

# **COMMUNE DE BESINGRAND**

## **Première modification simplifiée du Plan Local d'Urbanisme**

### **PROJET D'ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION**

**Plan Local d'Urbanisme**

Dossier soumis aux Personnes Publiques Associées  
et  
à la Mission Régionale d'Autorité Environnementale



## **➔ LES ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION**

### **1) RUE DE L'EGLISE**

- 1.1 Aperçu du site et superficie
- 1.2 Les principes d'aménagement
- 1.3 Bilan prévisionnel (coûts approchés)

### **2) RUE DES PYRENEES / VC N°4**

- 2.1 Aperçu du site et superficie
- 2.2 Les principes d'aménagement
- 2.3 Bilan prévisionnel (coûts approchés)

### **3) RUE DU MOULIN /VC N°1 - FRANGE NORD**

- 3.1 Aperçu du site et superficie
- 3.2 Les principes d'aménagement
- 3.3 Bilan prévisionnel (coûts approchés)

## **➔ LES GRANDS PRINCIPES VALABLES POUR L'ENSEMBLE DES ZONES A URBANISER**

## ➔ Les orientations d'aménagement et de programmation

Les orientations d'aménagement sont des outils créés par la loi SRU et précisés par la loi UH. Initialement intégrées au PADD, elles constituent désormais une partie à part entière du dossier du PLU selon les articles L.151-6 et 151-7 du Code de l'Urbanisme. Depuis la loi portant Engagement National pour l'Environnement, les orientations d'aménagement permettent aussi de préciser la programmation des équipements et des réseaux aux travers de la définition des "orientations d'aménagement et de programmation".

Les orientations d'aménagement et de programmation permettent à la commune de préciser les conditions d'aménagement de certains secteurs qui vont connaître un développement ou une restructuration particulière. Elles n'ont d'intérêt que sur les zones qui sont amenées à connaître une évolution significative. En ce sens, la municipalité a souhaité détailler dans le Plan Local d'Urbanisme des orientations d'aménagement portant sur ~~la~~ les franges du noyau villageois, en tenant compte des différentes servitudes et contraintes qui impactent le territoire.

Le Projet d'Aménagement et de Développement Durables met en exergue, dans l'une des orientations, la volonté du Conseil Municipal de prioriser l'urbanisation sur les secteurs de moindre sensibilité architecturale et paysagère.

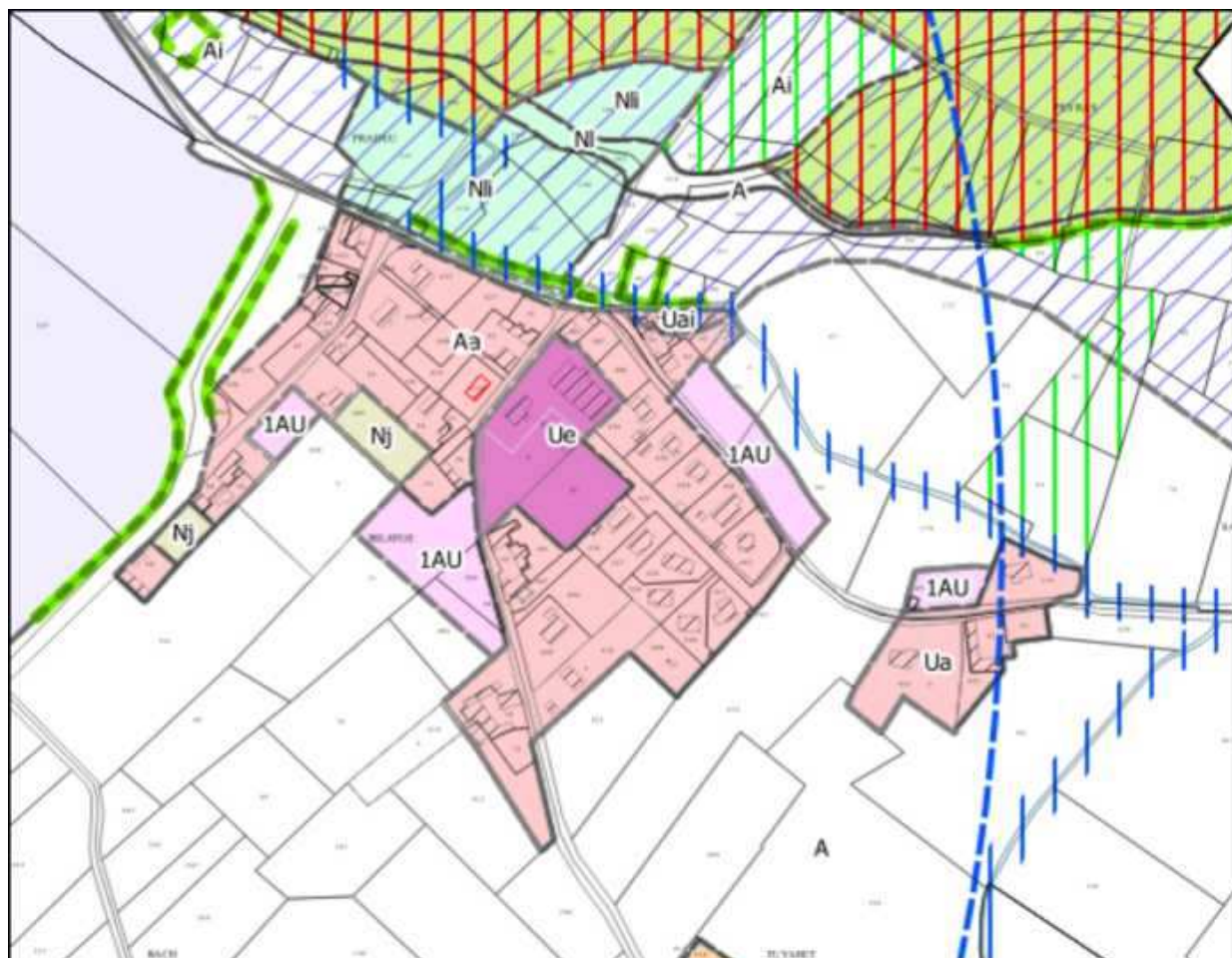
Ces orientations d'aménagement mettent en évidence les actions à mettre en œuvre, afin de favoriser une intégration des constructions respectueuse du cadre paysager tout en assurant la cohérence des aménagements, des voiries et des traitements paysagers à établir, en vue de satisfaire à une densification raisonnée du village et de ses abords immédiats. Les objectifs d'aménagement poursuivis se déclinent comme il suit :

- Rechercher des formes urbaines et bâties cohérentes avec les secteurs urbanisés environnants en actant une densité moyenne de 10 à 12 logements / hectare et en veillant à favoriser une forme urbaine semi-dense privilégiant le maintien des caractéristiques rurale
- Aménager les secteurs à urbaniser dans une logique d'ensemble en optimisant les conditions d'accessibilité et de desserte.

Les préconisations détaillées ci-dessous sont présentées sous la forme de schémas couvrant les secteurs destinés à l'urbanisation ; Sont notamment mis en exergue les principes d'accessibilité et de création de voirie, l'intégration des constructions dans l'environnement bâti, le maintien des éléments paysagers de qualité.

L'urbanisation des secteurs identifiés a vocation à conforter la trame urbaine en continuité immédiate du noyau villageois notamment en entrée Est en marge de la VC n°1. Il convient ainsi de proposer une forme urbaine permettant de gérer de manière économe le foncier disponible tout en limitant l'impact sur la trame paysagère.

**Zones 1AU matérialisées en rose en frange Sud du bourg  
et en frange Nord de la rue du Moulin**



# 1 - Rue de l'Eglise

## 1.1 – Aperçu du site et superficie



Visibilité à partir de la rue de l'Eglise dans un sens Sud-Ouest/Nord-Est

Parcelle	Superficie (ha, a, ca)		
	A 604 en partie	0	08
<b>Total</b>	<b>0</b>	<b>08</b>	<b>60</b>

## 1.2 – Les principes d'aménagement

Densité recherchée et modalités d'aménagement	Principe de desserte	Intégration paysagère
Densité minimale de <b>10 à 12 logements à l'hectare</b> : lot <b>de</b> <b>d'environ</b> 830 à 1000 m <sup>2</sup>  Nombre <del>total</del> de logements envisagés : 1	Accès direct à partir de la rue de l'Eglise	Traitement végétalisé des fonds de jardins : maintien des caractéristiques rurales  Implantation du bâti à au moins 5 m de la limite de l'emprise publique



### 1.3 – Bilan prévisionnel (coûts approchés)

La viabilisation de ce secteur compte tenu de son inscription au sein de la trame urbaine et de la proximité des réseaux déjà établis n'engendre pas de coût spécifique en matière de desserte routière et d'équipement réseau.

## 2 - Rue des Pyrénées / VC n°4

### 2.1 – Aperçu du site et superficie



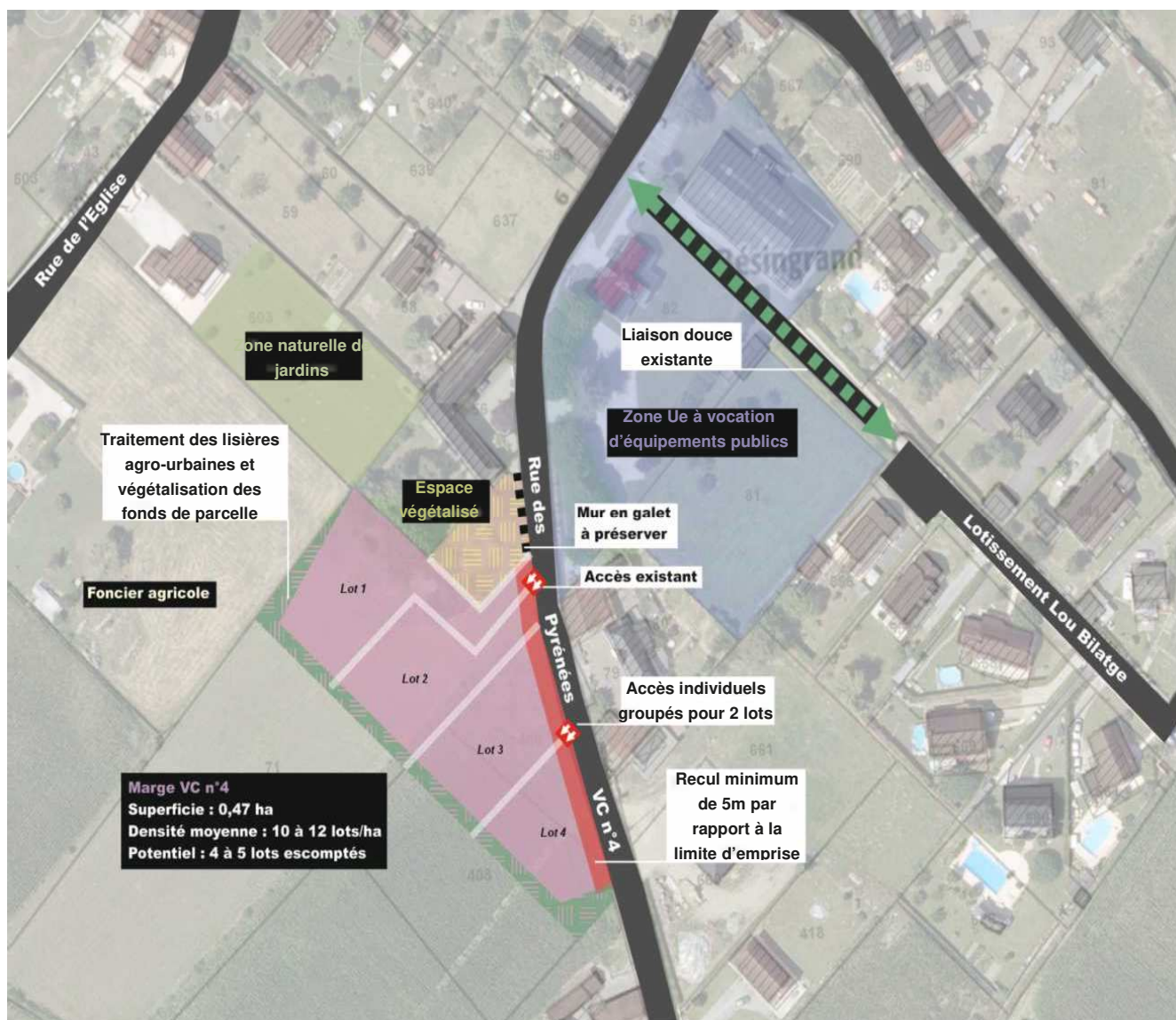
Visibilité à partir de la rue des Pyrénées dans un sens Sud-Est/Nord-Ouest

Parcelle	Superficie (ha, a, ca)		
A 71 en partie	0	29	38
A 408 en partie	0	08	60
A 406	0	09	50
<b>Total</b>	<b>0</b>	<b>47</b>	<b>48</b>

### 2.2 – Les principes d'aménagement

Densité recherchée et modalités d'aménagement	Principe de desserte	Intégration bâtie et paysagère
Densité minimale de <b>10 à 12 logements à l'hectare</b> : lot moyen compris entre <b>environ</b> 830 et 1000 m <sup>2</sup>  Nombre <b>total</b> de logements envisagés : <b>4 à 5</b>  Aménagement sous la forme d'un permis d'aménager pour l'ensemble de la zone AU	Accès individuels groupés par tranche de deux lots : prise en compte des enjeux sécuritaires et paysagers  Positionnement des accès comme indiqué sur l'esquisse ci-dessous	Préservation d'un espace vert en marge Nord de la zone : surface approchée de 400 m <sup>2</sup>  Traitement végétalisé des fonds de jardins : maintien des caractéristiques rurales  Implantation du bâti à au moins 5 m de la limite de l'emprise publique

Le découpage parcellaire n'est donné qu'à titre indicatif.



### 2.3 – Bilan prévisionnel (coûts approchés)

La viabilisation de ce secteur compte tenu de son inscription au sein de la trame urbaine et de la proximité des réseaux déjà établis en linéaire de la rue des Pyrénées n'engendre pas de coût spécifique en matière d'équipement réseau. L'aménagement d'un trottoir est chiffré à minima selon les éléments détaillés ci-dessous :

Equipement VRD	Coût au m.l	Total
<b>Voirie</b>		
Trottoir (L=80)	75€ / m.l	6000€
<b>Coût total VRD</b>		<b>6000€</b>



### 3 - Rue du Moulin /fC n°1 - frange Nord

#### 3.1 Aperçu du site et superficie



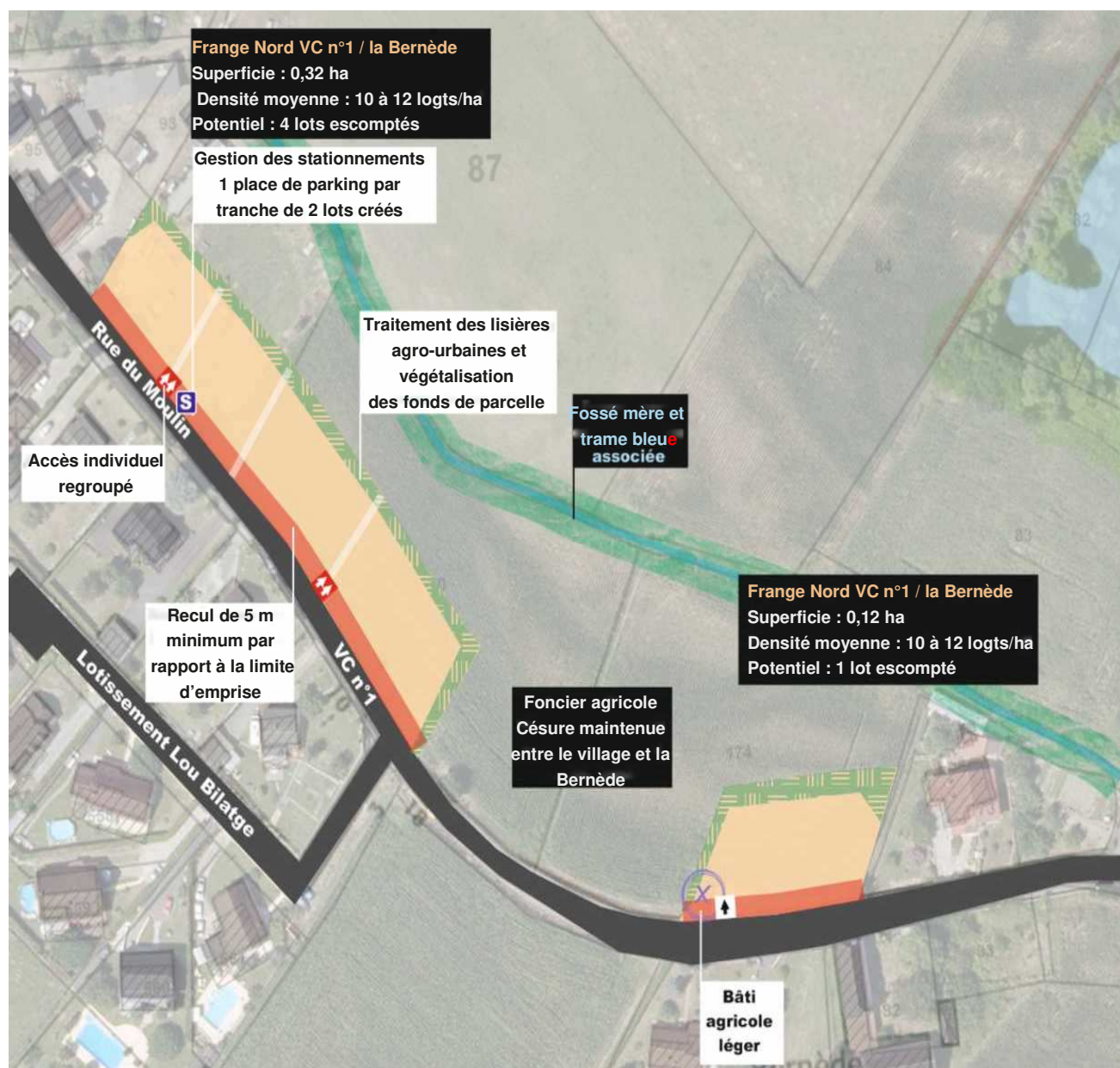
Visibilité à partir de la rue du Moulin dans un sens Sud-Est/Nord-Ouest

Parcelle	Superficie (ha, a, ca)		
	B 89	0	00
B 90 en partie	0	19	06
B 91 en partie	0	12	91
B 174 en partie	0	11	56
<b>Total</b>	<b>0</b>	<b>43</b>	<b>88</b>

#### 3.2 – Les principes d'aménagement

Densité recherchée et modalités d'aménagement	Principe de desserte	Intégration bâtie et paysagère
Densité minimale de <b>10 à 12 logements à l'hectare</b> : lot moyen compris entre <b>environ</b> 830 et 1000 m <sup>2</sup>	Accès individuels groupés par tranche de 2 lots : prise en compte des enjeux sécuritaires et paysagers	Traitement végétalisé des fonds de jardins : maintien des caractéristiques rurales
Nombre <b>total</b> de logements envisagés : 4 + 1	Gestion des stationnements : création d'une place de stationnement (arrêt midi) par tranche de deux lots aménagés	Implantation du bâti à au moins 5 m de la limite de l'emprise publique
Aménagement pouvant s'opérer au coup par coup		

Le découpage parcellaire n'est donné qu'à titre indicatif.



### 3.3 – Bilan prévisionnel (coûts approchés)

La viabilisation de ce secteur compte tenu de son inscription au sein de la trame urbaine et de la proximité des réseaux déjà établis en linéaire de la voie communale n°1 n'engendre pas de coût spécifique en matière d'équipement réseau. Seul l'aménagement d'un trottoir ou bande piétonne est chiffré à minima selon les éléments détaillés ci-dessous :

Equipement VRD	Coût au m.l	Total
Voirie		
Trottoir (L=80)	75€ / m.l	12750€
<b>Coût total VRD</b>		<b>12750€</b>

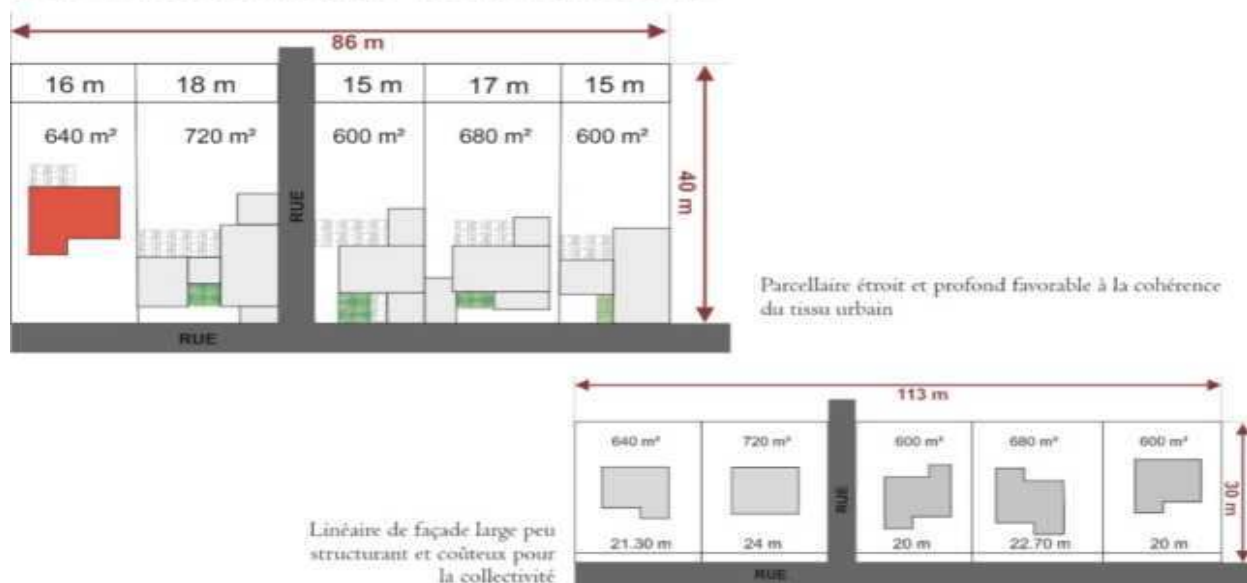
## ➔ Grands principes valables pour l'ensemble des zones à urbaniser

### La forme urbaine

Pour une meilleure intégration des constructions dans le cadre paysager, la forme urbaine à produire s'inspirera de celle des constructions traditionnelles, précisément pour ce qui relève de l'implantation du bâti par rapport à la rue et de l'organisation dans la parcelle.

**Découpage parcellaire :** En fonction de la configuration des lieux et des modalités d'accessibilité, l'aménagement s'effectuera de manière privilégiée selon un parcellaire en long, dans une optique de gestion économe de l'espace.

#### INCIDENCE DE LA FORME PARCELLAIRE SUR LE TISSU URBAIN



### La défense contre le risque incendie

Dans toutes les zones nouvellement ouvertes à la construction, la défense contre l'incendie devra être assurée :

**Soit par un réseau de distribution remplissant les conditions suivantes :**

- réservoir permettant de disposer d'une réserve d'eau suffisante ;
- canalisations pouvant fournir un débit minimal de 17 litres par seconde ;
- prises d'incendies réparties, en fonction des risques à défendre, à une distance de 200 mètres les unes des autres.

**Soit par des réserves naturelles d'accès facile, comportant des points d'aspiration aménagés.** Les installations telles que fontaines, lavoirs, puits ou piscines peuvent aussi être complétées par des dispositifs spéciaux.

A défaut de ressources suffisantes, il est indispensable de prévoir la construction de bassins ou de citernes d'une capacité compatible avec les besoins de service incendie.

Les accès à venir devront par ailleurs être d'un gabarit permettant aux véhicules de défense incendie de circuler et de se retourner.

## Les réseaux

Les secteurs pourront être desservis par les réseaux d'eau potable et d'électricité situés à proximité. Les réseaux électriques devront tout de même être enterrés et terminés. La pose de fourreaux pour le déploiement de l'ADSL sera effectuée lors de l'aménagement de la zone.

## L'aspect environnemental

### Prescriptions :

La réglementation thermique 2012 impose des constructions à basse consommation (BBC) pour les constructions neuves.

### Recommandations :

L'économie des ressources (énergie et eau potable), l'utilisation des énergies renouvelables, le choix de matériaux non polluants et de production locale, sont fortement recommandés.

- Tenir compte de l'orientation pour la disposition des bâtiments, afin de profiter d'un meilleur ensoleillement (construction bioclimatique).
  - Utiliser des revêtements perméables permettant l'infiltration des eaux de pluie, si la nature du sol le permet
  - S'équiper en cuve de récupération des eaux de pluie
  - Utiliser de préférence des matériaux de construction recyclables, non polluants comme par exemple : la biobrique ou toute technique de construction respectueuse de l'environnement (ossature/structure bois), l'isolation en chanvre ou cellulose de papier (principalement en vrac, en panneaux ou en laine), ...
  - Privilégier les systèmes de productions d'énergies renouvelables : panneaux et tuiles photovoltaïques, chauffage au bois, ...
- Ces systèmes devront être au maximum intégrés aux volumes des constructions

## Confort thermique des constructions

### *(Recommandations)*

Une végétalisation des pieds de façade (bande de pleine terre plantée) sera réalisée. Il s'agit d'éviter l'accumulation de chaleur des sols minéraux, et la réverbération solaire.

Les façades exposées au soleil bénéficieront de protections solaires (casquettes, débord de toiture, brise soleil, pergolas etc.) pour renforcer le confort d'été.

L'implantation des constructions devra favoriser l'emploi des énergies renouvelables (solaire notamment), la mise en œuvre d'un habitat passif, ainsi qu'un éclairage naturel optimal.

## Gestion des eaux pluviales

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

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

## **Accompagnement végétalisé et traitement des surfaces libres**

Les structures paysagères du site seront maintenues ; les haies et alignements végétaux identifiés au schéma d'orientation devront être préservées et intégrées aux opérations d'aménagement.

### *(Recommandations)*

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

Le paysage constitue le reflet du fonctionnement d'un territoire. Le végétal joue ainsi un rôle majeur dans la qualité des espaces urbains à densifier ou à qualifier ; il accompagne et intègre les constructions, agrémente la voirie, offre une façade sur voie harmonieuse tout en créant une ambiance.

Les principes d'aménagement et de traitement paysager devront répondre à deux objectifs : à savoir, qualifier et valoriser le secteur vu depuis l'extérieur ; rendre cohérent l'intégration des nouvelles constructions dans chacun des secteurs étudiés.

Les végétaux fleuris durant une longue partie de l'année et ou dotés d'un feuillage persistant évitant les travaux de ramassage sont largement préconisés. En termes d'aspect paysager, le mélange d'arbustes peut être intéressant à appréhender, cela afin d'offrir une variante agréable à l'œil.

**Exemples de sujets végétaux indigènes propices à une bonne intégration paysagère ►**

Charme commun (*Carpinus betulus*)



Orme (*Ulmus*)



Prunellier (*Prunus Spinoza*)



Cornouiller sanguin (*Cornus sanguinea*)



Fusain (*Euonymus*)



Sureau noir (*Sambucus nigra*)



Viorne (*Viburnum*)



Troène (*Ligustrum vulgare*)

