



Modification n°1 du Plan Local d'Urbanisme

- Ouverture à l'urbanisation et extension de la zone IAU du Mas de Rey.
- Reclassement d'une partie de la zone Ns (à vocation d'équipements publics ou d'intérêt collectif) en zone urbaine.
- Modifications diverses du règlement écrit.

II_Nouvelles OAP pour la zone A Urbaniser du Mas de Rey

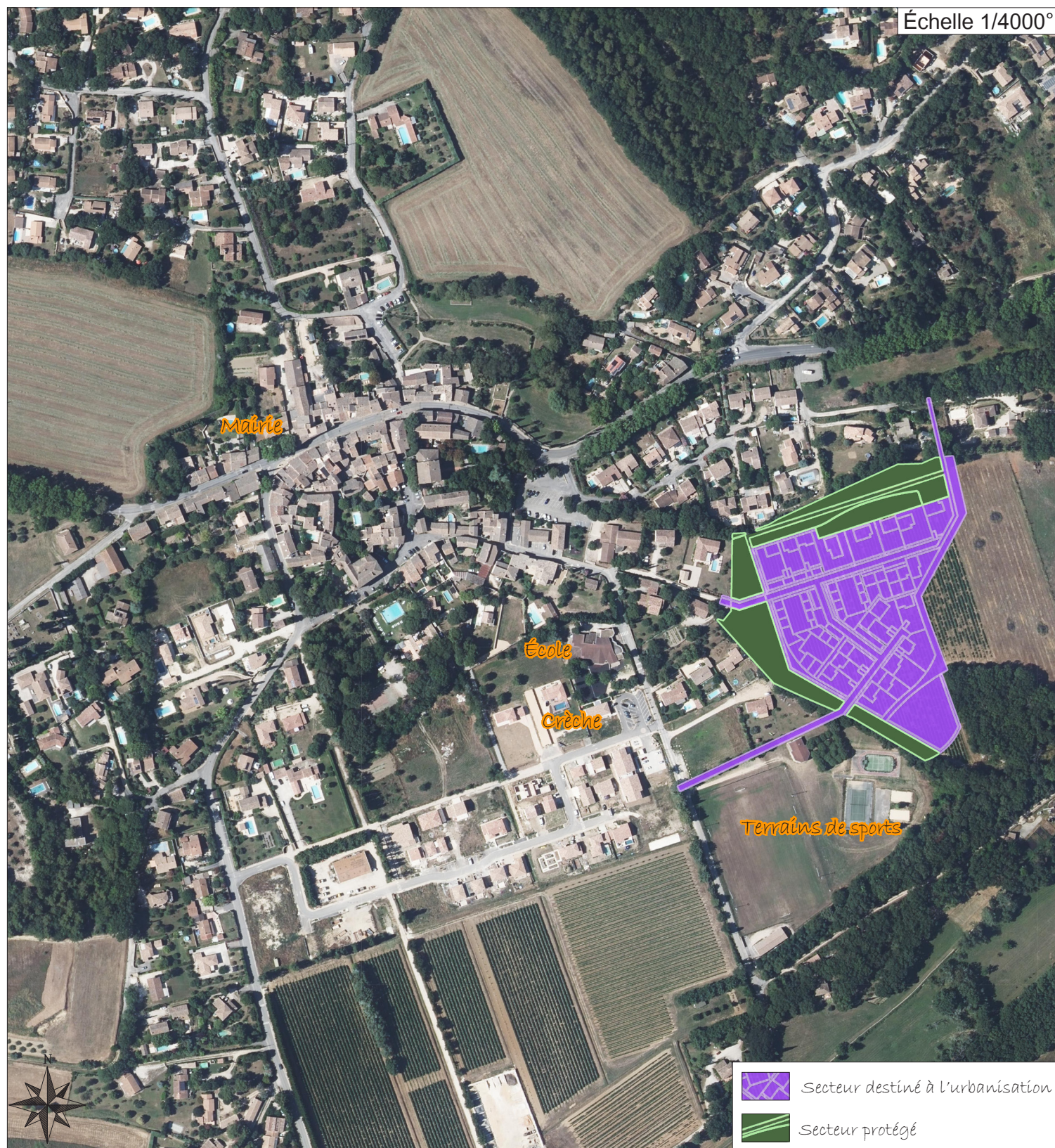
SOMMAIRE

OAP : Principes généraux	P1
Organisation générale	P2
Principes de composition	P3
Typologies de logements	P4
Exemple de traduction des OAP	P5
Exemple de traduction des OAP - vue élargie	P6
Composition urbaine et traitement des abords	P7
Logements en petit collectif ou individuel groupé en un seul volume	P7
Habitat individuel groupé/jumelé	P8
Habitat individuel	P9
Traitement des interfaces bâti - espaces communs ou publics - continuités écologiques	P10
Intégration environnementale	P11
Gestion des eaux pluviales	P11

Zone soumise à OAP - Le Mas de Rey

Principes généraux

Les orientations d'aménagement et de programmation définissent des principes relatifs à l'implantation des constructions, aux accès, à l'organisation urbaine, la densité, la mixité de l'espace bâti projeté... Elles établissent les éléments fondamentaux à intégrer dans les opérations d'aménagement, sous le régime de la compatibilité.



Emprise totale du secteur soumis à OAP : 2,74 ha (incluant le bassin de rétention des eaux pluviales). Secteurs préservés : 0,4 ha (partie Ouest) et 0,4 ha (partie Nord), soit 0,8 ha préservés.

Zone soumise à OAP - Le Mas de Rey

Organisation générale

Les principes structurels :

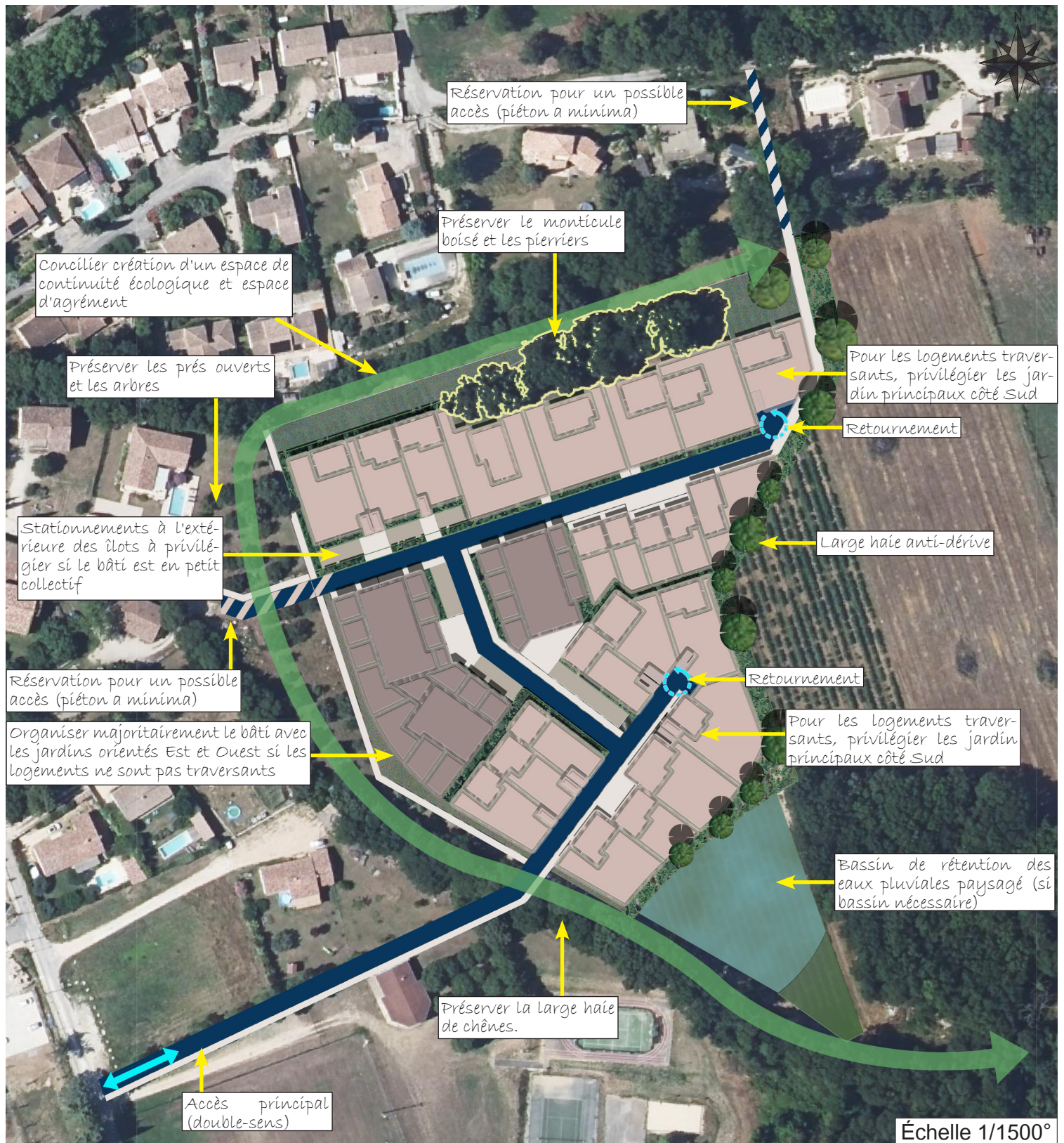
- L'accès principal sera constitué par une voie nouvelle à double-sens connectée sur le chemin Marcel Mazel. Il sera défini des possibilités de maillage de la voie principales avec des chemins secondaires (impasse du Mas de Rey) ou actuellement privés.
- Les fronts bâtis ne seront pas totalement alignés et pourront être entrecoupés d'espaces verts de manière à ne pas créer d'effet "palissade" le long des voies principales et à éviter «l'effet de nappage» par le bâti.
- La perméabilité piétons/cycles sera assurée entre les programmes de logements et les principaux espaces verts.
- Au Nord et en limite Ouest, les espaces naturels et semi naturels seront préservés de manière à constituer des espaces d'agrément et des continuités écologiques.
- En bordure Est de la zone, du côté des terres agricoles, une large haie anti-dérive sera plantée, pour limiter les conflits d'usages avec l'exploitation des champs (limitation de la dérivé des traitements phytosanitaires).



Les tracés de voies et la taille des îlots sont reportés à titre indicatif. Densité moyenne requise : une vingtaine de logements à l'hectare.

Zone soumise à OAP - Le Mas de Rey

Principes de composition



Les voies principales pourront être maillées.

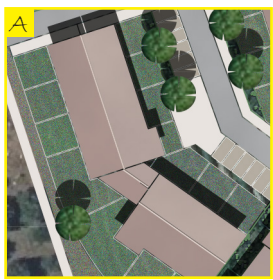


Pour les logements traversants, privilégier l'implantation proche des limites pour dégager un maximum d'espace de jardin.

Zone soumise à OAP - Le Mas de Rey

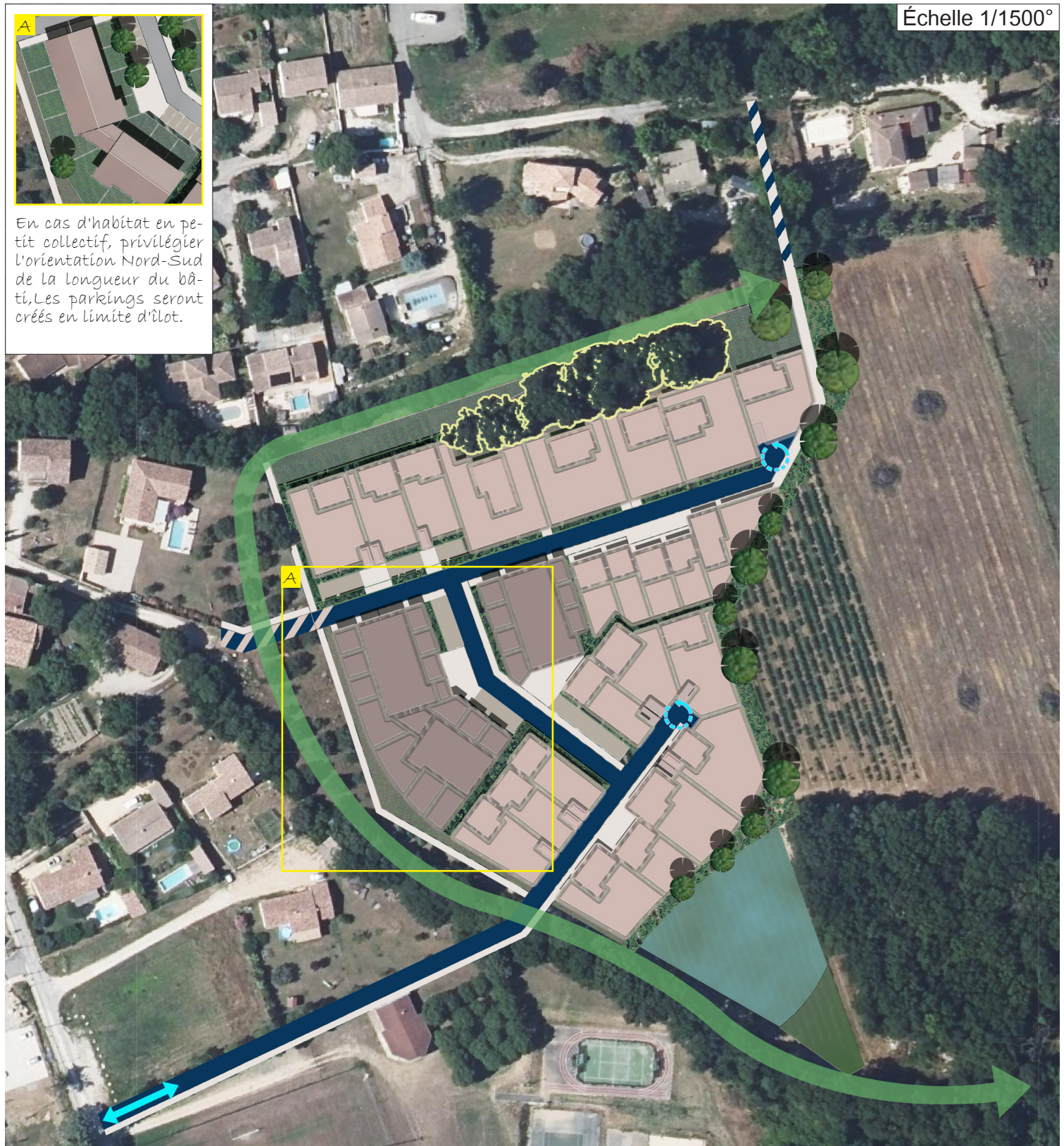
Typologies de logements

Le programme comprendra pour partie des logements destinés aux anciens, dans le cadre de résidences inclusives, mêlant différentes typologies d'habitat pour répondre à des besoins et des moyens pluriels. Le quartier nouveau favorisera les échanges au travers d'espaces partagés (pouvant comprendre notamment des jardins vivriers). Une partie du programme comprendra des logements locatifs et en accession sociale à la propriété. Afin de dégager suffisamment d'espaces communs, on favorisera, sauf nécessité pour la fonctionnalité des logements destinés aux anciens, des logements à étages.



En cas d'habitat en petit collectif, privilégier l'orientation Nord-Sud de la longueur du bâti. Les parkings seront créés en limite d'îlot.

Échelle 1/1500°



Logement en petit collectif et/ou individuel groupé.



Logement individuel groupé - pavillonnaire possible mais minoritaire.

Les logements en petit collectif ou individuel groupé permettront de limiter la densité au sein des autres formes d'habitat, afin de préserver des surfaces significatives d'espaces verts (communs comme privatifs).

Zone soumise à OAP - Le Mas de Rey

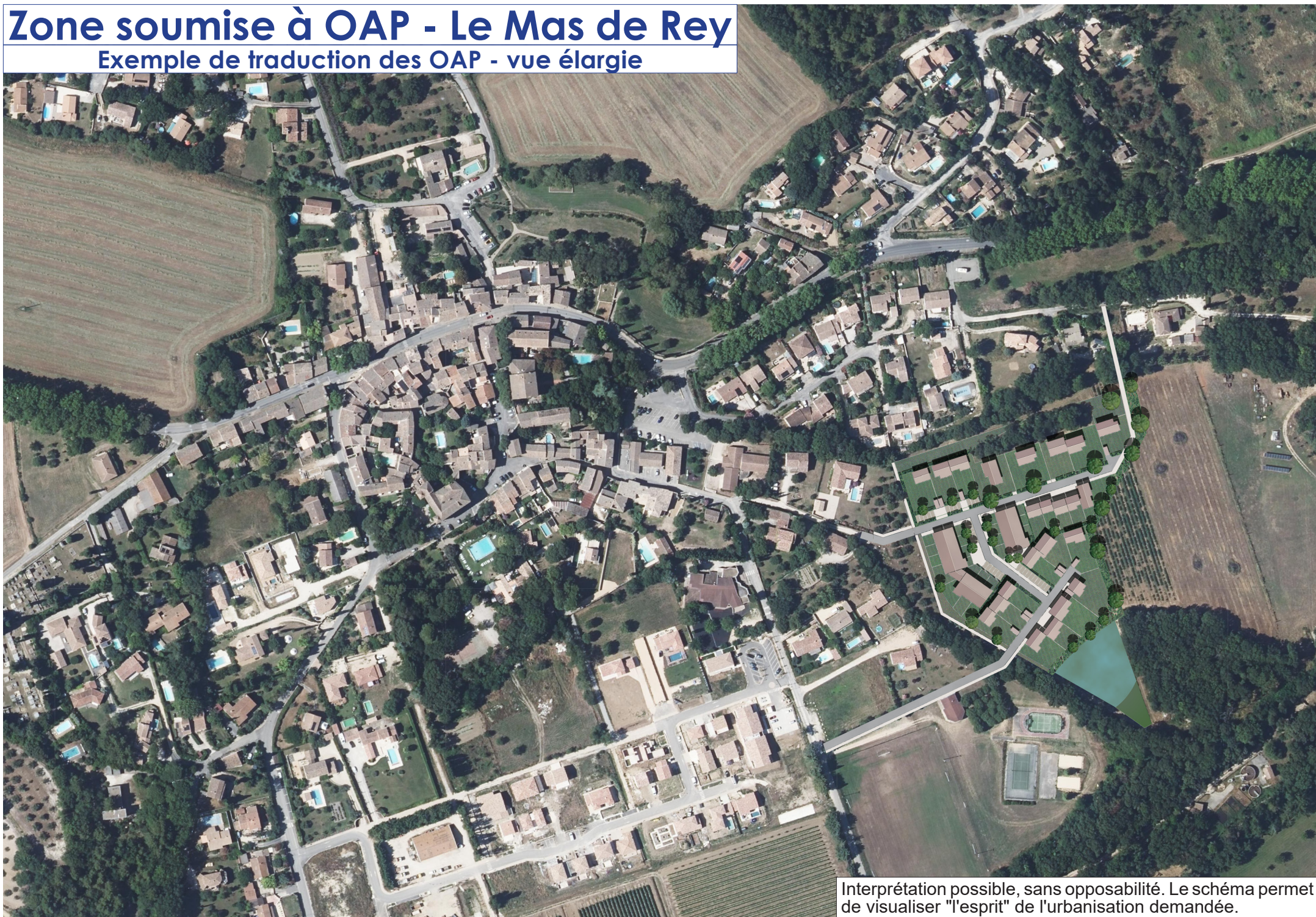
Exemple de traduction des OAP



Interprétation possible, sans opposabilité. Le schéma permet de visualiser "l'esprit" de l'urbanisation demandée.

Zone soumise à OAP - Le Mas de Rey

Exemple de traduction des OAP - vue élargie

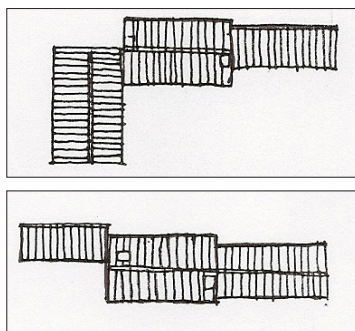


Interprétation possible, sans opposabilité. Le schéma permet de visualiser "l'esprit" de l'urbanisation demandée.

Compositions urbaines et traitement des abords

Logements en petit collectif ou individuel groupé en un seul volume)

- _ Les volumes seront simples. On recherchera des volumétries qui ressemblent au bâti dense du village mais avec des interruptions possibles dans les alignements.
- _ Les bâtiments pourront présenter des redents pour éviter l'effet «palissade»,
- _ Les jardins privatifs de rez de chaussée seront de préférence côté opposé à la rue, (ou la voie de desserte carrossable) lorsque les logements sont traversants.
- _ Hauteur : R+1 très dominante, quelques volumes secondaires pourront présenter des hauteurs inférieures, notamment les garages ou abris de jardins. Les logements destinés à l'accueil de personnes à mobilité réduite pourront ne présenter qu'un seul niveau toutefois.



Structures bâties anciennes, exemples de volumétries du bâti en petit collectif.

Possibilités de traduction.



Exemples (non exhaustifs) de typologies compatibles.



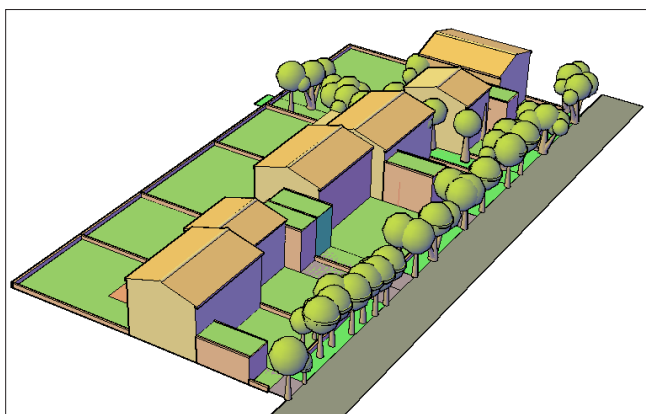
Compositions urbaines et traitement des abords

Logements individuel groupé/jumelé

- _ Les habitations, (volumes simples,) seront implantées en décalés partiels pour limiter les vis-à-vis en créant des espaces d'intimité.
- _ Les habitations ne seront pas implantées au milieu de leur parcelle et préférentiellement, sur une des limites séparatives, de manière à dégager un jardin de taille significative d'un seul tenant, même si la parcelle est petite et afin de limiter les co-visibilités (le bâti faisant écran).
- _ Hauteur conseillée : R+1. Quelques volumes secondaires pourront présenter des hauteurs inférieures, notamment les garages ou abris de jardins.



Exemples (non exhaustifs) de typologies



Compositions urbaines et traitement des abords

Logements individuel

D'une manière générale : par mimétisme avec les constructions anciennes, on recherchera à produire des volumes importants et simples, à développer des continuités de bâti, à diversifier la taille et la formes des parcelles, à limiter les co-visibilités.

_Les maisons, (volumes simples, parallèles ou perpendiculaires entre eux essentiellement) seront implantées en décalés partiels pour limiter les vis-à-vis en créant des espaces d'intimité.

_Les maisons ne seront pas implantées au milieu de leur parcelle et préférentiellement, sur une des limites séparatives, de manière à dégager un jardin de taille significative d'un seul tenant, même si la parcelle est petite et afin de limiter les co-visibilités (le bâti faisant écran).



Exemples (non exhaustifs) de typologies

Compositions urbaines et traitement des abords

Traitement des interfaces bâti - espaces communs ou publics

Si le bâtiment n'est pas implanté sur le front de rue, dans le cas d'une maison proche de la rue, la façade sur rue sera séparée de la voie :

- _soit par un simple trottoir ou une placette, sans clôture,
- _soit par des jardinets, avec des plantations basses.

Dans le cas d'une maison éloignée de la rue (en fond de parcelle), la limite de parcelle sera séparée de cette rue par une large plate bande et/ou des murets en pierres (inclus dans les espaces communs), des clôtures végétales (incluses dans les espaces communs), ou une placette : pas de clôture privative sans interface lorsque cette clôture donne sur des espaces communs, des trottoirs ou des voies.



Exemples (non exhaustifs) de traduction.



Un bassin de rétention toujours en eau au cœur d'un lotissement, accompagné de végétation hydrophile.



Voie douce bordée d'une végétation foisonnante.

Compositions urbaines et traitement des abords

Intégration environnementale

Dans l'objectif d'assurer une meilleure intégration environnementale, on intégrera les dispositions suivantes :

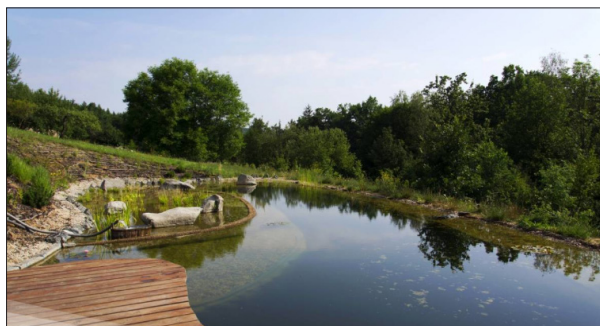
- Limiter l'éclairage public au strict nécessaire en préférant l'utilisation des systèmes orientés vers le sol, en application de l'arrêté du 27 décembre 2018 relatif à la prévention, à la réduction et à la limitation des nuisances lumineuses.
- Lorsque cela ne compromet pas l'implantation des constructions ni leurs accès, intégrer les petits éléments structurants (micro-espaces végétalisés, arbres, haies...) aux futurs aménagements, en particulier en les intégrant dans les limites de parcelles.
- Ne pas planter de haie monospécifique.
- Pour le traitement des clôtures, l'aspect végétal devra largement dominer : privilégier les haies végétales d'essences mélangées en limites séparatives au moins. Les clôtures pourront être accompagnées de plantes-bandes, de murets, de préférence en pierres.
- Arracher et couper les arbres nécessaires aux aménagements en automne (entre début août et fin octobre) avant le début des travaux. Le cas échéant, gyrobroyer la parcelle en automne, avant les travaux.
- Il est conseillé d'installer aux endroits les plus propices nichoirs, gîtes et abris pour la petite faune.

Gestion des eaux pluviales

Les OAP pourront être adaptées pour assurer la gestion des eaux pluviales et notamment garantir leur infiltration à la parcelle et/ou dans le cadre d'équipements collectifs. Les ouvrages de gestion des eaux pluviales seront paysagés et intégrés à l'environnement. Le cas échéant, ils seront aménagés de manière à constituer de micro-espaces naturels.



Exemples de noues d'infiltration des eaux pluviales paysagées.



Exemples de bassins d'infiltration des eaux pluviales paysagés.

