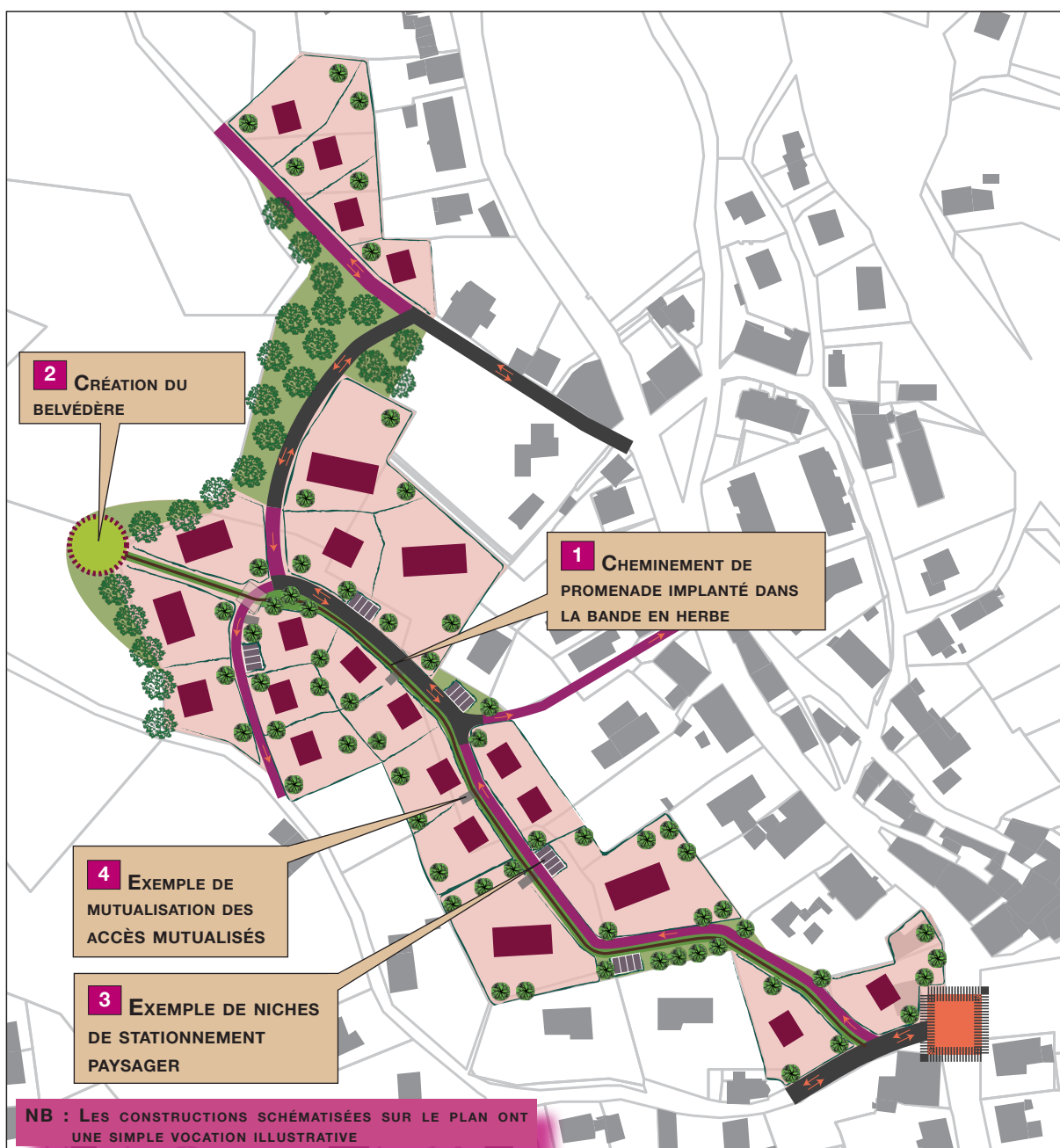
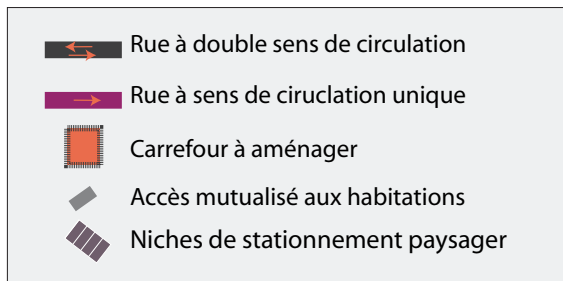
2. Organisation du stationnement viaire pour éviter les conflits d'usage et l'omniprésence visuelle de l'automobile :

- L'aménagement des ruelles ne permettra pas le stationnement linéaire. Celles-ci comprendront des niches de stationnement perpendiculaire ou en épi permettant le stationnement de 4 à 6 voitures pour chaque ensemble de 4 à 6 maisons. Ces niches seront dédiées au stationnement des visiteurs ou à celui des riverains et elles seront complémentaires des capacités de stationnement privatives, qui sont fixées à deux places par maison (tant individuelle qu' accolée). Ces niches de stationnement seront enserrées dans un ensemble arbustif champêtre rythmant le paysage de la rue (point 3 sur la carte ci-contre).

3. Organisation des accès et du stationnement des constructions pluri-logements :

- Les accès aux constructions situées le long de la promenade du «point de vue» seront mutualisés afin d'éviter que la multiplication des passages ne rompe la continuité visuelle du cheminement (point 4 sur la carte ci-contre).
- Pour les constructions pluri-logements, les parkings devront offrir 2,5 places de stationnement par logement. Ils seront arborés et traités de manière à favoriser la pénétration des eaux de ruissellement (voir chapitre 6).

ESPACE PUBLIC CONVIVIAL



6. LES ÉLÉMENTS SPÉCIFIQUES AU DÉVELOPPEMENT DURABLE

L'OBJECTIF DE FAVORISER LES SOLUTIONS NÉCESSAIRES À UN ÉCO-BILAN DE QUALITÉ

Le nouvel urbanisme doit viser à une gestion parcimonieuse et qualitative des espaces, une valorisation de la biodiversité, mais plus globalement il doit permettre un éco-bilan favorable tant en matière de construction (choix des matériaux, isolation, énergie renouvelable...), que de gestion des eaux de pluie.

Les choix en matière d'habitat, d'aménagement urbain et paysager vont solidement dans cette voie, les éléments ci-dessous complètent le dispositif.

L'*Orientation d'Aménagement et de Programmation* fixe les objectifs suivant qui se doivent d'être concrétisés par les projets d'urbanisation du site :

1. La mise en oeuvre des solutions d'éco-construction :

- Les constructions valoriseront les solutions favorables aux économies d'énergie. Leur orientation et conception devra tirer parti de la bonne exposition au sud du site.
- La mobilisation des dispositifs d'énergies renouvelables est encouragée et leur mise en oeuvre devra marquer sa compatibilité avec la qualité paysagère visée du site.

2. Le traitement des eaux de pluie et de ruissellement :

- La récupération et la valorisation des eaux de pluie sont encouragées et les constructions devront proposer des dispositifs d'écroûtement adaptés.
- L'urbanisation du site doit comprendre un dispositif de rétention des eaux de pluie proportionné pour assurer un écroûtage des apports.
Pour ce faire, les espaces de vergers publics seront traités pour assurer la fonction de bassin de rétention. Le cas échéant, des dispositifs complémentaires ou alternatifs doivent être réalisés.
La valorisation des bandes en herbe et des trames arbustives sera mise en oeuvre pour assurer une fonction de drainage et d'infiltration des eaux de pluie.
- Les aires de stationnement proposeront des solutions d'infiltration des eaux de ruissellement.

3. Le tri sélectif des déchets :

- Notamment pour les constructions pluri-logements, les espaces de stockage des déchets seront conçus pour faciliter la mise en oeuvre du tri sélectif.

4. La bio-diversité :

- La végétalisation des espaces suivant le plan paysager valorisera les plantes les plus favorables à la bio-diversité et à la richesse des éco-systèmes.

GESTION DES EAUX DE PLUIE



7. LE PHASAGE ET LES CONDITIONS D'OUVERTURE À L'URBANISATION

Les conditions d'urbanisation du site doivent garantir les possibilités de mise en oeuvre de l'ensemble des préceptes de l'*Orientation d'Aménagement et de Programmation*.

A cette fin, l'*Orientation d'Aménagement et de Programmation* fixe les conditions suivantes :

-  **SECTEUR 1 - Espace privilégié de construction de maisons individuelles ou accolées**
Opérations individuelles autorisées sous réserve du respect de l'ensemble des éléments de l'*Orientation d'Aménagement et de Programmation*.
-  **SECTEUR 2 : Espace privilégié de construction de maisons pluri-logements**
L'urbanisation du secteur doit se faire en une opération unique ou couvrant au minimum 80% de la surface.
Opérations individuelles autorisées sous réserve du respect de l'ensemble des éléments de l'*Orientation d'Aménagement et de Programmation*.
-  **SECTEUR 3 : Espace privilégié de construction de maisons individuelles ou accolées**
L'urbanisation du secteur doit se faire en une opération unique ou couvrant au minimum 80% de la surface.
L'opération se fera dans le respect des éléments de l'*Orientation d'Aménagement et de Programmation*. Dans le cas où l'opération ne couvre pas l'intégralité du site, il doit être prévu que le reliquat puisse être réalisé ultérieurement dans le respect des éléments de l'OAP.
-  **SECTEUR 4 : Espace privilégié de construction de maisons pluri-logements**
L'urbanisation du secteur doit se faire en une opération unique ou couvrant au minimum 80% de la surface.
L'opération se fera dans le respect des éléments de l'*Orientation d'Aménagement et de Programmation*. Dans le cas où l'opération ne couvre pas l'intégralité du site, il doit être prévu que le reliquat puisse être réalisé ultérieurement dans le respect des éléments de l'OAP.
-  **SECTEUR 5 : Espace privilégié de construction de maisons pluri-logements**
L'urbanisation du secteur doit se faire en une opération unique ou couvrant au minimum 80% de la surface.
L'opération se fera dans le respect des éléments de l'*Orientation d'Aménagement et de Programmation*. Dans le cas où l'opération ne couvre pas l'intégralité du site, il doit être prévu que le reliquat puisse être réalisé ultérieurement dans le respect des éléments de l'OAP.
-  **SECTEUR 6 : Espace privilégié de construction de maisons individuelles ou accolées**
Opérations individuelles autorisées sous réserve du respect de l'ensemble des éléments de l'*Orientation d'Aménagement et de Programmation*.



SYNTHÈSE GLOBALE

HABITAT

-  Espace privilégié de construction de maisons pluri-logements
-  Espace privilégié de construction de maisons individuelles ou accolées

ESPACE PUBLIC ET PAYSAGE

-  Espace naturel public
-  Aménagement du point de vue (bancs - kiosque)
-  Boisement existant à valoriser
-  Bande en herbe et cheminement de promenade
-  Haie arbustive base à feuillage caduc
-  Arbres fruitiers traditionnels

VOIRIE ET DESSERTE

-  Rue à double sens de circulation
-  Rue à sens de circulation unique
-  Carrefour à aménager
-  Accès mutualisé aux habitations
-  Niches de stationnement paysager



PRAGMA

STRATÉGIE
CONSEIL
FORMATION