

COMMUNE DE FANJEAUX PLAN LOCAL D'URBANISME

ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION

Pièce 3

Tampon de la Mairie	Tampon de la Préfecture

UrbaDoc

Chef de projet : Tony PERRONE
9, avenue Maurice Bourges Maunoury
31200 TOULOUSE
Tél. : 05 34 42 02 91
contact@be-urbadoc.fr

PRESCRIPTION	10 mars 2015
DEBAT SUR LE PADD	20 mars 2017
ARRET	9 septembre 2019
ENQUETE PUBLIQUE	3 février 2020 au 4 mars 2020
APPROBATION	

SOMMAIRE

SOMMAIRE	2
LOCALISATION DES SECTEURS CONCERNES PAR DES OAP :	3
1 STRUCTURATION DE L'URBANISATION AU LIEU-DIT BEL AIR	4
2 FAVORISER L'INTEGRATION DE L'HABITAT AUTOUR D'UN ESPACE PUBLIC	6
3 FINALISATION DE L'URBANISATION DU LOTISSEMENT « POMME-ROSE»	8
4 ETENDRE LA ZONE D'ACTIVITE	9
GRANDS PRINCIPES VALABLES POUR L'ENSEMBLE DES ZONES A URBANISER	12
SYNTHESE DES ZONES A VOCATION D'HABITAT	21

LOCALISATION DES SECTEURS CONCERNES PAR DES OAP :

Objectif général :
Structurer et organiser les secteurs à urbaniser

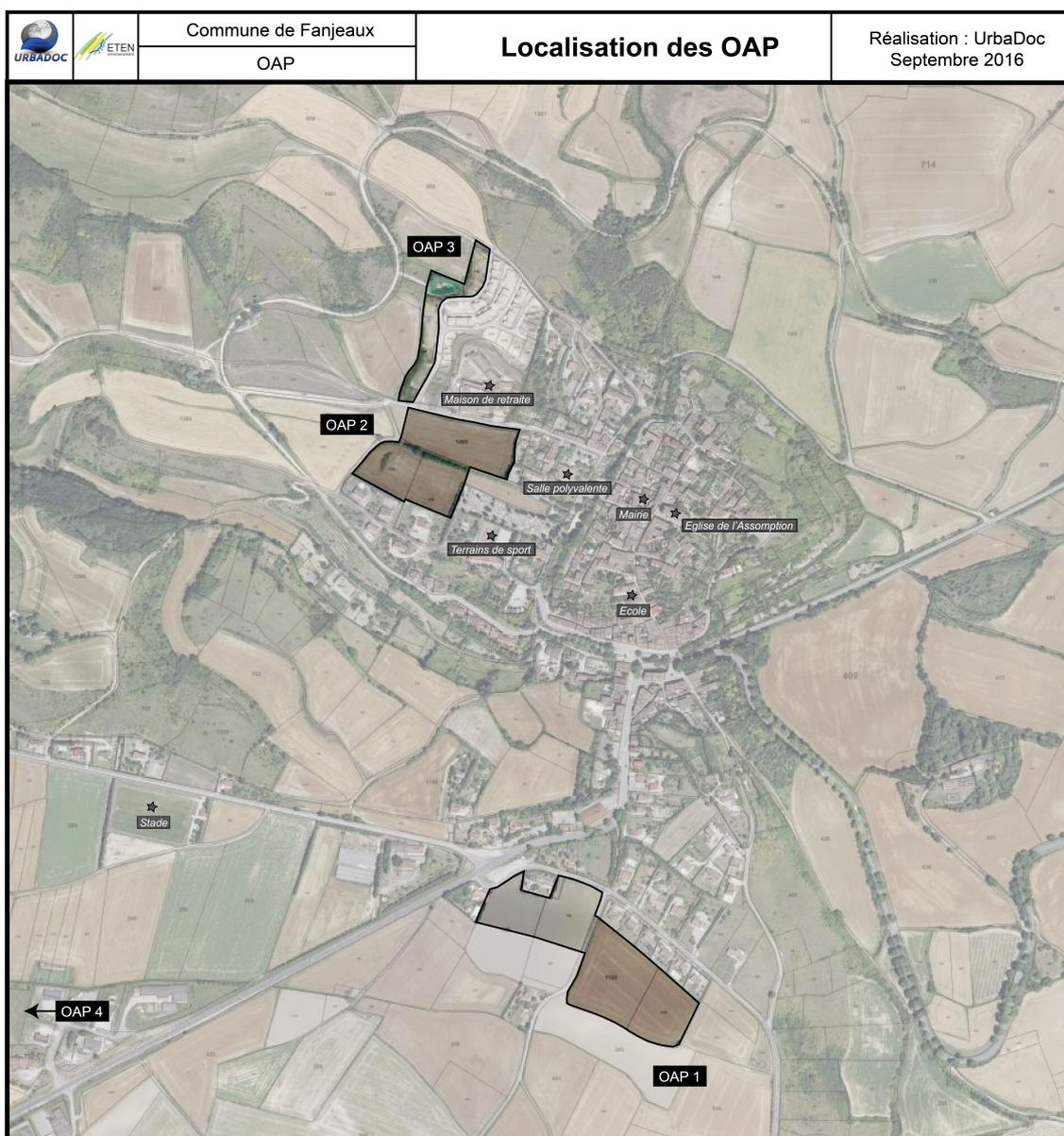


Tableau des surfaces des OAP :

Secteur	Surface brute (ha)	Superficie nette (ha) Hors route existante
OAP 1	3,14	3,09
OAP 2	2,21	2,18
OAP 3	0,92	0,92
OAP 4 (AUx)	4,00	4,00
Total	10,27	10,19

1 STRUCTURATION DE L'URBANISATION EN ENTREE DE VILLE AU LIEU-DIT BEL AIR

1.1 Superficie

TOTAL : 3,14 ha

1.2 Occupation du sol actuelle

L'OAP se situe au sud du village, plus précisément au lieu-dit « Bel air ».

Une grande majorité de ce secteur est actuellement à vocation agricole tournée vers la culture céréalière et potagère d'après le registre parcellaire graphique de 2012 et le diagnostic agricole. Ainsi ces parcelles présentent des enjeux agricoles. Seule une partie de la parcelle située au nord-est de l'opération ne possède pas d'enjeu agricole.

L'analyse environnementale réalisée par Eten Environnement relève que l'ensemble de l'OAP présente des enjeux liés à la biodiversité très faible.

1.3 Desserte par les réseaux

Le réseau de distribution d'eau potable passe en limite nord des parcelles le long de la route départementale 102. Les parcelles bordant la route départementale D102 sont raccordables à l'assainissement collectif. Excepté ces parcelles le long de la RD 102, ce secteur ne pourra être relié à la station d'épuration qui arrive bientôt à saturation. Ainsi les habitations de l'îlot A pourront être reliées au réseau d'assainissement collectif si la construction sur ces parcelles intervient antérieurement à l'aménagement des îlots B et C. Cependant, le choix de privilégier un assainissement non collectif est également possible.

Le réseau électrique passe en bordure de la zone, le long de la D102, et également le long du chemin « Pouzes ». Le réseau électrique présent est sous forme de réseau basse tension aérien.

Le périmètre d'utilisation des bornes incendie ne couvre pas la totalité de l'OAP. L'espace situé au Sud-est n'entre pas dans le périmètre. De nouvelles bornes devront être implantées lors du développement du secteur.

Concernant la défense incendie, il est à noter que les pompes existantes du surpresseur limitent le débit à environ 45m³/h.

Il est à noter que l'adduction en eau potable du Roucatel, principalement en hiver, peut être amenée à marnier. Il faudra veiller à être attentif à ce marnage lors des différents aménagements.

1.4 Principes d'aménagement recherchés

L'objectif est de venir organiser l'urbanisation de ce secteur promis au développement urbain.

Pour cela, l'orientation d'aménagement devra :

Îlot A et B :

- L'îlot B pourra être réalisé lorsqu'au moins 50% des lots de l'îlot A auront été bâtis.
- Créer des voies de desserte interne afin de structurer un maillage viaire cohérent en fonction des possibilités de connexion (voirie de type A ou B). Lier les deux îlots de manière sécurisée, notamment la traversée de la route des Pouzes. Eviter la création de voie en impasse.
- Anticiper le développement futur vers le sud : garder des possibilités d'extension (voirie, réseaux)
- Élargir la voie « Pouzes » (emplacement réservé). Une voie piétonne devra reposer obligatoirement sur cette voie centrale pour connecter le quartier au centre-ville
- Sécurisation des prises d'accès des voies structurantes en appuie de la D102 (recul de la voirie à créer à observer par rapport au virage à l'est en entrée de zone notamment)
- Recul des parcelles à maintenir en marge des voies structurantes (bandes enherbées le long de la RD102) : enjeu sécuritaire
- Les nouvelles constructions privilégieront une implantation nord/sud, en reproduction de l'implantation des constructions existantes
- Proposer des typologies de bâti différentes (maisons mitoyennes et non mitoyennes), et des lots de taille variée (allant de 600 à 1200m² par exemple)
- Permettre l'accueil de logements sociaux, ou a minima plusieurs lots de petites taille pour permettre l'accès à la propriété au plus grand nombre
- Créer des limites franches avec l'espace agricole (tampon paysager sous forme de haies)
- Favoriser la création d'un espace partagé (poumon vert)

- Aménager des espaces de stationnement : 1 place par lot minimum
- Proposer une densité minimale de 12 logements à l'hectare sur l'ensemble de l'OAP, en compensation des densités sur le secteur de la Pomme-Rose.

1.5 Aspects règlementaires

Le règlement devra sur ce secteur :

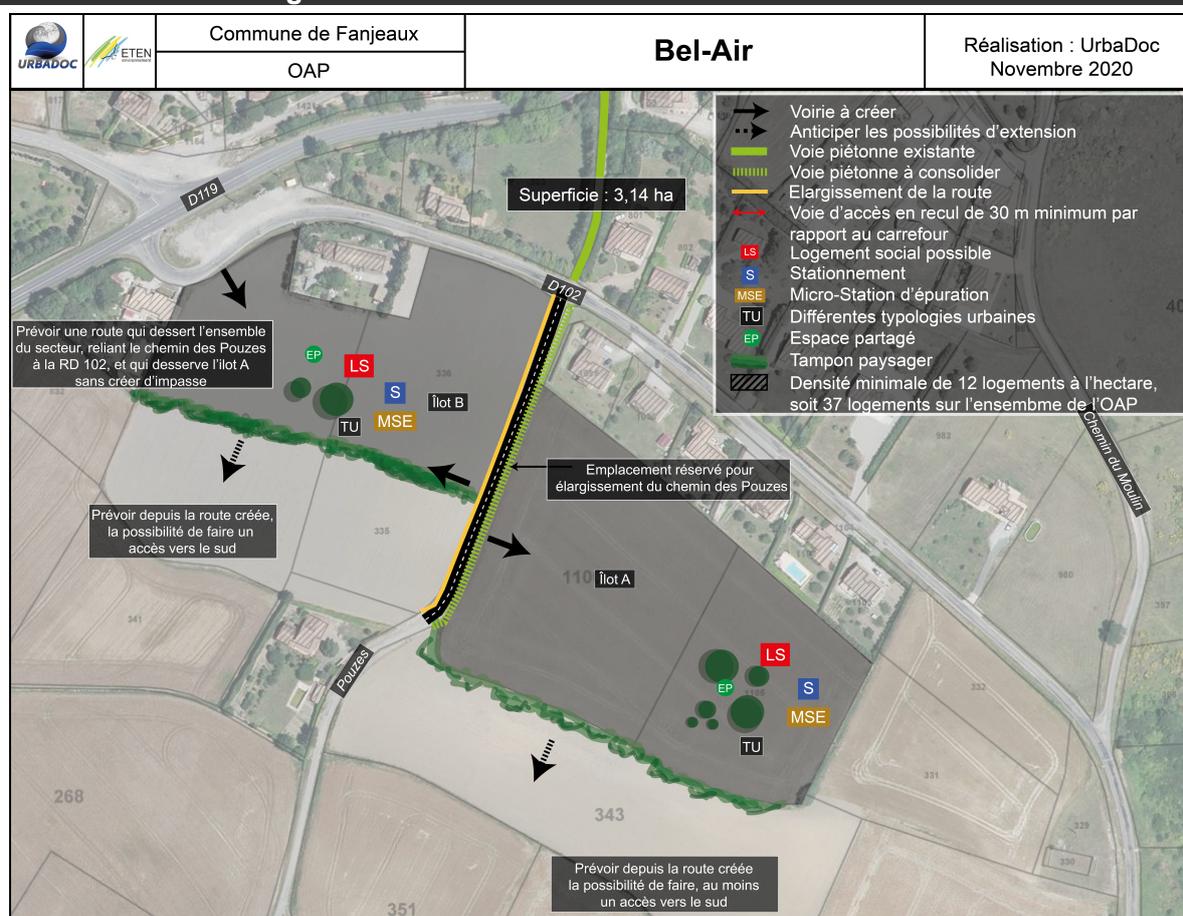
- Obliger à la création de haies végétales en limite avec l'espace agricole
- Veiller à ce que les murs de clôture réalisés en limite avec l'espace public garantissent un aspect rural (hauteur et traitement du muret bâti, utilisation de grillages et barreaudages plutôt que de lamellaires, plantations d'essences locales...)

1.6 Conditions d'aménagement

Îlot A : Cette zone devra être aménagée par une seule opération concernant l'ensemble de la zone (permis d'aménager)

Îlot B : Cette zone devra être aménagée par une seule opération concernant l'ensemble de la zone (permis d'aménager)

1.7 Schéma d'aménagement



2 FAVORISER L'INTEGRATION DE L'HABITAT EN EXTENSION DU CENTRE ANCIEN

2.1 Superficie

TOTAL : 2,18 ha

2.2 Occupation du sol actuelle

Ce secteur se localise à proximité du centre-ancien, et plus précisément à proximité immédiate du cimetière et d'un espace public (terrain de sport, aire de jeux).

L'ensemble des parcelles sert à la production de céréales, ce qui représente un enjeu agricole moyen. Cette analyse fait suite au diagnostic agricole réalisé grâce au registre parcellaire graphique de 2012. D'après le diagnostic environnemental, les parcelles présentent seulement des enjeux faibles.

2.3 Desserte par les réseaux

Le réseau de distribution d'eau potable est possible grâce à la présence des canalisations sur le chemin existant, située à l'Ouest de l'opération. C'est sur ce même chemin que passe également le réseau électrique haute tension enterré. Idem, pour le réseau d'assainissement qui longe ce chemin.

L'ensemble de l'OAP est situé dans le périmètre de 200m autour d'un poteau incendie.

En conclusion, toutes les parcelles de l'opération sont bien desservies par l'ensemble des réseaux.

2.4 Principes d'aménagement recherchés

L'objectif est de favoriser l'intégration de l'habitat à proximité du centre-ancien et d'équipements, sur un large secteur entouré par l'urbanisation. Une attention particulière est portée sur ce secteur qui se situe en entrée de village.

Pour cela, l'orientation d'aménagement devra :

- Proposer un découpage en quatre îlots qui permettraient de construire dans un premier temps le premier rideau situé le long du chemin de la Cassaigne – îlots A et D
- Créer des voies de desserte internes de type A, B ou C qui s'organiseront sur les amorces existantes, en empêchant la création d'impasse
- Prévoir un élargissement de la voie centrale située le long de l'emplacement réservé du cimetière
- Construire une voie verte qui relierait le piétonnier du lotissement Pomme-Rose passant à l'aire de jeux en passant par la maison de retraite. Cette voie permettra une continuité piétonne entre les équipements et l'espace public
- Aménager des espaces de stationnement : 1 place par lot minimum
- Proposer des typologies de bâti différentes (petit collectif, maisons de ville, maisons individuelles, ...), permettant d'accueillir 10% de logements sociaux
- Sur l'îlot D, le plus proche du bourg, proposer des typologies de bâti rappelant celles du centre ancien (accroche à la voirie, mitoyenneté ...)
- Avoir une densité plus élevée à proximité du centre-bourg
- Proposer une densité minimale de 15 logements à l'hectare.

2.5 Aspects règlementaires

Le règlement devra sur ce secteur :

- Obliger à la création d'une voie verte
- Veiller à ce que les murs de clôtures réalisés en limite avec l'espace public garantissent un aspect rural (hauteur et traitement du muret bâti, utilisation de grillages et barreaudages plutôt que de lamellaires, plantations d'essences locales...)

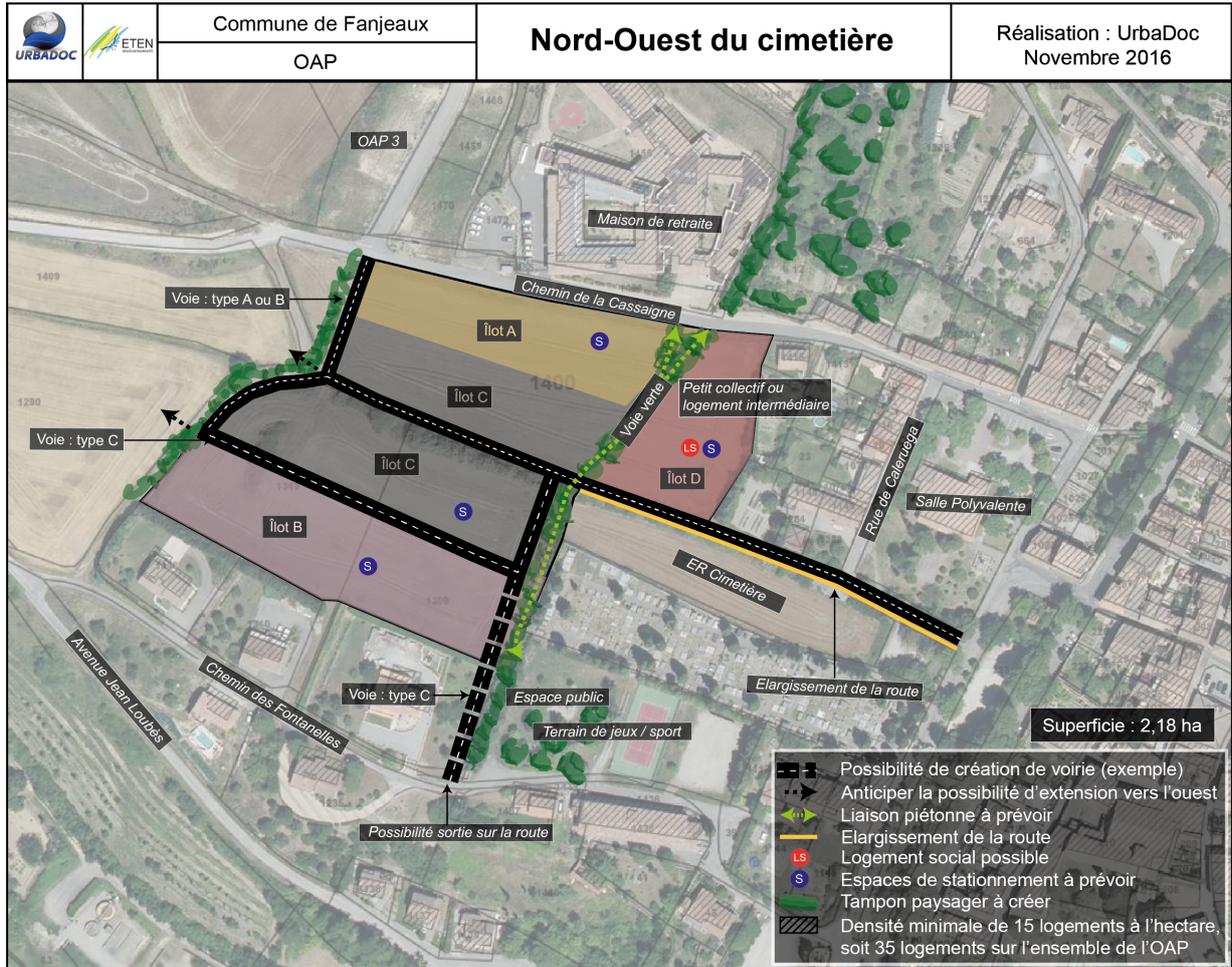
2.6 Conditions d'aménagement

Îlot A et îlot D : L'urbanisation pourra s'effectuer par permis individuels sous réserve de ne pas compromettre le sens général de la présente orientation d'aménagement.

Îlot B : L'urbanisation pourra s'effectuer indépendamment des autres îlots, sous réserve de la création d'un accès Chemin des Fontanelles.

Les îlots B et C devront être aménagés chacun par une seule opération (permis d'aménager) suivi de permis individuels.

2.7 Schéma d'aménagement



3 FINALISATION DE L'URBANISATION DU LOTISSEMENT « POMME-ROSE »

3.1 Superficie

TOTAL : 0,92 ha

3.2 Occupation du sol actuelle

Ces terrains sont situés au Nord-Ouest de la commune, dans la continuité du lotissement « Pomme-Rose » existant.

Ils ne présentent pas d'enjeu agricole et environnemental puisqu'ils se situent déjà dans l'enveloppe urbaine et sont déjà viabilisés.

3.3 Desserte par les réseaux

Le lotissement « Pomme-Rose » est urbanisé dans sa grande majorité, les réseaux d'eau et d'électricité sont déjà présents à proximité.

Le site est bien relié à l'assainissement collectif, qui transite d'abord par le poste de relevage avant de se diriger vers la STEP.

L'ensemble de l'OAP est situé dans le périmètre de 200m autour d'un poteau incendie.

3.4 Principes d'aménagement recherchés

L'objectif sera de venir finir l'urbanisation du Nord du lotissement « Pomme-Rose ».

Pour cela, l'orientation d'aménagement devra :

- Reprendre le projet d'aménagement d'ensemble existant
- Créer des limites avec l'espace agricole (tampons paysagers sous forme de haies)
- Proposer une densité minimale de 27 logements à l'hectare

3.5 Aspects règlementaires

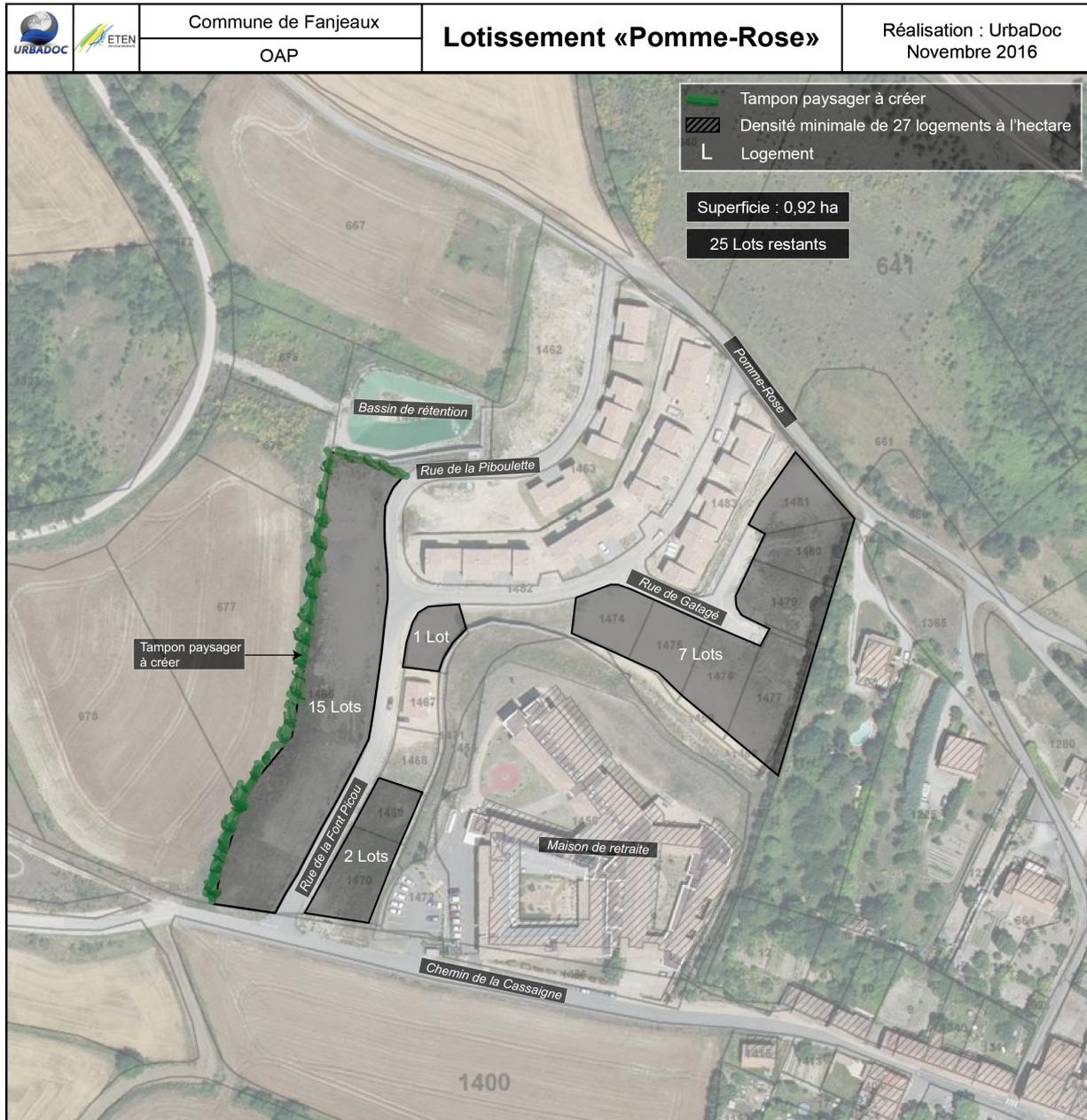
Le règlement devra sur ce secteur :

- Obliger la création de haies végétales en limite avec l'espace agricole
- Veiller à ce que les murs de clôtures réalisés en limite avec l'espace public garantissent un aspect rural (hauteur et traitement du muret bâti, utilisation de grillages et barreaudages plutôt que de lamellaires, plantations d'essences locales...)

3.6 Conditions d'aménagement

Cette zone peut être aménagée par une seule opération concernant l'ensemble de la zone (permis d'aménager) ou par dépôt d'une déclaration préalable suivie de permis individuels sous réserve de ne pas compromettre le sens général de la présente orientation d'aménagement.

3.7 Schéma d'aménagement



4 ETENDRE LA ZONE D'ACTIVITE

4.1 Superficie

TOTAL : 4,00 ha

4.2 Occupation du sol actuelle

Ces terrains sont situés au Sud-Ouest de la commune, au lit-dit « La Confrérie ».

Ces parcelles sont actuellement à vocation agricole puisqu'elles sont inscrites au registre parcellaire graphique de 2012, comme prairies temporaires.

D'après le diagnostic environnemental, les parcelles présentent seulement des enjeux faibles. Il faudra faire attention à la présence du ruisseau de Baïssel sur le Nord de la zone.

4.3 Desserte par les réseaux

L'ensemble des réseaux est à proximité, puisque la zone est en continuité d'une zone d'activité déjà existante.

L'enjeu est justement d'étendre cette zone pour pouvoir accueillir de nouvelles entreprises.

Concernant la défense incendie, il est à noter que les pompes existantes du surpresseur limitent le débit à environ 40 m³/h. Une extension du réseau AEP jusqu'aux îlots A et B (200 à 350 m environ) sera nécessaire. Par ailleurs, concernant la défense incendie, le PI existant ne pourra couvrir que la moitié de l'îlot A (zone de 200m).

Il est à noter que l'adduction en eau potable du Roucatel, principalement en hiver, peut être amenée à marnier. Il faudra veiller à être attentif à ce marnage lors des différents aménagements.

4.4 Principes d'aménagement recherchés

L'objectif sera de prévoir l'extension de la zone d'activité.

Pour cela, l'orientation d'aménagement devra :

- Créer des limites franches avec l'espace agricole (tampons paysagers sous forme de haies).
- Création d'une voie centrale de type A par la commune, avec un aménagement paysager.
- Prévoir les possibilités d'extensions futures (voirie et réseaux)

4.5 Aspects règlementaires

Le règlement devra sur ce secteur :

- Obliger à la création de haies végétales en limite avec l'espace agricole

4.6 Conditions d'aménagement

L'îlot B pourra être réalisé lorsque 80% des lots de l'îlot A auront été vendus.

Etant donné que les aménagements à réaliser sont minimes, chacun des deux îlots peuvent être aménagés par une seule opération (permis d'aménager) ou par déclaration préalable suivie de permis individuels sous réserve de ne pas compromettre le sens général de la présente orientation d'aménagement.

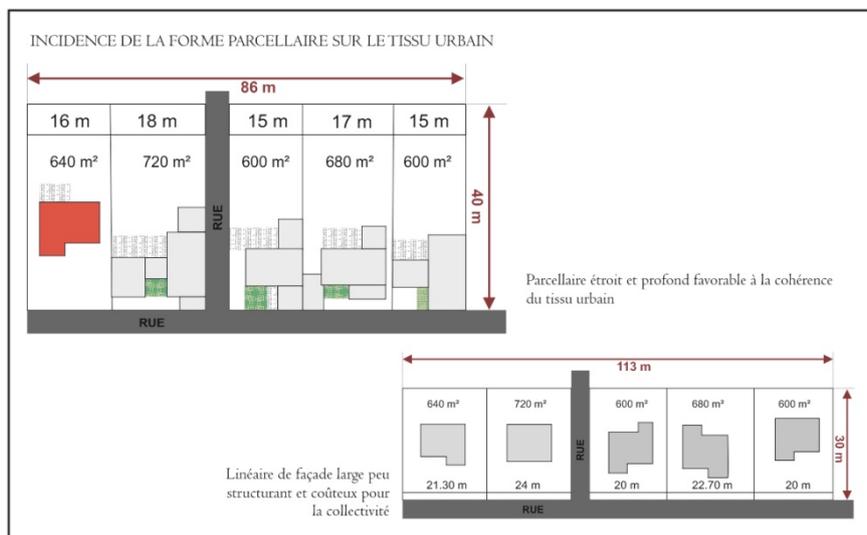
Dans une optique de sécurité, il faudra pour sécuriser les entrées et sorties, que le ou les porteurs de projet prévoient un aménagement adapté au débouché de la RD 119. Le Département devra être associé à la définition et aux dimensionnements de cet aménagement.

GRANDS PRINCIPES VALABLES POUR L'ENSEMBLE DES ZONES A URBANISER

▪ La forme urbaine

- 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.



▪ 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 des télécommunications numériques sera effectuée lors de l'aménagement de la zone.

▪ L'éclairage public

En appui des voies structurantes à créer, la mise en place d'un éclairage public avec l'installation de candélabres est vivement recommandée.

▪ 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 et de puits d'infiltration. 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.

Recommandations :

Les typologies d'ouvrages de rétention des eaux pluviales recommandées sont : les noues dans les espaces verts, les fossés, les décaissements légers des stationnements, les profils en « V » des voies etc. La végétalisation des toitures pourra être mise en œuvre.

Exemple à l'échelle du quartier

▪ Noues et fossés

Caractéristiques Une noue est un fossé peu profond et large servant au recueil, à la rétention et/ou l'infiltration des eaux pluviales. Elle peut être équipée d'un débit de fuite permettant une vidange régulée de l'ouvrage vers le réseau pluvial, la rivière ou un fossé.

Intégration paysagère : l'engazonnement et la végétalisation de ses abords par des arbustes permettent une bonne intégration paysagère.

Entretien Curage (selon l'envasement de l'aménagement) et faucardage de la noue ou du fossé. L'entretien des abords est similaire à celui d'un espace vert.

Investissement Environ 10 € HT / ml fonction du m3 terrassé

Coût d'entretien Environ 3 € HT / ml

Avantages La noue est un dispositif assurant les différentes fonctions de rétention, de régulation et d'écrêtement des débits de pointe. Ses capacités de rétention peuvent être optimisées par la mise en place de cloisonnements. L'intégration paysagère est bonne. Le coût de l'aménagement est faible : au moins 10 fois inférieur à la réalisation d'un réseau pluvial.

Inconvénients Un entretien régulier doit être réalisé afin de conserver les potentialités originelles de l'ouvrage. Les fossés sont davantage adaptés au milieu rural : en effet, en milieu urbain, des franchissements réguliers doivent être réalisés pour permettre l'accès aux propriétés.



▪ 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 préservés et intégrés 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, agrmente 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.

Exemple de sujets végétaux indigènes propices à une bonne intégration paysagère :

Plusieurs essences pour créer une haie composite : une composition d'essences locale, adaptée au milieu et au paysage permet de bénéficier d'une diversité biologique des végétaux et ainsi garantir une pérennité de l'ensemble, compte tenu d'une moindre sensibilité aux maladies. L'utilisation

d'essences adaptées au sol présente de nombreux avantages techniques et garantit la pérennité des aménagements, cela en évitant, la modification des supports par l'apport d'engrais, et le traitement par divers intrants phytosanitaires.



Alisier torminal
Sorbus torminalis



Aubépine épineuse
Crataegus laevigata



Aubépine monogyne
Crataegus monogyna



Erable champêtre
Acer campestre



Figuier
Ficus carica



Frêne commun
Fraxinus excelsior



Camerisier à balais
Lonicera xylosteum



Charme
Carpinus betulus



Chêne pubescent
Quercus pubescens



Fusain d'europe
Euonymus europaeus



Laurier sauce
Laurus nobilis



Laurier tin
Viburnum tinus



Chêne sessile
Quercus petraea



Chèvrefeuille d'Étrurie
Lonicera etrusca



Cognassier
Cydonia oblonga



Poirier franc
Pyrus pyraeaster



Prunellier
Prunus spinosa



Prunier sauvage
Prunus domestica



Cormier
Sorbus domestica



Cornouiller sanguin
Cornus sanguinea



Eglantier
Rosa canina



Saufe marsault
Salix caprea



Sureau noir
Sambucus nigra

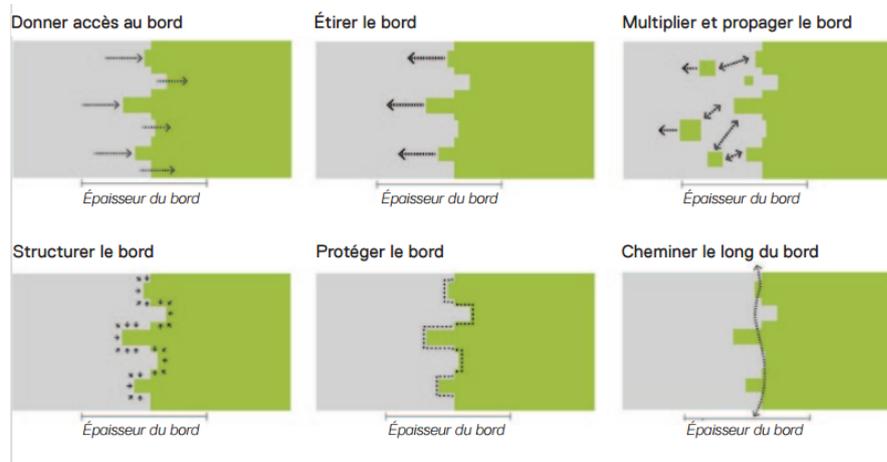


Tilleul
Tilia cordata

▪ Traitement des lisières agro-urbaines

Les lisières agro-urbaines représentent des sites stratégiques pour faire évoluer le territoire : elles sont des espaces de transition où se jouent les enjeux de demain, à la fois en termes d'organisation territoriale que de proximité.

Les différentes actions sur les franges :



Exemples de typologie de franges rurales

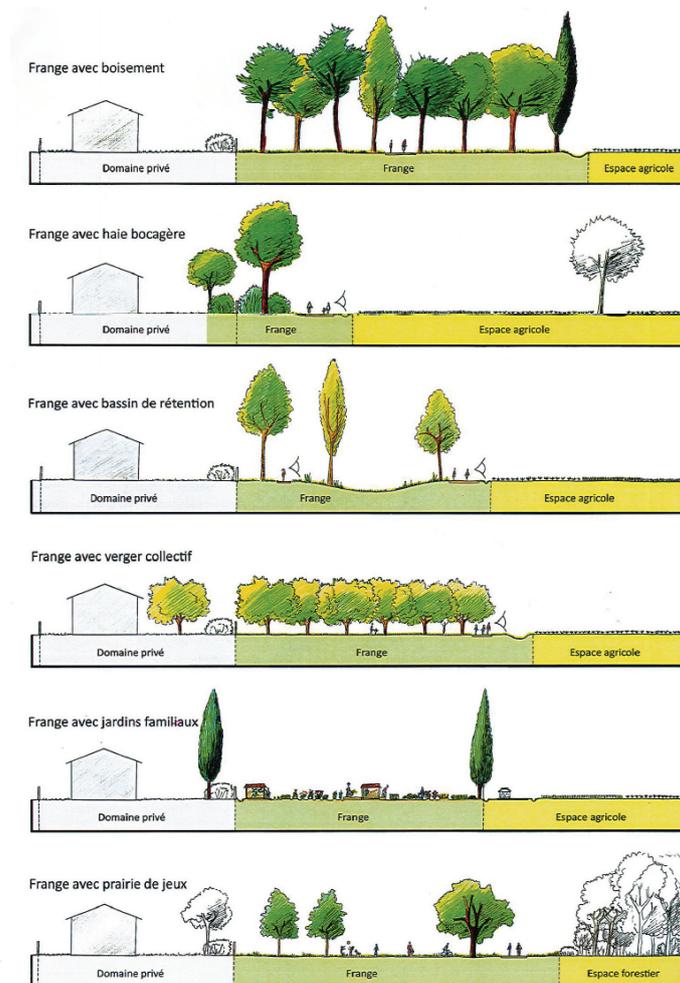
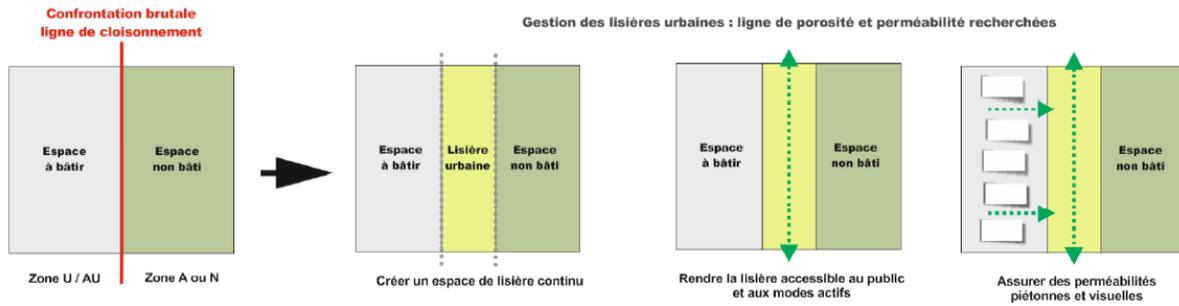
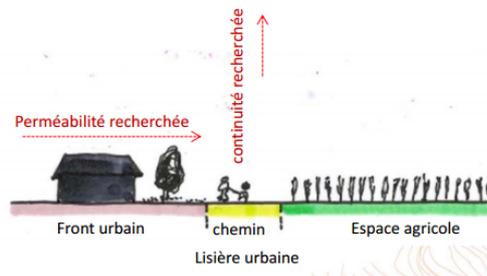
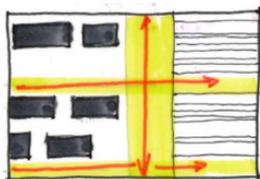


Schéma de principe du traitement des lisières urbaines :



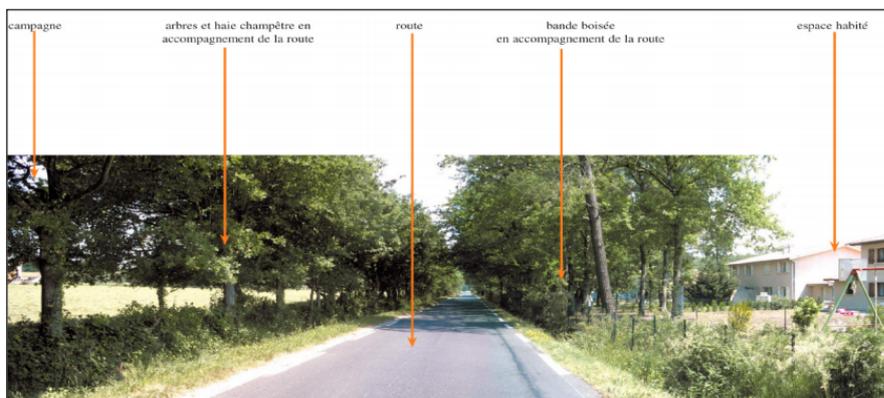
Les lisières urbaines au regard des espaces agricoles

Schéma de principe



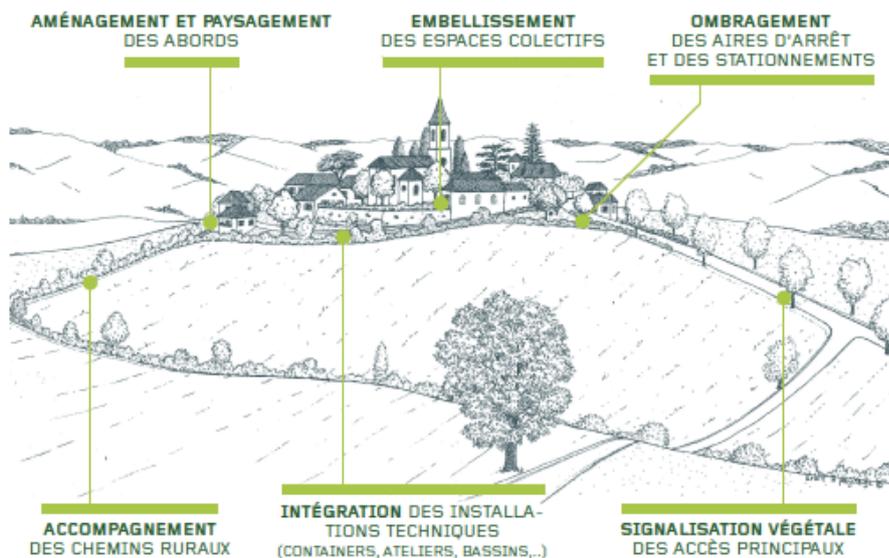
Le traitement de ces espaces repose sur la prise en compte des fonctionnalités des espaces agricoles cela même si dans le futur ces franges deviennent urbanisées. Il s'agit notamment de :

- Permettre le bon fonctionnement des activités agricoles limitrophes,
- Tenir compte de l'organisation du parcellaire,
- Garantir l'usage public des chemins ruraux.



Exemple de transition douce entre espace habité et campagne à Pessac-Mérignac (33) Illustration extraite du SCOT de l'agglomération bordelaise (A'URBA - Agence Follea-Gautier, paysagistes-urbanistes)

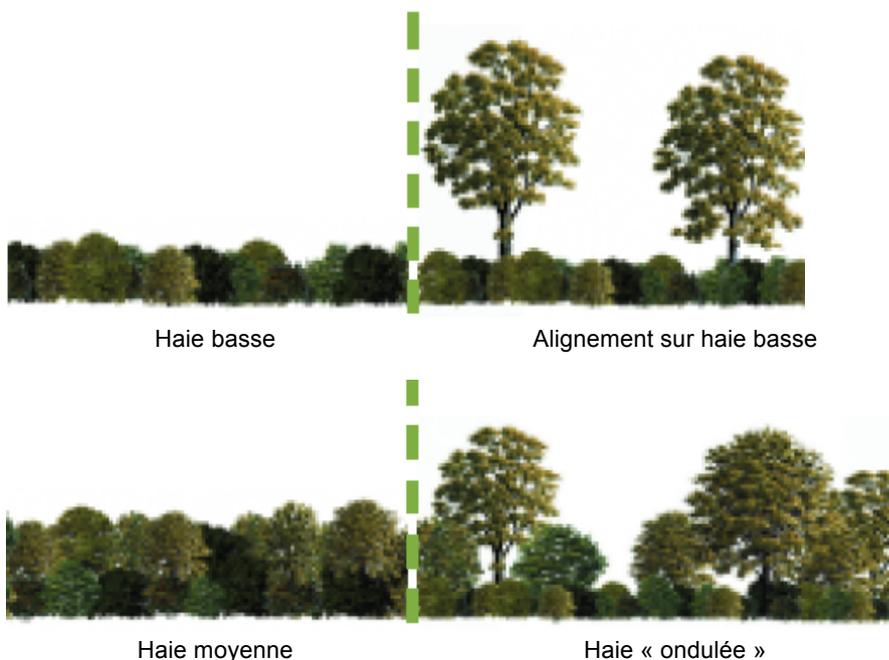
La haie champêtre, un outil d'aménagement à part entière



Les différentes strates de végétation :



Les différentes morphologies de haies selon les associations d'arbustes et d'arbres, d'âges et de tailles divers :



Les règles d'implantation à respecter :

En bordure de voirie :

- Routes nationales : Toute plantation est interdite à moins de 6 mètres du bord de la voie

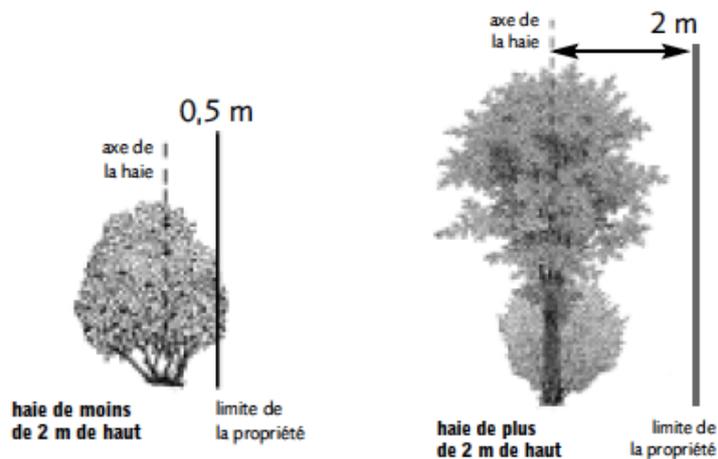
- Routes départementales et communales : Toute plantation est interdite à moins de 2 m du bord de la voie
- Chemins ruraux : Article R161-22 du code rural : « Les plantations d'arbres, de haies vives peuvent être faites le long des chemins ruraux sous condition de distance, sous réserve que soient respectées les servitudes de visibilité et les obligations d'élagage prévues à l'article R161-4. »
Plantations réalisées par la commune, propriétaire du chemin : la commune est en droit d'aménager elle-même ses ouvrages publics en les plantant d'arbres ou de haies vives. Là encore, la voie ne devra cesser de répondre aux caractéristiques techniques inhérentes aux chemins ruraux telles que précisées aux articles R161-8 et suivants.

Entre deux propriétés voisines :

Selon les articles 671 et 672 du code civil :

- Toute plantation est interdite à moins de 0,5 m de la limite de propriété.
- Les plantations dépassant 2 m de hauteur, doivent se trouver à 2 m au moins de la limite de propriété.
- Le voisin peut exiger que les arbres, arbustes et arbrisseaux, présents à une distance moindre que la distance légale soient arrachés ou à la hauteur déterminée par l'article précédent.

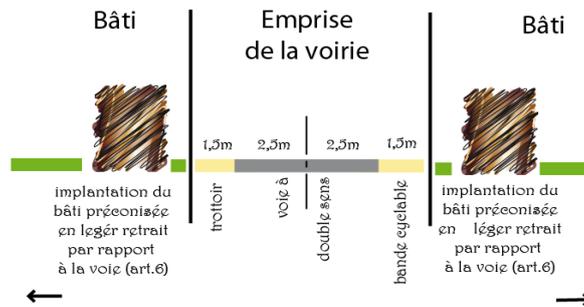
Ces règles sont supplétives, elles s'appliquent en l'absence de volonté contraire des voisins, exprimées dans un contrat. Seules les propriétés privées sont concernées par les règles ci-dessus. Les distances de plantation édictées par le code civil ne peuvent pas être appliquées à des fonds bordant la voie ou le domaine public.



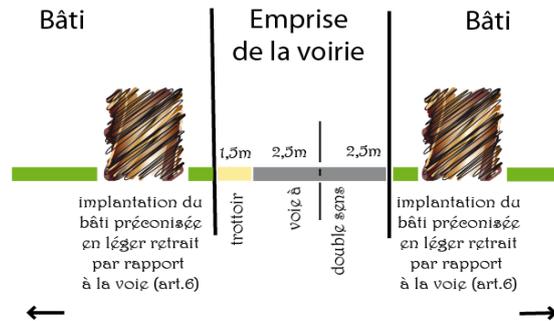
▪ **Gabarit des voies**

Sont distinguées les voies dites structurantes permettant de connecter les quartiers entre eux et d'assurer des liaisons transversales de l'ensemble des zones à urbaniser, des voies de desserte interne assurant les déplacements à l'échelle des îlots. Leur gabarit respectif est précisé comme suit : **Des gabarits autres pourront être consentis, spécifiquement lorsque la faisabilité économique de l'opération est mise en péril. Ces dérogations devront être justifiées.**

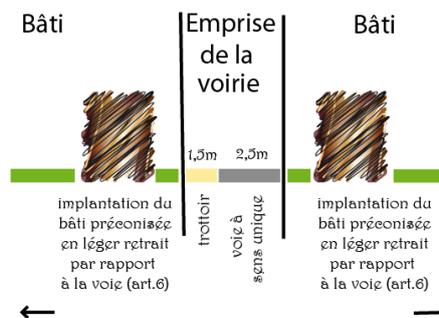
Voie structurante primaire (type A) avec deux trottoirs : L = 8 m minimum



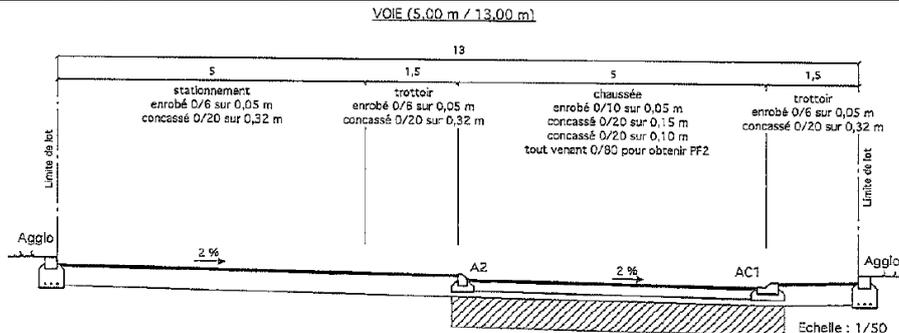
Voie structurante secondaire (type B) avec un seul trottoir : L = 6,5 m minimum



Voie de desserte d'îlots à sens unique (type C) : L = 4 m minimum



A titre indicatif : Type d'enrobé pour la réalisation d'une voie avec trottoir et stationnement



SYNTHESE DES ZONES A VOCATION D'HABITAT

SECTEUR	SUPERFICIE GLOBALE (en ha)	SUPERFICIE CONSTRUCTIBLE * (en ha)	DENSITE RECHERCHEE (logts/ha)	NBRE. DE LOTS ESCOMPTE
OAP 1 – Bel Air	5,17	4,95	12	59
OAP 2 – Secteur Nord-Ouest	2,21	2,18	15	32
OAP 3 – Lotissement « Pomme-Rose »	0,92	0,92	27	25
TOTAL	8,3	8,05	14,5	116