



G2C environnement Délégation Urbanisme Sud-Ouest

Antenne Bordeaux

16 Rue Pablo Picasso

33140 VILLENAVE-D'ORNON

Tél : 05- 61-73-70-50

E-mail : bordeaux@altereo.fr



COMMUNE DE MIRAMONT-DE-GUYENNE DEPARTEMENT DU LOT-ET-GARONNE

PLAN LOCAL D'URBANISME

PIECE 3 : ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION

P.L.U DE LA COMMUNE DE MIRAMONT-DE-GUYENNE ORIENTATION D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION	
ARRETE LE	APPROUVE LE
Signature et cachet de la Mairie	

Sommaire

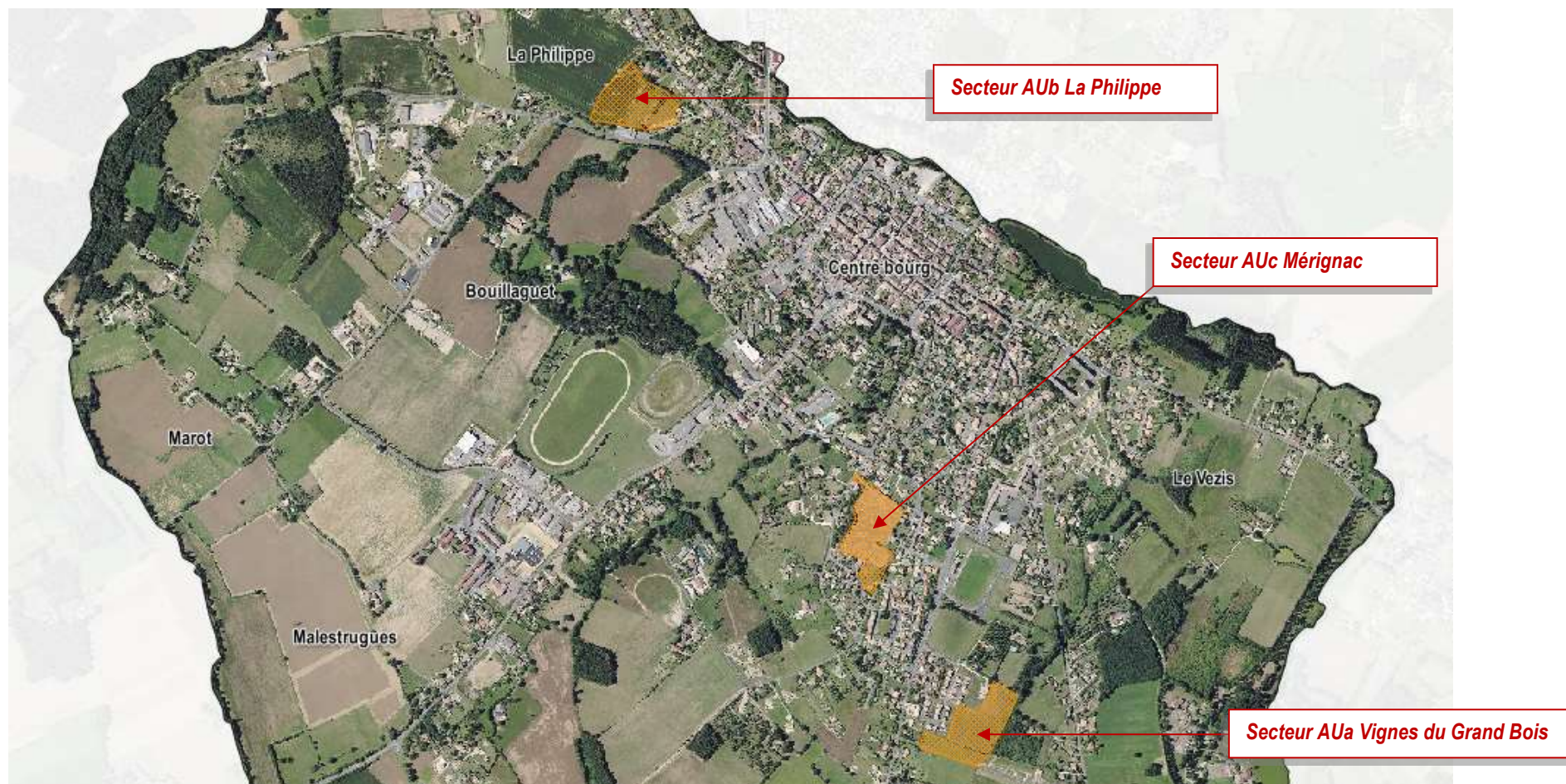
1. LES ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION	4
2. ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION EN MATIERE DE DEPLACEMENT ET D'ENTREE DE VILLE.....	5
3. ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION EN MATIERE D'HABITAT	6
3.1. Le choix d'une ouverture à l'urbanisation maitrisée dans le temps	6
3.2. Secteur AUa / Vignes du Grand Bois	7
3.2.1. Situation actuelle et objectifs recherchés	7
3.2.2. Schéma et principe d'aménagement	8
3.2.3. Destination des constructions, usages des sols et natures d'activités	9
3.2.4. La mixité fonctionnelle	9
3.2.5. Volumétrie et implantation des constructions	9
3.2.6. Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère :	9
3.2.7. Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions	10
3.2.8. Stationnement	10
3.2.9. Condition d'accessibilité et desserte viaires	11
3.2.10. Desserte par les réseaux publics d'eau, d'assainissement, d'électricité et de communication numérique	11
3.3. Secteur AUb / La Philippe	12
3.3.1. Situation actuelle et objectifs recherchés	12
3.3.2. Schéma et principe d'aménagement	13
3.3.3. Destination des constructions, usages des sols et natures d'activités	14
3.3.4. La mixité fonctionnelle	14
3.3.5. Volumétrie et implantation des constructions	14
3.3.6. Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère :	14
3.3.7. Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions	15
3.3.8. Stationnement	15

3.3.9. Condition d'accessibilité et desserte viaires.....	16
3.3.10. Desserte par les réseaux publics d'eau, d'assainissement, d'électricité et de communication numérique	16
3.4. Secteur AUc / Eglise de Mérignac	17
3.4.1. Situation actuelle et objectifs recherchés.....	17
3.4.2. Schéma et principes d'aménagement.....	18
3.4.3. Destination des constructions, usages des sols et natures d'activités	19
3.4.4. La mixité fonctionnelle.....	19
3.4.5. Volumétrie et implantation des constructions	19
3.4.6. Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère :	19
3.4.7. Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions.....	20
3.4.8. Stationnement.....	20
3.4.9. Condition d'accessibilité et desserte viaires.....	21
3.4.10. Desserte par les réseaux publics	21

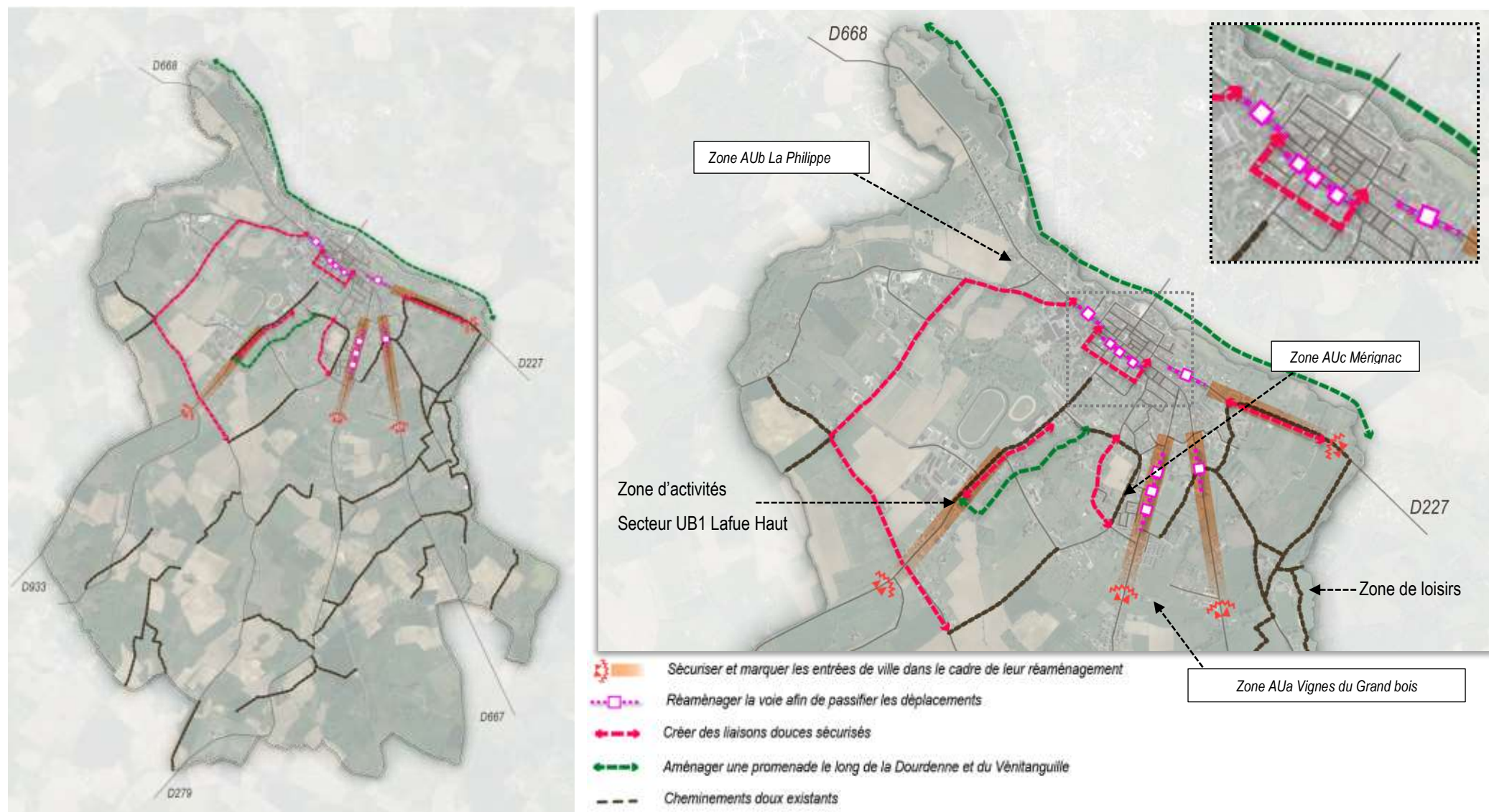
1. Les orientations d'aménagement et de programmation

Des Orientations d'Aménagement et de Programmation ont été dessinées à l'échelle du bourg élargi afin de marquer la volonté de la municipalité d'œuvrer à l'amélioration de la qualité des déplacements sur son territoire, qu'ils soient piétons, cycles ou automobiles. Ces orientations portent sur la sécurisation des entrées de villes et de certaines voies structurantes, ainsi que la réalisation de cheminements afin de relier les équipements et lieux stratégiques du territoire.

Par ailleurs, des Orientations d'Aménagement et de Programmation ont également été formulées sur les secteurs d'urbanisation nouvelle à **vocation d'habitat**, au Nord-ouest (AUa) et Sud-est du Bourg (AUb et AUc). Compte tenu de leur localisation et/ou des conditions de desserte par les voies et réseaux, ces secteurs constituent des espaces stratégiques qui s'inscrivent dans une volonté de développer l'urbanisation de la commune en continuité du bourg, au plus près des services, afin de préserver au mieux le cadre naturel et agricole.



2. Orientations d'aménagement et de programmation en matière de déplacement et d'entrée de ville



3. Orientations d'aménagement et de programmation en matière d'habitat

3.1. Le choix d'une ouverture à l'urbanisation maîtrisée dans le temps

La commune souhaite poursuivre sa politique d'accueil démographique, facteur de son dynamisme mais souhaite inscrire ce projet dans une logique de densification. L'objectif de croissance retenu par la municipalité induit **l'accueil potentiel de 150 habitants** supplémentaires à l'horizon 2026 et **le besoin effectif de créer 110 à 120 logements** à la même échéance. Pour permettre le développement de ces constructions la commune s'est fixée un objectif de densification net de **10 logements/hectares soit un besoin foncier de 12 hectares pour développer l'habitat (hors voiries, réseaux et espaces). Après prise en compte des besoins en foncier pour la réalisation des voiries, réseaux et espaces verts, ce besoin est porté à 15 hectares, incluant les dents creuses.**

Pour ce faire, les choix d'urbanisation visent la densification et l'extension des tissus bâtis en continuité de l'existant, afin de conserver une proximité et un lien entre les habitants et le cœur du village. Bien que la commune priorise le renouvellement et la densification des espaces urbanisés, près de 5 hectares seront prélevés en extension de l'urbanisation, en continuité des tissus existants et dans une optique de rééquilibrage et de comblements d'interstices initialement : **secteur de Vignes de Grand bois (2,6 ha), de La Philippe (2,8 ha) et de Mérignac (2,3 ha).**

L'ouverture à l'urbanisation de ces zones permettra de répondre à l'essentiel des besoins restant à satisfaire en matière de production de logements, soit une quarantaine d'unités. Chacun de ces secteurs permettra l'accueil d'une vingtaine de construction.

A noter que les secteurs de Vignes de Grand bois et de La Philippe sont de propriété communale et feront l'objet d'une urbanisation à court et moyen terme. La commune envisage également à plus long terme, l'aménagement d'un nouveau quartier à Mérignac, des parcelles agricoles enclavées au sein des espaces déjà bâtis. N'étant pas aménagé et ne bénéficiant pas d'une desserte incendie satisfaisante dans son intégralité, ce secteur a fait l'objet d'un classement en zone AU.

A cet égard la commune a souhaité établir un échéancier d'ouverture à l'urbanisation, afin de permettre une urbanisation progressive du bourg.

Echéancier prévisionnel d'ouverture à l'urbanisation soumis à OAP dont les zones AU

Secteur ouvert à l'urbanisation	Echéance	Modalité d'ouverture à l'urbanisation
Secteur Vignes du Grand Bois (AUa)	A court terme, suite à approbation du PLU	Ouverture à l'urbanisation au fur et à mesure de la réalisation des équipements internes à zone, sous réserve d'être compatible avec les orientations d'aménagement et de programmation
Secteur La Philippe (AUb)	A moyen terme, entre 3 et 6 ans*	Ouverture à l'urbanisation au fur et à mesure de la réalisation des équipements internes à zone, sous réserve d'être compatible avec les orientations d'aménagement et de programmation
Secteur Eglise de Mérignac (AUC)	A moyen-long terme, entre 6 et 9 ans*	Ouverture à l'urbanisation soumise à opération d'aménagement d'ensemble, sous réserve d'être compatible avec les orientations d'aménagement et de programmation

* à compter de l'approbation du PLU

3.2. Secteur AUa / Vignes du Grand Bois

3.2.1. Situation actuelle et objectifs recherchés

Situé au Sud-est de Miramont-de-Guyenne, le secteur de Vigne du Grand Bois est actuellement occupé par des prairies enherbées. La collectivité est en possession de l'ensemble du foncier du secteur qui offre un potentiel d'urbanisation d'environ 2,6 hectares, dans le prolongement d'opérations récentes dont le tissu bâti contraste avec les formes urbaines traditionnelles présentes sur la commune. L'aménagement du secteur a pour objet le développement de l'urbanisation au plus près des équipements tels que le collège et le stade, afin de conforter les usages collectifs existants.

Ce secteur est compris dans la zone d'aléa moyen de mouvement de terrain par tassement différentiel du PPRn. La mise en œuvre d'ouvrages bâtis sur le secteur doit ainsi s'accompagner d'études géotechniques préalables et être soumise au respect de prescriptions spécifiques. Les aménagements du secteur devront également prendre en compte la présence d'un petit cours d'eau en limite Est du secteur, et d'assurer sa mise en valeur.



Source : IGN, Google StreetView

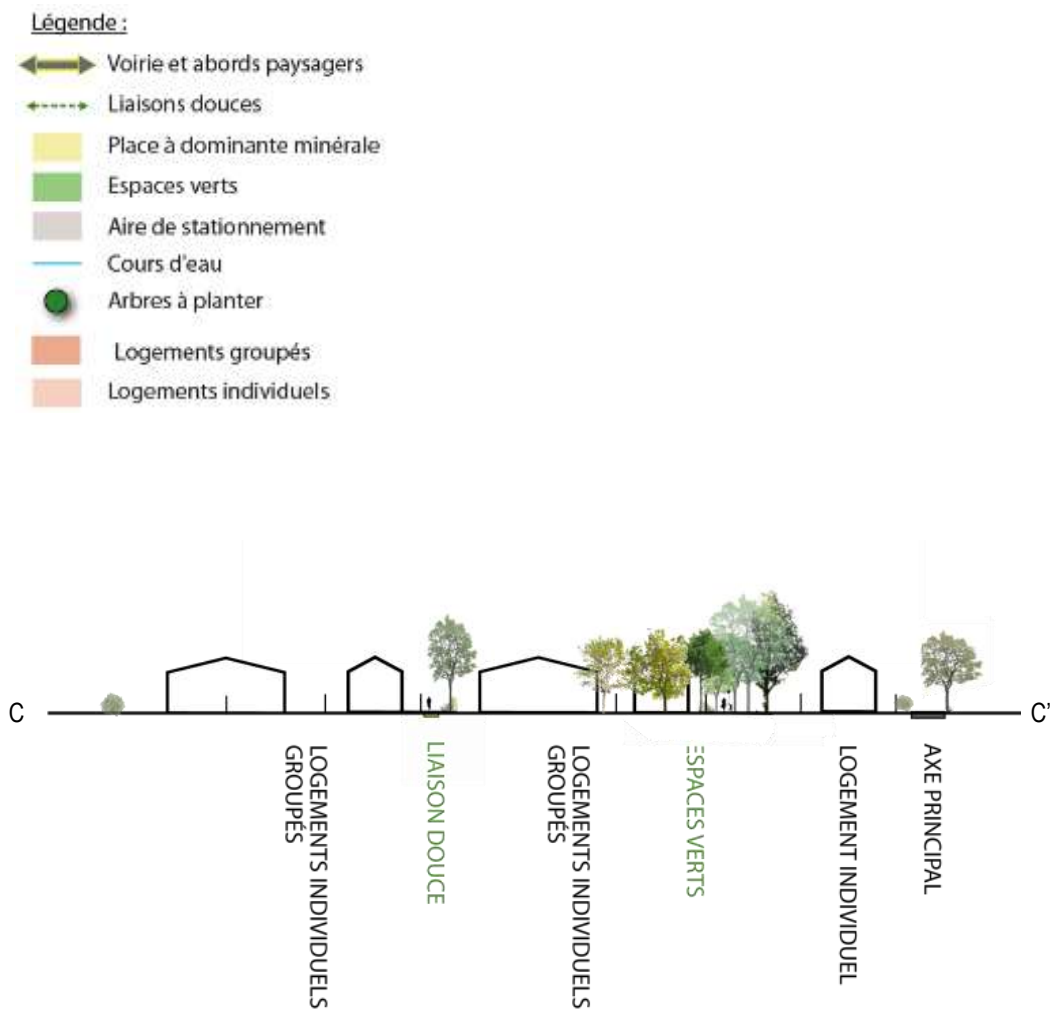


Vue du site depuis l'Avenue Marcel Cerdan



Voie de desserte menant à l'Avenue de Soussial

3.2.2. Schéma et principe d'aménagement



3.2.3. Destination des constructions, usages des sols et natures d'activités

Les constructions et installation doivent respecter les conditions prévues aux « dispositions générales applicables en toute zone» du règlement écrit.

Sont admises les constructions et installations destinées à l'habitation :

- sous réserve de la réalisation des équipements internes à la zone ;
- qu'elles soient compatibles avec les orientations d'aménagement et de programmation portant sur l'intégralité de la zone

3.2.4. La mixité fonctionnelle

Aucune obligation en matière de production de logements sociaux n'est fixée sur la zone, le foncier étant de domanialité publique.

Toutefois, la présence de logements sociaux pourra être intégrée au programme de logements défini ultérieurement.

3.2.5. Volumétrie et implantation des constructions

- Les constructions destinées à l'habitation doivent être :
 - implantées soit à l'alignement, soit en recul d'au moins 5,00 mètres par rapport à l'alignement des voies publiques ou privées, existantes, à requalifier ou à créer.
 - être mitoyennes ou édifiées à une distance minimale de 4,00 mètres des limites séparatives ;
- Le programme opérationnel, qui sera défini ultérieurement, doit :
 - satisfaire une densité minimale de 12 logements à l'hectare ;
 - allier logements individuels purs et logements individuels groupés ;
- L'emprise au sol des constructions ne peut excéder 40% de la superficie de l'unité foncière du projet de construction ;
- La hauteur maximale des constructions est fixée à 7,00 mètres à l'égout du toit (R+1).

3.2.6. Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère :

Les constructions et installation doivent respecter les conditions prévues aux « dispositions générales applicables en toute zone» du règlement écrit.



3.2.7. Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions

- Les éléments boisés les plus significatifs et les berges du cours d'eau devront être préservés afin d'assurer la conservation d'espaces favorables à la biodiversité ordinaire. Les plantations existantes à hautes tiges doivent être maintenues ou remplacées par des plantations équivalentes d'espèces locales ;
- Les surfaces libres de toute construction, doivent être plantées et/ou engazonnées. Le pourcentage d'espace en pleine terre doit correspondre à un minimum 30% de la superficie totale des terrains aménagés proposés à la construction. Ces espaces pourront en partie être assurés par la réalisation d'un espace vert public structurant, telle une coulée verte, en lien avec le ruisseau et les boisements existants ;
- Par ailleurs, les voiries primaires et les cheminements doux doivent être bordés de plantations d'arbres de haute tige et/ou d'arbustes ;
- Les aires de stationnement doivent être plantées à raison d'au moins 1 arbre de haute tige pour 50 m² d'espaces réservés aux circulations et stationnements. Ces espaces plantés peuvent être regroupés afin de constituer des massifs significatifs ;

3.2.8. Stationnement

Stationnement automobile

Pour garantir une bonne circulation des véhicules et limiter les gênes, le stationnement des véhicules devra correspondre au besoin des constructions et installations envisagées. Ainsi, il doit être assuré en dehors des voies ouvertes à la circulation publique et la superficie à prendre en compte pour le stationnement d'un véhicule dans le cas de garages collectifs ou aires de stationnement est de 25 m², accès compris. Il est exigé :

Il est exigé pour les constructions destinées à l'habitation :

- 1 place de stationnement pour un logement de surface habitable inférieure à 50m²,
- 2 places pour les logements de surface habitable supérieure à 50m² ;
- 1 place de stationnement visiteurs par tranche de 10 logements.

La réalisation d'aires de stationnement n'est pas imposée lors de la construction de logements locatifs financés avec un prêt aidé par l'Etat.

Stationnement des vélos

Toute personne qui construit un ensemble d'habitations équipé de places de stationnement individuelles couvertes ou d'accès sécurisé le dote des infrastructures permettant le stationnement sécurisé des vélos.

3.2.9. Condition d'accessibilité et desserte viaires

- Les caractéristiques des voies de desserte publiques et privées doivent permettre de satisfaire aux règles minimales de desserte de défense contre l'incendie, de protection civile, brancardage, ramassage des ordures ménagères et des objets encombrants, etc. ;
- La voirie principale devra permettre une desserte de l'ensemble de l'opération par un maillage cohérent établi sur la base de deux accès, dont :
 - Un accès au Sud, depuis la Rue des Vignes ;
 - Un accès au Nord, depuis la Rue Pierre de Coubertin ;
- Une voirie secondaire interconnectée au réseau primaire permettra une desserte complémentaire du quartier, depuis l'Avenue Marcel Cerdan
- L'emprise des voiries primaires (P1) ne peut être inférieure à 7 mètres. Ces dernières seront composées à minima de trottoirs ou bandes piétonnes et cyclables. Des stationnements pourront également être intégrés à la chaussée. Pour les voies secondaires (P2), cette emprise pourra être réduite sous réserve de disposer d'une bande roulante suffisamment large pour assurer le passage des engins de défense incendie et de ramassage des ordures ménagères ;
- L'aménagement de liaisons douces indépendantes du réseau viaire, en direction de la Rue Rodin sera également à privilégier.

3.2.10. Desserte par les réseaux publics d'eau, d'assainissement, d'électricité et de communication numérique

Les constructions et installations doivent être desservies dans les conditions prévues aux « dispositions générales applicables en toute zone » du règlement écrit.

3.3. Secteur AUb / La Philippe

3.3.1. Situation actuelle et objectifs recherchés

Situé au Nord-Ouest du bourg de Miramont-de-Guyenne, le secteur La Philippe est majoritairement constitué de parcelles cultivées. Implanté à 500 mètres environ de la Bastide, le secteur offre un potentiel d'urbanisation de 2,8 hectares facilement accessible par la route départementale RD668.

L'aménagement du secteur de La Philippe doit affirmer la limite du développement urbain à l'Ouest du centre bourg se diffusant actuellement le long de la RD668, de plus en plus loin du centre, sous des formes urbaines peu denses. L'aménagement de ce secteur forme ainsi une extension cohérente des tissus existants, tout en participant à la diversification du parc de logements par la recherche de formes bâties plus denses.

Hormis un aléa moyen de mouvement de terrain par tassement différentiel identifié dans le PPRn, où la mise en œuvre d'ouvrages bâtis doit s'accompagner d'études géotechniques préalables et doit être soumise au respect de prescriptions spécifiques, ce dernier semble écarté de toutes autres sensibilités. Les aménagements du secteur devront tout de même prendre en compte la présence d'un cours d'eau traversant le secteur du Nord au Sud, ainsi que le manque de visibilité au niveau du croisement entre le Chemin du Soleil et de la rue du Commandant Cousteau entraînant la dangerosité du carrefour.



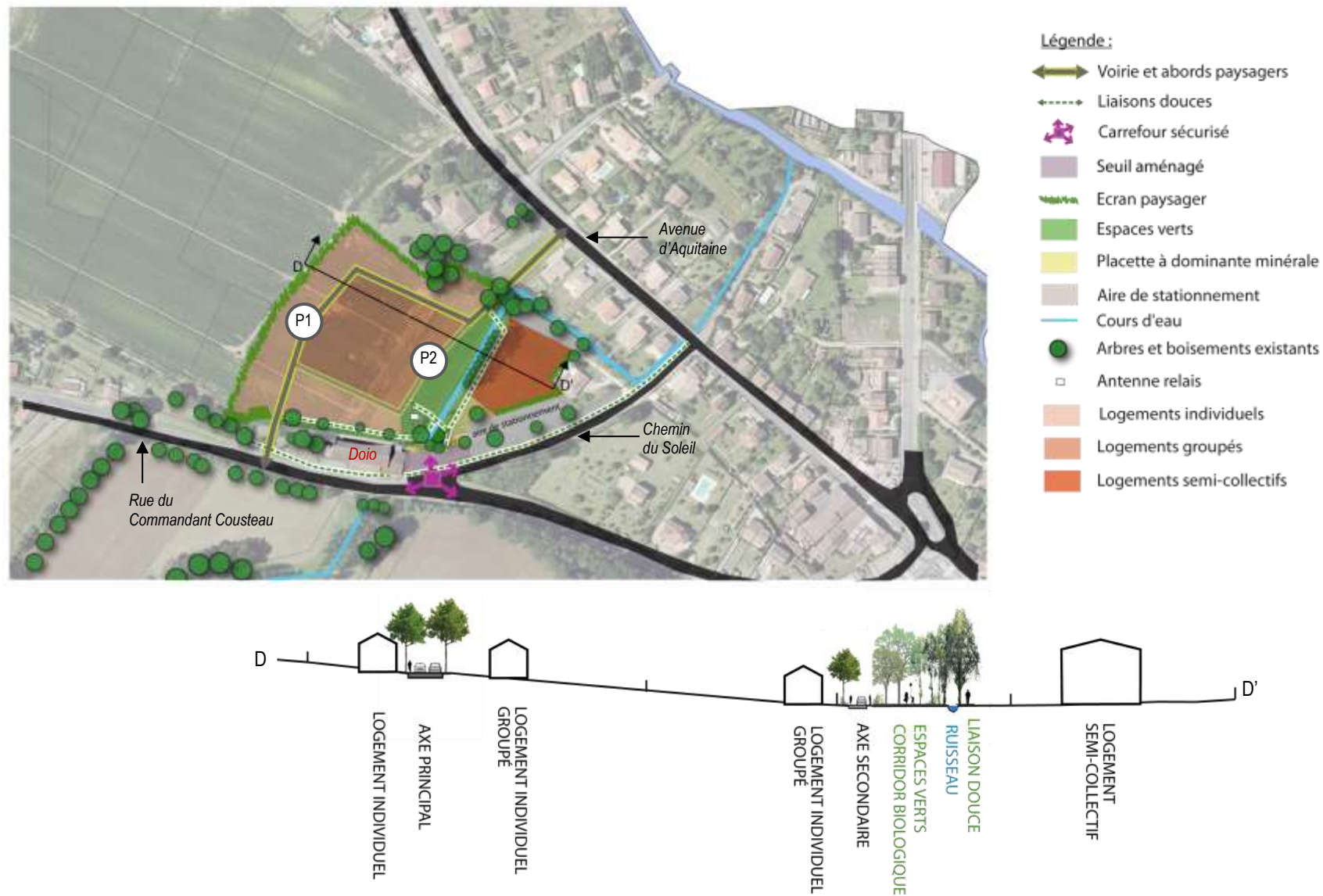
Vue du site depuis la RD668, au Nord du secteur



*Vue du site au niveau du carrefour
Chemin du Soleil/ Rue du Commandant Cousteau*

Source : IGN, Google StreetView

3.3.2. Schéma et principe d'aménagement



3.3.3. Destination des constructions, usages des sols et natures d'activités

Les constructions et installation doivent respecter les conditions prévues aux « dispositions générales applicables en toute zone » du règlement écrit.

- Sont admises les constructions et installations destinées à l'habitation :
 - sous réserve de la réalisation des équipements internes à la zone ;
 - qu'elles soient compatibles avec les orientations d'aménagement et de programmation portant sur l'intégralité de la zone ;

3.3.4. La mixité fonctionnelle

Aucune obligation en matière de production de logements sociaux n'est fixée sur la zone, le foncier étant de domanialité publique.

Toutefois, la présence de logements sociaux pourra être intégrée au programme de logements défini ultérieurement.

3.3.5. Volumétrie et implantation des constructions

- Les constructions destinées à l'habitation doivent être :
 - implantées soit à l'alignement, soit en recul d'au moins 5,00 mètres par rapport à l'alignement des voies publiques ou privées, existantes, à requalifier ou à créer.
 - être mitoyennes ou édifiées à une distance minimale de 4,00 mètres des limites séparatives ;
- Le programme opérationnel, qui sera défini ultérieurement, doit :
 - satisfaire une densité nette minimale de 10 de logements à l'hectare ;
 - allier logements individuels purs, logements individuels groupés et logements semi-collectifs ;
- L'emprise au sol des constructions ne peut excéder 35% de la superficie de l'unité foncière du projet de construction ;
- La hauteur maximale des constructions est fixée à 7,00 mètres à l'égout du toit (R+1).

3.3.6. Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère :

Les constructions et installation doivent respecter les conditions prévues aux « dispositions générales applicables en toute zone » du règlement écrit.



3.3.7. Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions

- Les éléments boisés les plus significatifs et les berges du cours d'eau devront être préservés afin d'assurer la conservation d'espaces favorables à la biodiversité ordinaire. Les plantations existantes à hautes tiges doivent être maintenues ou remplacées par des plantations équivalentes d'espèces locales ;
- Les surfaces libres de toute construction, doivent être plantées et/ou engazonnées. Le pourcentage d'espace en pleine terre doit correspondre à un minimum 25% de la superficie totale des terrains aménagés proposés à la construction. Ces espaces pourront en partie être assurés par la réalisation d'un espace vert public structurant, telle une coulée verte, en lien avec le ruisseau et les boisements existants ;
- Par ailleurs, les voiries primaires et les cheminements doux doivent être bordés de plantations d'arbres de haute tige et/ou d'arbustes ;
- Les aires de stationnement doivent être plantées à raison d'au moins 1 arbre de haute tige pour 50 m² d'espaces réservés aux circulations et stationnements. Ces espaces plantés peuvent être regroupés afin de constituer des massifs significatifs ;
- En limite avec les espaces agricoles, des écrans paysagers devront être aménagés afin d'assurer la bonne intégration des futures constructions ;

3.3.8. Stationnement

Stationnement automobile

Pour garantir une bonne circulation des véhicules et limiter les gênes, le stationnement des véhicules devra correspondre au besoin des constructions et installations envisagées. Ainsi, il doit être assuré en dehors des voies ouvertes à la circulation publique et la superficie à prendre en compte pour le stationnement d'un véhicule dans le cas de garages collectifs ou aires de stationnement est de 25 m², accès compris.

Il est exigé pour les constructions destinées à l'habitation :
- 1 place de stationnement pour un logement de surface habitable inférieure à 50m²,
- 2 places pour les logements de surface habitable supérieure à 50m² ;
- 1 place de stationnement visiteurs par tranche de 10 logements.

En cas d'impossibilité technique ou économique de pouvoir aménager le nombre d'emplacements nécessaires au stationnement sur le terrain des constructions projetées, le constructeur peut être autorisé à reporter la ou les places de stationnement qui lui font défaut sur un autre terrain situé à moins de 150 mètres du premier, à condition qu'il apporte la preuve qu'il réalise ou fait réaliser les dites places. Le réaménagement de l'ancien bouledrome en stationnement en entrée de quartier Sud pourra être envisagé dans ce cadre.

La réalisation d'aires de stationnement n'est pas imposée lors de la construction de logements locatifs financés avec un prêt aidé par l'Etat.

Stationnement des vélos

Toute personne qui construit un ensemble d'habitations équipé de places de stationnement individuelles couvertes ou d'accès sécurisé le dote des infrastructures permettant le stationnement sécurisé des vélos.



3.3.9. Condition d'accessibilité et desserte viaires

- Les caractéristiques des voies de desserte publiques et privées doivent permettre de satisfaire aux règles minimales de desserte, défense contre l'incendie, de protection civile, brancardage, ramassage des ordures ménagères et des objets encombrants, etc. ;
- La voirie principale devra permettre une desserte de l'ensemble de l'opération par un maillage cohérent établi sur la base de deux accès, dont :
 - Un accès au Sud, depuis le Chemin du Soleil ;
 - Un accès au Nord, depuis l'Avenue d'Aquitaine ;
- Des voiries secondaires interconnectées au réseau primaire assureront une desserte complémentaire du quartier ;
- Au croisement du Chemin du Soleil et de la Rue du Commandant Cousteau, le carrefour devra être aménagé afin d'assurer sa mise en sécurité ;
- L'emprise des voiries primaires (P1) ne peut être inférieure à 7 mètres. Ces dernières seront composées à minima de trottoirs ou bandes piétonnes et cyclables. Des stationnements pourront également être intégrés à la chaussée. Pour les voies secondaires (P2), cette emprise pourra être réduite sous réserve de disposer d'une bande roulante suffisamment large pour assurer le passage des engins de défense incendie et de ramassage des ordures ménagères ;
- L'aménagement de liaisons douces indépendantes du réseau viaire, en direction du centre-ville et des quartiers périphériques sera également à privilégier.

3.3.10. Desserte par les réseaux publics d'eau, d'assainissement, d'électricité et de communication numérique

Les constructions et installations doivent être desservies dans les conditions prévues aux « dispositions générales applicables en toute zone » du règlement écrit.

3.4. Secteur AUc / Eglise de Mérignac

3.4.1. Situation actuelle et objectifs recherchés

Le secteur Eglise de Mérignac au Sud-Est du centre bourg de Miramont-de-Guyenne, offre un potentiel d'urbanisation de 2,3 ha à moins de 500m de la Bastide, à proximité du stade et du Collège. Le secteur, actuellement constitué de terres cultivées, est enclavé dans un tissu dense, ce qui rend complexe son exploitation et semble source de conflits d'usage.

Investir cette enclave agricole permettra, comme pour l'aménagement du secteur des Vignes du Grand Bois, d'affirmer l'entité du bourg, mais également de préférer la densification des espaces proches du bourg avant d'envisager toute autre extension urbaine.

Ce secteur est compris dans la zone d'aléa moyen de mouvement de terrain par tassement différentiel du PPRn. La mise en œuvre de constructions sur le secteur doit ainsi s'accompagner d'études géotechniques préalables et être soumise au respect de prescriptions spécifiques. Actuellement, le secteur n'est pas entièrement couvert par des dispositifs de défense incendie. Avant la couverture totale par ce réseau, les nouvelles constructions ne pourront être implantées à plus de 200m d'un dispositif de défense contre les incendies, contraignant ainsi les possibilités d'occupation du secteur.



Vue de l'entrée Sud, depuis l'avenue Marcel Cerdan

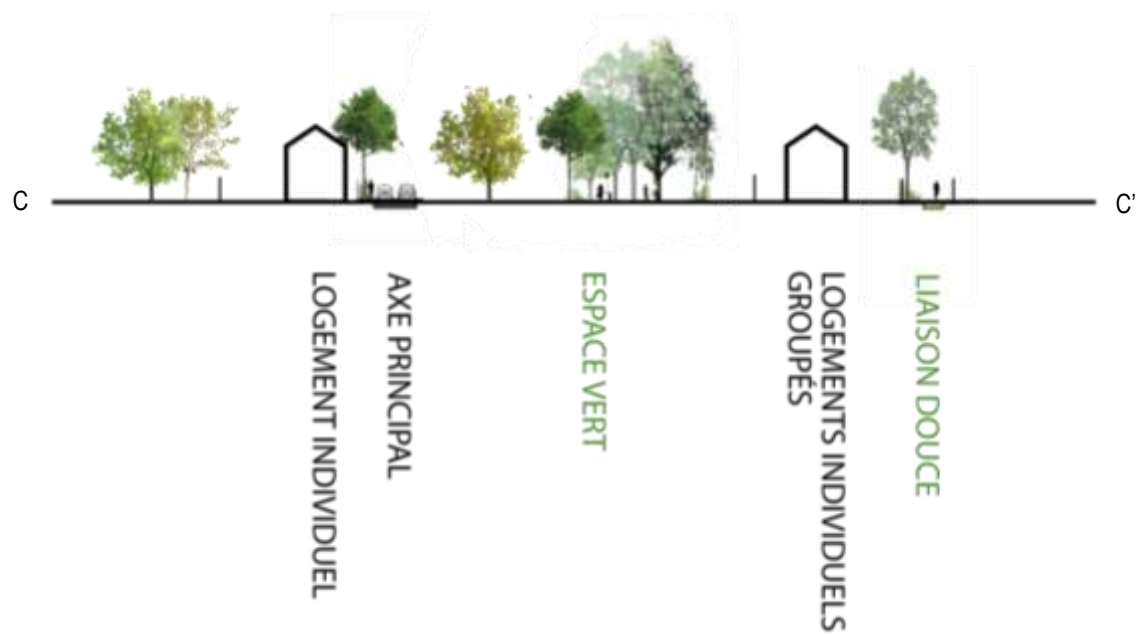


3.4.2. Schéma et principes d'aménagement



Légende :

- Voirie et abords paysagers
- Voirie à requalifier
- Liaisons douces
- Ecran paysager
- Espaces verts
- Aire de stationnement
- Arbres et boisements existants
- Logements groupés
- Logements individuels



3.4.3. Destination des constructions, usages des sols et natures d'activités

Les constructions et installation doivent respecter les conditions prévues aux « dispositions générales applicables en toute zone » du règlement écrit.

- Sont admises les constructions et installations destinées à l'habitation :
 - sous réserve de la réalisation d'une opération d'aménagement d'ensemble et de l'aménagement d'une réserve incendie en entrée Ouest du quartier ;
 - qu'elles soient compatibles avec les orientations d'aménagement et de programmation portant sur l'intégralité de la zone ;

3.4.4. La mixité fonctionnelle

Aucune obligation en matière de production de logements sociaux n'est fixée sur la zone, le foncier étant de domanialité publique.

Toutefois, la présence de logements sociaux pourra être intégrée au programme de logements défini ultérieurement.

3.4.5. Volumétrie et implantation des constructions

- Les constructions destinées à l'habitation doivent être :
 - implantées soit à l'alignement, soit en recul d'au moins 5,00 mètres par rapport à l'alignement des voies publiques ou privées, existantes, à requalifier ou à créer.
 - être mitoyennes ou édifiées à une distance minimale de 4,00 mètres des limites séparatives ;
- Le programme opérationnel, qui sera défini ultérieurement, doit :
 - satisfaire une densité minimale de 10 logements à l'hectare ;
 - allier logements individuels purs et logements individuels groupés ;
- L'emprise au sol des constructions ne peut excéder 35% de la superficie de l'unité foncière du projet de construction ;
- La hauteur maximale des constructions est fixée à 7,00 mètres à l'égout du toit (R+1). Les combles pourront être aménagés sous réserve de ne pas créer de vis-à-vis.

3.4.6. Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère :

Les constructions et installation doivent respecter les conditions prévues aux « dispositions générales applicables en toute zone » du règlement écrit.



3.4.7. Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions

- Les éléments boisés les plus significatifs et les berges du cours d'eau devront être préservés afin d'assurer la conservation d'espaces favorables à la biodiversité ordinaire. Les plantations existantes à hautes tiges doivent être maintenues ou remplacées par des plantations équivalentes d'espèces locales ;
- Les surfaces libres de toute construction, doivent être plantées et/ou engazonnées. Le pourcentage d'espace en pleine terre doit correspondre à un minimum 25% de la superficie totale des terrains aménagés proposés à la construction. Ces espaces pourront en partie être assurés par la réalisation d'un espace vert public structurant, telle une coulée verte, en lien avec les boisements existants ;
- Par ailleurs, les voiries primaires et les cheminements doux doivent être bordés de plantations d'arbres de haute tige et/ou d'arbustes ;
- Les aires de stationnement doivent être plantées à raison d'au moins 1 arbre de haute tige pour 50 m² d'espaces réservés aux circulations et stationnements. Ces espaces plantés peuvent être regroupés afin de constituer des massifs significatifs ;
- Au contact des habitations périphériques, des d'écrans paysagers devront être aménagés afin d'assurer la bonne intégration des futures constructions ;

3.4.8. Stationnement

Stationnement automobile

Pour garantir une bonne circulation des véhicules et limiter les gênes, le stationnement des véhicules devra correspondre au besoin des constructions et installations envisagées. Ainsi, il doit être assuré en dehors des voies ouvertes à la circulation publique et la superficie à prendre en compte pour le stationnement d'un véhicule dans le cas de garages collectifs ou aires de stationnement est de 25 m², accès compris. Il est exigé :

Il est exigé pour les constructions destinées à l'habitation :- 1 place de stationnement pour un logement de surface habitable inférieure à 50m²,
- 2 places pour les logements de surface habitable supérieure à 50m² ;
- 1 place de stationnement visiteurs par tranche de 10 logements.

La réalisation d'aires de stationnement n'est pas imposée lors de la construction de logements locatifs financés avec un prêt aidé par l'Etat.

Stationnement des vélos

Toute personne qui construit un ensemble d'habitations équipé de places de stationnement individuelles couvertes ou d'accès sécurisé le dote des infrastructures permettant le stationnement sécurisé des vélos.

3.4.9. Condition d'accessibilité et desserte viaires

- Les caractéristiques des voies de desserte publiques et privées doivent permettre de satisfaire aux règles minimales de desserte de défense contre l'incendie, de protection civile, brancardage, ramassage des ordures ménagères et des objets encombrants, etc. ;
- La voirie principale doit permettre une desserte de l'ensemble de l'opération par un maillage cohérent établi sur la base de deux accès, dont :
 - Un accès à Sud, depuis la Rue Hélène Boucher ;
 - Un accès à l'Ouest, depuis Rue Eglise de Mérignac ;
- Des voiries secondaires interconnectées au réseau primaire assureront une desserte complémentaire, depuis la Rue Gauguin ;
- L'emprise des voiries primaires (P1) ne peut être inférieure à 7 mètres. Ces dernières seront composées à minima de trottoirs ou bandes piétonnes et cyclables. Des stationnements pourront également être intégrés à la chaussée. Pour les voies secondaires (P2), cette emprise pourra être réduite sous réserve de disposer d'une bande roulante suffisamment large pour assurer le passage des engins de défense incendie et de ramassage des ordures ménagères ;
- L'aménagement de liaisons douces indépendantes du réseau viaire, en direction de la Rue Marcel Hervé et Antoine Fretilière est à privilégier.

3.4.10. Desserte par les réseaux publics

Les constructions et installations doivent être desservies dans les conditions prévues aux « dispositions générales applicables en toute zone » du règlement écrit.