DÉPARTEMENT DE LA GIRONDE

Commune de
LA BREDE

Révision du PLU prescrite par D.C.M. du 4 juin 2014
Projet de PLU arrêté par D.C.M. du 13 juin 2018
PLU approuvé par D.C.M. du 8 octobre 2019
Vu pour être annexé à la délibération du 8 octobre 2019

PLAN LOCAL d'URBANISME

3.0 Orientations d'Aménagement et de Programmation

Sarl METROPOLIS, atelier d'urbanisme
10 rue du 19 mars 1962
33 130 BEGLES

BIOTOPE, Agence Sud-Ouest
2 boulevard J-J Bosc
33 130 BEGLES

SOMMAIRE

SECTEUR A VOCATION D'HABITAT : CHEMIN DU MAYNE 5

SECTEUR A VOCATION D'HABITAT : LE BESSEAU-COUQUEREAU 8

SECTEUR A VOCATION D'HABITAT : LA PERRUCADE 11

SECTEUR A VOCATION D'HABITAT : MONPLAISIR 14

ZONE DE MIXITÉ FONCTIONNELLE DU COUDOUGNEY 17

SECTEUR DE MUTATION URBAINE : SOURIGUEY-MONS 22

INTRODUCTION - CADRE REGLEMENTAIRE

Les orientations d'aménagement et de programmation sont définies aux ***articles L. 151-6 et L. 151-7*** du Code de l'urbanisme :

« Les orientations d'aménagement et de programmation comprennent, en cohérence avec le projet d'aménagement et de développement durables, des dispositions portant sur l'aménagement, l'habitat, les transports et les déplacements. »

« Les orientations d'aménagement et de programmation peuvent notamment :
1° Définir les actions et opérations nécessaires pour mettre en valeur l'environnement, notamment les continuités écologiques, les paysages, les entrées de villes et le patrimoine, lutter contre l'insalubrité, permettre le renouvellement urbain et assurer le développement de la commune ;
2° Favoriser la mixité fonctionnelle en prévoyant qu'en cas de réalisation d'opérations d'aménagement, de construction ou de réhabilitation un pourcentage de ces opérations est destiné à la réalisation de commerces ;
3° Comporter un échéancier prévisionnel de l'ouverture à l'urbanisation des zones à urbaniser et de la réalisation des équipements correspondants ;
4° Porter sur des quartiers ou des secteurs à mettre en valeur, réhabiliter, restructurer ou aménager ;
5° Prendre la forme de schémas d'aménagement et préciser les principales caractéristiques des voies et espaces publics ;
6° Adapter la délimitation des périmètres, en fonction de la qualité de la desserte, où s'applique le plafonnement à proximité des transports prévu aux articles L. 151-35 et L. 151-36. »

Les orientations d'aménagement et de programmation viennent en complément du règlement d'urbanisme.

En cohérence avec l'état des lieux et les justifications décrits dans le rapport de présentation, les orientations d'aménagement sont déclinées ci-après :

- Secteurs à vocation d'habitat qui nécessitent des orientations d'aménagement :
  Chemin du Mayne, Le Besseau-Couquereau et La Perrucade

- Zone de mixité fonctionnelle du Coudougney

- Secteur de mutation urbaine : Souriguey-Mons

SECTEUR A VOCATION D'HABITAT : CHEMIN DU MAYNE

SITUATION

Surface : 1,14 ha

PRESENTATION DU SITE

Ce secteur est situé au nord de l'allée des Lettres Persanes, desservie par le Chemin du Mayne, en secteur urbain à dominante d'habitat pavillonnaire.
Il correspond à un terrain nu (prairie) de plus d'un hectare en zone urbaine à vocation d'habitat pavillonnaire (UD). Il est entouré de fonds de parcelles.

OBJECTIFS

L'orientation d'aménagement vise à poursuivre le développement de nouvelles constructions sur cet espace libre, dans une articulation cohérente avec le tissu urbain existant, en utilisant le chemin du Mayne comme support de la desserte viaire.
Ce secteur nécessite la mise en place d'orientations d'aménagement pour permettre une utilisation optimale de cet espace libre en fonction des enjeux de développement urbain et des enjeux environnementaux.

SCHÉMA D'AMENAGEMENT

PRINCIPES D'AMENAGEMENT

a. Programmation et formes urbaines

- Développer un secteur à dominante d'habitat ;
- Permettre la construction de 8 logements maximum ;
- Veiller à une transition respectueuse avec les tissus périphériques pavillonnaires ;

b. Gestion et préservation environnementale

- Conserver le patrimoine floristique des prairies mésophiles existantes sur le site.

c. Voirie, accès et desserte par les réseaux

▪ **Voirie et accès** :

- Aménagement et élargissement du Chemin du Mayne permettant de desservir le site depuis l'allée des Lettres Persanes. Cette voie élargie sera une voie mixte routière et douce (piétions et cyclistes). Elle doit avoir une largeur d'emprise minimum de 8 m pour un double sens.

- La voie interne créée devra intégrer du stationnement commun pour les visiteurs ainsi que la gestion des eaux pluviales provenant de la chaussée. Son traitement paysager qualitatif doit permettre de garantir la qualité résidentielle.

- Aménagement de sécurité de la connexion du Chemin du Mayne avec l'allée des Lettres Persanes.

▪ **Sécurité incendie** :

- Mise en œuvre de la protection incendie interne du site.

SECTEUR A VOCATION D'HABITAT : LE BESSEAU-COUQUEREAU

SITUATION

Surface : 1,97 Ha

PRESENTATION DU SITE

Ce site se présente en deux secteurs de part et d'autre de l'avenue Adolphe Demons, au nord de la zone urbaine du bourg, qui s'intègre à une zone à vocation résidentielle d'habitat.

L'habitat pavillonnaire est dominant. Le développement linéaire et les découpages parcellaires ont laissé deux larges espaces non bâtis d'environ deux hectares, en limite du secteur urbain et qui se situent dans un environnement paysager de qualité à préserver, en limite du Domaine du Château de La Brède, classé Monument Historique.

La partie au nord de l'avenue Adolphe Demons correspond à l'utilisation d'un espace urbain libre de toute construction.

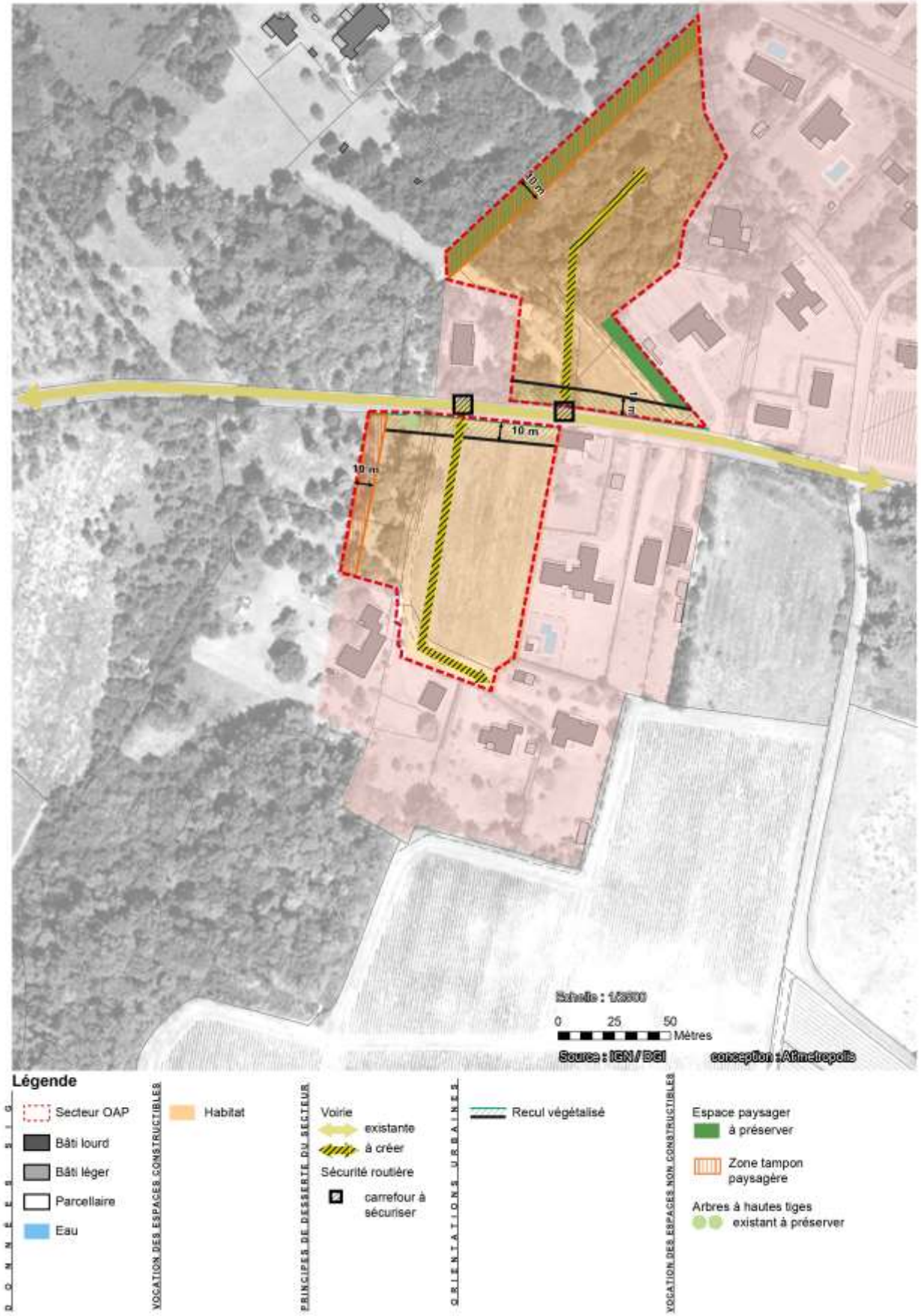
La partie au sud de l'avenue Adolphe Demons correspond à une extension urbaine limitée en interstice d'un secteur à vocation d'habitat.

OBJECTIFS

Le secteur est un potentiel d'urbanisation qui nécessite la mise en place d'orientations d'aménagement et la création d'une zone 1AU sur la partie en extension urbaine pour permettre une utilisation optimale de cet espace libre en fonction des enjeux de développement urbain et des enjeux environnementaux.

L'orientation d'aménagement a pour objet de développer l'urbanisation à vocation d'habitat sous la forme d'opérations d'ensemble, une sur la partie nord et une sur la partie sud de l'avenue Adolphe Demons, afin de composer la desserte viaire du secteur et d'assurer des transitions paysagères entre les futures constructions et les zones naturelles et agricoles, en s'appuyant sur la création d'une zone tampon paysagère.

SCHÉMA D'AMENAGEMENT



PRINCIPES D'AMENAGEMENT

a. Programmation et formes urbaines

- Développer un secteur à dominante d'habitat.

- Permettre la construction de 6 logements maximum sur le secteur Nord de Couquereau et de 5 logements maximum sur le secteur Sud de Besseau.

- Veiller à une transition respectueuse avec les tissus périphériques pavillonnaires.

b. Gestion et préservation environnementale

- Respecter un recul de 10 m par rapport à l'alignement de l'avenue Adolphe Demons, le long du fossé afin de préserver les habitats semi-naturels humides identifiés.

- Conserver le patrimoine floristique de la station de Trépan Barbu existante sur le site.

- Création d'une lisière plantée à l'ouest du site, zone tampon paysagère arbustive entretenue entre les espaces naturels et agricoles et les futures constructions : bande végétalisée, paysagée, composée d'arbres et de haies de bourrage, permettant de protéger les futures constructions des traitements phytosanitaires des cultures et éviter les conflits d'usages.

- Obligation de débroussaillement et de maintien en état débroussaillé s'applique pour les terrains situés à moins de 200 mètres des bois et forêts.

c. Voirie, accès et desserte par les réseaux

▪ **Voirie et accès** :

- Création de voies nouvelles permettant de desservir les secteurs nord (Couquereau) et sud (Le Besseau) depuis l'avenue Adolphe Demons et permettant l'urbanisation des terrains de part et d'autre de ces nouvelles voies. Elles devront intégrer la gestion des eaux pluviales provenant de la chaussée ainsi que du stationnement commun pour les visiteurs. Leur traitement paysager qualitatif doit permettre de garantir la qualité résidentielle.

- Aménagement de sécurité des connexions des voies nouvelles avec l'avenue Adolphe Demons.

▪ **Sécurité incendie** :

- Mise en œuvre de la protection incendie interne du site.

▪ **Assainissement non collectif** :

- Les lots doivent être suffisants pour permettre la mise en place d'un assainsisement individuel.

SECTEUR A VOCATION D'HABITAT : LA PERRUCADE

SITUATION

Surface : 1,69 ha

PRESENTATION DU SITE

Le site de la Perrucade est situé dans la continuité du secteur urbain à vocation d'habitat pavillonnaire.

Il se situe à l'intersection de l'avenue du Reys, du chemin du Stade et de l'ancienne voie ferrée, cheminement doux qui permet de rejoindre la piste cyclable vers Hostens ainsi que le centre-bourg.

Il constitue une extension urbaine sur un terrain desservi par tous les réseaux en capacité suffisante.

L'occupation se compose de boisements de pinèdes et de feuillus et d'un espace de jardin potager.

OBJECTIFS

L'orientation d'aménagement a pour objet de développer l'urbanisation à vocation d'habitat sous la forme d'une opération d'ensemble afin de composer la desserte viaire du secteur et d'assurer des transitions paysagères entre les futures constructions et la zone agricole, en s'appuyant sur la création d'une zone tampon paysagère le long de la limite de la zone.

SCHÉMA D'AMENAGEMENT

PRINCIPES D'AMENAGEMENT

a. Programmation et formes urbaines

- Développer un secteur à dominante d'habitat.

- Permettre la construction de 10 logements maximum.

- Veiller à une transition respectueuse avec les tissus périphériques pavillonnaires et agricoles.

b. Gestion et préservation environnementale

- Création d'une lisière plantée en limite sud-ouest et sud-est du site sur une largeur de 10 m au minimum, zone tampon paysagère arbustive entretenue entre les futures constructions et la zone agricole : bande végétalisée, paysagée, composée d'arbres et de haies de bourrage, permettant de protéger les futures constructions des traitements phytosanitaires des cultures et éviter les conflits d'usages.

- Préservation d'un maximum de sujets feuillus et matures existants.

- Obligation de débroussaillement et de maintien en état débroussaillé s'applique pour les terrains situés à moins de 200 mètres des bois et forêts.

c. Voirie, accès et desserte par les réseaux

▪ **Voirie et accès** :

- Création d'une voie nouvelle permettant de desservir le secteur depuis l'avenue du Reys et permettant l'urbanisation de part et d'autre de cette nouvelle voie. Cette voie intègrera du stationnement commun pour les visiteurs. Son traitement paysager qualitatif doit permettre de garantir la qualité résidentielle.

- Création d'un cheminement doux vers l'ancienne voie ferrée (RD 805) avec franchissement du fossé.

- Aménagement de sécurité de la connexion de la voie nouvelle interne avec l'avenue du Reys (RD109).

▪ **Sécurité incendie** :

- Mise en œuvre de la protection incendie du site.

▪ **Assainissement** :

- La zone de la Perrucade est desservie par un réseau d'assainissement en refoulement. Tout raccordement ne peut se faire que par le biais d'une pompe de relevage privée dont les caractéristiques sont transmises par le délégataire.

SECTEUR A VOCATION D'HABITAT : MONPLAISIR

SITUATION

Surface : 0,73 ha

PRESENTATION DU SITE

Le site de Monplaisir est situé à proximité du centre bourg de La Brède.

Il se situe au nord de l'avenue du Château (RD108).

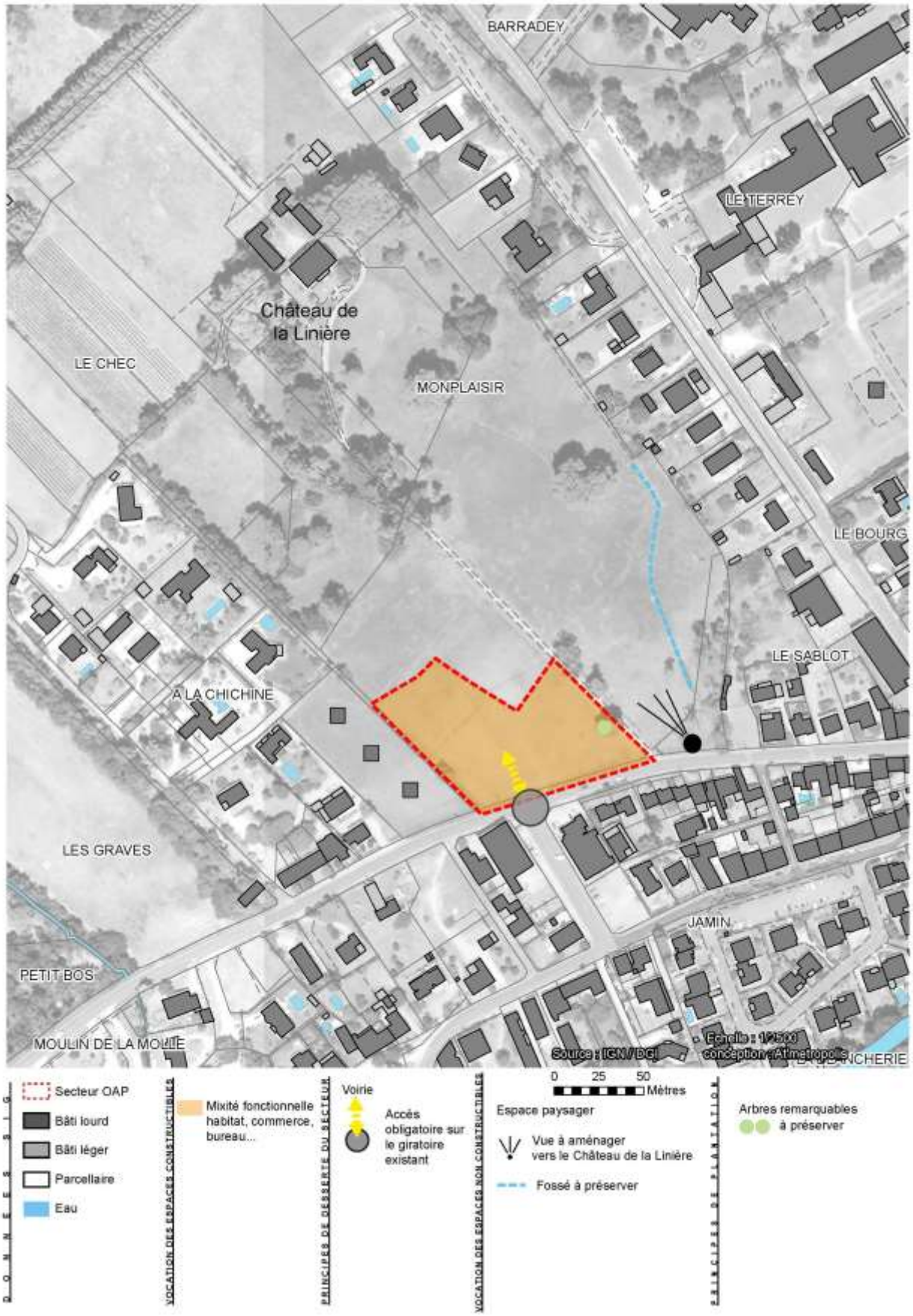
Il est terrain desservi par tous les réseaux en capacité suffisante à l'intérieur de l'enveloppe urbaine du bourg.

L'occupation actuelle se compose d'une vaste prairie.

OBJECTIFS

Les orientations d'aménagement ont pour objet de permettre une urbanisation à dominante habitation sous la forme d'une opération d'ensemble sur ce secteur avec prise en compte des contraintes en terme de desserte viaire et de préservation environnementale.

SCHÉMA D'AMENAGEMENT



PRINCIPES D'AMENAGEMENT

a. Programmation et formes urbaines

- Développer un secteur mixte à dominante d'habitat.
- Permettre la construction de 35 logements maximum.
- Organiser les constructions en fonction de la topographie du terrain.

b. Mixité sociale et fonctionnelle

Les opérations comportant 6 logements et plus devront comporter au minimum un tiers de logements locatifs sociaux. Cette part s'applique en nombre de logements, arrondi à l'entier supérieur.

c. Gestion et préservation paysagère et environnementale

- Une étude environnementale devra être réalisée avant tout projet d'aménagement ou de construction.
- Les arbres remarquables devront être maintenus.

d. Voirie, accès et desserte par les réseaux

▪ **Voirie et accès** :

- Connexion obligatoire de la voie nouvelle interne avec l'avenue du Château (RD108) au niveau du giratoire existant.
- Intégrer du stationnement commun dans la voirie.
- Traitement paysager qualitatif permettant de garantir la qualité résidentielle.

▪ **Réseaux** :

- Gestion des eaux pluviales provenant de la voirie, des aménagements et des futures constructions sur la base d'une étude hydraulique préalable et globale sur tout le secteur.

▪ **Sécurité incendie** :

- Mise en œuvre de la protection incendie du site.

ZONE DE MIXITÉ FONCTIONNELLE DU COUDOUGNEY

SITUATION

Surface : 10,27 ha

PRESENTATION DU SITE

Le secteur du Coudougney occupe une place de premier ordre par sa situation : porte d'entrée du centre bourg de La Brède, le long de l'avenue Charles de Gaulle.

Le foncier est composé de surfaces artificialisées dédiées aux constructions commerciales et artisanales ainsi que de maisons en cours de mutation.

Un tourne à gauche ainsi qu'un giratoire de type urbain permet l'accès principal de la zone commerciale et d'activités depuis l'avenue Charles de Gaulle. Un accès secondaire existe par l'Allée de la Perrucade.

L'aménagement du secteur doit se conformer aux dispositions particulières relatives à la proximité de la RD 108 (avenue Charles de Gaulle) qui est classée axe de circulation départementale de première catégorie et axe de 4ème catégorie pour son niveau sonore. Des prescriptions d'isolement sonore s'imposent du fait du passage de cette infrastructure.

D'un point de vue environnemental et paysager, le site est bordé en limite Nord par le Saucats, qui est classé Natura 2000 et dont la continuité naturelle et paysagère n'est pas lisible depuis l'avenue Charles de Gaulle.

De plus, le site cumule une image peu qualitative d'entrée de ville et présente des confrontations entre bâtiments commerciaux et artisanaux et la berge du cours d'eau, en dehors des espaces de jardins privés qui sont intégrés dans le périmètre des OAP.

Une partie de ce secteur est située dans le lit majeur du Saucats.

Dans l'attente d'une étude hydraulique approfondie qui pourrait permettre une meilleure adaptation du règlement et des OAP, des restrictions de constructibilité sont imposées sur cette partie pour prendre en compte le risque inondation et protéger les biens et les personnes.

OBJECTIFS

L'objectif sur ce site est d'accompagner la dynamique actuelle de développement de la zone d'activités du Coudougney, qui constitue, dans sa partie centrale, un pôle commercial majeur pour la ville.

La volonté est de conforter cette zone commerciale et de services, en l'organisant de manière plus rationnelle, en liaison avec le tissu urbain résidentiel périphérique, plus respectueuse du milieu naturel environnant (Le Saucats).

L'enjeu paysager est triple :

- Requalifier l'entrée de ville sur l'avenue Charles de Gaulle,
- Assurer des transitions paysagères et environnementales entre la zone commerciale (bâti et parkings) et le cours d'eau du Saucats,
- Intégrer dans l'aménagement les espaces nécessaires à l'expansion des crues du Saucats pour que ces espaces regagnent en résilience.

Cela se traduit par des objectifs thématiques :

<u>Déplacements</u> :

- Sécuriser les carrefours et les intersections entre l'avenue Charles de Gaulle et les voies de desserte interne ;
- Développer les cheminements doux le long du Saucats, en parallèle du cheminement existant le long de l'avenue Charles de Gaulle ;
- Envisager le franchissement du Saucats par des cheminements doux ;
- Envisager le franchissement du Saucats par une voirie de desserte reliant la zone du Coudougney à la zone de Souriguey-Mons ;

<u>Paysage-Nature</u> :

- Développer et aménager des zones tampons paysagères entre la zone d'activités et les zones pavillonnaires d'habitat en maintenant les arbres et les haies existantes, en développant les plantations d'arbres de hautes tiges et de haies ;
- Intégrer les espaces d'expansion des crues du Saucats et limiter l'exposition des populations futures au risque d'inondation ;
- Recréer la trame bleue le long du Saucats et marquer les lisières de la zone au contact du Saucats.

<u>Economie-Emploi</u> :

- Maintenir et renforcer l'activité économique (commerce, artisanat, services, …).

Formes urbaines :

- Rechercher une cohérence d'ensemble aux futures constructions pour recomposer l'entrée de ville ;
- Veiller à une transition respectueuse avec les tissus périphériques pavillonnaires.

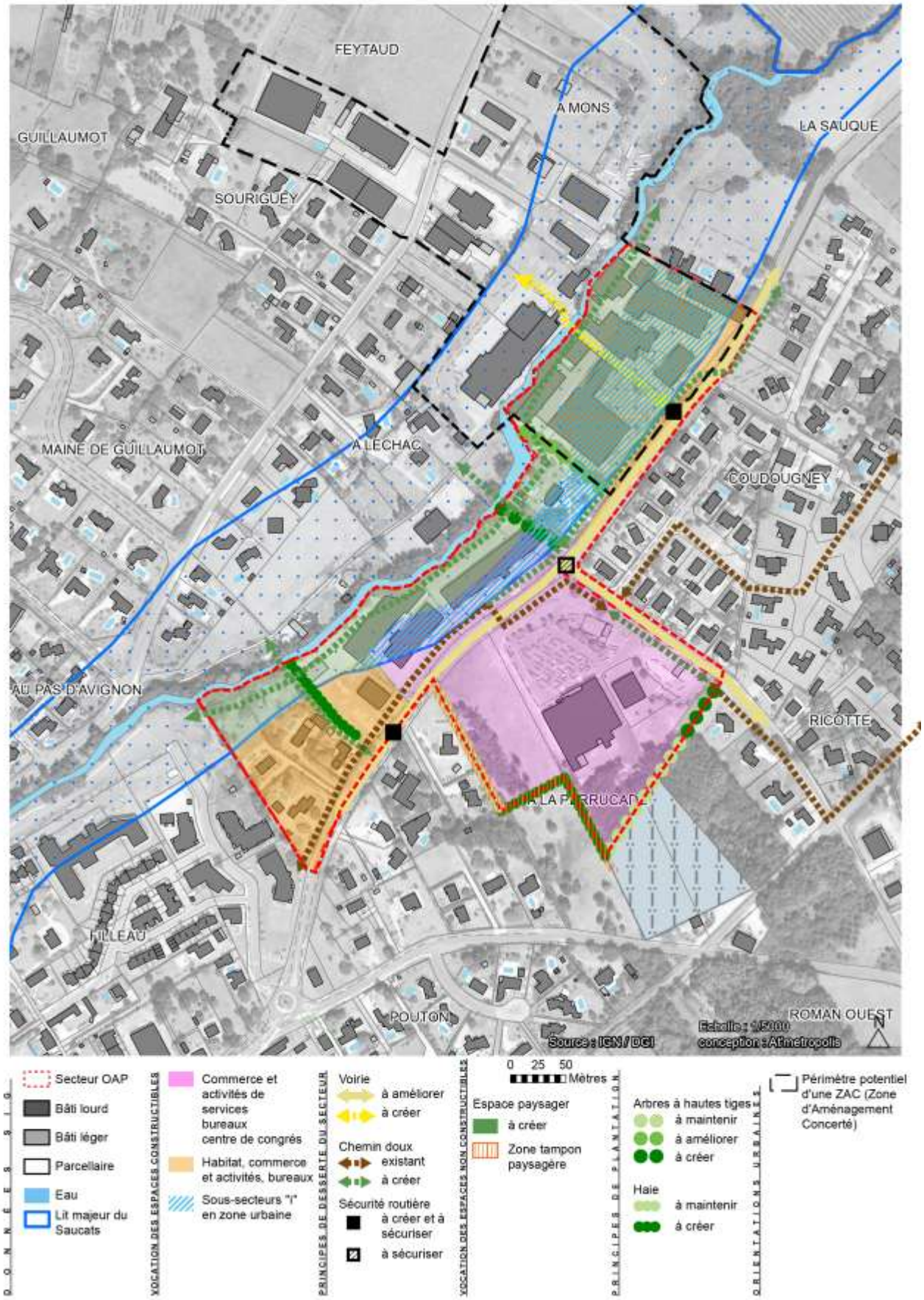
Mixité sociale et fonctionnelle :

- Favoriser la mixité sociale et fonctionnelle sur les deux zones périphériques classées en UM.

Risques d'inondation :

- Définition d'une zone 1AUm indicée « i » situé dans le lit majeur du Saucats, dans laquelle des restrictions de constructibilité sont imposées pour prendre en compte le risque inondation
- Intégrer les espaces d'expansion des crues du Saucats et limiter l'exposition des populations futures au risque d'inondation.

SCHÉMA D'AMENAGEMENT



PRINCIPES D'AMENAGEMENT

a. ***Programmation et formes urbaines***

- Renouvellement urbain à vocation commerciale, artisanale, de service et de mixité fonctionnelle, avec de l'habitat sur les espaces périphériques (UM) en continuité de la ZAC de Filleau et sur l'ancien site Simflex.

- Dans la zone centrale classée en UX, aucune construction à destination d'habitation n'est autorisée.

- Uniquement dans le cadre d'une opération de renouvellement urbain, les deux zones périphériques (UM) pourront intégrer de la mixité fonctionnelle et sociale et accueillir des constructions à destination d'habitation.

- Permettre la construction de 40 logements maximum dans la zone UM.

- Veiller à une transition respectueuse avec les tissus urbains périphériques.

- Dans les sous-secteurs indicés « i », situés dans le lit majeur du Saucats, des restrictions de constructibilité sont imposées pour prendre en compte le risque inondation dans l'attente d'une étude hydraulique permettant de justifier et de définir les conditions de mutation de ce secteur.

b. ***Mixité fonctionnelle et sociale***

Les opérations comportant 6 logements et plus devront comporter au minimum un tiers de logements locatifs sociaux. Cette part s'applique en nombre de logements, arrondi à l'entier supérieur.

c. ***Voirie, accès et desserte par les réseaux***

- Création de la voie interne et des liaisons douces conformément au schéma d'aménagement.

- Aménagement de sécurité des accès de la zone avec l'avenue Charles de Gaulle.

- Des cheminements doux doivent être réalisés en complément des cheminements existants et intégrés dans un aménagement paysager, notamment le long du Saucats.

- Plusieurs cheminements permettent de relier le bourg et le secteur de la Sauque.

d. ***Zone tampon paysagère, renaturation du cours d'eau et préservation écologique***

- Des zones tampons paysagères doivent être créés le long du Saucats ainsi qu'entre la zone commerciale UX et la zone urbaine d'habitat UC au sud permettant de faire écran aux nuisances.

- Création d'un espace naturel (Nmi), 30 m de part et d'autre du Saucats, afin de rétablir la continuité écologique et paysagère du cours d'eau. Dans l'attente de la mutation de cet espace, les nouvelles constructions, l'extension des constructions existantes ainsi que toute création de surface de plancher sont interdites.

e. ***Outils d'aménagement opérationnel***

- Une Zone d'Aménagement Concerté (ZAC) pourra être créée dans le périmètre défini sur le schéma d'aménagement permettant une maîtrise foncière et une opérabilité de la zone plus rapide. Cette ZAC serait limitée aux deux zones d'OAP de part et d'autre du cours d'eau.

SECTEUR DE MUTATION URBAINE : SOURIGUEY-MONS

SITUATION

Surface : 9,3 ha

PRESENTATION DU SITE

Le secteur de Souriguey-Mons est situé sur la rive gauche du Saucats, de part et d'autre de l'allée des Lettres Persanes, en secteur urbain mixte (habitat pavillonnaire et activités économiques) et en limite avec une zone agricole.

La pérennisation de l'activité économique sur ce secteur est compromise compte tenu des difficultés de desserte pour les poids-lourds via le centre-bourg.

D'un point de vue paysager, le site cumule l'image dégradée d'une zone artisanale peu organisée, et des confrontations entre bâtiment d'activités, zone pavillonnaire, espaces agricoles et la ripisylve du Saucats, là où elle existe encore.

Le secteur nord-ouest est traversé par un fossé le long duquel est présente une végétation typique de zone humide, dont la destruction impliquerait une compensation. Cette végétation doit être intégrée dans l'aménagement global afin de gérer l'écoulement des eaux pluviales de la zone vers le point bas (bassin de rétention) et le Saucats en aval.

Une partie du secteur est situé dans le lit majeur du Saucats.

Dans l'attente d'une étude hydraulique approfondie qui pourrait permettre une meilleure adaptation du règlement et des OAP, des restrictions de constructibilité sont imposées sur cette partie pour prendre en compte le risque inondation et protéger les biens et les personnes.

OBJECTIFS

Le secteur de Souriguey-Mons est un potentiel d'urbanisation à conforter par un remaniement urbain : zone urbaine de grande surface qui nécessite la mise en œuvre d'orientations d'aménagement et la création d'une zone à urbaniser de mutation urbaine (1AUm et 1AUmi) et une zone naturelle de mutation (Nmi).

Cela se traduit par des objectifs thématiques :

Déplacements :

- Sécuriser les carrefours et les intersections entre l'allée des Lettres Persanes et les voies de desserte interne ;
- Développer les cheminements doux le long du Saucats ;
- Envisager le franchissement du Saucats par des cheminements doux ;
- Envisager le franchissement du Saucats par une voirie de desserte reliant la zone de Souriguey-Mons à la zone du Coudougney ;

Paysage-Nature :

- Créer une zone tampon paysagère d'une largeur minimale de 10 m le long de la limite du secteur avec la zone agricole et avec la zone naturelle au nord afin de restaurer la continuité écologique du corridor écologique au nord de l'actuelle zone d'activités ;
- Aménager un espace de préservation le long du Saucats permettant la restauration du corridor écologique et la fonctionnalité hydraulique liée au cours d'eau (parallélisme des actions menées sur la rive droite du Saucats) ;
- Intégrer les espaces d'expansion des crues du Saucats et limiter l'exposition des populations futures au risque d'inondation ;
- Recréer la trame bleue le long du Saucats.

Formes urbaines :

- Développer à terme un quartier à dominante d'habitat ;
- Gérer les constructions existantes à usage d'activités économiques en leur permettant une certaine évolution (1AUm) ;
- Veiller à une transition respectueuse avec les tissus périphériques pavillonnaires.

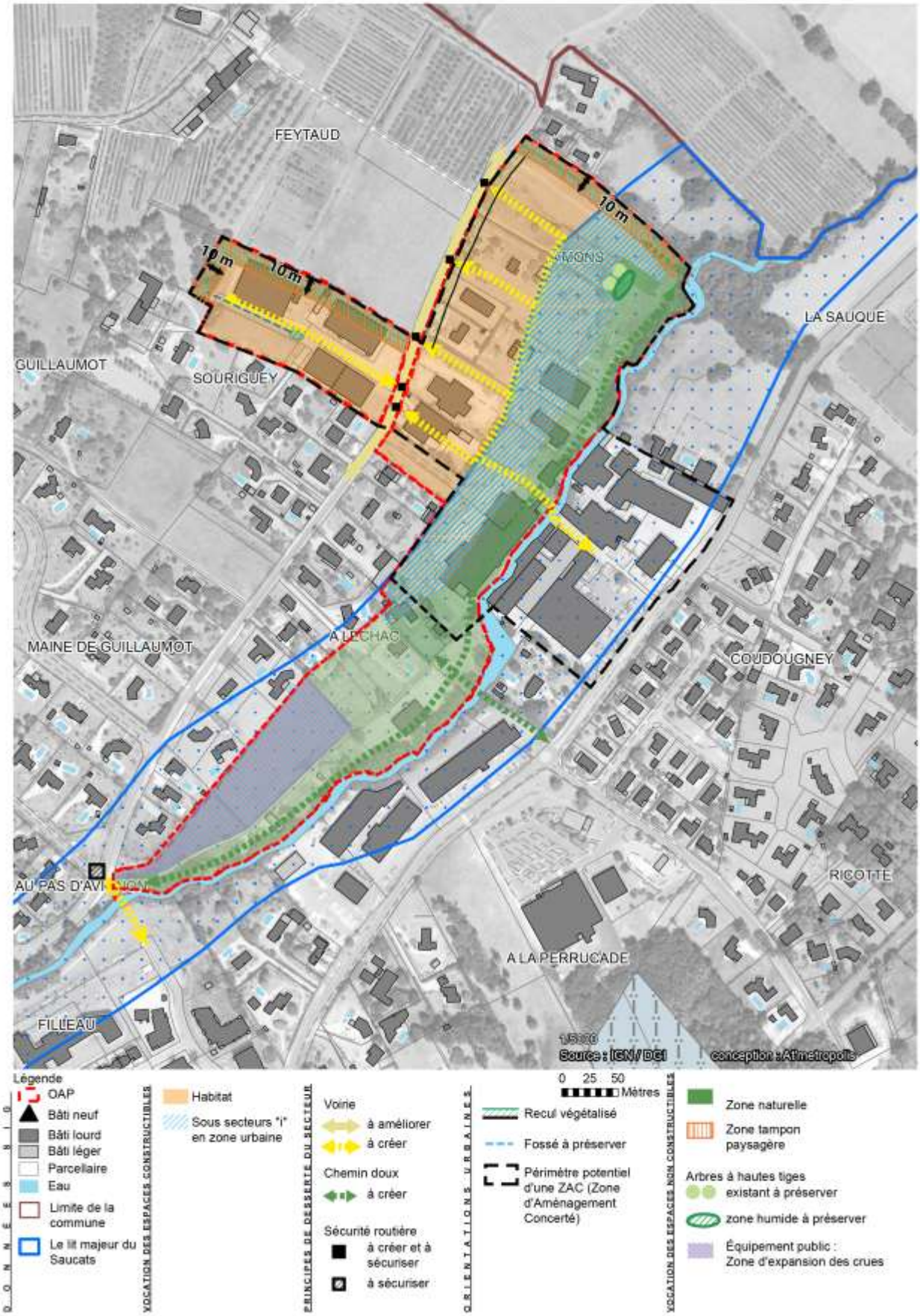
Mixité sociale et fonctionnelle :

- Favoriser la mixité sociale dans les opérations de logements.

Risques d'inondation :

- Définition d'une zone 1AUm indicée « i » situé dans le lit majeur du Saucats, dans laquelle des restrictions de constructibilité sont imposées pour prendre en compte le risque inondation.
- Intégrer les espaces d'expansion des crues du Saucats et limiter l'exposition des populations futures au risque d'inondation.

SCHÉMA D'AMENAGEMENT



Légende

ZONAGE
- OAP
- Bâti neuf
- Bâti lourd
- Bâti léger
- Parcellaire
- Eau
- Limite de la commune
- Le lit majeur du Saucats

VOCATION DES ESPACES CONSTRUCTIBLES
- Habitat
- Sous secteurs "i" en zone urbaine

PRINCIPES DE DESSERTE DU SECTEUR
- Voirie
  - à améliorer
  - à créer
- Chemin doux
  - à créer
- Sécurité routière
  - à créer et à sécuriser
  - à sécuriser

ORIENTATIONS URBAINES
- Recul végétalisé
- Fossé à préserver
- Périmètre potentiel d'une ZAC (Zone d'Aménagement Concerté)

VOCATION DES ESPACES NON CONSTRUCTIBLES
- Zone naturelle
- Zone tampon paysagère
- Arbres à hautes tiges existant à préserver
- zone humide à préserver
- Équipement public : Zone d'expansion des crues

PRINCIPES D'AMENAGEMENT

a. *Programmation et formes urbaines*

- Renouvellement urbain afin de faire muter la zone vers une destination d'habitation.

- Les nouvelles constructions à destination de commerce et d'activités de services et à sous-destination d'entrepôt, de bureau et de centre de congrès et d'exposition sont interdites ; seules les extensions des constructions existantes situées dans la zone 1AUm et ayant déjà ces destinations sont autorisées.

- La sous-destination de bureau associée à une construction à sous-destination de logement est autorisée à condition qu'il s'agisse d'une activité professionnelle dans la résidence principale de l'occupant. Le local professionnel créé ne peut pas recevoir du public.

- Permettre la construction de 60 logements maximum dans la zone 1AUm.

- Veiller à une transition respectueuse avec les tissus pavillonaires et agricoles périphériques.

- Dans les sous-secteurs indicés « i », situés dans le lit majeur du Saucats, des restrictions de constructibilité sont imposées pour prendre en compte le risque inondation dans l'attente d'une étude hydraulique permettant de justifier et de définir les conditions de mutation de ce secteur.

b. *Mixité fonctionnelle et sociale*

Les opérations comportant 6 logements et plus devront comporter au minimum un tiers de logements locatifs sociaux. Cette part s'applique en nombre de logements, arrondi à l'entier supérieur.

c. *Voirie, accès et desserte par les réseaux*

- Création de voies internes conformément au schéma d'aménagement. Elles doivent privilégier des systèmes de bouclage, en évitant les voies en impasse, afin d'optimiser l'espace urbain. Elles devront intégrer la gestion des eaux pluviales provenant de la chaussée ainsi que du stationnement commun pour les visiteurs. Leur traitement paysager qualitatif doit permettre de garantir la qualité résidentielle.

- Aménagement de sécurité aux connexions des voies avec l'allée des Lettres Persanes.

- Création d'un cheminement doux le long du Saucats depuis le Pas d'Avignon vers la Sauque, permettant la connexion du site vers le Bourg et la Sauque, pour les piétons et cyclistes.

- Possibilité de création d'une ou de plusieurs connexions douces entre les deux berges du Saucats par des passerelles légères.

- Mise en œuvre de la protection incendie interne du site.

- La partie au Nord Est de l'allée des Lettres Persanes est raccordable à un réseau d'assainissement collectif en refoulement. Les futures constructions devront se raccorder par l'intermédiaire d'une pompe de relevage privée.

d. ***Gestion et préservation environnementale***

- Création de zones tampons paysagères en limite avec les zones agricoles et naturelles d'une largeur de 10 m minimum. Cette lisière arbustive sera composée d'arbres et de haies de bourrage, permettant de protéger les futures constructions des traitements phytosanitaires des cultures et éviter les conflits d'usage.

- Création d'un espace naturel (Nmi), 30 m de part et d'autre du Saucats, afin de rétablir la continuité écologique et paysagère du cours d'eau. Dans l'attente de la mutation de cet espace, les nouvelles constructions, l'extension des constructions existantes ainsi que toute création de surface de plancher sont interdites.

- Gestion et préservation de l'état des prairies mésophiles pour conserver le patrimoine floristique sur le secteur de Mons.

- Accompagnement paysager du fossé et du bassin de rétention pour valoriser les habitats semi-naturels humides identifiés sur le secteur de Souriguey.

- Création d'un espace naturel de communication entre le bosquet à Mons et l'espace naturel le long du Saucats.

e. ***Outils d'aménagement opérationnel***

- Une Zone d'Aménagement Concerté (ZAC) pourra être créée dans le périmètre défini sur le schéma d'aménagement permettant une maîtrise foncière et une opérabilité de la zone plus rapide. Cette ZAC serait limitée aux deux zones d'OAP de part et d'autre du cours d'eau.