

# Plan Local d'Urbanisme

## Commune D'ESPINASSES

Hautes-Alpes

1. Rapport de présentation
2. Projet d'Aménagement et de Développement Durables
3. Orientations d'Aménagement et de Programmation
4. Règlement et documents graphiques
5. Annexes

### 30b. Etude "Entrée de ville" Article L.111-8 du Code de l'Urbanisme

#### POS initial

Approuvé le : 7 Février 1989

Rendu caduc au 27 Mars 2017

#### ELABORATION

Arrêtée par délibération du conseil municipal du :  
3 Septembre 2019

**Francine MICHEL, Maire**

Approuvée par délibération du conseil municipal du :  
8 Octobre 2020

**Francine MICHEL, Maire**





# Sommaire

<b>INTRODUCTION .....</b>	<b>2</b>
Rappel du contexte de l'étude. ....	2
<b>OBJET DE L'ETUDE.....</b>	<b>3</b>
<b>1. PREMIERE PARTIE : ETAT DES LIEUX, DIAGNOSTIC, ENJEUX.....</b>	<b>4</b>
<b>1.1. ANALYSE DE L'ENVIRONNEMENT PAYSAGER .....</b>	<b>4</b>
<b>1.2. ANALYSE DE LA VOIE CONCERNEE (RD 900b) .....</b>	<b>11</b>
<b>1.3. ANALYSE URBANISTIQUE .....</b>	<b>12</b>
<b>1.4. ANALYSE DE L'ENVIRONNEMENT ARCHITECTURAL.....</b>	<b>16</b>
<b>2. DEUXIEME PARTIE : ORIENTATIONS ET PROJET DE SCHEMA D'AMENAGEMENT .....</b>	<b>17</b>
<b>2.1. ORIENTATIONS AU REGARD DES NUISANCES .....</b>	<b>17</b>
<b>2.2. ORIENTATIONS AU REGARD DE LA SECURITE .....</b>	<b>17</b>
<b>2.3. ORIENTATIONS PAYSAGERES, URBANISTIQUES ET ARCHITECTURALES .....</b>	<b>17</b>

## INTRODUCTION

### Rappel du contexte de l'étude.

La loi n° 95-101 du 2 février 1995 relative au renforcement de la protection de l'environnement, dite "Loi Barnier" a introduit les articles L 111-6 à L 111-10 dans le Code de l'Urbanisme, visant à promouvoir plus de qualité dans l'urbanisme le long des voies routières les plus importantes.

Les dispositions de l'article L 111-6 sont applicables à toutes les communes dont le territoire ou une partie du territoire, en dehors des espaces urbanisés, est traversé par une voie à grande circulation telle que :

- Une route au sens des articles L 122-1 à L 122-5 du Code de la Voirie Routière (Autoroutes)
- Une route express au sens des articles L 151-1 à L 151-5 du Code de la Voirie Routière (Routes express)
- Une déviation au sens des articles L 152-1 et L 152-2 du Code de la Voirie Routière (Déviation)
- Une route classée à grande circulation en vertu de l'article L 110-3 du Code de la Route
- L'application de l'article L 111-8 est subordonnée au classement des voies dans l'une ou l'autre des catégories ci-dessus.

L'article L 111-6 du Code de l'urbanisme, stipule qu'en dehors des zones urbanisées, les constructions et installations sont interdites dans une bande de 75 mètres de part et d'autre (de l'axe) des routes classées à grande circulation.

Cette interdiction concerne toutes les constructions (y compris les échangeurs routiers) qu'elles soient soumises ou non à autorisation.

Selon l'article L 111-7, cette interdiction ne s'applique pas :

- Aux constructions ou installations liées ou nécessaires aux infrastructures routières,
- Aux services publics exigeant la proximité immédiate des infrastructures routières,
- Aux bâtiments d'exploitation agricole,
- Aux réseaux d'intérêt public.

L'objectif de cet article est d'inciter les communes concernées à mener une réflexion urbanistique préalable globale sur l'aménagement de leurs entrées d'agglomérations.

Il est par ailleurs précisé (art. L 111-8) que le Plan Local d'Urbanisme peut, **déroger à cette inconstructibilité** en réalisant une étude urbaine fixant et justifiant des règles d'implantation différentes, en fonction des spécificités locales, dans la mesure où ces règles sont compatibles avec la prise en compte des critères suivants :

- Des nuisances (dispositions liées à la protection contre le bruit),
- De la sécurité (accès, trafics),
- De la qualité architecturale, ainsi que de la qualité de l'urbanisme et des paysages.

## OBJET DE L'ETUDE

La commune d'Espinasses est traversée en partie sud par la route départementale n° 900b (RD 900b), classée route à grande circulation reliant Digne à Cuneo via Sisteron.

La commune a prévu dans son projet de révision du POS en PLU, une extension d'urbanisation de la zone Ub (dédiée à l'habitat) en bordures de cette voie très fréquentée.

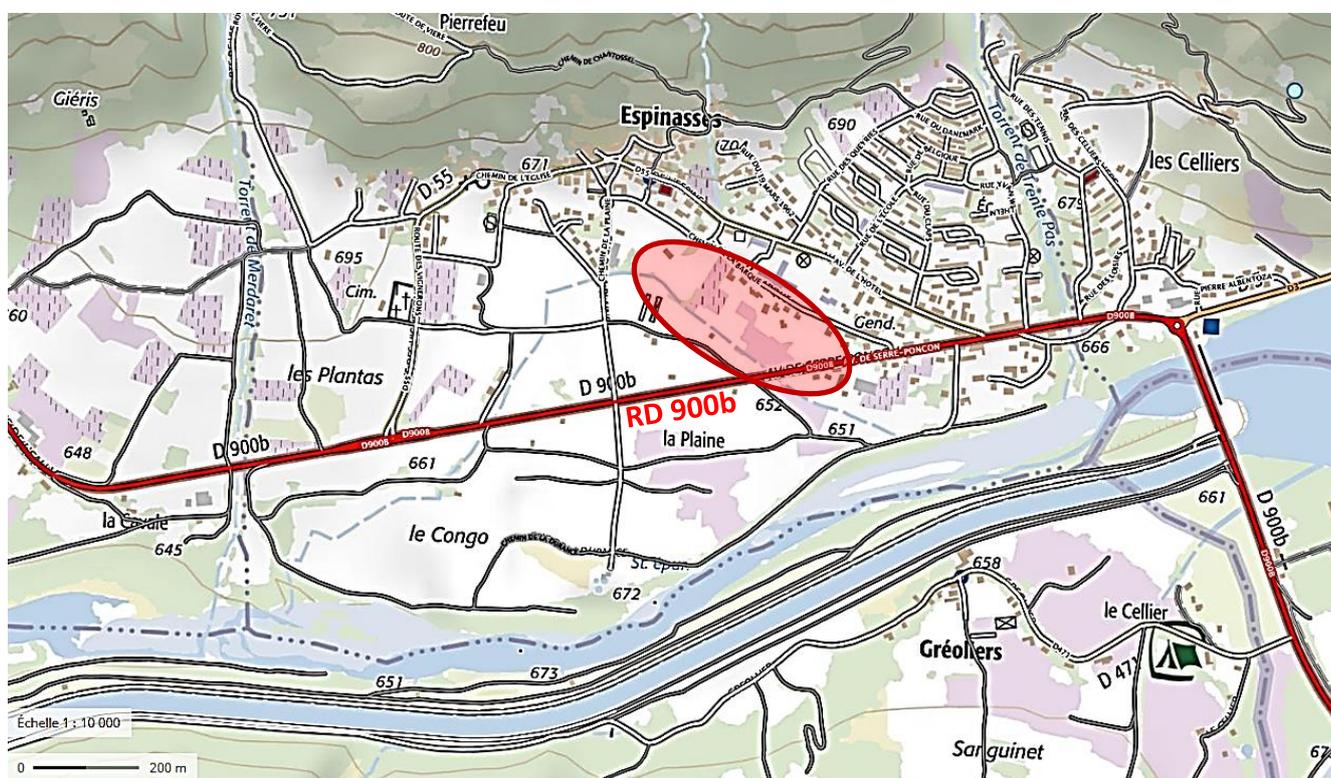
D'une part, une zone d'extension AUbae3 d'environ 2,23 ha, située en entrée Ouest du village du Clap est actuellement pour partie frappée d'inconstructibilité sur une profondeur de 75 m à partir de l'axe de la voie car située en partie en dehors des espaces urbanisés de la commune et en dehors des limites de l'agglomération du Clap.

D'autre part, une légère extension de la zone Ub2 englobant deux parcelles voisines (environ 0,16 ha), actuellement agricoles mais situées en amont du canal du Moulin et sans caractère agricole pour

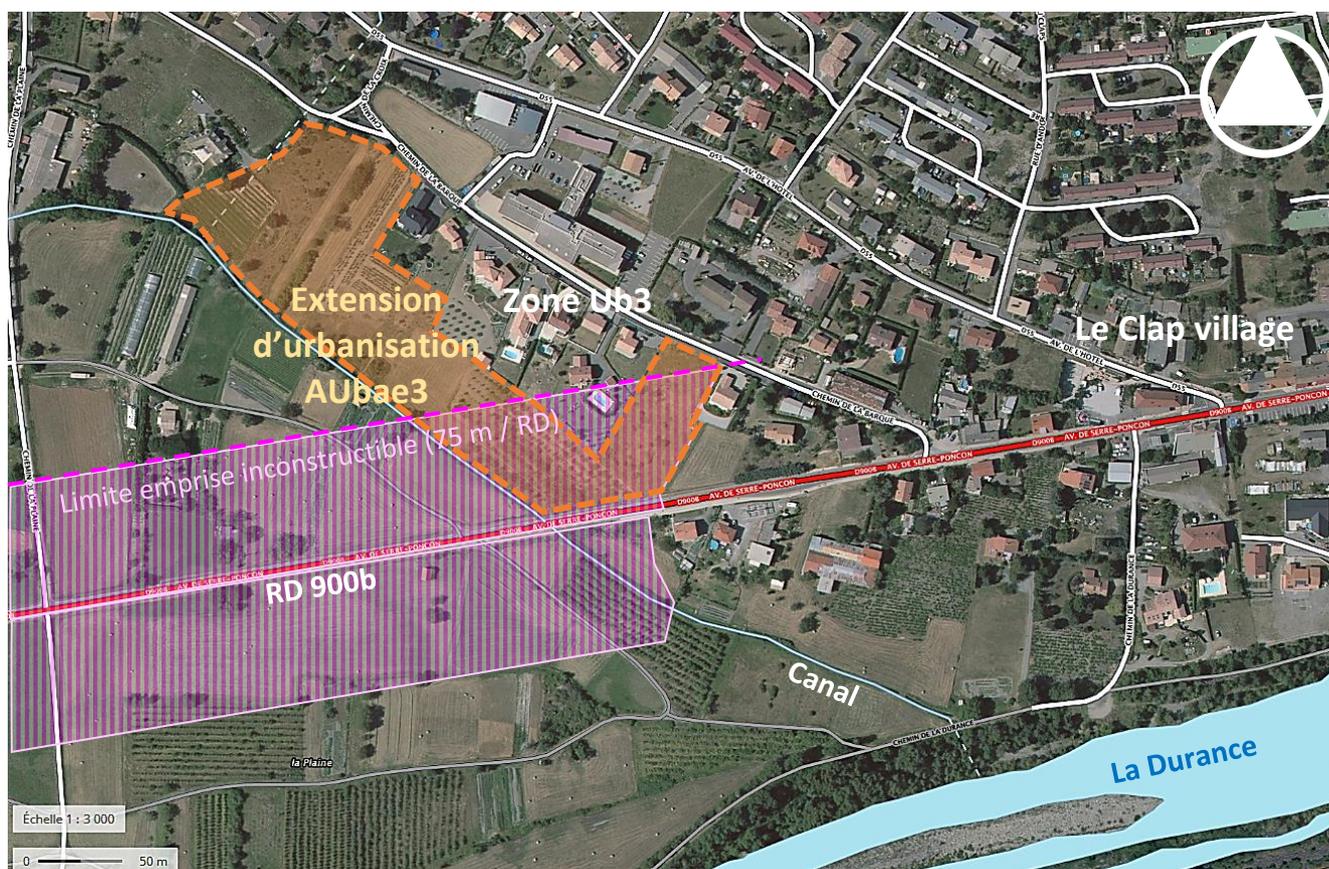
Son ouverture à l'urbanisation doit donc déroger à la règle d'inconstructibilité présentée ci-avant.

Il convient, par conséquent, de rendre constructible, par dérogation, cette extension urbaine dans les conditions prévues à l'article L 111-8 du Code de l'Urbanisme.

La demande de dérogation est l'objet de la présente étude.



**SITUATION de la zone à urbaniser AUbae3 du Verger – (IGN – Géoportail)**



**SITUATION de la zone à urbaniser AUbae3 du Verger et emprise inconstructible (en rose) liée à la proximité de la route départementale à grande circulation 900b (VUE AERIENNE – IGN-Géoportail)**

## **1. PREMIERE PARTIE : ETAT DES LIEUX, DIAGNOSTIC, ENJEUX**

### **1.1. ANALYSE DE L'ENVIRONNEMENT PAYSAGER**

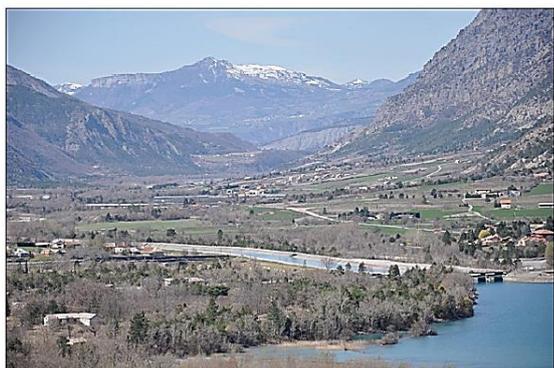
Sources : Atlas départemental des Paysages des Hautes-Alpes, 2014

Le sud du territoire de la commune d'Espinasses se caractérise par un paysage de fond de vallée à environ 650 m d'altitude (Moyenne Durance).

C'est un secteur de plaine alluviale, très agricole où alternent cultures arboricoles intensives, cultures céréalières et fourragères et vignes en piémonts.

La vallée est traversée par des petits cours d'eau qui s'écoulent des montagnes, la coupent et rejoignent la Durance. D'importants cônes de déjection accompagnent cette hydrographie torrentielle.

La présence de la RD 900b (ancienne RN 100) qui longe la Durance et conduit vers l'Ubaye et l'Italie puis la construction du barrage de Serre-Ponçon a favorisé le développement de l'habitat et des activités commerciales le long de cette voie.

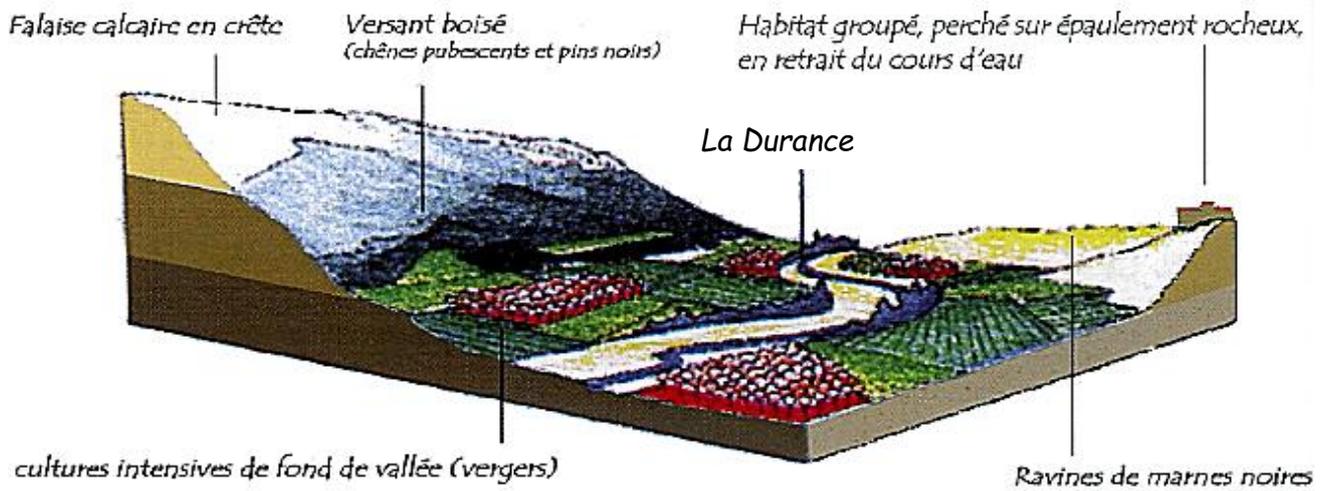


La vallée en auge, Espinasses et Remollon

Le paysage est caractérisé par un profil de vallée à fond plat segmenté par un linéaire important de voies, canal EDF et Durance.

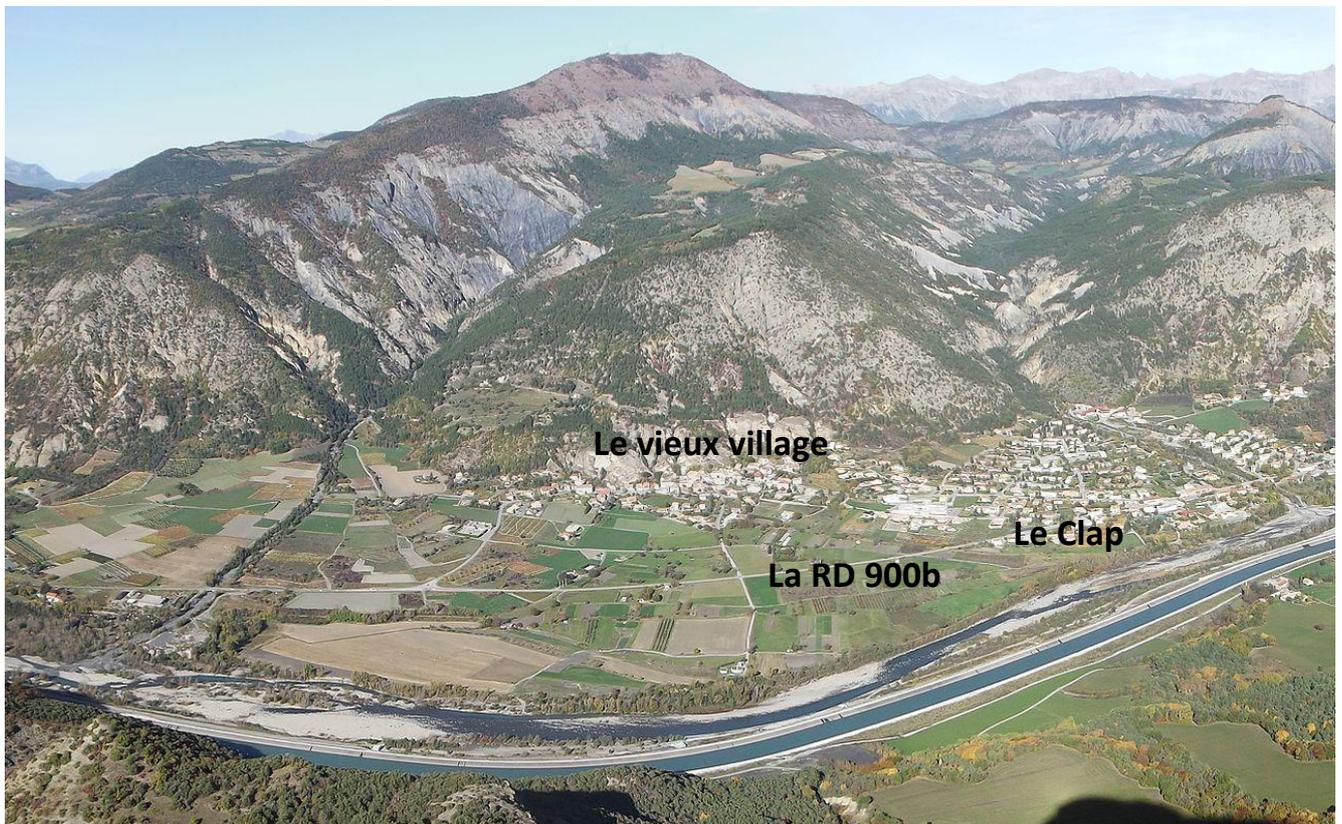
L'espace agricole est présent jusqu'en limite d'urbanisation, parfois sans aucune transition

Plusieurs influences, notamment alpines et provençales se croisent ici tant d'un point de vue climatique que paysager et architectural.

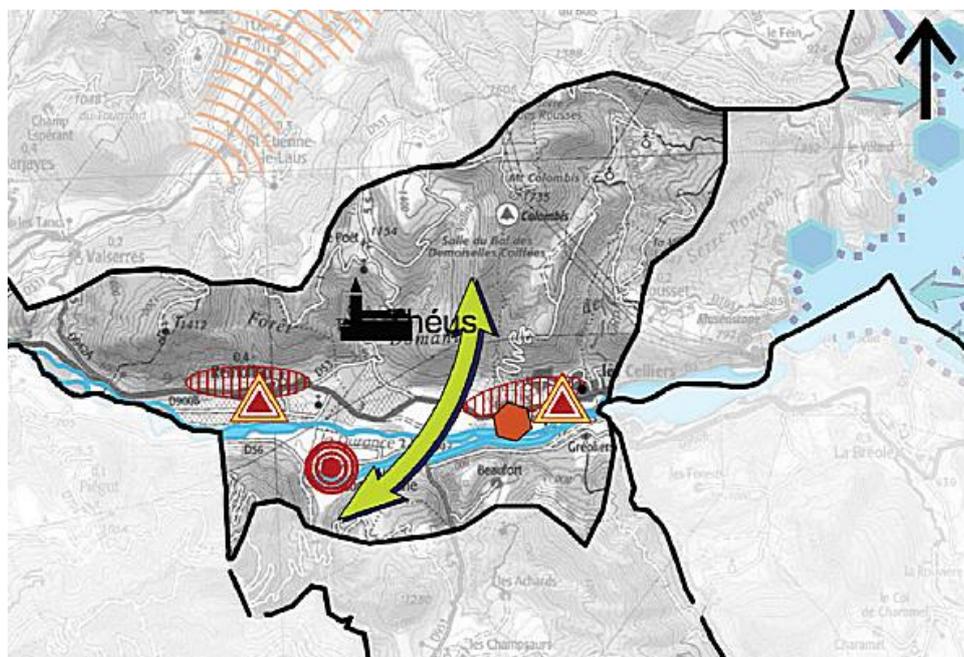


Sources : Atlas départemental des Paysages des Hautes-Alpes, 1999

### Diagramme paysager de la plaine agricole (arboriculture) de la Durance



Vue panoramique de la plaine de la Durance depuis le Sud à hauteur d'Espinasses



Sources : Atlas départemental des Paysages des Hautes-Alpes, 2014

### Enjeux et préconisations paysagères en Moyenne Durance – le secteur d'Espinasses (au Nord)

#### LEGENDE :

##### LES PRÉCONISATIONS PAYSAGERES

###### Proscrire :

- Un vocabulaire architectural étranger à celui de l'Unité de Paysage qui tendrait vers une banalisation sur le mode "provençal" :  
Couleur des façades, élément de construction (tuiles, arcade...), élément de décoration



- Un continuum urbain qui profiterait de la proximité de pôles urbains et d'une bonne desserte viaire.

###### Limiter :



- L'urbanisation des versants et plus particulièrement des adrets, au travers des documents de planification urbaine, en organisant les nouvelles extensions en périphérie des villages.

###### Maintenir :



- La diversité de l'agriculture : arboriculture, céréales et élevage ; mais aussi les variétés arboricoles elles mêmes.



- Le maillage viaire des plateaux sous sa forme de routes secondaires en dehors des grandes infrastructures routières

- Une perméabilité des circulations Est-Ouest malgré les ouvrages infranchissables : canal et autoroute.

- Un équilibre dans l'occupation de la vallée entre les pôles urbains attractifs et les villages plus isolés

###### Préserver et mettre en valeur :



- La forme architecturale des villages perchés en préservant leur socle pour continuer à les lire comme tels : maintien du socle naturel et non bâti.
- Le savoir-faire agricole des hommes et sa capacité à mettre en valeur pentes et replats.
- Les spécificités géologiques, curiosités exceptionnelles et rares (demoiselles coiffées, faciès géologiques, cascades pétrifiantes).

###### Accompagner :



- Les nouveaux bâtiments associés à l'aérodrome de Tallard par une vraie recherche dans leur architecture : forme et vocabulaire à éloigner du type hangar.
- Les extensions urbaines sur les versants et en fond de vallée : choix d'implantation, densité et formes urbaines. 

ZC  ZA 

- Le développement des zones d'activités et commerciales par la rédaction et mise en œuvre de prescriptions architecturales et paysagères pour les constructions et les espaces associés mais aussi pour la signalétique (enseignes et préenseignes).



- Les traversées de bourgs et entrées / sorties de ville pour assurer la sécurité des habitants (Remollon, Espinasses mais aussi Tallard et La Saulce).

### Perceptions paysagères dynamiques

Afin d'apprécier l'impact paysager de l'extension d'urbanisation, il convient d'en mesurer les perceptions visuelles depuis la RD 900b, axe principal de circulation et de perception.

Une série de séquences visuelles (*sources Street view / Google Earth*) est proposée ci-après dans les deux sens de circulation.



**Séquence 1** (en direction de l'Italie – environ 500 m avant le secteur à urbaniser AUbae3, à hauteur du torrent du Merdarel sur son cône de déjection).

Le paysage agricole est relativement ouvert, la RD 900b coupe la vallée en ouvrant une longue perspective. Elle est bordée de part et d'autre par des vignobles, des vergers, en alternance avec des prairies de fauche et des céréales.



**Séquence 2** (en direction de l'Italie)

On aperçoit le vieux village d'Espinasses, en pied de versant (à gauche)



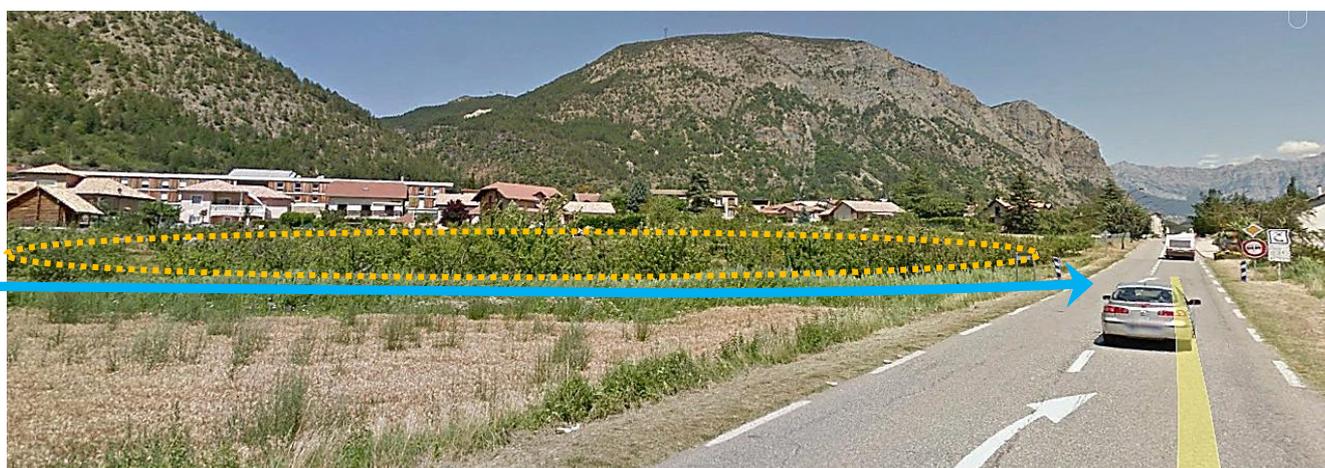
**Séquence 3** (en direction de l'Italie, à hauteur d'une des deux voies d'accès au vieux village en venant de Remollon - à gauche)

On aperçoit, au fond, l'agglomération récente d'Espinasses et la maison de retraite derrière la zone Ub et le secteur AUbae3



**Séquence 4** (en direction de l'Italie)

L'entrée de village est peu perceptible (urbanisation diffuse et basse de maisons individuelles).



**Séquence 4** (en direction de l'Italie)

Le secteur d'extension d'urbanisation AUbae3, en arrière du canal du Moulin (en bleu), aujourd'hui en partie occupé par des fruitiers, constitue le premier plan visuel de la future entrée d'agglomération (rive gauche de la RD 900b).



**Séquence 4bis** (en direction de l'Italie)

Le secteur d'extension d'urbanisation AUbae3 en hiver (sans végétation) - en bleu, le canal d'irrigation formant limite à l'extension d'urbanisation.



**Séquence 5** (en direction de l'Italie)

Entrée actuelle du village du Clap



**Séquence 5bis** (en direction de l'Italie)

Entrée actuelle du village du Clap



## 1.2. ANALYSE DE LA VOIE CONCERNEE (RD 900b)

La RD 900b relie la RD 1085 et Gap (05) à St Vincent-les-Forts (04) puis Barcelonnette et Cunéo par le col de Larche sous l'appellation RD 900. Elle fait partie d'un itinéraire majeur entre les Alpes du Sud et l'Italie, tant pour le transit de voyageurs et de marchandises) que d'un point de vue touristique.

Son trafic à hauteur d'Espinasses représentait en 2014 une moyenne journalière annuelle d'environ 6500 véhicules légers et de 350 poids lourds.

C'est une voie classée à grande circulation par le décret du 31 mai 2010 modifiant le décret 2009-615 du 03 juin 2009 fixant la liste des routes à grande circulation.

Cette infrastructure est également concernée par l'arrêté interministériel du 23 juillet 2013 et par l'arrêté préfectoral n° 2014-330-0012 portant modification du classement sonore des infrastructures de transports terrestres du département des Hautes-Alpes, dont le trafic est supérieur ou égal à 5000 véhicules par jour.

Ce dernier définit une bande de 100 m de part et d'autre de l'infrastructure affecté par les nuisances sonores liées au trafic routier (catégorie 3). Le niveau sonore est évalué en période diurne à 73 dB(A) et à 68 dB(A) en période nocturne. Conformément au décret 95-20 du 09 janvier 1995 et aux articles R 571-32 à R 571-43 du code de l'environnement et à leurs arrêtés d'application, ces niveaux sonores doivent par conséquent être pris en compte par les constructeurs pour la détermination de l'isolation acoustique minimum aux bruits extérieurs des bâtiments d'habitation à réaliser.

Cette route représente la principale voie de desserte des communes riveraines.

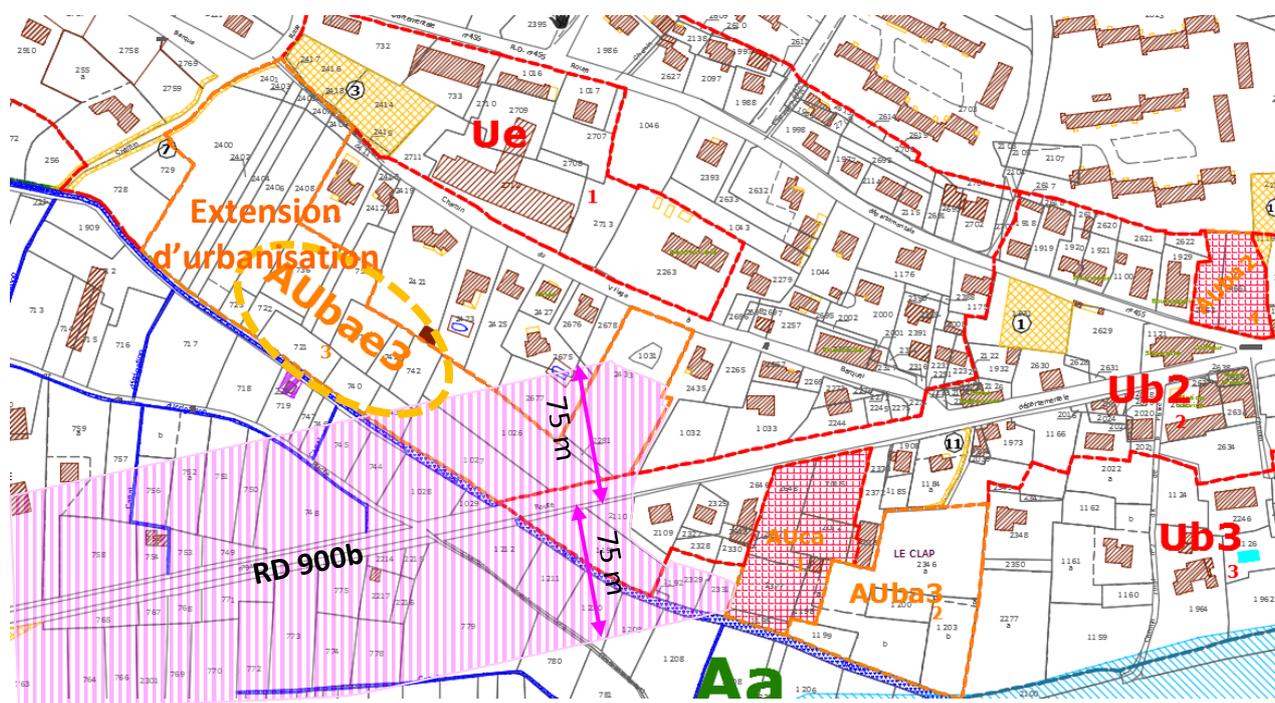
A hauteur d'Espinasse, sa vitesse est limitée à 90 km/h (hors agglomération).

Concernant la desserte du secteur à urbaniser un avis technique favorable du Département des Hautes-Alpes a été rendu à la commune en 2018.

Les services techniques du Département ont, en revanche, incité la commune à privilégier le raccordement routier du secteur par la voie communale de la Barque afin notamment d'éviter le déplacement du panneau d'entrée d'agglomération et l'étendue de celle-ci. Outre les points de fonctionnement urbain, la nécessité de mesures d'accompagnement (trottoirs, éclairage public, etc.), le coût de cet aménagement a également été évalué comme plus élevé que le coût de l'aménagement d'un accès par le Chemin de la Barque.

Consciente de ces inconvénients, la commune d'Espinasses ne bénéficie cependant pas d'une maîtrise foncière suffisante pour lui permettre un désenclavement complet du secteur par le Chemin communal de la Barque.

Le Département a finalement proposé à la commune deux alternatives techniques de desserte par la RD 900b.



Extrait du projet de PLU – En hachuré rose la bande de 75 m inconstructibles prise depuis l'axe de la Route Départementale 900b (art. L111-6 du Code de l'Urbanisme).

### 1.3. ANALYSE URBANISTIQUE

#### Rappel des objectifs d'aménagement et de développement durable du PLU

Quatre objectifs motivent le PADD communal dans le projet de PLU :

- Asseoir le développement
- Accroître la population de façon raisonnée
- Améliorer la composition urbaine et renforcer les équipements
- Renforcer l'attractivité du territoire

Parmi ces objectifs, on relève plusieurs déclinaisons issues de la volonté d'améliorer l'organisation urbaine notamment par la création de liaisons entre villages ou quartiers permettant de "rapprocher" les différents ensembles urbains de la commune. L'aménagement du secteur AUbae3 participe à cette amélioration par la mise en valeur du canal du Moulin et de ses berges : création d'une voie d'accès au secteur et d'une liaison douce le long du canal.

#### 3. Améliorer la composition urbaine et renforcer les équipements

Améliorer l'organisation urbaine (espaces, cheminements, village, lotissements, cité, nouveaux quartiers, l'Hôtel...)

"Rapprocher" la cité du Claps et le village

Créer de l'accueil pour les jeunes enfants

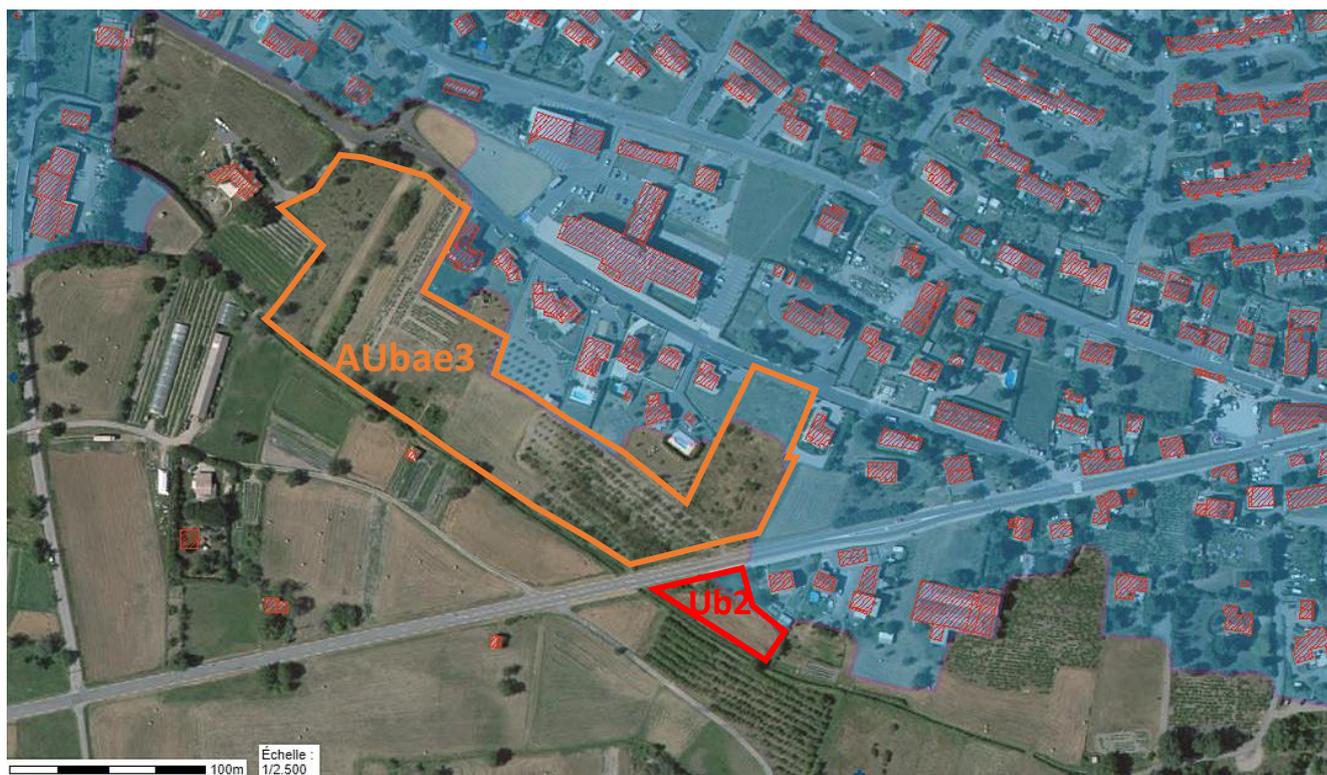
Créer des espaces publics

Créer des équipements sportifs

Extrait du PADD - 2019

#### Les documents d'urbanisme

Le projet d'urbanisation du secteur AUbae3 du Verger couvre environ 2,23 ha. Un peu plus de 0,5 ha au Sud du secteur et aux abords de la RD 900b sont concernés par la servitude d'inconstructibilité (75 m) relative à l'article L 111-6 du Code de l'Urbanisme (cf. Extrait du PLU page précédente).



Parties urbanisées de la commune d'Espinasses – Cartographie DDT des Hautes-Alpes 2017.

Cette surface AUbae3 est prise sur l'espace agricole (NC), en aval de la zone UB, tel que classé au POS de 1989, dernier document d'urbanisme de la commune. Le POS est devenu caduque par l'effet de la loi ALUR depuis le 27 Mars 2017.

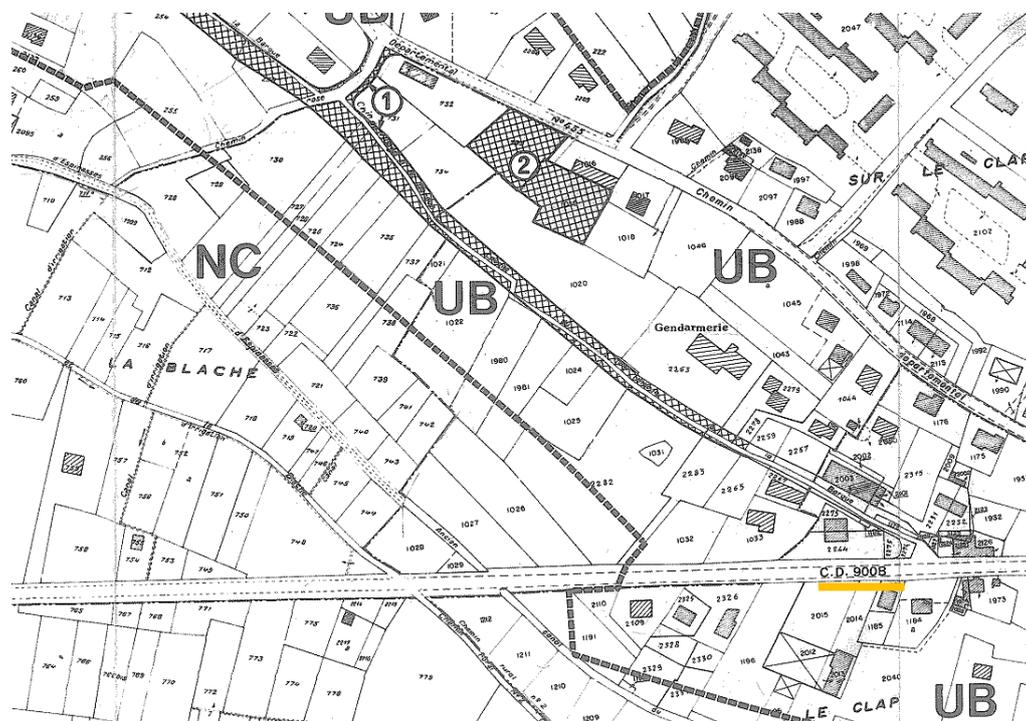
Dans le projet d'élaboration du PLU, l'urbanisation du Clap s'achève, à l'Ouest, à hauteur du canal d'irrigation existant dit du Moulin, lequel forme une limite "naturelle" basse, des deux côtés du village et de la RD 900b, jusqu'à la Durance.

Le secteur AUbae3 du Verger prolonge donc le secteur Ub3 (ex zone UB au POS) jusqu'au canal.

Le Chemin de la Barque permettait et permet toujours l'accès aux secteurs Ub3 (UB au POS) et à AUbae3 du PLU.

Le règlement de la zone UB (POS) imposait aux constructions et installations une marge minimale de recul de 8 m de l'alignement de la RD 900b.

En zone NC, cette marge a été portée à 35 m de l'axe de la RD 900b pour les constructions d'habitation et à 25 m pour les autres constructions.



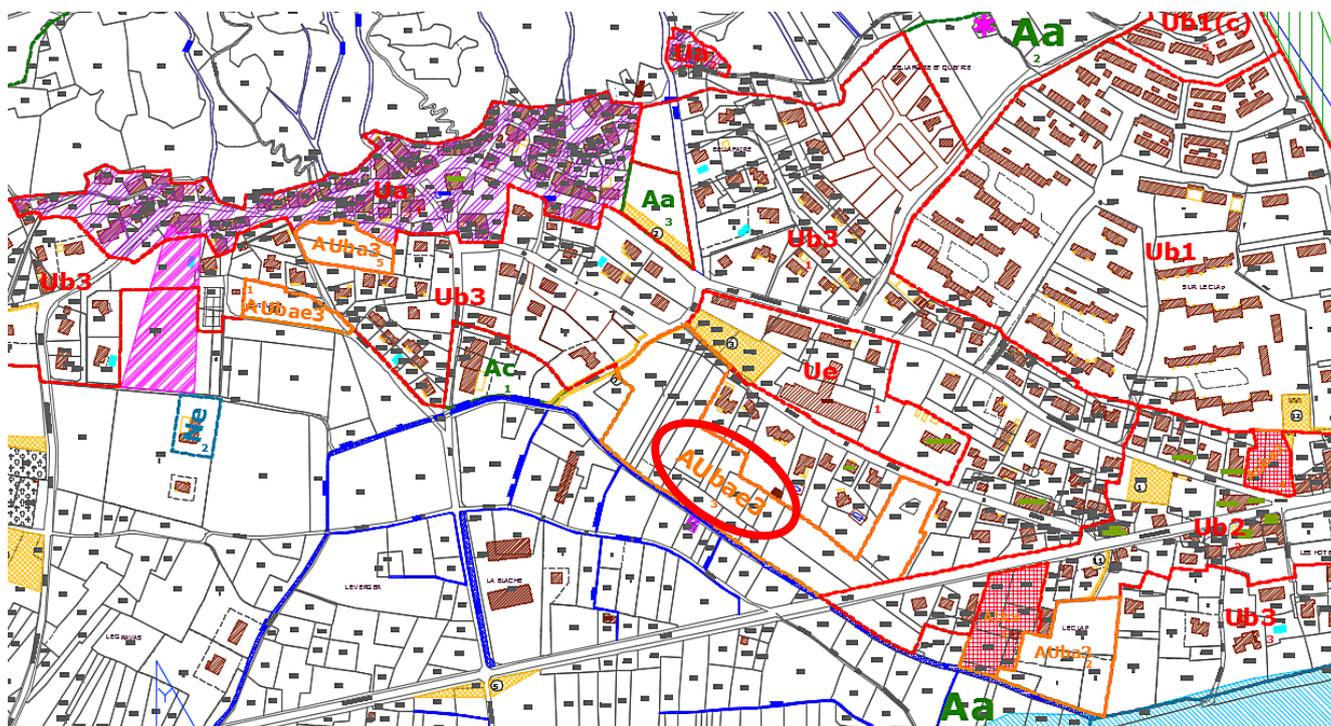
Extrait du POS de 1989, rendu caduc depuis le 27 Mars 2017 (pour information)

Hier comme aujourd'hui, le développement de l'urbanisation de la commune se heurte à plusieurs contraintes :

- Barrière physique de la RD 900b qui traverse de part en part le village du Clap,
- Problème d'accessibilité à partir de la RD 900b très circulée,
- Présence de secteurs agricoles aux abords des zones urbanisées, en extension,
- Présence de risques naturels.

L'extension de l'urbanisation jusqu'au canal du Moulin, déplace légèrement les limites de l'entrée d'agglomération. L'aménagement de l'entrée de village à hauteur du secteur AUbae3 du Verger fera l'objet de mesures d'accompagnement/aménagement et permettra d'atténuer davantage les risques et les nuisances de la RD sur toute la traversée du Clap. La continuité urbaine entre les deux rives de la RD 900b pourra ainsi être améliorée, notamment par l'aménagement urbain de l'Avenue de Serre-Ponçon (RD 900b) et la liaison "douce" prévue de part et d'autre de la RD, le long du canal du Moulin (cf. Atlas départemental des paysages).

Une desserte à sens unique du secteur (entrée/sortie), doublée d'une liaison piétonne le long du canal améliorera son désenclavement et son fonctionnement urbain.



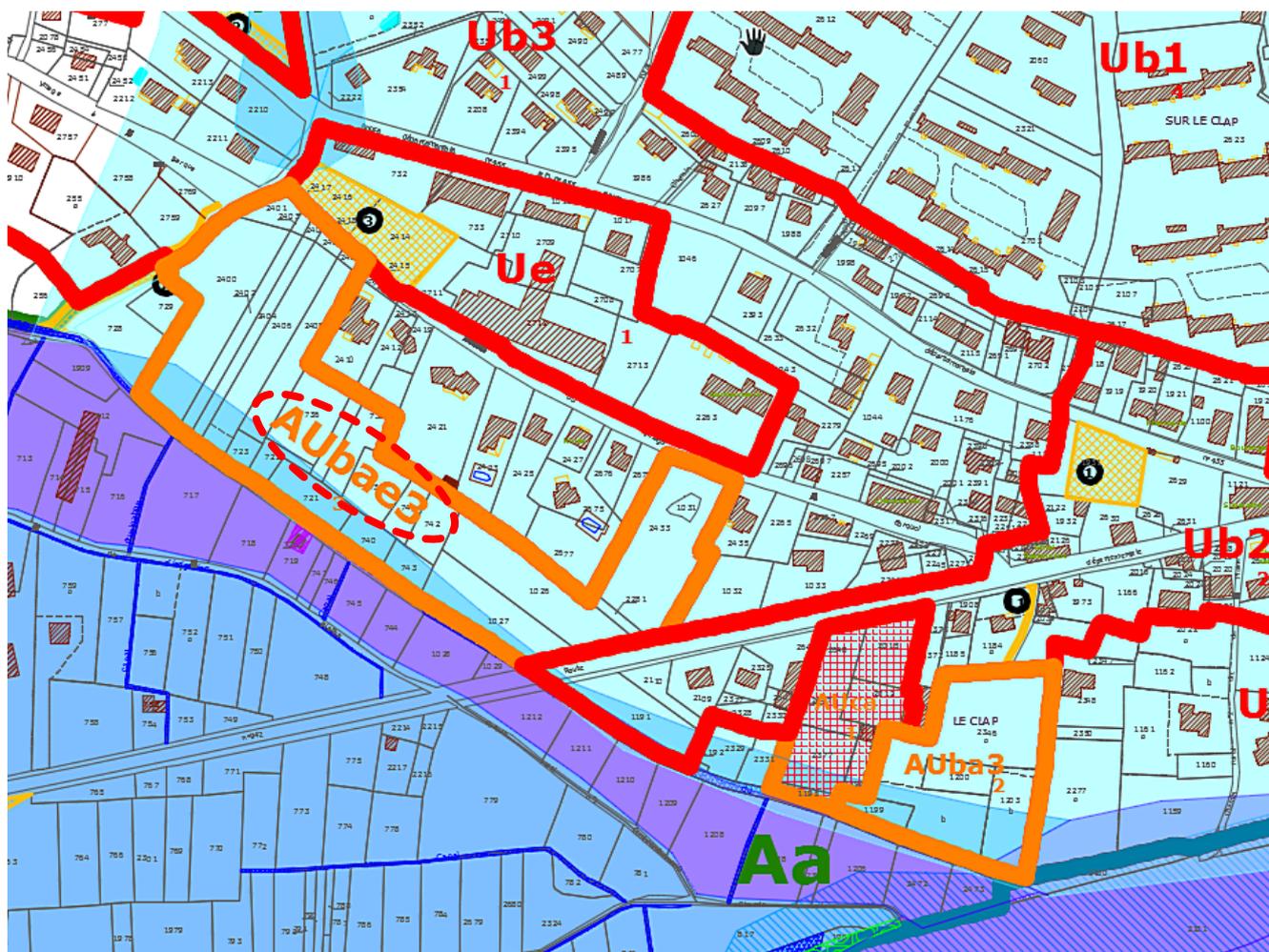
Extrait du projet de PLU

### Prise en compte des risques naturels

Les risques "présumés" (Cf. CIPTM) à prendre en compte tels que définis à l'article 4 du Titre 1 du règlement et à l'annexe 54, impactent le secteur AUbae3 (Cf cartes ci-dessous), néanmoins ils ne le rendent pas inconstructible.

Sur les sept types de risques recensés sur le territoire communal, quatre types concernent le secteur AUbae3 : l'aléa inondation de niveau moyen (lit moyen de la Durance dans l'Atlas des Zones Inondables), l'aléa crues torrentielles "présumé" ou de niveau moyen), le risque de rupture de barrage (toute la commune) et le risque sismique (toute la commune) de niveau moyen.

Les prescriptions et recommandations issues des "**Nouvelles règles de prise en compte des risques naturels dans les demandes d'autorisations d'urbanisme**" établies par les Services de l'Etat en juillet 2018 pour les "**Secteurs non couverts par un zonage réglementaire**" s'appliquent. Elles sont jointes en annexe 54 du dossier de PLU.



Extrait de la **Carte informative des Phénomènes Torrentiels et Mouvements de terrain (CIPTM 05)** appliquée au PLU.

LEGENDE	
	Limite de zone AUbae3
	Risque de crue torrentielle d'aléa moyen (T2)
	Risque d'inondation d'aléa moyen (I2) (Durance – Atlas des Zones inondables)
	Risque d'inondation d'aléa fort (I3) : inconstructible (Durance – Atlas des Zones inondables)

### **1.4. ANALYSE DE L'ENVIRONNEMENT ARCHITECTURAL**

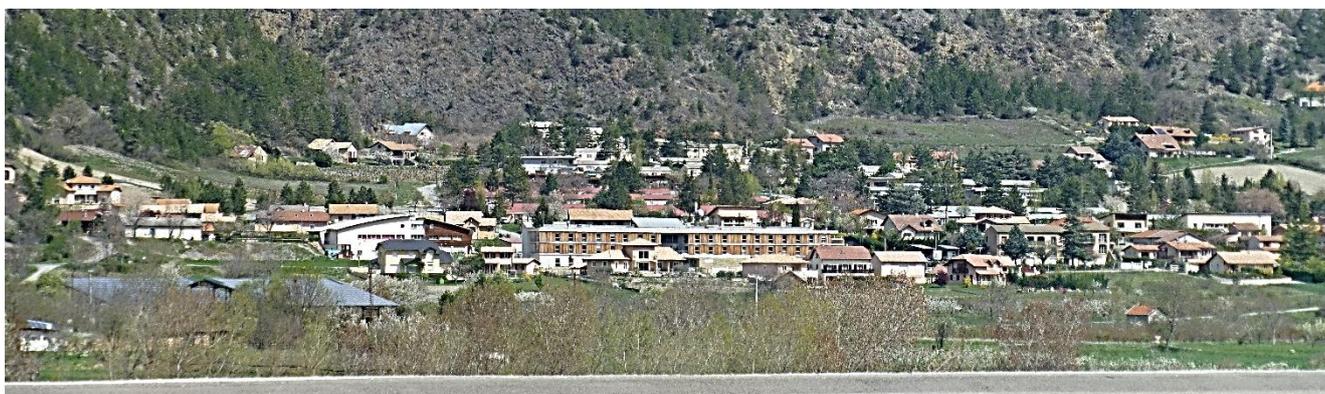
Les structures courantes du bâti traditionnel d'Espinasses sont celles du Gapençais. L'urbanisme et l'architecture d'Espinasses sont cependant très marqués par l'histoire récente de la commune et de la vallée liée à la construction du barrage.

Les extensions urbaines des années 1950-60 et suivantes sont le plus souvent en rupture avec l'architecture du vieux village.

Ces extensions présentent d'ailleurs entre elles pas mal de diversité architecturale du fait de leur époque de construction ou de leur usage (bâtiments d'activité, équipements publics, etc).

Le secteur Ub3, secteur d'extension urbaine relativement récente, présente un urbanisme pavillonnaire peu dense, à l'architecture néo-provençale faite de petits volumes plutôt bas.

Il s'agit, de plus, d'une frange urbaine.



L'urbanisation du secteur AUbae3 s'inscrira dans le prolongement et en continuité urbaine du secteur Ub3. La topographie, l'exposition et la présence (au sud-ouest) du canal sont les principaux éléments "structurants" du projet d'urbanisation. Le canal du Moulin présente un réel intérêt paysager en même temps qu'agricole. Sa mise en valeur comme limite naturelle de l'urbanisation et comme élément de liaison (douce) entre quartiers permettra de maintenir, de fait, une marge de recul pour les constructions notamment.

On a vu dans l'analyse paysagère que le secteur AUbae3 du Verger est perceptible de loin depuis la RD 900b comme depuis l'autre rive de la Durance. La présence d'un verger filtre partiellement la perception des constructions relativement basses bien qu'en léger surplomb par rapport au canal.

En vision rapprochée, l'extension urbaine sera perceptible dès l'entrée d'agglomération du fait de l'absence d'élément bâti ou végétal en bord de route (haies bocagères, alignements d'arbres, etc.).



## **2. DEUXIEME PARTIE : ORIENTATIONS ET PROJET DE SCHEMA D'AMENAGEMENT**

### **2.1. ORIENTATIONS AU REGARD DES NUISANCES**

**La RD 900b compte parmi les voies à grandes circulation, en vertu de l'article L 110-3 du code de la route, dont le trafic est supérieur à 5000 véhicules/jour.**

En rappel du point 1.2., la loi n° 92-1444 du 31 décembre 1992 relative à la lutte contre le bruit et l'arrêté ministériel du 30 mai 1996 modifié le 13 juillet 2013, relatif aux modalités de classement des infrastructures de transports terrestres et à l'isolement acoustique des bâtiments, il est à noter que les constructions concernées **ne sont pas à vocation d'habitat ou d'hébergement mais à vocation d'activités.**

Les prescriptions d'isolement acoustique minimum contre les bruits extérieurs, sur une bande de 100 m de profondeur depuis la voie et mentionnées par le décret n° 95-20 du 09 janvier 1995, aux articles R 571-32 à R 571-43 du code de l'environnement et reprises par l'arrêté préfectoral n° 2014-330-0012 portant modification du classement sonore des infrastructures de transports terrestres du département des Hautes-Alpes, dont le trafic est supérieur ou égal à 5000 véhicules par jour ne s'appliquent pas.

### **2.2. ORIENTATIONS AU REGARD DE LA SECURITE**

Le secteur AUbae3 du Verger représente un potentiel urbanisable d'au moins 36 logements (densité moyenne d'au moins 15 logements à l'hectare indiquée par le SCoT de l'Aire Gapençaise).

Un accès sur la RD 900b s'accompagne d'une modification de l'entrée d'agglomération.

Une consultation du gestionnaire de la RD 900b (Conseil Départemental) a été faite pour avis technique.

#### **Orientations retenues en matière de sécurité**

Au moins un accès au secteur par le Chemin communal de la Barque doit être aménagé afin de délester la desserte également prévue par la RD 900b et de relier le secteur au village.

L'accès par la RD 900b présente l'inconvénient de déplacer l'entrée d'agglomération et de la prolonger vers l'Ouest. Ce prolongement devra être accompagné d'un aménagement piétonnier afin de sécuriser l'extension.

Une réflexion concernant l'aménagement de la voie par une surlargeur de chaussée, tourne-à-gauche (dans le sens Italie ou sens unique de desserte devra être menée afin d'optimiser l'aménagement.

L'aménagement de la RD 900b sera une condition préalable à l'ouverture du secteur à l'urbanisation. Cette disposition s'inscrit dans les orientations d'aménagement du secteur du Verger et rappelée dans le règlement de la zone.

### **2.3. ORIENTATIONS PAYSAGERES, URBANISTIQUES ET ARCHITECTURALES**

#### **Le parti d'aménagement**

Il s'agit d'une extension urbaine de la zone Ub3 et de recomposer une nouvelle frange urbaine plutôt qu'un nouveau front bâti. L'exposition du secteur et son principe de desserte présagent d'une disposition des constructions (essentiellement) individuelles à l'Est du secteur avec développement des jardins à l'Ouest.

D'autre part, le canal du Moulin sera doublé d'une desserte piétonne et d'un accès véhicules légers d'une emprise minimale (notamment en cas de sens unique). Ces dessertes sont situées en léger contrebas par rapport à la partie Est du secteur et par rapport au canal. Elles seront traitées de façon paysagère avec (par exemple) un alignement d'arbres structurant la liaison piétonne (+ ombrage) et formant un filtre visuel végétal depuis l'entrée d'agglomération.

Cet alignement d'arbres sera prolongé le long de la RD 900b en utilisant la marge de recul de 25 mètres depuis l'axe de la RD de manière à étendre l'écran visuel végétal et à limiter les pollutions sonores.

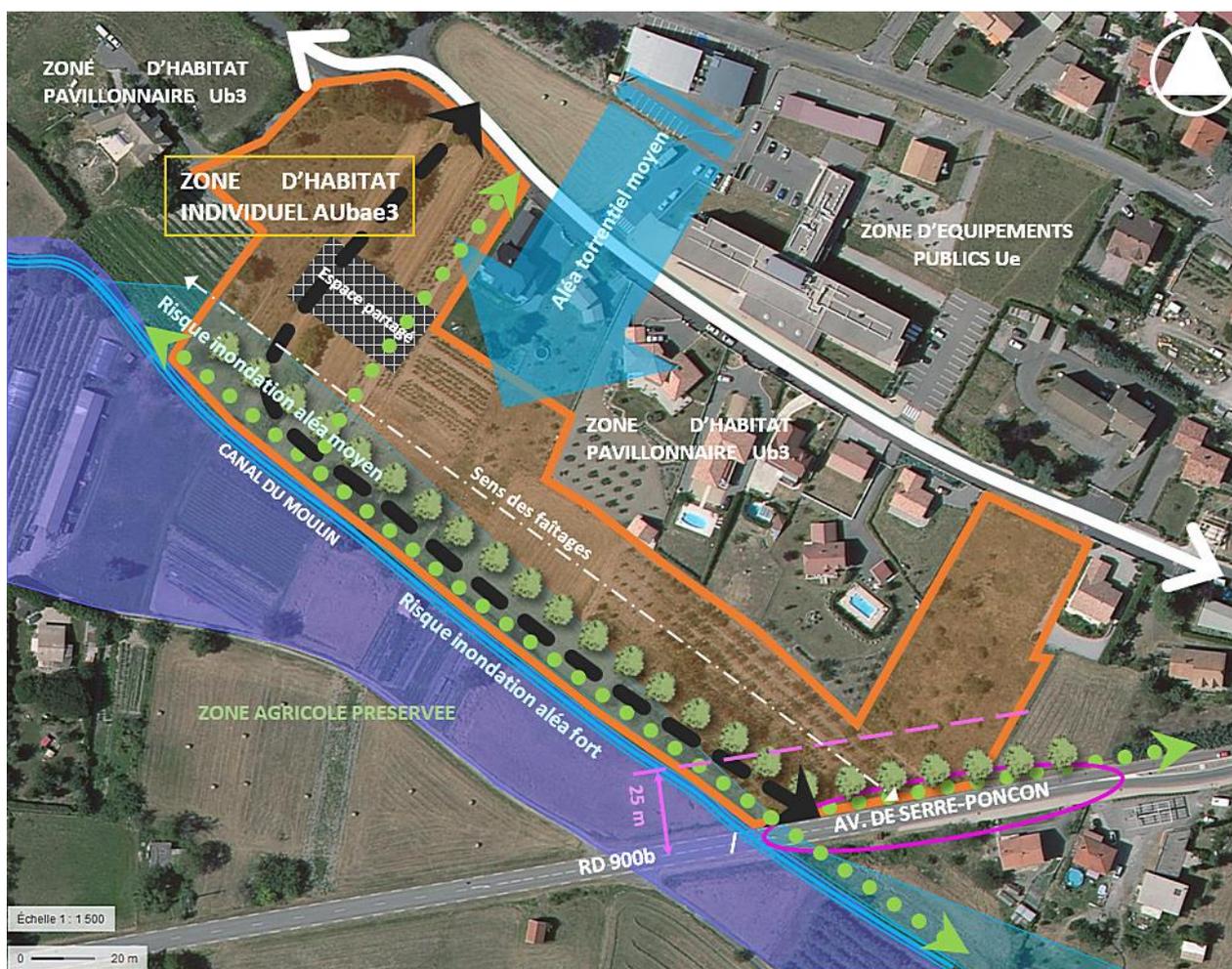
Ces dispositions permettront également d'assurer une transition "végétalisée" avec la zone agricole.

L'implantation des constructions est ramenée à 25 m de l'axe de la RD 900b.

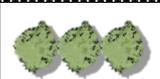
La hauteur des constructions est limitée à 4,50 m à l'égout du toit (aval) dans ce secteur.

**En conclusion, le parti d'aménagement retenu permet :**

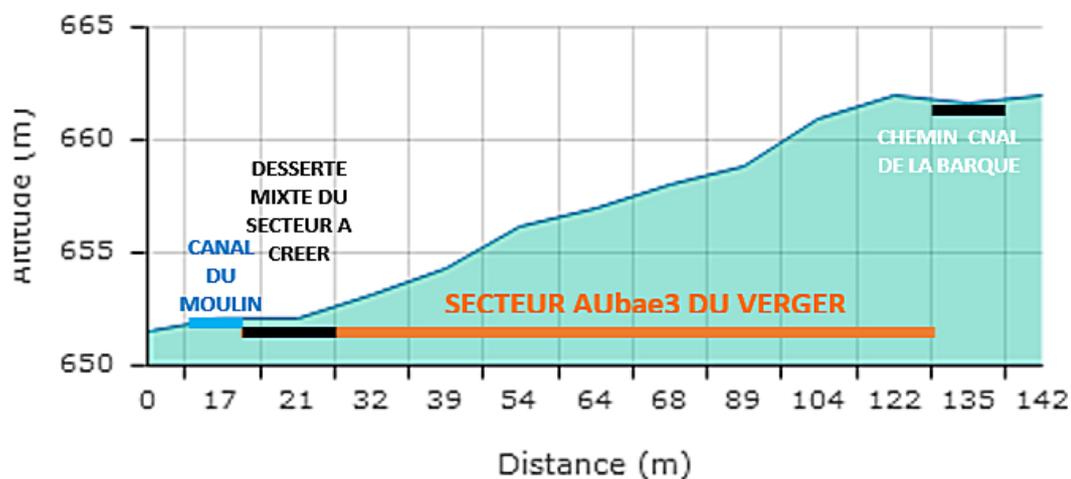
- d'assurer la desserte sécurisée et l'accessibilité du secteur à urbaniser,
- d'assurer la protection des constructions contre les nuisances liées au trafic routier de la RD 900b (marge de recul inconstructible),
- d'assurer une extension urbaine de la zone Ub3 cohérente et progressive, au moyen d'un aménagement d'ensemble par opérations successives (phasage),
- d'optimiser la consommation d'espace par une densification au moins égale à 15 logements à l'hectare,
- De restructurer la qualité paysagère d'entrée de ville par une insertion paysagère du secteur AUb en perception lointaine comme en perception rapprochée (dessertes/espaces collectifs ou partagés, implantation et hauteur limitée des constructions),
- d'assurer une transition "douce" entre espace urbanisé et espace agricole.



Base photographique : IGN – Géoportail

LEGENDE			
	Limite de zone/secteur AUbae soumise à OAP		Liaison "douce" (piétonne/cycles) à créer
	Voie de desserte VL à créer		Espace partagé (Placette, stationnement, équipements collectifs...) – emplacement indicatif
	Voie de desserte existante (chemin de la Barque)		Végétation à créer (alignement d'arbres)
	Marge de recul / route départementale (25 m de l'alignement)		Aménagt et sécurisation de la RD 900b en entrée de ville comme condition préalable à l'urbanisation du secteur

## Coupe en travers de principe du secteur

**PROFIL ALTIMÉTRIQUE**

Dénivelé positif : 10,83 m - Dénivelé négatif : -0,37 m  
Pente moyenne : 8 % - Plus forte pente : 22 %