Vu pour être annexé à la délibération du 29/10/2019
Approuvant les dispositions du Plan Local d'Urbanisme.

Fait à Fourmies,
Monsieur Le Président

Arrêté le 23 juin 2017
Approuvé le 29 octobre 2019

ELABORATION DU PLU

COMMUNE D'EPPE-SAUVAGE

Avril 2019

Les Orientations d'Aménagement et de Programmation

ALFA environnement, Ecologues
Pascal DESFOSSEZ
4 bis rue de Verdun
62360 LA CAPELLE LES BOULOGNE
T : 03 21 30 53 01

Collectif ZEPPELIN, Paysagistes
Alexis FAUCHEUX
13 rue Daussy
80300 ALBERT
T : 06 11 99 62 76

Ad'AUC, Urbanistes et Architectes
Ludovic DURIEUX
130 rue des Coquelicots
59000 LILLE
Tel : 03 20 37 03 81

Le sommaire et l'avant-propos

Les OAP des entrées de village

Les OAP des grains rurbains

Article L. 123-1-4

Dans le respect des orientations définies par le projet d'aménagement et de développement durables, les orientations d'aménagement et de programmation comprennent des dispositions portant sur l'aménagement, l'habitat, les transports et les déplacements.

1. En ce qui concerne l'aménagement, les orientations peuvent définir les actions et opérations nécessaires pour mettre en valeur l'environnement, notamment les continuités écologiques, les paysages, les entrées de villes et le patrimoine, lutter contre l'insalubrité, permettre le renouvellement urbain et assurer le développement de la commune. Elles peuvent favoriser la mixité fonctionnelle en prévoyant qu'en cas de réalisation d'opérations d'aménagement, de construction ou de réhabilitation, un pourcentage de ces opérations est destiné à la réalisation de commerces.

Elles peuvent comporter un échéancier prévisionnel de l'ouverture à l'urbanisation des zones à urbaniser et de la réalisation des équipements correspondants.

Elles peuvent porter sur des quartiers ou des secteurs à mettre en valeur, réhabiliter, restructurer ou aménager.

Elles peuvent prendre la forme de schémas d'aménagement et préciser les principales caractéristiques des voies et espaces publics.

2. En ce qui concerne l'habitat, dans le cas des plans locaux d'urbanisme tenant lieu de programme local de l'habitat, ces orientations précisent les actions et opérations d'aménagement visant à poursuivre les objectifs énoncés à l'article L. 302-1 du code de la construction et de l'habitation.

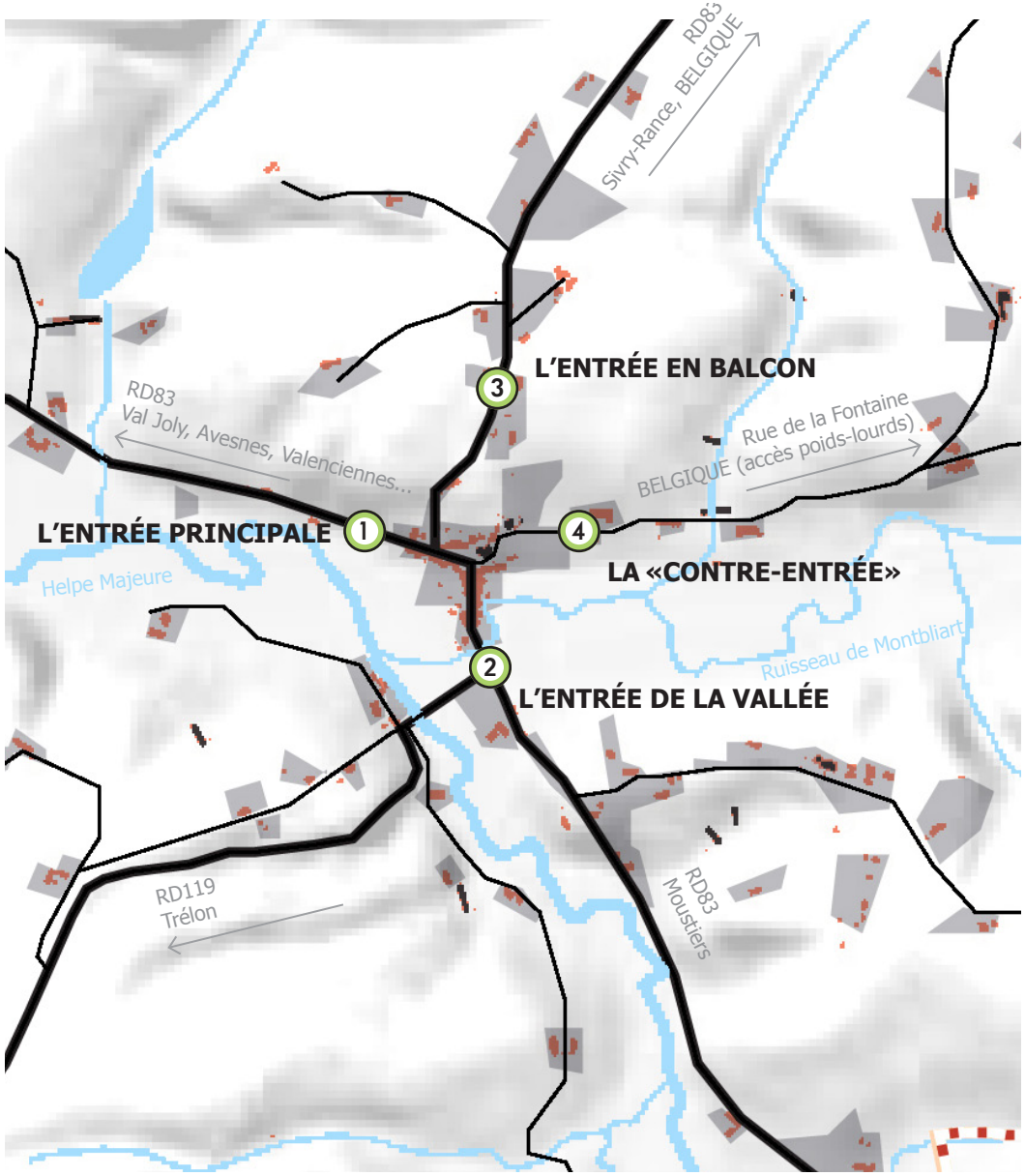
3. En ce qui concerne les transports et les déplacements, dans le cas des plans tenant lieu de plan de déplacements urbains, elles précisent les actions et opérations d'aménagement visant à poursuivre les principes et les objectifs énoncés aux articles L. 1214-1 et L. 1214-2 du code des transports.

LES ENJEUX D'UNE ENTRÉE DE VILLAGE

- Parce qu'elle véhicule une part importante de la perception du village (c'est la première...et la dernière image qu'on en a), une entrée est un point d'aménagement stratégique.
- Subissant les aménagements qui s'étendent d'abord le long de ces axes de circulations,
- La commune d'Eppe Sauvage voit dans l'aménagement de ses entrées de village une opportunité forte de valoriser son cadre de vie.

RAPPEL DES CRITÈRES DE SÉLECTION DES ENTRÉES

- Une sur chacun des axes de circulation motorisée
- Au plus proche de la limite de l'agglomération bâtie constituée par le centre-bourg
- Capacité à véhiculer une image positive de la commune, de son environnement...et de leur articulation !



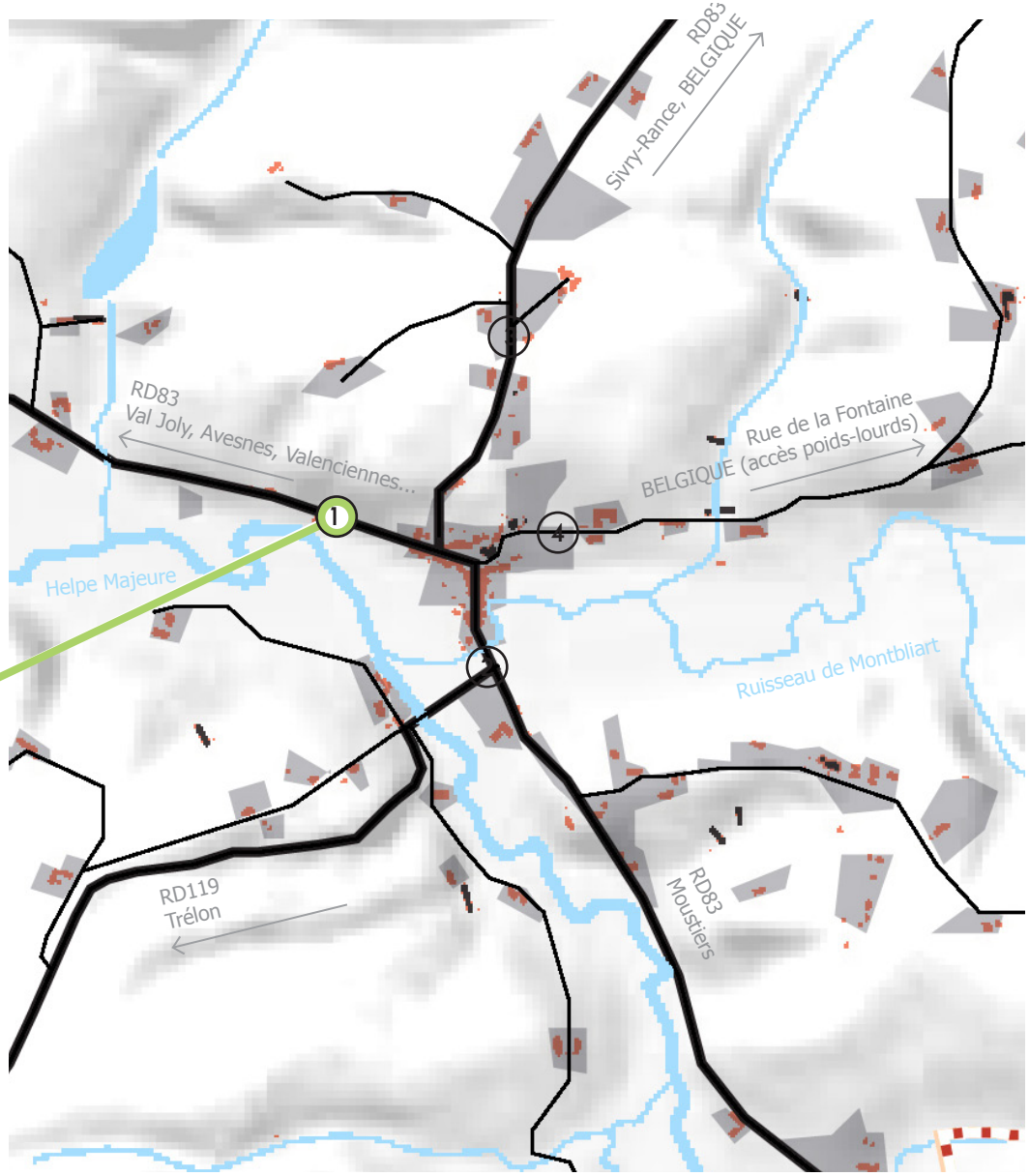
LA MISE EN OEUVRE DES AMÉNAGEMENTS

Les OAP qui portent sur chacune de ces entrées ont vocation à définir des principes d'aménagements relativement légers et simples à mettre en oeuvre

Si l'impulsion initiale sera évidemment du ressort de la commune, qui pourra mobiliser les moyens matériels et humains dont elle dispose, d'autres partenaires s'avèrent incontournables pour la réussite du projet :

- les propriétaires riverains, notamment quand une partie de leurs terrains est directement impacté par ces aménagements varie
- le Parc de l'Avesnois, dans le cadre de ses missions de contractualisation et de sensibilisation à la préservation des milieux (le programme «Plantons le décor» notamment)
- les habitants, qui pourraient trouver ici une occasion accessible de valoriser leur cadre de vie collectif

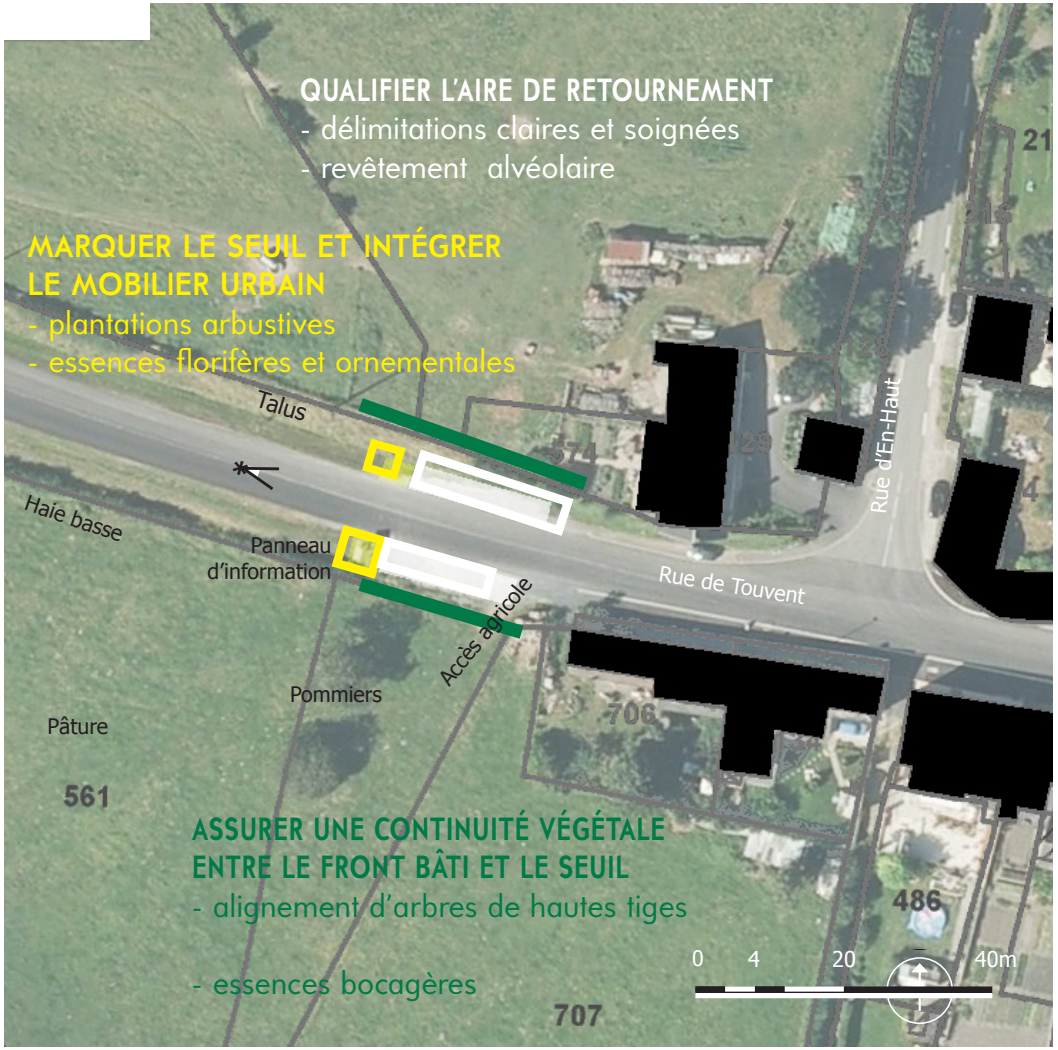
L'ENTRÉE PRINCIPALE



L'ENTRÉE PRINCIPALE

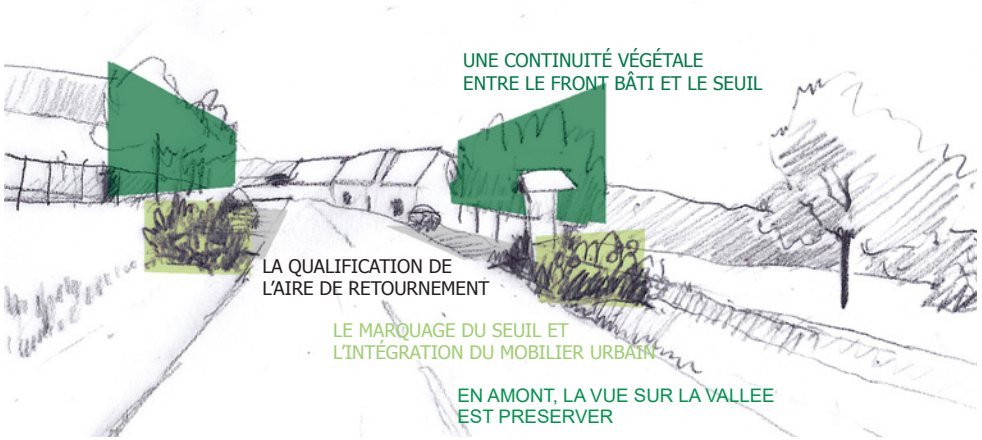
- Il ne s'agit pas forcément de l'entrée la plus importante en termes de trafic, notamment les locaux au quotidien.
- Parce qu'elle s'ouvre du côté du Val Joly et des principaux pôles urbains régionaux (Avesnes, Maubeuge... Valenciennes, Lillle ou Mons), on peut néanmoins lui accorder le statut d'entrée principale.

- **C'est la perception du village depuis l'extérieur et par les touristes qui est en jeu ici**



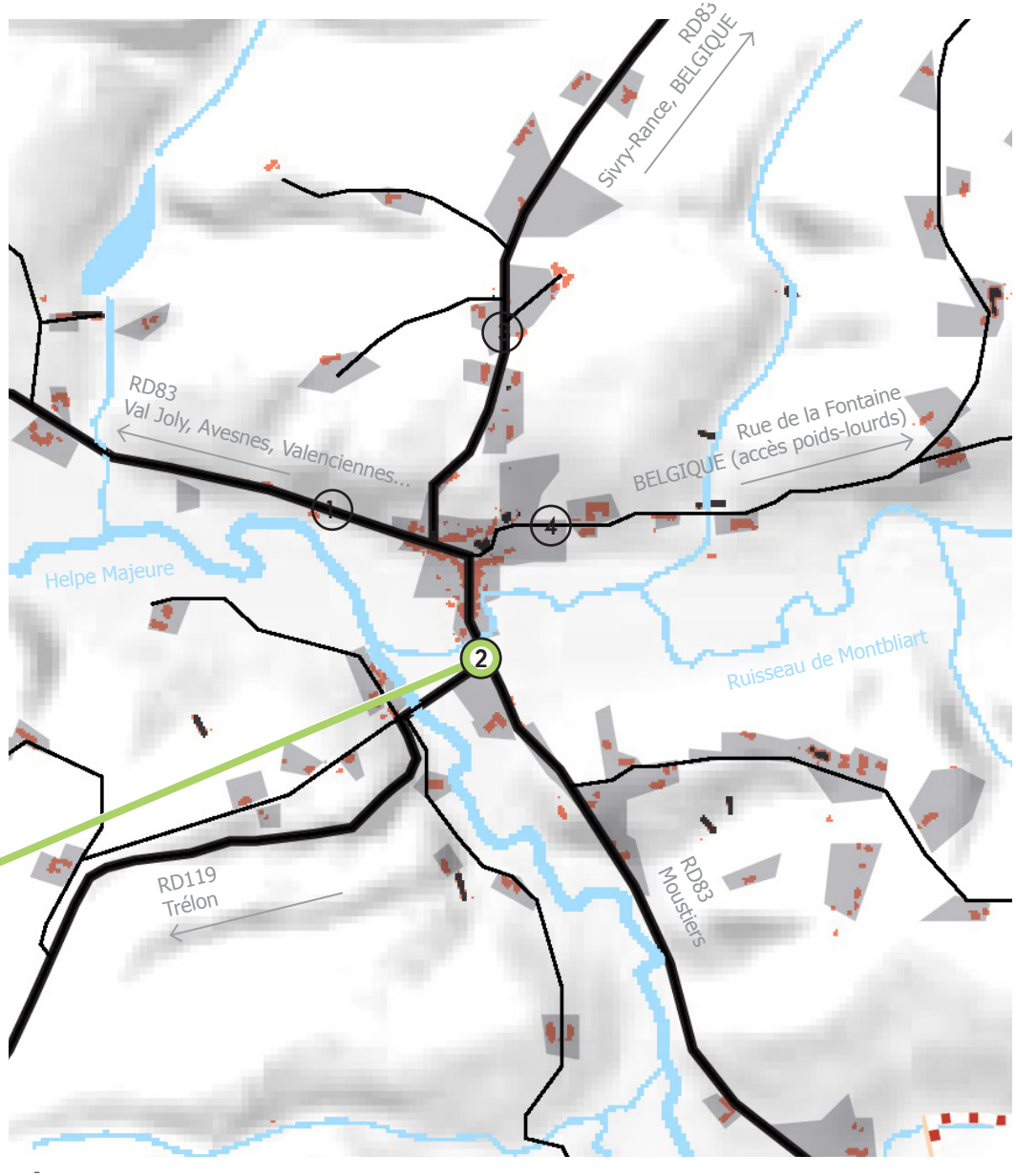
PRINCIPES D'AMÉNAGEMENT

Etat existant



Etat projeté (proposition)

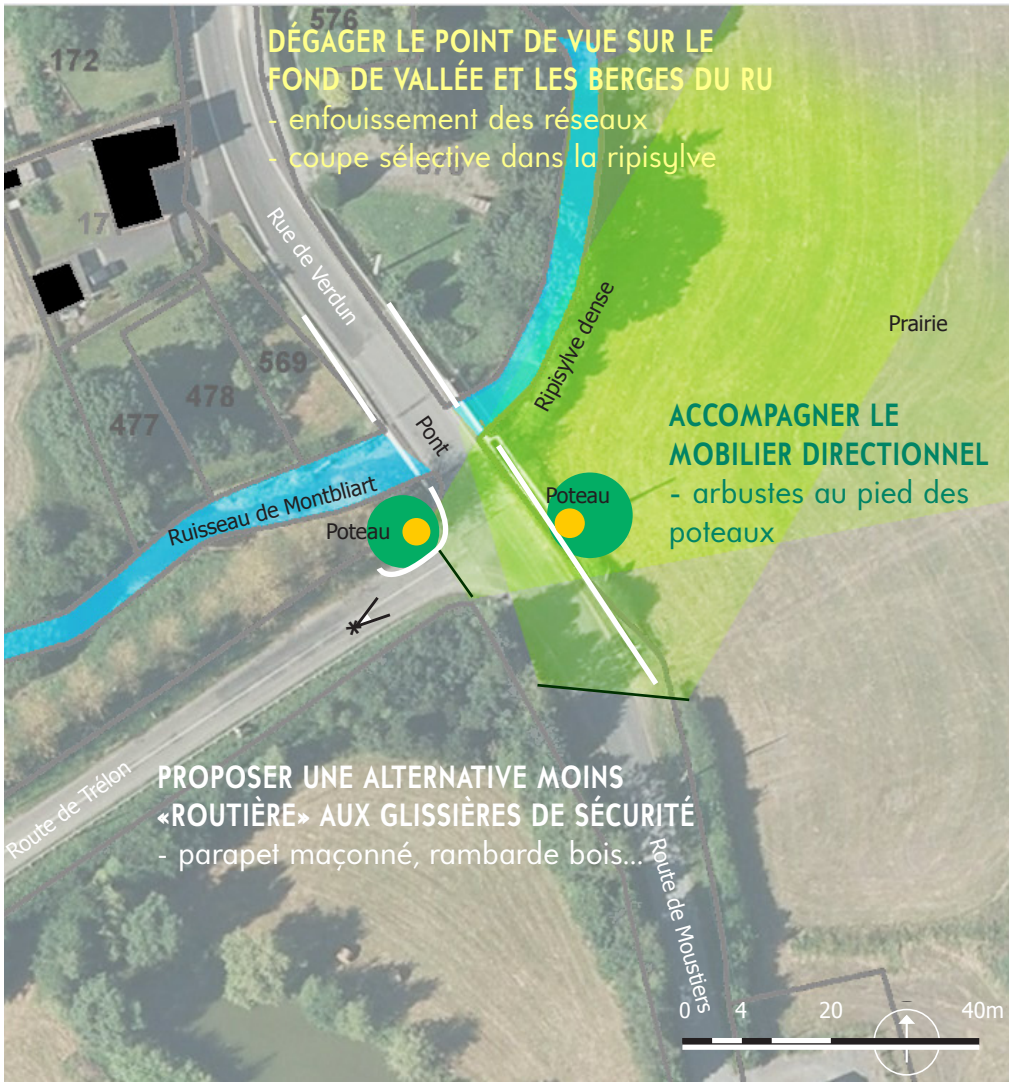
- Par un jeu de hauteurs des arbres qui les composent, les alignements qui cadrent l'entrée compensent la dissymétrie du relief, et recentre les points de vue dans l'axe du village
- Les aménagements étant situés à l'intérieur des limites «officielles» de l'agglomération (matérialisée par les panneaux d'entrée de village), leur conformité avec les standards de sécurité relève de la compétence de la commune



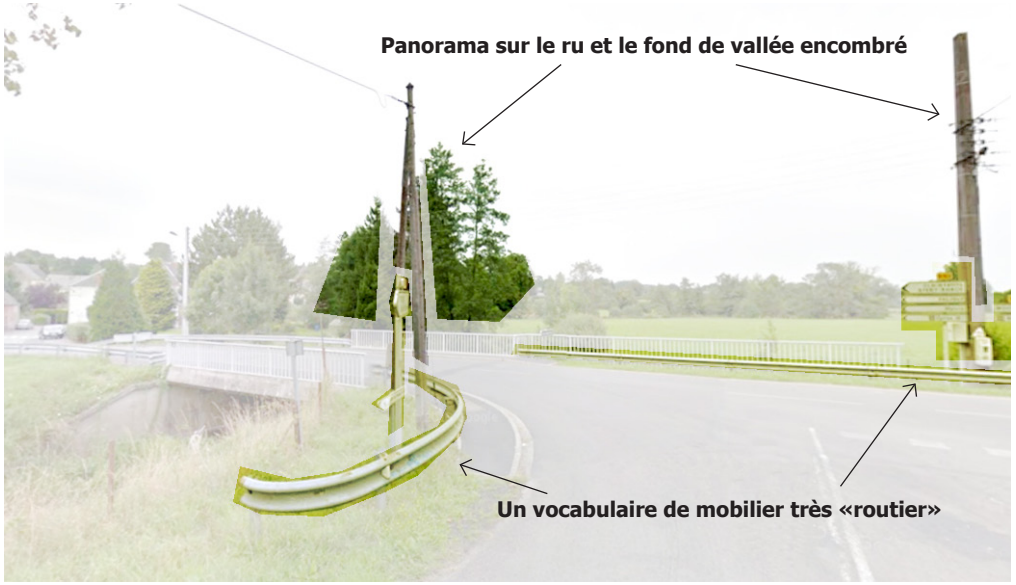
L'ENTRÉE DE LA VALLÉE

L'ENTRÉE DE LA VALLÉE

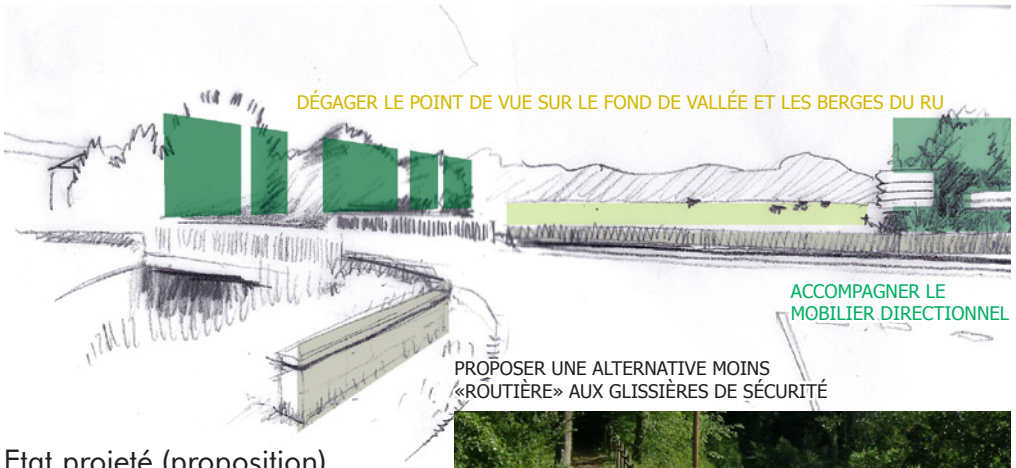
- Cette entrée est essentiellement fréquentée par des habitants du secteur et qui, en provenance de Moustier ou Trélon, transitent régulièrement par la commune.
- Un lien étroit la relie au ruisseau de Montbliart, puisque les deux axes y convergent sur les berges, avant que le franchissement du pont ne marque vraiment l'incursion dans le village.
- **L'enjeu de cet entrée porte sur l'affirmation de la vallée et du ruisseau comme limites naturelles du village**



PRINCIPES D'AMÉNAGEMENT



Etat existant



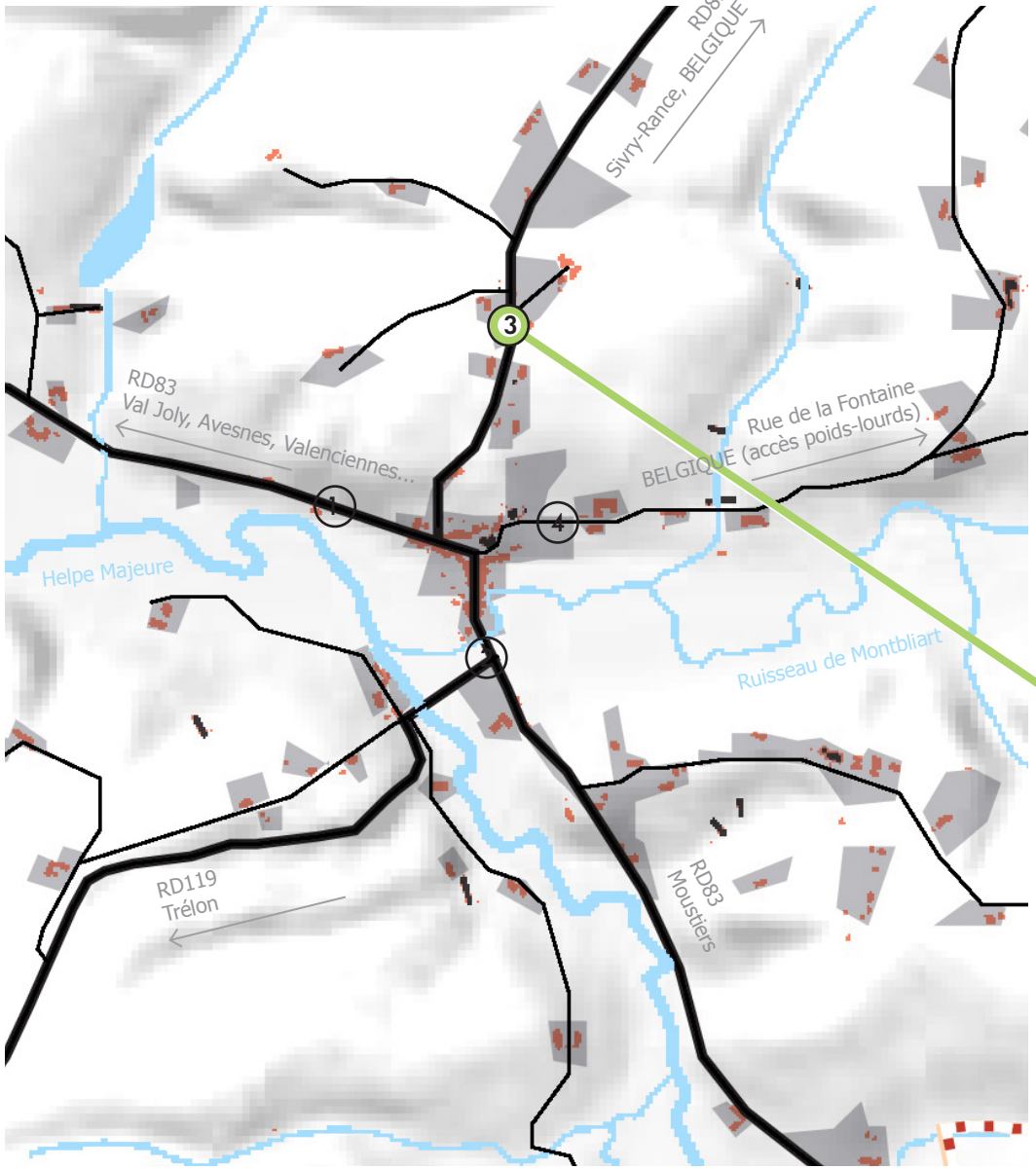
Etat projeté (proposition)

- Les contraintes financières et d'inondabilité, ou la valorisation des ressources locales pourront également amener la commune à opter pour des bordures bois, comme dans la commune voisine de Gussignies (59)

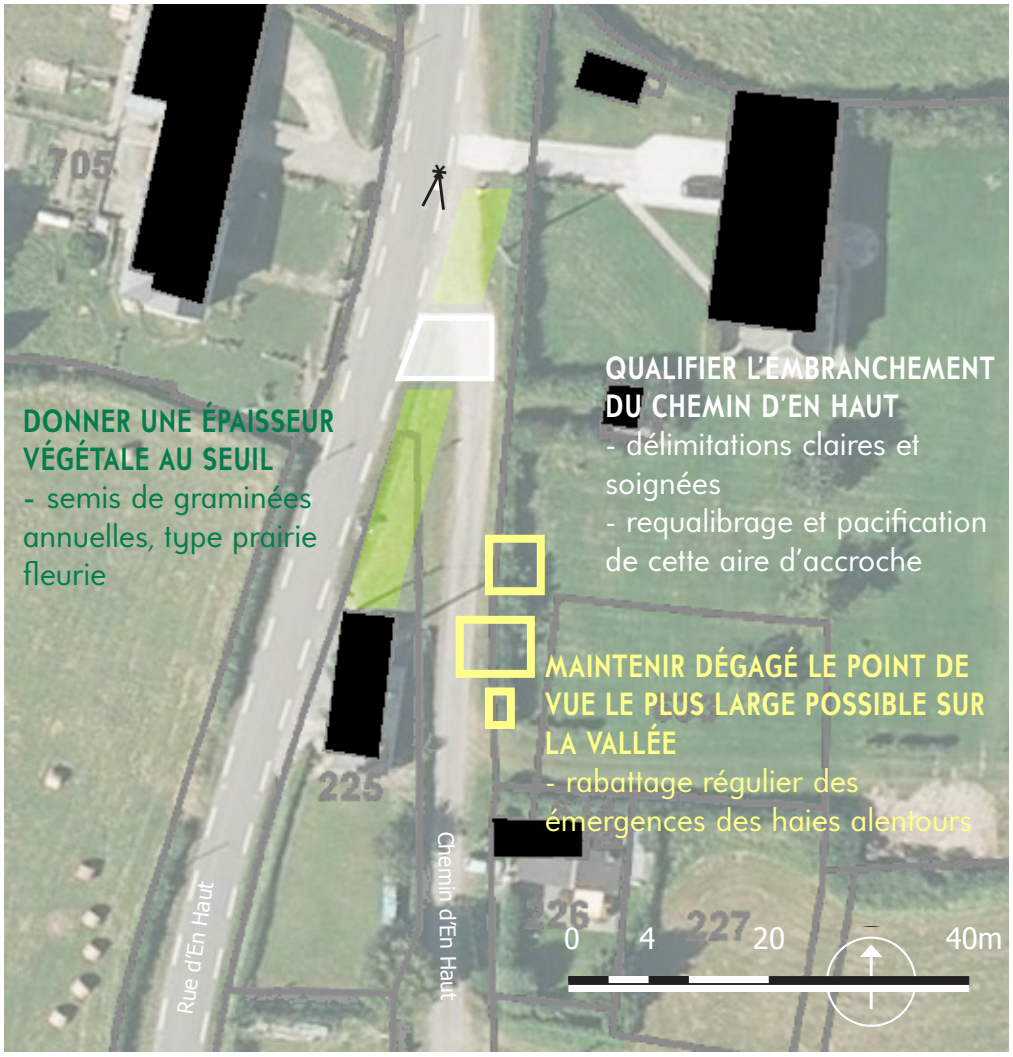
L'ENTRÉE EN BALCON

- Si cette entrée supporte l'essentiel des échanges avec la Belgique, elle n'en reste pas moins fréquentée par une population locale pour des trajets réguliers.
- Située sur les hauteurs du versant, elle offre un point de vue remarquable sur la vallée, avant de descendre dans le village, encore peu perceptible depuis ces hauteurs.
- C'est de cette entrée que démarre le chemin piéton qui descend jusqu'à la mairie et l'église, axe de circulation douce structurant pour la commune

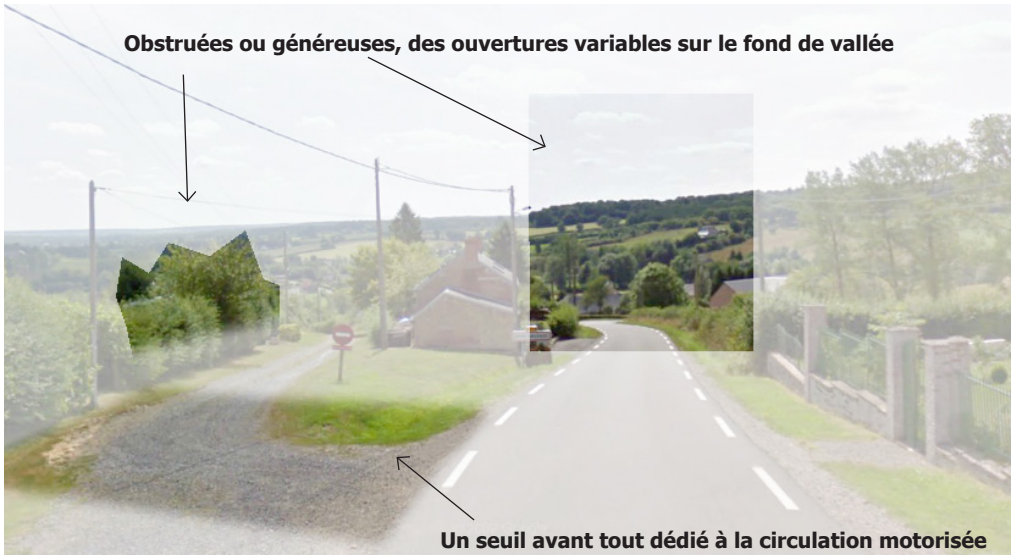
- **L'articulation du village et de la vallée semble être au coeur des enjeux pour cette entrée.**



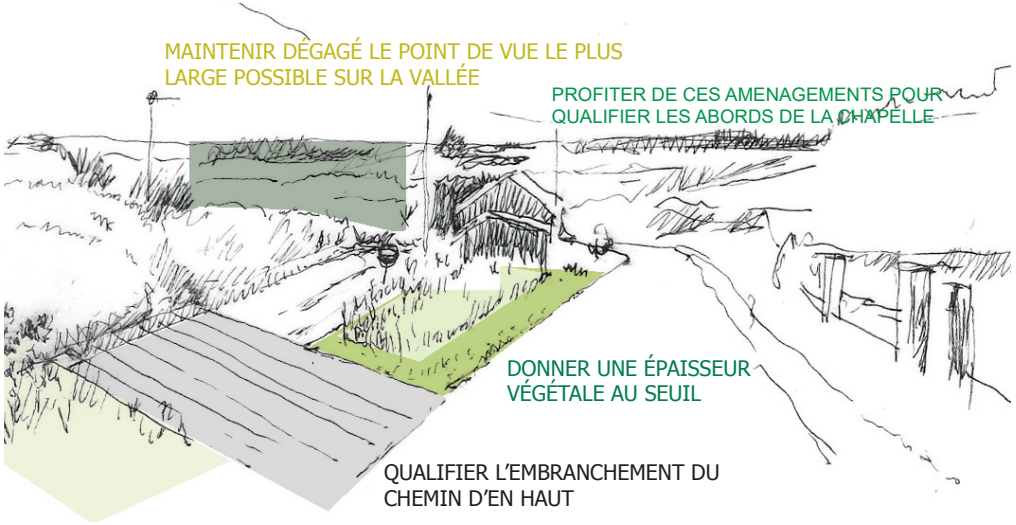
L'ENTRÉE EN BALCON



PRINCIPES D'AMÉNAGEMENT

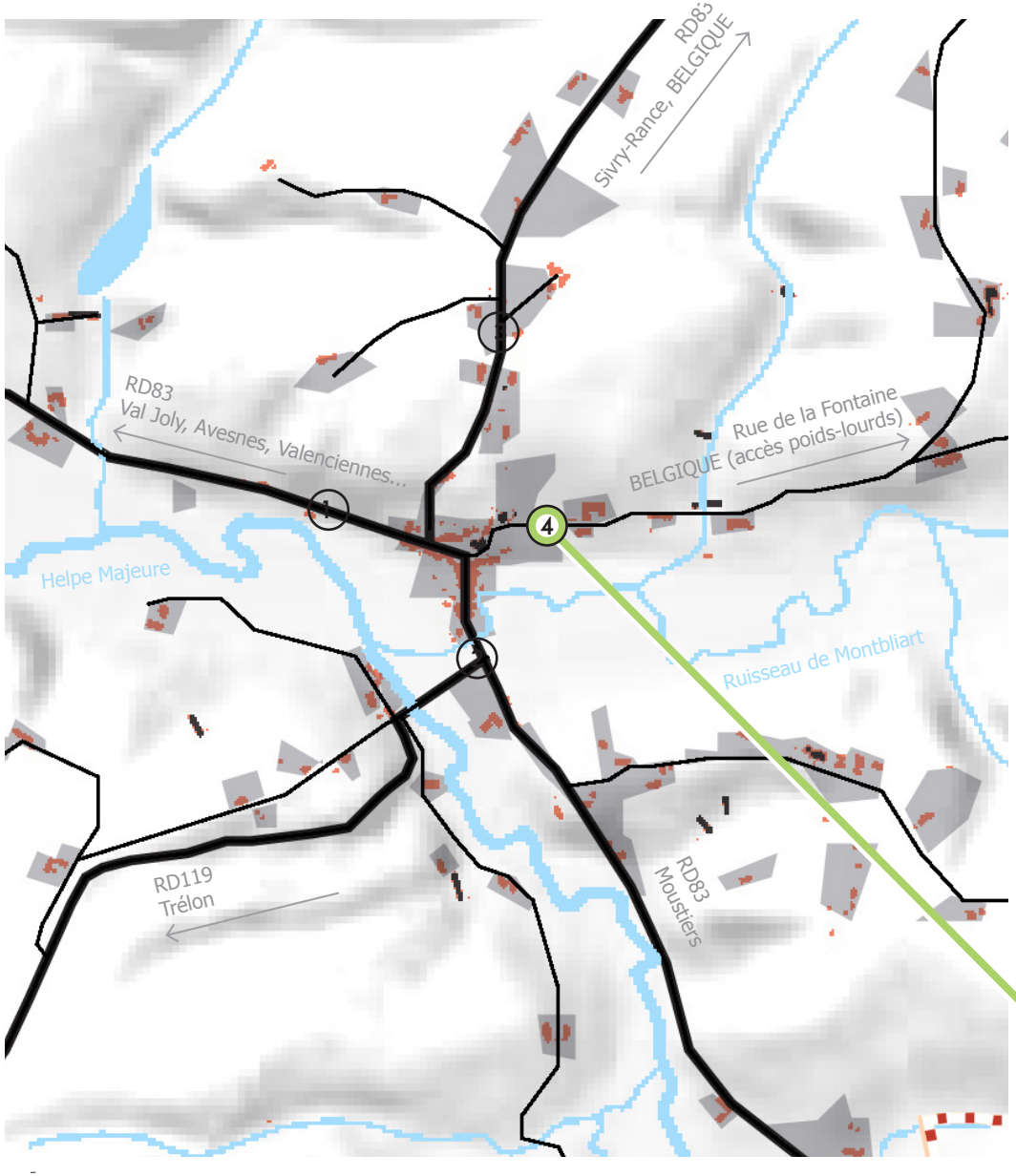


Etat existant



Etat projeté (proposition)

- Le seuil, triangle engazonné auquel il est proposé de donner une épaisseur végétale, est actuellement propriété privéé. Bien qu'elle vise aussi a limiter et faciliter l'entretien de la parcelle, l'association du propriétaire à cette démarche de valorisation est primordiale.

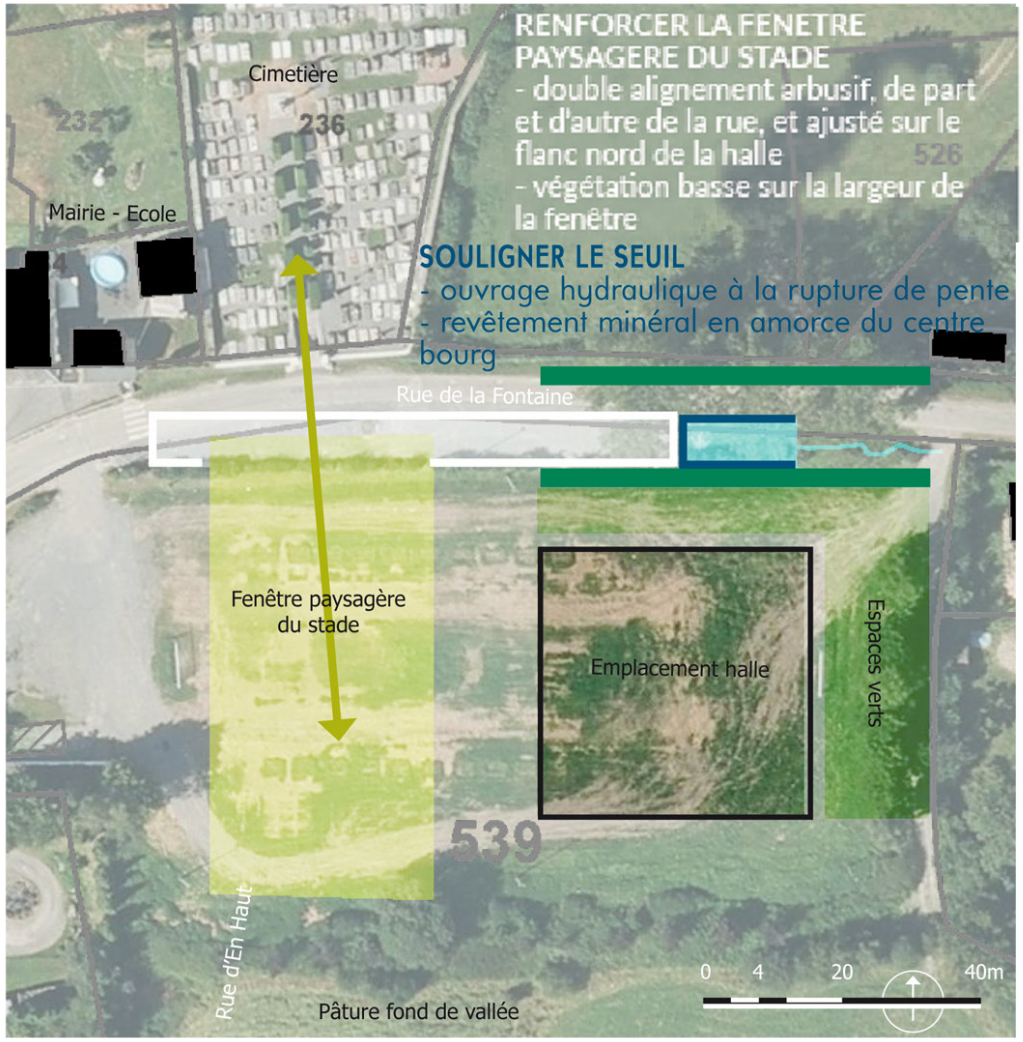


LA «CONTRE-ENTRÉE»

- Cette entrée n'a vocation qu'à accueillir les habitants en provenance des quelques «grains rurbains» qui jalonnent la rue de la Fontaine.
- A ceux ci s'ajoutent pourtant les poids lourds en transit, réorientés sur cet axe depuis la RD119.
- Il en résulte un trafic important, débouchant en plein centre- bourg, l'essentiel des équipements publics se trouvant excentrés sur cette frange de l'enveloppe urbaine.

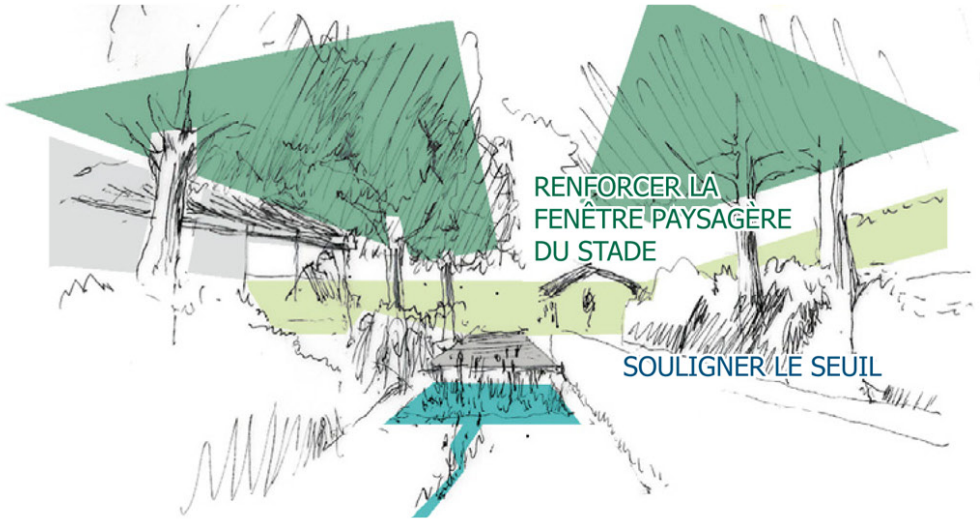
- **C'est la cohabitation du trafic et des équipements publics qui se joue ici**

LA «CONTRE-ENTRÉE»

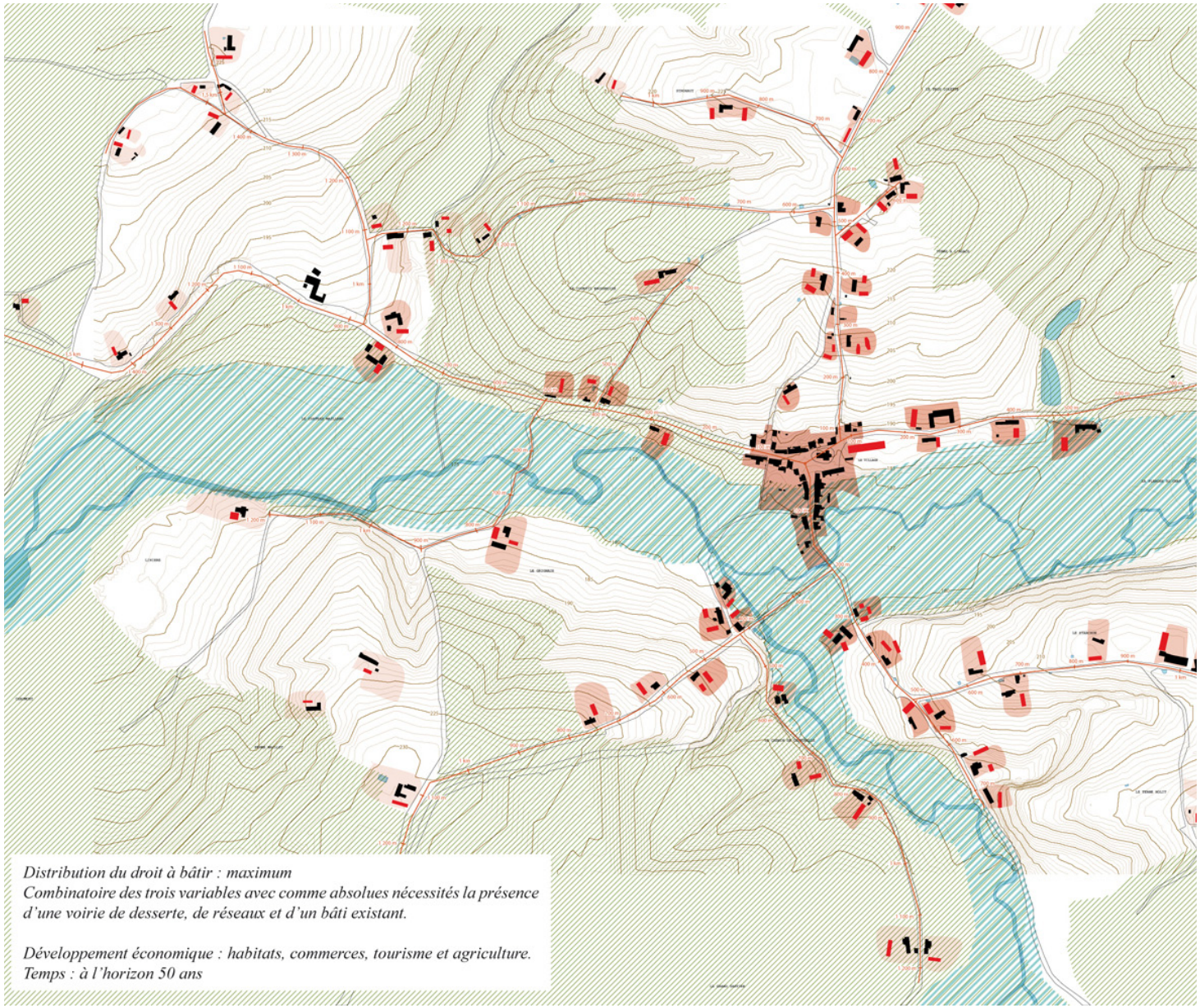


PRINCIPES D'AMÉNAGEMENT

Etat existant



Etat projeté (proposition)



Parallèlement et indépendamment de l'élaboration du PLU, la commune s'est engagée en 2008 dans le projet VUQ, porté par Espaces Naturels Régionaux et les trois Parcs Naturels Régionaux du Nord - Pas de Calais.

La démarche entreprise par la commune correspond à la volonté de réfléchir à un aménagement et à un développement en lien avec le territoire et ses caractéristiques. En automne 2008, Espaces Naturels Régionaux informaient les communes des Parcs Naturels Régionaux de la région de la possibilité d'être aidées dans leur démarche, dans le cadre de l'opération « vers un urbanisme de qualité » (VUQ). La commune d'Eppe-Sauvage a répondu à cet appel à projet et a été retenue, ainsi que cinq autres communes des trois PNR du Nord-Pas de Calais. Cette opération, initiée et financée par le MEEDAT (Ministère de l'Ecologie, du Développement Durable, des Transports et du Logement) a conduit à la réalisation de trois esquisses par trois équipes pluridisciplinaires différentes, puis à la définition d'un avant-projet par l'équipe sélectionnée par le Conseil municipal.

Ce projet a permis d'engager la commune dans une réflexion sur son développement et a abouti à la définition d'un nouveau projet communal. Une réflexion était alors en cours, dans le cadre du PLU, sur la forme et le lieu d'implantation des futures habitations, leur rapport avec le bâti traditionnel et leur intégration dans le bourg ancien et le paysage. Le projet VUQ a amené un requestionnement de ce PLU en cours d'élaboration en proposant **une**

approche alternative à l'élaboration «traditionnelle» d'un PLU : en passant d'un urbanisme de normes à un urbanisme de projet. Dans son contenu, le projet communal interroge aussi bien élus et habitants sur le développement futur du village. Ainsi, la localisation du droit à bâtir s'effectue selon une prise en compte conséquente de l'environnement, de la topographie et du patrimoine bâti d'Eppe-Sauvage. Au regard de ces éléments, la procédure d'élaboration du PLU engagée en 2006 a été stoppée et le Conseil municipal d'Eppe-Sauvage a délibéré en faveur d'une poursuite de l'élaboration d'un PLU qui s'appuie sur une démarche de projet, prenant en compte la réflexion menée lors de l'étude VUQ à partir de 2008.

Le contenu du projet VUQ à Eppe-Sauvage :

La démarche VUQ à Eppe-Sauvage a été l'occasion de penser un mode de développement de la commune prenant fortement en compte les qualités paysagères du territoire.

L'équipe sélectionnée à l'issue de la phase esquisse a proposé une approche paysagère dominante avec une articulation du projet autour de deux composantes: **le « déjà là » et le régime de la distance, fondement de l'identité d'Eppe-Sauvage, intégrées dans un dispositif habité de grain rurbain.**

A la façon d'un grain photographique, le grain rurbain désigne **« la densité et l'intensité des formes urbaines, leurs pleins et leurs vides, mais aussi leurs niveaux d'équipements et d'animation ».**

Concrètement, plusieurs principes sont attachés à ce concept de grain. Le grain correspond à un dispositif bâti autosuffisant réunissant plusieurs logements, s'accrochant à un élément bâti traditionnel existant. Le principe de grain vise à réhabiliter qualitativement un bâti ancien (ancienne ferme dégradée par exemple) en habitat, en l'appuyant sur la construction neuve de plusieurs logements.

L'idée du grain étant notamment une relation fine de valorisation réciproque entre l'ancien et le contemporain. Le concept de grain correspond aussi à une forte prise en compte du paysage dans la proposition d'aménagement : l'implantation du bâti se ferait dans le sens de la pente afin de ménager les vues entre les constructions…

Les fondements de VUQ à Eppe-Sauvage peuvent donc être résumés selon les points suivants :

- Un développement urbain basé sur la logique de grain rurbain ;
- Un développement de la commune dans le respect des patrimoines (naturel, paysager, bâti) :
  - maintien des qualités paysagères de la vallée et des perspectives visuelles,
  - valorisation du patrimoine bâti existant (réhabilitation, rénovation),
  - préservation du patrimoine naturel (milieux naturels, biodiversité ...)
- La qualité et la diversité des logements, en favorisant notamment le vivre ensemble.

La traduction des grains rurbains :

La démarche d'élaboration d'un PLU-projet entreprise par la commune d'Eppe-Sauvage trouve donc son origine dans la volonté de se doter d'un outil lui permettant de traduire réglementairement et de manière cohérente son projet adapté à son territoire et à ses qualités paysagères.

Les objectifs poursuivis dans le cadre de l'élaboration du PLU-projet à Eppe-Sauvage sont :

- Intégrer les principes paysagers et de constructibilité de l'avant-projet VUQ dans le contexte réglementaire ;
- Constituer un outil juridique permettant la mise en œuvre du projet VUQ, notamment via la retranscription de la logique de grains rurbains dans le PLU ;
- Accroître et diversifier l'offre de logements;
- Prendre en compte de l'environnement, l'agriculture, les paysages et les patrimoines ;
- Maintenir les qualités paysagères de la vallée ;
- S'appuyer sur le patrimoine bâti existant pour éviter le mitage et valoriser le centre-bourg ;
- Préserver les milieux naturels, la biodiversité.

Pour répondre à ces objectifs très clairement exprimés dans le cahier des charges d'élaboration du PLU, nous avons posé la conjonction de trois principes fondateurs :

Le premier principe fondateur est de limiter le nombre de grains rurbains à trois ou quatre sites, même si nous avons étudié sept potentialités.

Le choix entre ces sites a fait l'objet d'une concertation qui a débouché sur les quatre sites prioritaires directement opérationnels après l'approbation du PLU.

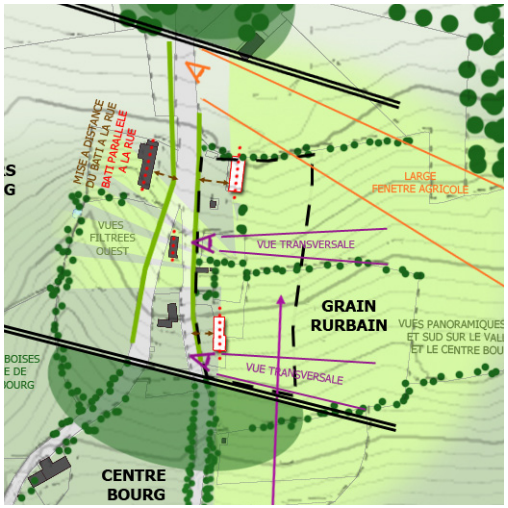
Pour les autres sites, une procédure de révision allégée pourra permettre l'urbanisation d'un seul nouveau grain rurbain à la fois.

Le deuxième principe fondateur est de fixer six critères auxquels doivent répondre de manière exhautive, tous les futurs grains rurbains :

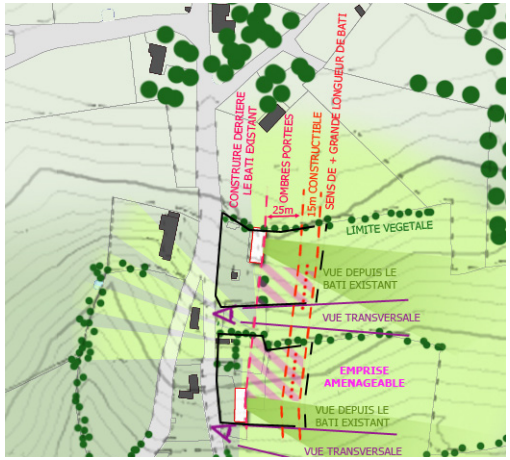
- 1 - La prise en compte de l'étude «Vers un Urbanisme de Qualité» qui proposée, comme absolues nécessités, la présence d'une voirie de desserte, de réseaux et d'un bâti existant ;
- 2 - Une localisation en dehors du PPRI de l'Helpe Majeure ;
- 3 - Une localisation en dehors des sites Natura 2000 ;
- 4 - La présence d'une grange mutable permettant «d'attacher» le projet ;
- 5 - Une situation géographique propice à «Partager le Paysage».
- 6 - Une valeur d'exemple pour les futures opérations à réaliser au sein de la commune ou plus largement dans le milieu rural ...

Le troisième et dernier principe fondateur est d'encadrer très strictement l'aménagement de ces grains rurbains par des OAP très détaillées, qui examinent notamment:

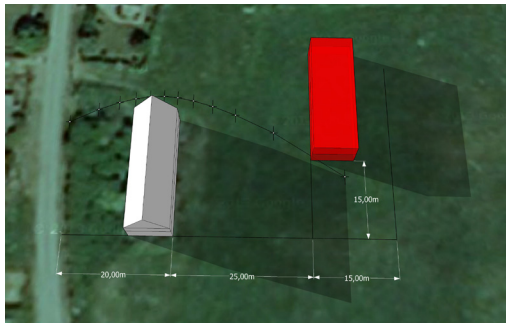
- le contexte bâti et paysager du grain et également son impact depuis le coteau voisin ...



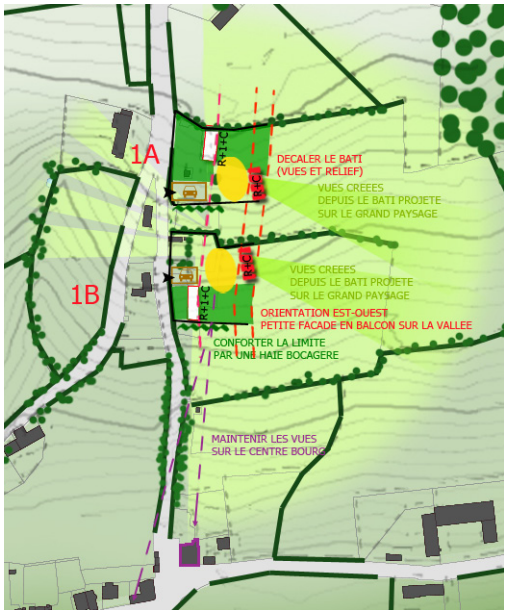
- l'emprise aménageable du grain, définie par cinq composantes de l'implantation :
  - les vues transversales à maintenir, depuis la rue comme depuis le bâti existant,



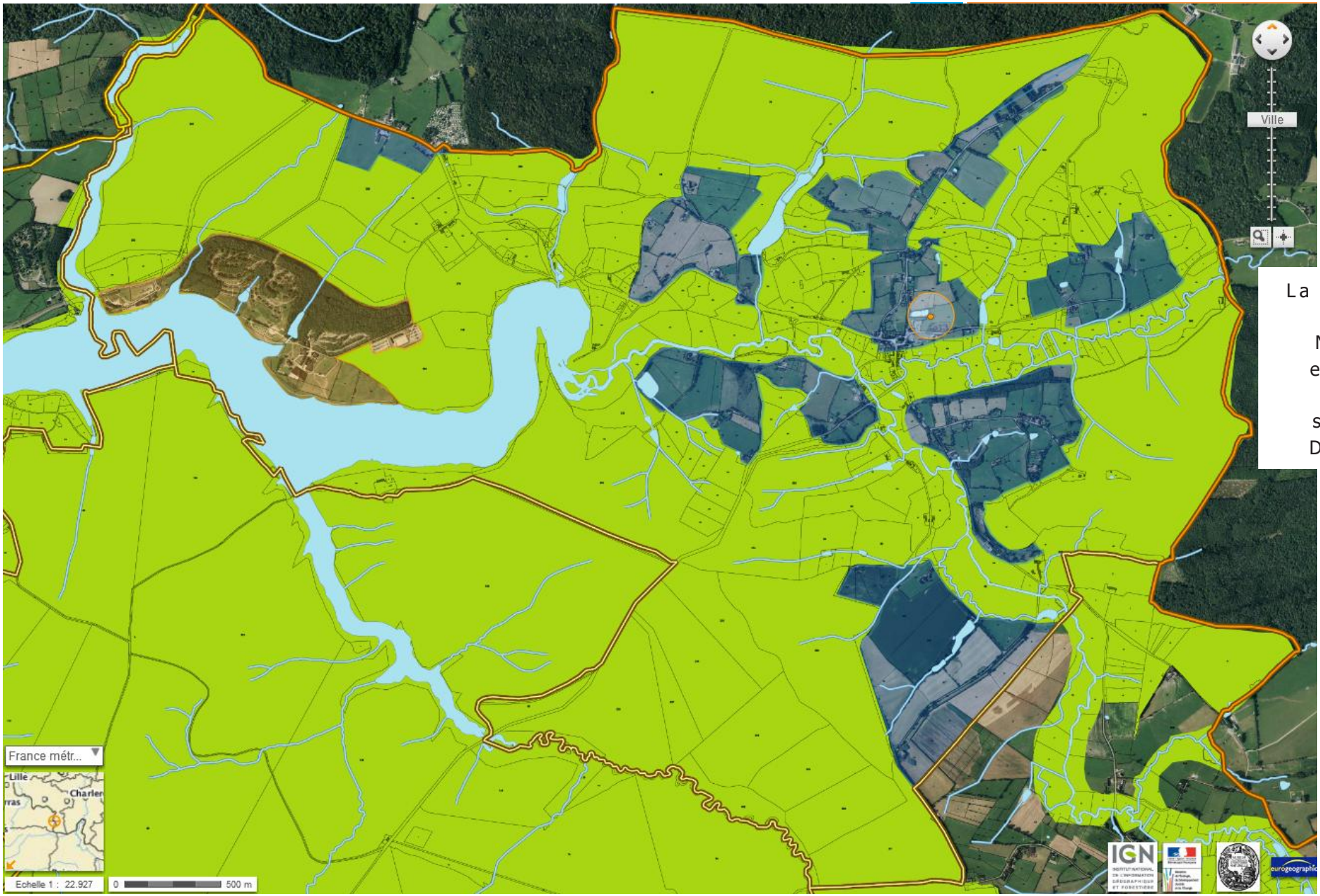
- les effets de masque et d'ombres portées d'un bâtiment sur l'autre,



- l'impact du bâtiment projeté depuis la rue,
- l'impact du bâtiment projeté dans le paysage proche et lointain,
- l'intégration dans la pente.



- les préconisations d'aménagement du grain et la vérification de l'impact des nouvelles dans le paysage.



La localisation des sites Natura 2000 et des zones naturelles sensibles du Département

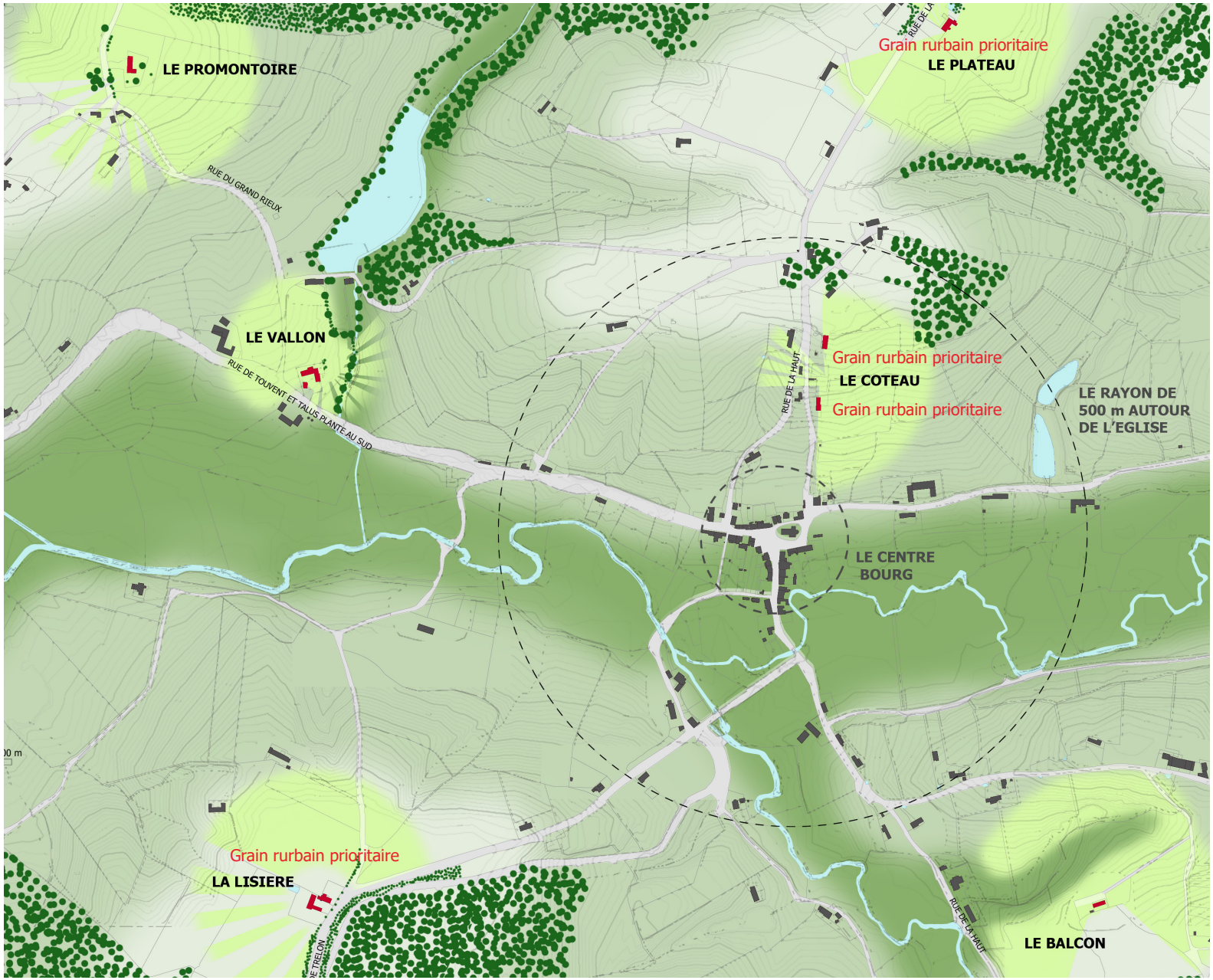
Parmi les sept grains rurbains identifiés pour les raisons développés en pages 13 et 14 des OAP, les quatre prioritaires sont :

- les deux grains du Coteaux,
- le grain du Plateau,
- le grain de la Lisière.

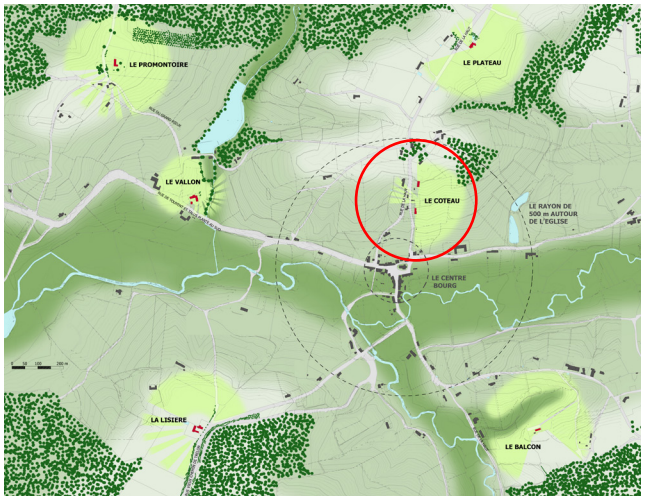
Ce choix se justifie par la conjonction des trois règles de priorisations suivantes :
- 1 : la proximité de la centralité et des équipements publics ;
- 2 : la desserte viaire plus favorable, qui reporte la sélection du grain Le Balcon ;
- 3 : l'absence d'étude complémentaire au titre des zones humides, qui reporte la sélection du grain Le Vallon.

Les grains non prioritaires peuvent le devenir par modification ou révision allégée du PLU, à condition de venir remplacer un grain initialement prioritaire, pour garder toujours le même nombre de grains urbanisables à court terme.

Enfin, comme le mentionne l'évaluation environnementale, l'aménagement du grain rurbain «Le vallon» reste conditionné à la réalisation d'une étude zone humide permettant de délimiter précisément les terres humides.



LA LOCALISATION DU GRAIN

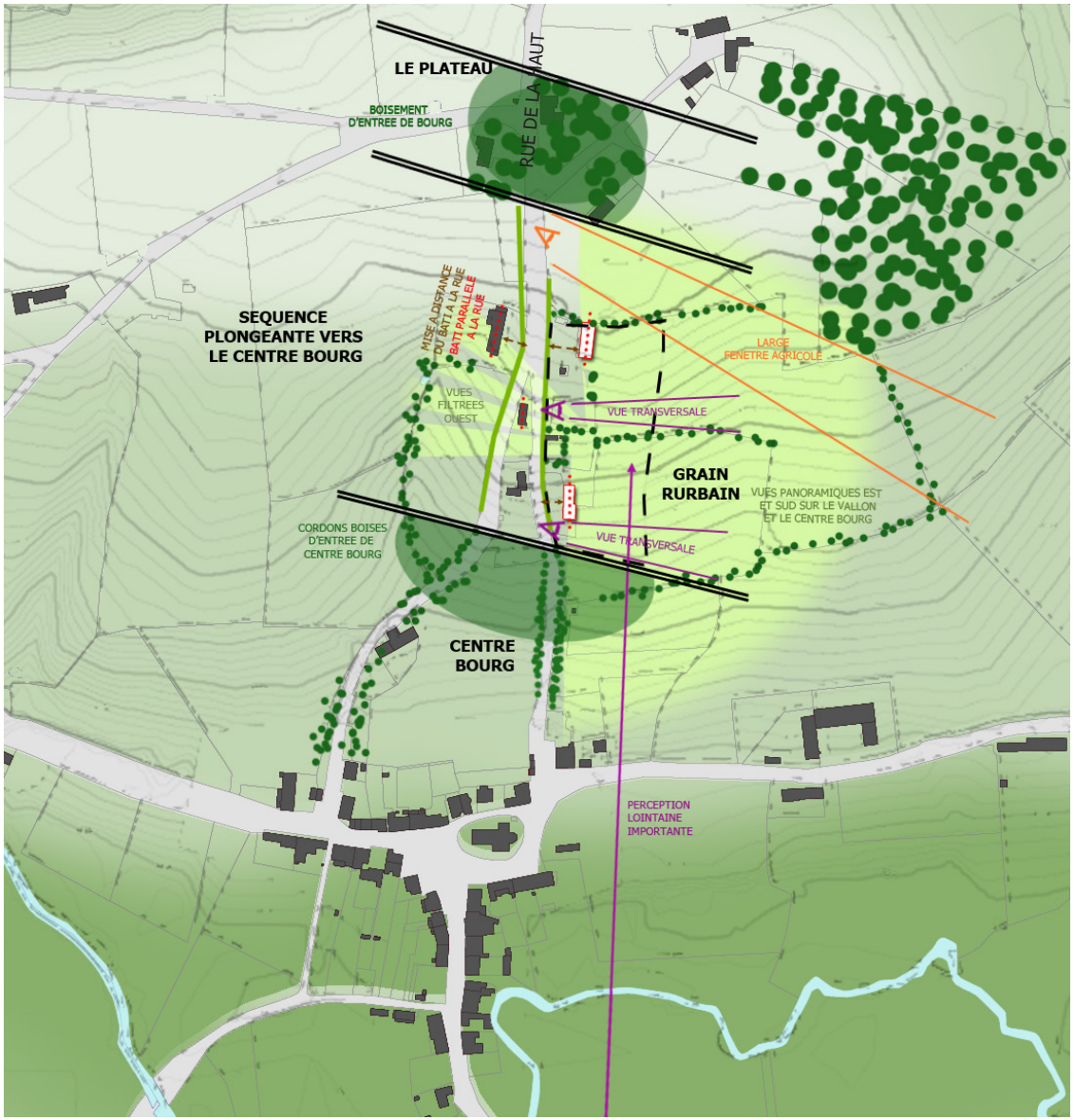


PERIMETRE LARGE DU GRAIN RURBAIN
BATI EXISTANT
VUES PANORAMIQUES
SEQUENCE VEGETALE MARQUEE
HAIES BOCAGERES
HAIES TAILLEES
SENS DU FAITAGE
MISE A DISTANCE DU BATI EXISTANT A LA RUE
FENETRE AGRICOLE
VUES TRANSVERSALES A LA PARCELLE

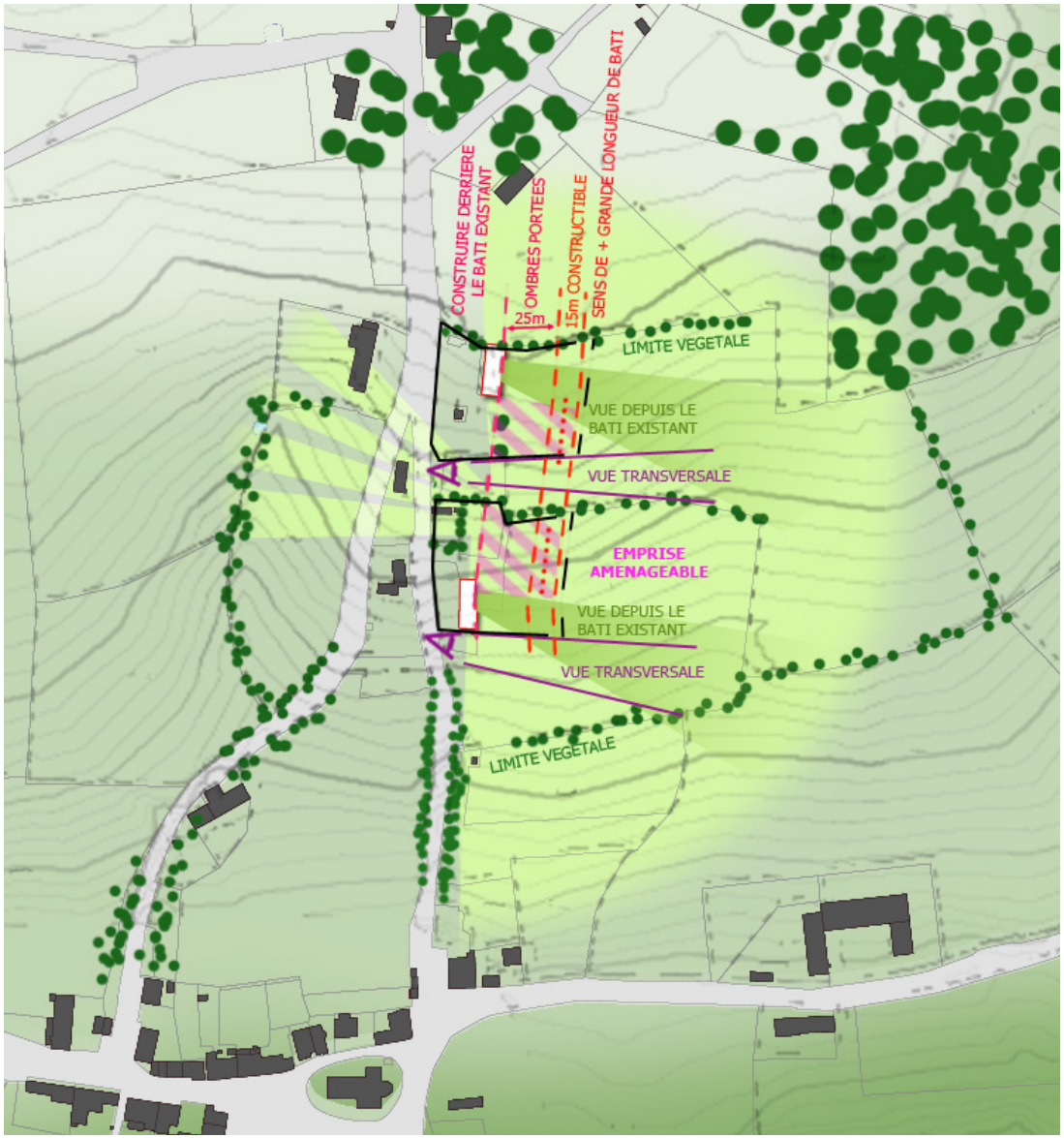
Ce grain est localisé sur le coteau Nord, avant de plonger vers le centre bourg. Il est visible depuis l'autre versant, en perception lointaine assez forte.
Il s'articule autour de deux bâtiments parallèles à la rue, de gabarit assez important (R+1+c).

LE GRAIN DANS SON PAYSAGE

LE CONTEXTE BATI ET PAYSAGER DU GRAIN



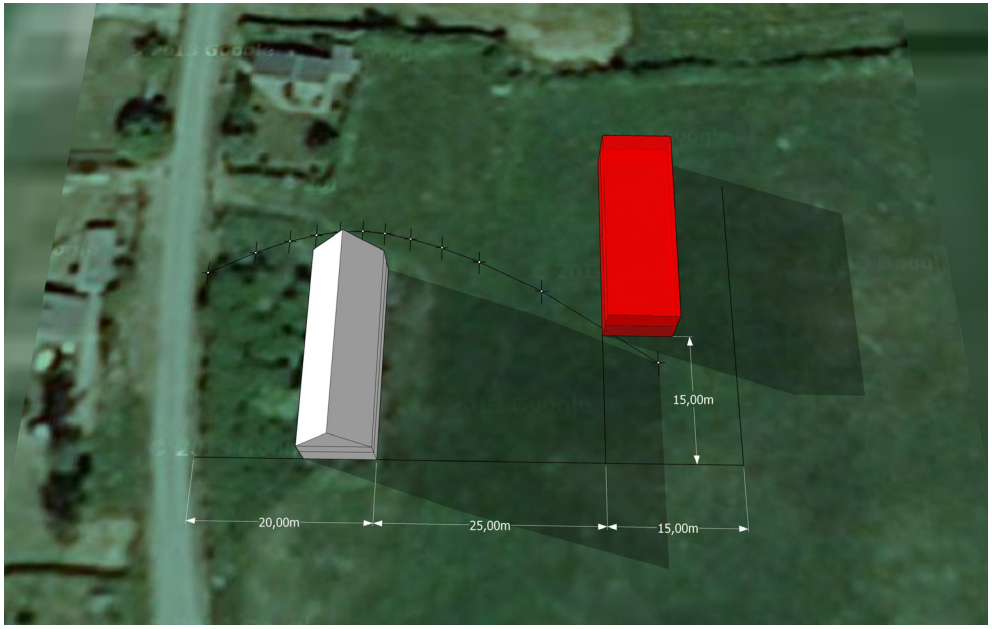
L'EMPRISE AMENAGEABLE DU GRAIN



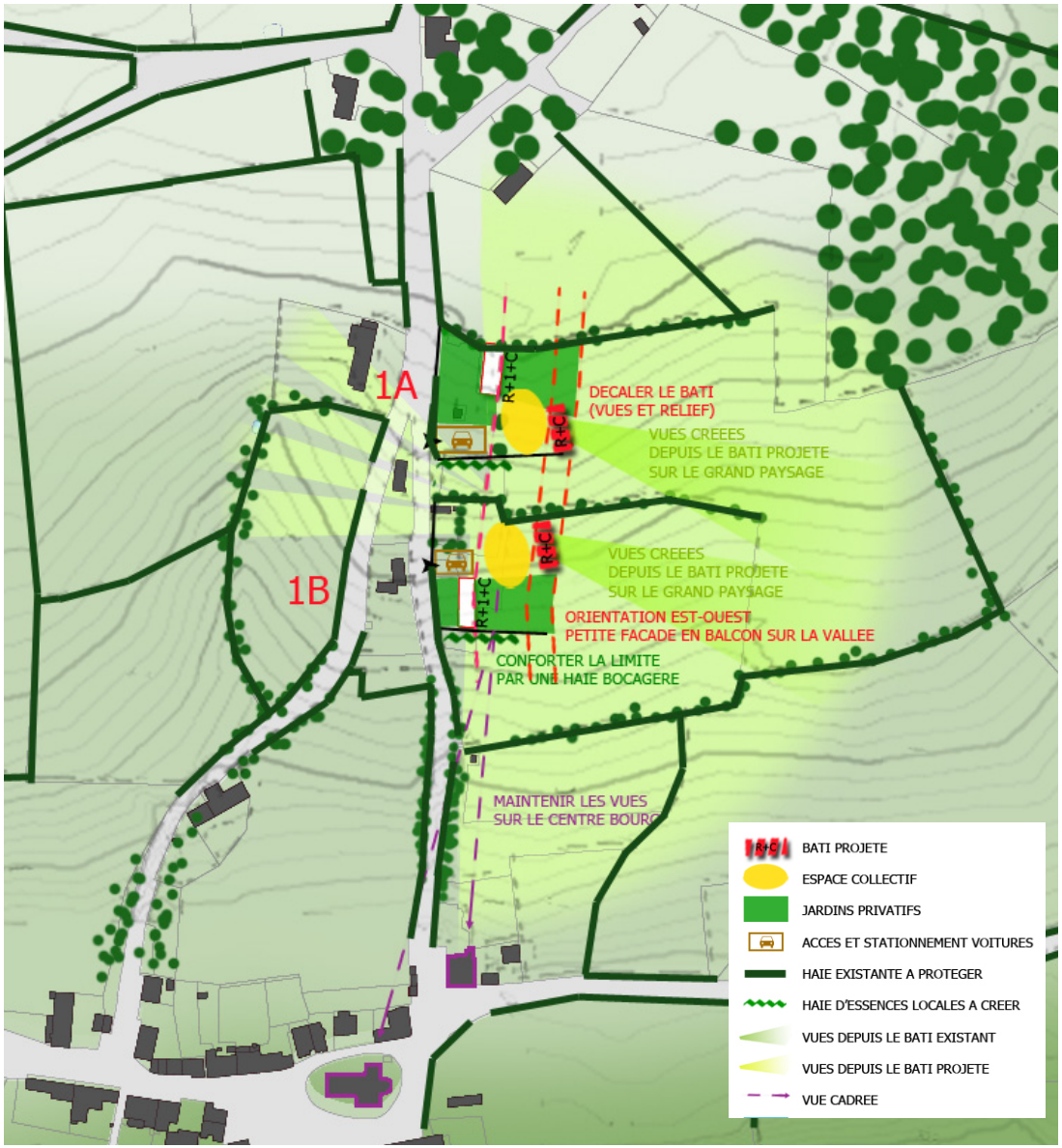
EMPRISE AMENAGEABLE
LIMITE DE CONSTRUCTION
BANDE CONSTRUCTIBLE
VUES DEPUIS LE BATI EXISTANT

Les critères d'implantation prennent en compte :
- les vues transversales à maintenir, depuis la rue comme depuis le bâti existant,
- les effets de masque et d'ombres portées d'un bâtiment sur l'autre,
- l'impact du bâtiment projeté depuis la rue,
- l'impact du bâtiment projeté dans le paysage proche et lointain,
- l'intégration dans la pente.

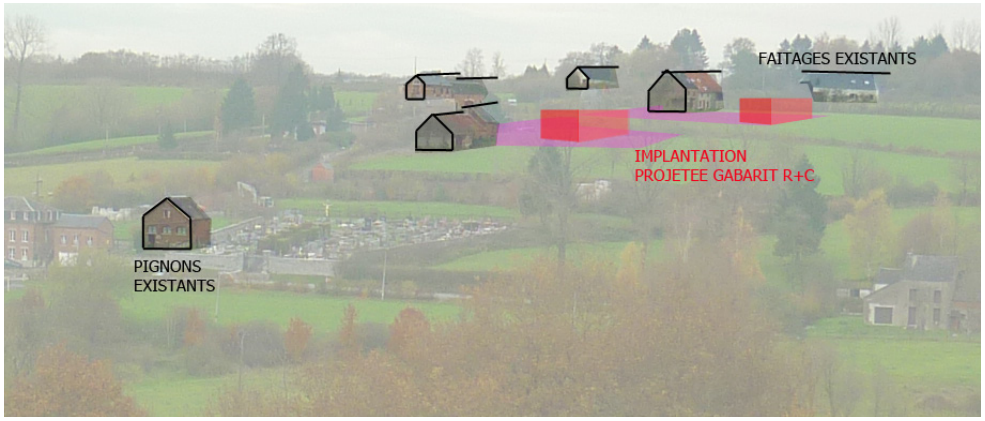
LES OMBRES PORTEES (en été et fin de journée)



LES PRECONISATIONS D'AMENAGEMENT DU GRAIN



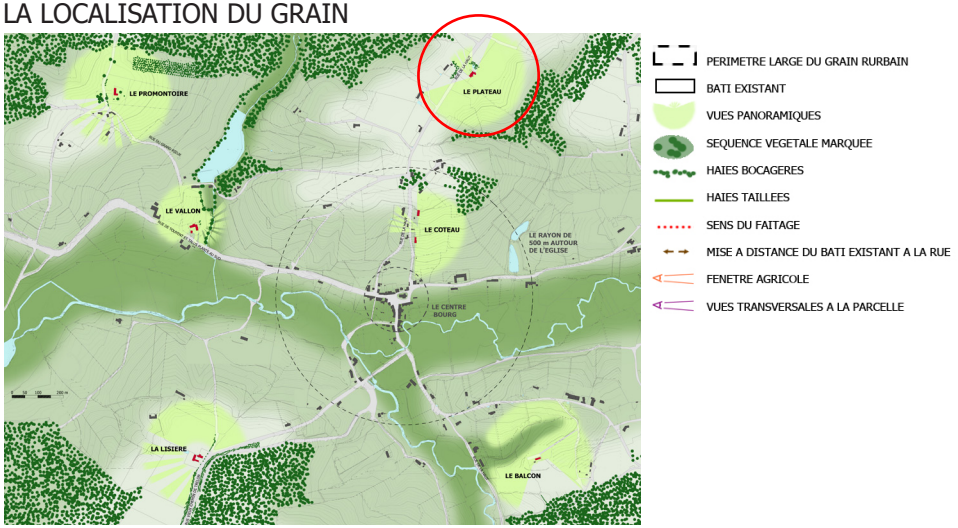
L'IMPACT DES NOUVELLES CONSTRUCTIONS DANS LE PAYSAGE



Les effets de décalage du bâti projeté permettent :
- d'optimiser l'intégration dans la pente (perpendiculaire aux courbes de niveaux...)
- de qualifier les espaces extérieurs, entre les espaces mutualisés (accès, stationnement, cour commune ...) et les espaces privatifs (jardins),
- de partager les vues sur le paysage, de cadrer les vues sur des éléments plus spécifiques.

Les OAP doivent prendre en compte toutes les mesures d'événement et de compensation formulées dans l'évaluation des incidences Natura 2000 :
- Maintien des haies arbustives aux abords et plantation de nouvelles haies et arbres têtards sur le pourtour des parcelles. Notamment par la préservation concertée du bocage ;
- Respect des emprises et du calendrier écologique lors des aménagements ;
- Inventaires écologiques à actualiser lors d'un nouveau projet pour s'assurer de l'absence d'espèces protégées non détectées à ce jour, car évolution possible des terrains dans le temps ;
- Prévoir un démarrage des travaux hors période de reproduction (hors la période mars à août), l'objectif est d'éviter la destruction de nids d'oiseaux protégés.

LA LOCALISATION DU GRAIN



Ce grain est localisé sur le plateau Nord, disposant de larges vues depuis la rue de la haut.
Il s'articule autour d'un bâtiment parallèle à la rue, de gabarit assez important (R+1+c).

LE GRAIN DANS SON PAYSAGE

LE CONTEXTE BATI ET PAYSAGER DU GRAIN

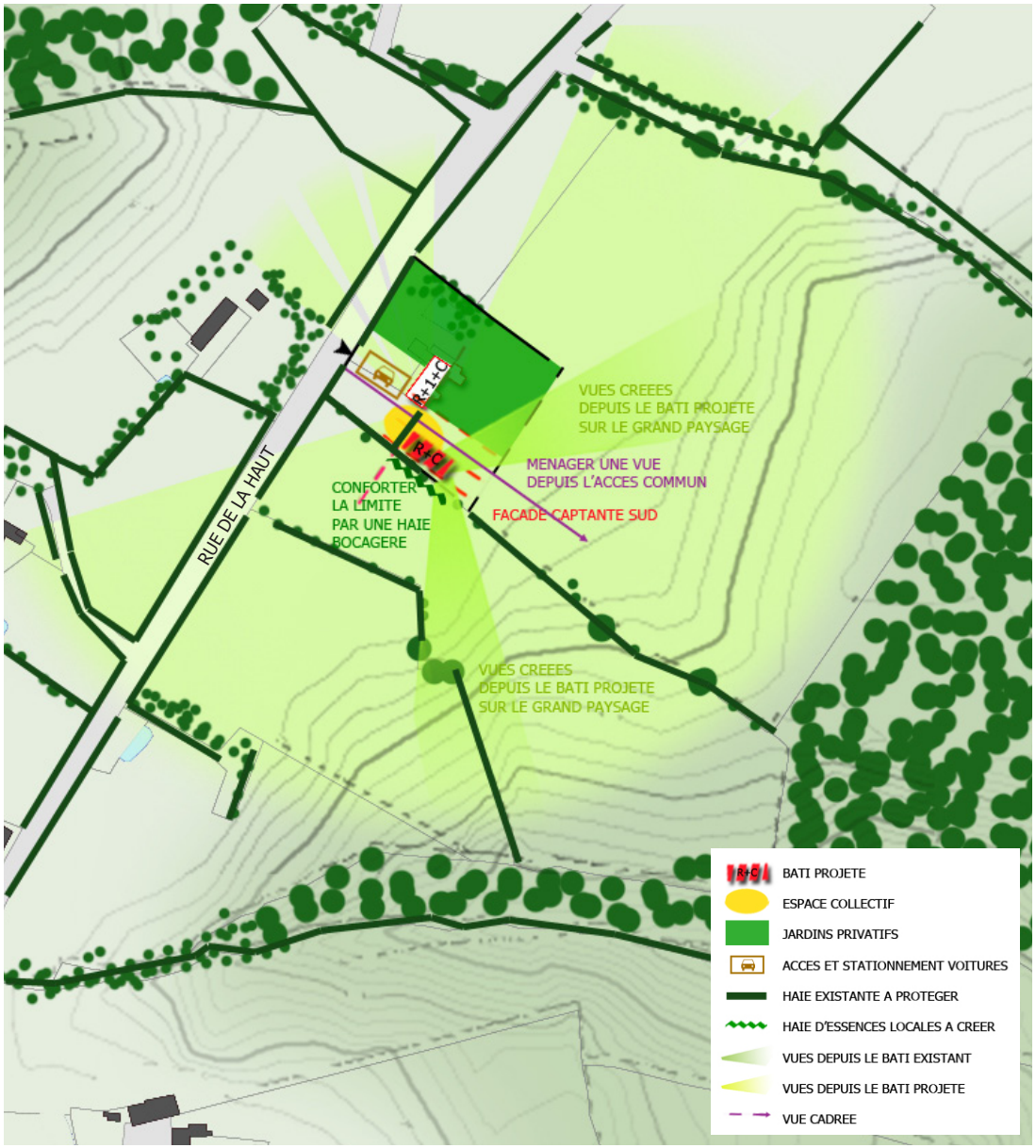
L'EMPRISE AMENAGEABLE DU GRAIN

EMPRISE AMENAGEABLE
LIMITE DE CONSTRUCTION
BANDE CONSTRUCTIBLE
VUES DEPUIS LE BATI EXISTANT

Les critères d'implantation prennent en compte :
- la présence de la mare au Nord,
- les effets de masque et d'ombres portées d'un bâtiment sur l'autre,
- l'impact du bâtiment projeté depuis la rue,
- l'impact du bâtiment projeté dans le paysage proche et lointain,
- l'intégration dans la pente.

LES OMBRES PORTEES (en été et fin de journée)

LES PRECONISATIONS D'AMENAGEMENT DU GRAIN

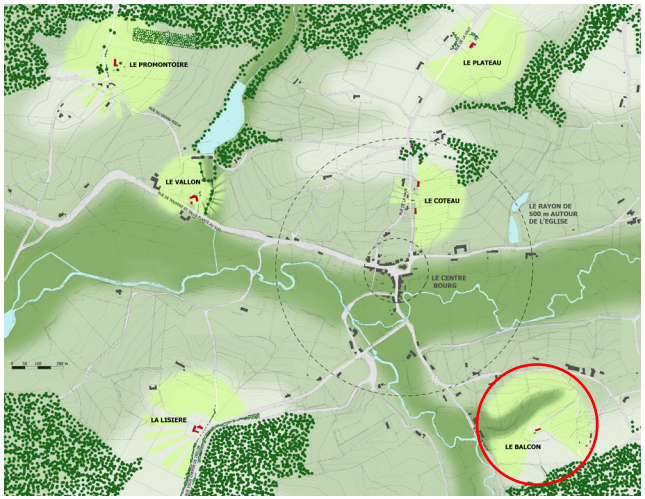


L'IMPACT DES NOUVELLES CONSTRUCTIONS DANS LE PAYSAGE

Les effets de décalage du bâti projeté permettent :
- d'optimiser l'intégration dans la pente (perpendiculaire aux courbes de niveaux...)
- de qualifier les espaces extérieurs, entre les espaces mutualisés (accès, stationnement, cour commune ...) et les espaces privatifs (jardins),
- de partager les vues sur le paysage, de cadrer les vues sur des éléments plus spécifiques.

Les OAP doivent prendre en compte toutes les mesures d'événement et de compensation formulées dans l'évaluation des incidences Natura 2000 :
- Maintien des haies arbustives aux abords et plantation de nouvelles haies et arbres têtards sur le pourtour de la parcelle. Maintien et restauration de la mare existante (environ 130 m²) ;
- Respect des emprises et du calendrier écologique lors des aménagements ;
- Inventaires écologiques à actualiser lors d'un nouveau projet pour s'assurer de l'absence d'espèces protégées non détectées à ce jour, car évolution possible des terrains dans le temps ;
- Prévoir un démarrage des travaux hors période de reproduction (hors la période mars à août), l'objectif est d'éviter la destruction de nids d'oiseaux protégés.

LA LOCALISATION DU GRAIN

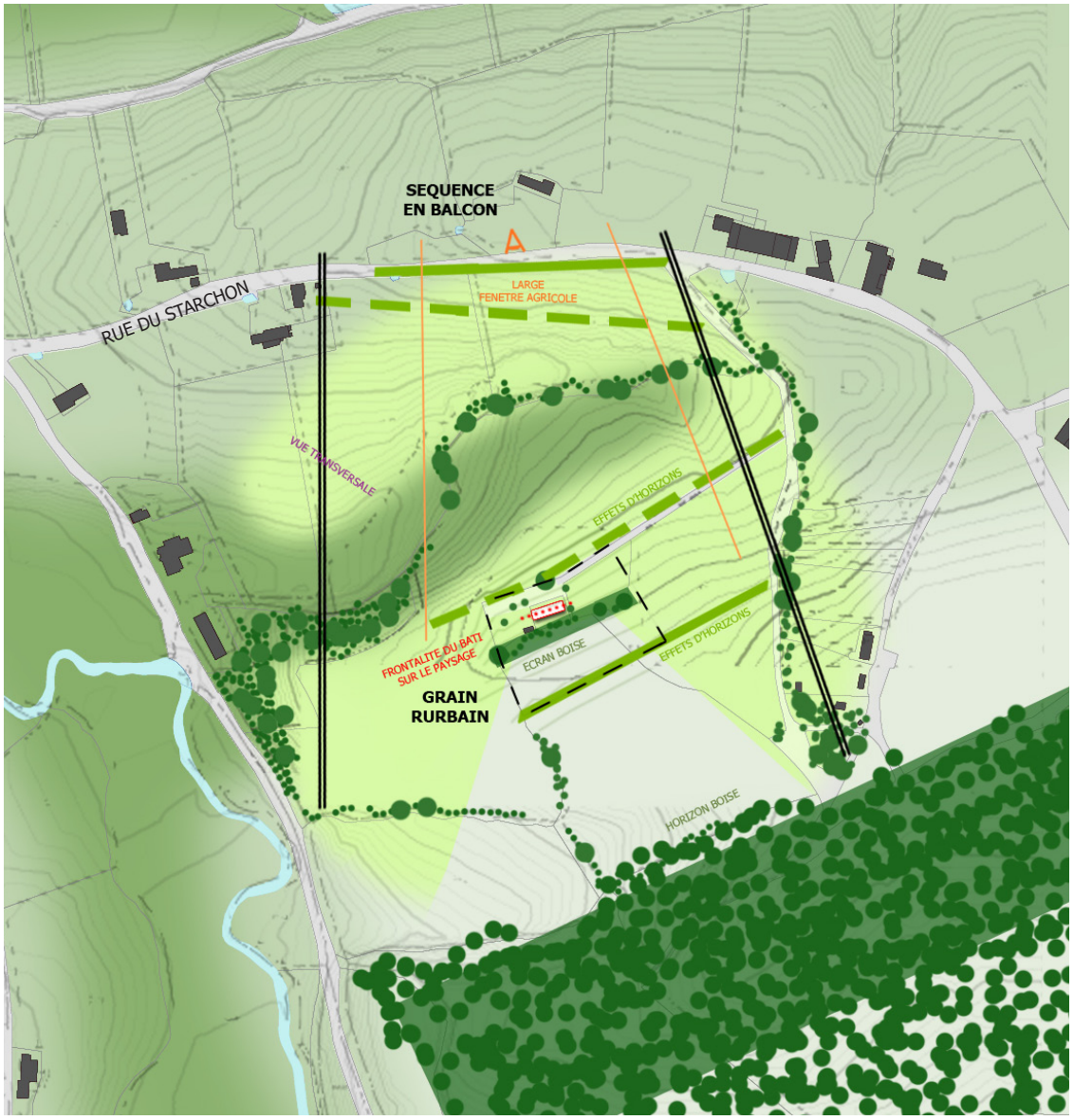


PERIMETRE LARGE DU GRAIN RURBAIN
BATI EXISTANT
VUES PANORAMIQUES
SEQUENCE VEGETALE MARQUEE
HAIES BOCAGERES
HAIES TAILLEES
SENS DU FAITAGE
MISE A DISTANCE DU BATI EXISTANT A LA RUE
FENETRE AGRICOLE
VUES TRANSVERSALES A LA PARCELLE

Ce grain est localisé sur le coteau Sud, en situation privilégiée de balcon sur la vallée, disposant de larges vues vers le centre bourg.
Il s'articule autour d'un bâtiment parallèle au chemin d'accès, de gabarit assez important (R+1+c).

LE GRAIN DANS SON PAYSAGE

LE CONTEXTE BATI ET PAYSAGER DU GRAIN

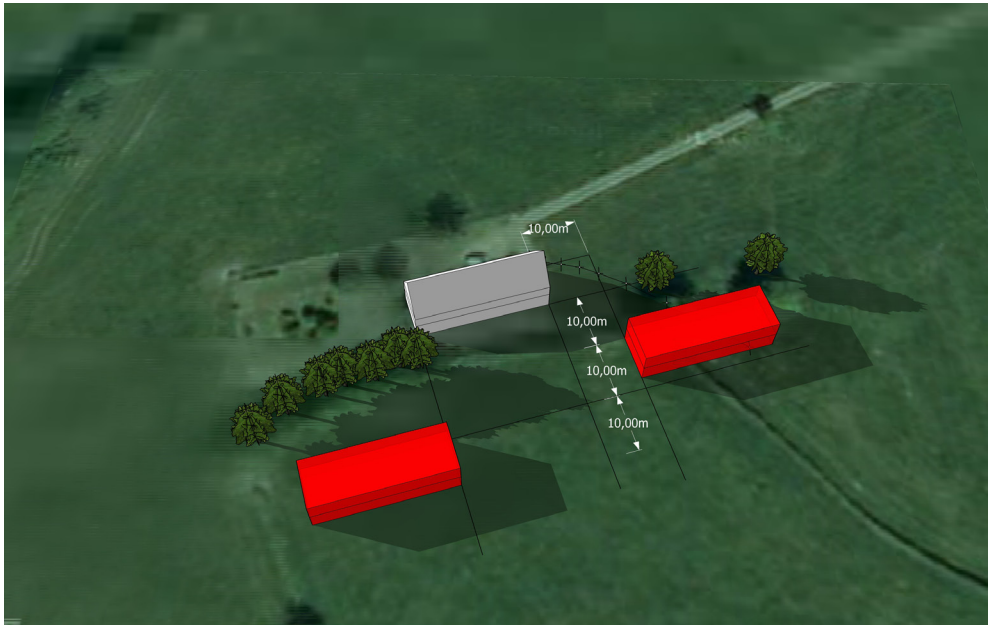


L'EMPRISE AMENAGEABLE DU GRAIN

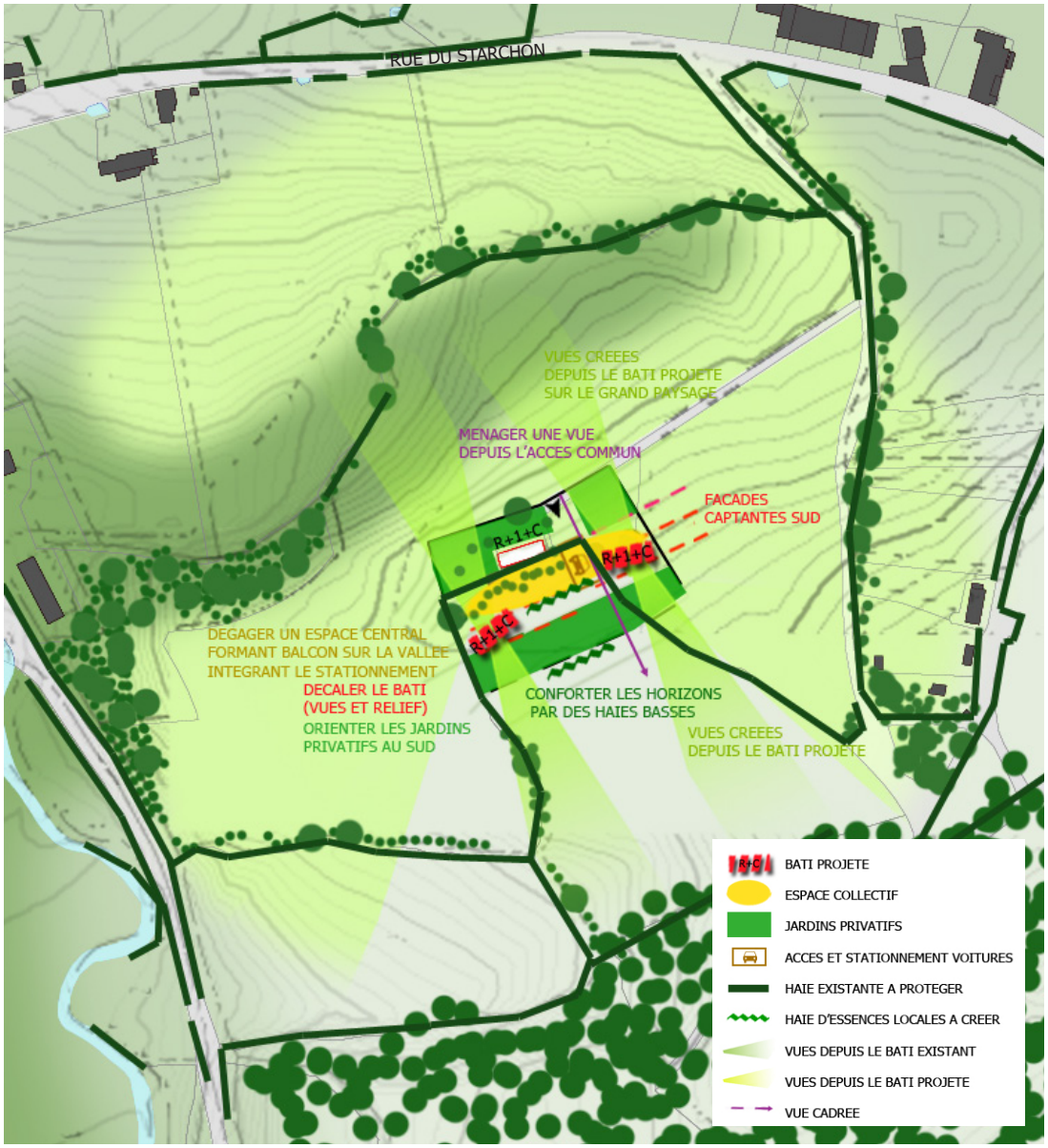
EMPRISE AMENAGEABLE
LIMITE DE CONSTRUCTION
BANDE CONSTRUCTIBLE
VUES DEPUIS LE BATI EXISTANT

Les critères d'implantation prennent en compte :
- les vues transversales à maintenir, depuis la rue comme depuis le bâti existant,
- les effets de masque et d'ombres portées d'un bâtiment sur l'autre,
- l'impact du bâtiment projeté depuis la rue,
- l'impact du bâtiment projeté dans le paysage proche et lointain,
- l'intégration dans la pente.

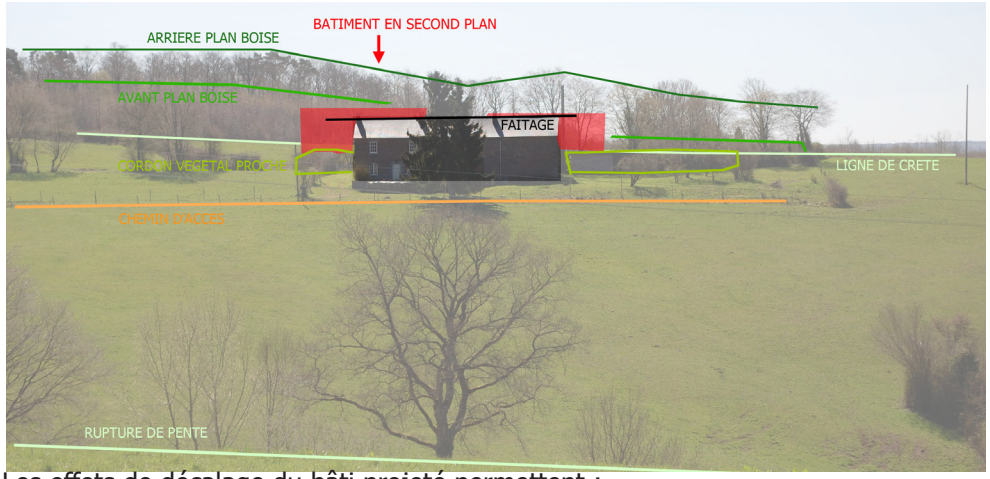
LES OMBRES PORTEES (en été et fin de journée)



LES PRECONISATIONS D'AMENAGEMENT DU GRAIN



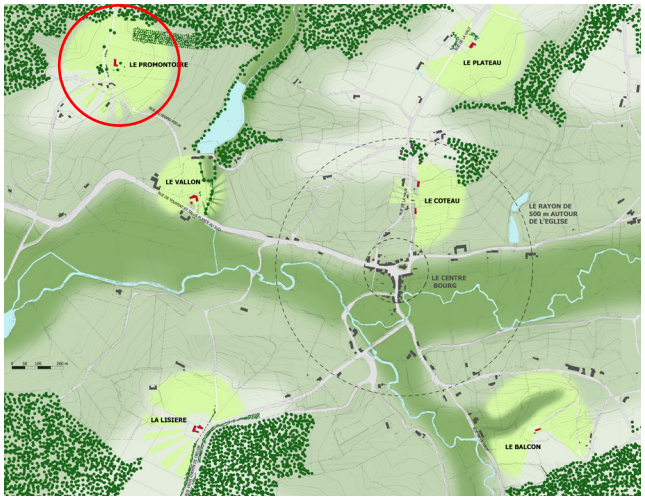
L'IMPACT DES NOUVELLES CONSTRUCTIONS DANS LE PAYSAGE



Les effets de décalage du bâti projeté permettent :
- d'optimiser l'intégration dans la pente (parallèle aux courbes de niveaux...)
- de qualifier les espaces extérieurs, entre les espaces mutualisés (accès, stationnement, cour commune ...) et les espaces privatifs (jardins),
- de partager les vues sur le paysage, de cadrer les vues sur des éléments plus spécifiques.

Les OAP doivent prendre en compte toutes les mesures d'événement et de compensation formulées dans l'évaluation des incidences Natura 2000 :
- L'aménagement de ce secteur va engendrer un passage de voitures plus important sur l'accès routier en place qui semble rudimentaire aujourd'hui. Dans ce cas, la route sera probablement réhabilitée. Une expertise écologique complémentaire sera nécessaire ;
- Maintien des haies arbustives aux abords et plantation de nouvelles haies et arbres têtards sur le pourtour de la parcelle ;
- Respect des emprises et du calendrier écologique lors des aménagements ;
- Inventaires écologiques à actualiser lors d'un nouveau projet pour s'assurer de l'absence d'espèces protégées non détectées à ce jour, car évolution possible des terrains dans le temps ;
- Prévoir un démarrage des travaux hors période de reproduction (hors la période mars à août), l'objectif est d'éviter la destruction de nids d'oiseaux protégés.

LA LOCALISATION DU GRAIN

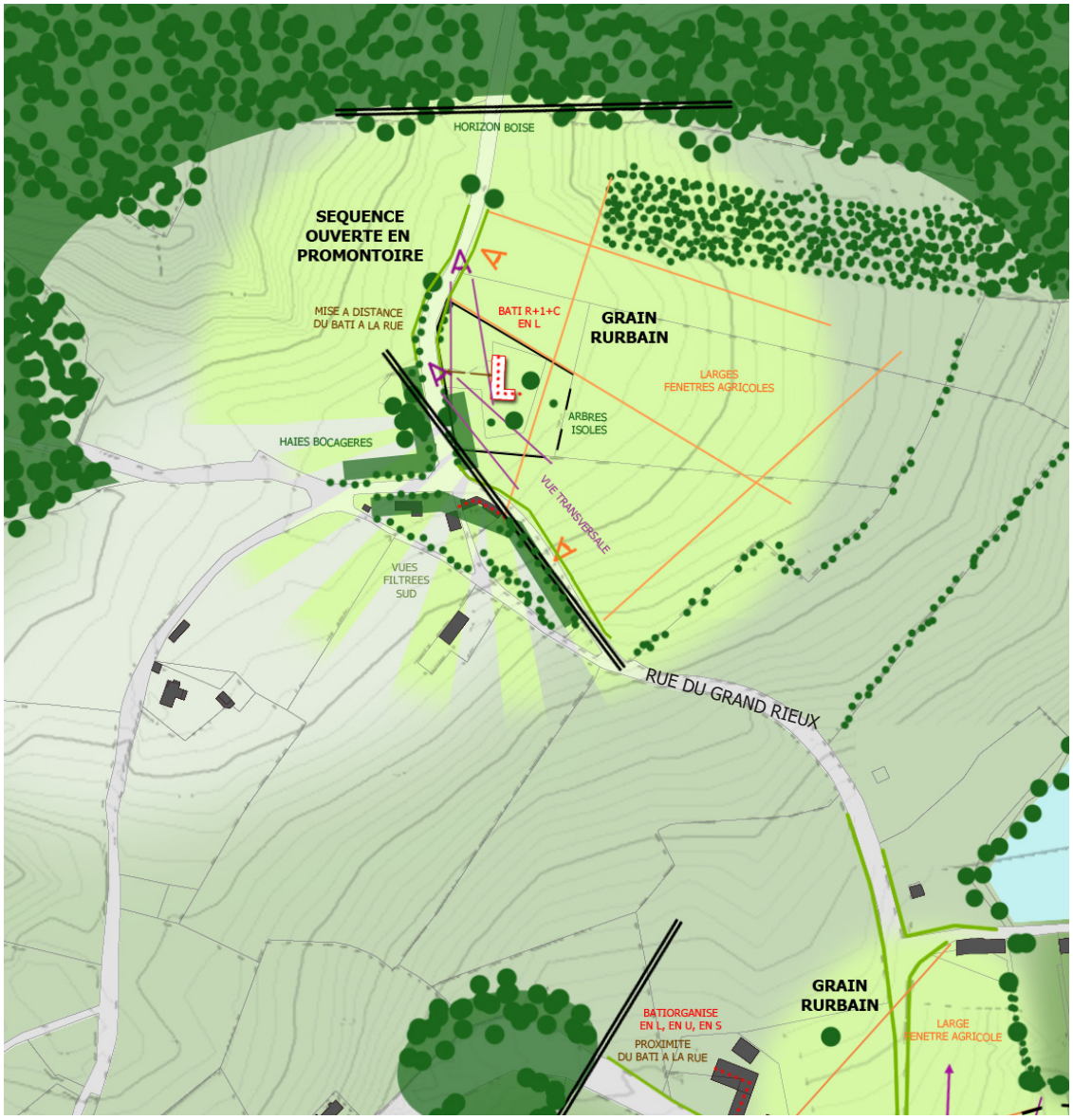


PERIMETRE LARGE DU GRAIN RURBAIN
BATI EXISTANT
VUES PANORAMIQUES
SEQUENCE VEGETALE MARQUEE
HAIES BOCAGERES
HAIES TAILLEES
SENS DU FAITAGE
MISE A DISTANCE DU BATI EXISTANT A LA RUE
FENETRE AGRICOLE
VUES TRANSVERSALES A LA PARCELLE

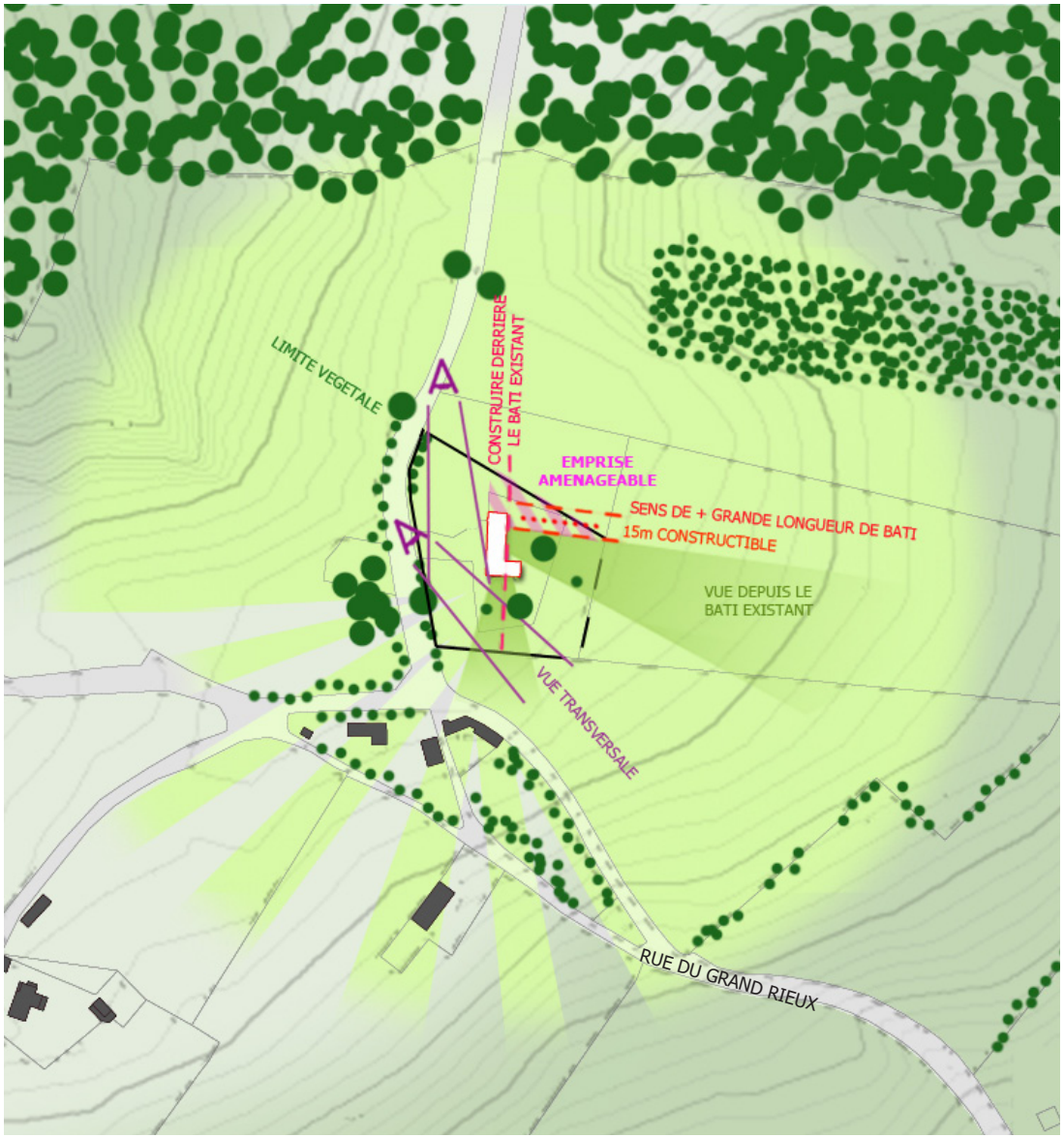
Ce grain est localisé sur un véritable promontoire, largement visible et disposant de vues panoramiques.
Il s'articule autour d'un bâtiment en L, en retrait de la rue du Grand Rieux, de gabarit assez important (R+1+c).

LE GRAIN DANS SON PAYSAGE

LE CONTEXTE BATI ET PAYSAGER DU GRAIN



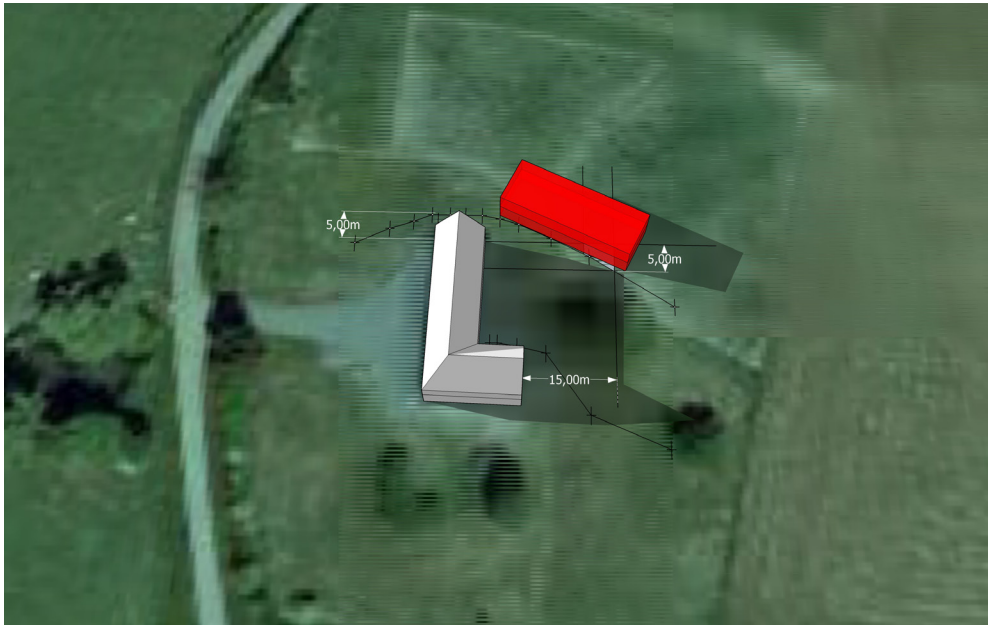
L'EMPRISE AMENAGEABLE DU GRAIN



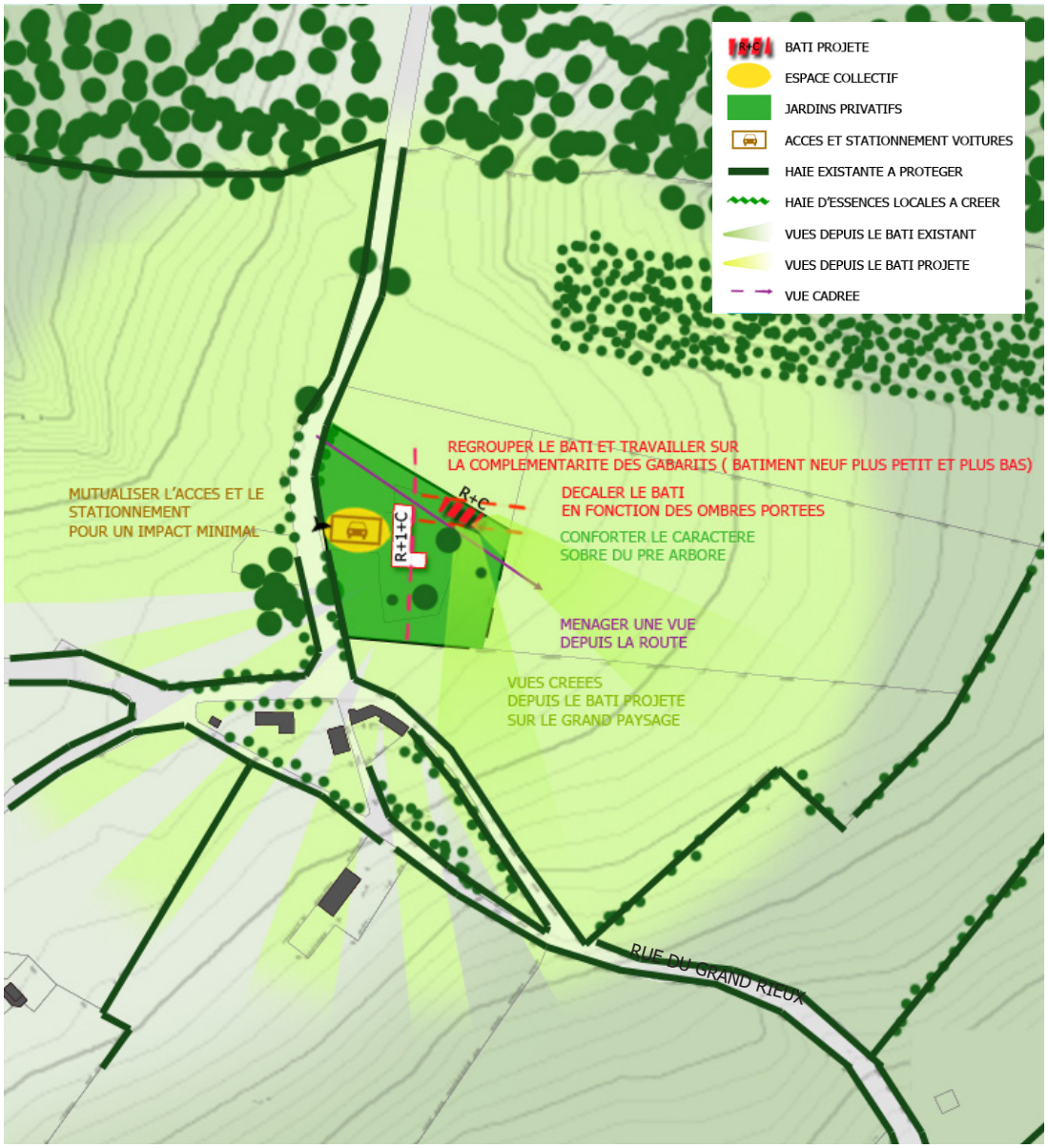
EMPRISE AMENAGEABLE
LIMITE DE CONSTRUCTION
BANDE CONSTRUCTIBLE
VUES DEPUIS LE BATI EXISTANT

Les critères d'implantation prennent en compte :
- les vues transversales à maintenir, depuis la rue comme depuis le bâti existant,
- les effets de masque et d'ombres portées d'un bâtiment sur l'autre,
- l'impact du bâtiment projeté depuis la rue,
- l'impact du bâtiment projeté dans le paysage proche et lointain,
- l'intégration dans la pente.

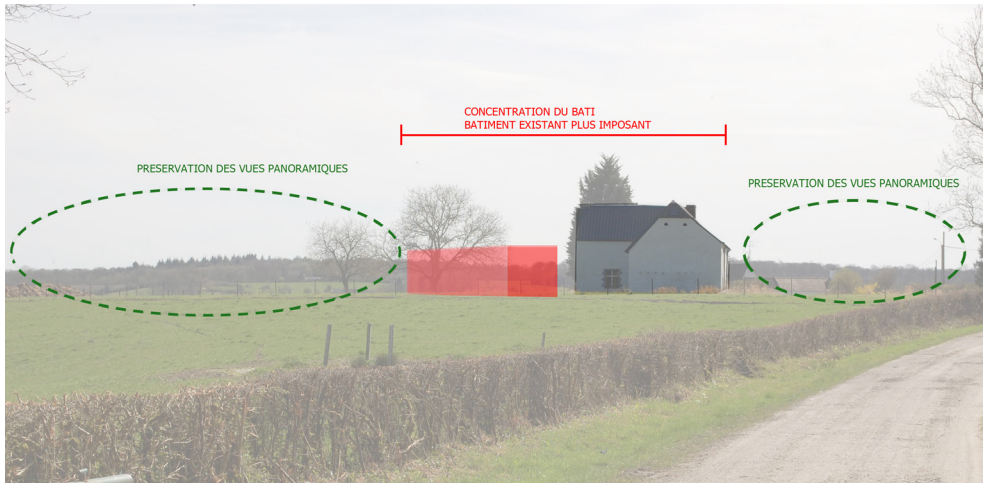
LES OMBRES PORTEES (en été et fin de journée)



LES PRECONISATIONS D'AMENAGEMENT DU GRAIN



L'IMPACT DES NOUVELLES CONSTRUCTIONS DANS LE PAYSAGE



Les effets de décalage du bâti projeté permettent :
- d'optimiser l'intégration dans la pente (perpendiculaire aux courbes de niveaux...)
- de qualifier les espaces extérieurs, entre les espaces mutualisés (accès, stationnement, cour commune ...) et les espaces privatifs (jardins),
- de partager les vues sur le paysage, de cadrer les vues sur des éléments plus spécifiques.

Les OAP doivent prendre en compte toutes les mesures d'événement et de compensation formulées dans l'évaluation des incidences Natura 2000 :
- Plantation de nouvelles haies et arbres têtards sur le pourtour de la parcelle ;
- Maintien des arbres isolés ;
- Respect des emprises et du calendrier écologique lors des aménagements ;
- Inventaires écologiques à actualiser lors d'un nouveau projet pour s'assurer de l'absence d'espèces protégées non détectées à ce jour, car évolution possible des terrains dans le temps ;
- Prévoir un démarrage des travaux hors période de reproduction (hors la période mars à août), l'objectif est d'éviter la destruction de nids d'oiseaux protégés.

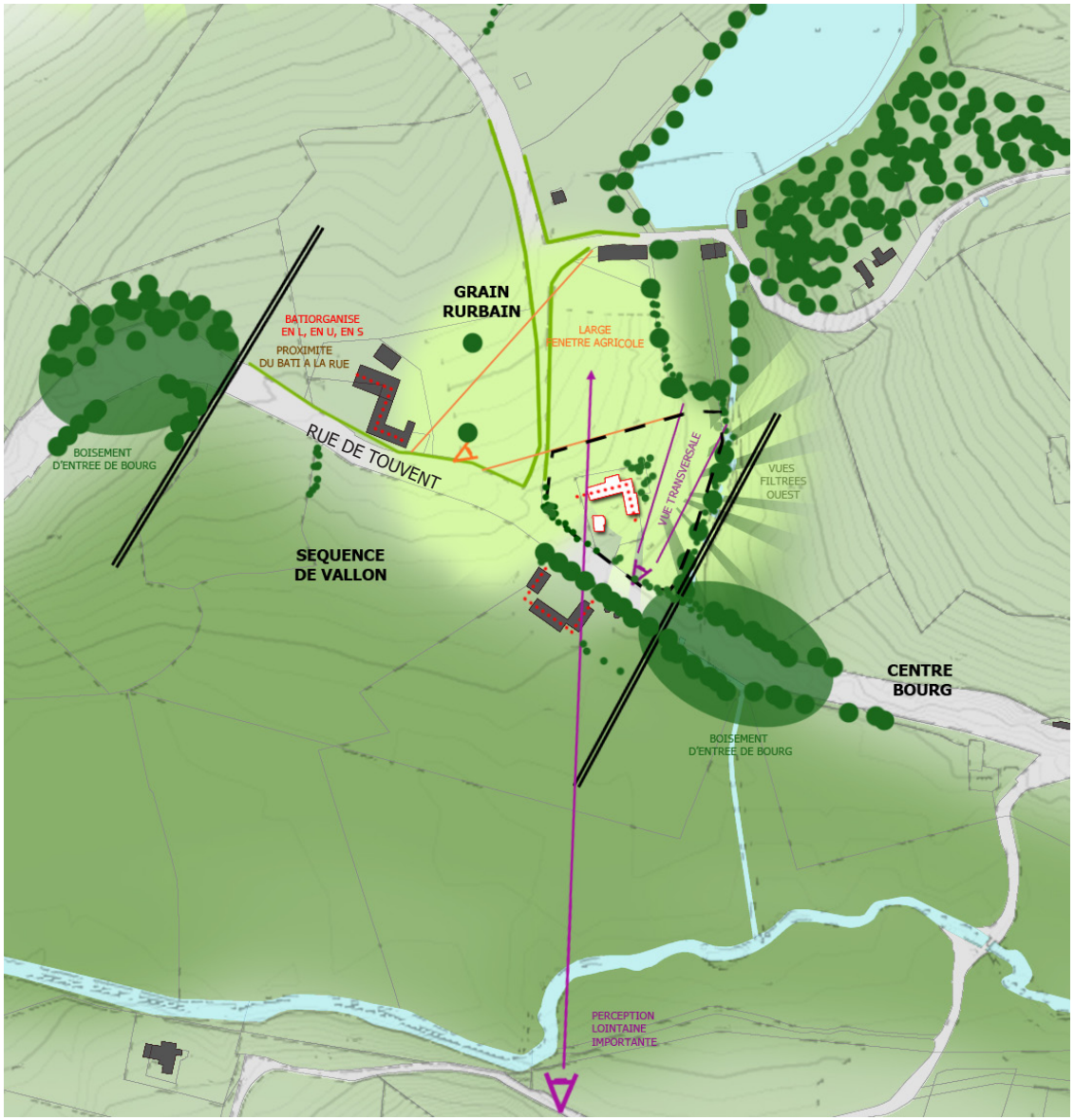
LA LOCALISATION DU GRAIN

- PERIMETRE LARGE DU GRAIN RURBAIN
- BATI EXISTANT
- VUES PANORAMIQUES
- SEQUENCE VEGETALE MARQUEE
- HAIES BOCAGERES
- HAIES TAILLEES
- SENS DU FAITAGE
- MISE A DISTANCE DU BATI EXISTANT A LA RUE
- FENETRE AGRICOLE
- VUES TRANSVERSALES A LA PARCELLE

LE GRAIN DANS SON PAYSAGE

Ce grain est localisé dans le creux du vallon. Il s'articule autour d'un bâtiment en L, de gabarit assez important (R+1+c), mais peu visible en perception proche et lointaine.

LE CONTEXTE BATI ET PAYSAGER DU GRAIN



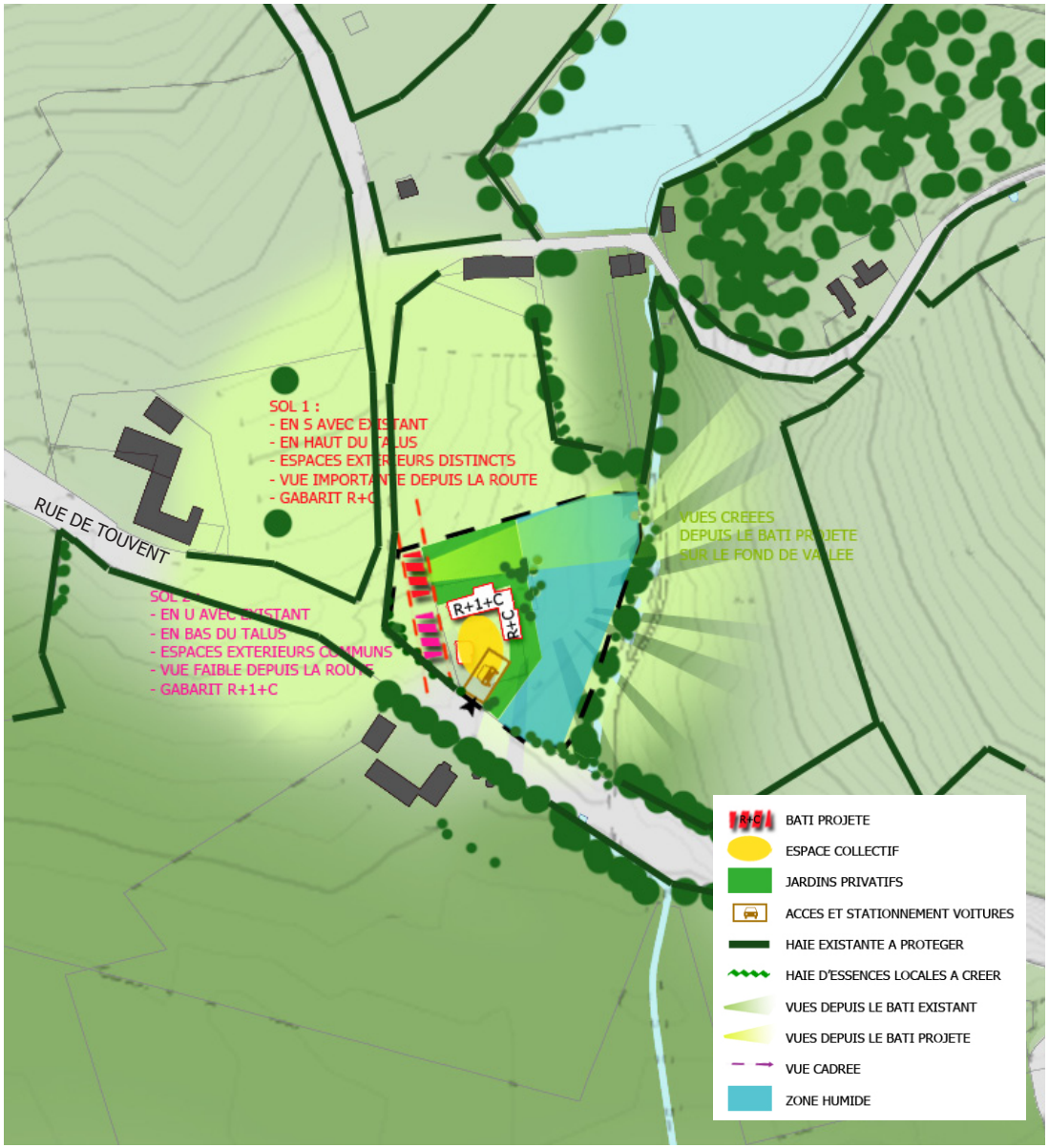
L'EMPRISE AMENAGEABLE DU GRAIN

EMPRISE AMENAGEABLE
LIMITE DE CONSTRUCTION
BANDE CONSTRUCTIBLE
VUES DEPUIS LE BATI EXISTANT

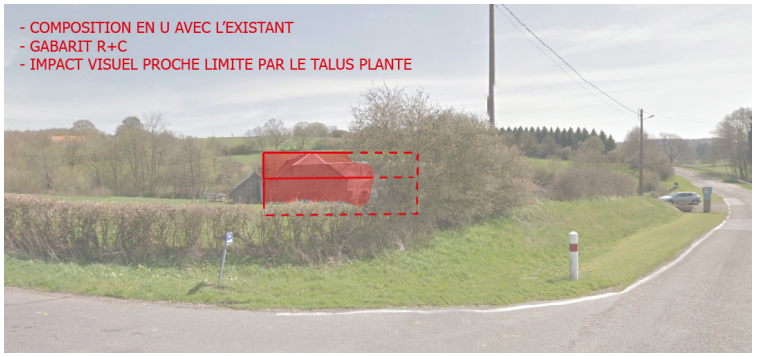
Les critères d'implantation prennent en compte :
- les vues transversales à maintenir, depuis la rue comme depuis le bâti existant,
- les effets de masque et d'ombres portées d'un bâtiment sur l'autre,
- l'impact du bâtiment projeté depuis la rue,
- l'impact du bâtiment projeté dans le paysage proche et lointain,
- l'intégration dans la pente.

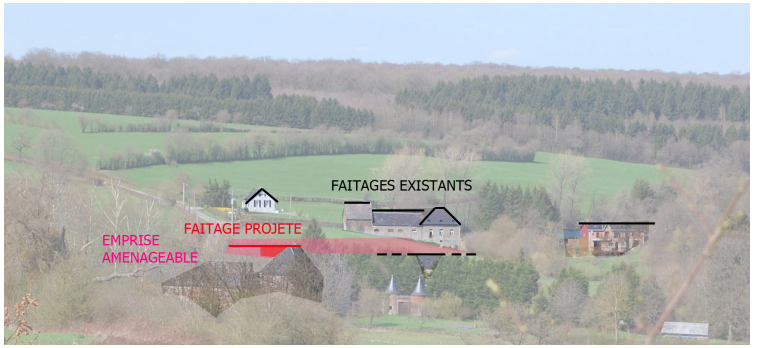
LES OMBRES PORTEES (en été et fin de journée)

LES PRECONISATIONS D'AMENAGEMENT DU GRAIN



L'IMPACT DES NOUVELLES CONSTRUCTIONS DANS LE PAYSAGE

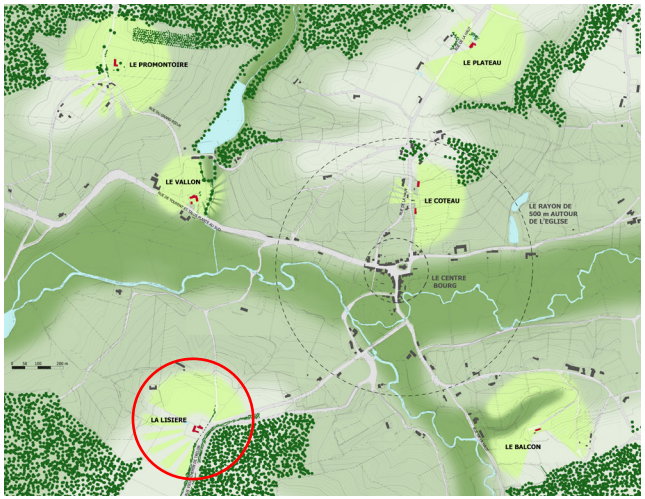




Les effets de décalage du bâti projeté permettent :
- d'optimiser l'intégration dans la pente (perpendiculaire aux courbes de niveaux...)
- de qualifier les espaces extérieurs, entre les espaces mutualisés (accès, stationnement, cour commune ...) et les espaces privatifs (jardins),
- de partager les vues sur le paysage, de cadrer les vues sur des éléments plus spécifiques.

Les OAP doivent prendre en compte toutes les mesures d'événement et de compensation formulées dans l'évaluation des incidences Natura 2000 :
- Etude zone humide à prévoir. Construire en dehors des zones humides ;
- Prévoir la mise en place de mesures spécifiques visant à préserver le cours d'eau présent à l'Est de la parcelle ;
- Maintien des haies existantes et plantation de nouvelles haies et arbres têtards sur le pourtour de la parcelle ;
- Maintien des arbres isolés ;
- Respect des emprises et du calendrier écologique lors des aménagements ;
Inventaires écologiques à actualiser lors d'un nouveau projet pour s'assurer de l'absence d'espèces protégées non détectées à ce jour, car évolution possible des terrains dans le temps ;
- Prévoir un démarrage des travaux hors période de reproduction (hors la période mars à août), l'objectif est d'éviter la destruction de nids d'oiseaux protégés.

LA LOCALISATION DU GRAIN

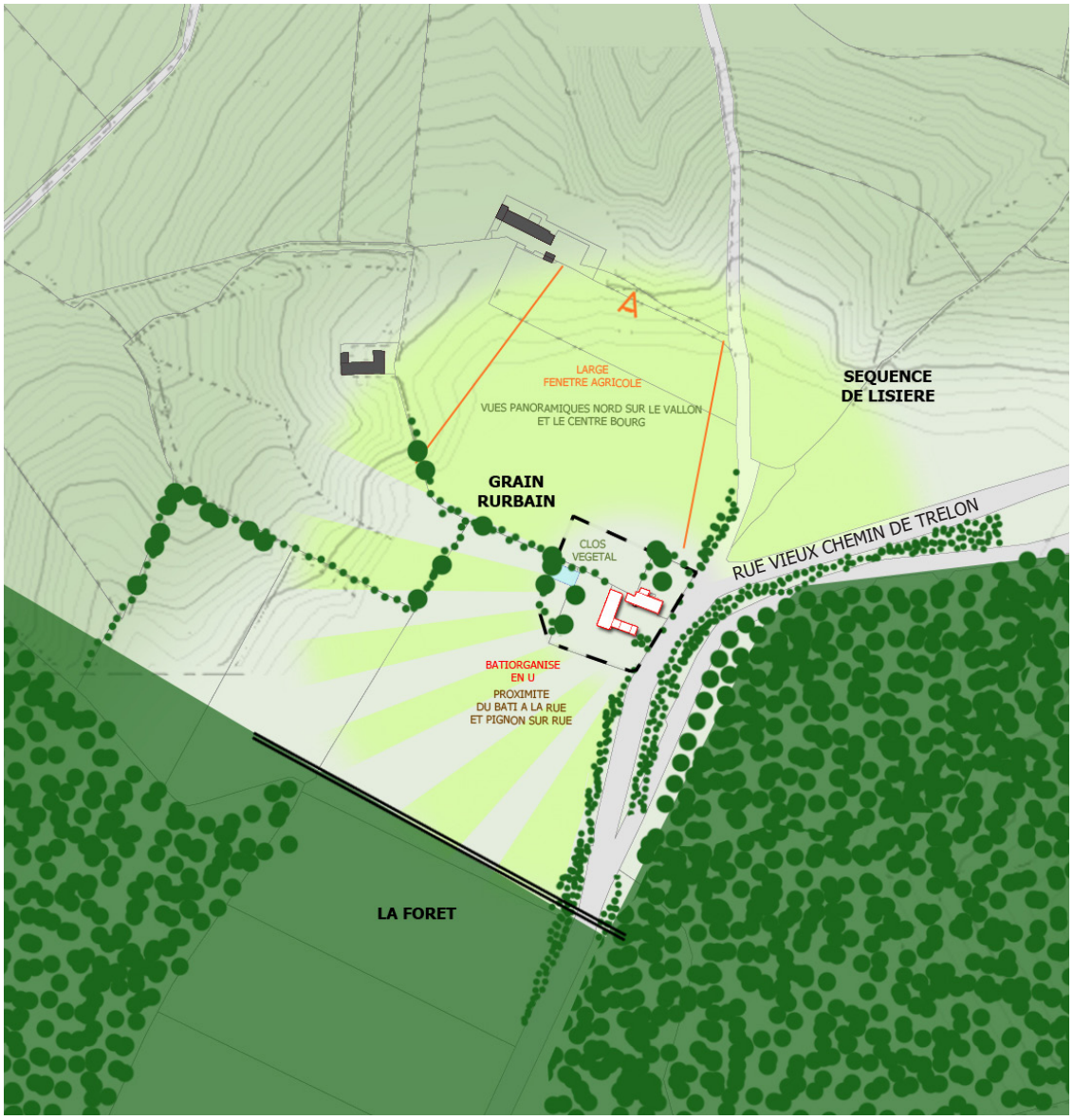


PERIMETRE LARGE DU GRAIN RURBAIN
BATI EXISTANT
VUES PANORAMIQUES
SEQUENCE VEGETALE MARQUEE
HAIES BOCAGERES
HAIES TAILLEES
SENS DU FAITAGE
MISE A DISTANCE DU BATI EXISTANT A LA RUE
FENETRE AGRICOLE
VUES TRANSVERSALES A LA PARCELLE

Ce grain est localisé à la lisière du bois, dans un secteur encore largement végétalisé, limitant son impact visuel malgrè sa position en promontoire. Il s'articule autour d'un bâtiment en U, de gabarits variables (R+c et R+1+c).

LE GRAIN DANS SON PAYSAGE

LE CONTEXTE BATI ET PAYSAGER DU GRAIN



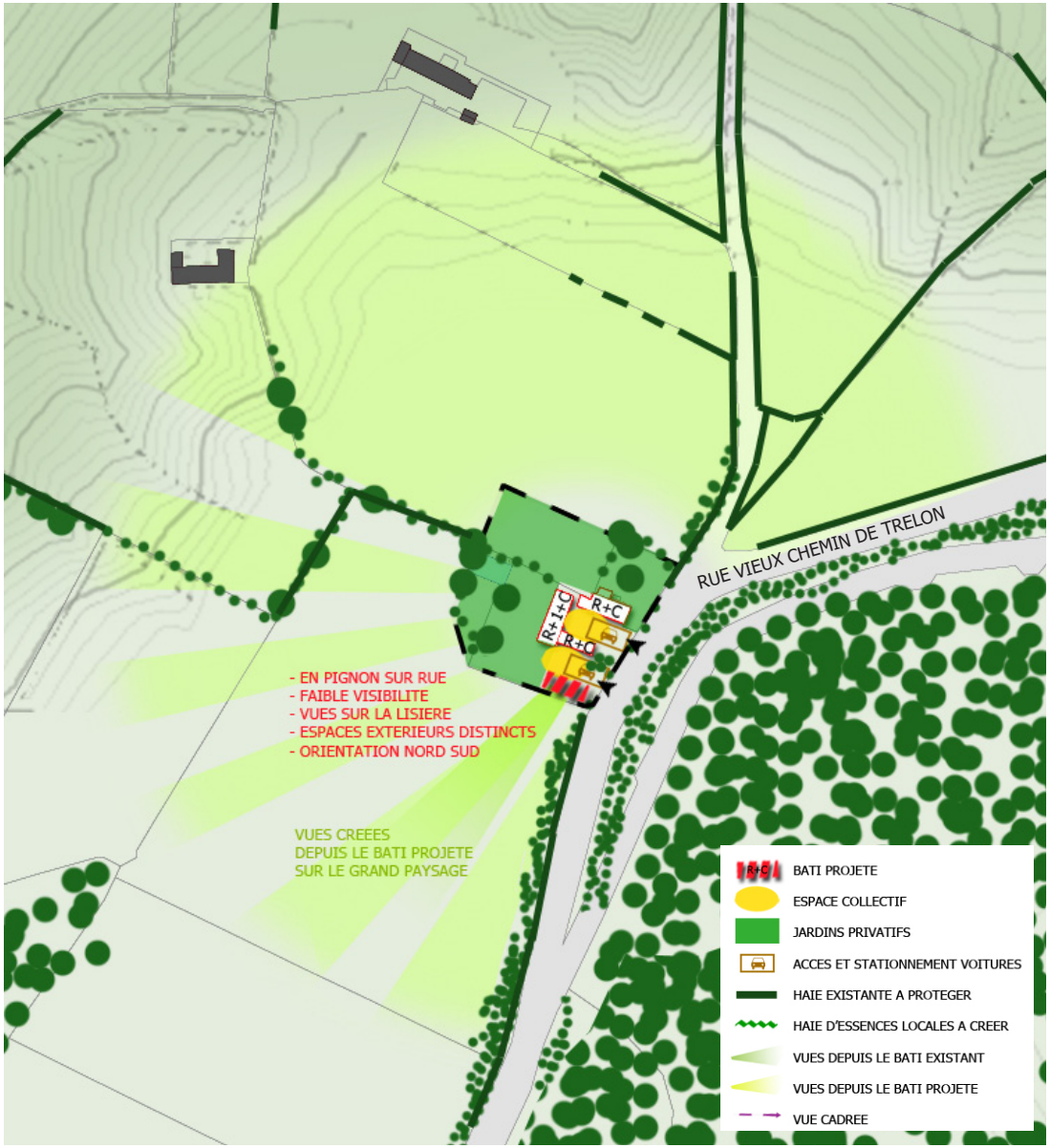
L'EMPRISE AMENAGEABLE DU GRAIN

EMPRISE AMENAGEABLE
LIMITE DE CONSTRUCTION
BANDE CONSTRUCTIBLE
VUES DEPUIS LE BATI EXISTANT

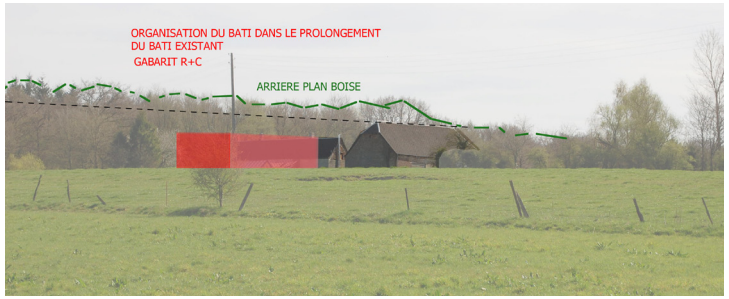
Les critères d'implantation prennent en compte :
- les vues transversales à maintenir, depuis la rue comme depuis le bâti existant,
- les effets de masque et d'ombres portées d'un bâtiment sur l'autre,
- l'impact du bâtiment projeté depuis la rue,
- l'impact du bâtiment projeté dans le paysage proche et lointain,
- l'intégration dans la pente.

LES OMBRES PORTEES (en été et fin de journée)

LES PRECONISATIONS D'AMENAGEMENT DU GRAIN



L'IMPACT DES NOUVELLES CONSTRUCTIONS DANS LE PAYSAGE



Les effets de décalage du bâti projeté permettent :
- d'optimiser l'intégration dans la pente (perpendiculaire aux courbes de niveaux...)
- de qualifier les espaces extérieurs, entre les espaces mutualisés (accès, stationement, cour commune ...) et les espaces privatifs (jardins),
- de partager les vues sur le paysage, de cadrer les vues sur des élements plus spécifiques.

Les OAP doivent prendre en compte toutes les mesures d'événement et de compensation formulées dans l'évaluation des incidences Natura 2000 :
- Maintien des haies arbustives aux abords et plantation de nouvelles haies et arbres têtards sur le pourtour de la parcelle ;
- Maintien des arbres isolés ;
- Respect des emprises et du calendrier écologique lors des aménagements ;
- Inventaires écologiques à actualiser lors d'un nouveau projet pour s'assurer de l'absence d'espèces protégées non détectées à ce jour, car évolution possible des terrains dans le temps ;
- Prévoir un démarrage des travaux hors période de reproduction des oiseaux (hors la période mars à août), l'objectif est d'éviter la destruction de nids d'oiseaux protégés.