



# Commune de Tubersent

## Plan Local d'Urbanisme

Orientations d'aménagement

Vu pour être annexé à la délibération du  
Conseil Municipal en date du :



# Sommaire

<b>Préambule .....</b>	<b>3</b>
<b>I. SITUATION DE LA ZONE A URBANISER .....</b>	<b>4</b>
A. PRINCIPES D'AMENAGEMENT .....	5
B. SCHEMA D'AMENAGEMENT .....	8

## Préambule

Le diagnostic urbain, l'état initial de l'environnement et l'analyse des données socio-économiques ont permis :

- de dresser un bilan de l'évolution de la population de TUBERSENT ainsi que celle des caractéristiques de son habitat,
- et de projeter les besoins de la commune en terme de développement urbain, afin d'accueillir ... logements.

Au regard du potentiel foncier actuel et des projet en cours, la commune souhaite pouvoir ouvrir des surfaces à l'urbanisation afin de répondre à la demande.

Le diagnostic environnemental et paysager a fait état d'un certain nombre d'enjeux à relever pour les années à venir, ces derniers sont repris et traduit dans le Projet d'Aménagement et de Développement Durable comme autant d'objectifs à atteindre.

Les possibilités de développement sont limitées et la préservation du caractère identitaire passe par un développement mesuré, compatible avec les équipements et la capacité d'accueil de la commune.

La municipalité n'a pas la volonté de développer à outrance son territoire. Elle souhaite tout d'abord maintenir sa population, avant d'accueillir de manière raisonnée une nouvelle population.

**L'accueil d'une nouvelle population, la préservation de la qualité environnementale et de l'identité paysagère et rurale de TUBERSENT constituent les lignes directrices du Plan d'Aménagement et de Développement Durable de la commune.**

**Les orientations d'aménagement établies sur la zone d'urbanisation future, respectent les principes développés au niveau du Projet d'Aménagement et de Développement Durable. Elles permettent de visualiser ces principes à une autre échelle de détail.**

**La présente orientation d'aménagement vise donc à assurer la prise en compte des trois axes au travers d'obligations et de prescriptions qui devront être respecter pour la construction de ces deux zones.**



## I. SITUATION DE LA ZONE A URBANISER

Le PADD prévoit de venir proposer un développement au centre village, de manière concentrique et au plus près des pôles de vie existants.

La zone de développement prévue est celle au plus proche du centre village.

Seule zone à répondre à la proximité des pôles de vie, cette zone donne une possibilité d'accueillir le développement de la commune pour ces 10 prochaines années.

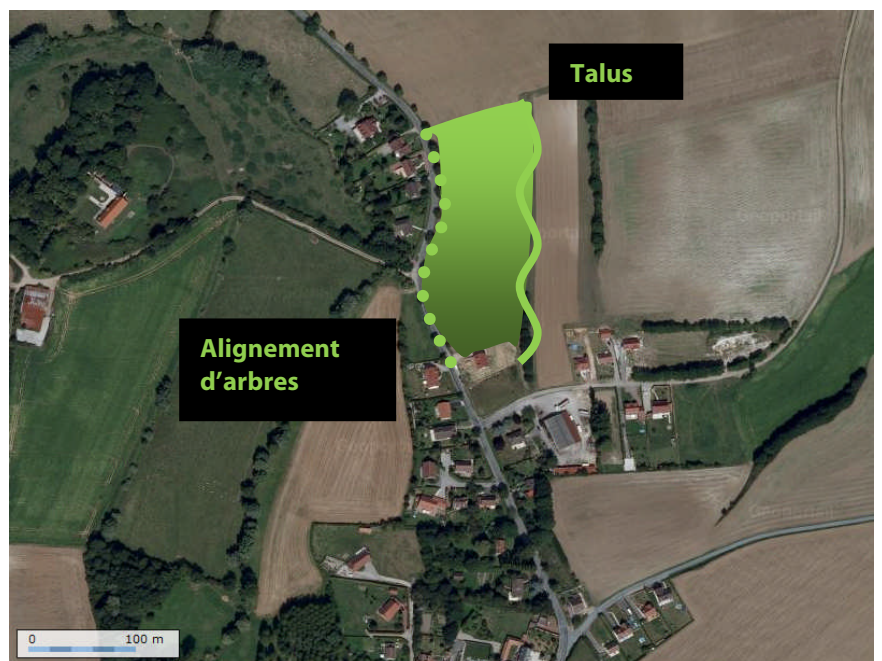
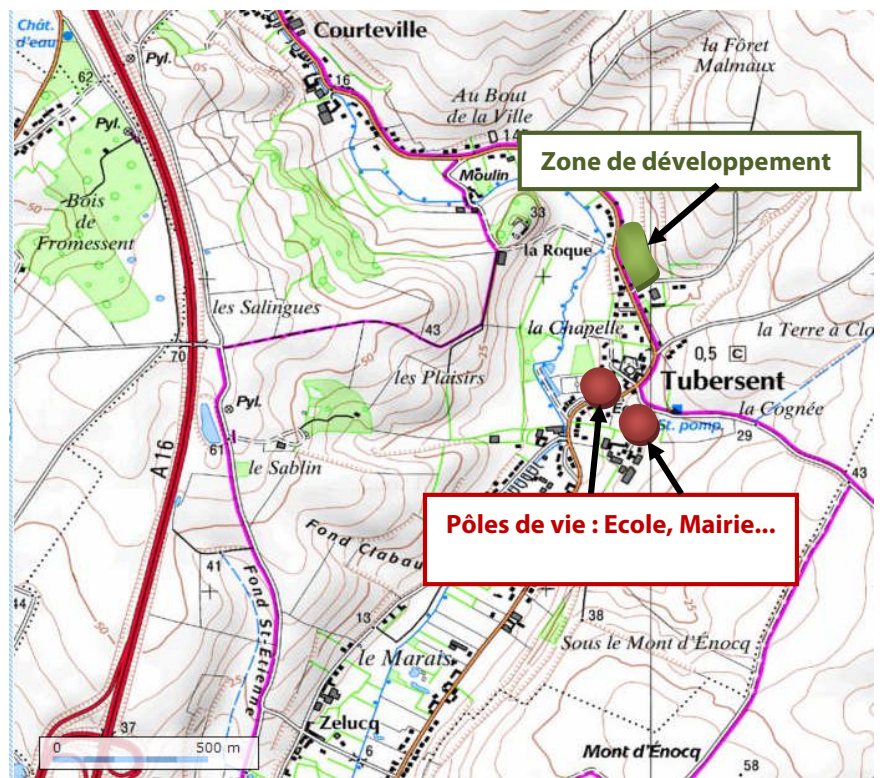
Toutefois, des **contraintes environnementales s'imposent** : topographique, sécuritaires et prise en compte de la gestion des eaux de surfaces (ruissellement amont des coteaux).

Le cœur de village est traversé par la RD 145, il a été demandé par le conseil général d'éviter la sortie sur cet axe.

De par l'accès déjà possible sur une desserte privée existante, cette zone assure l'accroche au nouveau quartier au centre.

Néanmoins, cette zone permet à la commune d'accueillir le développement prévue dans la prospective.

L'ensemble des contraintes et des enjeux prioritaires de développement au plus proche du centre ont été pris en compte afin de définir la zone de développement.



**- Préservation de l'environnement et des paysages caractéristiques** : L'ensemble des problématiques de préservation des espaces a été pris en compte dans le projet. Aussi l'ensemble des éléments naturels existants sont protégés au projet (haies existantes, alignements d'arbre et talus...). De plus, est préservé l'aperçu du projet de la RD a été réfléchi de manière à l'intégrer au mieux dans l'environnement et la topographie existante.

**- Préservation des risques et nuisances potentielles** : recul réglementaire vis-à-vis de la RD.

Ainsi, la connaissance de l'ensemble des enjeux et problématiques à traiter sur le site a permis à la commune d'établir les orientations suivantes.

## A. PRINCIPES D'AMENAGEMENT

### 1. Accueil de 25 logements avec divers statut d'occupation

La zone doit pouvoir accueillir divers statuts d'occupation afin de respecter une certaine mixité. Des logements en locatifs aidés devront être intégrés à la zone. Des lots libres seront aussi à intégrer à l'ensemble des constructions, néanmoins la majeure partie sera représentée par des logements en accession afin de répondre à la demande.

#### Statut d'occupation :

Une mixité en terme de typologies d'habitat et de statut d'occupation sera appuyée afin, d'une part, de répondre à une diversité de demande de logement (locatif, accession, petits ou grands logements) et d'autre part, d'adapter ces logements au profil de population à accueillir.

Réaliser un parcellaire diversifié permet de donner du rythme à l'ensemble de la zone. L'intégration et l'insertion paysagère au sein de l'environnement immédiat est primordiale sur cette zone.

### 2. Desserte interne et stationnement

#### Accroche à la trame viaire existante :

L'orientation d'aménagement guide l'organisation de cette zone autour d'une voirie de desserte accompagnée par du végétal, utile pour la gestion des eaux de surfaces. La voie de desserte interne sera mixte (véhicules et piétons), respectera le gabarit visible sur la commune mais ne pourra être supérieur à 6 mètres de large. La zone de développement prévoira, de plus, une possible accroche pour un éventuel développement futur vers le nord est de la zone afin de ne pas hypothéquer le futur.

Pour la desserte des parcelles à bâtir en logement, le parcellaire comptera une place de stationnement de jour sur chacune des emprises.

#### Accompagnement de la trame par des noues :

Un système naturel de noues permettra de tamponner les eaux de surfaces (visibles le long des dessertes internes à la zone).



SCHEMAS A TITRE INDICATIF



### **3. Coordonner les constructions par des espaces verts linéaires d'accompagnement et mettre le piéton au centre des réflexions**

#### **Espaces verts linéaires d'accompagnement :**

La construction des logements se réalisera à l'accroche d'une voirie doublée par des espaces verts et de déambulations.

#### **Cheminement piétons :**

Une déambulation verte viendra s'ajouter à la colonne vertébrale du projet d'implantation. L'accroche piétonne au maillage existant est importante. Ainsi, le projet devra permettre l'accès facilité du piéton à la zone ainsi que la déambulation interne et sur le haut du site.

### **4. Préserver et valoriser les éléments naturels et la géomorphologie existante et assurer un paysagement adapté**

#### **Accompagnement végétal et insertion paysagère :**

Ce site est au sein de l'environnement caractéristique de TUBERSENT : adossé à un talus continuant le coteau nord est longeant la RD 145. Le traitement paysagé doit être important à des fins d'insertion optimum de l'urbanisation au sein de l'environnement immédiat et le long de la RD et afin de préserver le caractère naturel et rural de la commune et la mise en valeur de ce site en sortie nord de commune. Le paysagement de l'ensemble sera réalisé au préalable des constructions avec des essences arbustives locales (cf. Annexe).

#### **Préserver et conforter l'existant :**

Il est indispensable d'impacter le moins possible sur la géomorphologie du site et les éléments naturels en place. Divers éléments ont été repérés au plan de zonage comme éléments de paysage à préserver au titre de l'Art L 123-1-7. Ces éléments sont importants pour l'insertion paysagère du projet et sont essentiels à l'intégration et à la valorisation du site. La modification de ces éléments ne pourra se réaliser que pour la réorganisation totale de la zone : réorganisation des accès à la zone.

Il s'agira de préserver le talus arrière et de le valoriser au maximum en espace naturel commun. De plus, l'alignement d'arbre le long de la RD est à préserver et doublé d'une haie d'essences locales arbustives.



**SCHEMAS A TITRE INDICATIF**

#### **Essences végétales des clôtures et parcelles privées:**

La végétalisation sera importante à la parcelle et ce afin de maximiser l'infiltration à la parcelle des eaux de surfaces : + de 30% de l'unité foncière parcellaire.

Des essences locales doivent être utilisées pour l'ensemble de la végétalisation de la zone (franges sur la RD et espaces verts linéaires d'accompagnement des déambulations piétonnes et voiries).

Les clôtures, si clôtures il y a dans la zone d'ouverture, seront basses et d'essences locales. Pour une meilleure intégration de l'ensemble, on préférera planter et végétaliser les différentes zones d'habitat qui serait en lots libres au préalable des constructions. De plus, des essences locales doivent être utilisées pour l'ensemble de la végétalisation de la zone (franges et plantations privatifs).

### **5. Minimiser l'imperméabilisation des surfaces et assurer une gestion des eaux de surface sur la zone**

#### **Gestion des eaux de surfaces:**

Un système naturel de noues permettra de tamponner les eaux de surfaces (visibles le long des dessertes internes à la zone).

La zone étant adossée à un coteau dont les problématiques de ruissellement des plateaux limoneux est important, une attention particulière sera donnée à la gestion des eaux pluviales.

Il est impératif de minimiser l'imperméabilisation afin de ne pas déséquilibrer les systèmes d'échanges hydrique entre milieux. Un maximum de végétalisation de l'ensemble sera réalisé pour l'accompagnement des eaux. Les eaux pluviales sur la zone seront donc à tamponner par des surfaces filtrantes, accompagnant les dessertes : des noues ou accotements enherbés.).

#### **Gestion des eaux de ruissellement amont :**

De plus, la zone se situe en contrebas des coteaux subissant des ruissellements. Aussi la gestion des eaux pluviales et de ruissellement est importante. Toute imperméabilisation sera donc à traiter et à minimiser. Et il s'agira d'anticiper et de prévoir sur le site et/ou en amont de la zone de développement, les aménagements nécessaires afin de réduire les aléas liés aux ruissellements : tamponnement, noues, fascines sur les hauteurs ...

Il s'agira aussi de prévoir la gestion des eaux de pluviales et de ruissellement à la parcelle lorsque les logements sont de type individuel, en prévoyant une surface filtrante importante (surfaces non bâtie importante).

### **6. Traiter les façades des constructions sur RD**

Aussi, il s'agira de choisir l'architecture de l'habitat et de l'équipement de manière à intégrer le tout au sein du paysage ambiant. L'implantation répondra aussi au mieux aux notions bioclimatiques (sens des vents dominants, ensoleillement...).

Dans ce sens, les typologies bâties (architecture) seront variées et intégrées. Les façades visibles de la RD 145 recevront un traitement approprié, avec présence de lucarnes en toiture pour les maisons à R+ combles aménagés afin d'éviter l'effet façade arrière le long de RD 145, tout en sécurisant les accès à chacune des maisons. L'ensemble sera paysager de manière la plus naturel possible.

#### **Architecture :**

Les façades arrière des maisons face à la RD seront traitées afin de ne pas avoir les arrières de jardin le long du couloir urbain de sortie de commune et éviter l'inconvénient de différence de traitement des fonds de parcelles.



## B. SCHEMA D'AMENAGEMENT

