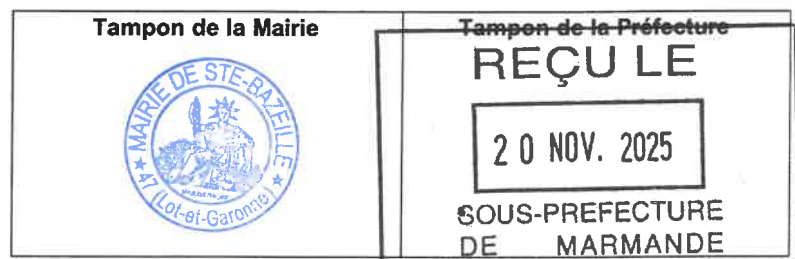


PLAN LOCAL D'URBANISME COMMUNE DE SAINTE BAZEILLE MODIFICATION SIMPLIFIÉE N°5

ORIENTATION D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION

Pièce 3



Sire Conseil

Chef de projet :

Thomas SIRE

19, Place du Président Kennedy

49100 ANGERS

Tél. : 06 12 83 69 35

contact@sire-conseil.fr

UrbaDoc

Chef de projet :

Etienne BADIANE

28, Impasse Jean André RIXENS

31200 TOULOUSE

Tél. : 05 34 42 02 91

contact@be-urbadoc.fr

APPROBATION DU PLAN LOCAL D'URBANISME	<u>11 février 2019</u>
PRESCRIPTION DE LA MODIFICATION SIMPLIFIEE N°5	<u>17 mars 2025</u>
MISE A DISPOSITION DU PUBLIC	<u>22 septembre 2025</u> <u>au 22 octobre 2025</u>
APPROBATION DE LA MODIFICATION SIMPLIFIEE N°5	<u>17 novembre 2025</u>

SOMMAIRE

LOCALISATION DES ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT	18
PRESCRIPTIONS RELATIVES AUX DENSITES DES ZONES URBAINES	19
CONDITIONS D'OUVERTURE DES ZONES	19
1 - STRUCTURATION DE L'URBANISATION SUR LE SECTEUR LA BASTIDE..	20
2 - EPAISSEMENT DE LA TRAME URBANISEE SUR LE SECTEUR RAULET	23
3 – FAVORISER L'INTEGRATION DE L'HABITAT AUTOUR DU CHATEAU DE LALANNE.....	26
4 – DEVELOPPEMENT DE L'HABITAT A PROXIMITE DE LA MAISON DE RETRAITE – SECTEUR COULOUMEY	29
5 – STRUCTURATION DES ESPACES INTERSTITIELS – SECTEUR MANZAC / LA GRANGEOTTE.....	32
6 – COMBLER UN ESPACE INTERSTITIEL – SECTEUR FIZALIE.....	34
7 – ORGANISER L'URBANISATION SUR LE SECTEUR LA GEYRE	37
8 – AMELIORER LES PERCEPTIONS SUR LES ZONES D'ACTIVITES – SECTEUR MORRAU	40
9 –ZONE D'ACTIVITE – SECTEUR FIZALIE	42
OAP ENTREE DE BOURG – SECTEUR EST	44
OAP SUR LA THEMATIQUE MOBILITE.....	45

PREAMBULE : INSERTION PAYSAGERE DES CONSTRUCTIONS ET DES EQUIPEMENTS

OBJECTIFS

Le projet urbain doit être adapté au contexte et à la morphologie du site afin de préserver autant que puisse se faire le patrimoine naturel et paysager. Il s'agit ainsi de tenir compte des lignes de force du paysage en intégrant la topographie, les perspectives visuelles à maintenir, l'orientation du terrain pour optimiser l'implantation des futures constructions, la préservation des éléments remarquables, qu'ils soient naturels (arbre, haie, mare, etc.) ou bien architecturaux.

Dans la même optique, une attention particulière doit être portée à l'intégration des équipements en lien avec le développement urbain (réseaux, réserves d'eau contre le risque incendie, etc.).

PRINCIPES OPPOSABLES

Intégration paysagère des constructions sur terrain pentu :

L'implantation des constructions doit respecter le paysage existant, et notamment sa topographie. Dans un souci d'intégration paysagère, il faut éviter de bouleverser la morphologie du site et dans le cas d'un terrain pentu, rechercher une implantation en cohérence avec la pente « naturelle ».

Ce principe vaut pour les voies d'accès à la construction, et pour la construction elle-même dont l'architecture doit être conçue en relation avec les spécificités du terrain sur lequel elle s'implante.

Pour favoriser une bonne implantation de la construction dans le site, le respect de la topographie est important afin que la construction s'adapte au terrain et non l'inverse. Il convient de porter un effort d'adaptation du projet au site et à ses caractéristiques en veillant à :

- Limiter au maximum les déblais/remblais de l'opération, notamment en adaptant la construction et ses niveaux à la topographie du terrain ;
- Positionner le bâti de manière à construire en parallèle ou en perpendiculaire à la pente ;
- Construire en escaliers par rapport à la pente.

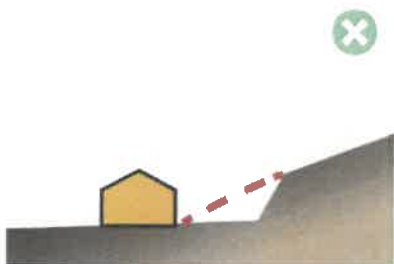
Intégration paysagère des équipements et réserves d'eau :

L'implantation des équipements techniques devra faire l'objet d'un traitement paysager afin de ne pas porter atteinte à la qualité des lieux et des sites ; les réserves d'eau extérieures destinées à la défense contre l'incendie devront, si elles sont aériennes de type « citerne souple », être accompagnées de plantations périphériques (haie ou arbres) afin de limiter leurs impacts sur le paysage.

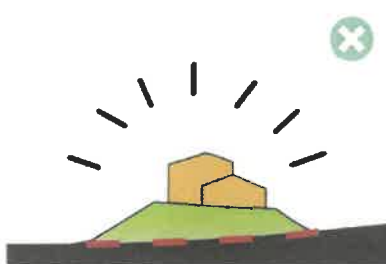
EXEMPLES

Exemples d'implantation du bâti et impacts sur le paysage

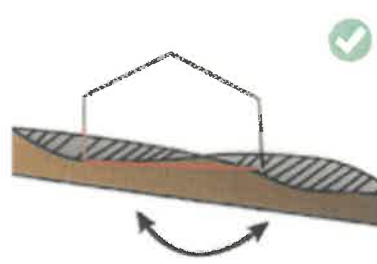
Eléments tirés de la fiche conseil éditée par le CAUE 47 : Planter sa maison en Lot-et-Garonne



La coupe franche du relief peut entraîner des désordres dus au ruissellement et au tassement des terres. De plus le bâtiment sera peu éclairé à l'arrière.



L'exhaussement du bâti est coûteux et peu respectueux du paysage.

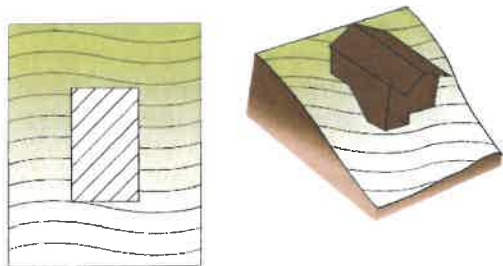


Le volume de déblais est au maximum équivalent au volume retiré.

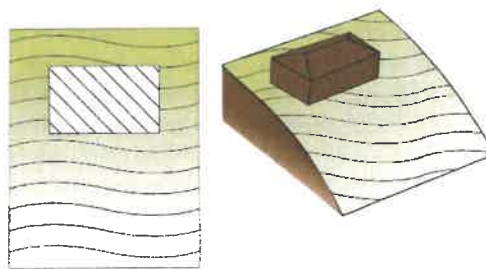
Types d'implantation du bâti à retenir en terrain pentu

Éléments tirés de la fiche conseil éditée par le CAUE 47 : Planter sa maison en Lot-et-Garonne

Implantation perpendiculaire à la pente



Implantation parallèle à la pente



La compacité et la simplicité des volumes sont en général garantes d'une meilleure intégration et permettent aussi de réaliser des économies d'énergie significatives par rapport à un projet complexe et découpé. Un bâti implanté à mi-pente ou en bas de pente permet de minimiser la privatisation des vues.

Exemples d'équipements de défense extérieure contre l'incendie et impact dans le paysage

Les éléments détaillés ci-dessous mettent en évidence le degré d'intégration dans le cadre paysager des différents dispositifs pouvant être retenus.

Equipement	Illustrations	Impact sur le cadre paysager	Entretien
Bassin artificiel	 <i>Exemple de bassin avec un accompagnement végétal masquant les clôtures</i>	Moyen : Intégration paysagère nécessaire (remblais, impluvium, clôture).	Le transport par l'eau de matières en suspension (sable, caillou, branche...) impose un nettoyage régulier des ouvrages.
Citernes aériennes souples	 <i>Exemple d'une citerne aérienne avec un accompagnement végétal</i>	Fort, cela même si les citernes aériennes sont généralement peintes en vert. Dans un souci d'une meilleure intégration dans le paysage, il est pertinent d'envisager un accompagnement paysager en plantant une haie autour de la citerne en veillant à préserver des aires de manœuvre permettant aux véhicules de défense incendie de circuler et de se retourner.	A la différence d'un bassin, ou une obligation de curage et de nettoyage de la réserve d'eau est nécessaire, les citernes souples ne demandent que peu d'entretien spécifique ; seuls une vérification et un contrôle du bon fonctionnement des vannes est à prévoir annuellement.
Citerne enterrée préconstruite ou en béton	 <i>Exemple de citerne enterrée avec un couvert végétal au dessus</i>	Faible	Entretien régulier nécessaire afin de nettoyer l'ouvrage de décantation situé entre l'impluvium et la citerne. Le manque d'entretien peut entraîner le colmatage de la bouche d'entrée d'eau, du décanteur et du dessableur ainsi que la diminution du volume d'eau utilisable dans le réservoir.

La création de mares peut être également envisagée, en lieu et place d'une citerne incendie. Certains territoires – Parc naturel régional des Caps et marais d'Opale (Nord Pas de Calais – Picardie – Loire Anjou Touraine) – ont expérimenté cette option. Les éléments et étapes conditionnant la bonne réussite d'un tel projet sont synthétisés comme il suit (source : PNR Loire-Anjou-Touraine) :



Exemple d'une mare avec un accompagnement végétal

Choix du site : Terrain imperméable, alimentation en eau, respect de la réglementation (PLU, Sage)

Associer le SDIS afin de valider la quantité d'eau nécessaire, le dimensionnement de la marre et son implantation (accessibilité, etc.)

Réalisation des travaux : pour une quantité de 120 m³, prévoir une marre de 15 m sur 15 m (2 m de profondeur sont nécessaires du côté prévu pour l'accès pompier).

Réaliser le suivi permettant d'attester que le niveau d'eau ne baisse pas et que la marre peut donc être aménagée

Réaliser les aménagements de défense incendie : aire de manœuvre, chemin d'accès, mise en place de signalisation.

Réaliser un bail emphytéotique ou une convention de servitude si la marre est réalisée en terrain privé

Procéder à la remise officielle de la marre par le SDIS qui fournira l'attestation de validation de la marre au maire.

Entretenir régulièrement la marre. Il est préconisé de réaliser une fauche par an sur les berges en automne, et plus régulièrement sur le côté réservé pour le passage des pompiers. L'intervention sur la végétation aquatique n'a lieu que si celle-ci devient envahissante. Un curage est à prévoir tous les 7 à 10 ans en fonction du niveau d'atterrissement.

GESTION DES EAUX PLUVIALES ET PERMEABILITE DES SOLS

OBJECTIFS

L'urbanisation a fortement contribué à perturber le cycle naturel de l'eau avec comme conséquences l'augmentation du ruissellement des eaux, de brusques augmentations de débit dans les cours d'eau, voire encore les saturations des réseaux dans les stations d'épuration. Telle qu'elle est réalisée dans la plupart des opérations urbaines, la gestion des eaux pluviales participe largement à la dégradation de la ressource en eau. En effet, l'imperméabilisation de l'espace empêche l'infiltration de l'eau dans le sol et par conséquent l'alimentation de la nappe phréatique.

Aussi, le ruissellement charge fortement les eaux pluviales en matières polluantes. En ruisselant sur les surfaces imperméabilisées, les eaux pluviales se chargent en polluants : matières en suspension, hydrocarbures, plomb, etc. Ces derniers ont pour principale origine la circulation automobile avec l'usure des pneumatiques, les gaz d'échappement et les fuites d'huiles.

De plus, l'enterrement des réseaux d'évacuation d'eau, dont les coûts d'installation et d'entretien sont par ailleurs élevés, accroît les risques d'inondation en aval en favorisant l'évacuation rapide de l'eau.

Pour s'inscrire dans une démarche de développement durable, les projets d'aménagement doivent favoriser la mise en place de gestions alternatives des eaux pluviales, c'est-à-dire au plus près du cycle naturel. A travers les principes d'aménagement, l'objectif consiste à réduire ces dysfonctionnements en favorisant un cycle naturel de l'eau. Les mesures visent principalement à réintroduire une absorption sur site des eaux de pluie.

RAPPEL REGLEMENTAIRE

En matière de gestion des eaux pluviales, la législation nationale est assez peu précise dans la mesure où elle est dispersée dans plusieurs Codes (Code civil, Code de l'urbanisme, Code de l'environnement). Les mesures proviennent principalement de la **Loi sur l'Eau (2006)** spécifiant que les aménagements doivent limiter l'imperméabilisation des sols et ne pas aggraver le risque d'inondation, et qui soumet les rejets importants d'eaux pluviales à une procédure « au titre de la loi sur l'eau ».

L'élaboration du dossier Loi sur l'eau concerne le maître d'ouvrage, public ou privé, dont le projet d'aménagement dépasse les seuils ci-dessous. Aussi, lors de la conception d'un projet de superficie supérieure à 1 hectare (lotissement, zone d'activités), il convient de :

- Vérifier où se situe le rejet des eaux pluviales ;
- Vérifier à quel régime le projet est soumis (déclaration ou autorisation) ;
- Prévoir des mesures permettant de compenser les impacts du projet.

PRINCIPES OPPOSABLES

L'opération devra être neutre au regard du ruissellement pluvial par rapport à la situation avant aménagement. Aussi une compensation de l'imperméabilisation liée à l'urbanisation nouvelle, devra être mise en œuvre par :

- Une gestion des eaux pluviales à l'échelle du site par l'aménagement de fossés, de bassins de rétention paysagers et de puits d'infiltration. Les surfaces des espaces des cheminements, des trottoirs, des stationnements ainsi que les voies secondaires pourront être revêtues de matériaux drainants ;
- L'aménagement des espaces collectifs (espaces verts, stationnements, voiries etc.) de façon à stocker temporairement les eaux. A cette fin les principes recommandés ci-après pourront être mis en œuvre.

RECOMMANDATIONS

Ralentir le transit des eaux pluviales et organiser leur gestion au plus près du cycle naturel :

Les typologies d'ouvrages de rétention des eaux pluviales recommandées sont : les noues dans les espaces verts, les fossés, les décaissements légers des stationnements, les profils en « V » des voies etc. La végétalisation des toitures peut être mise en œuvre.

Les eaux pluviales des parcelles peuvent être collectées par des noues situées en bordure. De façon à permettre un ruissellement naturel de ces eaux, les parcelles doivent alors être aménagées avec une légère pente en direction des noues.

Permettre à l'eau de s'infiltrer :

Les eaux pluviales provenant des voiries, trottoirs et stationnements peuvent être stockées dans une chaussée à structure réservoir (CSR) située sous la voirie principale et les voiries secondaires. Au point bas de cette chaussée, un séparateur d'hydrocarbure permet de traiter les eaux qui sont ensuite acheminées vers une tranchée drainante située sous la noue.

La réalisation de voiries doit être l'occasion pour la municipalité d'engager la réflexion sur la mise en place de zones de rencontre permettant un partage de la chaussée par les voitures et les piétons et permettant de ne pas réaliser de trottoirs et donc de limiter les surfaces imperméabilisées. Cette option économe de l'espace est souvent adaptée aux petites opérations de lotissement. La réduction de la place de la voiture est ainsi un geste supplémentaire en faveur des autres modes de transports. Elle peut se faire à deux niveaux : spatialement, les espaces destinés à la voiture sont réduits (voiries, parking) et socialement, l'utilisation de la voiture est découragée.

EXEMPLES

Exemple de gestion des eaux pluviales à l'échelle du quartier : réalisation d'une noue

Caractéristiques Une noue est un fossé peu profond et large servant au recueil, à la rétention et/ou l'infiltration des eaux pluviales. Elle peut être équipée d'un débit de fuite permettant une vidange régulée de l'ouvrage vers le réseau pluvial, la rivière ou un fossé.

Intégration paysagère : l'engazonnement et la végétalisation de ses abords par des arbustes permettent une bonne intégration paysagère.

Entretien Curage (selon l'envasement de l'aménagement) et faucardage de la noue ou du fossé. L'entretien des abords est similaire à celui d'un espace vert.

Investissement Environ 10 € HT / ml fonction du m³ terrassé

Le prix au mètre linéaire d'une noue est inférieur de plus de moitié à celui d'un réseau enterré, le coût du terrain étant affecté aux espaces verts.

Coût d'entretien annuel Environ 3 € HT / ml

Avantages La noue est un dispositif assurant les différentes fonctions de rétention, de régulation et d'écroulement des débits de pointe. Ses capacités de rétention peuvent être optimisées par la mise en place de cloisonnements. L'intégration paysagère est bonne. Le coût de l'aménagement est faible : au moins 10 fois inférieur à la réalisation d'un réseau pluvial.

Inconvénients Un entretien régulier doit être réalisé afin de conserver les potentialités originelles de l'ouvrage. Les fossés sont davantage adaptés au milieu rural : en effet, en milieu urbain, des franchissements réguliers doivent être réalisés pour permettre l'accès aux propriétés.



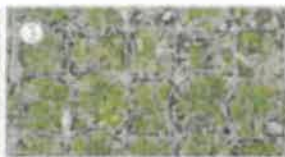
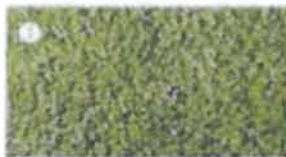
Exemple de différents matériaux de revêtement des sols par ordre de perméabilité décroissante :

1 Gazon sol sablonneux

2 Gravier gazon

3 Dalle gazon (PVC)

4 Dalle gazon béton



5 Surface empierrée

6 Pavé perméable

7 Asphalte poreux

8 Asphalte

Avantages et limites des principales surfaces perméables par rapport à l'asphalte :

	Piétons	Aire de stationnement pour petits véhicules	Aire de stationnement pour véhicules de taille moyenne	Trafic routier	Aspect visuel	Végétation possible	Drainage élevé possible	Matériaux régionaux	Améliore le microclimat	Entretien élevé	Mauvais confort de marche	Stationnement handicapés impossible	Accumulation de boue	Formation de poussière	Surface non imperméabilisée	Coefficient de ruissellement	Coûts* : asphalte = 100%
	Domaine d'application				Avantages					Limites							
Gazon, sol sablonneux					++	++	++	++	++			++	++		100%	<0.1	<2%
Gravier-gazon	0	0	0		+	+	+	++	++	+	+	+			100%	0.1-0.3	50-60%
Dalles gazon (plastique)	0	0			+	+	+	+	+	++	++	++	+		90%	0.3-0.5	75%
Dalles gazon (béton)	0	0	0	0	+	+	+	++	++	++	++	++	+		40%	0.6-0.7	75-100%
Surfaces empierrées	0	0	0		+		+	++		++	+	+	++	++	50%	0.5	50%
Pavés perméables	0	0	0		+		+	++	+	+					20%	0.5-0.6	100-125%
Asphalte poreux	0	0	0	0			+								0%	0.5-0.7	100-125%
Asphalte	0	0	0	0											0%	1.0	100%

Exemples d'outils en faveur d'une politique de piétonisation et ou de limitation de la voiture et permettant en corolaire de limiter l'artificialisation de surfaces dédiés à l'automobile :

	Aire piétonne	Zone de rencontre	Zone 30
Statue de la zone ou de la voie			
Vitesse maximale autorisée	Allure au pas	20 km/h	30 km/h
Priorité donnée au piéton sur les autres modes	Oui	Oui	Non
Libre accès aux véhicules motorisés	Non	Oui	Oui

LE TRAITEMENT DES LISIERES AGRO-URBAINES

OBJECTIFS

Les lisières agro-urbaines représentent des sites stratégiques pour faire évoluer le territoire : elles sont des espaces de transition où se jouent les enjeux de demain, à la fois en termes d'organisation territoriale et de proximité.

Mais cet aspect reste peu étudié dans une large part des projets d'extension par manque de vision globale sur le projet d'ensemble.

- Dans quel environnement se situent les constructions (agricoles, infrastructures, visibilité...) ?
- Quels sont les éléments structurants du paysage ?
- Quel impact le bâti a-t-il sur le paysage ?
- Existe-t-il des corridors écologiques ?

Au moment où un secteur est classé constructible, il est nécessaire de penser au statut et à la gestion de ses franges. Le traitement des franges agro-urbaines doit avoir ainsi pour objectif de permettre une meilleure intégration du cadre bâti dans le paysage. En effet, trop souvent, les extensions nouvelles réalisées sont très perceptibles et c'est finalement le traitement des franges qui donne le plus souvent l'image globale du nouvel aménagement. Le soin apporté au traitement des lisières urbaines donne ainsi le ton et oriente dans certains cas les possibilités d'extension ultérieures. En ce sens la qualification des franges urbaines permet de travailler sur une échelle intermédiaire en offrant une possibilité de transition avec le tissu et les espaces environnants.

RAPPELS REGLEMENTAIRES

Règles d'implantation des haies :

En bordure de voirie :

- Routes nationales : Toute plantation est interdite à moins de 6 mètres du bord de la voie ;
- Routes départementales et communales : Toute plantation est interdite à moins de 2 mètres du bord de la voie ;
- Chemins ruraux : Article R. 161-22 du Code rural : « Les plantations d'arbres, de haies vives peuvent être faites le long des chemins ruraux sous condition de distance, sous réserve que soient respectées les servitudes de visibilité et les obligations d'égoutage prévues à l'article R. 161-4. ».

Plantations réalisées par la commune, propriétaire du chemin : la commune est en droit d'aménager elle-même ses ouvrages publics en les plantant d'arbres ou de haies vives. Là encore, la voie ne devra cesser de répondre aux caractéristiques techniques inhérentes aux chemins ruraux telles que précisé aux articles R. 161-8 et suivants.

Entre deux propriétés voisines :

Selon les articles 671 et 672 du Code civil :

- Toute plantation est interdite à moins de 0,5 mètre de la limite de propriété ;
- Les plantations dépassant 2 mètres de hauteur, doivent se trouver à 2 mètres au moins de la limite de propriété ;
- Le voisin peut exiger que les arbres, arbustes et arbrisseaux, présents à une distance moindre que la distance légale soient arrachés ou à la hauteur déterminée par l'article précédent.

Ces règles sont supplétives, elles s'appliquent en l'absence de volonté contraire des voisins, exprimées dans un contrat. Seules les propriétés privées sont concernées par les règles ci-dessus. Les distances de plantation édictées par le Code civil ne peuvent pas être appliquées à des fonds bordant la voie ou le domaine public.



PRINCIPES OPPOSABLES

Prise en compte des structures existantes du paysage :

En fonction de la situation et des caractéristiques intrinsèques du site, les problématiques et les enjeux diffèrent et si les réponses s'adaptent, le projet urbain doit se fondre dans les éléments de contexte, au premier lieu desquels les structures existantes du paysage.

Constitution des lisières agro-urbaines :

Les structures paysagères notables du site doivent être repérées et maintenues ; les haies et alignements végétaux identifiés au schéma d'orientation doivent être préservés et intégrés aux opérations d'aménagement, a fortiori s'ils peuvent constituer la préservation d'une frange naturelle déjà existante.

Maintien des fonctionnalités agricoles :

Le traitement des franges urbaines doit impérativement reposer sur la prise en compte des fonctionnalités des espaces agricoles, même si dans le futur ces franges deviennent urbanisées. Il s'agit notamment de :

- Permettre le bon fonctionnement des activités agricoles limitrophes ;
- Tenir compte de l'organisation du parcellaire ;
- Garantir l'usage public des chemins ruraux.

Traitement des surfaces libres :

Les espaces non bâtis et non affectés à la circulation et au stationnement concourent tout autant que les autres éléments de composition des sites étudiés à la qualité du paysage. A ce titre, ces espaces doivent absolument avoir une fonction (espace végétalisé, etc.) afin d'éviter toute friche qui engendrerait un désordre visuel contraire à toute volonté d'un paysage de qualité qui soit un tant soit peu maîtrisé.

Les principes d'aménagement et de traitement paysager de ces espaces doivent répondre à deux objectifs : qualifier et valoriser le secteur vu depuis l'extérieur ; rendre cohérente l'intégration des nouvelles constructions dans chacun des secteurs étudiés. **Une partie de la parcelle devra être traitée en jardin planté ou engazonné.**

Haies anti-dérive de pulvérisation :

Une haie anti-dérive peut être aménagée, au contact du foncier agricole : en plus de soigner l'intégration des secteurs urbanisés en atténuant l'impact des constructions dans le cadre paysager, l'objectif poursuivi est de tenir compte des enjeux sanitaires liés à la proximité d'îlots agricoles potentiellement épandables aux produits phytosanitaires.

La constitution des haies anti-dérive aux résidus des produits phytosanitaires se conformera à l'instruction technique DGAL/SDQPV/2016-80 du 27 Janvier 2016 diffusée par le Ministère de l'Agriculture et de l'Agroalimentaire et de la forêt.

Une haie anti-dérive continue, entre les parcelles traitées et les établissements accueillant des personnes vulnérables doit, le cas échéant, être mise en place afin de limiter les transferts de produits phytopharmaceutiques par dérive de pulvérisation.

Pour être efficace, la haie nécessite que :

- Sa hauteur soit supérieure à celle de la culture en place ou des équipements du pulvérisateur distribuant la bouillie pharmaceutique ;
- Sa précocité de végétation assure de limiter la dérive dès les premières applications ;
- Son homogénéité (hauteur, largeur, densité de feuillage) et l'absence de trous dans la végétation soient effectives ;
- Sa largeur et sa semi-perméabilité permettent de filtrer le maximum de dérive sans la détourner.

RECOMMANDATIONS

Choix des végétaux :

Les végétaux fleuris durant une longue partie de l'année et ou dotés d'un feuillage persistant évitant les travaux de ramassage sont largement préconisés. En termes d'aspect paysager, le mélange d'arbustes peut être intéressant à appréhender : le choix de type de végétaux et d'essences variées favorise une croissance rapide, limite les attaques parasitaires, évite la monotonie et entretient le respect de la biodiversité.

EXEMPLES

Coupes de principes des structures existantes du paysage pouvant servir de socle pour la constitution de lisières agro-urbaines :

Dans un **paysage bocager de plaine**, les structures existantes apportent des solutions sur lesquelles s'inspirer. Ainsi, les haies constituent un vocabulaire presque évident pour traiter les franges. La haie bocagère constitue ainsi une réponse simple mais efficace avec une diversité d'espèces locales, représentatives du lieu. Un alignement d'arbre permet d'accompagner une voie ou un chemin longeant les constructions. C'est aussi un moyen de signaler l'approche d'une entrée de bourg, et un signal visuel fort dans le paysage.

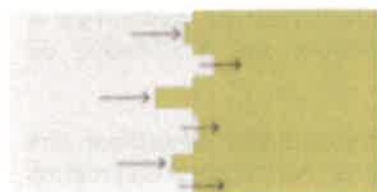
Dans un **paysage viticole ouvert**, où les covisibilités sont très marquées avec des îlots au contact de l'urbanisation, il peut être pertinent de travailler à partir d'un vocabulaire s'inspirant de techniques de soutènement à l'aide de murets à l'image des clos délimitant certaines parcelles. Ces constructions peuvent s'accompagner de haies champêtres ou d'arbres d'essences locales. Un muret accompagné de plantations ponctuelles et d'un cheminement permet par exemple une bonne intégration dans des paysages de vignes.

Dans un **paysage de plaine ouvert**, les vergers constituent un des modes de cultures importants : la plantation de bandes de fruitiers peut donc qualifier les franges. Un verger constitue une limite pertinente entre l'espace ouvert et l'espace bâti. Il offre en outre la possibilité de constituer un lieu d'ornement et constitue un moyen de verdier une surface en attente d'une extension future.

Enfin, la possibilité d'implanter des jardins familiaux permet d'animer ces franges urbaines qui deviennent alors des lieux de vie et de rencontre.

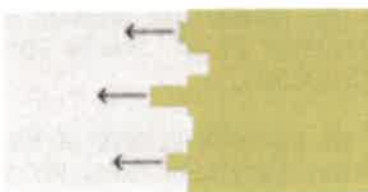
Plans de principes des actions à opérer sur les franges :

Donner accès au bord



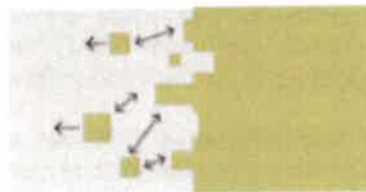
Épaisseur du bord

Étirer le bord



Épaisseur du bord

Multiplier et propager le bord



Épaisseur du bord

Structurer le bord



Épaisseur du bord

Protéger le bord



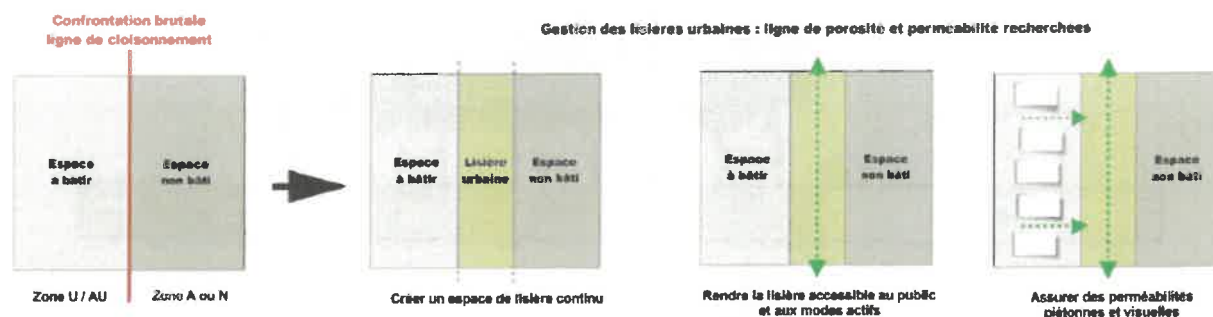
Épaisseur du bord

Cheminer le long du bord

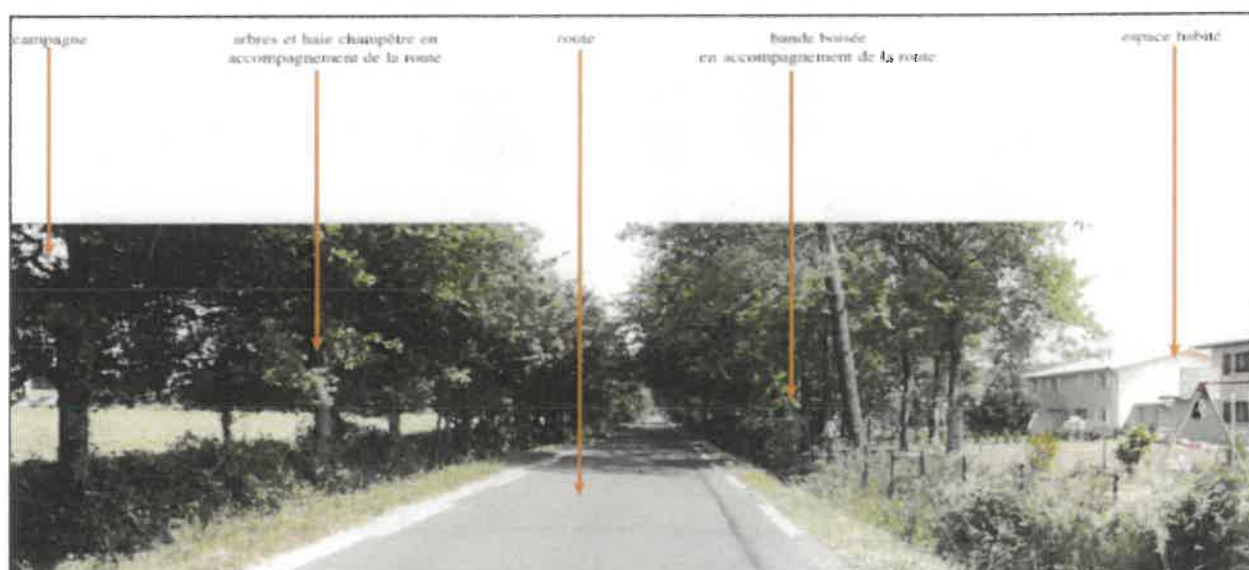


Épaisseur du bord

Plans de principes des traitements des lisières urbaines :

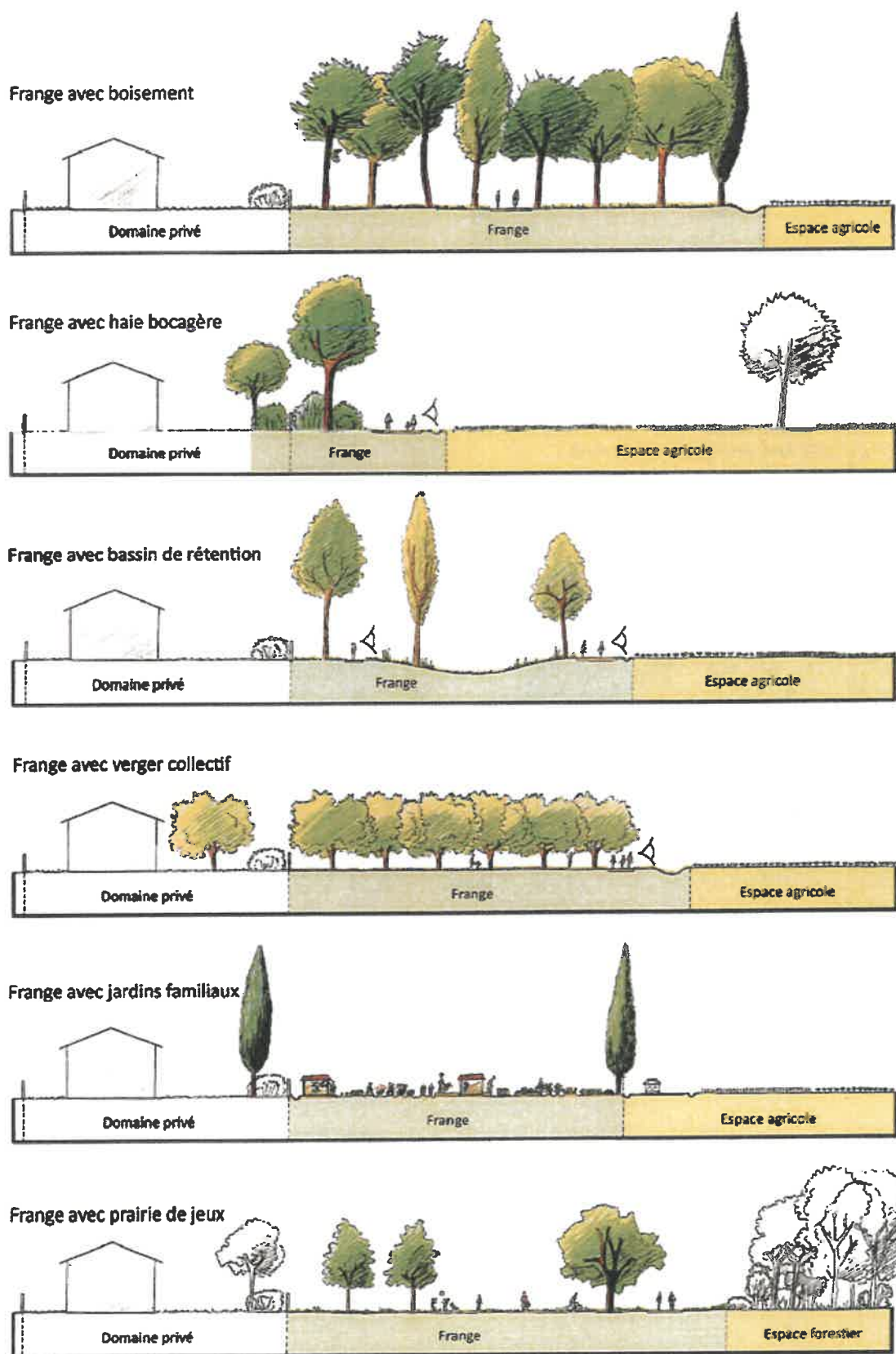


Illustrations explicatives des traitements des lisières urbaines au regard du maintien des fonctionnalités des espaces agricoles :

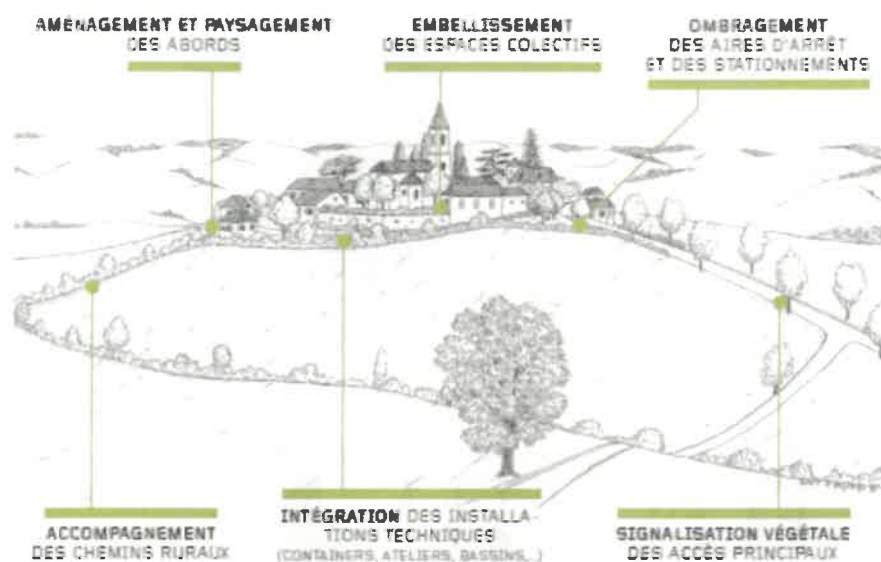


Exemple de transition douce entre espace habité et campagne à Pessac-Mérignac (33) Illustration extraite du SCOT de l'agglomération bordelaise (A'URBA - Agence Follea-Gautier, paysagistes-urbanistes)

Coupes de principes des typologies de franges rurales :



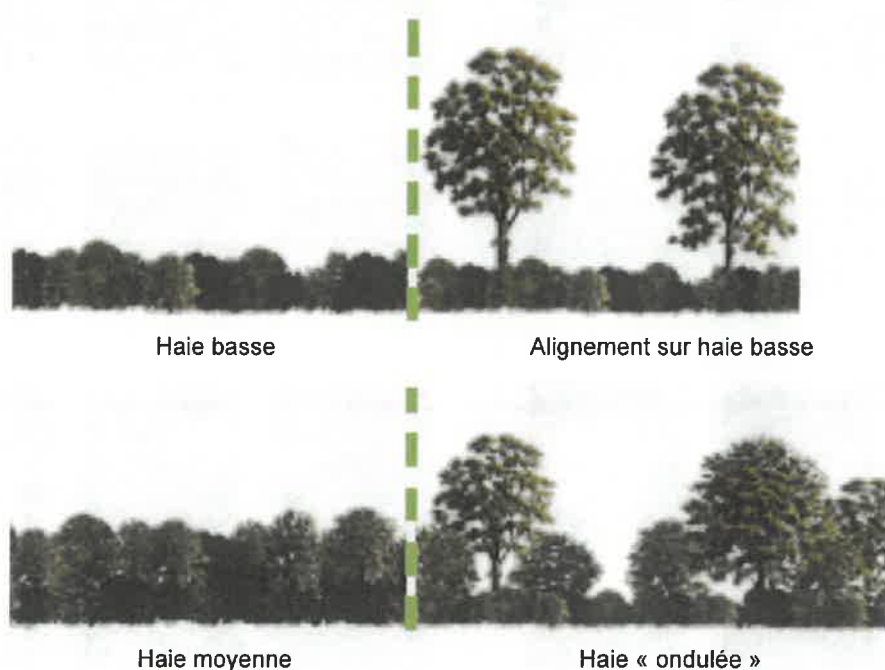
Exemple d'utilisation des haies champêtres :



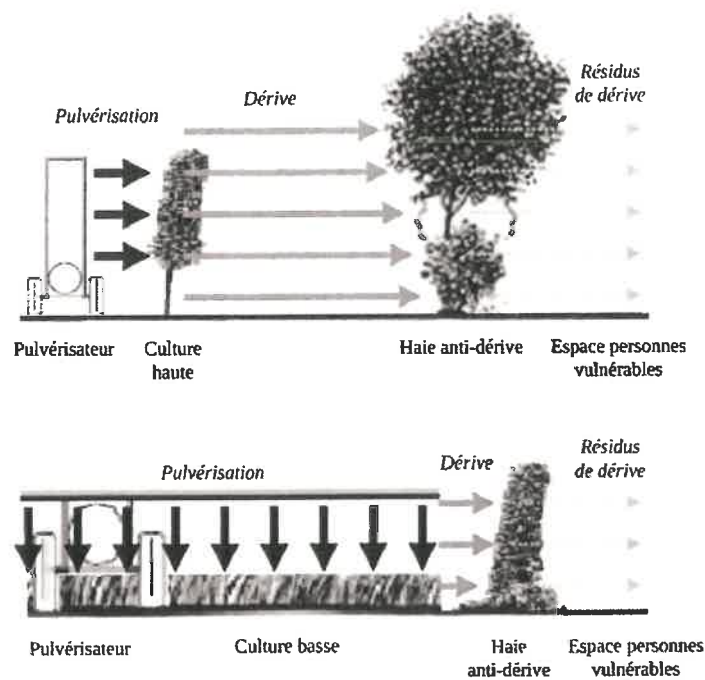
Exemples de strates de végétation :



Coupes de principes des morphologies de haies selon les associations d'arbustes et d'arbres, d'âges et de tailles divers :



Coupes de principes de haies anti-dérive de pulvérisation :



Exemple de sujets végétaux indigènes propices à une bonne intégration paysagère :

Plusieurs essences sont possibles pour créer une haie composite : une composition d'essences locales, adaptées au milieu et au paysage permet de bénéficier d'une diversité biologique des végétaux et ainsi garantir une pérennité de l'ensemble, compte tenu d'une moindre sensibilité aux maladies. L'utilisation d'essences adaptées au sol présente de nombreux avantages techniques et garantit la pérennité des aménagements, en évitant la modification des supports par l'apport d'engrais, et le traitement par divers intrants phytosanitaires.



INVITER LA NATURE DANS LES PROJETS URBAINS

OBJECTIFS

La menace que constituent les activités humaines pour la préservation des paysages et de la biodiversité ne saurait être niée. Urbanisation mais aussi remembrements, agriculture intensive, aménagements routiers, hydrauliques sont autant de facteurs qui participent à la réduction et à la fragmentation des espaces naturels.

Pour s'inscrire dans une démarche de développement durable, les projets urbains doivent mettre l'accent sur la préservation, la valorisation et la gestion des qualités environnementales et paysagères des sites choisis. Le maintien de la biodiversité passe non seulement par la protection des milieux naturels remarquables mais aussi par la préservation de leurs interconnexions, constitutives des trames vertes et bleues (TVB).

Dans ce contexte il s'agit de justifier le projet urbain en fonction des enjeux environnementaux et de concilier au mieux l'optimisation du foncier.

RAPPEL REGLEMENTAIRE

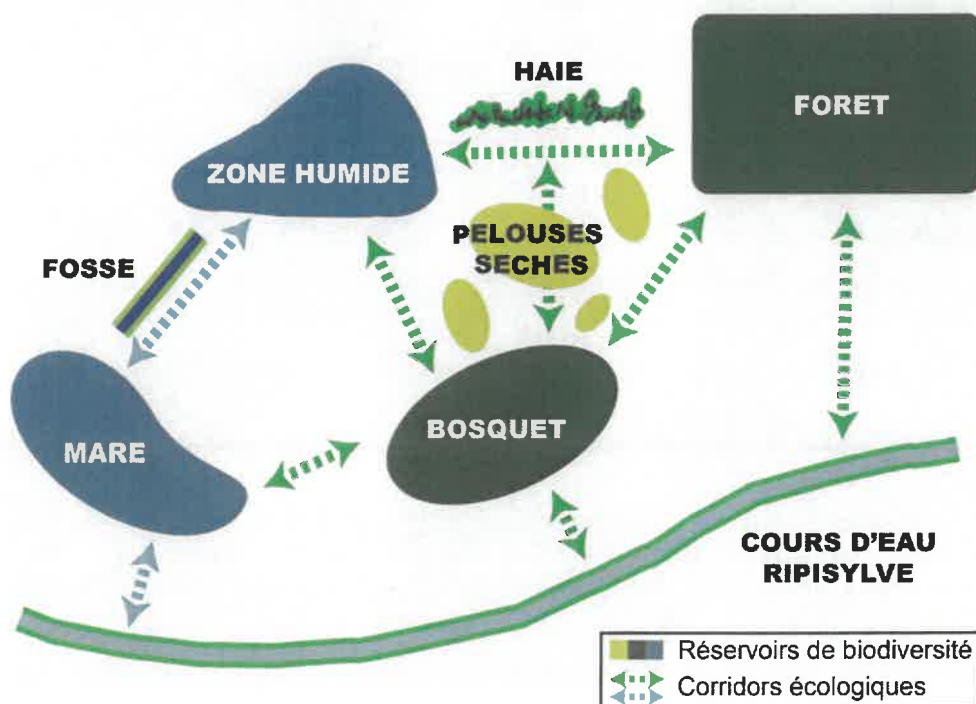
Les orientations d'aménagement et de programmation peuvent notamment définir les actions et opérations nécessaires pour mettre en valeur l'environnement, notamment les continuités écologiques, les paysages (...) (article L. 151-7 du Code de l'urbanisme).

PRINCIPES OPPOSABLES

Intégration de la TVB dans le projet urbain :

Les continuités écologiques identifiées dans le diagnostic environnemental doivent être intégrées dans le projet urbain : les éléments de paysage constitutifs de la TVB ou de sa remise en état seront protégés, de même que les espaces non bâtis en zone urbaine nécessaires au maintien des continuités écologiques (article L. 151-23 du Code de l'urbanisme).

Le schéma ci-dessous explique les grands principes régissant le concept de trames écologiques appliqué aux seins des projets urbains.



LOCALISATION DES ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT



PRESCRIPTIONS RELATIVES AUX DENSITES DES ZONES URBAINES

Rappels : dans les secteurs urbains, l'urbanisation des potentiels de densification doit respecter les valeurs de densité suivantes :

- En zone Ua : densité jusqu'à 50 logements/ha
- En zone Ub : densité de 15 à 20 logements/ha
- En zone Uc : densité de 10 à 15 logements/ha
-

CONDITIONS D'OUVERTURE DES ZONES

Les orientations d'aménagements et de programmation (OAP) permettent à la municipalité de préciser les conditions d'aménagement de certains secteurs qui vont connaître un développement ou une restructuration particulière. Elles n'ont d'intérêt que sur les zones qui sont amenées à connaître une évolution significative.

Le projet d'aménagement et de développement durables (PADD) met en exergue la volonté du Conseil Municipal de maîtriser le développement urbain pour valoriser le cadre de vie (Axe 2).

Huit secteurs répondant à une logique d'urbanisation, ont été définis dans le PLU de Sainte-Bazeille afin de satisfaire au projet de développement démographique.

En ce sens, la municipalité a souhaité détailler plusieurs OAP autour du centre-bourg.

La matérialisation des zones à urbaniser dans le PLU répond à la volonté de poursuivre les logiques d'aménagement d'ensemble en instituant un phasage dans le temps et dans l'espace avec comme ordre de priorisation :

- Zone AUa répondant à une urbanisation à court terme ;
- Zone AUb qui concerne les zones à urbaniser à moyen terme ;
- Zone AUc inhérente aux zones à urbaniser à long terme ;
- Zone 2AU fermée à l'urbanisation et dont l'ouverture est conditionnée à une évolution du PLU.

(Procédure de révision ou de modification du PLU). L'inscription en zone 2AU se justifie principalement par le renforcement nécessaire des différents réseaux.

Les bassins de rétention devront être intégrés dans l'aménagement des zones.

Pour les secteurs « La Bastide », « Raulet », « Château de Lalanne », « Manzac/La Grangeotte », « Fizalie », et « La Geyre », en cas d'opération d'ensemble prévoyant plus de 10 logements, 20 % maximum des logements seront de type locatif social. Tous les logements pourront être accessible à la propriété.

Pour le secteur « Couloumey », en cas d'opération d'ensemble prévoyant plus de 10 logements, 20 % minimum des logements seront de type locatif social. Tous les logements pourront être accessible à la propriété.

1 - STRUCTURATION DE L'URBANISATION SUR LE SECTEUR LA BASTIDE

1.1 Superficie

îlot A – AUa : 1,60 ha
 îlot B – AUb : 1,38 ha
 îlot C – AUc : 1,74 ha
 Zone 2AU : 1,51 ha

TOTAL : 6,23 ha

1.2 Inscription géographique



Vue aérienne du secteur – Géoportail - 2017

Ce secteur se localise au Nord du bourg.

Le tissu urbain proche se caractérise par des bâtisses pavillonnaires implantées en milieu de parcelle. Les terrains concernés par les orientations d'aménagements sont actuellement à vocation agricole. L'OAP sectorielle est décomposée en quatre îlots.

1.3 Occupation du sol

Une majorité des parcelles sont actuellement inscrites au registre parcellaire graphique. Les îlots A, B et la zone 2AU sont valorisés par de la céréaliculture (blé tendre). Alors que l'îlot C est référencé comme une parcelle sur laquelle est cultivée des légumes ou fleurs.

A noter, les parcelles 712 (îlot C) et 605 (îlot C) ne sont pas inscrites au registre parcellaire graphique de 2013 et ne présentent pas d'enjeu écologique.

L'analyse environnementale réalisée par Eten Environnement atteste que sur les autres parcelles, un enjeu écologique faible est présent.

1.4 Principes d'aménagement recherchés

Destination des constructions	
Destination et sous destination	Habitat pavillonnaire et collectif
Densité urbaine	
Densité recherchée et offre foncière	AUa : Proposer une densité minimale de 15 à 18 logements à l'hectare AUb : Proposer une densité minimale de 12 à 18 logements à l'hectare AUc : Proposer une densité minimale de 15 à 18 logements à l'hectare 2AU : Proposer une densité minimale de 10 à 15 logements à l'hectare Proposer une mixité de l'offre au niveau de la taille des lots

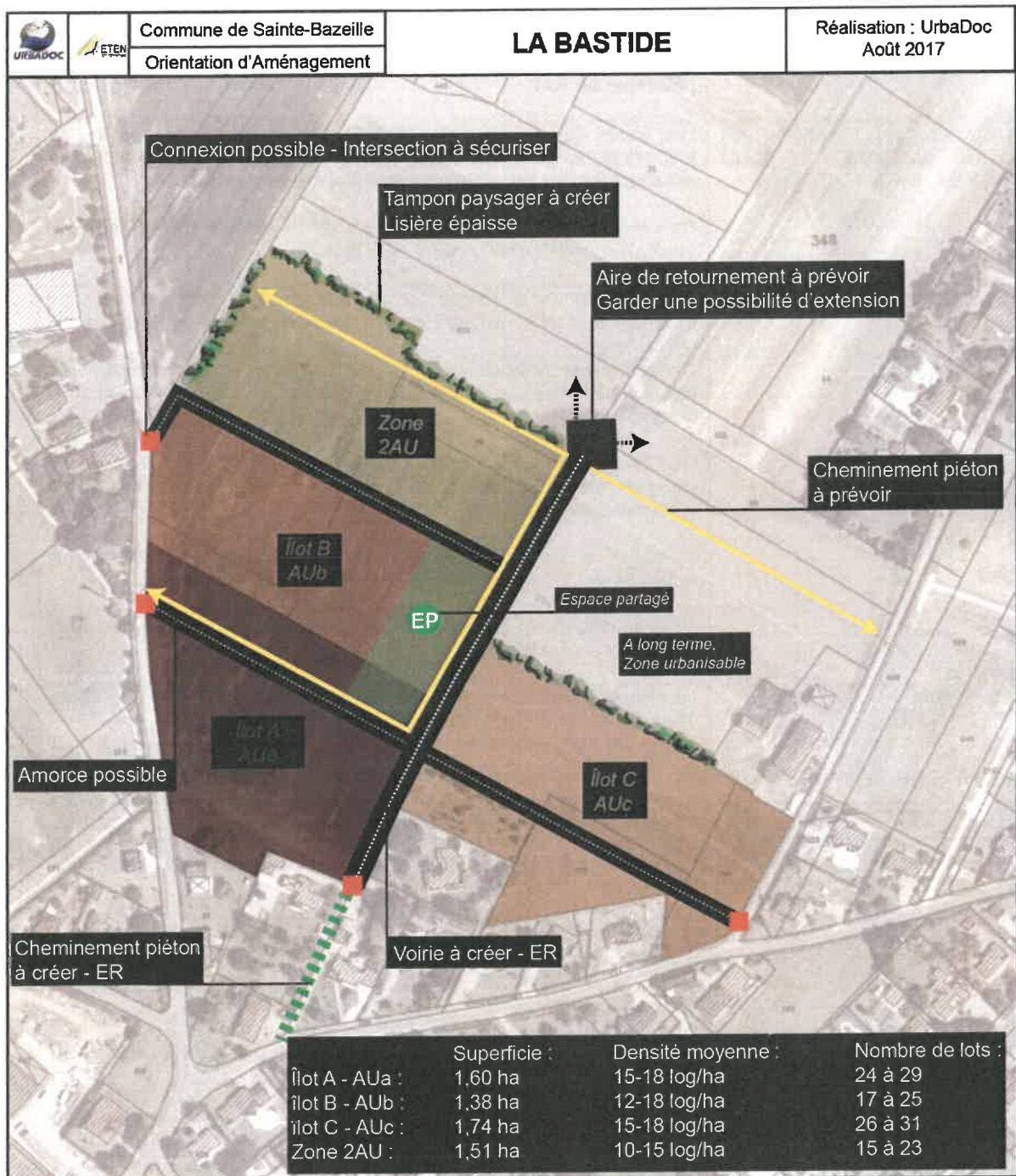
2 - Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère	
Hauteur	Les constructions doivent s'harmoniser avec le paysage rural. Cette disposition sera appréciée par rapport aux hauteurs et aux implantations. La hauteur des constructions à usage d'habitation individuelle ne devra pas dépasser R+1.
Implantation par rapport aux emprises publiques et limites séparatives	Les accès des constructions devront être privilégiés sur les voiries intérieures dans chaque zone créée. Les accès directs des futures constructions sur les voiries communales seront interdits. Conserver le caractère ouvert et aéré de ce secteur en privilégiant la production d'une forme urbaine semi-dense.
Caractéristiques architecturales	Tenir compte de la palette de couleurs pour l'aspect extérieur des constructions pour conserver une certaine identité à l'échelle du territoire.
Espaces non bâtis	Conserver une partie du terrain en jardins plantés ou gazonnés avec les essences locales conformément au guide de Val de Garonne et Gascogne Une lisière paysagère épaisse (haie avec multi-essences) sera mise en place en limite avec l'espace agricole pour les ilots C et D afin de limiter les nuisances Favoriser la mise en place d'un espace de rencontre arboré pour renforcer le lien social sur ce quartier au sein de l'Ilot A et B. Tenir compte des enjeux sécuritaires au niveau des intersections avec les voiries existantes.
Stationnement	Le stationnement correspondant aux besoins des constructions devra être assurée en dehors des voiries publiques. Gérer les stationnements au sein de la zone à urbaniser, avec un minimum de 2 places de stationnement privatives par logement.

3 – Equipements et réseaux – Conditions de desserte des terrains par les voies et réseaux	
3-1 Conditions de desserte par les voies publiques ou ouvertes aux publics	Organiser l'aménagement et l'urbanisation des zones en privilégiant un principe de trame viaire permettant d'éviter les multiplications de voies en impasse Favoriser la création de mobilités douces sur ce secteur afin de le relier à l'espace de loisirs (stades) situé à l'Ouest du l'OAP. Créer un cheminement piéton afin de rejoindre la rue anciens combattants d'Afrique du Nord, située sur la partie Sud Maintenir une accessibilité pour desservir les parcelles localisées au Nord de l'OAP Les caractéristiques de voiries intérieures devront respecter le règlement de voirie de Val de Garonne Agglomération.
Desserte des réseaux	Une attention particulière devra être portée sur la gestion des eaux pluviales.

1.5 Conditions d'aménagement

Ces secteurs seront aménagés par îlot sous la forme d'une opération d'aménagement d'ensemble.

1.6 Schéma d'aménagement



2 - EPAISSEMENT DE LA TRAME URBANISEE SUR LE SECTEUR RAULET

2.1 Superficie

Îlot A - AUa : 1,24 ha

Îlot B – AUb : 0,70 ha

Îlot C – AUa : 1,23 ha

Îlot D – AUa : 1,23 ha

TOTAL : 4,40 ha

2.2 Inscription géographique



Vue aérienne de l'OAP – Géoportail - 2017

Le site se localise au Nord-Est du centre-ancien, à proximité immédiate de la voie ferrée.

Deux voiries bordent le secteur : au sud un chemin rural et au Nord, la rue Victor Hugo.

Les terrains sont actuellement des fonds de jardin notamment pour les parcelles implantées à l'Ouest, et des surfaces agricoles (l'Est).

Le tissu urbain se caractérise sur ce secteur par une juxtaposition de bâtisses pavillonnaires.

2.3 Occupation du sol

La majorité des parcelles ne sont pas inscrites comme agricole au registre parcellaire graphique de 2013, sauf les parcelles n°43 et 46 qui sont référencés comme étant des cultures de Maïs, grain et ensilage.

Le diagnostic environnemental établi par ETEN Environnement atteste d'un enjeu écologique faible.

2.4 Principes d'aménagement recherchés

Destination des constructions	
Destination et sous-destination	Habitat pavillonnaire et collectif
Densité urbaine	
Densité recherchée et offre foncière	AUa et AUb : Proposer une densité moyenne de 10 logements à l'hectare Proposer une mixité de l'offre au niveau de la taille des lots.
2 - Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère	
Hauteur	Les constructions doivent s'harmoniser avec le paysage rural. Cette disposition sera appréciée par rapport aux hauteurs et aux implantations. La hauteur des constructions à usage d'habitation individuelle ne devra pas dépasser R+1.

Implantation par rapport aux emprises publiques et limites séparatives	Les accès des constructions devront être privilégiés sur les voiries intérieures dans chaque zone créée. Les accès directs des futures constructions sur les voiries communales seront interdits. Conserver le caractère ouvert et aéré de ce secteur en privilégiant la production d'une forme urbaine semi-dense. Îlot A : Mettre en place un emplacement pour implantation d'une bâche incendie.
Caractéristiques architecturales	Tenir compte de la palette de couleurs pour l'aspect extérieur des constructions pour conserver une certaine identité à l'échelle du territoire.
Espaces non bâtis	Îlots C et D : Mettre en place une trame paysagère le long des parcelles agricoles pour réduire les nuisances agricoles et conserver le caractère rural. Îlot C : Favoriser la mise en place d'un espace de rencontre arboré pour renforcer le lien social sur ce quartier. Îlots A et D : Tenir compte des enjeux sécuritaires au niveau des intersections avec la rue Victor Hugo et le chemin rural.
Stationnement	Le stationnement correspondant aux besoins des constructions devra être assurée en dehors des voiries publiques. Gérer les stationnements au sein de la zone à urbaniser, avec un minimum de 2 places de stationnement privatives par logement.

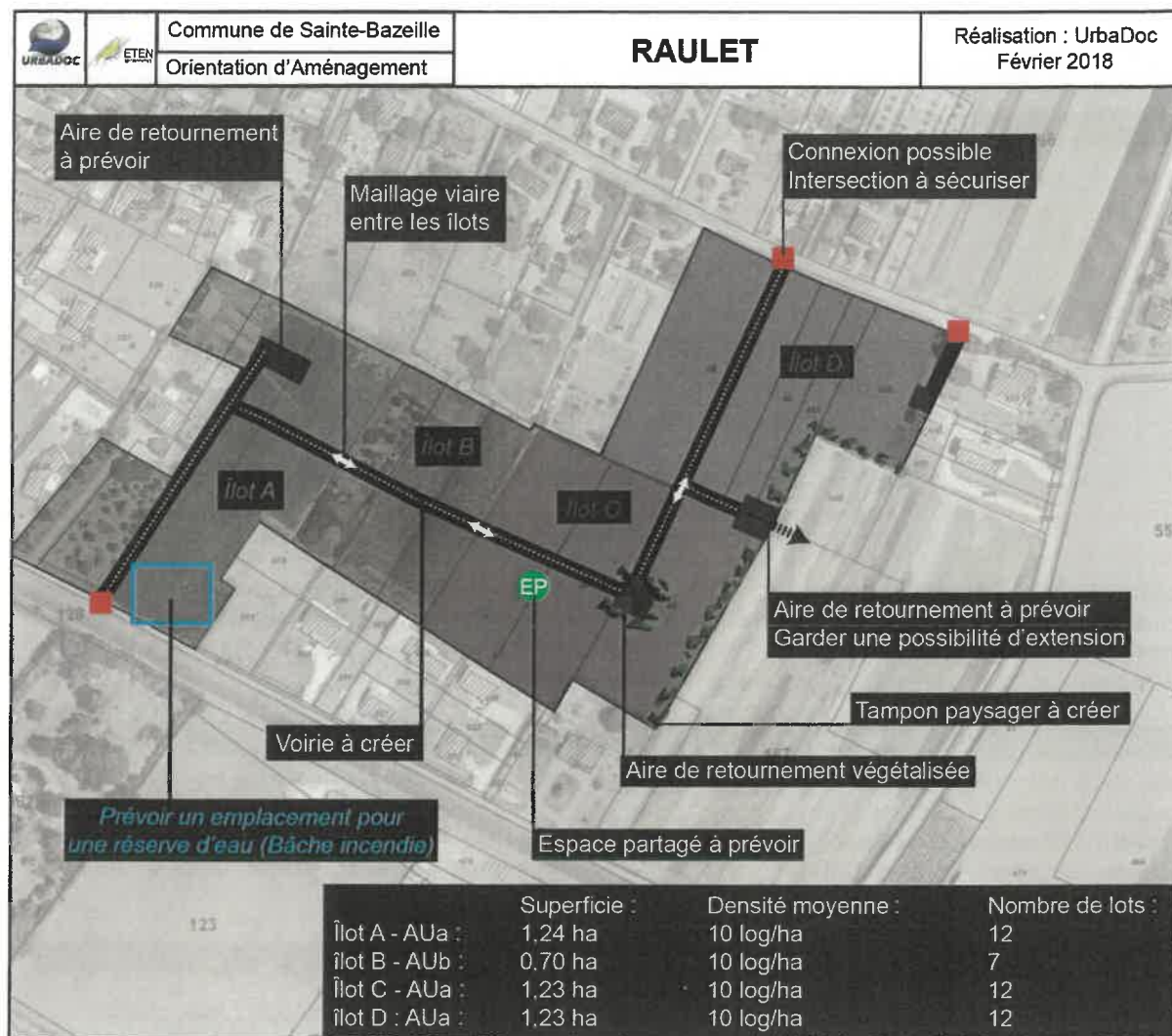
3 – Equipements et réseaux – Conditions de desserte des terrains par les voies et réseaux

3-1 Conditions de desserte par les voies publiques ou ouvertes aux publics	Les caractéristiques de voiries intérieures devront respecter le règlement de voirie de Val de Garonne Agglomération. Un maillage entre les différents îlots est à prévoir. Îlot A : Créer une voie de desserte interne aboutissant à une aire de retournement. Maintenir une accessibilité à l'Est de l'îlot pour desservir l'îlot B. Îlot B : Créer une voie de desserte interne permettant de créer un bouclage entre les différents îlots limitrophes (A et C). Îlot C : Maintenir une accessibilité à l'Ouest de l'îlot pour desservir l'îlot B et au Nord de l'îlot pour rejoindre l'îlot D Îlot D : Créer une voie de desserte interne à partir de la rue Victor Hugo, aboutissant à une aire de retournement. Maintenir une accessibilité au sud de l'îlot pour desservir l'îlot C. Maintenir une accessibilité pour desservir les parcelles localisées au Est de l'OAP
Desserte des réseaux	Toute construction devra disposer d'un assainissement autonome conforme à la réglementation en vigueur. Une attention particulière devra être portée sur la gestion des eaux pluviales.

2.5 Conditions d'aménagement

Ces secteurs seront aménagés par îlot sous la forme d'une opération d'aménagement d'ensemble.

2.6 Schéma d'aménagement



3 – FAVORISER L'INTEGRATION DE L'HABITAT AUTOUR DU CHATEAU DE LALANNE

3.1 Superficie

TOTAL : 2,20 ha

3.2 Inscription géographique



Vue aérienne du site d'étude – Géoportail - 2017

Localisé au Nord-Est du centre-bourg, le site d'étude est implanté à proximité immédiate du château de Lalanne (Secteur paysager). Des habitations construites au gré des opportunités foncières sont présentes en marge de la rue des Pommiers. Le tissu urbain proche se caractérise par des maisons de type pavillonnaire souvent implantées en milieu de parcelle.

3.3 Occupation du sol

Cette zone est référencée au registre parcellaire graphique qui identifie les îlots agricoles et qui précise les types de cultures. Ce registre indique que la majorité des parcelles à l'exception de la parcelle n°120 sont valorisées par des vergers.

L'analyse environnementale réalisée par ETEN environnement sur ce secteur atteste d'enjeux écologiques faibles.

3.4 Principes d'aménagement recherchés

Destination des constructions	
Destination et sous-destination	Habitat pavillonnaire et collectif

Densité urbaine	
Densité recherchée et offre foncière	AUa : Proposer une densité minimale de 10 à 15 logements à l'hectare Proposer une mixité de l'offre au niveau de la taille des lots.

2 - Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère	
Hauteur	Les constructions doivent s'harmoniser avec le paysage rural. Cette disposition sera appréciée par rapport aux hauteurs et aux implantations. La hauteur des constructions à usage d'habitation individuelle ne devra pas dépasser R+1.
Implantation par rapport aux emprises publiques et limites séparatives	Les accès des constructions devront être privilégiés sur les voiries intérieures dans chaque zone créée. Les accès directs des futures constructions sur les voiries communales seront interdits. Conserver le caractère ouvert et aéré de ce secteur en privilégiant la production d'une forme urbaine semi-dense.

	Proposer des implantations qui permettent de limiter la co-visibilité sur le château
Caractéristiques architecturales	Tenir compte de la palette de couleurs pour l'aspect extérieur des constructions pour conserver une certaine identité à l'échelle du territoire. Tenir compte du secteur paysager généré par le château de Lalanne.
Espaces non bâtis	Veiller à une insertion paysagère qualitative : Créer une limite avec l'espace agricole (tampons paysagers) afin de réduire les covisibilités du château Tenir compte des enjeux sécuritaires au niveau des intersections avec la rue des pommiers
Stationnement	Le stationnement correspondant aux besoins des constructions devra être assurée en dehors des voiries publiques. Gérer les stationnements au sein de la zone à urbaniser, avec un minimum de 2 places de stationnement privatives par logement.

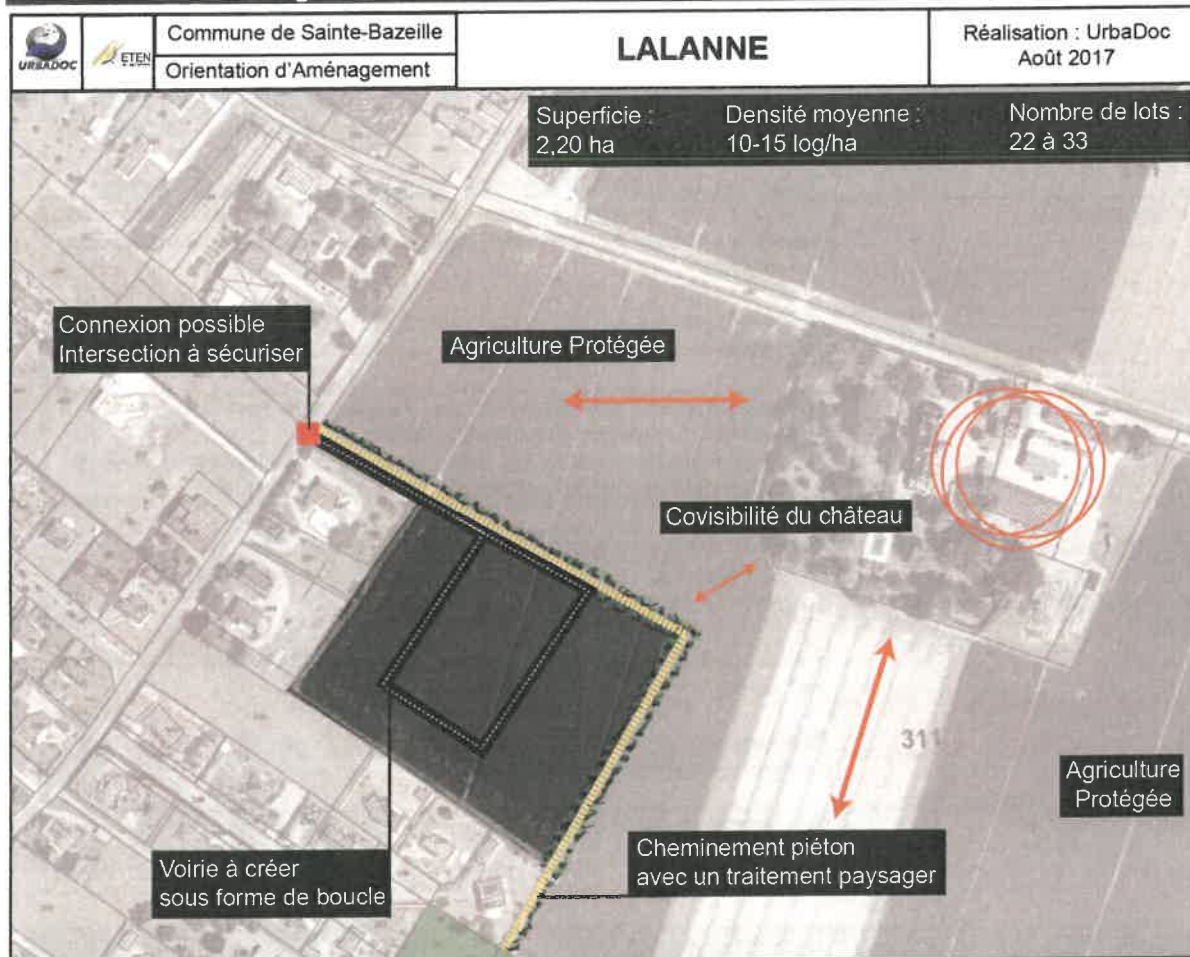
3 – Equipements et réseaux – Conditions de desserte des terrains par les voies et réseaux

3-1 Conditions de desserte par les voies publiques ou ouvertes aux publics	Les caractéristiques de voiries intérieures devront respecter le règlement de voirie de Val de Garonne Agglomération. Prévoir une desserte interne sous forme bouclage avec la rue des pommiers Favoriser les mobilités douces sur ce secteur en lien avec l'espace partagée implantée au Sud de l'OAP
Desserte des réseaux	Une attention particulière devra être portée sur la gestion des eaux pluviales.

3.5 Conditions d'aménagement

AUa : Cette zone pourra être aménagée par une opération d'aménagement d'ensemble, divisible par tranche (2 à 3).

3.6 Schéma d'aménagement



4 – DEVELOPPEMENT DE L'HABITAT A PROXIMITE DE LA MAISON DE RETRAITE – SECTEUR COULOUMEY

4.1 Superficie

TOTAL : 1,84 ha

4.2 Inscription géographique



Vue aérienne du site d'étude – Géoportail - 2017

Ce secteur se localise à proximité immédiate du centre-bourg et non loin de la Mairie. Une maison de retraite vient d'être construite au Nord de l'OAP. Le tissu urbain proche se caractérise par la présence d'habitats pavillonnaires, souvent réalisés sous forme d'opération d'ensemble.

4.3 Occupation du sol

L'ensemble de ce secteur est actuellement inscrit au registre parcelle graphique de 2013. Elle est valorisée par une culture de blé tendre.

L'analyse environnementale réalisée par ETEN environnement sur ce secteur atteste d'enjeux écologiques faibles.

4.4 Principes d'aménagement recherchés

Destination des constructions	
Destination et sous-destination	Habitat pavillonnaire et collectif
Densité urbaine	
Densité recherchée et offre foncière	AUa : Proposer une densité minimale de 18 à 22 logements à l'hectare Proposer une mixité de l'offre au niveau de la taille des lots
2 - Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère	
Hauteur	Les constructions doivent s'harmoniser avec le paysage rural. Cette disposition sera appréciée par rapport aux hauteurs et aux implantations. La hauteur des constructions à usage d'habitation individuelle ne devra pas dépasser R+1.
Implantation par rapport aux emprises publiques et limites séparatives	Les accès des constructions devront être privilégiés sur les voiries intérieures dans chaque zone créée. Les accès directs des futures constructions sur les voiries communales seront interdits. Conserver le caractère ouvert et aéré de ce secteur en privilégiant la production d'une forme urbaine semi-dense.

Caractéristiques architecturales	Tenir compte de la palette de couleurs pour l'aspect extérieur des constructions pour conserver une certaine identité à l'échelle du territoire.
Espaces non bâtis	Conserver une partie du terrain en jardins plantés ou gazonnés avec les essences locales conformément au guide de Val de Garonne et Gascogne Créer un espace partagé pour favoriser le lien social Créer une limite sous forme de tampons paysagers avec la maison de retraite au Nord de l'OAP Tenir compte des enjeux sécuritaires au niveau des intersections avec la rue de l'Aubespain.
Stationnement	Le stationnement correspondant aux besoins des constructions devra être assurée en dehors des voiries publiques. Gérer les stationnements au sein de la zone à urbaniser, avec un minimum de 2 places de stationnement privatives par logement.

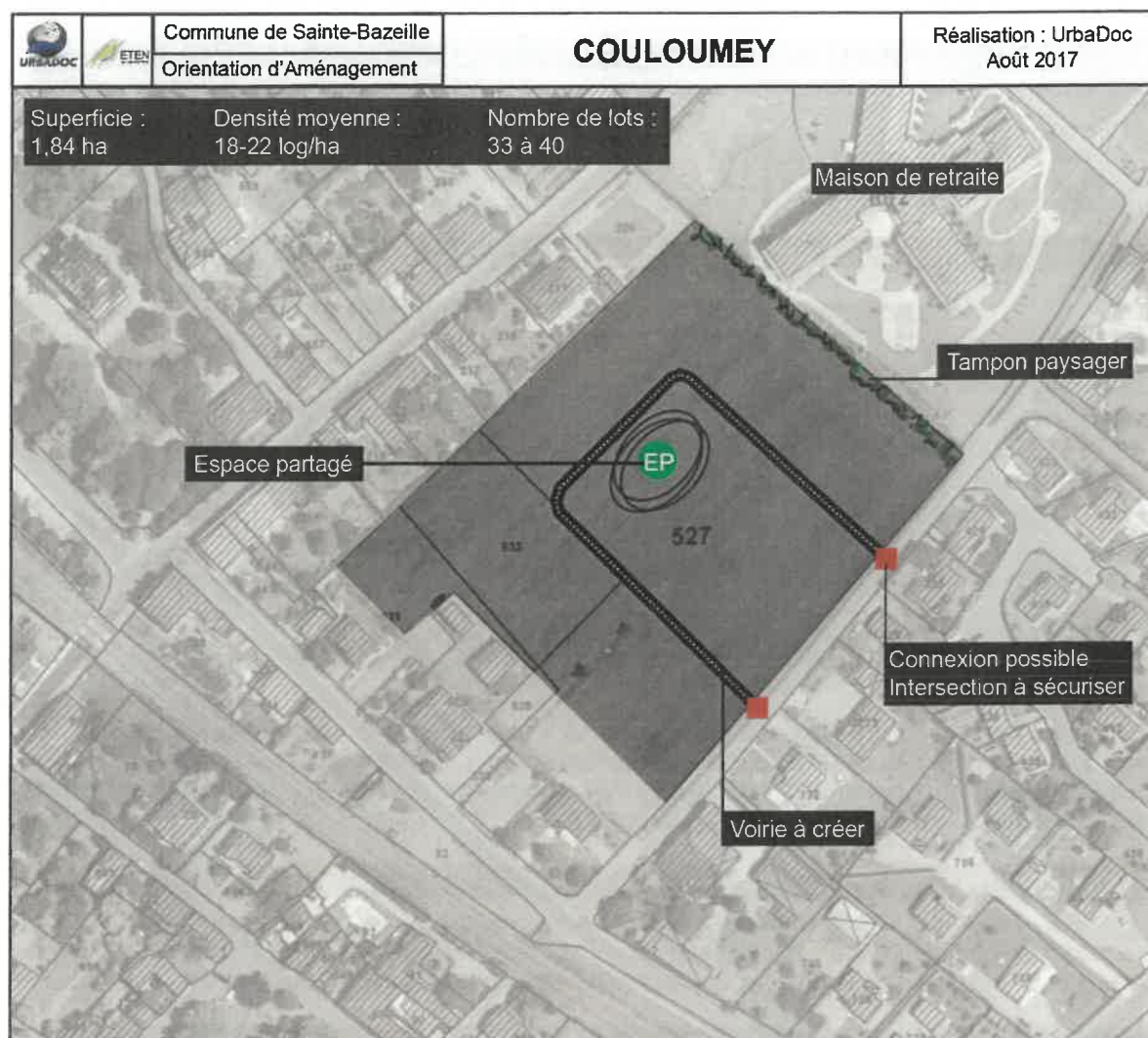
3 – Equipements et réseaux – Conditions de desserte des terrains par les voies et réseaux

3-1 Conditions de desserte par les voies publiques ou ouvertes aux publics	Les caractéristiques de voiries intérieures devront respecter le règlement de voirie de Val de Garonne Agglomération. Prévoir un maillage interne sous la forme d'un bouclage avec la rue de l'Aubespain.
Desserte des réseaux	Une attention particulière devra être portée sur la gestion des eaux pluviales.

4.5 Conditions d'aménagement

AUa : Cette zone pourra être aménagée par une opération d'aménagement d'ensemble, divisible en tranche (2 à 3).

4.6 Schéma d'aménagement



5 – STRUCTURATION DES ESPACES INTERSTITIELS – SECTEUR MANZAC / LA GRANGEOTTE

5.1 Superficie

Secteur A – AUb : 1,22 ha
Secteur B – AUa : 1,58 ha

TOTAL : 2,80 ha

5.2 Inscription géographique



Vue aérienne des secteurs – Géoportail - 2017

Les 2 secteurs appréhendés se localisent à l'Est du centre du village. Ils sont implantés au Sud, de l'avenue du Général de Gaulle – D813. Ces secteurs viendront comblés des espaces libres, encore disponibles au sein du tissu urbain. La majorité des habitations proches se caractérisent par des maisons individuelles implantées en milieu de parcelle.

5.3 Occupation du sol

Seul le secteur A est identifié comme agricole au sein du registre parcellaire graphique. Pour autant aucune valorisation particulière n'en est faite, puisqu'il est laissé en gel sans production. Localisés au sein de l'enveloppe urbaine, les secteurs ne présentent pas d'enjeux écologiques.

5.4 Principes d'aménagement recherchés

Destination des constructions	
Destination et sous-destination	Habitat pavillonnaire et collectif
Densité urbaine	
Densité recherchée et offre foncière	AUa : Proposer une densité minimale de 10 à 15 logements à l'hectare AUb : Proposer une densité minimale de 18 à 20 logements à l'hectare Proposer une mixité de l'offre au niveau de la taille des lots
2 - Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère	
Hauteur	Les constructions doivent s'harmoniser avec le paysage rural. Cette disposition sera appréciée par rapport aux hauteurs et aux implantations. La hauteur des constructions à usage d'habitation individuelle ne devra pas dépasser R+1.
Implantation par rapport aux emprises publiques et limites séparatives	Les accès des constructions devront être privilégiés sur les voiries intérieures dans chaque zone créée. Les accès directs des futures constructions sur les voiries communales seront interdits. Conserver le caractère ouvert et aéré de ce secteur en privilégiant la production d'une forme urbaine semi-dense.

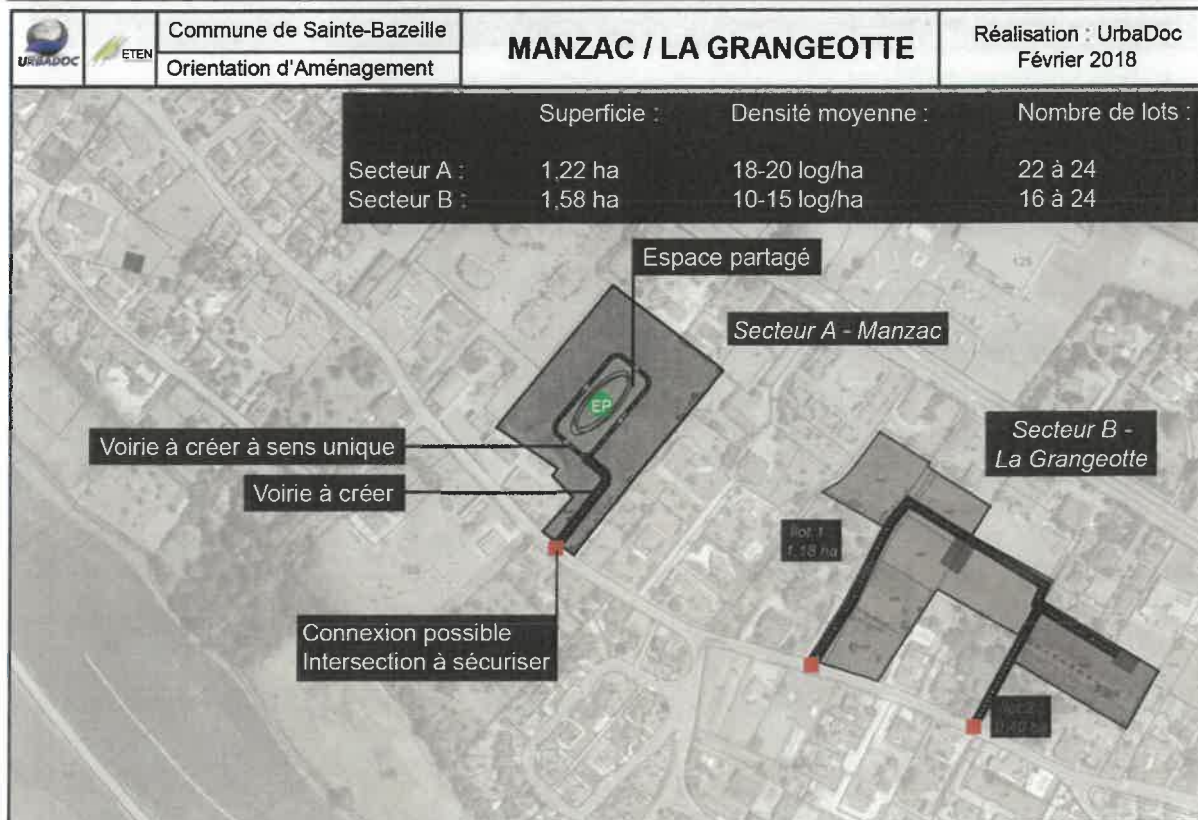
Caractéristiques architecturales	Tenir compte de la palette de couleurs pour l'aspect extérieur des constructions pour conserver une certaine identité à l'échelle du territoire.
Espaces non bâtis	Conserver une partie du terrain en jardins plantés ou gazonnés avec les essences locales conformément au guide de Val de Garonne et Gascogne Tenir compte des enjeux sécuritaires au niveau des intersections avec la rue de la Geyre Secteur A : Créer un espace <u>partagé</u> pour favoriser le lien social
Stationnement	Le stationnement correspondant aux besoins des constructions devra être assurée en dehors des voiries publiques. Gérer les stationnements au sein de la zone à urbaniser, avec un minimum de 2 places de stationnement <u>privatives</u> par logement.

3 – Equipements et réseaux – Conditions de desserte des terrains par les voies et réseaux	
3-1 Conditions de desserte par les voies publiques ou ouvertes aux publics	Les caractéristiques de voiries intérieures devront respecter le règlement de voirie de Val de Garonne Agglomération. Secteur A : Prévoir un maillage interne sous la forme d'un bouclage avec la rue de l'Aubespain. Secteur B : Prévoir une voie sans issue avec une plateforme de retournement qui permettra de desservir les deux îlots
Desserte des réseaux	Une attention particulière devra être portée sur la gestion des eaux pluviales.

5.5 Conditions d'aménagement

Chaque secteur sera aménagé par une opération d'aménagement d'ensemble.

5.6 Schéma d'aménagement



6 – COMBLER UN ESPACE INTERSTITIEL – SECTEUR FIZALIE

6.1 Superficie

TOTAL : 1,18 ha

6.2 Inscription géographique



Vue aérienne du secteur – Géoportail - 2017

Ce secteur étudié se localise au Sud-Est du bourg. L'objectif est de venir combler un espace interstitiel. Le tissu urbain proche ressemble à une urbanisation linéaire et la présence de bâtiment d'activités à l'Est. La forme bâtie proche se caractérise par des constructions pavillonnaires.

6.3 Occupation du sol

Cette zone n'est pas référencée comme agricole au registre parcellaire graphique de 2013. L'analyse réalisée par ETEN Environnement atteste d'enjeux écologiques faibles.

6.4 Principes d'aménagement recherchés

Destination des constructions	
Destination et sous-destination	Habitat pavillonnaire et collectif
Densité urbaine	
Densité recherchée et offre foncière	Proposer une densité minimale de 10 à 15 logements à l'hectare Proposer une mixité de l'offre au niveau de la taille des lots
2 - Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère	
Hauteur	Les constructions doivent s'harmoniser avec le paysage rural. Cette disposition sera appréciée par rapport aux hauteurs et aux implantations. La hauteur des constructions à usage d'habitation individuelle ne devra pas dépasser R+1.
Implantation par rapport aux emprises publiques et limites séparatives	Les accès des constructions devront être privilégiés sur les voiries de desserte interne Conserver le caractère ouvert et aéré de ce secteur en privilégiant la production d'une forme urbaine semi-dense.
Caractéristiques architecturales	Tenir compte de la palette de couleurs pour l'aspect extérieur des constructions pour conserver une certaine identité à l'échelle du territoire.
Espaces non bâtis	Conserver une partie du terrain en jardins plantés ou gazonnés avec les essences locales conformément au guide de Val de Garonne et Gascogne

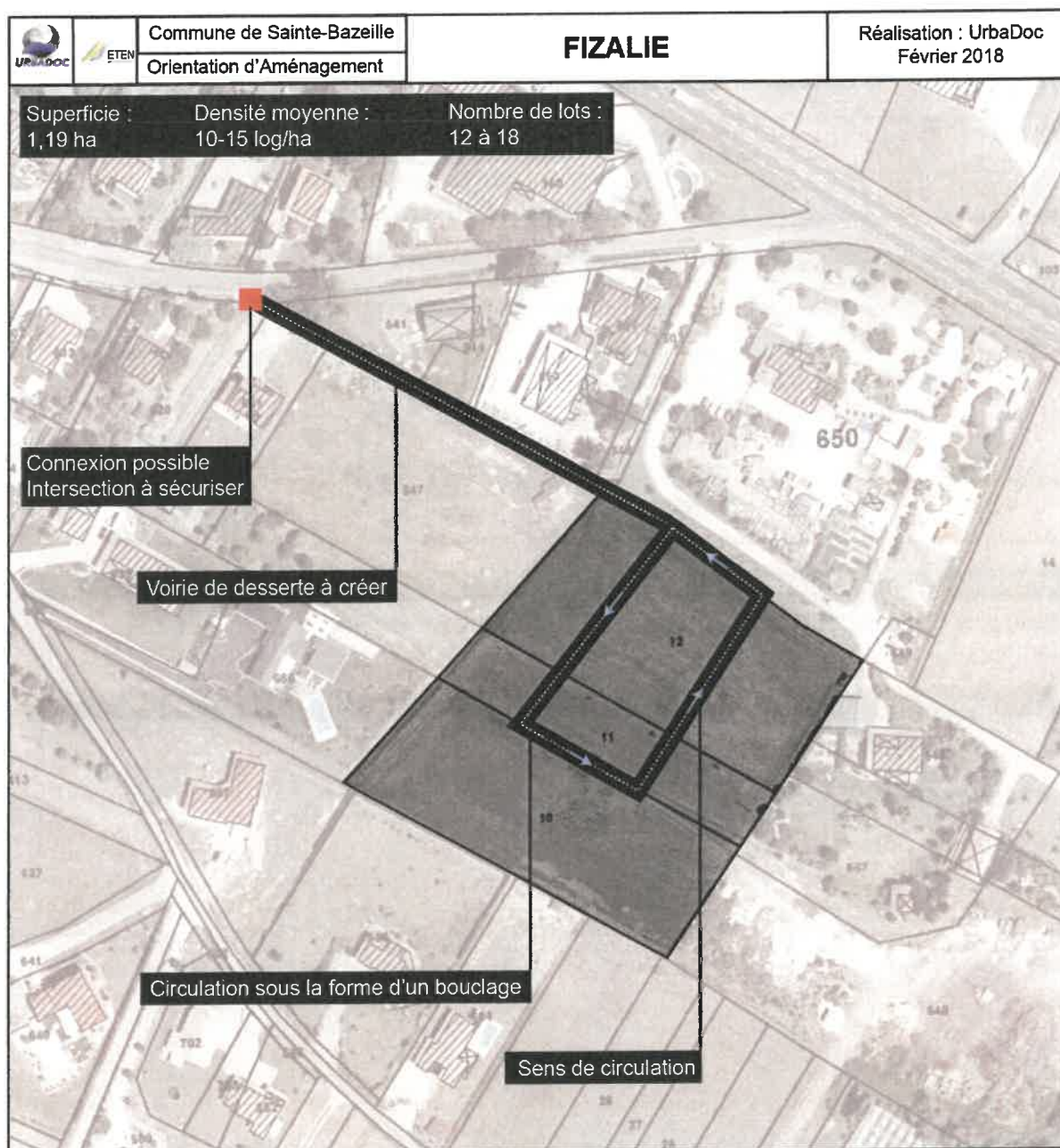
	Tenir compte des enjeux sécuritaires au niveau de l'intersection avec la voirie existante
Stationnement	Le stationnement correspondant aux besoins des constructions devra être assurée en dehors des voiries publiques. Gérer les stationnements au sein de la zone à urbaniser, avec un minimum de 2 places de stationnement privatives par logement.

3 – Equipements et réseaux – Conditions de desserte des terrains par les voies et réseaux	
3-1 Conditions de desserte par les voies publiques ou ouvertes aux publics	Les caractéristiques de voiries intérieures devront respecter le règlement de voirie de Val de Garonne Agglomération. Créer une voie de desserte interne en appui de la voie existante, à réaliser sous la forme d'un bouclage interne. La voie de bouclage sera à sens unique.
Desserte des réseaux	Une attention particulière devra être portée sur la gestion des eaux pluviales.

6.5 Conditions d'aménagement

Le secteur sera aménagé par une opération d'aménagement d'ensemble.

6.6 Schéma d'aménagement



7 – ORGANISER L'URBANISATION SUR LE SECTEUR LA GEYRE

7.1 Superficie

TOTAL : 0,87 ha

7.2 Inscription géographique



Vue aérienne du secteur – Géoportail - 2017

Situé au Sud-Est du bourg, ce secteur est amené à se développer. L'objectif est de venir combler un espace interstitiel. Le tissu urbain proche ressemble à une urbanisation réalisée au coup par coup. La forme bâtie proche se caractérise par des constructions pavillonnaires.

7.3 Occupation du sol

Sur cette zone, seule la parcelle n°853 n'est pas référencée comme agricole au registre parcellaire graphique de 2013. Les autres parcelles sont valorisées sous la forme de légumes et fleurs. L'analyse réalisée par ETEN Environnement atteste d'enjeux écologiques faibles.

7.4 Principes d'aménagement recherchés

Destination des constructions	
Destination et sous-destination	Habitat pavillonnaire et collectif
Densité urbaine	
Densité recherchée et offre foncière	Proposer une densité minimale de 10 à 15 logements à l'hectare Proposer une mixité de l'offre au niveau de la taille des lots
2 - Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère	
Hauteur	Les constructions doivent s'harmoniser avec le paysage rural. Cette disposition sera appréciée par rapport aux hauteurs et aux implantations. La hauteur des constructions à usage d'habitation individuelle ne devra pas dépasser R+1.
Implantation par rapport aux emprises publiques et limites séparatives	Les accès des constructions devront être privilégiés sur les voiries de desserte interne Conserver le caractère ouvert et aéré de ce secteur en privilégiant la production d'une forme urbaine semi-dense.
Caractéristiques architecturales	Tenir compte de la palette de couleurs pour l'aspect extérieur des constructions pour conserver une certaine identité à l'échelle du territoire.

Espaces non bâtis	Conserver une partie du terrain en jardins plantés ou gazonnés avec les essences locales conformément au guide de Val de Garonne et Gascogne Tenir compte des enjeux sécuritaires au niveau de l'intersection avec la voirie existante Préserver la haie située entre l'îlot A et B ; Préserver la haie située entre la parcelle 724 et 808 ; Observer une bande non aedificandi de 3 mètres le long du fossé situé en limite est de l'îlot A, afin de le préserver.
Stationnement	Le stationnement correspondant aux besoins des constructions devra être assurée en dehors des voiries publiques. Gérer les stationnements au sein de la zone à urbaniser, avec un minimum de 2 places de stationnement privatives par logement.

3 – Equipements et réseaux – Conditions de desserte des terrains par les voies et réseaux

Conditions de desserte par les voies publiques ou ouvertes aux publics	Les caractéristiques de voiries intérieures devront respecter le règlement de voirie de Val de Garonne Agglomération. Créer une voie de desserte interne en appui de la voie existante qui aboutira sur une aire de retournement. La voie de desserte pourra bifurquer afin de desservir l'ensemble de l'OAP et aboutir sur une aire de retournement.
Desserte des réseaux	Une attention devra être portée sur la gestion des eaux pluviales.

7.5 Conditions d'aménagement

Le secteur sera aménagé par une opération d'aménagement d'ensemble par îlot.

7.6 Schéma d'aménagement



8 – AMELIORER LES PERCEPTIONS SUR LES ZONES D'ACTIVITES – SECTEUR MORRAU

8.1 Superficie

Superficie Secteur Est : 2,05 ha
Superficie Secteur Ouest : 1,20 ha
TOTAL : 3,25 ha

8.2 Inscription géographique



Vue aérienne du secteur – Géoportail - 2017

Situé au Sud-Est du bourg, ce secteur est amené à se développer du fait de la proximité avec Marmande. L'objectif est de venir combler ces espaces interstitiels. Le tissu urbain proche ressemble à une urbanisation à vocation d'activité réalisée au coup par coup.

8.3 Occupation du sol

Sur ces secteurs, aucune parcelle n'est référencée comme agricole au registre parcellaire graphique de 2017.

L'analyse réalisée par ETEN Environnement atteste d'enjeux écologiques faibles.

8.4 Principes d'aménagement recherchés

Destination des constructions	
Destination et sous-destination	Zone à vocation d'activités

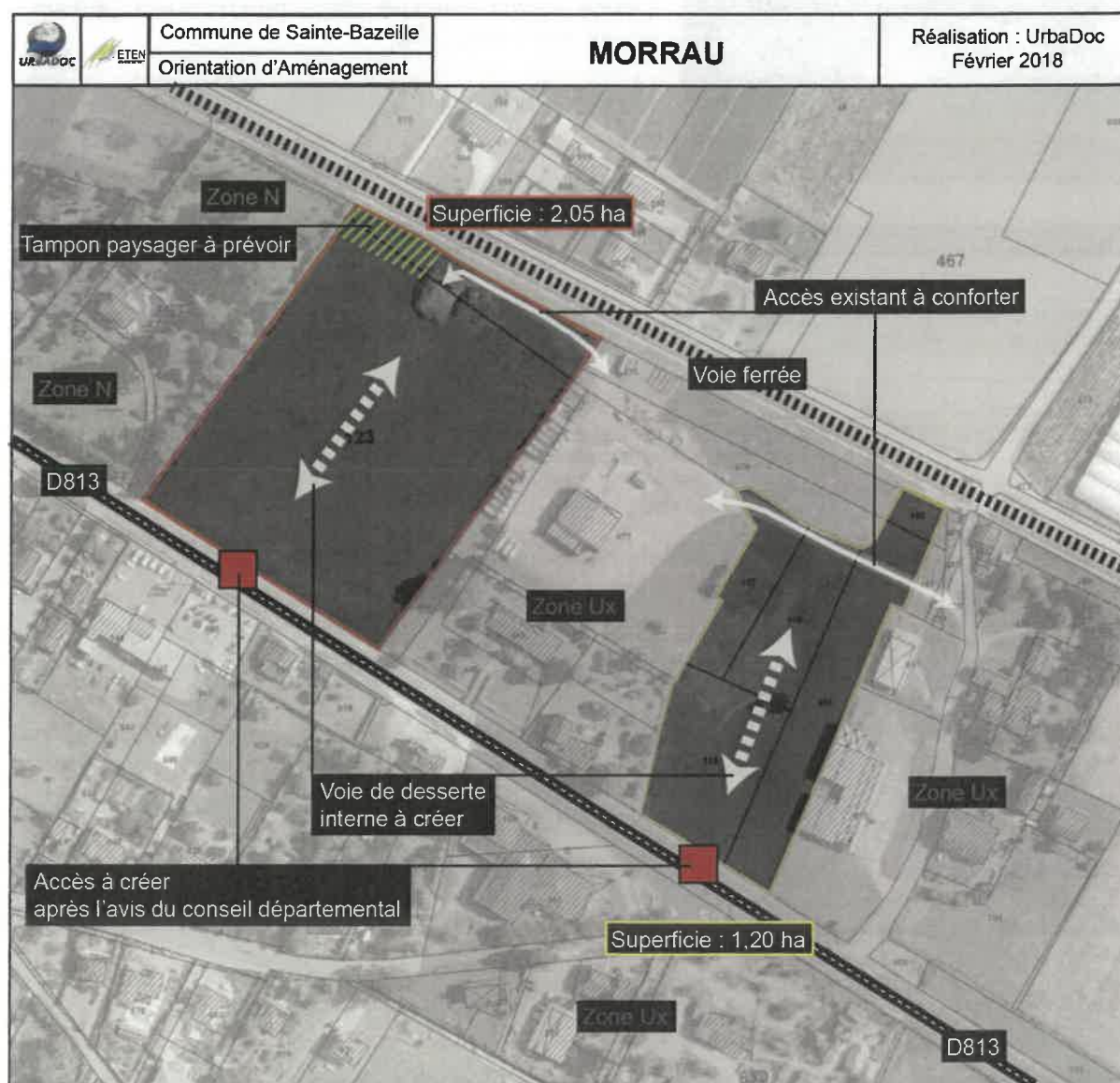
2 - Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère	
Hauteur	Les constructions doivent s'harmoniser avec le paysage rural. Cette disposition sera appréciée par rapport aux hauteurs et aux implantations.
Implantation par rapport aux emprises publiques et limites séparatives	Les accès des constructions devront être privilégiés sur les voiries de desserte interne
Caractéristiques architecturales	Tenir compte de la palette de couleurs pour l'aspect extérieur des constructions pour conserver une certaine identité à l'échelle du territoire.
Espaces non bâtis	Conserver une partie du terrain en jardins plantés ou gazonnés avec les essences locales conformément au guide de Val de Garonne et Gascogne Prévoir un tampon paysager à proximité de la voie ferrée. Tenir compte des enjeux sécuritaires au niveau de l'intersection avec la voirie existante et de la proximité avec la RD 813.

3 – Equipements et réseaux – Conditions de desserte des terrains par les voies et réseaux

3-1 Conditions de desserte par les voies publiques ou ouvertes aux publics	Les caractéristiques de voiries intérieures devront respecter le règlement de voirie de Val de Garonne Agglomération. Créer des voies de desserte interne en appui des voies existantes qui aboutiront sur une aire de retournement ou sur la RD 813. Créer des sorties directement sur la RD 813, après l'avis du conseil départemental.
Desserte des réseaux	Une attention devra être portée sur la gestion des eaux pluviales.

8.5 Conditions d'aménagement

Le secteur sera aménagé par une opération d'aménagement d'ensemble.

8.6 Schéma d'aménagement

9 –ZONE D'ACTIVITE – SECTEUR FIZALIE

9.1 Superficie

Superficie : 7,8505 ha

9.2 Inscription géographique



Situé au Sud-Est du bourg, ce secteur est amené à se développer du fait de la proximité avec Marmande.

8.3 Occupation du sol

Sur ce secteur, certaines parcelles sont référencées comme agricole au registre parcellaire graphique de 2020.

L'étude environnementale atteste qu'il n'y a pas d'enjeux environnementaux forts.

9.4 Principes d'aménagement recherchés

Destination des constructions	
Destination et sous-destination	Zone à vocation d'activités

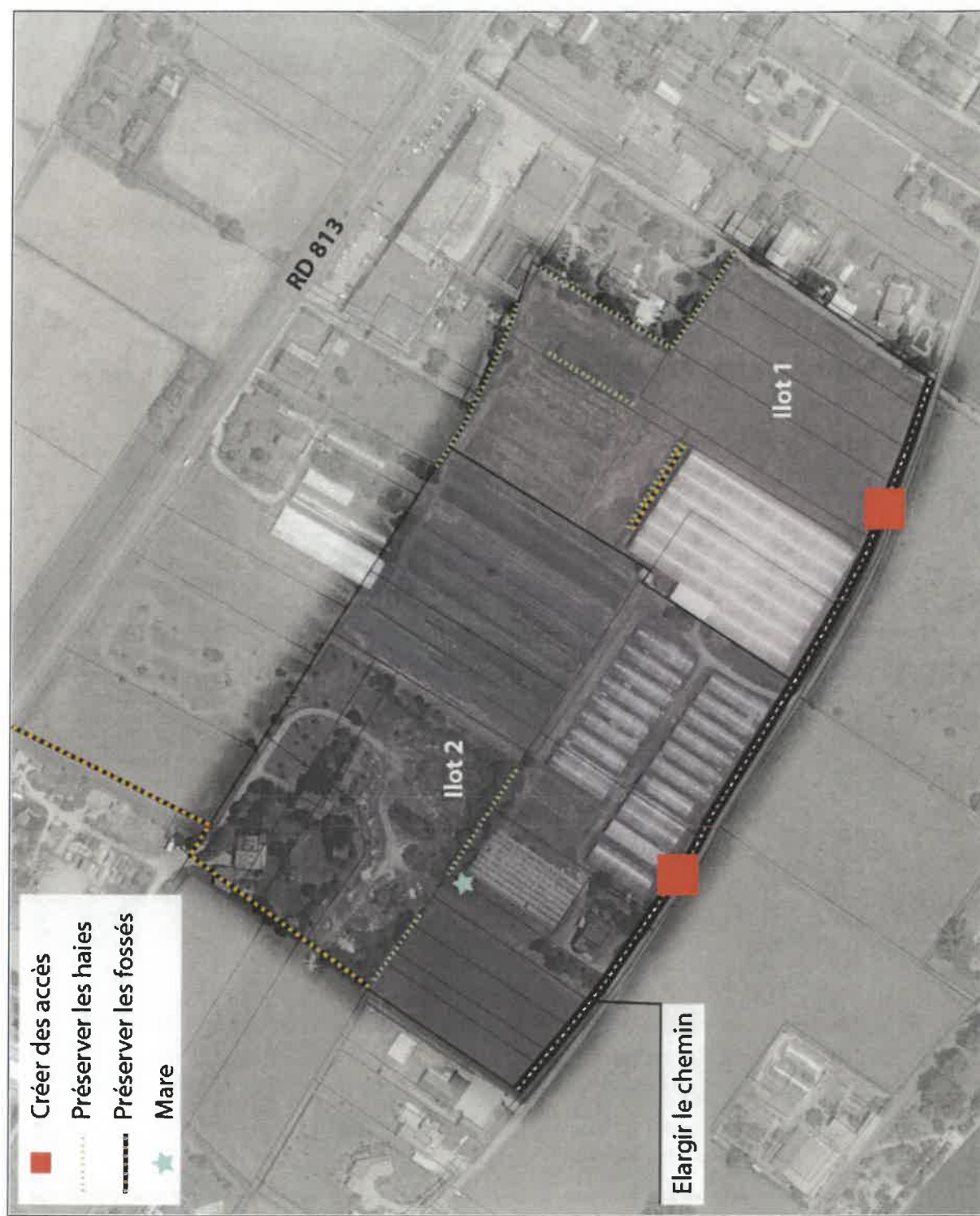
2 - Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère	
Hauteur	Les constructions doivent s'harmoniser avec le paysage rural. Cette disposition sera appréciée par rapport aux hauteurs et aux implantations.
Implantation par rapport aux emprises publiques et limites séparatives	Les accès des constructions devront s'effectuer sur les voiries de desserte interne.
Caractéristiques architecturales	Tenir compte de la palette de couleurs pour l'aspect extérieur des constructions pour conserver une certaine identité à l'échelle du territoire.
Espaces non bâtis	Conserver une partie du terrain en jardins plantés ou gazonnés avec les essences locales conformément au guide de Val de Garonne et Gascogne Préserver les haies et les fossés

3 – Equipements et réseaux – Conditions de desserte des terrains par les voies et réseaux	
3-1 Conditions de desserte par les voies publiques ou ouvertes aux publics	Les caractéristiques de voiries intérieures devront respecter le règlement de voirie de Val de Garonne Agglomération. Créer des voies de desserte interne depuis la route de Jonquière.
Desserte des réseaux	Une attention devra être portée sur la gestion des eaux pluviales.

9.5 Conditions d'aménagement

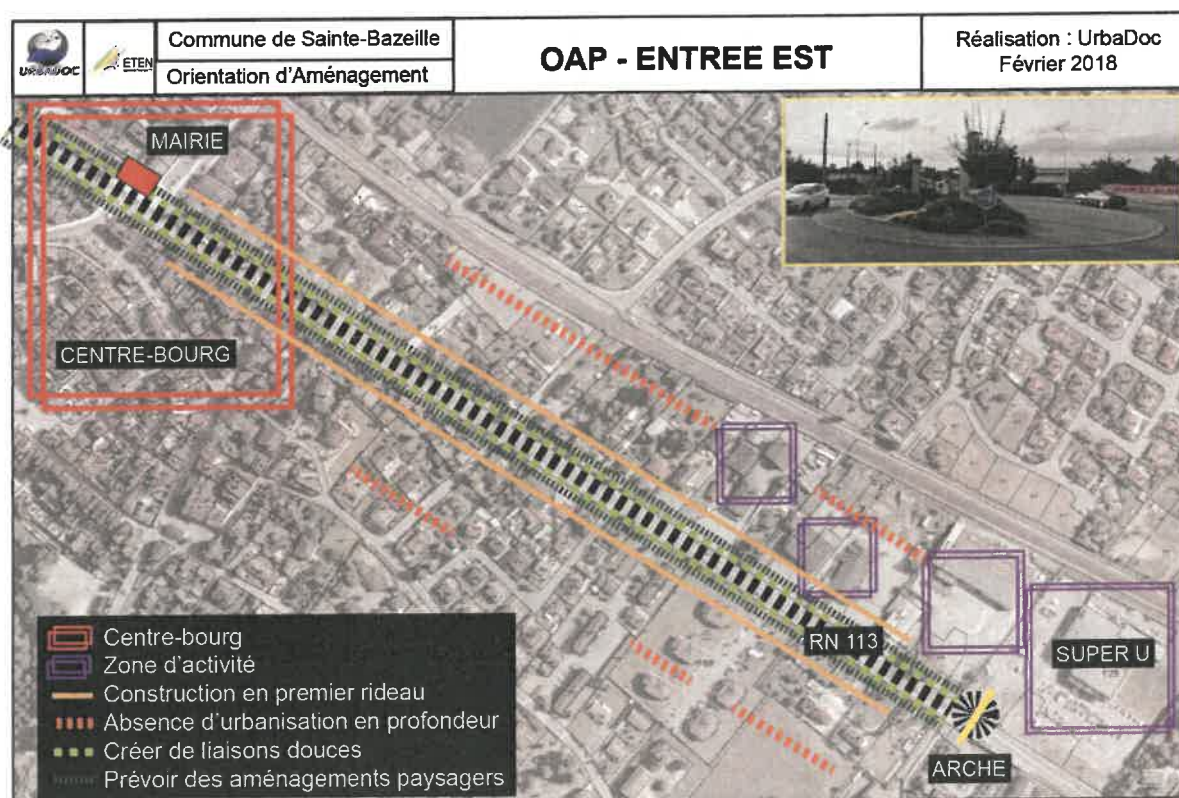
Le secteur sera aménagé par une opération d'aménagement d'ensemble par îlot.

9.6 Schéma d'aménagement

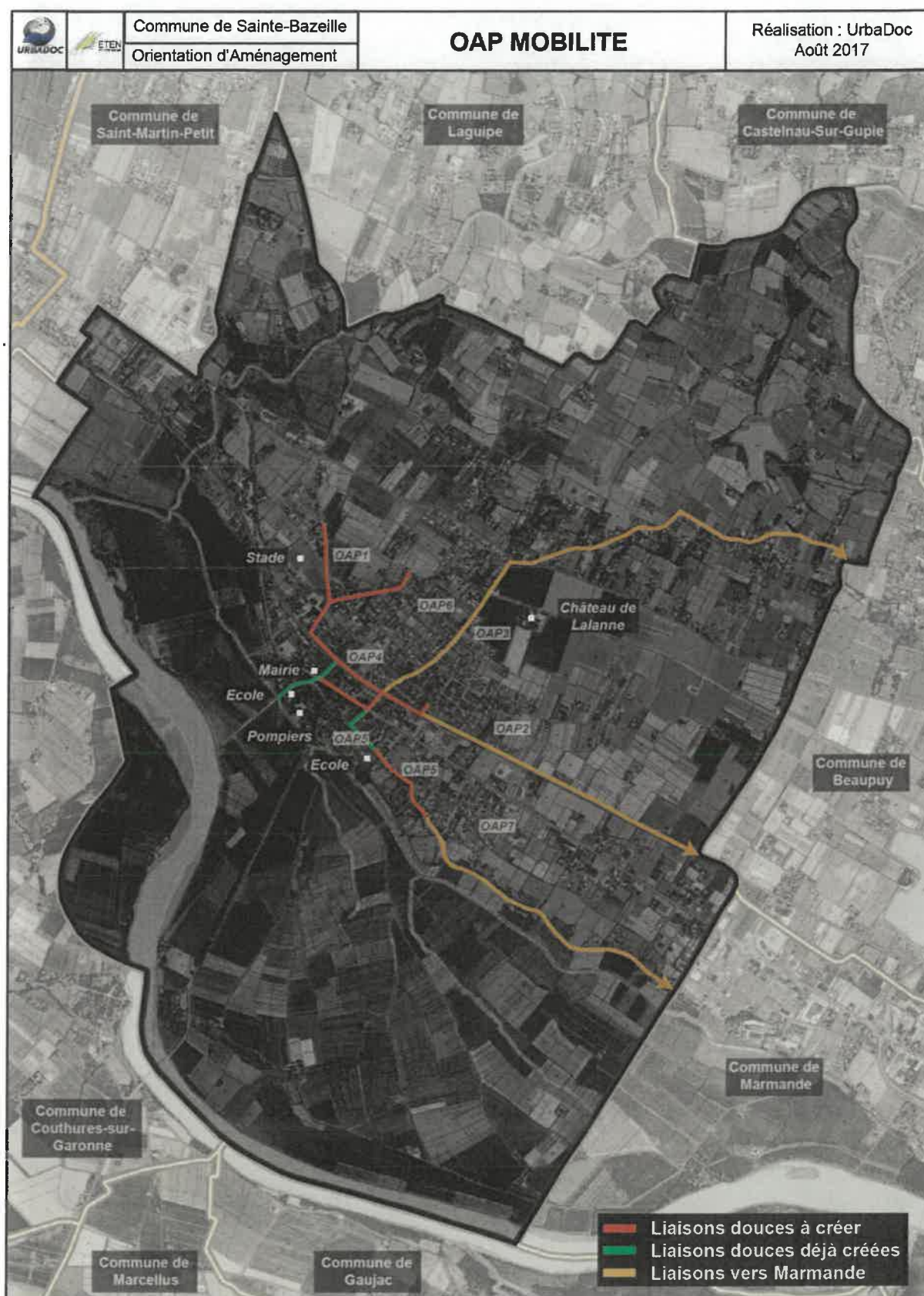


OAP ENTREE DE BOURG – SECTEUR EST

Constats :	Pistes d'améliorations :
- Un centre-bourg dynamique	Veiller à maintenir le centre-bourg comme le centre de gravité de la commune
- Un étalement urbain opéré de manière linéaire sur ces dernières années	Recentrer l'urbanisation urbaine sur les abords du centre-bourg
- Une proximité Habitat/Activité non maîtrisée	Organiser le développement de l'activité et de l'habitat
- Une urbanisation sans profondeur	Optimiser le développement de la commune à partir de l'axe structurant (RD 813)
	Organiser le partage de la voie, en favorisant les liaisons douces en bordure de la RD 813
	Prévoir un aménagement paysager en bordure de la RD813, depuis le rond-point jusqu'au centre-bourg de Sainte-Bazeille.
	Matérialiser l'entrée de bourg à partir de l'Arche existant (Porte d'entrée sur la commune).



OAP SUR LA THEMATIQUE MOBILITE



Cette OAP MOBILITE est à mettre en lien avec les trajets définis dans le PAVE :

