

DEPARTEMENT DE LA DORDOGNE

24

ATUR

PLAN LOCAL D'URBANISME

ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION

PIECE N° 3

PLU	PRESCRIT	ARRETE	APPROUVE
ELABORATION (POS → PLU)	05/08/2002	04/04/2007	29/02/2008
REVISION	21/04/2011	02/04/2013	

URBATELIER24 - Bureau d'Etudes en Urbanisme -

La Petite Berthonie 24750 Trélassac - 06.86.81.59.73

SOMMAIRE

LE ROLE DES ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION	P.3
LES PRINCIPES GENERAUX	P.4
1. <i>Intégrer le projet dans son environnement urbain et paysager</i>	P.4
2. <i>Intégrer la notion de développement durable</i>	P.5
LES ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT	P.11
1. <i>Masseroux</i>	P.13
2. <i>Les Brujoux</i>	P.17
3. <i>Les Paillers</i>	P.21
4. <i>Caussade</i>	P.24
ELEMENTS DE PROGRAMMATION	P.26

LE ROLE DES ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION

Code de l'urbanisme (art. L.123-1-4), pour les PLU à échelle communale :

« Dans le respect des orientations définies par le Projet d'Aménagement et de Développement Durables, les orientations d'aménagement et de programmation comprennent des dispositions portant sur l'aménagement, l'habitat, les transports et les déplacements.

1. En ce qui concerne l'aménagement, les orientations peuvent définir les actions et opérations nécessaires pour mettre en valeur l'environnement, les paysages, les entrées de villes et le patrimoine, lutter contre l'insalubrité, permettre le renouvellement urbain et assurer le développement de la commune.

Elles peuvent comporter un échéancier prévisionnel de l'ouverture à l'urbanisation des zones à urbaniser et de la réalisation des équipements correspondants.

Elles peuvent porter sur des quartiers ou des secteurs à mettre en valeur, réhabiliter, restructurer ou aménager.

Elles peuvent prendre la forme de schémas d'aménagement et préciser les principales caractéristiques des voies et espaces publics.»

Il s'agit d'un document exprimant le projet de gestion de l'espace sur des secteurs à enjeux spécifiques de la commune. Elles viennent préciser les options du Projet d'Aménagement et de Développement Durable de la commune du point de vue du développement de l'habitat et de l'organisation de certains quartiers.

Les orientations d'aménagement et de programmation peuvent porter sur l'espace privé ou sur l'espace public. Elles permettent d'orienter les futurs aménagements souhaités mais ne constituent pas un plan d'aménagement finalisé très précis. Elles sont opposables aux tiers dans une relation de compatibilité, c'est-à-dire que les opérations d'aménagement ou de construction doivent les respecter dans l'esprit et non au pied de la lettre.

LES PRINCIPES GENERAUX

Ces principes d'aménagement s'appliquent à l'ensemble des zones A Urbaniser, pour lesquels un projet d'ensemble est demandé, mais il est également utile de s'y référer pour tout projet situé dans une autre zone.

1. Intégrer le projet dans son environnement urbain et paysager

Les projets d'aménagement devront indiquer et/ou prévoir :

- Les conditions de desserte du secteur,
- Des liens et transitions paysagers avec l'espace naturel ou agricole environnant,
- Le maintien des plantations existantes le cas échéant,
- Des clôtures de qualité,
- Des espaces communs paysagers le cas échéant,

- **Maintenir le cadre paysager :**

Pour intégrer un futur quartier dans son environnement paysager, il est indispensable de prendre en compte les spécificités du site : prise en compte de la configuration parcellaire et du tissu bâti environnant, maintien des éléments paysagers de qualité qui peuvent exister (talus, bois ou arbres isolés), maintien ou création d'une lisière végétale en périphérie de la zone urbanisée en transition avec la zone agricole ou naturelle, prise en compte de la topographie pour limiter les terrassements et un ruissellement trop important, préservation des vues existantes sur un élément architectural de qualité, prise en compte des chemins éventuels existants, etc.

- **Préserver l'ambiance locale :**

De façon générale, il semble important de garder, pour l'aménagement des futurs quartiers, une ambiance en harmonie avec le paysage et la configuration bâtie. Dans ces conditions, il est souhaitable que l'urbanisation respecte la typologie locale, aussi bien du point de vue du traitement des espaces publics et des voiries, que du bâti (notamment dans l'implantation par rapport aux voies et aux limites séparatives) et des clôtures.

- **Le traitement des clôtures :**

Les clôtures arrêtent le regard, lient visuellement les constructions entre elles, séparent physiquement les espaces, protègent l'intimité, coupent les vents. Cependant, l'édification d'une clôture dépasse l'intérêt privé lorsqu'elle participe à un ensemble qui délimite les voies, places ou franges de l'urbanisation. Pour préserver la qualité des espaces urbains ou la créer dans les futurs quartiers, certains éléments peuvent être pris en compte.

En effet, bien souvent aujourd'hui, l'édification des clôtures introduit une confusion de hauteurs, de matériaux, ou d'aspects (dessins ou formes fantaisistes) ; alors qu'au contraire, il faut rechercher une unité avec l'existant, afin de s'intégrer le plus discrètement dans le paysage (qu'il soit urbain ou rural). Dans une ambiance plus urbaine, telle que dans le bourg d'Atur, si le bâti ne s'implante pas en continuité, c'est à la clôture d'assurer ce rôle. C'est pourquoi, il est important de respecter une unité de hauteur avec les clôtures voisines et d'employer des matériaux de qualité en harmonie avec l'environnement, en privilégiant les matériaux traditionnels et naturels : pierre, bois, enduit à la chaux, grilles métalliques.

A ce titre, il faut se garder de croire que certains matériaux (de type matières plastiques) sont pérennes : même s'ils nécessitent un entretien limité (lavage) leur durée de vie ne peut égaler les matériaux traditionnellement utilisés (sans parler de leur aspect « clinique » dû à leur couleur blanche criarde).

Dans une ambiance urbaine plus diffuse, telle qu'au niveau des extensions urbaines sous forme de lotissements de maisons individuelles, les clôtures sont très présentes avec souvent des linéaires importants sur voie. Dans ce cas, il est souvent intéressant, d'accompagner ces dispositifs « en dur » d'éléments végétaux. En effet, le végétal atténue l'aspect hétérogène et froid des clôtures et constitue une transition progressive avec le paysage environnant. Elles peuvent s'accompagner d'un grillage (vert de préférence pour se fondre ainsi dans la végétation) ou d'un muret de soubassement qui assure immédiatement le « clos ».

Dans le cas de haies, il vaut mieux mettre en œuvre des compositions d'essences variées. En effet, les plantations répétitives nécessitent plus d'entretien, présentent un aspect trop artificiel et vieillissent mal.

Au contraire, les haies libres permettent d'alterner feuillage persistant et caduc, de décaler les périodes de floraison, de limiter les périodes de taille, etc. Pour le choix des essences, il est souhaitable de privilégier des essences locales.

2. Intégrer la notion de développement durable

Les projets d'aménagement des zones à urbaniser pourront prévoir :

- Des espaces communs de respiration dans certaines zones.
- La préservation et la valorisation des éléments paysagers du site (sentiers, haies, talus, boisements, vues...),

- Une hiérarchisation du gabarit des voies et la prise en compte des déplacements doux (liaisons douces au plus court vers les équipements, commerces, services, itinéraires de randonnée, quartiers voisins...),
- Une gestion raisonnée du stationnement, avec par exemple la réalisation d'aires de stationnement collectives, perméables et paysagées,
 - La récupération et la gestion des eaux pluviales : classique (à la parcelle) ou alternative (bassins de rétention et/ou noues conçues comme de véritables espaces publics, au rôle multiple grâce à leur faible profondeur et leur caractère paysager: gestion des eaux pluviales, intérêt paysager, aire de jeux...)
 - La localisation des points de collecte des déchets,
 - L'orientation optimale des constructions par rapport à l'ensoleillement,

- **Des infrastructures routières adaptées au contexte local :**

Il est essentiel d'assurer des connexions au réseau viaire existant et de limiter les voies en impasse afin d'éviter des allongements de parcours, donc une utilisation accrue de l'automobile, et des quartiers socialement refermés sur eux-mêmes.

Le tracé des voies sera conçu de manière à prendre en compte le relief et l'orientation, de manière à privilégier des voies parallèles aux courbes de niveaux et facilitant un découpage de lots en cohérence avec l'exposition par rapport au soleil.

Les déplacements doux doivent aussi trouver leur place dans les nouveaux aménagements, dans le cadre des nouvelles voiries mais parfois également en site propre (emprise exclusivement affectée aux piétons et vélos). A proximité du bourg, elles peuvent être privilégiées aux voies automobiles afin de favoriser les déplacements doux pour accéder aux commerces et équipements. Pour favoriser leur fréquentation, il est important de prévoir des liaisons au plus court.

La hiérarchisation des voies permet de distinguer les voies principales des voies secondaires. Cette hiérarchisation est importante car elle facilite l'orientation et appelle à une vigilance accrue du fait d'un séquençage de la voirie (pas de traitement systématique).

Par ailleurs, le traitement de voirie doit être à l'image du quartier et dimensionnée en fonction de son rôle :

- un rôle structurant à l'échelle du quartier voire du bourg nécessite un gabarit suffisant pour assurer la fluidité du trafic automobile et la sécurité des piétons et vélos dans des espaces dédiés spécifiques,
- une desserte principale du site du projet nécessite également d'identifier des espaces spécifiques à l'automobile (chaussée, stationnement) et aux piétons et vélos. L'emprise de la chaussée doit cependant être limitée pour ne pas favoriser la vitesse et afficher une priorité à l'automobile.
- une desserte secondaire ou une desserte unique d'un projet de taille limitée en nombre d'habitation permet de recourir à une voie partagée (pas de démarcation entre les espaces utilisés par les véhicules motorisés, les piétons et les vélos) qui donne la priorité aux déplacements doux.

- **Une gestion des eaux pluviales mutualisée :**

Lorsqu'ils doivent être aménagés au sein des zones A Urbaniser, les dispositifs de gestion des eaux pluviales aériens, via un réseau de fossés, noues et bassin de rétention sont à privilégier. Noues et bassins doivent être paysagés (engazonnement et/ou plantations). Leur faible profondeur est importante : elle facilitera leur entretien tout en permettant une ouverture au public en tant qu'espace de jeux notamment, car ils sont souvent à sec.

La limitation de l'imperméabilisation des sols est souhaitable, notamment en limitant l'usage de l'enrobé (espaces libres autour de la maison, aires de stationnement, etc.)

De manière générale, c'est ainsi la mutualisation de la gestion des eaux pluviales qui doit être recherchée : mutualisation des usages (rétention, valeur paysagère, espace de jeux, récupération), et des usages (dispositifs collectifs).

- **Un découpage en lots judicieux pour une implantation optimale des constructions :**

Le découpage des terrains en lots, en particulier lorsque ceux-ci présentent une surface limitée, doit privilégier les formes rectangulaires orientées Nord/Sud. Cette forme favorise en effet une implantation de l'habitation au Nord du lot et ouverte sur le jardin au Sud pour un ensoleillement optimal, à la source d'économies d'énergie et d'un confort de vie.

- **Promouvoir une architecture bioclimatique :**

Il s'agit de sensibiliser les futurs porteurs de projet, faire évoluer les modes de vie et développer tous les moyens de retrouver un équilibre environnemental notamment en limitant l'empreinte écologique des futurs logements.

Cette démarche peut être engagée à plusieurs niveaux : national, régional mais aussi local au travers du permis d'aménager du lotissement qui peut, par le biais du cahier des charges, demander l'utilisation de certains matériaux (biobriques, bois), la mise en place de dispositifs de récupération des eaux pluviales, de dispositifs d'économie d'énergie (ventilations double flux) ou de développement des énergies renouvelables (panneaux solaires ou photovoltaïques)...

Les éléments présentés ci-après ont pour but d'aider les pétitionnaires à concevoir un projet dans le respect de l'environnement, sans obligatoirement s'engager dans une démarche spécifique et normative de type HQE (Haute Qualité Environnementale)

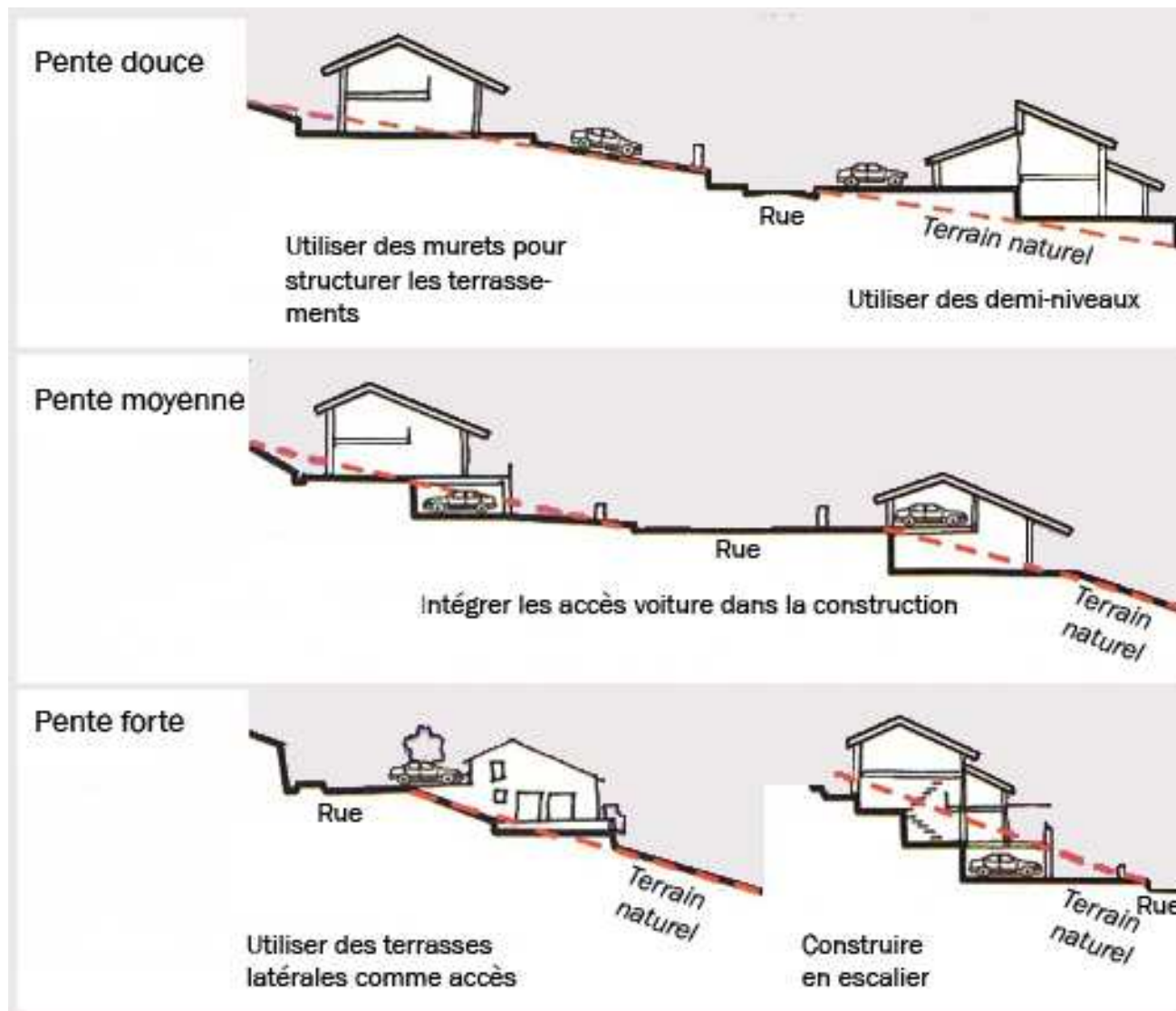
Ces éléments constituent des pistes de réflexion (non exhaustives ni limitatives) à étudier afin d'inciter à des projets en cohérence avec les principes du développement durable.

→ L'implantation et l'orientation sur le terrain :

Tout d'abord, il est important d'implanter et orienter la construction de façon adéquate, par rapport à l'environnement (arboré par exemple, vent dominant, ensoleillement...) et à la forme du lot, afin d'optimiser les apports solaires.

Pour cela, il est préférable :

- d'adapter le projet au terrain et non l'inverse. Par exemple, les constructions doivent respecter le relief naturel du terrain et limiter les mouvements de terre. Ainsi, des déblais/remblais supérieurs à 160 centimètres sur deux niveaux (soit 2x80 cm par niveau) par rapport au terrain naturel sont interdits.



- d'implanter la construction dans la partie Nord de la parcelle.
- d'implanter les bâtiments de préférence en limite séparative afin de favoriser les constructions groupées et réduire ainsi les déperditions thermiques.
- d'orienter la construction de manière à optimiser les apports solaires passifs (récupération de la chaleur du soleil, création de pièces fraîches): l'orientation Nord/Sud est à privilégier.
- de privilégier les bâtiments "compacts" sans trop de décrochements néfastes à un bon bilan thermique des constructions. Des zones tampons doivent être aménagées au Nord, comme le garage, le cellier, la buanderie... Ces espaces se comporteront comme une isolation thermique et il vaut mieux placer au Sud les pièces à vivre (salon, séjour...) pour un apport maximal de lumière et de chaleur.

→ Des matériaux sains :

Dans un second temps, il est important de réfléchir au choix des matériaux dans la conception des bâtiments pour diminuer leur empreinte écologique, tout en restant pragmatique afin de contenir au mieux les coûts de construction. Un certain nombre de préconisations environnementales peuvent facilement être mises en œuvre notamment pour limiter l'utilisation de matériaux résultant d'un processus de production industriel lourd, gourmands en énergie et en matière première non renouvelable (acier, béton, plastique...). Privilégier l'utilisation de matériaux de construction renouvelables, recyclables, recyclés, locaux et peu énergivores :

x Murs :

- Ossature bois ou brique monomur de terre cuite.
- Bois en panneaux et bardages, bois lamellé collé (avec des colles au polyuréthane). Le bois est une ressource renouvelable mais doit être exploité selon certaines règles éthiques, sociales et environnementales (Provenance par exemple de forêts gérées selon des critères écologiques et sociaux de qualité).
- Préférer les enduits lissés ou à la chaux plutôt que monocouche gratté (sensibilité aux salissures, mousses, déchets non recyclables...)

x Menuiseries extérieures :

- Bois ou alu avec vitrages peu émissifs avec lame d'argon ou triple vitrage.
- Eviter d'utiliser le PVC (matériau énergivore et présentant des risques d'émissions toxiques) au profit du bois, de l'alu ou du métal : fenêtres, portes d'entrée et de garage, volets battants, dessous de toit, garde-corps, portillons, bardage...

x Toitures :

- Les matériaux de couverture de toit ont tous des bilans écologiques plutôt favorables. Le choix d'un matériau dépend du paysage bâti environnant et des goûts de chacun.

- En dehors des toitures traditionnelles, il existe une autre solution : la toiture végétalisée. Ces toitures permettent de garder la maison fraîche en été et de la mettre à l'abri des grands froids l'hiver. Elles se composent de 4 couches distinctes : une membrane d'étanchéité, une couche de drainage et de filtration, un substrat de croissance et une couche végétale. Pour cette dernière couche, on utilise des plantes vivaces et indigènes qui sont résistantes ou des couvre-sols. Les drains quant à eux évitent les écoulements d'eau et les glissements de terre. La pente du toit doit être comprise entre 0 et 20° et le bâti et la charpente très résistante aux charges puisque cette toiture est très lourde.

- Gouttière et descentes d'eau à réaliser de préférence en zinc.

x Isolation :

- Recours à des isolants végétaux naturels (ex : chanvre, laine de cellulose ou de lin, fibres de bois, laine de mouton, de coco...),

LES ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION

1- Masseroux

2- Les Brujoux

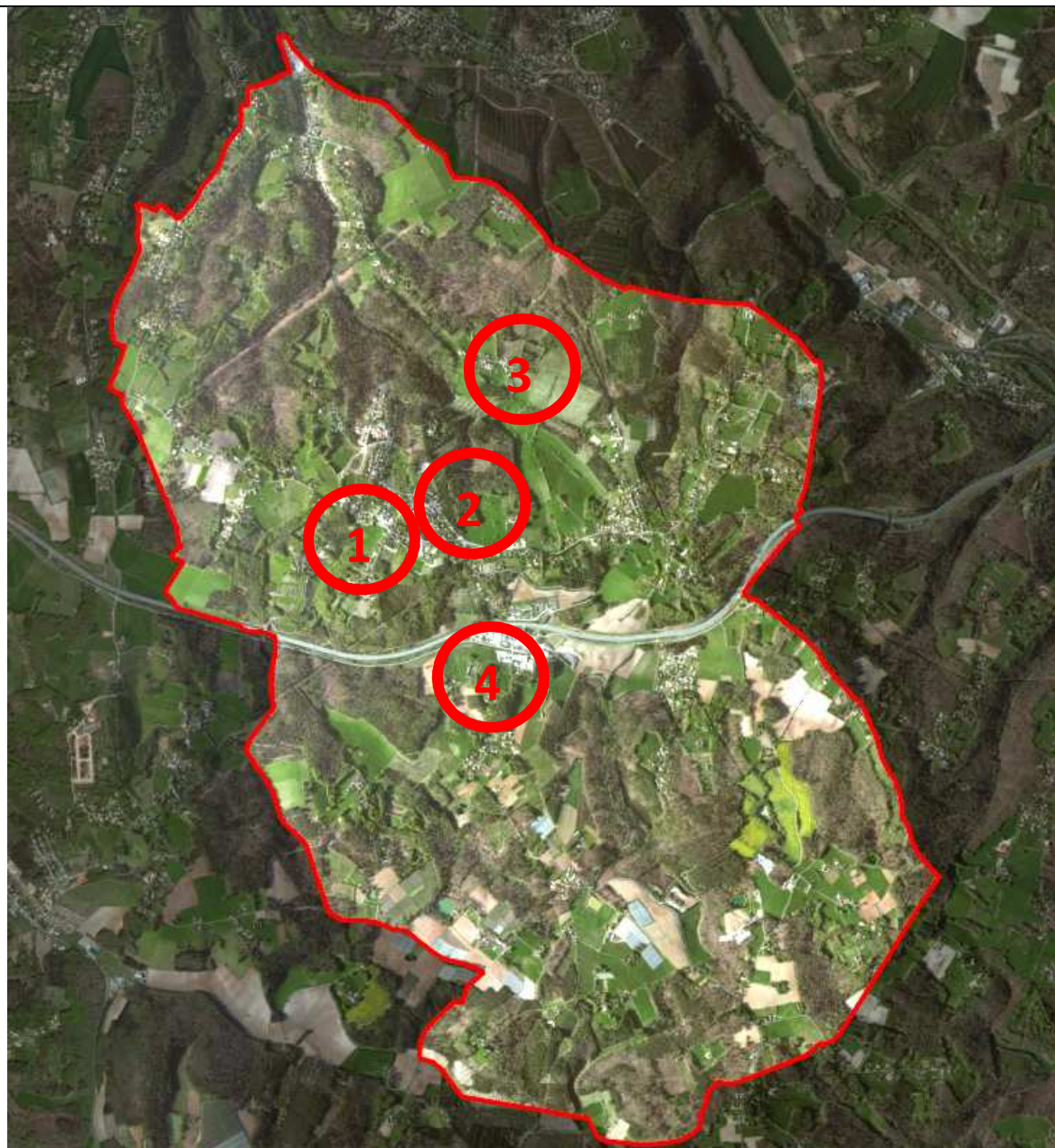
3- Les Pailiers

4- Caussade

Le PLU de Atur a défini 4 Orientations d'Aménagement particulières sectorisées sur les 4 sites suivants :

- 1- Masseroux
- 2- Les Brujoux
- 3- Les Paillers
- 4- Caussade

Le PLU prévoit son urbanisation à plus long terme avec 7 zones 2AU.



1. Masseroux



Situation

La zone couvre 7,6 hectares.

Elle se situe entre les zones déjà bâties du bourg et ses extensions récentes. Elle jouxte la future zone vouée aux activités médico-sociales.

Elle est traversée par la future voie de contournement du bourg.

Il s'agit d'un espace réellement central, à portée de piéton du bourg et de ses équipements.

Principes d'Aménagement

<ul style="list-style-type: none">• Principes de circulation :<ul style="list-style-type: none">-Hiérarchisation : la future voie de contournement du bourg (ER) constituera l'axe structurant de la zone. Les autres voies seront de catégorie secondaire.-Connexion : Les voies secondaires se raccorderont au réseau viaire existant. Au Nord de la zone la voirie devra être prévue pour être prolongée lors de l'ouverture de la zone 2AU.-Diversification : des cheminements doux (propres ou partagés) devront permettre de relier la zone au Bourg mais également aux autres quartiers périphériques (comme La Bruyère ou Piarrot par exemple). La trame de chemins existants sera confortée et développée. Un accès piéton direct au bourg devra être aménagé	<ul style="list-style-type: none">• Besoins en Réseaux :<ul style="list-style-type: none">-Défense incendie : A Renforcer-Eau : Réseau suffisant-Electricité : Réseau suffisant-Assainissement : A créer-Eaux pluviales : A créer
<ul style="list-style-type: none">• Espaces Publics :<ul style="list-style-type: none">-Principe d'un espace vert collectif d'au moins 500 m² d'un seul tenant favorisant la mixité et le lien social-Traitement paysager des espaces publics-Intégrer la notion d'accessibilité pour les espaces publics (en lien avec zone Us)	<ul style="list-style-type: none">• Principes environnementaux et paysagers<ul style="list-style-type: none">-Traitement qualitatif et homogène des aménagements en limites de parcelles sur les espaces publics-Maintien des espaces boisés de la zone (les alignements existants permettront de maximiser l'intégration des futurs aménagements ; le massif au Nord de la zone pouvant être utilisé comme espace collectif)

- **Principes constructifs :**

- Habitat individuel

- Possibilité de mitoyenneté

- Adaptation des constructions à la pente

- Densité graduelle : du plus dense au plus près du bourg au moins dense au-delà de l'axe structurant nouveau

(à titre informatif : des parcelles de 600 m² en moyenne dans la tranche A à des parcelles de 1500 m² en moyenne dans la tranche C).

L'enjeu est d'intégrer l'urbanisation, d'optimiser l'occupation de l'espace et de créer une transition progressive avec les espaces naturels.

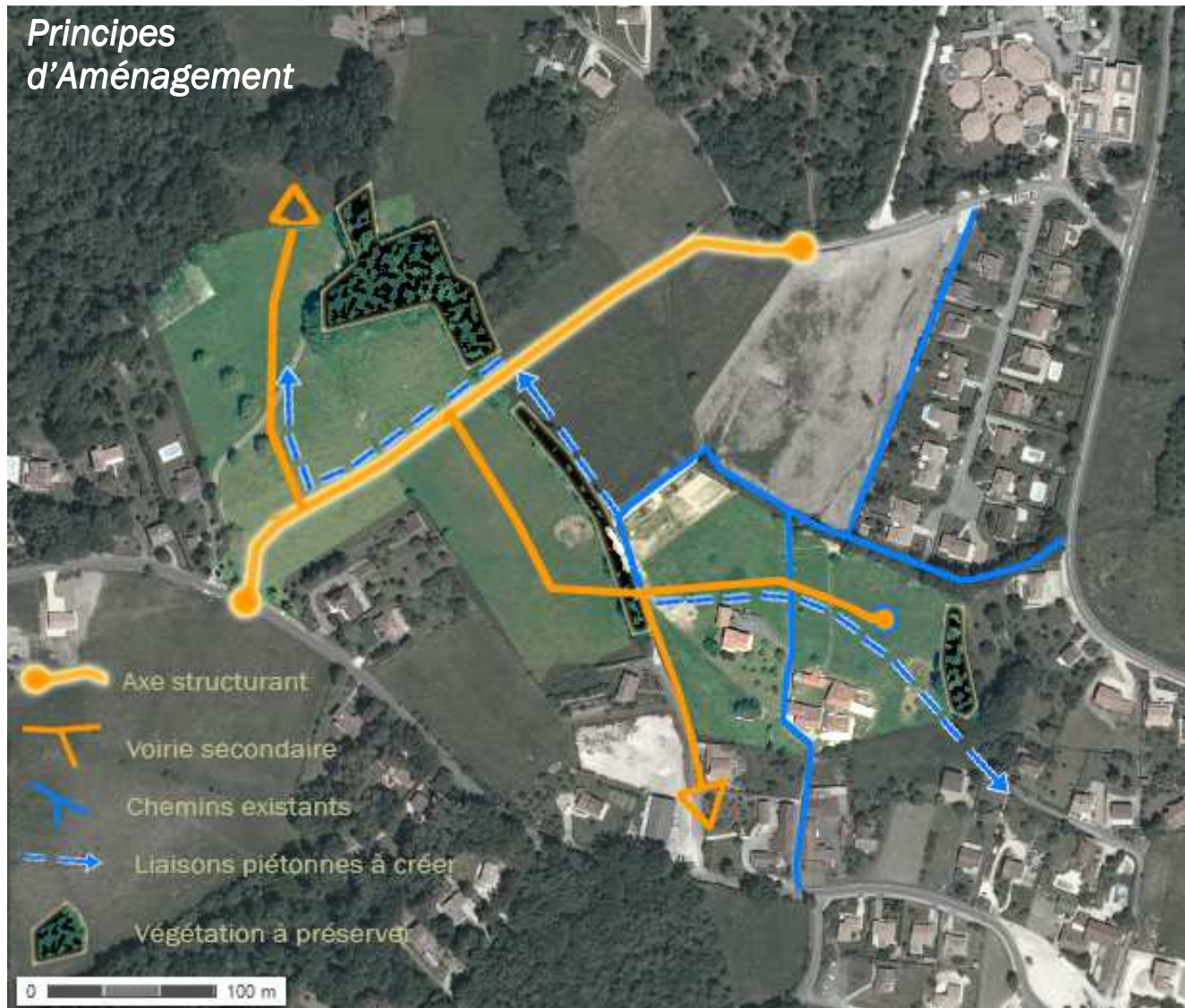
- **Potentialités :**

- Densité moyenne attendue : 6,5 lgt/ha (soit de 30 à 40 lots d'une superficie moyenne entre 600 et 1500m²)

- Opération d'ensemble divisible en 3 tranches d'aménagement (sans ordre de priorité, projet portant sur l'ensemble d'une tranche, dans le respect des OAP, puis urbanisation au fur et à mesure de la réalisation des équipements possible) :



Principes d'Aménagement



Programmation

Aménagement :

Possibilité d'aménagement par tranche

Aménagements internes : Voirie secondaire / cheminements piéton /
Récupération des eaux pluviales : intégrés au projet

Réseaux : Renforcements nécessaires : facilement réalisables

Conditions : Urbanisation sous réserve du raccordement à l'assainissement collectif et liée à l'aménagement de la voie nouvelle

Superficie réellement disponible : 5,2 ha environ

Superficie disponible = superficie totale - (superficie déjà occupée + emprise voie nouvelle + servitude gaz + espace nécessaire aux équipements collectifs et réseaux)

Objectifs de densité : 6,5 lgt/ha (soit entre 30 à 40 lots)

2. Les Brujoux



Situation

La zone couvre 5,2 hectares.

La RD2 longe la zone à l'Ouest et au Sud.

La VC9, débouchant sur la RD2, permet l'accès à l'Est de la zone.

Cette zone est en contact direct avec le bourg et ses équipements, ainsi qu'avec la zone accueillant la Maison d'Accueil Spécialisée.

Principes d'Aménagement

<ul style="list-style-type: none">• Principes de circulation :<ul style="list-style-type: none">-L'accès au secteur par l'Est se fera par la voie existante desservant le cimetière (VC9). Cet accès devra être aménagé pour être conforme aux règles de sécurité et sera limité en usage aux mouvements d'entrée-La voie desservant la Tranche B débouchera au Nord-Est de la zone, via un carrefour commun à la MAS, aménagé et sécurisé (ER4).-Voirie : la voirie sera traitée de manière à ce que les espaces soient partagés : espace de desserte mais aussi espace de vie.-La liaison entre les deux zones et avec le bourg sera assurée par des circulations piétonnes	<ul style="list-style-type: none">• Réseaux :<ul style="list-style-type: none">-Défense incendie : Existante-Eau : Réseau Suffisant-Electricité : A renforcer-Assainissement : A créer-Eaux pluviales : A créer
<ul style="list-style-type: none">• Espaces Publics :<ul style="list-style-type: none">-Principe d'espaces collectifs paysagers dans les parties terminales de la voie favorisant la mixité et le lien social-Traitement paysager des espaces publics-Création d'un cheminement piéton spécifique pour accéder au bourg	<ul style="list-style-type: none">• Principes environnementaux et paysagers<ul style="list-style-type: none">-Traitement qualitatif et homogène des aménagements en limites de parcelles sur les espaces publics-Maintien des espaces boisés en périphérie de la zone-Végétalisation des parcelles pour une intégration optimale du futur bâti

- **Principes constructifs :**

- Habitat individuel
- Favoriser la densité
- Homogénéité architecturale
- Préserver la perception sur l'église par des constructions de hauteur limitée

L'enjeu est d'intégrer l'urbanisation, d'optimiser l'occupation de l'espace tout en assurant une sécurisation des déplacements et une connexion avec le bourg et ses équipements, notamment à l'échelle du piéton.

- **Potentialités :**

- Densité moyenne attendue : 6,5 lgt/ha (soit 30 à 40 lots d'une superficie moyenne entre 800 et 1500m²)

- Opération d'ensemble divisible en 2 tranches (sans ordre de priorité, projet portant sur l'ensemble d'une tranche, dans le respect des OAP, puis urbanisation au fur et à mesure de la réalisation des équipements possible) :



Principes d'Aménagement



Programmation

Aménagement :

Possibilité d'aménagement par tranche

Aménagements internes : Voirie / cheminements piéton / Récupération des eaux pluviales : intégrés au projet

Réseaux : Renforcements nécessaires : facilement réalisables

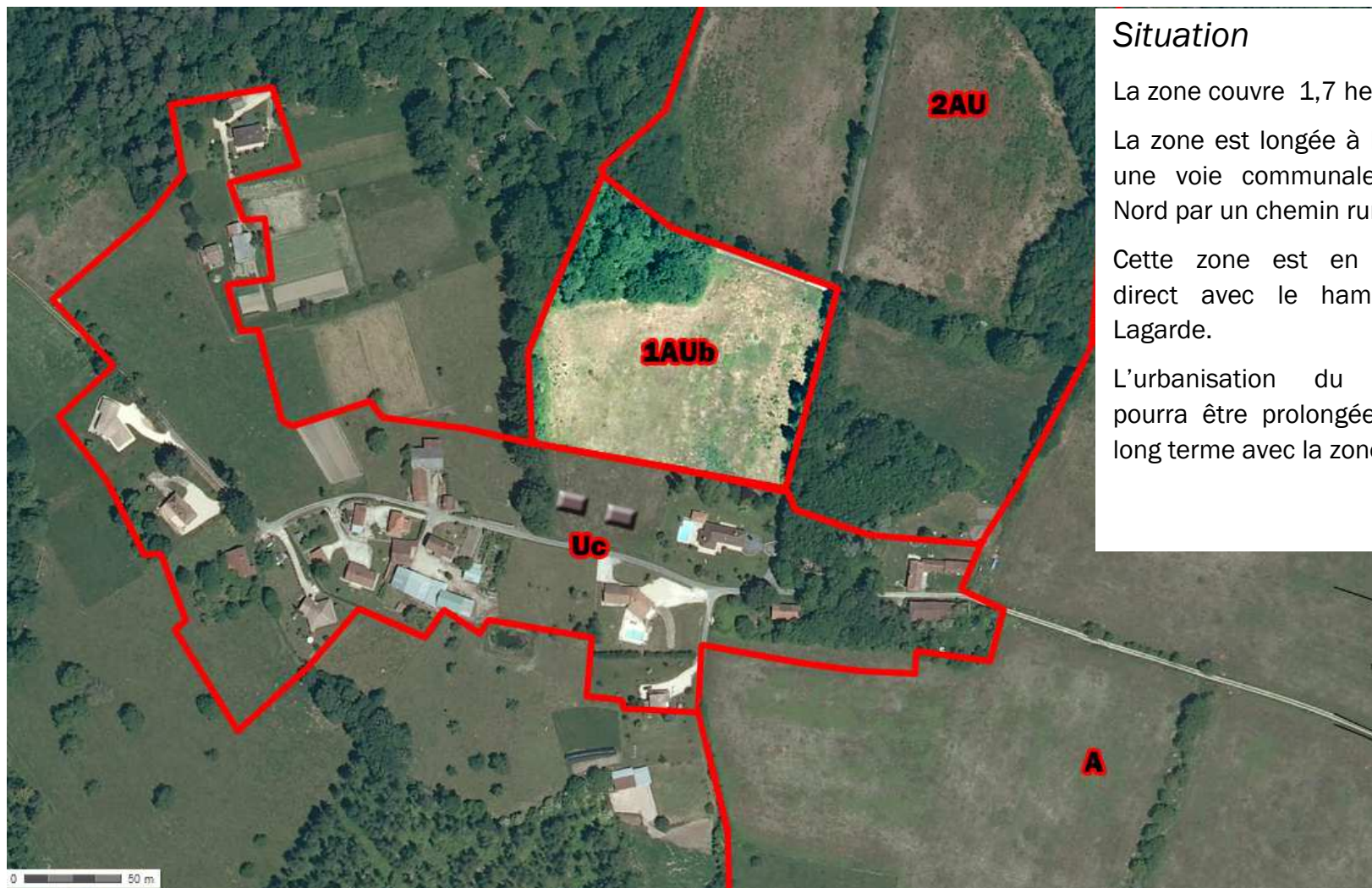
Conditions : Urbanisation sous réserve du raccordement à l'assainissement collectif et liée à la sécurisation du carrefour sur la RD2 MAS)

Superficie réellement disponible : 4,3 ha environ

Superficie disponible = superficie totale - (superficie déjà occupée + espace nécessaire aux équipements collectifs et réseaux)

Objectifs de densité : 6,5 lgt/ha (Soit 30/40 lots)

3. Les Paillers



Situation

La zone couvre 1,7 hectare.

La zone est longée à l'Est par une voie communale et au Nord par un chemin rural.

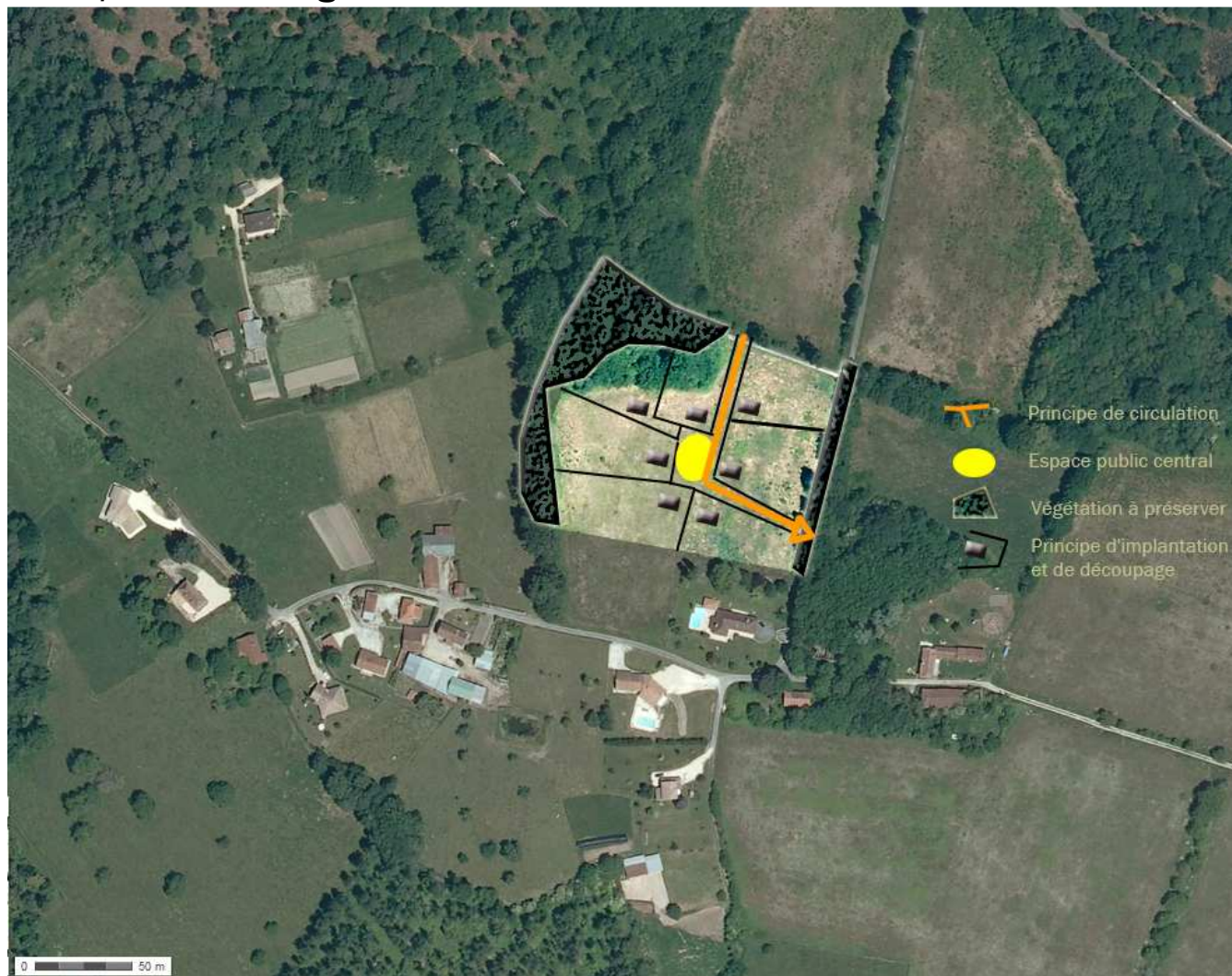
Cette zone est en contact direct avec le hameau de Lagarde.

L'urbanisation du secteur pourra être prolongée à plus long terme avec la zone 2AU.

Principes d'Aménagement

<ul style="list-style-type: none">• Principes de circulation :<ul style="list-style-type: none">-Voie en sens unique pour limiter la vitesse (un accès sur le chemin rural et une sortie sur la voie communale).	<ul style="list-style-type: none">• Réseaux :<ul style="list-style-type: none">-Défense incendie : A créer-Eau : A renforcer-Electricité : A renforcer-Assainissement : Individuel-Eaux pluviales : A l'échelle de la parcelle
<ul style="list-style-type: none">• Espaces Publics :<ul style="list-style-type: none">-Principe d'un espace public central (végétalisé) autour duquel s'organisent les constructions (minimum 500 m²) afin de favoriser la mixité et le lien social	<ul style="list-style-type: none">• Principes environnementaux et paysagers<ul style="list-style-type: none">-Traitement qualitatif et homogène des aménagements en limites de parcelles sur les espaces publics-Maintenance des espaces boisés en périphérie de la zone-Végétalisation des parcelles pour une intégration optimale du futur bâti
<ul style="list-style-type: none">• Principes constructifs :<ul style="list-style-type: none">-Habitat individuel-Privilégier une implantation relativement groupée des constructions pour créer une forme urbaine de type hameau et garder les espaces disponibles d'un seul tenant afin de marquer la transition avec les espaces naturels	<ul style="list-style-type: none">• Potentialités :<ul style="list-style-type: none">- Densité moyenne attendue : 5 lgt/ha (soit 6 à 7 lots d'une superficie moyenne 2000m²)

Principes d'Aménagement



Programmation

Aménagement :

Opération d'ensemble (projet portant sur l'ensemble de la zone, dans le respect des OAP, puis urbanisation au fur et à mesure de la réalisation des équipements possible)

Aménagements internes : Voirie / espace public : intégrés au projet

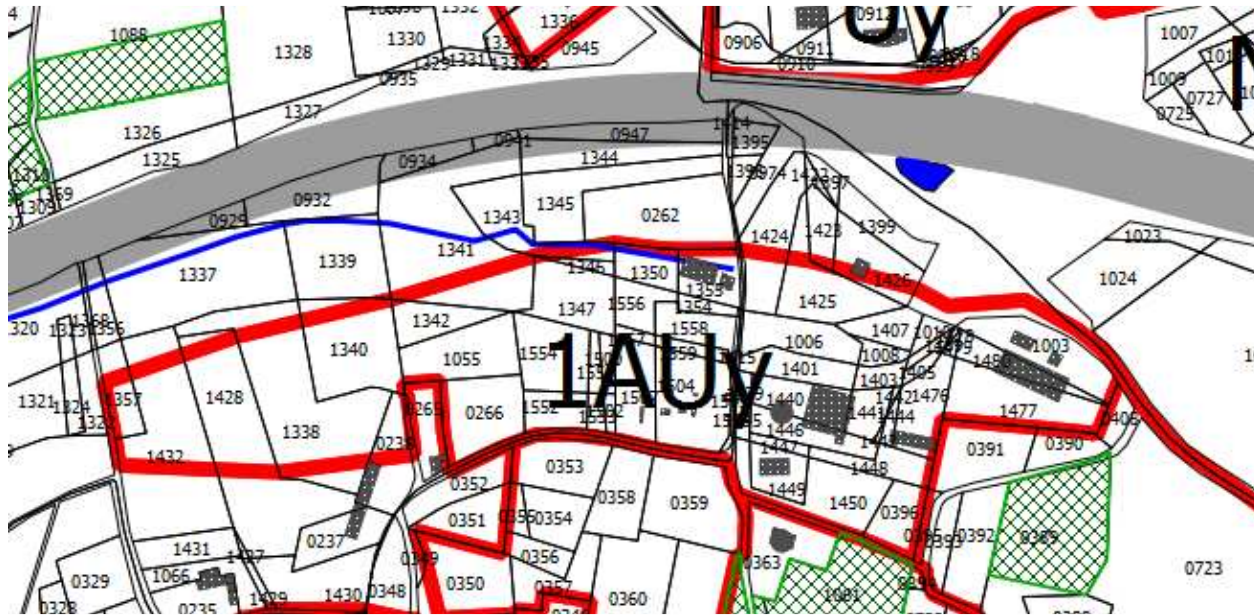
Réseaux : Renforcements nécessaires demandant des travaux relativement importants (notamment pour l'eau et la défense incendie) : envisageable à moyen terme

Superficie réellement disponible :
1,2 ha environ

Superficie disponible = superficie totale - (maintien des espaces boisés + espace nécessaire aux équipements collectifs et réseaux)

Objectifs de densité : 5 lgt/ha
(soit 6 à 7 lots)

4. 1AUy Caussade



Situation

La zone couvre une superficie totale de 8 hectares déjà partiellement urbanisée.

La zone est déjà partiellement occupée par des activités. Elle est destinée à accueillir des activités économiques.

La sécurisation de l'accès au site et l'intégration des futurs bâtiments doivent être intégrés lors de la poursuite de l'urbanisation du secteur.

Principes d'Aménagement

- **Principes de circulation :**

- Une contre-allée desserte interne devra être créée.

- **Principes environnementaux et paysagers**

- Traitement qualitatif et homogène des aménagements en limites de parcelles sur les espaces publics

- Maintenance des espaces boisés en périphérie de la zone

- Végétalisation des parcelles pour une intégration optimale du futur bâti



Aménagement paysager en bordure de la zone pour limiter l'impact visuel
Principe de contre allée de desserte

ELEMENTS DE PROGRAMMATION

La commune d'Atur ne souhaite pas établir d'échéancier pour l'urbanisation des zones. Les éléments de programmation concernent donc les éléments à mettre en œuvre avant l'urbanisation de chacune des zones.

Le tableau ci-dessous représente l'ordre indicatif de priorité de réalisation des aménagements nécessaires.

Les deux secteurs prioritaires sont situés dans le bourg (à l'Ouest, Masseroux, en premier lieu avec la voie nouvelle ; et à l'Est, Les Brujoux, en second lieu) afin d'assurer son développement et de centraliser les équipements et la population.

Les zones 2AU participent également à la programmation : elles constituent une réserve foncière qui pourra éventuellement être exploitée en fonction des besoins lorsque que les zones 1AU auront été urbanisées. Elles ont donc été retravaillées et certains secteurs précédemment en constructible ou en zones 1AU ont été reclassés en 2AU afin d'organiser temporellement le développement de la commune

	Zone	Capacité logements estimée	Besoins en matière de réseaux	Capacité à mobiliser le foncier envisageable	Enjeux
Priorité 1	1AUa Masseroux	30 à 40	Electricité : Suffisant Eau : Suffisant Assainissement : Extension DI : A renforcer Voirie : A créer	Projet envisageable à court ou moyen terme (lié à la voie nouvelle)	Enjeux de développement du bourg
	1AUa Les Brujoux	30 à 40	Electricité : Transformateur à créer Eau : Suffisant Assainissement : Extension DI : Existant Voirie : Accès à sécuriser	Projet envisageable à moyen terme.	Enjeux de développement du bourg

Priorité 2	1AUb Les Paillers	6 à 8	Electricité : A renforcer Eau : à renforcer Assainissement : individuel DI : A créer Voirie : A créer	Projet envisageable à moyen terme	Conforter le hameau Diversification de l'offre
	2AU Les Anges	Réserve foncière, urbanisation à organiser conjointement avec la commune limitrophe de Boulazac			
Priorité 3	2AU Pommier	Réserve foncière, urbanisation à long terme			
	2AU Bagnac	Réserve foncière, urbanisation à long terme			
	2AU Masseroux	Réserve foncière, urbanisation à long terme			
	2AU Gravier	Réserve foncière, urbanisation à long terme			
	2AU Les Paillers	Réserve foncière, urbanisation à long terme			
	2AU Lardidie	Réserve foncière, urbanisation à long terme			