

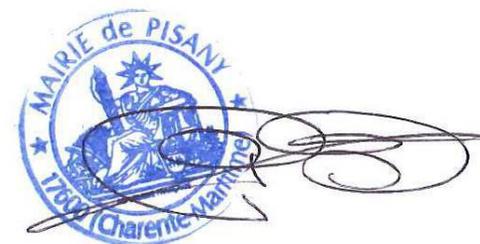
PISANY

PLAN LOCAL D'URBANISME (P.L.U.)

ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION

DOSSIER D'APPROBATION
Conseil Municipal du Mars 2015

Vu pour être annexé à la délibération du Mars 2015,
le Maire, Pierre TUAL,



*Les orientations d'aménagement et de programmation permettent à la commune de préciser les conditions d'aménagement de certains secteurs qui vont connaître un développement ou une restructuration particulière. Les opérations d'aménagement ou de construction décidées dans ces secteurs devront être compatibles avec les orientations d'aménagement, et devront les respecter dans l'esprit.
(Code de l'urbanisme - articles L123-1 troisième alinéa, et R123-3-1)*

LES ORIENTATIONS D'AMÉNAGEMENT ET DE PROGRAMMATION RELATIVES A CERTAINS SECTEURS OU QUARTIERS NE SONT OPPOSABLES QUE DANS UN RAPPORT DE COMPATIBILITE AVEC L'ESPRIT DU PROJET, ET NON DE CONFORMITÉ.

L'IMPLANTATION DES VOIRIES ET ESPACES PUBLICS POURRA AINSI, A DEFAUT D'ÊTRE REMISE EN CAUSE, ÊTRE ADAPTÉE LORS DE L'ÉLABORATION DES PROJETS D'AMÉNAGEMENT.

L'approche environnementale

Elle permet d'aborder l'aménagement avec un regard nouveau et vise les principaux objectifs à respecter pour un développement durable :

- lutter contre l'étalement de l'urbanisation, favoriser la densification et le renouvellement urbain
- favoriser la diversité urbaine
- limiter les déplacements automobiles et prévoir, développer, renforcer les liaisons douces
- penser les projets en fonction du climat
- favoriser les énergies renouvelables
- préserver la végétation, freiner l'imperméabilisation, améliorer la gestion des eaux pluviales.

ORIENTATIONS COMMUNES A TOUTES LES ZONES OBJETS D'ORIENTATIONS D'AMÉNAGEMENT ET DE PROGRAMMATION

- Éviter les opérations d'urbanisme fermées, sans lien avec le tissu urbain
- Insérer une diversité de fonctions et de programmes dans les opérations d'habitat
- Exiger des espaces publics qui ne soient pas entièrement dédiés aux voitures
- Définir la forme urbaine à partir du contexte bâti, paysager et des usages
- Réduire la minéralisation des espaces publics et des parcelles privées
- Améliorer la qualité de vie

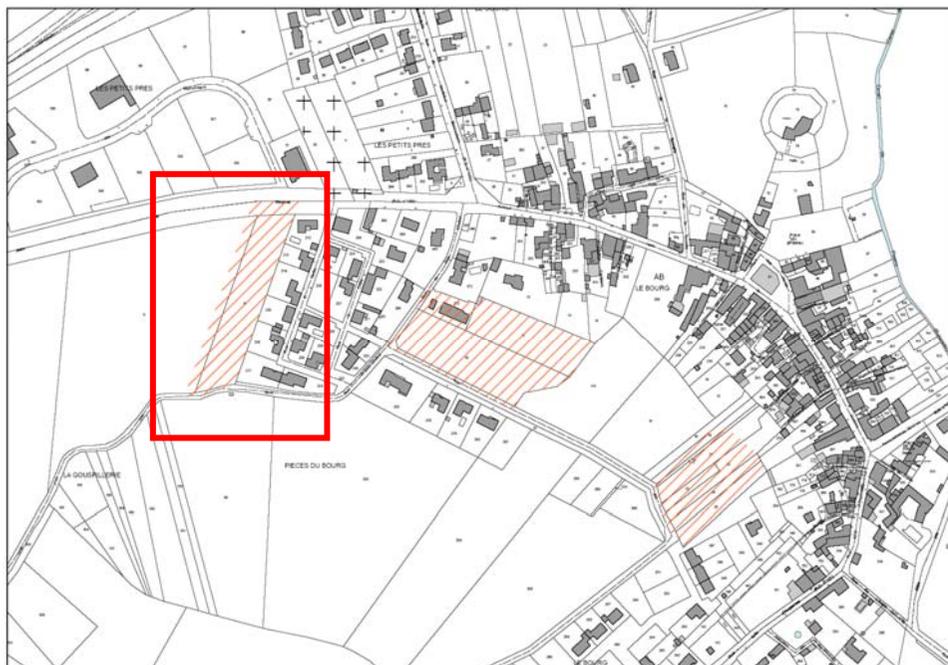
A - LES ORIENTATIONS D'AMÉNAGEMENT ET DE PROGRAMMATION / SCHEMAS D'ORGANISATION ET VOLET PROGRAMMATION	P 4
B - LES ORIENTATIONS D'AMÉNAGEMENT ET DE PROGRAMMATION RELATIVES AUX ESPACES COMMUNS - ESPACES PARTAGES AU CŒUR DES OPERATIONS ET DES PROJETS PRECONISATIONS	P 15
C - LES ORIENTATIONS D'AMÉNAGEMENT ET DE PROGRAMMATION RELATIVES AUX ESPACES DE TRANSITION / FRANGES URBAINES-AGRIQUES	P 18
D - LES ORIENTATIONS D'AMÉNAGEMENT ET DE PROGRAMMATION RELATIVES A LA TRAME VIAIRE ET A LA DESSERTTE DES OPERATIONS	P 20
E - LES ORIENTATIONS D'AMÉNAGEMENT ET DE PROGRAMMATION RELATIVES AU PARCELLAIRE ET A LA DENSIFICATION DES QUARTIERS RESIDENTIELS BATIS	P 22
F - LES ORIENTATIONS D'AMÉNAGEMENT ET DE PROGRAMMATION RELATIVES A L'IMPLANTATION DU BATI	P 25
G - LES ORIENTATIONS D'AMÉNAGEMENT ET DE PROGRAMMATION RELATIVES A LA GESTION DES EAUX PLUVIALES	P 27

**A - LES ORIENTATIONS D'AMÉNAGEMENT ET DE PROGRAMMATION
SCHEMAS D'ORGANISATION ET VOLET PROGRAMMATION**

ENTREE OUEST

LOCALISATION

- Terrains situés en entrée Ouest du bourg, au sud de l'ex RN 150
- Terrains encadrés par des espaces agricoles au sud et à l'ouest, par un lotissement résidentiel à l'Est (ZA en face)



Plan de situation de la zone



Photo oblique (commune de Pisany, 2011)

ESQUISSE - PROJET ILLUSTRATIF



ENJEUX - PRINCIPES

- Optimiser l'urbanisation des espaces proches du centre bourg, sous la forme d'une opération groupée avec voies d'accès et de desserte « unique »
- Intégrer une liaison douce le long de la voie créée (nord-sud) et de la haie reconstituée
- Intégrer une placette de desserte et de retournement (avec places de stationnement communes) qui permettra l'articulation de parcelles « nord/sud »
- Assurer une densité suffisante pour optimiser ce secteur stratégique, en conservant des espaces de jardins côté sud prioritairement
- Imposer des clôtures végétale en franges agricoles (sud) et en limites séparatives
- Implanter les pignons des maisons à l'alignement de la rue, prolongés par des murets de clôtures

ESPACES PUBLICS

- Structurer les espaces partagés (placette, rue, bordure de la haie reconstituée etc.) en même temps que le système viaire et avant toute division en lots à bâtir
- Promouvoir le regroupement des stationnements pour libérer les voies de la présence automobile autant que possible

GESTION DU PLUVIAL

- Gestion sur le point bas au sud de la zone, en limite agricole (chemin)
- Gestion à la parcelle

Capacité en logements :

SOUHAITE : environ 6 lots/habitations (+ 2 lots en cours 2014)

IMPOSE : 6 lots/logements minimum

ENTREE OUEST

VOLET PROGRAMMATION

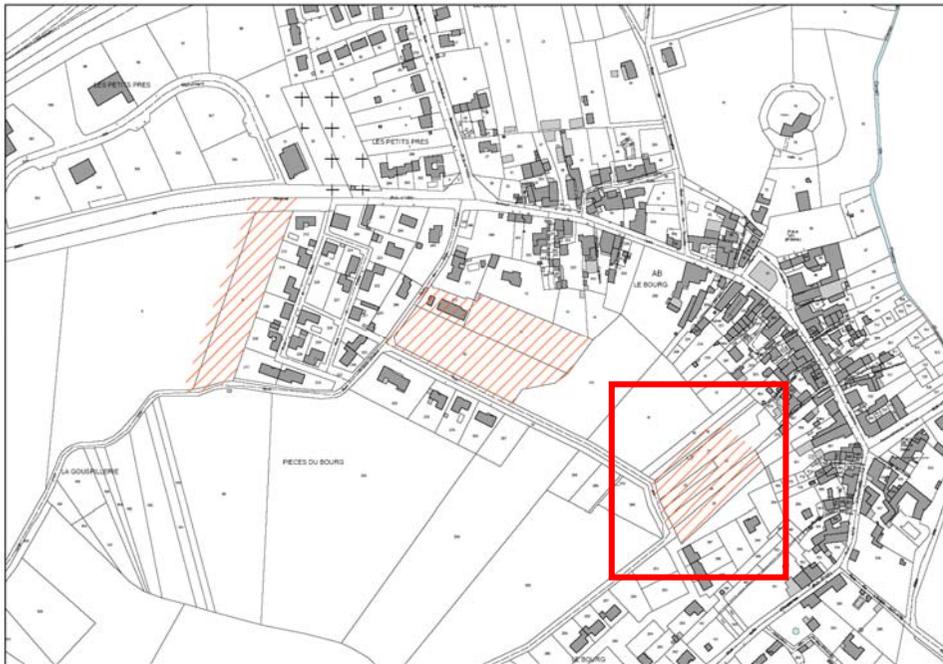
LES VIGNES DU BOURG

EAU POTABLE	ASSAINISSEMENT	VOIRIE	INCENDIE	ÉLECTRICITÉ
Réseau existant le long de la rue. A poursuivre en continuité du réseau d'existant	Réseau existant le long de la rue. A poursuivre en continuité du réseau d'existant	Voirie de desserte Nord-Sud à créer. L'emprise devra permettre la circulation à double sens Haie à reconstituer(essences vives, de type bocagères)	Dispositif d'incendie à prévoir	Raccordement possible sur le réseau existant au sud

SUD EST DU BOURG en continuité du lotissement du Four à Chaux

LOCALISATION

- La zone se trouve au sud-est du village, en continuité des jardins « arrière » de maisons de bourg anciennes et du lotissement du Four à Chaux (en cours de construction)
- La zone est desservie par la rue des Champs au sud



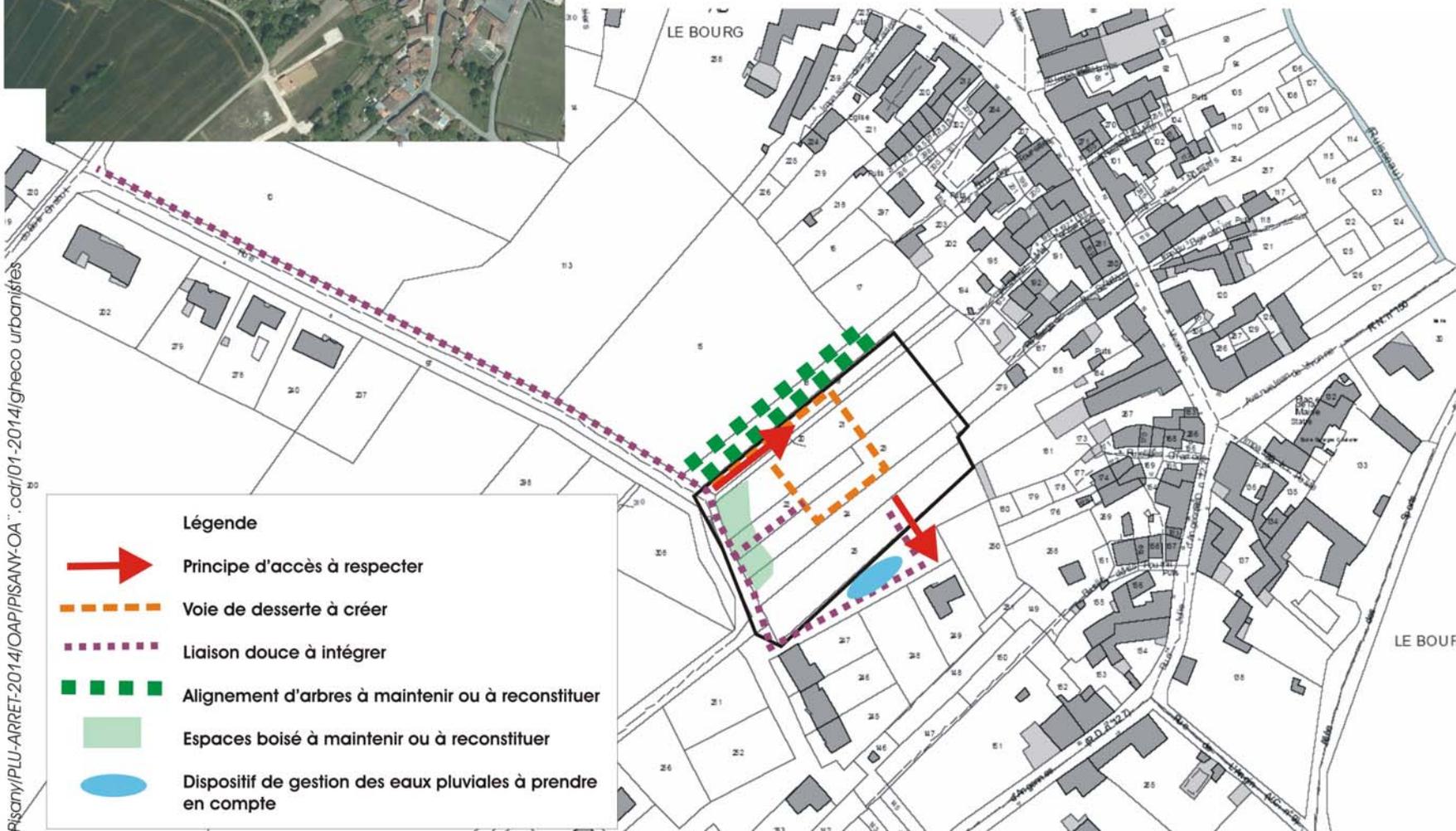
Plan de situation de la zone



Photo oblique (commune de Pisany, 2011)

PISANY SUD-EST BOURG

Orientation d'Aménagement et de Programmation - OAP



Pisany/PLU-ARRET-2014/OAP/PISANY-OA...:cdr/01-2014/gheco urbanistes

Légende

-  Principe d'accès à respecter
-  Voie de desserte à créer
-  Liaison douce à intégrer
-  Alignement d'arbres à maintenir ou à reconstituer
-  Espaces boisés à maintenir ou à reconstituer
-  Dispositif de gestion des eaux pluviales à prendre en compte

SUD EST DU BOURG

en continuité du lotissement du Four à Chaux

VOLET AMÉNAGEMENT

ESQUISSE - PROJET ILLUSTRATIF



ENJEUX - PRINCIPES

- Optimiser l'urbanisation de ces espaces en continuité du bourg, desservis en partie (rue des Champs au sud), sous la forme d'une opération groupée avec accès et dessertes mutualisés
- Aménager une rue « simple », avec priorité au piéton : accès par la rue des Champs, le long du mail planté
- Liaisons douces :
 - Prévoir une emprise le long du mail planté au nord-ouest
 - Créer un accès piéton « propre » plus au sud, qui traverse l'espace boisé
 - Relier le futur quartier au lotissement du Four à Chaux au Sud-Est
- Privilégier les orientations nord-sud (ensoleillement et économies d'énergie) privilégier les espaces de jardins au sud
- Assurer une densité suffisante pour optimiser ce secteur stratégique pour rentabiliser les travaux de réseaux programmés
- Proscrire les découpages de lots en « drapeaux »
- Imposer des clôtures végétale en limites séparatives
- Conserver un espaces boisé au sud côté rue des Champs pour maintenir l'effet de « couronne verte » au sud du bourg ancien/du village

ESPACES PUBLICS

- Structurer les espaces partagés (espaces «verts», places, placettes, jeux d'enfants, cheminements, etc.) en même temps que le système viarie et avant toute division en lots à bâtir priorité donnée à ces espaces favorisant la lisibilité et la valeur d'usage.
- Éviter l'enclavement (préférer les situations visibles depuis les voies, ou avec de nombreux accès : lisibilité, agrément) mais donner une « intimité » aux parcelles en créant des espaces de petites placettes d'accès aux lots
- Promouvoir le regroupement des stationnements pour libérer les voies de la présence automobile autant que possible et favoriser les circulations piétons / vélos en cœur d'îlot.
- Mutualiser les espaces de stationnement sur une ou deux placettes

Capacité en logements :

SOUHAITE : environ 12/14 lots/habitations

IMPOSE : 12 lots/logements minimum

SUD EST DU BOURG *en continuité du lotissement du Four à Chaux*

VOLET PROGRAMMATION

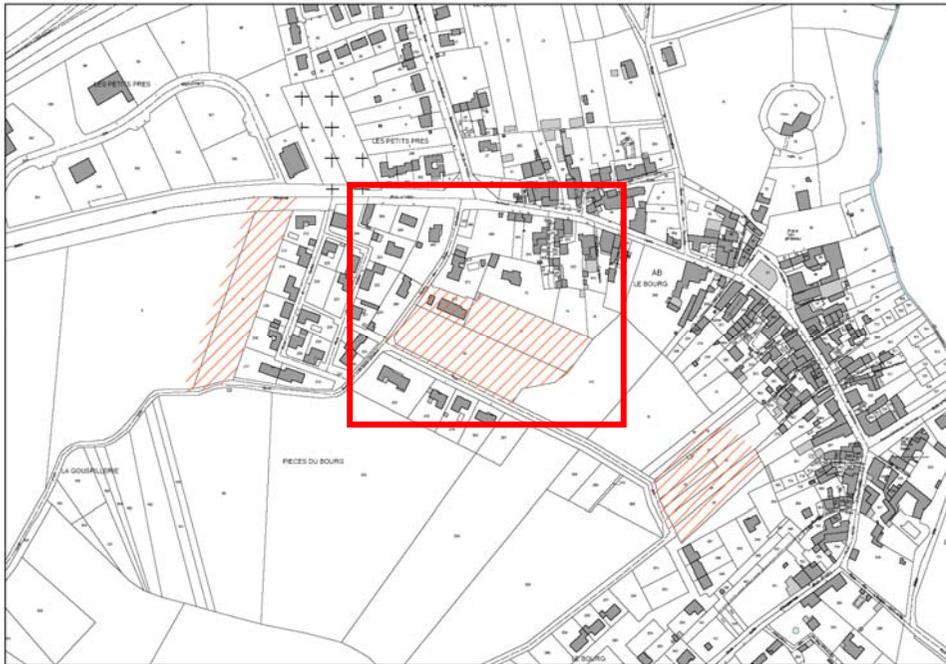
En une ou deux phases, selon l'organisation foncière et les capacités de « mutualisation » des équipements (voirie en particulier)

EAU POTABLE	ASSAINISSEMENT	VOIRIE	INCENDIE	ÉLECTRICITÉ
Réseau existant le long de la rue. A poursuivre en continuité du réseau d'existant	Réseau existant le long de la rue. A poursuivre en continuité du réseau d'existant	Voirie interne à créer par le l'aménageur. L'emprise devra permettre la circulation à double sens ou sens unique et prévoir des liaisons douces vers l'Est, le Sud-Est (et vers l'Ouest à long terme).	Dispositif d'incendie à prévoir : bouche ou citerne enterrée	Raccordement sur réseau existant

SUD OUEST BOURG entre la rue du Bois Chabot et la rue des Champs

LOCALISATION

- Terrains situés au sud-ouest du bourg ancien, au nord de la rue des Champs
- Les terrains sont encadrés au nord par des habitations et leurs jardins, à l'Est par une prairie (chevaux)
- Au nord du terrain : construction existante (transformation d'un bâtiment d'activité en habitation)



Plan de situation de la zone



Photo oblique (commune de Pisany, 2011)



PISANY SUD-OUEST BOURG

Orientation d'Aménagement et de Programmation - OAP



Pisany/PLU-ARRET-2014/OAP/PISANY-OA : cadr/D1-2014/igeco urbanistes



SUD OUEST BOURG

entre la rue du Bois Chabot et la rue des Champs

VOLET AMÉNAGEMENT

ENJEUX - PRINCIPES

- Optimiser l'urbanisation des espaces proches du centre bourg, sous la forme d'une opération groupée avec voies d'accès et de desserte « en boucle »
- Intégrer des liaisons douces vers le nord-est (bourg, long terme)
- Ne pas multiplier les « raquettes » et proscrire les découpages de lots en « drapeaux »
- Assurer une densité suffisante pour optimiser ce secteur stratégique, en conservant des espaces de jardins au sud côté rue des Champs et à l'Est (prairie)
- Imposer des clôtures végétale au nord (arrières de jardins), au sud (rue des Champs), à l'Est (interface / prairie)
- Reconstituer une haie bocagère ou arbres alignés le long de la rue des Champs, avec chemin piéton (axe déjà utilisé par les promeneurs)

ESPACES PUBLICS

- Structurer les espaces partagés (espaces «verts», places, placettes, jeux d'enfants, cheminements, etc.) en même temps que le système viaire et avant toute division en lots à bâtir
- Promouvoir le regroupement des stationnements pour libérer les voies de la présence automobile autant que possible et favoriser les circulations piétons / vélos en cœur d'îlot.
- Prévoir une placette/aire de jeux « commune » près du point de gestion des eaux pluviales

GESTION DU PLUVIAL

- Gestion sur le point bas au nord-est de la zone
- Gestion à la parcelle

Capacité en logements :

SOUHAITE : environ 16/18 lots/habitations

IMPOSE : 16 logements/lots minimum

SUD OUEST BOURG
entre la rue du Bois Chabot et la rue des Champs

VOLET PROGRAMMATION

LES VIGNES DU BOURG

EAU POTABLE	ASSAINISSEMENT	VOIRIE	INCENDIE	ÉLECTRICITÉ
Réseau existant le long de la rue. A poursuivre en continuité du réseau d'existant	Pas de réseau sur la totalité Le raccordement au réseau d'assainissement à programmer	Voirie de desserte à créer. L'emprise devra permettre la circulation à double sens ou sens unique.	Dispositif d'incendie à prévoir	Raccordement possible sur le réseau existant au sud

**B - LES ORIENTATIONS D'AMÉNAGEMENT ET DE PROGRAMMATION
RELATIVES AUX ESPACES COMMUNS – ESPACES PARTAGES
AU CŒUR DES OPERATIONS ET DES PROJETS
PRECONISATIONS**

*D'après : Quelle densité pour quelle qualité urbaine ? Étude portant sur les formes urbaines en région Poitou Charentes
Méthode de projet Février 2013 - Direction régionale de l'Environnement, de l'Aménagement et du Logement de Poitou-Charentes / ALAP*

ESPACES PARTAGÉS au COEUR DE L'OPERATION, DU PROJET

L'espace partagé est défini par un front bâti proportionné à ses dimensions.

ESPACES VERTS COMMUNS - ESPACES PARTAGES

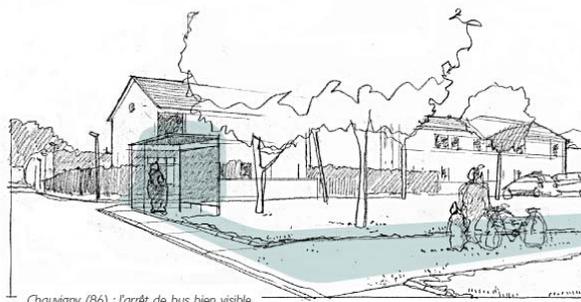
PRECONISATIONS

- Eviter le fractionnement qui rend les espaces difficiles à caractériser, à rendre lisibles, à entretenir, rechercher la continuité des différents espaces, internes comme externes à l'opération, et veiller à leur mise en relation : lisibilité, entretien facilité, agrément.
- Structurer les espaces partagés (espaces «verts», places, placettes, jeux d'enfants, cheminements, etc.) en même temps que le système viaire et avant toute division en lots à bâtir > priorité donnée à ces espaces favorisant la lisibilité et la valeur d'usage.
- Réfléchir à l'appropriation des espaces partagés par différents types d'usagers du quartier / de la commune pour favoriser le «vivre ensemble»
- Promouvoir une densité raisonnée à laquelle répondent des espaces partagés de qualité.
- Eviter l'enclavement : préférer les situations visibles depuis les voies, ou avec de nombreux accès : lisibilité, agrément.
- Positionner les espaces verts, espaces communs en franges agricoles, pour « ouvrir » les quartiers vers les espaces naturels, agricoles
- Utiliser les espaces « tampons » (distance par rapport à une construction agricole, la station de lagunage...) pour les aménagements d'espaces verts, de parkings plantés, publics
- Promouvoir le regroupement des stationnements pour libérer les voies de la présence automobile autant que possible et favoriser les circulations piétons / vélos en cœur d'îlot.

EXEMPLES



Saint-Georges Les Baillargeaux (86) : opération composée autour d'un espace partagé central.



Chauvigny (86) : l'arrêt de bus bien visible et agréablement combiné avec l'espace partagé et les cheminements piétons encourage l'utilisation des transports en communs.



Gençay (86) : placette circulaire en herbe et plantée d'arbres autour de laquelle est organisé un bâti régulier de maisons R+1 séparées par les garages.

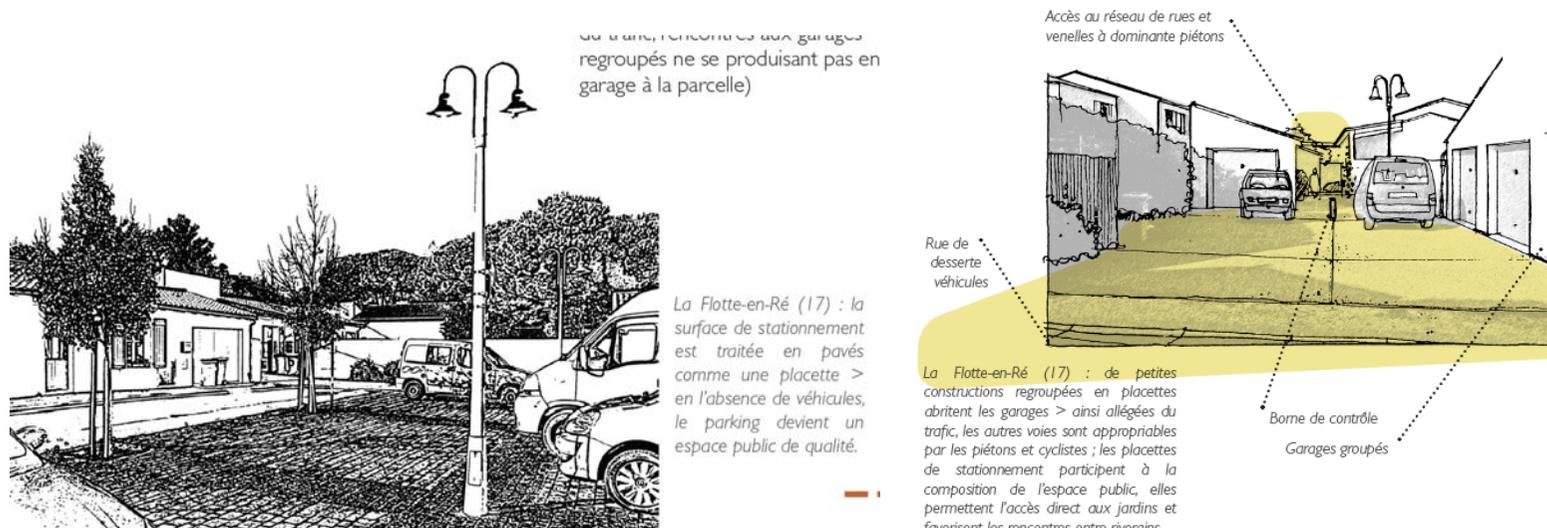
Source : *Quelle densité pour quelle qualité urbaine ? Étude portant sur les formes urbaines en région Poitou Charentes*
Méthode de projet Février 2013 - Direction régionale de l'Environnement, de l'Aménagement et du Logement de Poitou-Charentes / ALAP

ESPACES DE STATIONNEMENT

PRECONISATIONS

- A l'intérieur de l'opération, réduire les surfaces dédiées aux véhicules (voirie, parking) au profit d'autres usages.
- Combiner stationnement et aménagement paysager : par ex. noues de récupération des eaux pluviales, haies séparatives, arbres de hautes tiges en bosquets, surfaces enherbées, etc.
- Veiller à la qualité du sol des espaces de stationnement > en l'absence de véhicules, l'espace libéré redevient appropriable par les piétons s'il n'est pas routier.
- favoriser les aménagements simples facilitant l'entretien qui doit être anticipé, et l'intégration = trottoirs en stabilisé, ou enherbés sans bordure béton, stationnements enherbés ou mixtes, places non matérialisées
- Concentrer les garages et stationnements en ensembles accessibles de plusieurs logements, regrouper le stationnement en créant des petites poches de stationnement dans les espaces communs à la fois pour :
 - > réduire les surfaces de voiries
 - > libérer du trafic véhicules permanent un espace de circulation qui peut ainsi être rendu aux piétons, cyclistes, jeux d'enfants
 - > favoriser la sociabilité (appropriation de la voie libérée du trafic, rencontres aux garages regroupés ne se produisant pas en garage à la parcelle)
- Emplacement des garages : implanter les garages au plus près de la voirie

EXEMPLES



Sources : GHECO urbanistes et Quelle densité pour quelle qualité urbaine ? Étude portant sur les formes urbaines en région Poitou Charentes
Méthode de projet Février 2013 - Direction régionale de l'Environnement, de l'Aménagement et du Logement de Poitou-Charentes / ALAP

C - LES ORIENTATIONS D'AMÉNAGEMENT ET DE PROGRAMMATION RELATIVES AUX ESPACES DE TRANSITION / FRANGES URBAINES-AGRICOLES

*D'après : Quelle densité pour quelle qualité urbaine ? Étude portant sur les formes urbaines en région Poitou Charentes
Méthode de projet Février 2013 - Direction régionale de l'Environnement, de l'Aménagement et du Logement de Poitou-Charentes / ALAP*

ESPACES DE TRANSITION - FRANGES URBAINES-AGRICOLES

PRECONISATIONS

traitement des franges de l'opération

- Prévoir un espace végétalisé entre jardins et cultures pour préserver les paysages, éloigner le risque de projections de produits phytosanitaires, pour éviter les conflits (tracteurs trop près des clôtures, bétail, etc.).
- Organiser le paysage des fonds de parcelles s'ils doivent être vus depuis les espaces contigus et notamment depuis les entrées de ville :
 - > abris de jardins conçus en ensembles harmonisés
 - > haies végétales hautes en masque, d'essences locales variées.
- Utiliser les réseaux de haies, bosquets, ruptures de pente, etc. existants lorsque cela est possible
- Prévoir des espaces plantés en bordure de l'opération (haies, verger, etc.). un pré-verdissement pourra être réalisé.

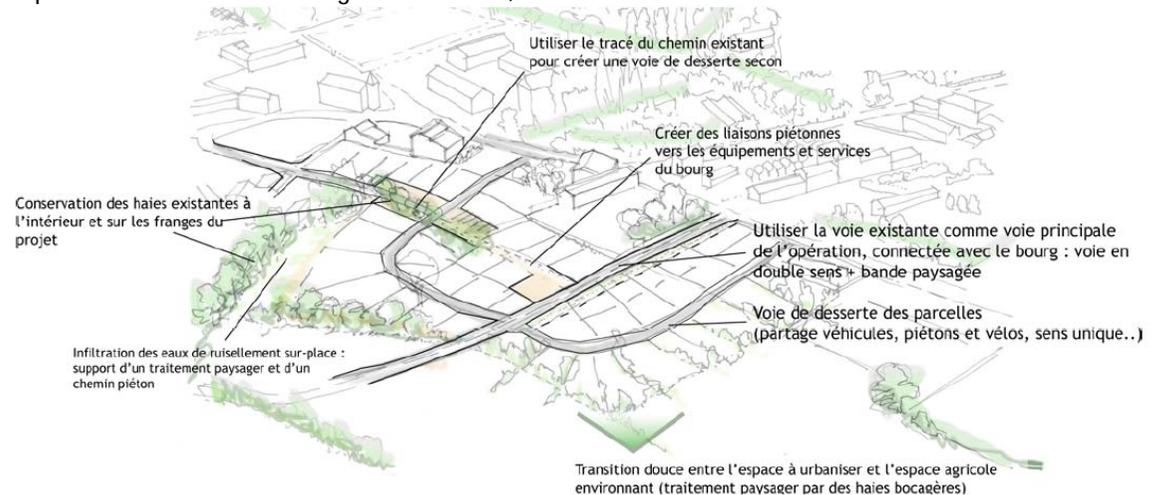
EXEMPLES

Clôture végétale avec accès individuels



GHECO URBANISTES 2012

croquis « traitement des franges urbaines »,



GHECO URBANISTES 2012

**D - LES ORIENTATIONS D'AMÉNAGEMENT ET DE PROGRAMMATION
RELATIVES A LA TRAME VIAIRE ET A LA DESSERTE DES OPERATIONS**

DESSERTE ET TRAME VIAIRE

PRECONISATIONS

- Privilégier le réseau de voies existant ou potentiel (chemins) comme structurante du projet ;
- inscrire le réseau de voies en relation avec le site (en épousant les courbes de niveau, en suivant des principes existants dans le bourg ou le hameau, en contournant des arbres ou des masses boisées...). Infléchir les tracés pour tenir compte des particularités du site. éviter les voies complètement rectilignes.
- réduire l'emprise des voiries : minimiser la surface dédiée à la voiture et rechercher un équilibre entre les espaces dédiés à la voiture, aux piétons, au stationnement, aux plantations, etc.
- hiérarchiser les voies et réaliser un traitement différent leur type
- éviter les systèmes de voies en impasse, en raquette, clos sur eux-mêmes
- Prévoir un prolongement possible de la voirie : créer des emplacements réservés qui pourront être mobilisés lors d'une extension de l'opération
- Prévoir des liaisons douces au sein de l'opération et entre l'opération et le bourg (équipements, services commerces...)

L'objectif est la création d'un espace public où la vie locale est développée et prépondérante. Le piéton est présent et les autres usagers partagent la chaussée avec lui.

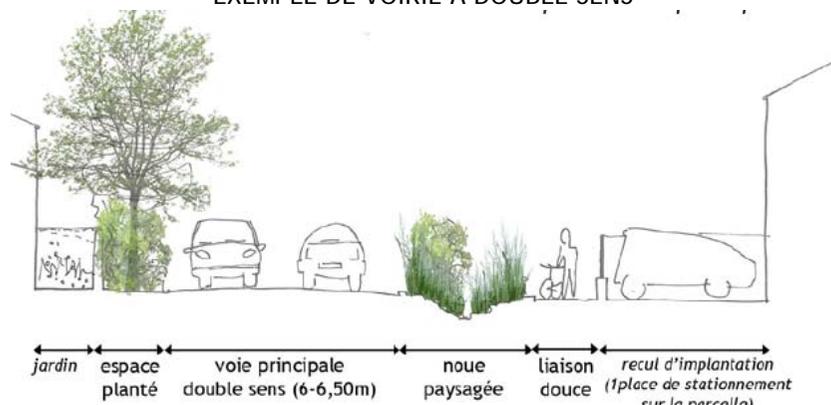
Le partage de la voirie se fait par la cohabitation entre les piétons et les véhicules à faible vitesse au centre de la rue. Dès que la largeur de la rue le permet, il est important de garder un espace continu réservé aux piétons

. Le piéton est prioritaire par rapport à presque tous les véhicules. Il n'est pas cantonné à circuler sur le trottoir d'une rue plus classique. Cette priorité piétonne s'applique aussi bien vis-à-vis des vélos que des cyclomoteurs, motos, automobiles, véhicules de livraisons ou bus.

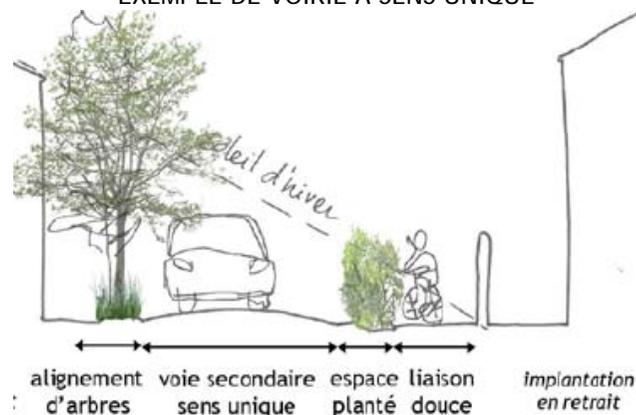
. L'aménagement doit traduire le souci de placer le piéton au centre de l'attention, de lui donner la priorité et d'assurer au mieux son confort. Pour assurer la sérénité du déplacement des piétons on veillera à dégager, à l'exception des rues trop étroites, des espaces continus affectés aux piétons. Ces espaces, qui peuvent être latéraux, sont une partie de la voirie où l'on ne devrait pas rencontrer de véhicules motorisés. L'organisation globale de la zone visera à dégager un cheminement repérable dans cet espace dédié notamment pour l'accessibilité des personnes aveugles ou malvoyantes.

EXEMPLES

EXEMPLE DE VOIRIE A DOUBLE SENS



EXEMPLE DE VOIRIE A SENS UNIQUE



Rue de lotissement
Photo CAUE Eure-et-Loir, Patrick Chenevrel

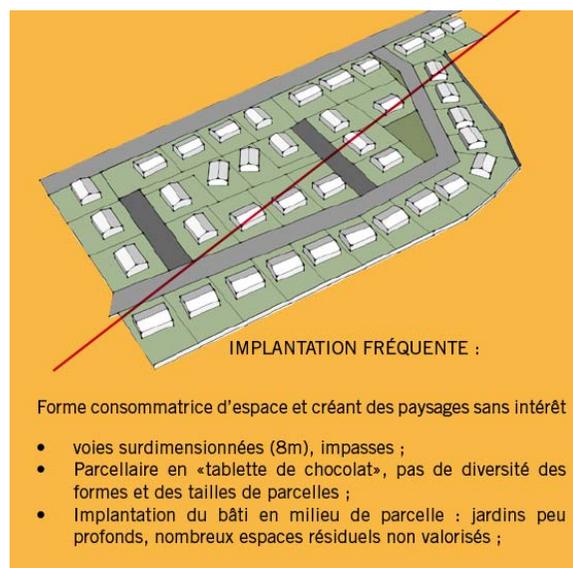
**E - LES ORIENTATIONS D'AMÉNAGEMENT ET DE PROGRAMMATION
RELATIVES AU PARCELLAIRE ET A LA DENSIFICATION DES QUARTIERS
RESIDENTIELS BATIS**

MORPHOLOGIE DES UARTIERS / TYPOLOGIE DU PARCELLAIRE

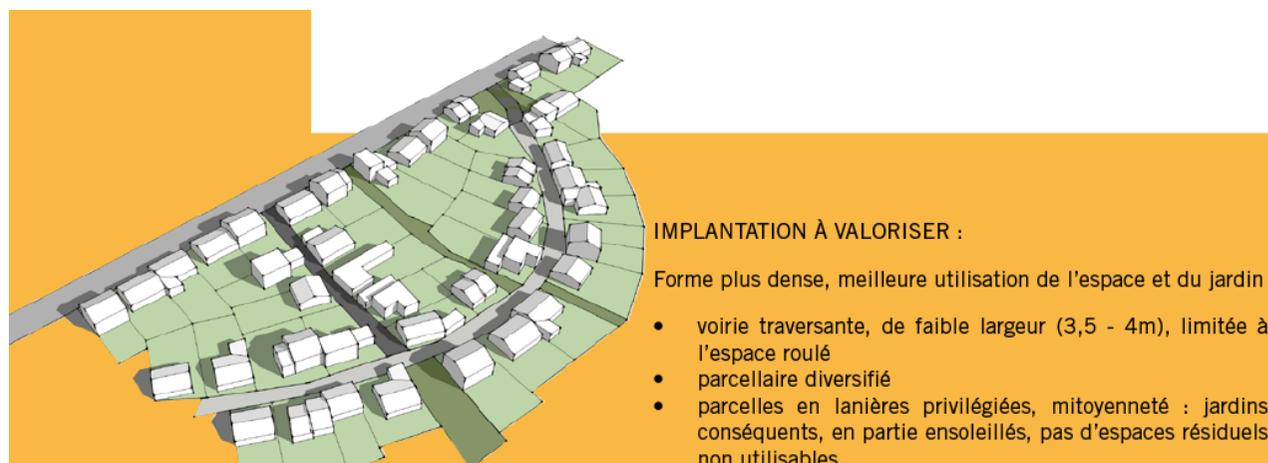
PRECONISATIONS

- Diversifier le parcellaire : proposer les tailles et des formes de parcelles différentes
- Privilégier les parcelles de faible largeur pour économiser le linéaire de voirie de desserte.
- Privilégier un parcellaire Nord-Sud lorsque cela est possible (avec le jardin au sud), en s'adaptant toutefois au site et à ses caractéristiques.
- Prévoir une densité assez forte en continuité des bourgs et village, en s'inspirant de la densité des tissus urbains plus anciens. Augmenter la densité et les gabarits autour des espaces ouverts (places). une densité moins forte pourra être envisagée si le cadre paysager l'exige (trame arborée et bocagère importante).

CONTRE EXEMPLE



EXEMPLE



GHECO URBANISTES 2012

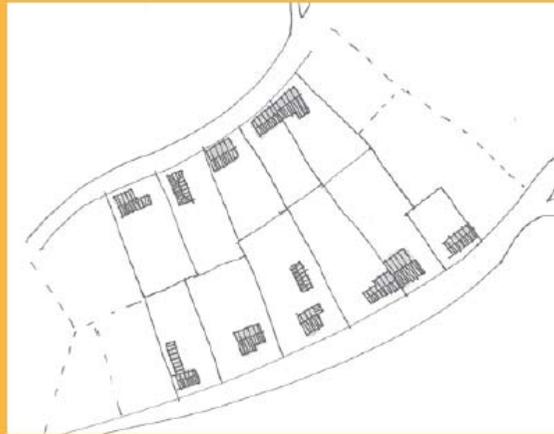
PRECONISATIONS

Utiliser les espaces interstitiels :

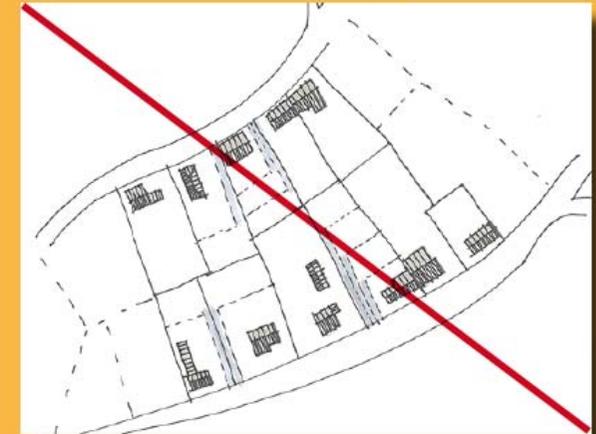
- faire l'inventaire des parcelles non bâties dans les bourgs et hameaux
- s'inscrire dans la trame typologique.
- Les nouvelles constructions devront présenter un aspect architectural qualitatif. La conception d'un projet architectural contemporain, s'insérant dans le tissu urbain riverain pourra être préconisé.
- permettre la densification des îlots moins denses. Cette densification pourra faire l'objet d'un projet d'ensemble pour éviter les constructions en deuxième voire troisième rang, qui présentent peu d'intérêt (multiplication des entrées et portails, des voies d'accès...)

- Permettre une extension de la structure initiale pour satisfaire aux nouveaux usages, tout en préservant l'aspect aéré et les jardins. Les extensions devront faire l'objet d'un projet et d'une réflexion sur les matériaux, l'échelle, les volumes, les limites, etc.

EXEMPLES



Etat initial : un îlot bâti peu dense : certains propriétaire souhaitent revendre une partie de leur parcelle



Les propriétaires divisent leur parcelle : création de maison en deuxième voire troisième rang, multiplication des accès et des portails sur la rue.



Les accès sont regroupés (moins de portails sur la rue, économie de voirie), mais il n'y a pas de réflexion d'ensemble (création de culs de sacs, difficultés d'accès, l'espace n'est pas complètement rentabilisé...)



Réflexion sur l'ensemble de l'îlot à densifier : réalisation d'orientation d'aménagement dans le cadre du PLU permettant de créer des voies traversantes, des cheminements piétons, des espaces de respiration...

GHECO URBANISTES - 2012

**F - LES ORIENTATIONS D'AMÉNAGEMENT ET DE PROGRAMMATION
RELATIVES A L'IMPLANTATION DU BATI**

PRECONISATIONS

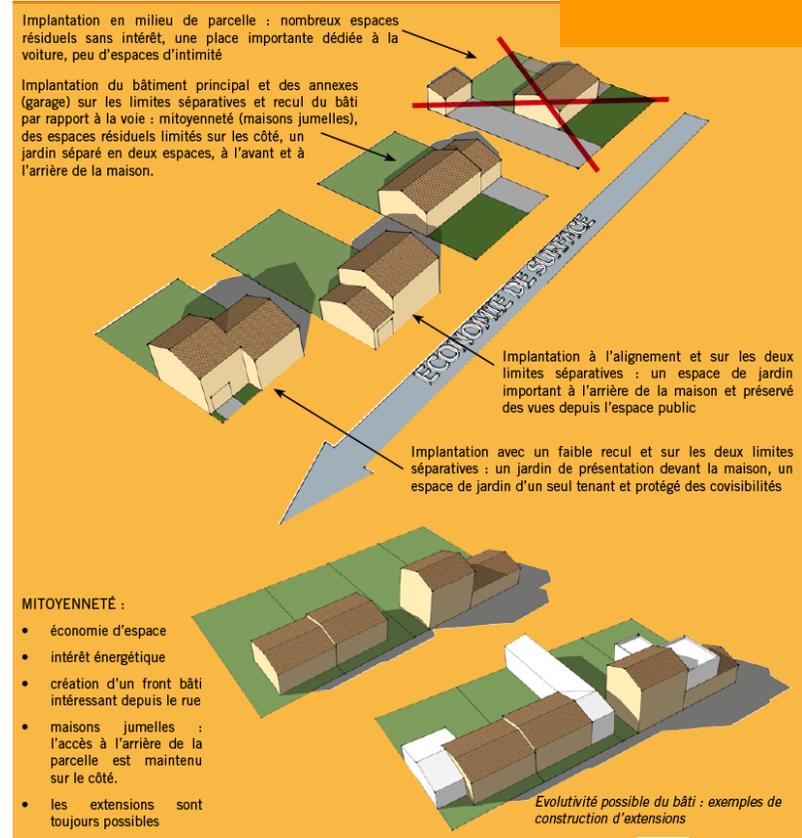
• Respecter des règles d'implantation aux futures maisons (par rapport à la voie et aux limites séparatives) permettant de « construire » une structure lisible et dégager un espace extérieur dont on profite pleinement. éviter l'implantation libre en milieu de parcelle qui crée des espaces résiduels sans intérêt.

On pourra prévoir par exemple :

- une implantation à l'alignement pour créer un effet village, ou une implantation en recul (pas trop important) pour ménager un espace de « représentation »
- une implantation sur une limite séparative au moins ou une mitoyenneté
- un groupement de bâtiments autour d'un espace commun

• Privilégier une implantation avec les pièces de vie au sud pour bénéficier d'un ensoleillement maximal

EXEMPLES



Gheco urbanistes, 2012

G - LES ORIENTATIONS D'AMÉNAGEMENT ET DE PROGRAMMATION RELATIVES A LA GESTION DES EAUX PLUVIALES

*D'après : Quelle densité pour quelle qualité urbaine ? Étude portant sur les formes urbaines en région Poitou Charentes
Méthode de projet Février 2013 - Direction régionale de l'Environnement, de l'Aménagement et du Logement de Poitou-Charentes / ALAP*

GESTION DES EAUX PLUVIALES

PRECONISATIONS

- Gérer les eaux pluviales à l'échelle de la parcelle ou de petits ensembles de logements (noues et bassins).
- Exclure les bassins de rétention conçus uniquement comme des ouvrages techniques et notamment exclure les clôtures : utiliser leur capacité à créer un paysage pour qu'ils contribuent à la qualité du cadre de vie.
- Utiliser la végétation (clôtures en haies, massifs) pour retarder les écoulements.

