

# PLAN LOCAL D'URBANISME



## COMMUNE DE TRESSES

Pièce n° 3.0

### DOCUMENT D'ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT

RÉVISION PRESCRITE PAR DÉLIBÉRATION DU CONSEIL MUNICIPAL : 30 MARS 2010

RÉVISION ARRÊTÉE PAR DÉLIBÉRATION DU CONSEIL MUNICIPAL : 18 JANVIER 2012

RÉVISION APPROUVÉE PAR DÉLIBÉRATION DU CONSEIL MUNICIPAL : 17 OCTOBRE 2012

Vu pour être annexé à la décision du Conseil Municipal  
en date du .....

Le Maire





# PLU

**Plan Local d'Urbanisme de  
la commune de TRESSES**

**O.A.P.**

**Orientations d'Aménagement et de Programmation**



**Les Orientations d'Aménagement et de Programmation ont pour rôle de définir les grands principes d'aménagement des secteurs appelés à connaître une évolution significative.**

Les principaux enjeux de développement de l'habitat et des équipements ont été définis dans le cadre du Projet d'Aménagement et de Développement Durable. Les sites appelés à connaître **une évolution significative** font l'objet d'une proposition de principes d'aménagement.

**Ces lignes directrices s'imposent aux futurs aménageurs**, qu'ils soient publics ou privés. La collectivité fixe ainsi un cap à suivre.

Les futurs quartiers de la commune devront être conçus et réalisés pour la plupart, **sous la forme d'opérations d'ensemble**. Les aménagements portant sur ces secteurs prennent en compte le contexte général et l'environnement (urbain, naturel ou agricole dans lequel ils s'insèrent).

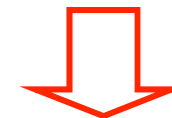
**Un règlement d'urbanisme applicable aux zones 1AU** (couvrant les sites d'orientations d'aménagement) est défini ce qui permet à l'aménageur de percevoir précisément le cadre dans lequel doit s'inscrire son opération.

## Le PADD

définit le projet de développement communal en abordant notamment la question de l'accueil résidentiel

## ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION

(principes d'urbanisme s'imposant aux aménageurs publics ou privés)



## Le ZONAGE et

## Le REGLEMENT D'URBANISME

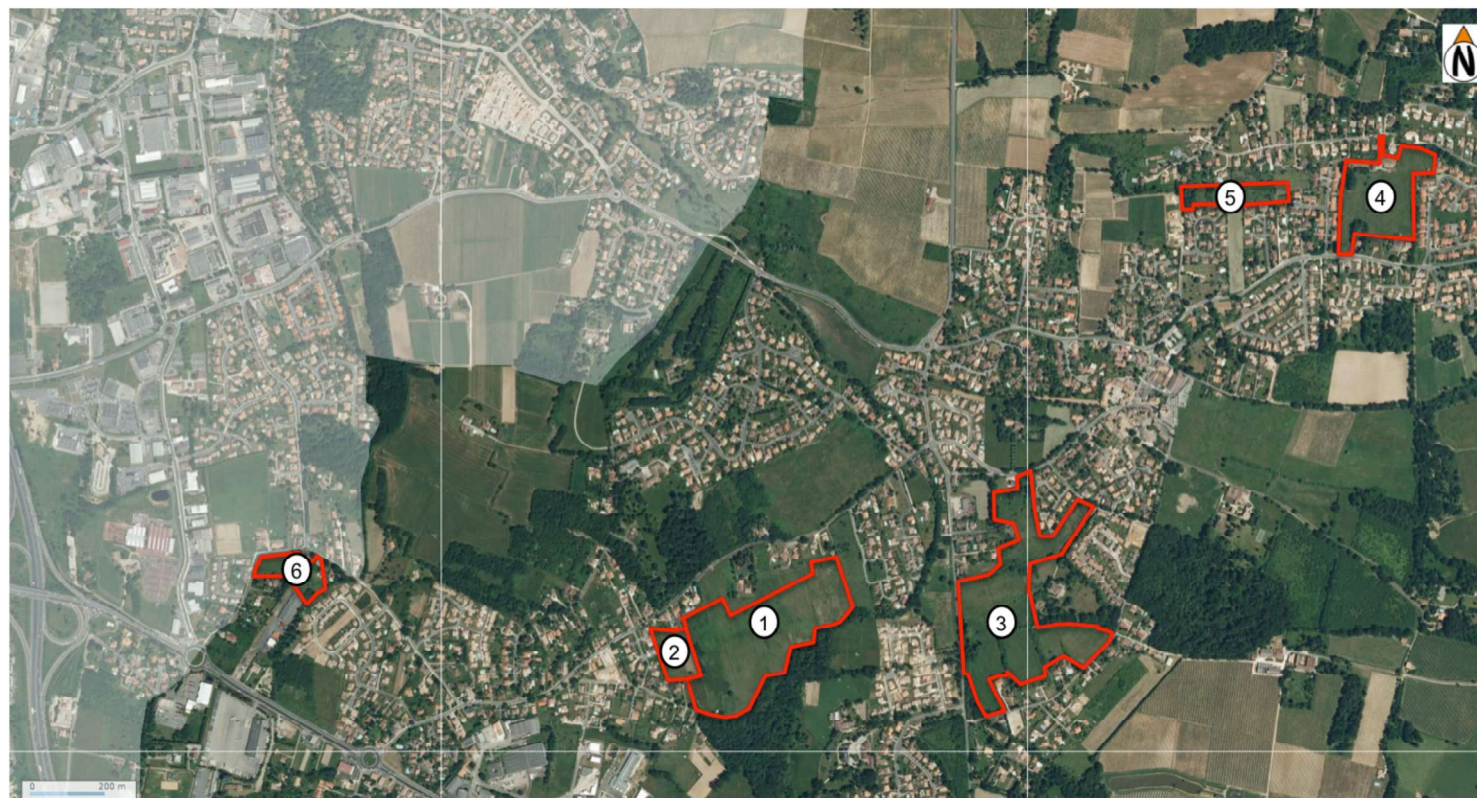
rendant « opposable au tiers » certains choix de la collectivité



## LOCALISATION DES SITES

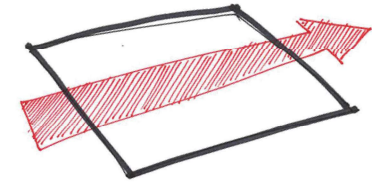
Les orientations d'aménagement concernent 6 sites sur la commune :

- 1 – Gibert 1
- 2 – Gibert 2
- 3 – Videau
- 4 – Fabre
- 5 – Bourdieu
- 6 – Béguey

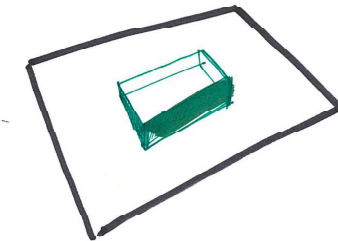


Les principes d'aménagement à prendre en compte dans les futures opérations touchent les points essentiels suivants :

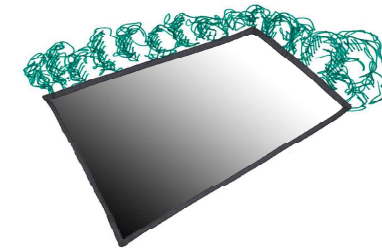
1. Les principes de desserte le plus souvent traversantes ou en boucle afin de faciliter les liaisons entre les quartiers



2. La définition d'espaces « structurants » ayant vocation à agrémenter la qualité du cadre urbain des quartiers



3. La réservation de franges vertes et la plantation de haies ou d'alignement le long de certaines voies ou en limite de zone afin d'assurer l'intégration dans le paysage de ces futurs ensembles à urbaniser



*La représentation graphique des aménagements traduit l'esprit de composition souhaitable pour chacun des sites. En ce qui concerne l'implantation des voiries, des variantes pourront toutefois être envisagées, dans le cas où les études approfondies révèlent des contraintes techniques nécessitant une adaptation de la composition proposée par les orientations d'aménagement.*



## SITE N°1 : Gibert 1

### L'état des lieux

#### Le site

Les parcelles concernées sont des parcelles de prairies faisant l'objet d'un entretien sommaire insérées au milieu d'une urbanisation existantes. Elles présentent un relief peu prononcé. Elles sont situées à 1 200 m du centre bourg.



#### L'environnement proche

Il se compose, au Nord, de parcelles d'habitat individuel disposées le long de l'avenue de Mélac, en tissu discontinu, en partie imbriquées à la zone à aménager, à l'Ouest et à l'Est d'une urbanisation plus organisée sous forme de lotissements et de parcelles boisées (où dominant les chênes).

### Objectifs et enjeux d'urbanisation

#### Vocation : Zone à urbaniser

Superficie : **11,5 hectares**








Type de constructions : habitat mixte

Densité : 18 logements par hectares

Nombre de logements : **200 dont 100 logements locatifs**

## SITE N°1 : Gibert 1

Le schéma d'intention d'aménagement

-  Immeuble collectif
-   } Densités croissantes du bâti
-  Espaces verts
-  Cheminements doux
-  Voie future à créer
-  Réserve foncière À plus long terme





## SITE N°1 : Gibert 1

### OBJECTIF :

**Créer de manière progressive un quartier nouveau pour les 10 prochaines années.**

### PARTI D'AMENAGEMENT :

- Création de voies nouvelles de desserte interne se connectant à l'existant.
- Densités diversifiées des constructions pour tenir compte de l'environnement bâti et naturel et mixité des formes urbaines.

Thématiques	Dispositions ayant une caractère obligatoire traduites dans le Règlement et le Zonage	Dispositions soumises à compatibilité dont l'esprit doit être respecté	Dispositions indicatives a simple titre de conseil
<b>CIRCULATION VOIRIE</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Création d'une voirie de desserte interne en boucle raccordée par ses deux branches à l'avenue de Mélac complétée par un barreau de liaison avec le chemin de Peychon au Sud de la zone à réaliser dans un deuxième temps après aménagement de ce chemin.</li> <li>• Les voies en impasse doivent permettre aux véhicules de se retourner aisément et sans danger</li> </ul>	<p>La distinction des flux automobiles et piétons doit être mis en œuvre. Mise en place de :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Voies de dessertes et placettes secondaires propres aux différents îlots.</li> <li>- Venelles piétonnes et de courées en impasses.</li> </ul> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Intégrer dans l'aménagement le principe de stationnement à la parcelle</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Le tracé des voies reporté sur le plan est indicatif</li> </ul>
<b>FORME URBAINE</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Envisager les règles d'implantation des constructions et de hauteurs dans un objectif de continuité urbaine et d'insertion paysagère</li> <li>• Mixité des formes urbaines, des typologies architecturales et de la nature des produits d'habitat proposés</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>•Assurer des alignements et des continuités bâties</li> <li>•Aménager des voies dans un soucis de cohérence d'ensemble</li> <li>• Introduire une variation des densités bâties (forme et taille des parcelles à construire) conformément aux indications du schéma d'intention d'aménagement</li> <li>• Proposer une continuité avec les quartiers environnants</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Le tracé des îlots à bâtir reporté sur le plan est indicatif</li> <li>• Définir les règles permettant le développement d'un éco-habitat</li> </ul>
<b>INSERTION PAYSAGERE</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Aménager des bandes paysagères jouant le rôle d'écran visuel et permettant la mise en place de dispositif de gestion des eaux de ruissellement</li> <li>• Dans la partie Sud du site, création d'un Parc paysager au contact du ruisseau du Desclaud</li> <li>• Préservation du front boisé au Sud permettant l'intégration visuel du futur quartier</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>•Elargissement de l'espace public et la diminution des surfaces dédiées à l'automobile</li> <li>•À l'intersection de la voie en boucle et du parc, création d'un espace de convivialité de type esplanade ou parvis</li> <li>•Aménager des bandes paysagères non constructibles en bordure des voies les plus importantes</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Palette végétale : utilisation d'essences locales</li> <li>• Le tracé des espaces verts, des coupures d'urbanisation et des bandes paysagères est indicatif</li> <li>• Les fonds de parcelles peuvent participer à l'élargissement des coupures vertes</li> </ul>

## SITE N°2 : Gibert 2

### L'état des lieux

#### Le site

Les parcelles concernées sont des parcelles de prairies en partie remblayées faisant l'objet d'un entretien sommaire insérées au milieu d'une urbanisation existantes. Elles présentent un relief peu prononcé. Elles sont situées à 1 400 m du centre bourg.



#### L'environnement proche

Il se compose, au Nord, de parcelles d'habitat individuel disposées le long de l'avenue de Mélac, en tissu discontinu, à l'Ouest d'une urbanisation plus organisée sous forme de lotissements et au Sud et à l'Est par des prairies (la façade Est est mitoyenne avec le projet de « Gibert 1 »).

### Objectifs et enjeux d'urbanisation

#### Vocation : Zone à urbaniser

Superficie : **1,3 hectares**

Type de constructions : habitat

Densité : 18 logements par hectares

Nombre de logements : **25 logements**

## SITE N°2 : Gibert 2

Le schéma d'intention d'aménagement





## SITE N°2 : Gibert 2

### OBJECTIF :

**Créer de manière progressive un quartier nouveau pour les 10 prochaines années.**

### PARTI D'AMENAGEMENT :

- Création de voies nouvelles de desserte interne se connectant à l'existant.
- Densités diversifiées des constructions pour tenir compte de l'environnement bâti et naturel et mixité des formes urbaines.

Thématiques	Dispositions ayant une caractère obligatoire traduites dans le Règlement et le Zonage	Dispositions soumises à compatibilité dont l'esprit doit être respecté	Dispositions indicatives a simple titre de conseil
<b>CIRCULATION VOIRIE</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Création de deux voies nouvelles de desserte interne pouvant être élargies sous formes de placettes au cœur du bâti.</li> <li>• Les voies en impasse doivent permettre aux véhicules de se retourner aisément et sans danger</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>•L'aménagement des voies et espaces communes doit se faire sur un principe de partage de la rue entre automobiles et piétons doit être mis en œuvre</li> <li>• Intégrer dans l'aménagement le principe de stationnement à la parcelle</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Le tracé des voies reporté sur le plan est indicatif</li> </ul>
<b>FORME URBAINE</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Envisager les règles d'implantation des constructions et de hauteurs dans un objectif de continuité urbaine et d'insertion paysagère</li> <li>•Mixité des typologies architecturales et de la nature des produits d'habitat proposés : l'organisation du bâti devra respecter les indications du schéma d'intention d'aménagement.</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>•Assurer les continuités bâties</li> <li>•Varier les reculs par rapport aux espaces collectifs</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Le tracé des ilots à bâtir reporté sur le plan est indicatif</li> <li>• Définir les règles permettant le développement d'un éco-habitat</li> </ul>
<b>INSERTION PAYSAGERE</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Mise en œuvre des espaces collectifs paysagés indiqués sur le schéma d'intention d'aménagement.</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>•Elargissement de l'espace public et la diminution des surfaces dédiées à l'automobile</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Palette végétale : utilisation d'essences locales</li> <li>• Le tracé des espaces verts, des coupures d'urbanisation et des bandes paysagères est indicatif</li> <li>• Les fonds de parcelles peuvent participer à l'élargissement des coupures vertes</li> </ul>

## SITE N° 3 : Videau

### L'état des lieux

#### Le site

Les parcelles concernées sont des parcelles de prairies faisant l'objet d'un entretien sommaire insérées au milieu d'une urbanisation existantes. Elles présentent un relief peu prononcé. Elles sont situées à 700 m du centre bourg.

#### L'environnement proche

Le site est très largement imbriqué dans l'urbanisation au Sud-Ouest du bourg. À l'Ouest, il est bordé par l'avenue du Desclaud et, au-delà par les lotissements de la Séguinie. Au Sud, le Chemin du Moulin et son urbanisation riveraine en marquent la limite. À l'Est l'enclave du parc boisé du château de Videau constitue un élément particulier de son environnement immédiat. En poursuivant au Nord-Est on retrouve les lotissements denses (Bibonne, Le Millepertuis) du Sud du bourg.

### Objectifs et enjeux d'urbanisation

#### Vocation : Zone à urbaniser

Superficie : **10,5 hectares**

Type de constructions : habitat mixte

Densité : 12 logements par hectares

Nombre de logements : **124 logements dont 62 logements locatifs**





## SITE N° 3 : Videau

Le schéma d'intention d'aménagement





## SITE N° 3 : Videau

### OBJECTIF :

**Créer de manière progressive un quartier nouveau pour les 10 prochaines années.**

### PARTI D'AMENAGEMENT :

- Création de voies nouvelles de desserte interne se connectant à l'existant.
- Densité moins élevée des constructions que sur le site de Gibert pour tenir compte de l'environnement bâti et naturel.

Thématiques	Dispositions ayant une caractère obligatoire traduites dans le Règlement et le Zonage	Dispositions soumises à compatibilité dont l'esprit doit être respecté	Dispositions indicatives a simple titre de conseil
<b>CIRCULATION VOIRIE</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Création d'une voirie de desserte interne en deux branches :                             <ul style="list-style-type: none"> <li>- Une branche Nord/Sud entre l'avenue des écoles et le Chemin du Moulin.</li> <li>- Une branche Est/Ouest entre le Chemin de Videau et l'avenue du Desclaud.</li> </ul> </li> <li>• Les voies en impasse doivent permettre aux véhicules de se retourner aisément et sans danger</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>•La distinction des flux automobiles et piétons doit être mis en œuvre</li> <li>• Intégrer dans l'aménagement le principe de stationnement à la parcelle</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Le tracé des voies reporté sur le plan est indicatif</li> </ul>
<b>FORME URBAINE</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Envisager les règles d'implantation des constructions et de hauteurs dans un objectif de continuité urbaine et d'insertion paysagère</li> <li>• Mixité des typologies architecturales et de la nature des produits d'habitat proposés</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>•Assurer des alignements et des continuités bâties</li> <li>•Aménager des voies dans un soucis de cohérence d'ensemble                             <ul style="list-style-type: none"> <li>• Introduire une variation des densités bâties (forme et taille des parcelles à construire)</li> </ul> </li> <li>• Proposer une continuité avec les quartiers environnants</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Le tracé des ilots à bâtir reporté sur le plan est indicatif</li> <li>• Définir les règles permettant le développement d'un éco-habitat</li> </ul>
<b>INSERTION PAYSAGERE</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Aménager des bandes paysagères jouant le rôle d'écran visuel et permettant la mise en place de dispositif de gestion des eaux de ruissellement</li> <li>• Préservation des éléments boisés au contact du parc du château de Videau permettant l'intégration visuel du futur quartier</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>•Elargissement de l'espace public et la diminution des surfaces dédiées à l'automobile</li> <li>•Aménager des bandes paysagères non constructibles en bordure des voies les plus importantes</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Palette végétale : utilisation d'essences locales</li> <li>• Le tracé des espaces verts, des coupures d'urbanisation et des bandes paysagères est indicatif</li> <li>• Les fonds de parcelles peuvent participer à l'élargissement des coupures vertes</li> </ul>

## SITE N° 4 : Fabre

### L'état des lieux

#### Le site

Les parcelles concernées sont des parcelles de prairies faisant l'objet d'un entretien sommaire totalement imbriquées au milieu d'une urbanisation existantes. Elles présentent un relief peu prononcé. Elles sont situées en limite communale Est à 900 m du centre bourg.

#### L'environnement proche

Cet ensemble de terrain est totalement imbriqué dans le bâti existant où il constitue une vaste « dent creuse ». Il est ainsi entouré des lotissements du « Hameau de Fabre », des « Lauriers » et des « Airelles ». Il est principalement desservi par l'avenue des Trois Lieues au Sud, mais un accès est également possible au Nord sur le Chemin de Fabre.

### Objectifs et enjeux d'urbanisation

#### Vocation : Zone à urbaniser

Superficie : 4,4 hectares

Type de constructions : habitat mixte

Densité : 15 logements par hectares

Nombre de logements : 60 à 65





## SITE N° 4 : Fabre

Le schéma d'intention d'aménagement





## SITE N° 4 : Fabre

### OBJECTIF :

**Urbaniser un ensemble de parcelles résiduelles au cœur du quartier de Fabre.**

### PARTI D'AMENAGEMENT :

- Création de voies nouvelles de desserte interne se connectant à l'existant.
- Densité moyenne des constructions pour tenir compte de l'environnement bâti et naturel.

Thématiques	Dispositions ayant une caractère obligatoire traduites dans le Règlement et le Zonage	Dispositions soumises à compatibilité dont l'esprit doit être respecté	Dispositions indicatives a simple titre de conseil
<b>CIRCULATION VOIRIE</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Création d'une voirie nouvelle de desserte interne autour d'un axe Nord/Sud reliant le Chemin de Fabre à l'avenue des Trois Lieues</li> <li>• Les voies en impasse doivent permettre aux véhicules de se retourner aisément et sans danger</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>•La distinction des flux automobiles et piétons doit être mis en œuvre</li> <li>• Intégrer dans l'aménagement le principe de stationnement à la parcelle</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Le tracé des voies reporté sur le plan est indicatif</li> </ul>
<b>FORME URBAINE</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Envisager les règles d'implantation des constructions et de hauteurs dans un objectif de continuité urbaine et d'insertion paysagère</li> <li>•Les constructions devront être implantées dans les périmètres constructibles</li> <li>• Mixité des formes urbaines, des typologies architecturales et de la nature des produits d'habitat proposés</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>•Assurer des alignements et des continuités bâties</li> <li>•Aménager des voies dans un soucis de cohérence d'ensemble</li> <li>• Introduire une variation des densités bâties (forme et taille des parcelles à construire)</li> <li>• Proposer une continuité avec les quartiers environnants</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Le tracé des ilots à bâtir reporté sur le plan est indicatif</li> <li>• Définir les règles permettant le développement d'un éco-habitat</li> </ul>
<b>INSERTION PAYSAGERE</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Mise en œuvre des espaces collectifs paysagés indiqués sur le schéma d'intention d'aménagement.</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>•Elargissement de l'espace public et la diminution des surfaces dédiées à l'automobile</li> <li>•Aménager des bandes paysagères non constructibles en bordure des voies les plus importantes</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Palette végétale : utilisation d'essences locales</li> <li>• Le tracé des espaces verts, des coupures d'urbanisation et des bandes paysagères est indicatif</li> <li>• Les fonds de parcelles peuvent participer à l'élargissement des coupures vertes</li> </ul>

## SITE N°5 : Bourdieu

### L'état des lieux

#### Le site

Les parcelles concernées sont des prairies insérées au milieu d'une urbanisation existantes. Elles présentent un relief peu prononcé. Elles forment un exemple typique de « dent creuse » au cœur du bâti dont seule une petite façade est encore riveraine d'une rue. Elles sont situées à 600 m du centre bourg.

#### L'environnement proche

Il se compose de parcelles d'habitat individuel au Nord disposées le long du Chemin de Fabre et de la rue de Bourdieu. Au Sud et à l'Est les terrains sont bordés par plusieurs lotissements (dont une opération en cours). Seule la façade Ouest est riveraine de la rue de Bourdieu sur un peu plus de 50 mètres de long.

### Objectifs et enjeux d'urbanisation

#### Vocation : Zone à urbaniser

Superficie : **1,4 hectares**

Type de constructions : habitat mixte

Densité : 16 logements par hectares

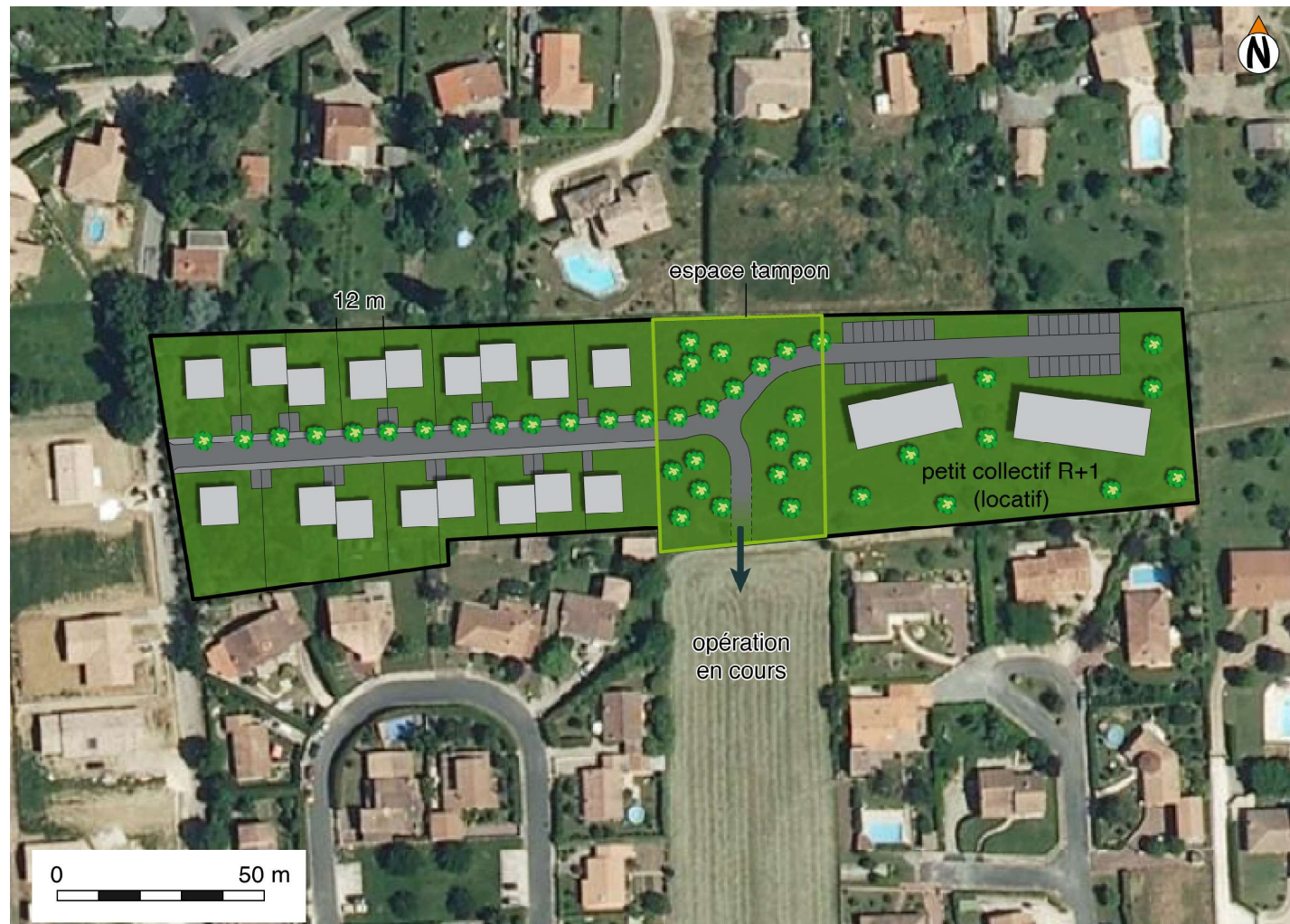
Nombre de logements : **20 à 25**





## SITE N°5 : Bourdieu

Le schéma d'intention d'aménagement



## SITE N°5 : Bourdieu

### OBJECTIF :

**Urbaniser un ensemble de parcelles résiduelles au cœur du quartier du Bourdieu.**

### PARTI D'AMENAGEMENT :

- Aménagement ordonné d'une « dent creuse » pour tirer le meilleur parti de l'espace disponible.
- Densité moyenne et implantation des constructions tenant compte de l'environnement bâti et des éventuels vis-à-vis.

Thématiques	Dispositions ayant une caractère obligatoire traduites dans le Règlement et le Zonage	Dispositions soumises à compatibilité dont l'esprit doit être respecté	Dispositions indicatives a simple titre de conseil
<b>CIRCULATION VOIRIE</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Création d'une voirie nouvelle de desserte interne selon un axe Est/ouest débouchant sur la rue de Bourdieu et connecté avec la voie de desserte interne d'un lotissement mitoyen au Sud.</li> <li>• Les voies en impasse doivent permettre aux véhicules de se retourner aisément et sans danger</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• La distinction des flux automobiles et piétons doit être mis en œuvre</li> <li>• Intégrer dans l'aménagement le principe de stationnement à la parcelle</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Le tracé des voies reporté sur le plan est indicatif</li> </ul>
<b>FORME URBAINE</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Envisager les règles d'implantation des constructions et de hauteurs dans un objectif de continuité urbaine et d'insertion paysagère</li> <li>• Mixité des formes urbaines, des typologies architecturales et de la nature des produits d'habitat proposés : l'organisation du bâti devra respecter les indications du schéma d'intention d'aménagement.</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Assurer des alignements et des continuités bâties</li> <li>• Introduire une variation des densités bâties (forme et taille des parcelles à construire)</li> <li>• Proposer une continuité avec les quartiers environnants</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Le tracé des ilots à bâtir reporté sur le plan est indicatif</li> <li>• Définir les règles permettant le développement d'un éco-habitat</li> </ul>
<b>INSERTION PAYSAGERE</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Mise en œuvre des espaces collectifs paysagés indiqués sur le schéma d'intention d'aménagement.</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Elargissement de l'espace public et la diminution des surfaces dédiées à l'automobile</li> <li>• Aménager des bandes paysagères non constructibles en bordure des voies les plus importantes</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Palette végétale : utilisation d'essences locales</li> <li>• Le tracé des espaces verts, des coupures d'urbanisation et des bandes paysagères est indicatif</li> <li>• Les fonds de parcelles peuvent participer à l'élargissement des coupures vertes</li> </ul>



## SITE N°6 : Béguey

### L'état des lieux

#### Le site

Les parcelles concernées sont pour partie des prairies et pour partie des terrains bâtis insérés au milieu d'une urbanisation existantes mixte (habitat et activités). Elles présentent un relief peu prononcé. Elles forment un exemple typique de « dent creuse » au cœur du bâti. Elles sont situées à 2,9 km du centre bourg en limite communale Ouest.

#### L'environnement proche

Les terrains sont bordés au Nord et à l'Ouest par la rue de Béguey. Hormis un lotissement récent au Sud-Est, le bâti proche est un habitat diffus le long de la voie, en grande partie sur la commune voisine de Artigues-près-Bordeaux. Un bâtiment d'activité est également présent en limite Sud.

### Objectifs et enjeux d'urbanisation

#### Vocation : Zone à urbaniser

Superficie : **1,3 hectares**

Type de constructions : habitat mixte

Densité : 18 logements par hectares

Nombre de logements : **20 à 25**

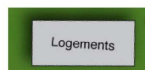


## SITE N°6 : Béguey

Le schéma d'intention d'aménagement



Terrains à bâtir



Immeuble locatif





## SITE N°6 : Béguey

### OBJECTIF :

**Urbaniser un ensemble de parcelles résiduelles au cœur du quartier de Béguey.**

### PARTI D'AMENAGEMENT :

- Aménagement ordonné d'une « dent creuse » pour tirer le meilleur parti de l'espace disponible.
- Densité moyenne et implantation des constructions tenant compte de l'environnement bâti et des éventuels vis-à-vis.

Thématiques	Dispositions ayant une caractère obligatoire traduites dans le Règlement et le Zonage	Dispositions soumises à compatibilité dont l'esprit doit être respecté	Dispositions indicatives a simple titre de conseil
<b>CIRCULATION VOIRIE</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Création d'une voirie nouvelle de desserte interne en boucle raccordé à la rue de Béguey.</li> <li>• Les voies en impasse doivent permettre aux véhicules de se retourner aisément et sans danger</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• La distinction des flux automobiles et piétons doit être mis en œuvre</li> <li>• Intégrer dans l'aménagement le principe de stationnement à la parcelle</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Le tracé des voies reporté sur le plan est indicatif</li> </ul>
<b>FORME URBAINE</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Envisager les règles d'implantation des constructions et de hauteurs dans un objectif de continuité urbaine et d'insertion paysagère</li> <li>• Mixité des formes urbaines, des typologies architecturales et de la nature des produits d'habitat proposés : l'organisation du bâti devra respecter les indications du schéma d'intention d'aménagement.</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Assurer des alignements et des continuités bâties</li> <li>• Introduire une variation des densités bâties (forme et taille des parcelles à construire)</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Le tracé des ilots à bâtir reporté sur le plan est indicatif</li> <li>• Définir les règles permettant le développement d'un éco-habitat</li> </ul>
<b>INSERTION PAYSAGERE</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Mise en œuvre des espaces collectifs paysagés indiqués sur le schéma d'intention d'aménagement.</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Elargissement de l'espace public et la diminution des surfaces dédiées à l'automobile</li> <li>• Aménager des bandes paysagères non constructibles en bordure des voies les plus importantes</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Palette végétale : utilisation d'essences locales</li> <li>• Le tracé des espaces verts, des coupures d'urbanisation et des bandes paysagères est indicatif</li> <li>• Les fonds de parcelles peuvent participer à l'élargissement des coupures vertes</li> </ul>