

# FUMEL VALLEE DU LOT

## Commune de SAINT-SYLVESTRE-SUR-LOT



### PLAN LOCAL D'URBANISME

#### >> Dossier de projet approuvé

#### > Pièce n°5 : Orientations d'Aménagement et de Programmation

Procédure	Prescription	Arrêt	Approbation
Elaboration du PLU	7 décembre 1999	04 juillet 2005	23 février 2006
Deux révisions simplifiées et une modification du PLU	28 mars 2007	/	26 juin 2007
Révision simplifiée et modification du PLU	3 octobre 2008	/	9 février 2009
Révision du PLU	22 mars 2016	28 juin 2018	
Le Président de la Communauté de Communes			



## SOMMAIRE

<b>1. Principes d'organisation et d'intégration des zones à urbaniser</b>	<b>1</b>
1.1. Champ d'application .....	1
1.2. Modalités d'aménagement et d'équipement des sites .....	1
1.3. Objectifs d'intégration au contexte urbain, paysager et climatique .....	1
<b>2. Sites soumis à Orientations d'Aménagement et de Programmation.....</b>	<b>3</b>
2.1. Secteur Galiane et Marinieste.....	4
2.2. Secteur Bioule et La Luette .....	6
2.3. Secteur Minjou-bas.....	8
2.4. Secteur Minjou-Haut .....	10
2.5. Secteur Pont de Minjou .....	13
2.6. Secteur Stelsia château .....	15
2.7. Secteur Stelsia Lot .....	18



## 1. Principes d'organisation et d'intégration des zones à urbaniser

### 1.1. Champ d'application

---

Les orientations suivantes s'appliquent principalement aux zones à urbaniser du PLU. Elles sont présentées par secteurs élargis de façon à mieux visualiser les objectifs d'intégration et de synergies avec les quartiers environnants.

### 1.2. Modalités d'aménagement et d'équipement des sites

---

- Dans chaque site, **les opérations et constructions doivent s'inscrire dans une perspective d'urbanisation globale organisée**, soucieuse de la meilleure utilisation des terrains et assurant la poursuite future du développement du secteur considéré.

Ces opérations doivent ainsi garantir les possibilités :

- de raccordement des opérations ultérieures dans l'unité de zone considérée en termes de voiries et de réseaux divers,
- de réalisation des principes d'accès, de liaisons et de paysagement définis aux orientations d'aménagement et de programmation sectorielles (Chapitre 2 du présent document).

- **Pour les sites destinés à l'habitat, le règlement prescrit une urbanisation des sites d'une superficie égale ou supérieure à 1 ha dans le cadre d'opération(s) d'ensemble.**

Les constructions doivent s'inscrire dans une opération d'aménagement d'ensemble (lotissement, ZAC, ensemble de constructions ...), réalisée ou en cours de réalisation, couvrant entièrement ou partiellement la zone considérée.

Cette obligation ne s'applique plus si le solde des terrains situés hors des opérations d'aménagement d'ensemble autorisées présente, par unité de terrains, une superficie inférieure à 1 ha. Dans ce cas, les terrains concernés pourront faire l'objet d'opérations individuelles, réalisées au fur et à mesure de la réalisation des équipements internes à la zone.

### 1.3. Objectifs d'intégration au contexte urbain, paysager et climatique

---

- **Les opérations d'ensemble et les constructions nouvelles réalisées dans les nouvelles zones dites « A Urbaniser » doivent s'intégrer au contexte urbain, rural et paysager existant.**

Dans leur conception et leur aspect architectural, elles doivent tenir compte des éléments marquants du site dans lequel elles s'insèrent, concernant notamment :

- la topographie naturelle,
- les structures parcellaires et végétales existantes sur le terrain ou en limite immédiate,
- les perspectives paysagères ou urbaines structurantes,

- les éléments de patrimoine protégés par le PLU ou par une autre réglementation,
- les façades de terrains ou bâties perçues depuis les voies majeures d'entrée et de traversée de ville, de bourg ou de hameau.

Dans l'ensemble de la commune, dès lors que les zones constructibles sont en contact direct avec des espaces agricoles ou naturels ouverts, les limites de parcelles seront traitées sous la forme de trame vertes – à préserver ou à planter - permettant d'établir un filtre paysager, par des plantations arbustives et/ou arborées d'essences locales.

Ce traitement végétal permettra ainsi une meilleure intégration des futurs secteurs bâtis dans les paysages ouverts.

- **Les orientations et prescriptions climatiques et énergétiques sont précisées comme suit :** les opérations d'ensemble d'habitat ( dont l'assiette est supérieure à 1ha), ainsi que les grands projets de constructions de bâtiments (dont l'emprise au sol est supérieure d'un seul tenant est supérieure à 5000m<sup>2</sup>) d'activités logistiques ou d'activités de loisirs, doivent prendre en compte, dans leurs plans de composition, leurs plans masse, leurs choix de plantations et/ou leurs éventuels règlements particuliers, **les préoccupations en matière de performances énergétiques et de confort climatique.**

Les choix d'organisation et d'éventuelle réglementations de l'opération doivent notamment faciliter le respect des normes de performances énergétiques des bâtiments introduites par la RT2012.

De manière générale, les enjeux énergétiques et climatiques à prendre en compte sont notamment :

- la possibilité de valoriser les apports solaires, grâce à l'orientation générale du parcellaire créé et les expositions des façades principales des constructions, en réponse aux besoins de production d'énergie renouvelable, de conception bioclimatique et d'ensoleillement de l'intérieur des constructions,
  - la protection contre les rayonnements solaires les plus forts et les risques de surchauffe estivale, des espaces collectifs et de l'intérieur des constructions,
  - la prise en compte des vents dominants et de la nécessité éventuelle de protéger les espaces extérieurs d'agrément, privés ou collectifs, contre les axes de vents les plus forts et les plus froids,
  - la limitation des déperditions et des consommations énergétiques dans l'habitat en favorisant la mitoyenneté des constructions au sein de l'opération.
- **Toutefois, la mise en œuvre des enjeux climatiques rappelés ci-dessus ne doit pas compromettre l'objectif de bonne intégration de l'urbanisation dans son contexte** (cf. paragraphe précédent), lequel demeure prioritaire.

## 2. Sites soumis à Orientations d'Aménagement et de Programmation

L'aménagement des sites présentés ci-après est soumis au respect d'orientations d'aménagement et de programmations particulières, décrites et illustrées dans les pages suivantes.

Ces orientations indiquent notamment :

- les objectifs de création de voies destinées à assurer la desserte interne des sites et le raccordement avec les voies existantes,
  - les modalités générales d'accès depuis les voies existantes ou créées,
  - les objectifs de créations et/ou de continuités de liaisons douces (piétons/cycles),
  - les objectifs d'aménagement ou de réaménagement de voies publiques,
  - les localisations générales d'espaces verts inconstructibles et de trames plantées à installer ou à préserver,
  - les objectifs programmatiques applicables à chaque site ou partie de site.
- **Dispositions pour la modération de la consommation foncière et la préservation du potentiel de densification et des paysages urbains.**

**Les objectifs de densité** concernent les zones à vocation principale d'habitat en précisant un nombre minimum de logements à réaliser au sein de la zone (soit une superficie maximale/logement hors Voire et Réseaux Divers).

La densité minimale attendue répond aux objectifs de réduction de la consommation foncière énoncés dans le PADD et s'appuie sur une déclinaison en fonction du contexte dans lequel s'inscrivent les zones concernées :

    - 7 logements minimum par hectare sur la zone d'habitat de Pont de Minjou,
    - 10 logements par hectare sur les autres zones d'habitat.

- **Dispositions pour l'aménagement et l'intégration des sites d'équipements et d'activités économiques ou touristiques**

Les vocations préférentielles sont indiquées sur les schémas d'OAP de façon à favoriser une intégration des projets dans une vision d'ensemble qualitative et à organiser les synergies entre les différents pôles de projets.

- **Principe de compatibilité**

Sauf indication, ces schémas et les éléments descriptifs qui les accompagnent ont valeur juridique : les opérations de constructions ou d'aménagement autorisés dans ces secteurs devront être compatibles avec leurs orientations.

En application de ce principe de compatibilité, les indications des schémas d'aménagement pourront faire l'objet d'ajustements dans le cadre des futures opérations, dès lors que ces ajustements ne remettent pas en cause les choix essentiels et le parti d'aménagement recherchés.

## 2.1. Secteur Galiane et Mariniessse

### ■ Orientations en matière d'organisation et d'équipement

- Point d'accès voirie :

Pour le secteur Galiane, deux points d'accès seront créés sur l'Avenue de Galiane ainsi qu'un point d'accès à partir de la Rue du Pont. Ce dernier sera créé après démolition de l'ancien cabinet médical, bâtiment de propriété communale.

Concernant le secteur Mariniessse, deux points d'accès seront créés à partir de voies du lotissement communal Mariniessse bas.

Ces points de raccordement de voirie devront être aménagés de façon à assurer la sécurité d'accès à tous les usagers depuis les voies existantes et les voies nouvelles internes des opérations.

- Voirie de desserte interne :

Ces voies devront être aménagées de façon à permettre la circulation de tous les usagers (piétons, cyclistes, automobilistes).

Elles seront traitées avec l'aménagement adapté (chaussée, trottoirs et/ou piste cyclable et/ou voie mixte).

Elles pourront être complétées par des voies non figurées sur le document sans créer toutefois de nouveaux « points d'accès voirie » par rapport à la voirie de distribution principale (cf point précédent).

- Liaisons douces :

Il s'agit d'aménager des liaisons douces pour favoriser les déplacements de proximité des usagers piétons (et/ou vélos), entre les deux opérations, le centre-bourg et le chemin de halage le long du Lot ainsi que vers la Rue des Coquelicots de laquelle débute une liaison douce existante.

### ■ Orientations programmatiques

- Produire une urbanisation et des formes urbaines en cohérence avec la topographie naturelle et les éléments de paysage.
- Atteindre une densité minimale sur la base de 10 logements par hectare :
  - Zone de « Galiane » (superficie de 2,61 ha) : minimum de 26 logements.
  - Zone de « Mariniessse » (superficie de 2,58 ha dont 1,94 ha aménageables) : minimum de 19 logements.
- Contribuer à la diversification urbaine et à la mixité sociale de l'habitat en proposant une diversité de taille de terrains et, le cas échéant, des possibilités d'accueil d'habitat locatif social.
- Pour les opérations supérieures à 1 ha et situées dans les secteurs prévus en assainissement collectif, l'objectif de diversification et de mixité de l'offre d'habitat est précisé comme suit : permettre la production d'au moins 3 types d'habitat au sein de chaque opération (logements collectifs, ou terrains de petite taille permettant l'habitat groupé, ou terrains de moyenne taille permettant l'habitat semi-groupé, ou terrains de plus grande taille permettant l'habitat pavillonnaire ou isolé).

## ■ Orientations paysagères, environnementales

### • Espace vert de proximité :

Il s'agit d'aménager des espaces collectifs de proximité traité en espace vert et/ou placette de façon à accompagner les cheminements doux et le chemin de halage sur les bords du Lot.

Sur le secteur Marinieste, il s'agira de préserver le talus du terrain en espace non constructible et devra être traité de manière paysagère. Il devra être ouvert et librement accessible pour tous les usagers et/ou cyclistes.

Au nord du site Marinieste, il s'agit de préserver le parc paysager qui accueille actuellement des vignes et le parc d'une propriété bâtie.

Ces espaces verts devront être ouverts et librement accessibles pour tous les usagers piétons et/ou cyclistes.

Deux tilleuls d'envergures et marqueurs du paysages ont été identifiés pour être conservés sur la bordure est du site Galiane ainsi qu'un noyer sur le site de Marinieste.

### • Gestion des eaux pluviales :

Les modalités de gestion des eaux pluviales sont précisées dans le règlement. Lorsque cela est possible et adapté au contexte, il est souhaité la mise en place de solutions douces d'infiltration, de régulation et d'épuration des eaux de pluie : noues végétalisées, bassins plantés intégrés à un aménagement paysager en bordure.



## 2.2. Secteur Bioule et La Lulette

### ■ Orientations en matière d'organisation et d'équipement

- Point d'accès voirie :

Les points d'accès se feront à partir de la Rue de Saint-Aignan (et sont au nombre de trois), Rue des Saules et à l'intersection de la RD 911 et de la voie menant au stade de sports.

Ces points de raccordement de voirie devront être aménagés de façon à assurer la sécurité d'accès à tous les usagers depuis les voies existantes et les voies nouvelles internes des opérations.

- Voirie de desserte interne :

Ces voies devront être aménagées de façon à permettre la circulation des usagers du site (piétons, cyclistes et automobilistes). Elles seront traitées avec un aménagement adapté (chaussée, trottoirs et/ou piste cyclable).

Elles pourront être complétées par des voies non figurées sur le document sans créer toutefois de nouveaux « points d'accès voirie » par rapport à la voirie de distribution principale (cf. point précédent).

- Liaisons douces :

Il s'agit d'aménager des liaisons douces pour favoriser les déplacements de proximité des usagers piétons (et/ou vélos) et assurer une continuité avec les cheminements existants.

- Mesures conservatoires d'emprise pour l'élargissement des voies et réseaux divers :

Il s'agit de préserver en bordure de la Rue de Saint-Aignan l'emprise éventuelle nécessaire à la création ou à la continuité des cheminements piétons (trottoirs) et des réseaux techniques (fossés, noues,...). La largeur indicative à préserver est de 2 à 3 mètres.

### ■ Orientations programmatiques

- Produire une urbanisation et des formes urbaines en cohérence avec la topographie naturelle et les éléments de paysage.
- Atteindre une densité minimale sur la base de 10 logements par hectare :
  - Zone de « Bioule » (superficie de 2,13 ha dont 2,12 ha aménageables) : minimum de 21 logements.
  - Zone de « La Lulette » (superficie de 6,20 ha dont 5,82 ha aménageables) : minimum de 58 logements.
- Contribuer à la diversification urbaine et à la mixité sociale de l'habitat en proposant une diversité de taille de terrains et, le cas échéant, des possibilités d'accueil d'habitat locatif social.
- Pour les opérations supérieures à 1 ha et situées dans les secteurs prévus en assainissement collectif, l'objectif de diversification et de mixité de l'offre d'habitat est précisé comme suit : permettre la production d'au moins 3 types d'habitat au sein de chaque opération (logements collectifs, ou terrains de petite taille permettant l'habitat groupé, ou terrains de moyenne taille permettant l'habitat semi-groupé, ou terrains de plus grande taille permettant l'habitat pavillonnaire ou isolé).

## ■ Orientations paysagères, environnementales

- Espace vert de proximité :

Il s'agit d'aménager un espace collectif de proximité traité en espace vert de façon à accompagner le cheminement doux entre l'Avenue de la Plaine et le point d'accès voirie de la RD 911, en dessous du stade de sports. Il devra être ouvert et librement accessible pour tous les usagers piétons et/ou cyclistes.

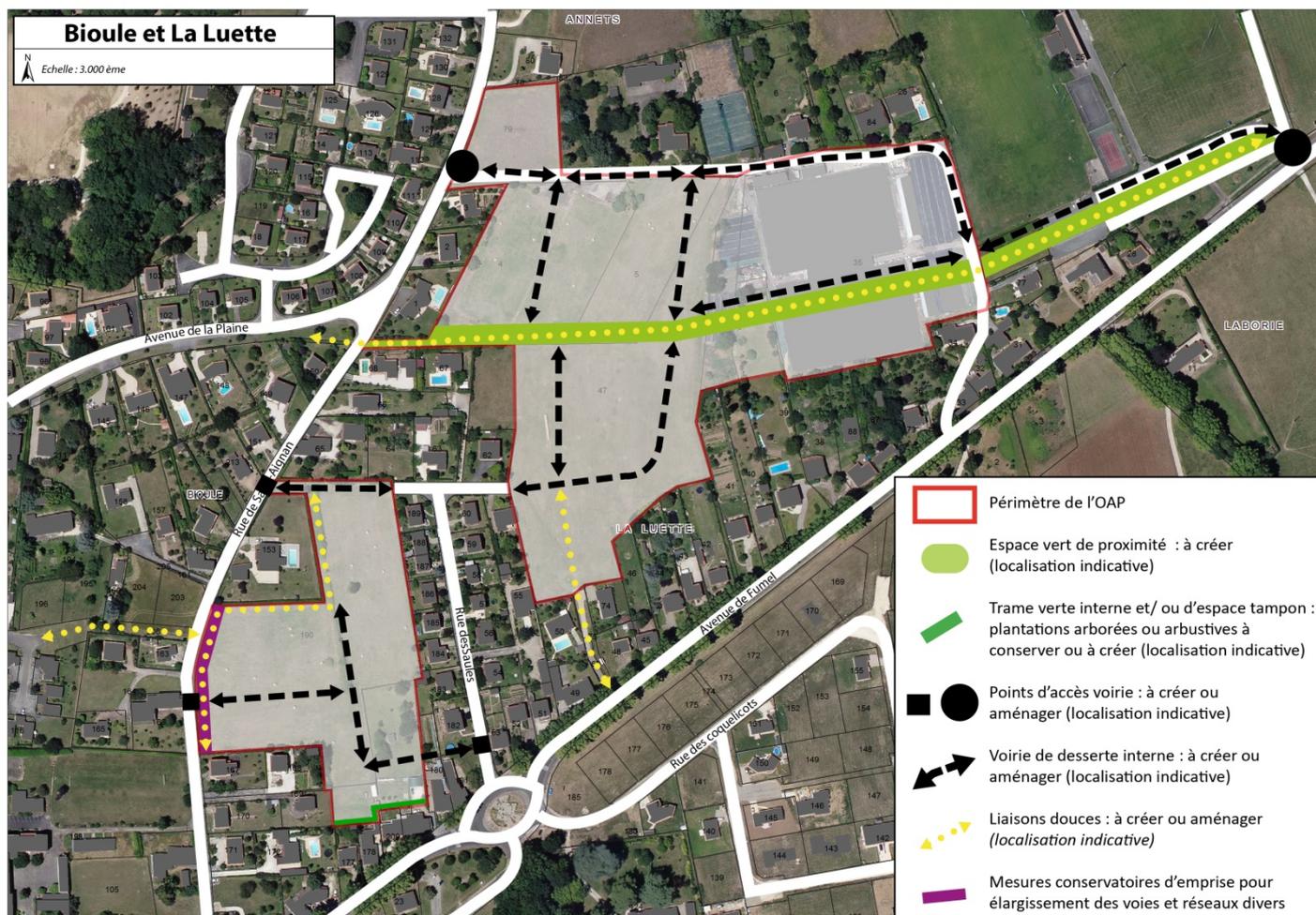
- Trame verte interne :

Il s'agit de traiter en espace vert planté la limite Sud du secteur Bioule de façon à créer un espace tampon avec les espaces résidentiels.

La limite d'espace vert sur le schéma est indicative. Les opérations et aménagements futurs devront toutefois veiller à conserver des espaces d'emprises suffisantes pour répondre aux objectifs paysagers et de protections recherchés.

- Gestion des eaux pluviales :

Les modalités de gestion des eaux pluviales sont précisées dans le règlement. Lorsque cela est possible et adapté au contexte, il est souhaité la mise en place de solutions douces d'infiltration, de régulation et d'épuration des eaux de pluie : noues végétalisées, bassins plantés intégrés à un aménagement paysager en bordure.



## 2.3. Secteur Minjou-bas

### ■ Orientations en matière d'organisation et d'équipement

- Point d'accès voirie :

Les points d'accès se feront à partir du Chemin de Lameyrade et d'une voie privée à l'ouest de l'opération directement reliée à la RD 911.

Ces points de raccordement de voirie devront être aménagés de façon à assurer la sécurité d'accès à tous les usagers depuis les voies existantes et les voies nouvelles internes des opérations.

- Voirie de desserte interne :

Ces voies devront être aménagées de façon à permettre la circulation des usagers du site (piétons, cyclistes et automobilistes). Elles seront traitées avec un aménagement adapté (chaussée, trottoirs).

Elles pourront être complétées par des voies non figurées sur le document sans créer toutefois de nouveaux « points d'accès voirie » par rapport à la voirie de distribution principale (cf. point précédent).

- Liaisons douces :

Il s'agit d'aménager des liaisons douces pour favoriser les déplacements de proximité des usagers piétons (et/ou vélos) et assurer une continuité avec les cheminements existants.

### ■ Orientations programmatiques

- Produire une urbanisation et des formes urbaines en cohérence avec la topographie naturelle et les éléments de paysage.
- Atteindre une densité minimale sur la base de 10 logements par hectare :
  - Zone de « Minjou bas Est » (superficie de 3,21 ha) : minimum de 32 logements.
- Contribuer à la diversification urbaine et à la mixité sociale de l'habitat en proposant une diversité de taille de terrains et, le cas échéant, des possibilités d'accueil d'habitat locatif social.
- Pour les opérations supérieures à 1 ha et situées dans les secteurs prévus en assainissement collectif, l'objectif de diversification et de mixité de l'offre d'habitat est précisé comme suit : permettre la production d'au moins 3 types d'habitat au sein de chaque opération (logements collectifs, ou terrains de petite taille permettant l'habitat groupé, ou terrains de moyenne taille permettant l'habitat semi-groupé, ou terrains de plus grande taille permettant l'habitat pavillonnaire ou isolé).

### ■ Orientations paysagères, environnementales

- Espace vert de proximité :

Il s'agit d'aménager des espaces collectifs de proximité traité en espace vert/placette de façon à accompagner les cheminements doux. Ils devront être ouverts et librement accessibles pour tous les usagers piétons et/ou cyclistes.

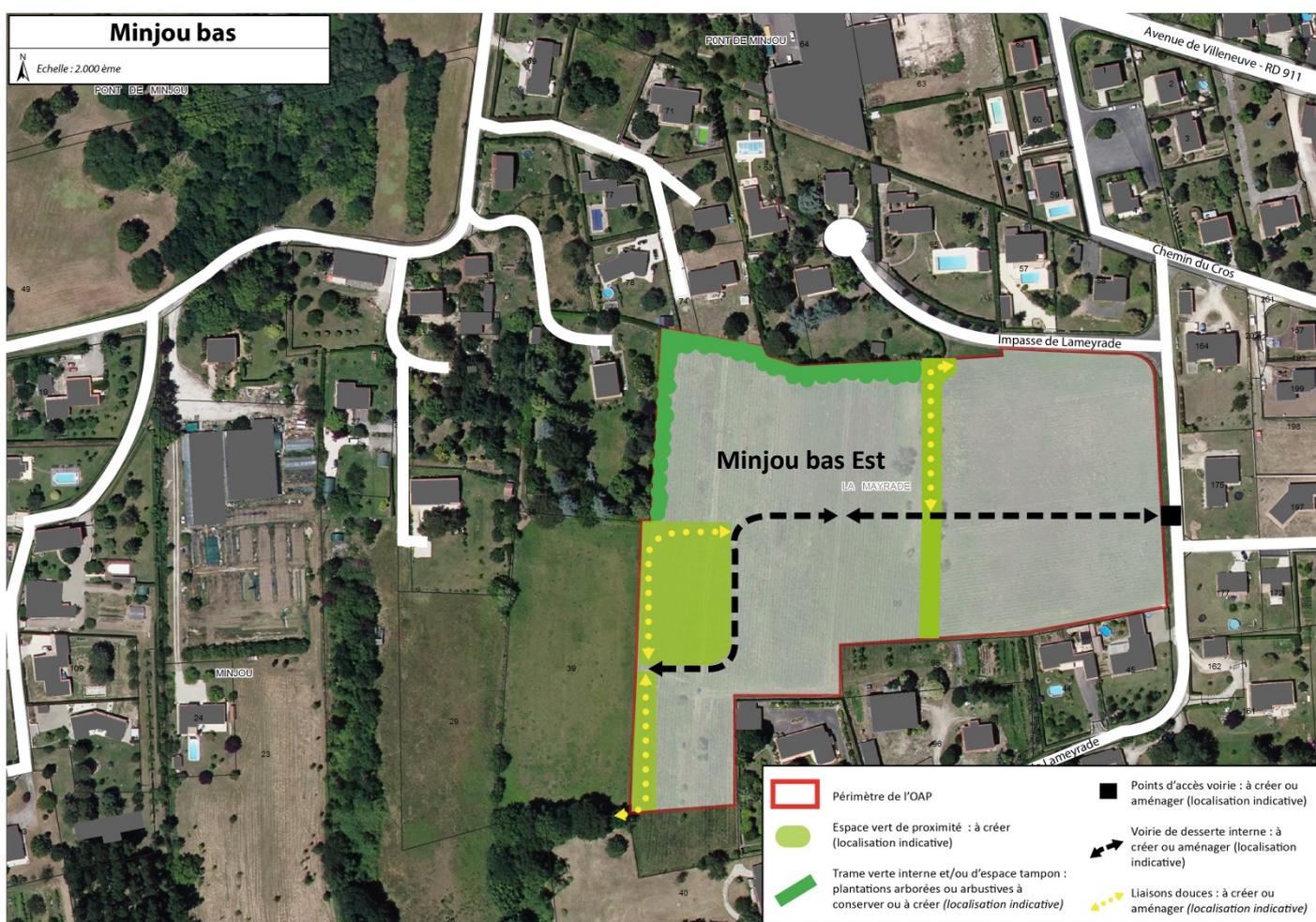
- Trame verte interne :

Il s'agit de traiter en espaces verts plantés les limites de la zone de façon à créer un espace tampon avec les espaces résidentiels.

Les limites d'espaces verts sur le schéma sont indicatives. Les opérations et aménagements futurs devront toutefois veiller à conserver des espaces d'emprises suffisantes pour répondre aux objectifs paysagers et de protections recherchés.

- Gestion des eaux pluviales :

Les modalités de gestion des eaux pluviales sont précisées dans le règlement. Lorsque cela est possible et adapté au contexte, il est souhaité la mise en place de solutions douces d'infiltration, de régulation et d'épuration des eaux de pluie : noues végétalisées, bassins plantés intégrés à un aménagement paysager en bordure.



## 2.4. Secteur Minjou-Haut

### ■ Orientations en matière d'organisation et d'équipement

- Point d'accès voirie :

L'accès sur le site d'étude L111-1-4 (zone d'activités et zone d'équipements en bordure de la RD911) sera prévu à partir de la RD911, en aménageant un carrefour de type giratoire. Celui-ci constituera un point unique d'accès à partir duquel l'ensemble de la zone sera desservi. Ce point d'accès sera positionné à l'articulation des deux sites de projet avec la RD911 et permettra d'assurer la sécurité des accès à la zone (ralentissement de la circulation, gestion des mouvements tournants, facilité des traversées piétonnes).

Les autres points de raccordement de voirie possibles sont indiqués sur le schéma d'OAP. Ces points de raccordement de voirie devront être aménagés de façon à assurer la sécurité d'accès à tous les usagers depuis les voies existantes et les voies nouvelles internes des opérations.

- Voirie de desserte interne :

Ces voies devront être aménagées de façon à permettre la circulation des usagers du site (piétons, cyclistes et automobilistes). Elles seront traitées avec un aménagement adapté (chaussée, trottoirs).

Elles pourront être complétées par des voies non figurées sur le document sans créer toutefois de nouveaux « points d'accès voirie » par rapport à la voirie de distribution principale (cf. point précédent).

Des connexions seront établies au sud des sites de projet, pour relier le site Stelsia Lot, la future zone d'habitation au lieu-dit Pont de Minjou et le camping Le Sablon ainsi qu'au nord vers le Château Stelsia.

- Liaisons douces :

Il s'agit d'aménager une liaison douce entre le site d'équipements ou d'activités tertiaires et le camping Le Sablon, pour favoriser les déplacements de proximité des usagers piétons (et/ou vélos) et assurer une continuité avec les cheminements existants.

### ■ Orientations programmatiques pour les sites d'activités et d'équipements de Minjou-Haut

Les vocations préférentielles sont indiquées sur les schémas d'OAP de façon à favoriser une intégration des projets dans une vision d'ensemble qualitative et à organiser les synergies entre les différents pôles de projets.

Les opérations pourront être réalisées en suivant les indications de vocations préférentielles avec notamment :

- Un secteur industrialo-logistique sur la partie ouest de Minjou-Haut,
- Un secteur de production et d'activités diverses à l'Est du site de Minjou-haut,
- Un secteur d'équipements ou d'activités tertiaires au sud-ouest du site du Sablon,
- Un secteur préservé en espaces verts à l'est du site du Sablon.

Les secteurs du site du Sablon constituent les réserves foncières pour un aménagement différé. En cas d'aménagement, ils devront faire l'objet d'une attention particulière d'aménagement de façon à préserver les vues sur la vallée du Lot et ses coteaux (reculs des constructions, limitation des

hauteurs, choix des vocations, ...). Ils assureront en outre, une articulation vers le secteur des équipements de camping et d'accueil touristique divers situés en arrière-plan ou en bordure du Lot.

#### ■ **Orientations paysagères, environnementales les sites d'activités et d'équipements de Minjou - Haut**

- Trame verte interne :

Il s'agit d'aménager une bande de vitrine paysagère d'au moins 3 mètres de large par rapport à l'alignement de la RD 911.

Il faudra prévoir un recul minimal des constructions d'au moins 15 mètres de l'axe de la RD 911 sur le site d'activités tertiaires de Minjou-Haut et d'au moins 35 mètres de l'axe de la RD 911 sur le site d'habitat du Sablon. Ces bandes de recul pourront être aménagées avec des parkings mais devront faire l'objet d'un traitement paysager significatif avec des plantations.

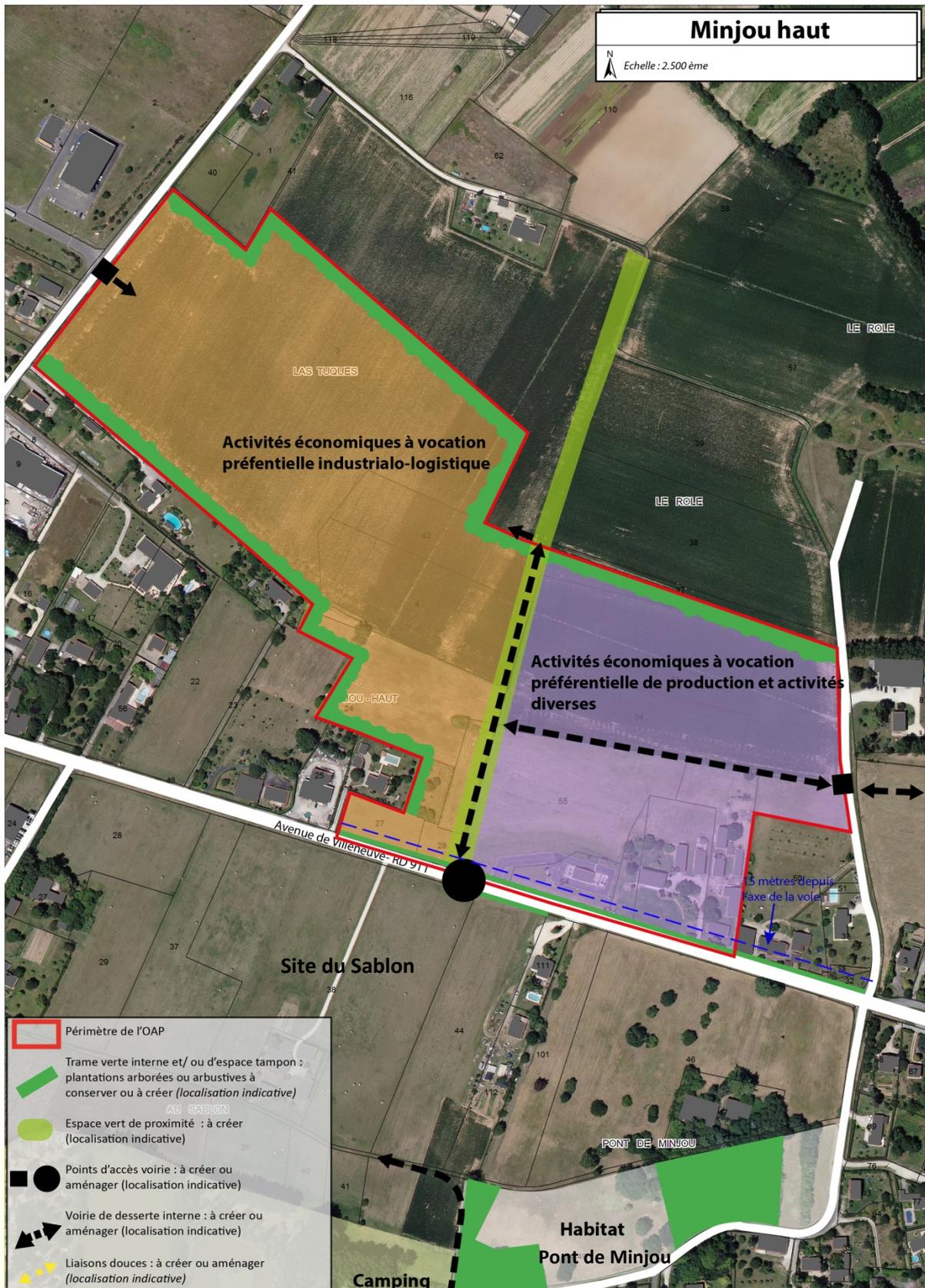
Le traitement systématique des franges Ouest des sites de proximité avec l'habitat et les terrains agricoles ou de friches, en espaces vert, avec l'implantation d'une haie végétale arborée et/ou arbustive permettant de marquer les limites de la zone économique et/ou d'équipements et de favoriser l'insertion du bâti et des aménagements d'activités. L'utilisation d'essences locales pour ces haies sera recherchée.

- Espace vert de proximité :

Il s'agit d'aménager en partie est du site du Sablon, un espace collectif de proximité traité en espace vert à vocation récréative permettant la liaison avec le camping Le Sablon et la future zone d'habitation de Pont de Minjou.

- Gestion des eaux pluviales :

Les modalités de gestion des eaux pluviales sont précisées dans le règlement. Lorsque cela est possible et adapté au contexte, il est souhaité la mise en place de solutions douces d'infiltration, de régulation et d'épuration des eaux de pluie : noues végétalisées, bassins plantés intégrés à un aménagement paysager en bordure.



## 2.5. Secteur Pont de Minjou

### ■ Orientations en matière d'organisation et d'équipement

- Point d'accès voirie :

Les points de raccordement de voirie se feront à l'ouest et au sud du secteur de Pont de Minjou à partir de la voie longeant le site de projet.

Ces points de raccordement de voirie devront être aménagés de façon à assurer la sécurité d'accès à tous les usagers depuis les voies existantes et les voies nouvelles internes des opérations.

- Voirie de desserte interne :

Ces voies devront être aménagées de façon à permettre la circulation des usagers du site (piétons, cyclistes et automobilistes). Elles seront traitées avec un aménagement adapté (chaussée, trottoirs).

Elles pourront être complétées par des voies non figurées sur le document sans créer toutefois de nouveaux « points d'accès voirie » par rapport à la voirie de distribution principale (cf. point précédent).

Des connexions seront établies à l'ouest du secteur Pont de Minjou, pour relier le site Stelsia Lot, la future zone d'équipements et d'activités de Minjou-Haut et le camping Le Sablon ainsi que le Château Stelsia au nord.

- Liaisons douces :

Il s'agit d'aménager une liaison douce à l'ouest du secteur d'habitat Pont de Minjou entre le site d'équipements ou d'activités tertiaires de Minjou-Haut et le camping Le Sablon, pour favoriser les déplacements de proximité des usagers piétons (et/ou vélos) et assurer une continuité avec les cheminements existants.

### ■ Orientations programmatiques

- Produire une urbanisation et des formes urbaines en cohérence avec la topographie naturelle et les éléments de paysage.
- Atteindre une densité minimale sur la base de 7 logements par hectare :
  - Zone de Pont de Minjou (superficie de 1,91 ha dont 1,13 ha aménageables) : minimum de 8 logements.
- Contribuer à la diversification urbaine et à la mixité sociale de l'habitat en proposant une diversité de taille de terrains et, le cas échéant, des possibilités d'accueil d'habitat locatif social.
- Pour les opérations supérieures à 1 ha et situées dans les secteurs prévus en assainissement collectif, l'objectif de diversification et de mixité de l'offre d'habitat est précisé comme suit : permettre la production d'au moins 2 types d'habitat au sein de chaque opération (logements collectifs en petite résidence, ou terrains de petite taille permettant l'habitat groupé, ou terrains de moyenne taille permettant l'habitat semi-groupé, ou terrains de plus grande taille permettant l'habitat pavillonnaire ou isolé).

## ■ Orientations paysagères, environnementales

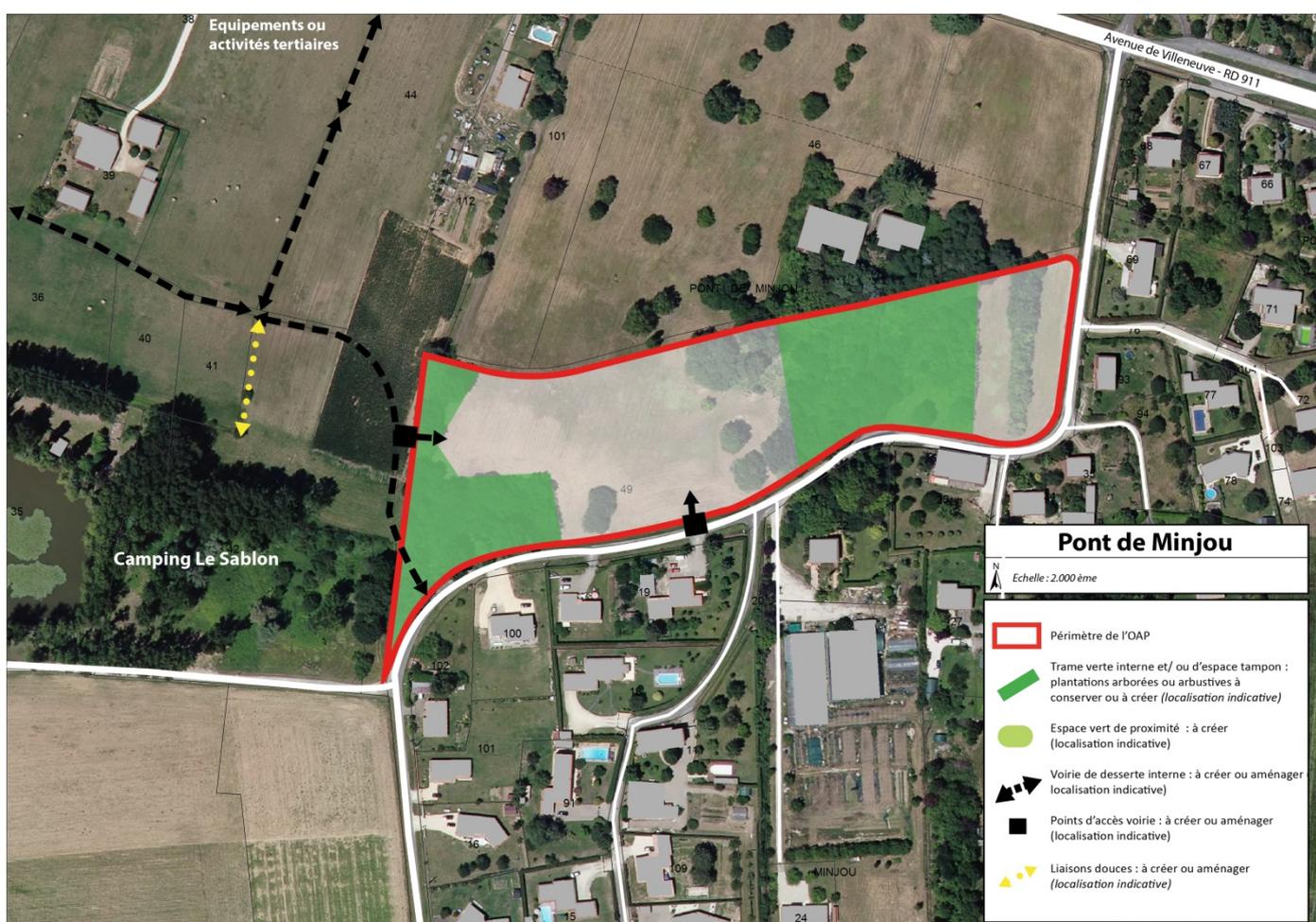
- Trame verte interne :

Il s'agit de conserver les boisements existants.

Les limites d'espaces verts sur le schéma sont indicatives. Les opérations et aménagements futurs devront toutefois veiller à conserver des espaces d'emprises suffisantes pour répondre aux objectifs paysagers et de protections recherchés.

- Gestion des eaux pluviales :

Les modalités de gestion des eaux pluviales sont précisées dans le règlement. Lorsque cela est possible et adapté au contexte, il est souhaité la mise en place de solutions douces d'infiltration, de régulation et d'épuration des eaux de pluie : noues végétalisées, bassins plantés intégrés à un aménagement paysager en bordure.



## 2.6. Secteur Stelsia château

### ■ Orientations en matière d'organisation et d'équipement

- Point d'accès voirie :

Les points d'accès se feront à partir de la Rue de Montflanquin et Rue de Saint-Aignan. Ces points de raccordement de voirie devront être aménagés de façon à assurer la sécurité d'accès à tous les usagers depuis les voies existantes et les voies nouvelles internes des opérations.

- Voirie de desserte interne :

Ces voies devront être aménagées de façon à permettre la circulation des usagers du site (piétons, cyclistes et automobilistes). Elles seront traitées avec un aménagement adapté (chaussée, trottoirs et/ou piste cyclable).

Elles pourront être complétées par des voies non figurées sur le document sans créer toutefois de nouveaux « points d'accès voirie » par rapport à la voirie de distribution principale (cf. point précédent).

- Liaisons douces :

Il s'agit d'aménager une liaison douce au nord du site pour favoriser les déplacements de proximité des usagers piétons (et/ou vélos).

### ■ Orientations paysagères, environnementales

- Espace vert de proximité :

Il s'agit de conserver le parc du château le Stelsia ainsi que le boisement constitué au nord-ouest du site. Il s'agit également de créer un espace vitrine en entrée ouest du site afin d'assurer la qualité paysagère du carrefour débouchant sur la rue de Montflanquin.

Ces espaces verts devront être ouverts et librement accessibles pour tous les usagers piétons et/ou cyclistes.

Trois chênes, marqueurs du paysage ont été identifiés pour être conservés sur le site.

- Trame verte interne :

Il s'agit de traiter en espaces verts plantés les limites de la zone de façon à créer un espace tampon avec les espaces résidentiels et agricoles.

Il s'agira au nord du site de projet, de traiter en espaces verts planté une bande reliant l'espace vert de proximité à l'espace boisé classé, elle sera le support d'un corridor écologique.

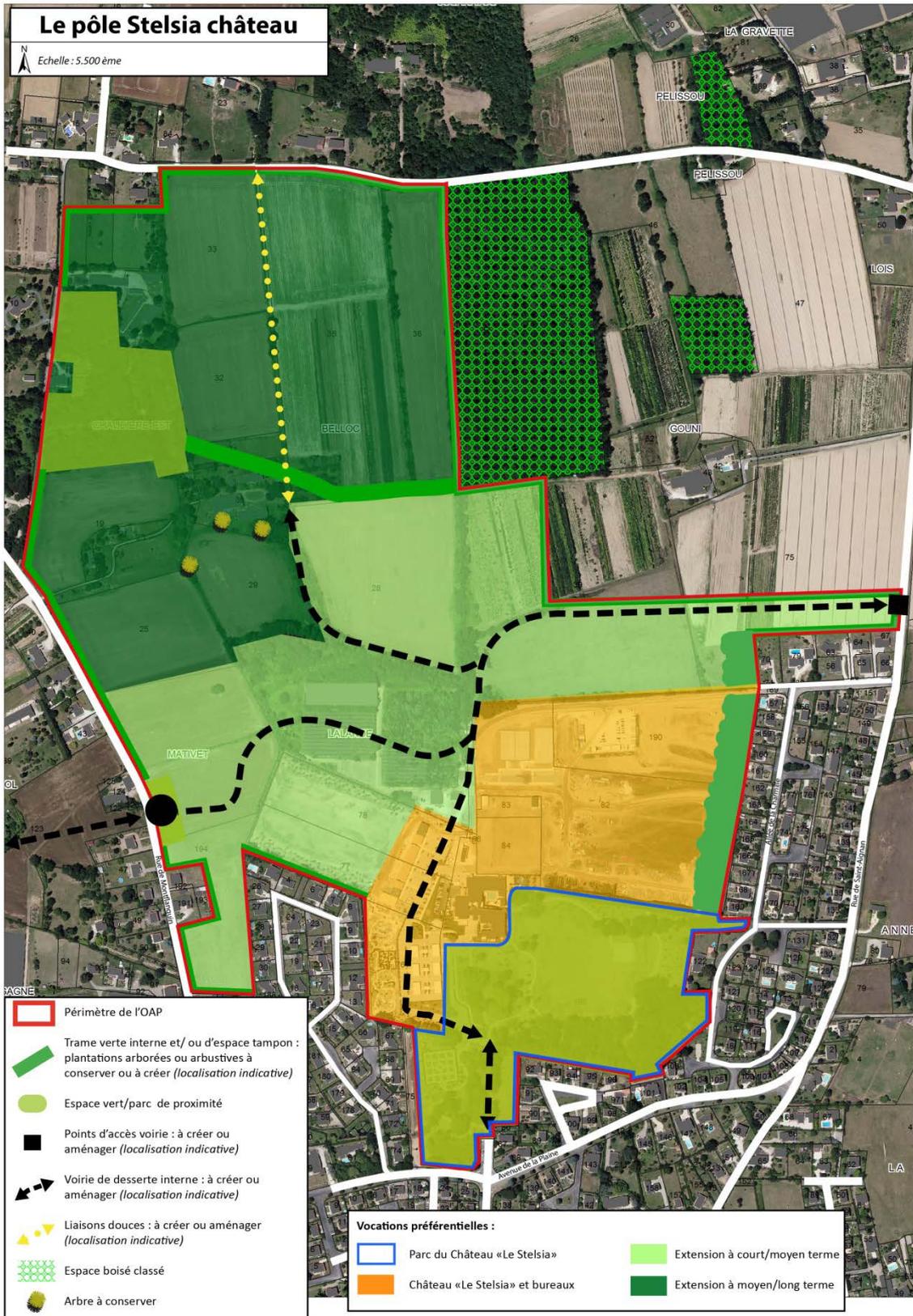
Les limites d'espaces verts sur le schéma sont indicatives. Les opérations et aménagements futurs devront toutefois veiller à conserver des espaces d'emprises suffisantes pour répondre aux objectifs paysagers et de protections recherchés.

- Prévention, limitation et réduction du bruit :

Toute nouvelle implantation devra veiller à intégrer une démarche d'évitement et de réduction des risques de bruit sur le voisinage résidentiel alentour, conformément à la réglementation en vigueur sur les nuisances de bruit en période diurne et nocturne : mesures du niveau sonore initial diurne et nocturne existant avant le projet, mise à distance d'au moins 30 ou 60 m des nouvelles installations susceptibles d'être bruyantes en fonction des niveaux de gêne prévisibles et du niveau sonore ambiant initial, mise en place des mesures de confinement ou de réduction à la source du bruit, mise en place des mesures d'écran anti-bruit éventuellement nécessaires pour la protection vis-à-vis des riverains, respect des normes d'isolement acoustique applicables aux différentes catégories de bâtiments.

- Gestion des eaux pluviales :

Les modalités de gestion des eaux pluviales sont précisées dans le règlement. Lorsque cela est possible et adapté au contexte, il est souhaité la mise en place de solutions douces d'infiltration, de régulation et d'épuration des eaux de pluie : noues végétalisées, bassins plantés intégrés à un aménagement paysager en bordure.



## 2.7. Secteur Stelsia Lot

### ■ Orientations en matière d'organisation et d'équipement

- Point d'accès voirie :

Le point d'accès se fera à partir de la route départementale 911. Ce point de raccordement de voirie devra être aménagé de façon à assurer la sécurité d'accès à tous les usagers depuis les voies existantes et les voies nouvelles internes des opérations.

- Voirie de desserte interne :

Ces voies devront être aménagées de façon à permettre la circulation des usagers du site (piétons, cyclistes et automobilistes). Elles seront traitées avec un aménagement adapté (chaussée, trottoirs et/ou piste cyclable).

Une connexion devra être établie à l'est du secteur Stelsia Lot avec les voiries au sud du secteur de Minjou-Haut.

Elles pourront être complétées par des voies non figurées sur le document sans créer toutefois de nouveaux « points d'accès voirie » par rapport à la voirie de distribution principale (cf. point précédent).

- Liaisons douces :

Il s'agit d'aménager des liaisons douces pour favoriser les déplacements de proximité des usagers piétons (et/ou vélos) et assurer une continuité avec les cheminements existants.

### ■ Orientations paysagères, environnementales

- Espace vert de proximité :

Il s'agit d'aménager autour de la base de loisirs et de tourisme au bord du lot un espace collectif de proximité traité en espace vert de façon à laisser une aération près du Lot et de garantir son accès à tous. La voirie principale et les liaisons douces reliant la base nautique à la route départementale 911 seront également accompagnées, de tout leur long, d'espaces verts de proximité. Un espace vert de vitrine sera créé en façade de la RD 911. Ces différents espaces verts devront être ouverts et librement accessibles pour tous les usagers piétons et/ou cyclistes.

Un noyer, marqueur du paysage a été identifié pour être conservé sur le site.

- Trame verte interne :

Il s'agit de traiter en espaces verts plantés les limites de la zone de façon à créer un espace tampon avec les espaces habités et agricoles.

Les limites d'espaces verts sur le schéma sont indicatives. Les opérations et aménagements futurs devront toutefois veiller à conserver des espaces d'emprises suffisantes pour répondre aux objectifs paysagers et de protections recherchés.

- Prévention, limitation et réduction du bruit :

Toute nouvelle implantation devra veiller à intégrer une démarche d'évitement et de réduction des risques de bruit sur le voisinage résidentiel alentour, conformément à la réglementation en vigueur sur les nuisances de bruit en période diurne et nocturne : mesures du niveau sonore initial diurne et nocturne existant avant le projet, mise à distance d'au moins 30 ou 60 m des nouvelles installations susceptibles d'être bruyantes en fonction des niveaux de gêne prévisibles et du niveau sonore ambiant initial, mise en place des mesures de confinement ou de réduction à la source du bruit, mise en place des mesures d'écran anti-bruit éventuellement nécessaires pour la protection vis-à-vis des riverains, respect des normes d'isolement acoustique applicables aux différentes catégories de bâtiments.

- Gestion des eaux pluviales :

Les modalités de gestion des eaux pluviales sont précisées dans le règlement. Lorsque cela est possible et adapté au contexte, il est souhaité la mise en place de solutions douces d'infiltration, de régulation et d'épuration des eaux de pluie : noues végétalisées, bassins plantés intégrés à un aménagement paysager en bordure.

