

Plan Local d'Urbanisme

Commune de
Cravans

PIÈCE N° 3

***Orientations
d'Aménagement et
de Programmation***



	Prescription	Arrêt	Approbation
Révision	3 septembre 2015	7 novembre 2019	3 septembre 2020

Vu pour être annexé à la délibération du Conseil Municipal en date du 3 septembre 2020

Le Maire

Les Orientations d'Aménagement et de Programmation, définies à l'article L151-6 et L151-7 du Code de l'Urbanisme, constituent le relais opérationnel du Projet d'Aménagement et de Développement Durables au sein du PLU.

Les Orientations d'Aménagement et de Programmation ont été initialement instituées par la loi du 13 décembre 2000 dite « Solidarité et Renouvellement Urbains » qui leur avait octroyé un caractère facultatif.

Depuis la loi du 12 juillet 2010 dite « Engagement National pour l'Environnement », elles sont devenues obligatoires et endossent une vocation pré-opérationnelle, qui se trouve confortée par l'ordonnance du 23 septembre 2015 ainsi que le décret du 28 décembre 2015.

Les dispositions prévues par les Orientations d'Aménagement et de Programmation sont précisées à l'article L151-7 du Code de l'Urbanisme (mise en valeur de l'environnement, des paysages, des entrées de ville...).

Les principaux enjeux de développement de l'habitat, des équipements et des activités économiques ont été définis dans le cadre du PADD. Les secteurs appelés à connaître une évolution significative sur la commune font l'objet de principes d'aménagement au travers des OAP.

Celles-ci définissent des lignes directrices qui s'imposeront aux futurs aménageurs, qu'ils soient publics ou privés. Par le biais de ces documents, la municipalité garantit ainsi le respect et la traduction de son projet d'urbanisme en matière d'aménagement.

Conformément aux orientations définies par le Projet d'Aménagement et de Développement Durables, les Orientations d'Aménagement et de Programmation en déclinent en deux types :

- **Des Orientations d'Aménagement et de Programmation de « secteur »**, désignant les principaux secteurs de développement résidentiel du bourg, qui s'inscrivent dans son prolongement Nord-Ouest du bourg et se connectent à son centre ancien. Leurs emprises sont aptes à recevoir de nouveaux quartiers, devant constituer de véritables « greffes » urbaines pour l'avenir.
- **Des Orientations d'Aménagement et de Programmation « thématiques »**, dont la mise en œuvre s'opérera de façon transversale à l'occasion de tout nouveau projet d'aménagement au sein des zones 1AU et U, parallèlement aux OAP de secteur lorsqu'elles existent.

Les Orientations d'Aménagement et de Programmation s'imposent, par un rapport de compatibilité, à tous travaux et opérations, en application de l'article L152-1 du Code de l'Urbanisme.

1 LES ORIENTATIONS D'AMÉNAGEMENT ET DE PROGRAMMATION THÉMATIQUES

Les Orientations d'Aménagement et de Programmation dites « thématiques », prévues par le Code de l'Urbanisme, disposent de la même portée réglementaire que les Orientations d'Aménagement et de Programmation définies sur des zones ou secteurs à caractère constructible.

Les Orientations d'Aménagement et de Programmation thématiques déclinées ci-après devront être mises en œuvre à l'occasion de tout projet d'aménagement portant sur la zone 1AU ainsi que le secteurs de la zone U, parallèlement aux Orientations d'Aménagement et de Programmation sectorielles lorsqu'elles existent, sur le principe de la compatibilité.

Création et organisation des voies de desserte

- Chaque projet d'aménagement devra réduire la place de l'automobile au sein de l'espace public et donc la surface des voiries au strict nécessaire. **Les impasses et « raquettes » de retournement seront interdites, sauf en cas de justifications démontrant l'absence d'alternatives techniquement et financièrement acceptables.** Le piéton et le cycliste devront être favorisés dans l'espace public via des la création de cheminements sécurisés, suivants les orientations graphiques retenues par les Orientations d'Aménagement et de Programmation sectorielles. Ces derniers devront permettre la desserte interne de chaque secteur de projet et opérer des liaisons avec les équipements publics environnants.
- Les voies de dessertes seront aménagées en prenant en compte la topographie et s'accompagneront de dispositifs de gestion des eaux de ruissellement valorisant le projet (noues enherbées, plantations de haies avec essences locales...). Elles ne devront pas engendrer de ruissellement pluvial sur les fonds inférieurs, excepté s'il s'agit de rejets maîtrisés, conformes aux normes en vigueur.
- Les stationnements seront regroupés au niveau de petites placettes internes ou alternativement, seront implantés aux entrées de quartier. Il convient d'éviter les grandes aires de stationnements susceptibles de générer des surfaces importantes d'espaces imperméabilisés. Ces aires de stationnements seront intégrées au site par le biais du végétal et du traitement de sol à l'aide de matériaux adaptés au site. On privilégiera des matériaux poreux, permettant de résorber les ruissellements pluviaux par infiltration.

Intégration du projet à l'environnement

- L'aménageur devra s'imprégner de « l'esprit du site » et de son contexte architectural et paysager. Les projets d'aménagement devront notamment respecter le caractère de la commune et préserver les éléments d'identité et de qualité paysagère du site (masses végétales, patrimoine architectural...).
- L'aménageur sera tenu de préserver au maximum le végétal (arbres, haies) présent sur le site pour garantir d'une part, le respect des valeurs paysagères du site, et d'autre part, pour maintenir un certain potentiel de biodiversité dans le site à son état aménagé. A cet effet, les espèces végétales utilisées pour l'aménagement du site seront locales, adaptées aux conditions naturelles et du climat.
- Chaque projet d'aménagement devra prendre en compte l'exposition du site par rapport au soleil (ombres portées), l'exposition visuelle et les covisibilités éventuelles avec des éléments bâtis patrimoniaux, ainsi que le sens des vents dominants. L'aménageur devra définir les modalités de transition paysagère entre les futurs aménagements et l'espace agricole environnant en s'appuyant sur la création de haies et d'espaces naturels de frange.

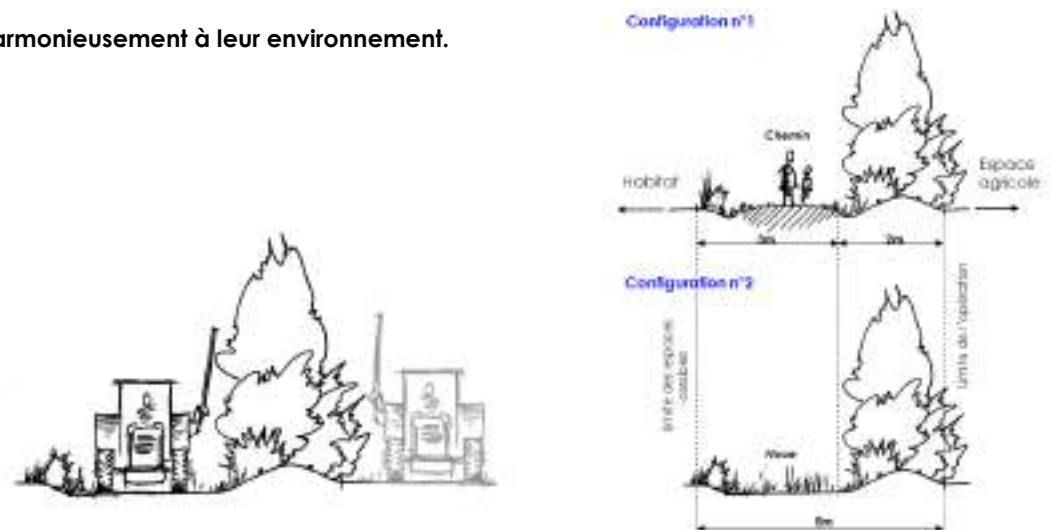
Gestion des eaux pluviales et préservation des milieux aquatiques

- Les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales et à la limitation des débits de ruissellement issus de l'unité foncière et du bassin versant amont naturel sont à la charge exclusive du propriétaire. Celui-ci doit réaliser les dispositifs adaptés au terrain et proportionnés à l'opération.
- L'organisation générale du projet d'aménagement devra garantir la bonne gestion de l'écoulement des eaux pluviales et leur traitement qualitatif afin de préserver les milieux aquatiques récepteurs vis-à-vis de pollutions diffuses. **Il convient ainsi de résorber les eaux de ruissellement « à la parcelle », ou à l'échelle du terrain d'assiette de l'opération.**
- Les dispositifs de gestion des eaux pluviales choisis par l'aménageur (noues enherbées accompagnant les voies structurantes, aires de stockage à vocation d'espace public et d'agrément paysager...) devront privilégier une gestion à ciel ouvert et être appréhendés comme des composantes entières du projet d'aménagement.
- Les matériaux de revêtement utilisés dans l'aménagement des voiries ouvertes à la circulation devront limiter au maximum leur effet d'imperméabilisation des sols et favoriser tant que possible l'infiltration des eaux pluviales.
- Lorsque le relief est prononcé, il convient de prendre également en considération les eaux des terrains situés **en amont du site, dans un raisonnement à l'échelle du bassin versant**. A cet effet, il est souhaitable de réaliser des haies bocagères en périphérie des opérations, lesquelles peuvent être accompagnées d'un fossé et d'une bande enherbée pour faciliter la résorption des eaux de ruissellement. Ces plantations devront demeurer dans les espaces communs de l'opération et ne pas être découpées avec les lots.
- Selon l'importance des flux, une étude hydraulique basée sur des tests de percolation devra définir la nature des ouvrages, leur dimensionnement et leur implantation. Elle devra démontrer que le milieu récepteur et le voisinage ne sont pas impactés par la réalisation de l'opération au regard des ruissellements pluviaux.
- L'ensemble des ouvrages pluviaux (de rétention, d'infiltration et/ou traitement) devront être obligatoirement contrôlés et entretenus régulièrement par la personne physique ou morale qui en aura la charge.
- **Les dispositifs de stockage et de traitement des eaux pluviales devront s'insérer harmonieusement à leur environnement.**

Profil de principe de haie bocagère en frange urbaine

Au contact de l'espace naturel ou agricole, la haie accompagnée d'un fossé permet à la fois de réguler l'écoulement des eaux et de les filtrer.

Afin d'en garantir la réalisation et l'entretien, elle doit être intégrée aux espaces communs de l'opération, et mise en place lors de la viabilisation du terrain d'assiette réseaux (logique de pré-verdissement). la haie doit être accompagnée d'un espace de déambulation visant à permettre son entretien.



Formes et composition urbaine

Le renforcement de la densité urbaine à travers les nouvelles opérations d'aménagement à vocation résidentielle répond à plusieurs objectifs :

- Organiser l'espace urbain par la recherche d'alternatives au pavillon en « cœur-de-parcelle », reposant sur l'implantation de l'habitat autour et au plus proche des espaces communs (voies de circulation, places...).
- Poursuivre une meilleure intégration du bâti au tissu urbain de l'habitat traditionnel des bourgs et villages anciens charentais, afin de préserver l'harmonie paysagère ainsi que l'identité locale.
- Créer les conditions d'une ville plus économe en énergie, par la lutte contre les déperditions de chaleur à travers la mitoyenneté de l'habitat.

Tout projet d'aménagement devra veiller à la qualité et à l'organisation cohérente des formes urbaines. La densité a ainsi vocation à structurer l'espace urbain. **Les fortes densités bâties participent à affirmer l'espace public** (places, avenues, entrée de quartier...) tout en rappelant les effets de rue typiques des bourgs anciens. **La densité doit ainsi participer à donner du sens à l'espace public.**

Il convient d'ailleurs d'insister sur l'intérêt de **la mitoyenneté de l'habitat**, qui contribue à créer des ambiances de rue, favorise la qualité du paysage rural, et participe aux économies d'énergie. La mitoyenneté de l'habitat participe également à réduire les vis-à-vis entre espace public et espace privatif, au bénéfice d'une plus forte intimité des personnes.

Implantation et exposition solaire

Tout projet d'habitat doit être conçu de façon à permettre la meilleure exploitation possible par l'habitat de l'énergie solaire naturelle. La gestion des implantations bâties doit répondre à cet impératif.

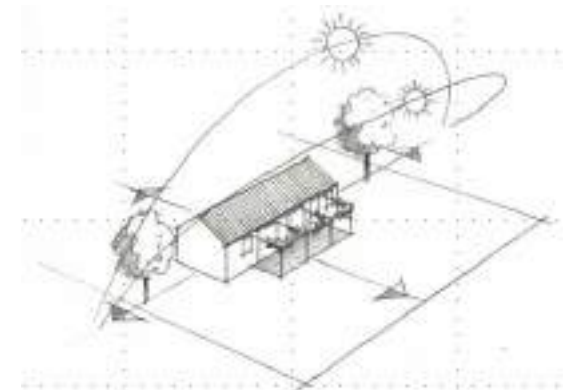
Ainsi, de part et d'autre d'une voie de circulation, lorsque l'exposition du nouveau parcellaire s'y prête, les implantations bâties doivent s'opérer au plus proche des voies et emprises communes en vue de permettre le dégagement d'espaces de jardins idéalement exposés à l'énergie solaire. Ainsi, le projet facilitera la mise aux normes et standards énergétiques de l'habitat.

Les maisons implantées sur des parcelles en lanière, en mitoyenneté et à l'alignement de la rue permettent d'obtenir un effet de rue ainsi que des jardins préservés de vis-à-vis avec l'espace public.

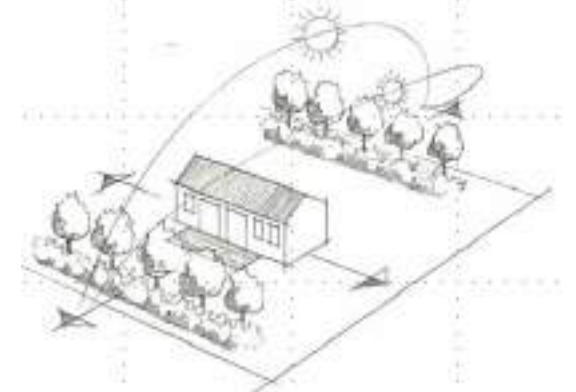
Une surface libre d'un seul tenant permet de diversifier les usages du jardin et d'optimiser l'espace disponible sur la parcelle.



L'orientation Nord-Sud est la plus avantageuse pour l'habitat. Elle permet de profiter du soleil au milieu de la journée en hiver, tout en permettant l'installation aisée de dispositifs de protection contre les surchauffes en été.



L'orientation Est-Ouest, si elle permet d'avoir le soleil toute la journée, est plus contraignante en terme de protection contre le soleil. Le soleil du matin et du soir, rasant, peut provoquer des surchauffes. Il s'agit donc d'un apport solaire plus difficile à maîtriser.



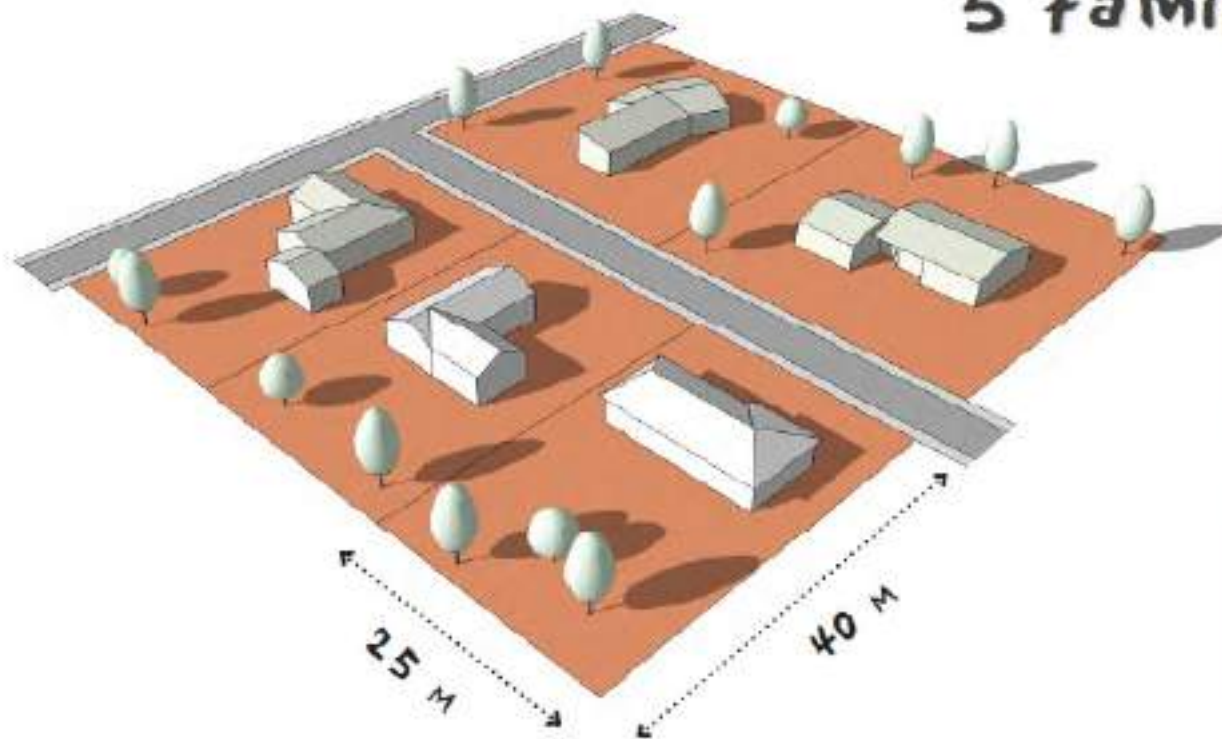
Les illustrations graphiques ci-après sont exposées à titre pédagogique et devront alimenter les échanges entre les services en charge de l'application du droit des sols et les futurs opérateurs d'aménagement.

LA MAISON AU MILIEU DE LA PARCELLE : FACTEUR D'INCONFORT

.... CONTRAIREMENT À CE QUE L'ON CROIT

5.000 M² c'est :

5 terrains de 1.000 M²
5 familles



*des jardins qui paraissent
grands mais sont en réalité
fractionnés par la position
centrale de la maison*

*des jardins visibles de
toutes parts qui n'offrent
aucun espace intime*

CONSTRUIRE DES HABITATIONS CONFORTABLES SUR DE PETITS TERRAINS

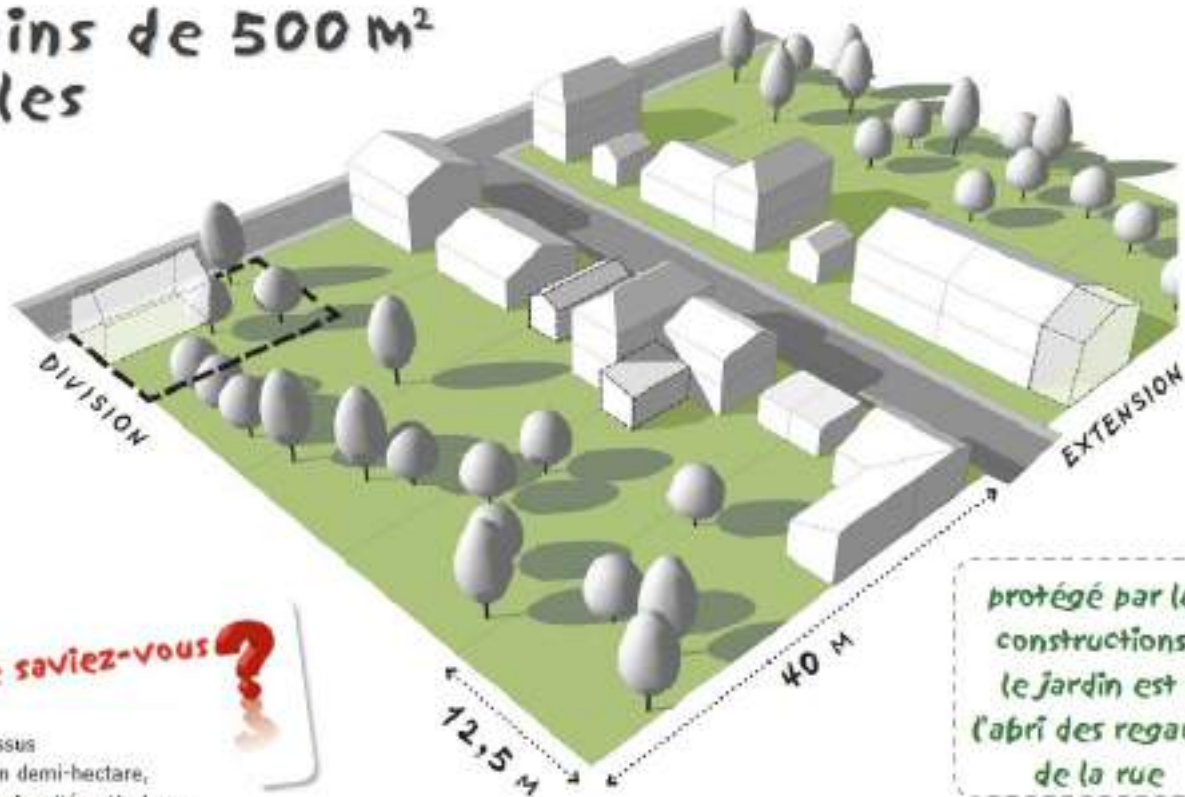
ou bien GRÂCE À LA COMBINAISON DES GÉOMÉTRIES

10 terrains de 500 m²
10 familles

la maison
implantée
près de la
voie libère
une grande
surface
pour le
jardin

Le saviez-vous ?

Les 10 maisons ci-dessus occupent ensemble un demi-hectare, ce qui représente une densité nette (sans prendre en compte les surfaces des voies et des espaces publics) de 20 logements à l'hectare. Si l'on considère la consommation réelle de foncier en prenant en compte les voies et l'espace public, cette densité est alors seulement d'environ 17 logts/ha.



protégé par les
constructions,
le jardin est à
l'abri des regards
de la rue

les terrains plus petits sont
moins chers tout en offrant de
nombreuses possibilités d'évolution
= divisions et extensions

Les clôtures

Il convient d'apporter un regard attentif à toute nouvelle implantation de clôture, s'agissant de porter une attention à la qualité des paysages urbains et agricoles, tout en luttant contre la banalisation de l'espace urbain. Il s'agit ainsi de concilier le souci de l'intimité avec la préservation de la qualité de l'environnement et du cadre de vie.

La clôture sur rue, une interface avec l'espace public

La clôture assure la transition entre l'espace privé et l'espace public. Elle participe ainsi à la qualité du paysage urbain et rural. Une attention particulière doit donc être apportée dans la conception et la réalisation de la clôture :

- Il convient d'éviter la multiplicité des matériaux, et privilégier la recherche d'une uniformité, en cohérence avec l'aspect extérieur de la construction principale ;
- Il convient de privilégier la simplicité des formes de la clôture, en évitant tout effet de pastiche ainsi que tout appel à des références extérieures à la région ;
- Les couleurs vives doivent être proscrites, au profit de tons en harmonie avec les constructions présentes sur le terrain d'assiette ;
- Il convient de tenir compte du caractère des environs, en observant les clôtures présentes sur l'ensemble de la rue, au-delà des clôtures des parcelles adjacentes.

Il convient ainsi de poursuivre l'objectif d'une harmonie de la clôture avec l'espace urbain environnant. Il sera ainsi peu judicieux de réaliser une clôture pleine dans un environnement dominé par les clôtures de type haies doublées d'un grillage. Les clôtures constituées de matériaux destinés à être recouverts ne doivent pas demeurer à nu.

La clôture comme transition avec l'espace agricole

La clôture mitoyenne d'un espace agricole ou naturel participe fortement à l'intégration du bâti dans les paysages. **Il sera donc prescrit, dans ce cas, la réalisation d'une haie doublée ou non d'un grillage de couleur sombre.** Une emprise minimale doit être mobilisée afin de permettre la plantation d'une haie d'envergure suffisante pour constituer, à terme, un écran végétal de qualité.



Exemple de clôture au sein de l'espace urbain du bourg qui, associée au bâti, assure une continuité sur rue et se montre donc intégrée à l'environnement



Nouvel ensemble résidentiel souffrant d'un manque d'intégration paysagère, du fait de la rencontre brutale entre espace agricole et constructions récentes

Choix des palettes végétales en cohérence avec le site

Les essences citées ci-dessus ont vocation à être prescrites soit dans les espaces communs prévus au sein des permis d'aménager, soit dans les espaces privatifs à l'occasion de permis de construire. Elles pourront également être inscrite dans les règlements prévus dans le cadre de futurs permis d'aménager. En toutes circonstances, **seront proscrites les plantations de haies mono-spécifiques**, et notamment les haies à base de Thuya, Cyprès de Leyland ou Laurier palme ayant créant un effet « béton vert » et généralement de faible qualité biologique.

La haie champêtre ou rustique, à privilégier au contact des espaces agricoles et naturels

Implantée en frange de l'espace urbanisé au contact de l'espace agricole extérieur, la haie champêtre ou rustique a vocation à jouer le rôle « d'écran » paysager et de brise-vent. De par sa composition pluri-stratifiée, elle a également pour rôle d'enrichir la biodiversité (avifaune, petite et moyenne faune).

La haie bocagère se compose d'arbres et d'arbustes d'espèces variées constituant différentes strates végétales et adaptées à la nature et aux caractéristiques du sol (composition, hydromorphie, richesse nutritive...). La strate arborée sera prioritairement composée des espèces suivantes : Alisier torminal, Buis, Cerisier à grappes, Cerisier Sainte Lucie, Charme commun, Cognassier franc, Érable champêtre, Érable de Montpellier, Houx, Néflier, Noisetier coudrier, Poirier à feuilles en cœur, Poirier commun, Pommier commun, Prunier myrobolan, Saule à oreillette, Saule à trois étamines, Saule cassant, Saule cendré, Saule des vanniers, Saule marsault, Saule pourpre, Saule roux

La strate arbustive sera prioritairement composée des espèces suivantes : Aubépine épineuse, Aubépine monogyne, Bourdaine, Chèvrefeuille, Cornouiller mâle, Cornouiller sanguin, Églantier, Fusain d'Europe, Genêt à balais, Genévrier commun, Groseillier rouge, Lierre, Nerprun purgatif, Prunellier, Sureau noir, Troène vulgaire, Viorne lantane, Viorne obier.

La strate herbacée, constituant généralement une banquette en appui des éléments de haut-jet, sera composée d'un cortège de graminées et fleurs sauvages afin de favoriser le développement de la faune. La gestion préconisée sera une fauche annuelle tardive, par temps chaud et ensoleillé.

La haie fleurie et les arbres de haut-jet ornementaux, à privilégier à l'intérieur d'une opération

La haie fleurie est un linéaire végétal à vocation d'agrément, devant s'inscrire en priorité dans un environnement urbain. Elle pourra toutefois se mélanger aux essences arbustives de la haie rustique ou champêtre, citées ci-dessus. Les espèces arbustives seront privilégiées afin de maintenir la perméabilité de l'espace public. Elles seront à choisir en priorité parmi les essences suivantes : Lilas, Arbre de Judée, Cytise, Seringat, Eleagnus, Laurier noble, Laurier-tin, Romarin, Cotoneaster, Ceanothus, rosiers divers, groseilliers à fleurs, pyracanthas, spirées, althéas.

Par ailleurs, l'espace public peut être agrémenté par des arbres de haut-jet, disposés sous forme de mails, alignements ou sujet isolé d'ornement. Il a pour principaux objectifs d'embellir les voies et de créer de l'ombrage au bénéfice du confort de leurs usagers. Les essences suivantes pourront être choisies dans le cadre des futures opérations d'aménagement : Tilleul, Platane, Marronnier, Érable, Saule, Murier, arbres fruitiers divers.

2 LES ORIENTATIONS D'AMÉNAGEMENT ET DE PROGRAMMATION SECTORIELLES

Ce premier plan d'ensemble présente les Orientations d'Aménagement et de Programmation « de secteur », prévues en accompagnement des projets de développement de l'habitat résidentiel définis par le Projet d'Aménagement et de Développement Durables du PLU.

- Un premier secteur, se situant le long de la route de la Grande Mercerie côté Nord, constitue la principale extension d'habitat résidentiel portée par le projet de PLU pour les 10 ans à venir. Ce secteur s'inscrit dans un tissu urbain récent, dans le prolongement Ouest d'un lotissement des années 1980 et le prolongement Nord de diverses opérations plus récentes implantées le long de la route de la RD.143. Ce premier secteur fait l'objet d'un classement en zone « à urbaniser » dite 1AU par le règlement du PLU.
- Un second secteur, d'une emprise plus modeste, se situe le long de la route de la Grande Mercerie côté Sud et a vocation à garantir l'optimisation de l'aménagement d'une enclave vierge de constructions, enserrée dans le bâti environnant. Compte tenu de sa faible surface et de sa desserte effective par les voies et réseaux collectifs, ce terrain est classé en zone « urbaine » et son secteur Ub par le règlement du PLU.

On précisera que ces deux secteurs d'aménagement à vocation résidentielle s'accompagnent d'un troisième secteur, destiné à la mise en valeur d'un espace naturel à l'entrée Sud du bourg (lieu-dit « Le Pérat »).



Constat

Surface totale : 1,8 hectares

ATOUTS DU SITE

Site s'imbriquant dans le prolongement Nord-Ouest d'un lotissement dit «Le Breuil» datant des années 1990 et au Nord de la route de la Grande Mercerie face à laquelle plusieurs opérations d'habitat se sont implantées plus récemment.

Cette emprise présente des possibilités de connexions et de dessertes optimales par les réseaux (dont l'assainissement collectif) sur la route de la Grande Mercerie et sur la route des Moulins.

Projet de développement résidentiel recouvrant un enjeu de renforcement d'un secteur d'habitat dont il s'agit de consolider les relations au centre bourg.

Topographie douce, absence de contraintes majeures au regard de la gestion des eaux de ruissellement s'acheminant le long de la RD.143.

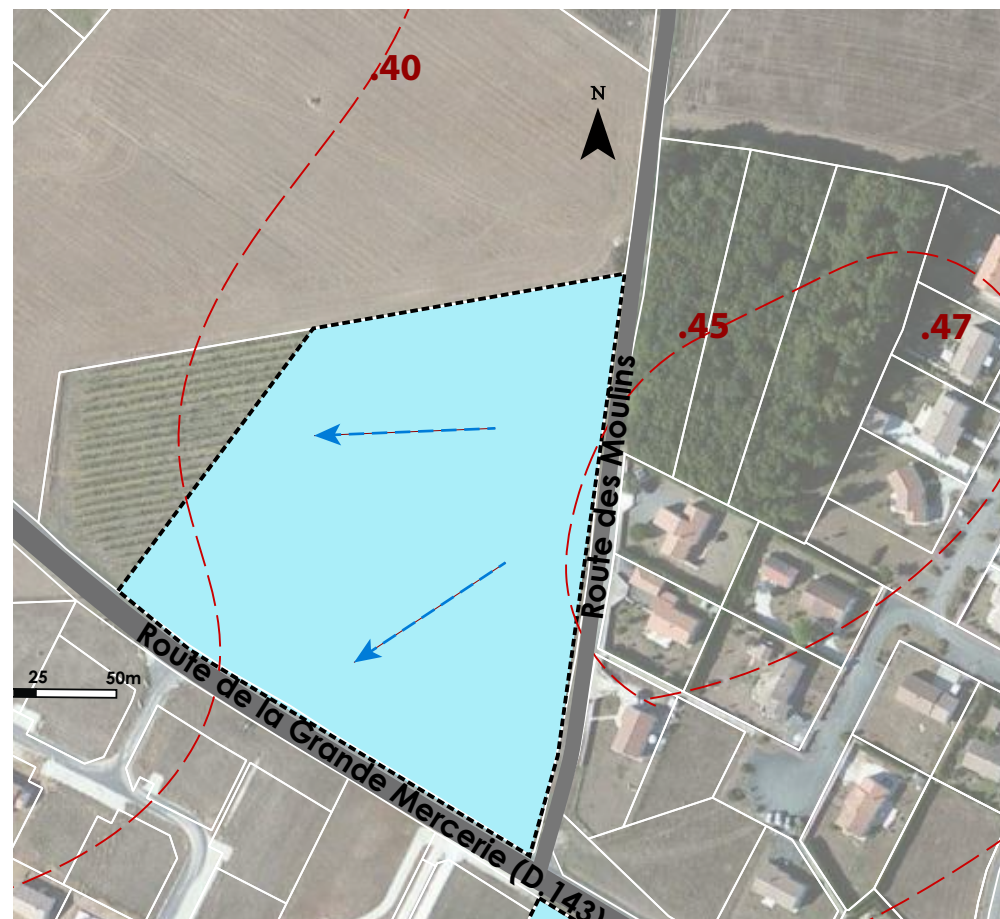
Un parcellaire unitaire facilitant la mise en œuvre des opérations d'urbanisation.

CONTRAINTES DU SITE

Malgré une certaine imbrication au sein du tissu urbain, le site recouvre des problématiques d'intégration paysagère puisqu'il occupe une séquence notable le long de la RD.143.

Objectifs du programme

- Constituer un nouveau quartier d'habitat résidentiel, relié aux parties bâties adjacentes par des accès mutualisés et sécurisés
- Réaliser un traitement paysager assurant l'intégration paysagère du futur quartier
- Conduire une opération exemplaire sur le plan environnemental, notamment au regard de la gestion des eaux de ruissellement (noue paysagères)
- Réaliser un minimum de 20 logements et le respect d'une densité globale de 14 logements/hectare, hors voiries, réseaux divers et espaces publics



Etat des contraintes d'aménagement

Desserte	Possibilité de desserte par la route du Moulin (limite Est) et la route de la Grands Mercerie (Sud)
Assainissement	Le site peut être desservi par le réseau d'assainissement collectif équipant le bourg
Défense incendie	Le site se situe dans un rayon de 400 mètres d'un dispositif de type PI 70, situé le long de la route de la Grands Mercerie

Prescriptions d'aménagement

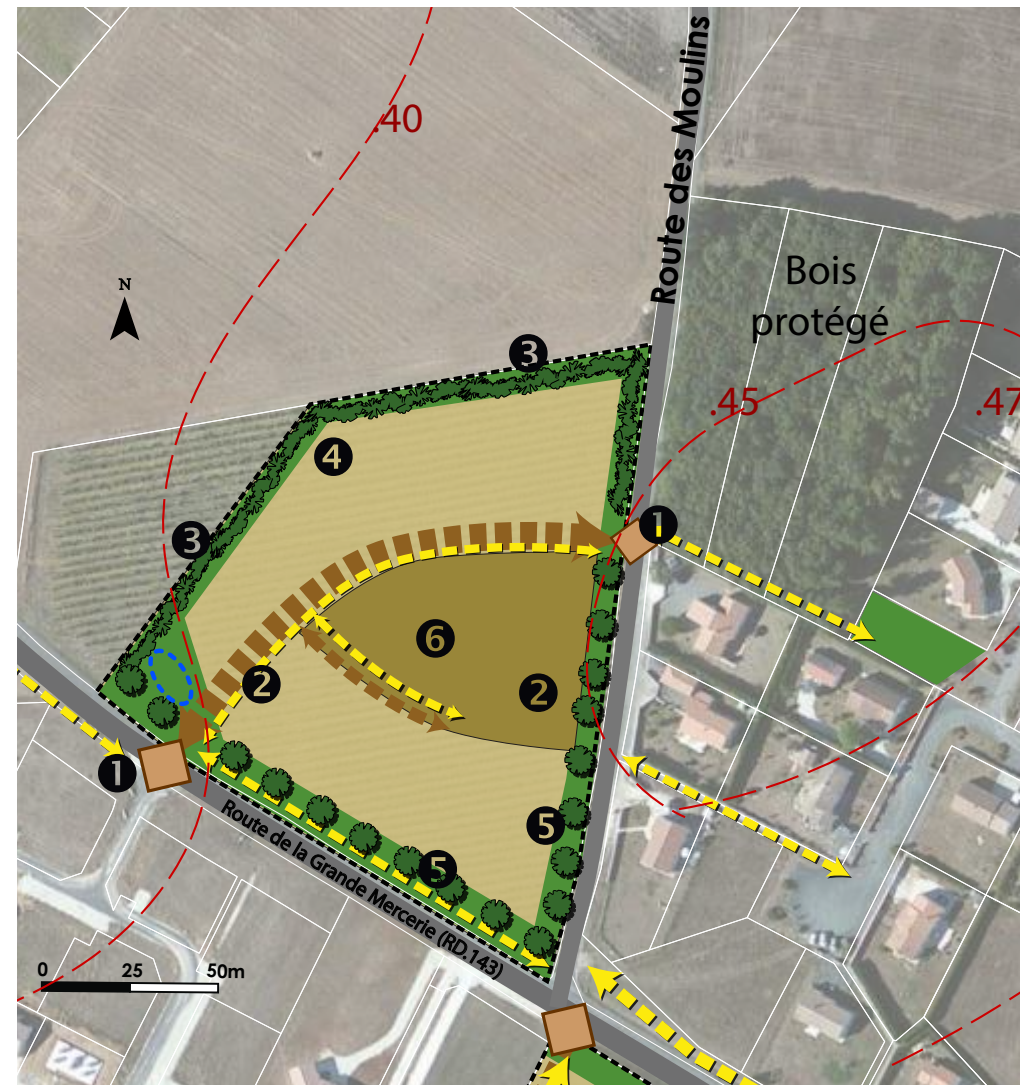
- ❶ Pour des raisons de sécurité et de fonctionnalité, prévoir des accès groupés assurant la mise en oeuvre d'une voie traversante ainsi qu'un accès unique sur la Route de la Grande Mercerie
- ❷ Aménager un réseau de voies douces au sein du futur quartier, visant à assurer des liaisons avec le contexte urbanisé, et proposer des voies de desserte en boucle en proscrivant toute impasse
- ❸ Réserver une frange végétale d'une emprise minimale de 5 mètres de largeur sur la limite Nord-Ouest du futur quartier en vue de la création d'une haie champêtre afin de constituer une frange de transition avec les espaces agricoles
- ❹ Créer un ouvrage de gestion des eaux pluviales (de type noue plantée) sur le point bas du site. De plus, des dispositifs de gestion des eaux pluviales seront répartis au sein de l'opération de manière à contribuer à la qualité de l'espace public et à allonger au maximum le cheminement naturel de l'eau, notamment le long des voies
- ❺ Créer des alignements d'arbres de haut jet le long des voies départementales afin de mettre en valeur l'entrée du bourg
- ❻ Proposer une mixité de logements et des tailles de parcelles variables selon l'amplitude indiquée ci-dessous

Une densité plus forte sera recherchée sur une partie de l'opération (au centre ou sur la frange Est). Cette densité sera assurée à travers la recherche d'un effet de rue et des implantations à l'alignement de l'espace public. Il convient de se référer aux Orientations d'Aménagement et de Programmes « thématiques ». D'une façon générale, l'habitat sera orienté de manière à optimiser les apports solaires.

Prévision des capacités d'accueil du site et de densité

Surface disponible	Voies, réseaux, espaces communs	Amplitude parcellaire	Nbre minimum de logements
18 000 mètres ²	20 %	600 - 800 mètres ²	20

On précisera que les tracés des voies internes et carrefours reportés sur les schémas ne sont pas figés et peuvent évoluer en fonction de considérations techniques notamment.. En revanche, les principes de connexions au réseau viaire indiquées devront être obligatoirement respectées.



Constat

Surface totale : 0,4 hectares

ATOUTS DU SITE

Un site directement desservi par la RD 143, pouvant être immédiatement desservi par les réseaux publics élémentaires dont le réseau d'assainissement collectif du bourg, ne présentant pas de difficultés majeures d'aménagement

Un site localisé à proximité immédiate du cœur de bourg ancien de Cravans et ses espaces publics structurants (mairie, jardin public...)

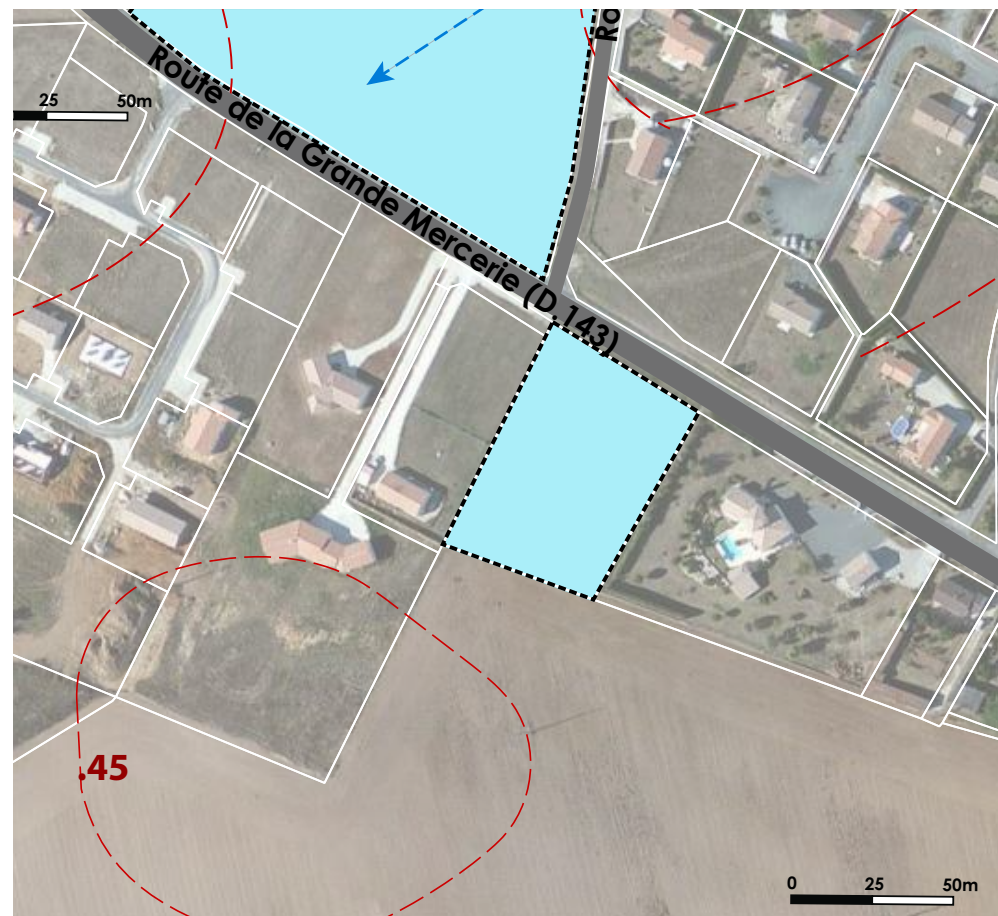
Absence de contraintes majeures au plan du relief et de la gestion du ruissellement pluvial

CONTRAINTES DU SITE

Un site demeurant exposé dans les paysages en l'absence d'écrans de plantation, et un axe viaire de desserte (RD 143) à requalifier et sécuriser

Objectifs du programme

- Réaliser une opération d'habitat dense et cohérente avec l'environnement, par la construction d'un minimum de 4 logements respectant un objectif de densité globale de 14 logements/hectare, hors voiries, réseaux divers et espaces publics
- Assurer l'intégration paysagère du projet, localisé dans un contexte de lien physique et fonctionnel entre le bourg-rue ancien de Cravans et le quartier récent de « La Mercerie »



Etat des contraintes d'aménagement

Desserte		Possibilité de desserte depuis la route de la Grande Mercerie (RD 143)
Assainissement		Le site peut être desservi par le réseau d'assainissement collectif équipant le bourg
Défense incendie		Le site se situe dans un rayon de 400 mètres d'un dispositif de type PI 70, situé sur la place de l'Ancienne Forge

Prescriptions d'aménagement

- ❶ Pour des raisons de sécurité et de fonctionnalité, prévoir un accès groupé sur la route de la Grande Mercerie (RD 143) et positionné sur l'angle Nord de la parcelle à aménager
- ❷ Maintenir une possibilité de sortie au Sud de l'emprise aménageable afin d'anticiper d'éventuelles connexions avec de futures extensions résidentielles ultérieures au PLU
- ❸ Créer une frange végétale d'une emprise minimale de 5 mètres le long de la route de la Grande Mercerie (RD 143), aux essences végétales adaptées au site
- ❹ Répondre à l'exigence d'une densité urbaine de la future opération par des implantations bâties au plus proche de la voie ouverte à la circulation, favorisant l'exposition des espaces libres privatifs à l'Est, Sud-Est

Le point de connexion du futur ensemble d'habitat sera obligatoirement réalisé sur la route de la Grande Mercerie (RD 143) et sera mutualisé pour la desserte de l'ensemble des futurs lots constructibles. Cet accès et se verra positionné sur l'angle Nord de l'emprise foncière initiale.

Prévision des capacités d'accueil du site et de densité

Surface disponible	Voies, réseaux, espaces communs	Amplitude parcellaire	N ^{bre} minimum de logements
3 900 mètres²	20 %	600 - 900 mètres²	4

On précisera que les tracés des voies internes et carrefours reportés sur les schémas ne sont pas figés et peuvent évoluer en fonction de considérations techniques notamment.. En revanche, les principes de connexions au réseau viaire indiquées devront être obligatoirement respectées.



Secteurs de projet n° 1 et 2

-  Emprises prévues pour l'implantation de nouvelles constructions, dans les termes du règlement
-  Emprises destinées à l'accueil de constructions denses - Des principes d'alignement aux voies et parties communes et d'implantations mitoyennes sont à encourager
-  Emprises prévues pour l'implantation d'espaces verts et de végétation nouvelle
-  Haies bocagères à réaliser en lien avec les Orientations d'Aménagement et de Programmation thématiques
-  Alignements d'arbres et/ou d'arbustes à réaliser
-  Accès à créer depuis les voiries existantes - Intersections à sécuriser
-  Nouvelles voies de desserte ouvertes à la circulation à créer en lien avec les Orientations d'Aménagement et de Programmation thématiques
-  Liaisons douces existantes et nouvelles liaisons douces à créer
-  Topographie à prendre en compte dans les implantations bâties et la gestion des eaux de ruissellement
-  Équipement pluvial à créer en lien avec les Orientations d'Aménagement et de Programmation thématiques et le respect de la réglementation en vigueur (article L214-1 du Code de l'Environnement)

Secteur de projet n° 3

-  Équipement existant de la maison de retraite
-  Place de l'Ancienne Forge à réaménager
-  Emprise de projet destinée à la création d'un espace public mettant en valeur l'environnement de la vallée de la Bénigousse
-  Plantations arborées et arbustives à maintenir et réaliser en cohérence avec les caractéristiques du site
-  Ruisseau de la Bénigousse à préserver et valoriser
-  La RD 216, un axe à mettre en valeur et à sécuriser
-  Séquence de la RD 216 à requalifier en faveur des déplacements piétons et accès à prévoir sur le nouvel espace public de la vallée de la Bénigousse
-  Carrefour à sécuriser entre la RD 143 et la RD 216
-  Liaisons douces existantes et nouvelles liaisons douces à créer
-  Aménagements légers à créer en vue de mettre en valeur le patrimoine biologique associé au ruisseau de la Bénigousse (poste d'observation...)
-  Aire de stationnement intégrée à l'environnement à créer
-  Liaison douce à créer le long du ruisseau de la Bénigousse en lien avec l'emplacement réservé prévu par le règlement du PLU