

Les zones d'ouverture à l'urbanisation, appelée AU (à urbaniser), sont le lieu privilégié du développement par des opérations d'aménagement d'ensemble.

Les orientations d'aménagement et de programmation sont définies sur les zones ouvertes immédiatement à l'urbanisation (AU).

L'aménagement des zones AU1 passe par la réalisation d'une opération d'aménagement d'ensemble englobant l'ensemble de la zone.

L'aménagement des zones AU2 peut également se faire au fur et à mesure de la réalisation des équipements (aménagements de la voirie et amenée des réseaux).

Les orientations d'aménagement et de programmation sont localisées à titre indicatif et s'appliquent en terme de compatibilité. Elles portent au moins sur :

1° La qualité de l'insertion architecturale, urbaine et paysagère (implantation du bâti par rapport aux voies et à la topographie, volumes des constructions, clôtures et les abords des constructions...)

2° La mixité fonctionnelle et sociale (taille des logements ou des lots à bâtir et destinations...)

3° La qualité environnementale et la prévention des risques (paysages, intérêt écologique, inondation, argiles...)

4° Les besoins en matière de stationnement (stationnement des véhicules motorisés et non motorisés);

5° La desserte par les transports en commun (liaison piétonnes, abribus, co-voiturage...);

6° La desserte des terrains par les voies et réseaux (liaisons routières, raccordement aux réseaux d'eau potable, d'électricité, d'assainissement le cas échéant, pluvial...).

Echéancier d'ouverture à l'urbanisation :

Sur la base d'une durée de vie de PLU estimée à environ 10 ans, cet échéancier de création de logements définit une seule temporalité d'urbanisation :

- immédiatement : ensemble des zones AU1 et AU2 sont ouvertes à l'urbanisation dès l'approbation du PLU

Le développement de la zone AU1 au Nord du village (parcelle 1317)**1° La qualité de l'insertion architecturale, urbaine et paysagère :**

- L'orientation du bâti devra être parallèle à la pente du terrain afin de permettre une meilleure intégration du bâti.
- L'implantation en mitoyenneté est permise sur l'ensemble des lots.
- Les lots devront globalement présenter une largeur sur rue inférieure à leur profondeur.
- Les abords de la voirie communale seront traités en espaces verts plantés afin de conserver un caractère rural de cette voie. Les murs de clôtures sont interdits en bordure de la voie communale.
- Les voies à créer devront suivre les courbes de niveau.

2° La mixité fonctionnelle et sociale :

- La densité de construction doit permettre la réalisation d'environ 25 lots ou logements. Les lots devront avoir une surface comprise entre 600 et 1000 m² hors macro-lot.
- L'implantation de logement à caractère social est privilégiée sur la partie la plus plane de la zone le cas échéant.

3° La qualité environnementale et la prévention des risques :

- Les constructions devront respecter les dispositions du PPR RGA et la réglementation thermique en vigueur.
- Les noues paysagères permettront de maintenir des micro-espaces de diversité biologique.

4° Les besoins en matière de stationnement :

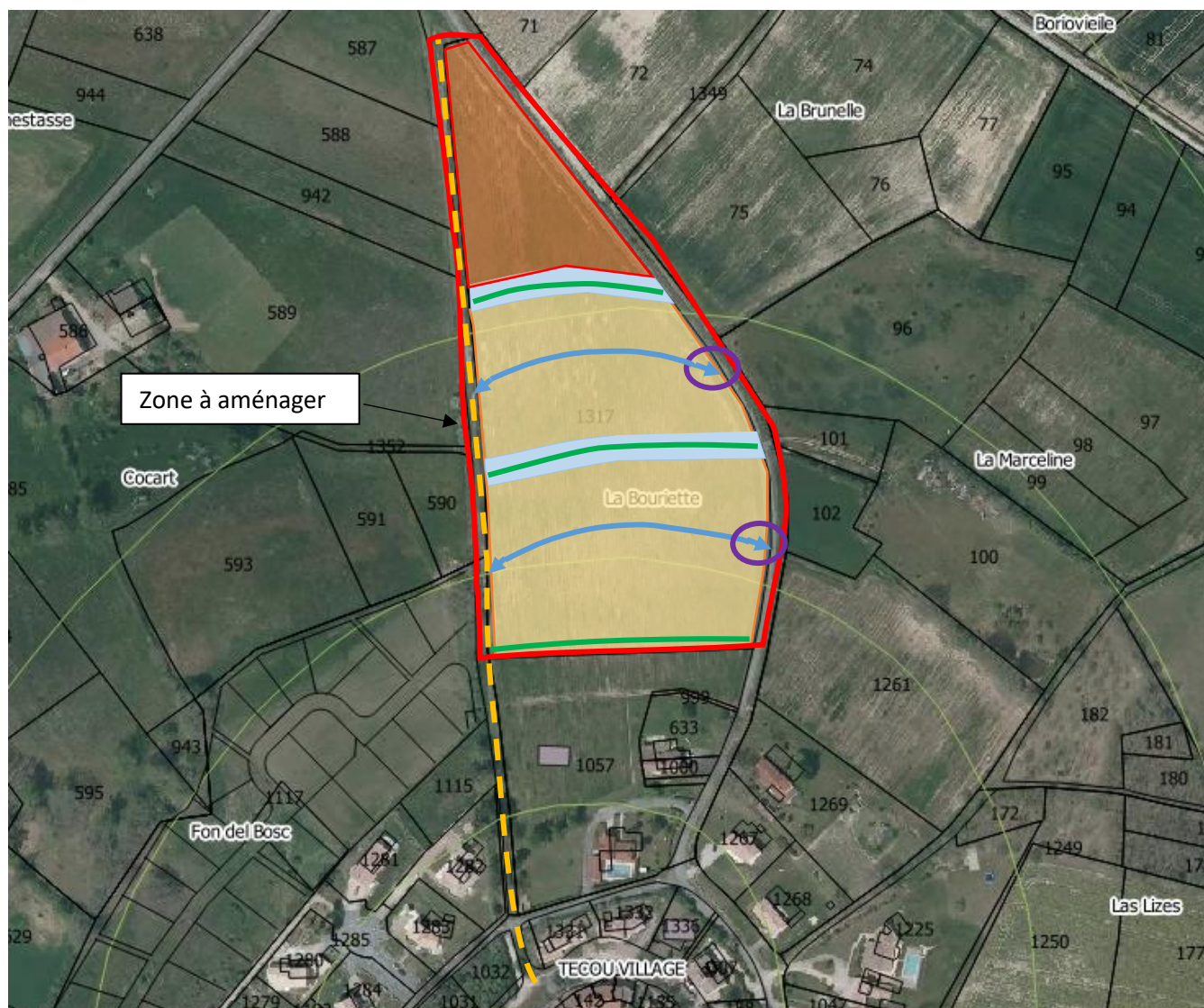
- Les voies seront pourvues d'espaces de stationnement hors des lots à raison au minimum d'une place pour 2 lots.

5° La desserte par les transports en commun :

- Une liaison piétonne devra permettre de relier la zone AU1 au village par le chemin rural.

6° La desserte des terrains par les voies et réseaux :

- Une liaison viaire est à mettre en place pour desservir les parcelles à bâtir de manière à éviter la création d'impasse. Cette voie devra faire la liaison entre la voie communale à l'Est et le chemin rural à l'Ouest de la zone AU. La voie primaire devra permettre une circulation à double sens d'un gabarit suffisant et d'un traitement des abords qualitatif comportant au moins une desserte piétonne sécurisée. La voirie interne devra s'inspirer des coupes de voiries présentées ci-après.
- Le chemin rural devra être aménagé en sens unique afin de conserver un caractère rural à cette liaison.
- Le réseau AEP devra être étendu sous la voie à créer, pour desservir la zone AU.
- Les réseaux secs sont présents en limite Sud de la zone et devront être étendus sous la voie à créer.
- Le secteur est en assainissement collectif. Le réseau devra permettre le raccordement de l'ensemble des lots à bâtir avec la mise en place d'un poste de refoulement des eaux usées au Nord de la zone.
- Les eaux pluviales seront tamponnées par des noues paysagères permettant de limiter les débits évacués dans les fossés.

Principe d'aménagement de la zone AU1 :**Orientations d'aménagement et de programmation :**

Limite de la zone à aménager



Cheminement piéton à aménager et voie à sens unique



Voie interne à créer en double sens



Haie champêtre à créer



Noue paysagère à créer



Carrefour à aménager



Tissu urbain pavillonnaire



Lieu privilégié des logements à caractère social le cas échéant

Le développement de la zone AU1 du Nay Sud**1° La qualité de l'insertion architecturale, urbaine et paysagère :**

- L'orientation du bâti devra être parallèle à la voie afin de permettre une meilleure intégration du bâti.
- L'implantation en mitoyenneté est permise sur l'ensemble des lots.
- Les lots devront globalement présenter une largeur sur rue inférieure à leur profondeur.
- Les abords de la voirie communale seront traités en espaces verts plantés afin de conserver un caractère rural de cette voie.

2° La mixité fonctionnelle et sociale :

- La densité de construction doit permettre la réalisation d'environ 24 logements.

3° La qualité environnementale et la prévention des risques :

- Les constructions devront respecter les dispositions du PPR RGA et la réglementation thermique en vigueur.
- Les noues paysagères permettront de maintenir des micro-espaces de diversité biologique.

4° Les besoins en matière de stationnement :

- Les voies seront pourvues d'espaces de stationnement pour les visiteurs à raison au minimum d'une place pour 2 lots.

5° La desserte par les transports en commun :

- Une liaison piétonne devra permettre de relier la zone AU1 à l'abribus.

6° La desserte des terrains par les voies et réseaux :

- Une liaison viaire est à mettre en place pour desservir les parcelles à bâtir de manière à éviter la création d'impasse. Cette voie devra faire la liaison entre les voies existantes au Nord et à l'Ouest de la zone. La voie primaire devra permettre une circulation à double sens d'un gabarit suffisant et d'un traitement des abords qualitatif comportant au moins une desserte piétonne sécurisée. La voirie interne devra s'inspirer des coupes de voiries présentées ci-après.
- Le réseau AEP devra être étendu sous la voie à créer, pour desservir la zone AU1.
- Les réseaux secs sont présents en limite Ouest de la zone et devront être étendus sous la voie à créer.
- Le secteur est en assainissement non collectif. La mise en place d'un assainissement regroupé sera privilégiée.
- Les eaux pluviales seront tamponnées par des noues paysagères permettant de limiter les débits évacués dans les fossés.

Le développement de la zone AU1 du Nay Ouest**1° La qualité de l'insertion architecturale, urbaine et paysagère :**

- L'orientation du bâti devra être parallèle à la voie afin de permettre une meilleure intégration du bâti.
- L'implantation en mitoyenneté est permise sur l'ensemble des lots.
- Un espace vert sera créé entre la RD964 et les constructions existantes permettant d'améliorer les perceptions paysagères en entrée de village

2° La mixité fonctionnelle et sociale :

- La densité de construction doit permettre la réalisation d'au minimum 4 logements.

3° La qualité environnementale et la prévention des risques :

- Les constructions devront respecter les dispositions du PPR RGA et la réglementation thermique en vigueur.

4° Les besoins en matière de stationnement :

- Les voies seront pourvues d'espaces de stationnement pour les visiteurs à raison au minimum d'une place pour 2 lots.

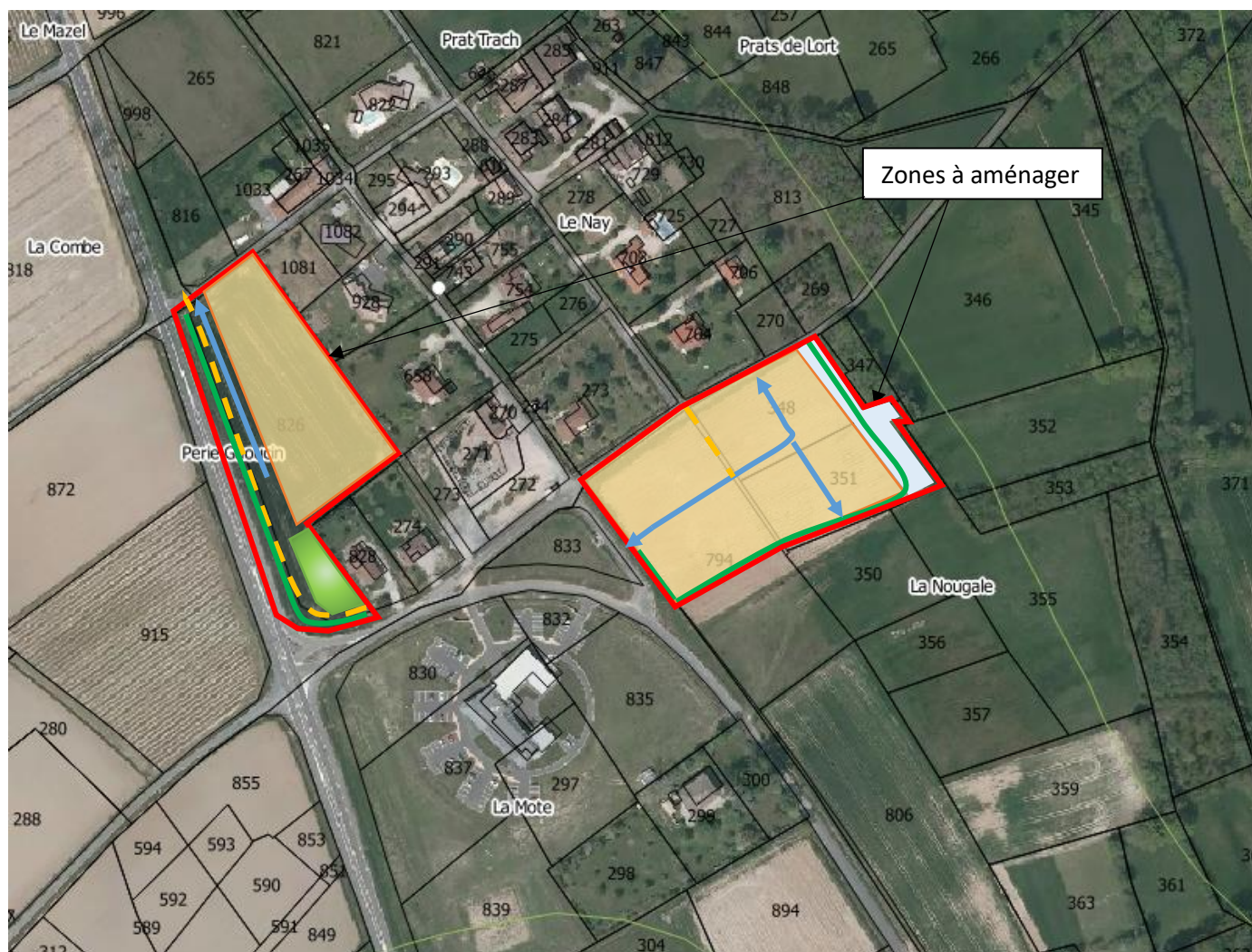
5° La desserte par les transports en commun :

- Une liaison piétonne devra permettre de relier la zone AU1 à l'abribus.

6° La desserte des terrains par les voies et réseaux :

- Une liaison viaire est à mettre en place pour desservir les parcelles à bâtir de manière à éviter la création d'impasse. Cette voie devra faire la liaison entre les voies existantes au Nord et à l'Ouest de la zone. La voie primaire devra permettre une circulation à double sens d'un gabarit suffisant et d'un traitement des abords qualitatif comportant au moins une desserte piétonne sécurisée. La voirie interne devra s'inspirer des coupes de voiries présentées ci-après.
- Le réseau AEP devra être étendu sous la voie à créer, pour desservir la zone AU1.
- Les réseaux secs sont présents en limite Sud de la zone et devront être étendus sous la voie à créer.
- Le secteur est en assainissement non collectif.
- Les eaux pluviales seront évacuées dans les fossés.

Principe d'aménagement de la zone AU1:



Orientations d'aménagement et de programmation :



Limite de la zone à aménager



Cheminement piéton à aménager



Voie interne à créer en double sens



Haie champêtre à créer ou à conserver



Noue paysagère à créer



Tissu urbain pavillonnaire



Espace vert à créer



Voie interne à créer en double sens avec un point de retournement

Le développement de la zone AU2 du Nay**1° La qualité de l'insertion architecturale, urbaine et paysagère :**

- L'orientation du bâti devra être parallèle à la voie afin de permettre une meilleure intégration du bâti.
- L'implantation en mitoyenneté est permise sur l'ensemble des lots.

2° La mixité fonctionnelle et sociale :

- La densité de construction doit permettre la réalisation d'au minimum 2 logements sur la parcelle 297, 2 sur la parcelle 314 et 2 sur la parcelle 821.

3° La qualité environnementale et la prévention des risques :

- Les constructions devront respecter les dispositions du PPR RGA et la réglementation thermique en vigueur.

4° Les besoins en matière de stationnement :

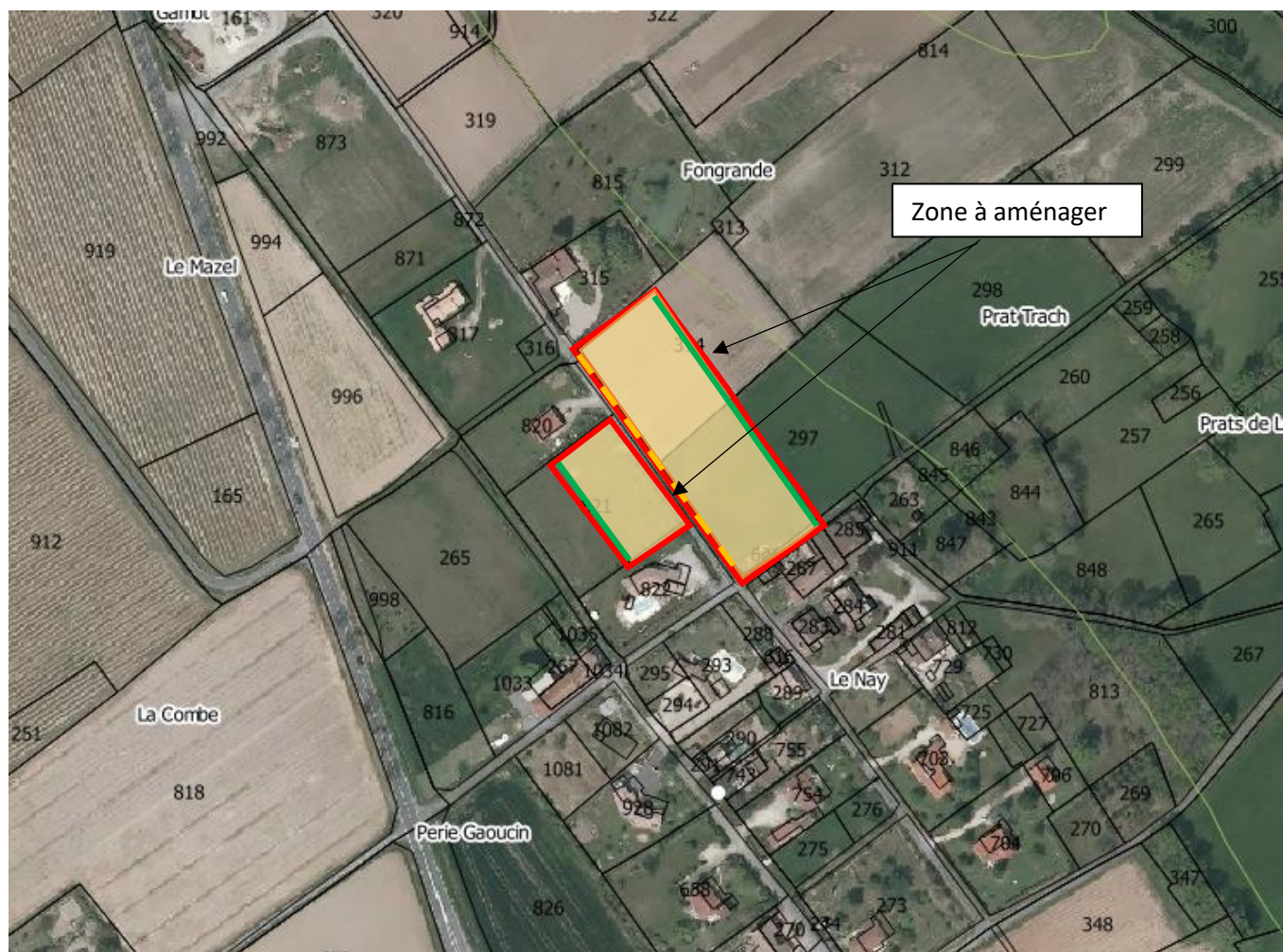
- Une place de stationnement par logement sera créée. Il sera positionné au droit de l'accès et sera situé dans la parcelle à bâtir.

5° La desserte par les transports en commun :

- Une liaison piétonne en bordure de la voie devra permettre de relier la zone AU2 à l'abribus.

6° La desserte des terrains par les voies et réseaux :

- La voie devra permettre une circulation à double sens d'un gabarit suffisant et d'un traitement des abords qualitatif comportant au moins une desserte piétonne sécurisée. La voirie devra s'inspirer des coupes de voiries présentées ci-après.
- Le réseau AEP est présent sous la voie, pour desservir la zone AU2.
- Les réseaux secs sont présents le long de la voie.
- Le secteur est en assainissement non collectif.
- Les eaux pluviales seront résorbées sur le terrain d'assiette du projet.

Principe d'aménagement de la zone AU2:**Orientations d'aménagement et de programmation :**

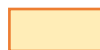
Limite de la zone à aménager



Cheminement piéton à aménager



Haie champêtre à créer ou à conserver



Tissu urbain pavillonnaire

Le développement de la zone AU1 de Gineste (parcelles 1321, 58, 60, 1291)**1° La qualité de l'insertion architecturale, urbaine et paysagère :**

- L'orientation du bâti devra être parallèle à la voie afin de permettre une meilleure intégration du bâti.
- L'implantation en mitoyenneté est permise sur l'ensemble des lots.
- Les lots devront globalement présenter une largeur sur rue inférieure à leur profondeur.

2° La mixité fonctionnelle et sociale :

- La densité de construction doit permettre la réalisation d'environ 17 logements.

3° La qualité environnementale et la prévention des risques :

- Les constructions devront respecter les dispositions du PPR RGA et la réglementation thermique en vigueur.
- Les noues paysagères permettront de maintenir des micro-espaces de diversité biologique.

4° Les besoins en matière de stationnement :

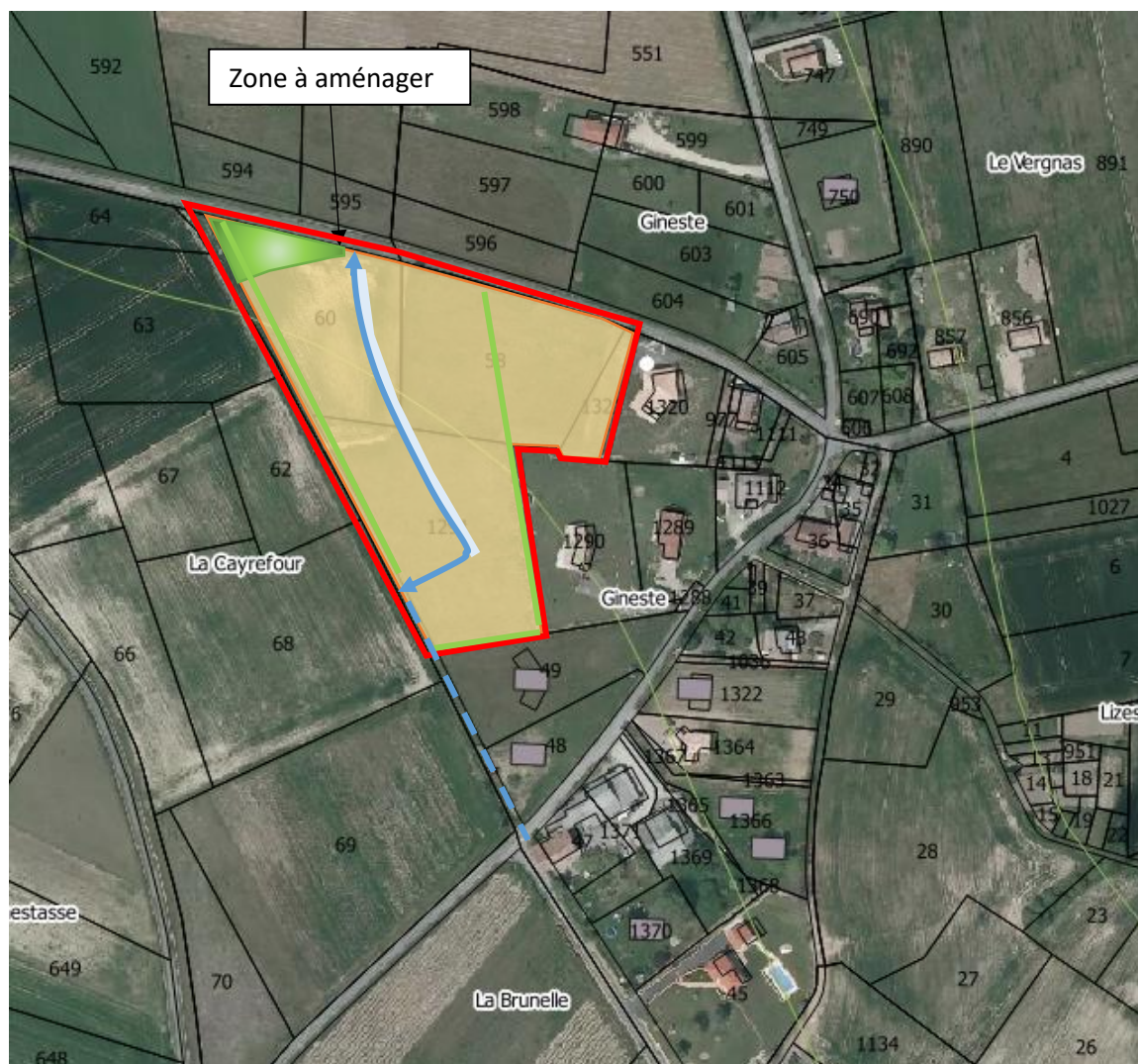
- Les voies ou espaces publics seront pourvues d'espaces de stationnement pour les visiteurs à raison au minimum d'une place par lot.








5° La desserte par les transports en commun :

- Une liaison piétonne devra permettre de relier la zone AU1 au hameau afin de faciliter le ramassage des scolaires.

6° La desserte des terrains par les voies et réseaux :

- Une liaison viaire est à mettre en place pour desservir les parcelles à bâtir de manière à éviter la création d'impasse. Cette voie devra faire la liaison entre la voie communale à l'Est et le chemin rural à l'Ouest de la zone AU. La voie primaire devra permettre une circulation à double sens d'un gabarit suffisant et d'un traitement des abords qualitatif comportant au moins une desserte piétonne sécurisée. La voirie interne devra s'inspirer des coupes de voiries présentées ci-après.
- La voie et le chemin rural devront être aménagés en conservant un caractère rural de cette liaison.
- Le réseau AEP devra être étendu sous la voie à créer, pour desservir la zone AU.
- Les réseaux secs sont présents en limite Nord de la zone et devront être étendus sous la voie à créer.
- Le secteur est en assainissement non collectif.
- Les eaux pluviales seront tamponnées par une noue paysagère permettant de limiter les débits évacués dans les fossés.

Principe d'aménagement de la zone AU1 :**Orientations d'aménagement et de programmation :**

-  Limite de la zone à aménager
-  Voie interne à créer en double sens
-  Haie champêtre à créer ou à conserver
-  Noue paysagère à créer
-  Tissu urbain pavillonnaire
-  Espace public mixte (stationnement et/ou espace vert)
-  Chemin au Sud à aménager en sens unique

Le développement de la zone AU2 de Pagezou**1° La qualité de l'insertion architecturale, urbaine et paysagère :**

- L'orientation du bâti devra être parallèle à la voie afin de permettre une meilleure intégration du bâti.
- L'implantation en mitoyenneté est permise sur l'ensemble des lots.

2° La mixité fonctionnelle et sociale :

- La densité de construction doit permettre la réalisation d'au minimum 3 logements sur les parcelles 1253 et 560.

3° La qualité environnementale et la prévention des risques :

- Les constructions devront respecter les dispositions du PPR RGA et la réglementation thermique en vigueur.

4° Les besoins en matière de stationnement :

- Une place de stationnement par logement sera créée. Il sera positionné au droit de l'accès et sera situé dans la parcelle à bâtir.

5° La desserte par les transports en commun :

- Une liaison piétonne en bordure de la voie devra permettre de relier la zone AU2 au centre du hameau.

6° La desserte des terrains par les voies et réseaux :

- La voie en place devra permettre une circulation à double sens d'un gabarit suffisant et d'un traitement des abords qualitatif comportant au moins une desserte piétonne sécurisée. La voirie devra s'inspirer des coupes de voiries présentées ci-après.
- Le réseau AEP est présent sous la voie, pour desservir la zone AU2.
- Les réseaux secs sont présents le long de la voie.
- Le secteur est en assainissement non collectif.

Principe d'aménagement de la zone AU2:**Orientations d'aménagement et de programmation :**

Limite de la zone AU2



Cheminement piéton à aménager



Tissu urbain pavillonnaire

Le développement de la zone AU2 de Fon de Jammes**1° La qualité de l'insertion architecturale, urbaine et paysagère :**

- L'orientation du bâti devra être parallèle à la voie afin de permettre une meilleure intégration du bâti.
- L'implantation en mitoyenneté est permise sur l'ensemble des lots.

2° La mixité fonctionnelle et sociale :

- La densité de construction doit permettre la réalisation d'au minimum 2 logements sur la parcelle 855 et 2 sur les parcelles 1016 et 504.

3° La qualité environnementale et la prévention des risques :

- Les constructions devront respecter les dispositions du PPR RGA et la réglementation thermique en vigueur.

4° Les besoins en matière de stationnement :

- Une place de stationnement par logement sera créée. Il sera positionné au droit de l'accès et sera situé dans la parcelle à bâtir.

5° La desserte par les transports en commun :

- Aucune desserte n'est identifiée.

6° La desserte des terrains par les voies et réseaux :

- Le réseau AEP est présent sous la voie, pour desservir la zone AU2.
- Les réseaux secs sont présents le long de la voie.
- Le secteur est en assainissement non collectif.
- Les eaux pluviales seront résorbées sur le terrain d'assiette du projet.

Principe d'aménagement de la zone AU2:**Orientations d'aménagement et de programmation :**

Limite de la zone AU2



Tissu urbain pavillonnaire

Le développement de la zone AU2 de Gineste**1° La qualité de l'insertion architecturale, urbaine et paysagère :**

- L'orientation du bâti devra être parallèle à la voie afin de permettre une meilleure intégration du bâti.
- L'implantation en mitoyenneté est permise sur l'ensemble des lots.

2° La mixité fonctionnelle et sociale :

- La densité de construction doit permettre la réalisation d'au minimum 2 logements sur la parcelle 866.

3° La qualité environnementale et la prévention des risques :

- Les constructions devront respecter les dispositions du PPR RGA et la réglementation thermique en vigueur.

4° Les besoins en matière de stationnement :

- Une place de stationnement par logement sera créée. Il sera positionné au droit de l'accès et sera situé dans la parcelle à bâtir.

5° La desserte par les transports en commun :

- Aucune desserte n'est identifiée.

6° La desserte des terrains par les voies et réseaux :

- Le réseau AEP est présent sous la voie, pour desservir la zone AU2.
- Les réseaux secs sont présents le long de la voie.
- Le secteur est en assainissement non collectif.

Principe d'aménagement de la zone AU2:**Orientations d'aménagement et de programmation :**

Limite de la zone AU



Tissu urbain pavillonnaire

Le développement de la zone AU2 de Técou**1° La qualité de l'insertion architecturale, urbaine et paysagère :**

- L'orientation du bâti devra être parallèle à la voie afin de permettre une meilleure intégration du bâti.
- L'implantation en mitoyenneté est permise sur l'ensemble des lots.

2° La mixité fonctionnelle et sociale :

- La densité de construction doit permettre la réalisation d'au minimum 2 logements sur la parcelle 1043.

3° La qualité environnementale et la prévention des risques :

- Les constructions devront respecter les dispositions du PPR RGA et la réglementation thermique en vigueur.

4° Les besoins en matière de stationnement :

- Une place de stationnement par logement sera créée. Il sera positionné au droit de l'accès et sera situé dans la parcelle à bâtir.

5° La desserte par les transports en commun :

- Aucune desserte n'est identifiée.

6° La desserte des terrains par les voies et réseaux :

- Le réseau AEP est présent sous la voie, pour desservir la zone AU2.
- Les réseaux secs sont présents le long de la voie.
- Le secteur est en assainissement collectif.

Principe d'aménagement de la zone AU2:**Orientations d'aménagement et de programmation :**

Limite de la zone AU



Tissu urbain pavillonnaire

Le développement de la zone AUX de Pagezou**1° La qualité de l'insertion architecturale, urbaine et paysagère :**

- L'orientation du bâti devra être parallèle à la voie afin de permettre une meilleure intégration du bâti.
- Une haie en périphérie du site sera créée et permettra une meilleure intégration paysagère des constructions

2° La mixité fonctionnelle et sociale :

- Les constructions auront une destination d'activité artisanale ou industrielle de préférence en lien avec la cave vinicole.

3° La qualité environnementale et la prévention des risques :

- Les constructions devront respecter les dispositions du PPR RGA.

4° Les besoins en matière de stationnement :

- Les voies seront pourvues d'espaces de stationnement à raison au minimum d'une place pour 50 m² de surface de plancher.

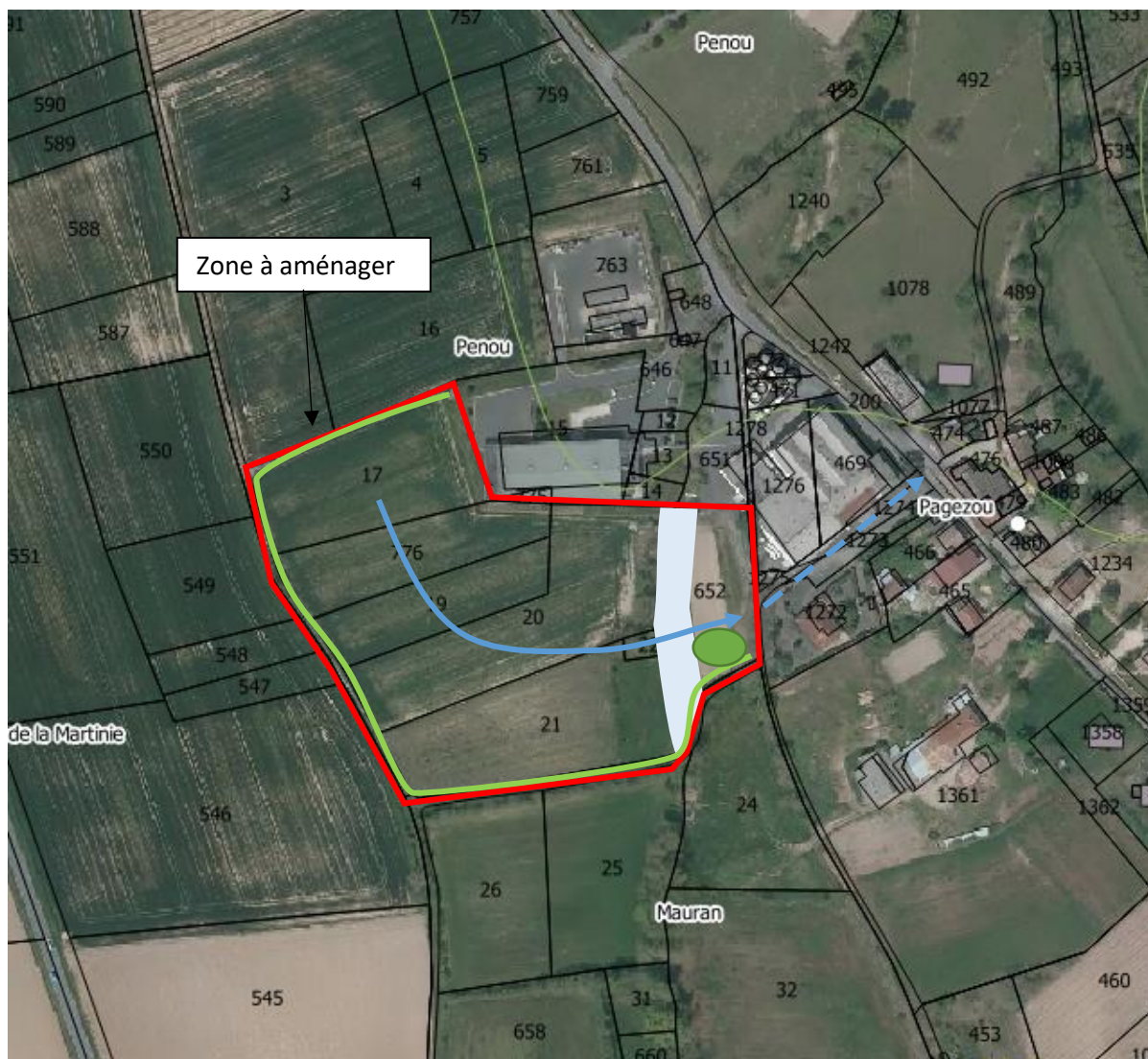
5° La desserte par les transports en commun :

- La zone n'est pas desservie par le transport collectif

6° La desserte des terrains par les voies et réseaux :

- Une liaison viaire est à mettre en place pour desservir la zone AUX. Cette voie devra rejoindre la route départementale à l'Est par un carrefour sécurisé. La voie primaire devra permettre une circulation à double sens d'un gabarit suffisant et d'un traitement des abords qualitatif comportant au moins une desserte piétonne sécurisée. La voirie interne devra comporter une bande de roulement de 5 m minimum.
- La voie et le chemin rural devront être aménagés en conservant un caractère rural de cette voie.
- Le réseau AEP devra être étendu sous la voie à créer, pour desservir la zone AUX.
- Les réseaux secs sont présents en limite Est de la zone et devront être étendus sous la voie à créer.
- Le secteur est en assainissement non collectif.
- Les eaux pluviales seront tamponnées par des noues paysagères ou un bassin de rétention permettant de limiter les débits évacués dans les fossés.

Principe d'aménagement de la zone AUX :



Orientations d'aménagement et de programmation :



Limite de la zone AUX



Voie interne à créer en double sens



Haie champêtre à créer



Gestion des eaux pluviales et
continuité écologique à conserver



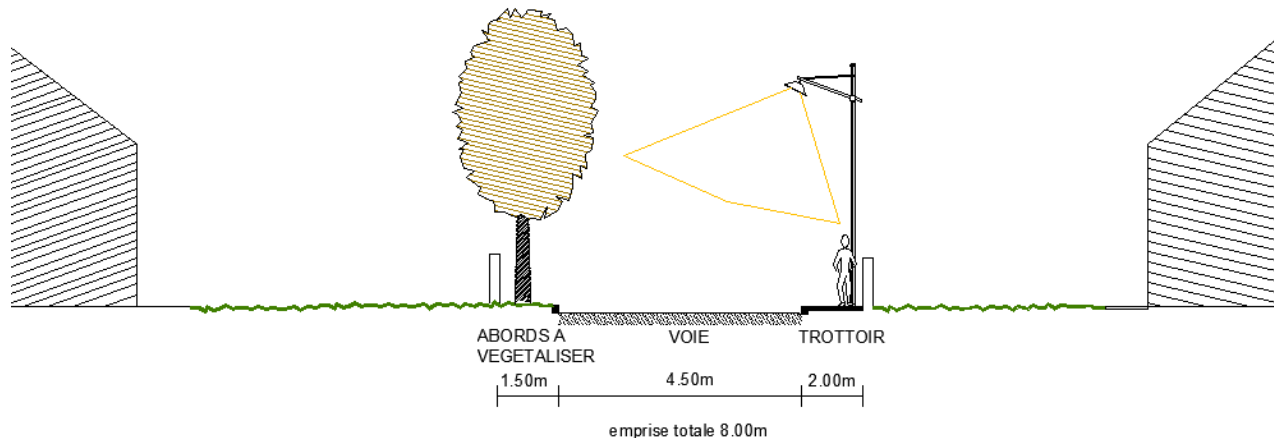
Chemin à aménager en double sens



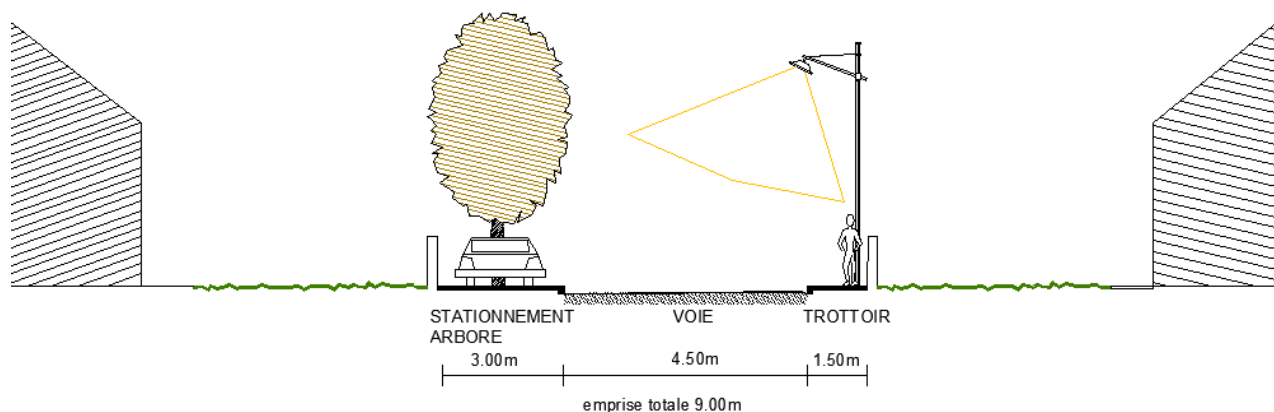
Espace dédié au stationnement et
espace vert

Coupes de voirie préconisée :

Le principe de voirie ci-dessous s'applique lorsqu'il n'y a pas de stationnement latéral à la voie. Les dimensions ne sont pas prescriptives.

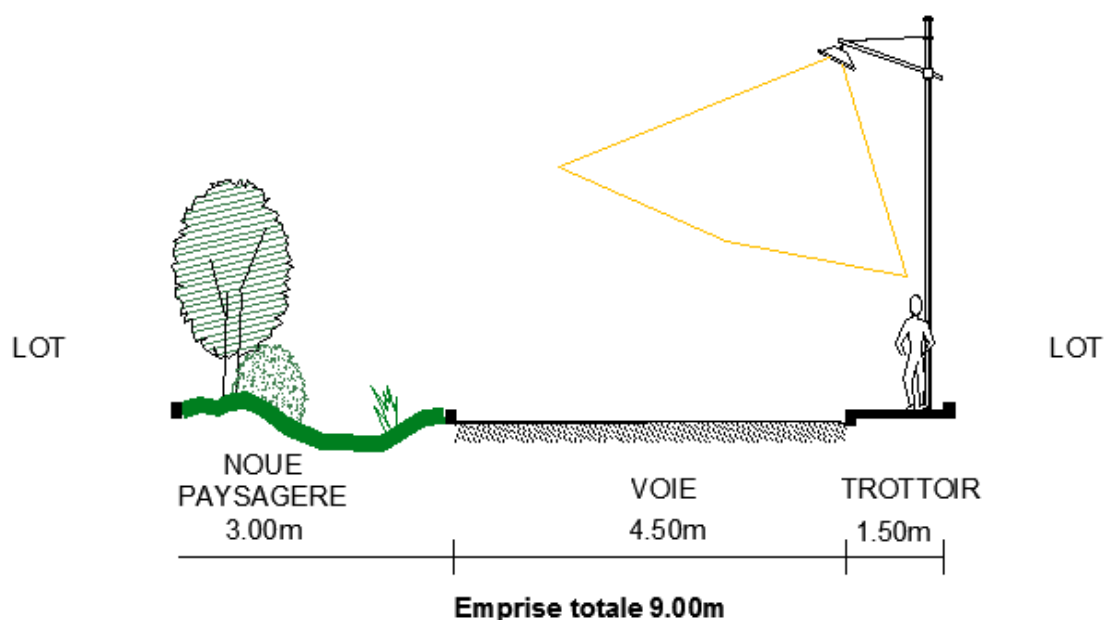
COUPE SCHEMATIQUE 1

Le principe de voirie ci-dessous s'applique lorsqu'un espace de stationnement latéral à la voie est prévu. Les dimensions ne sont pas prescriptives.

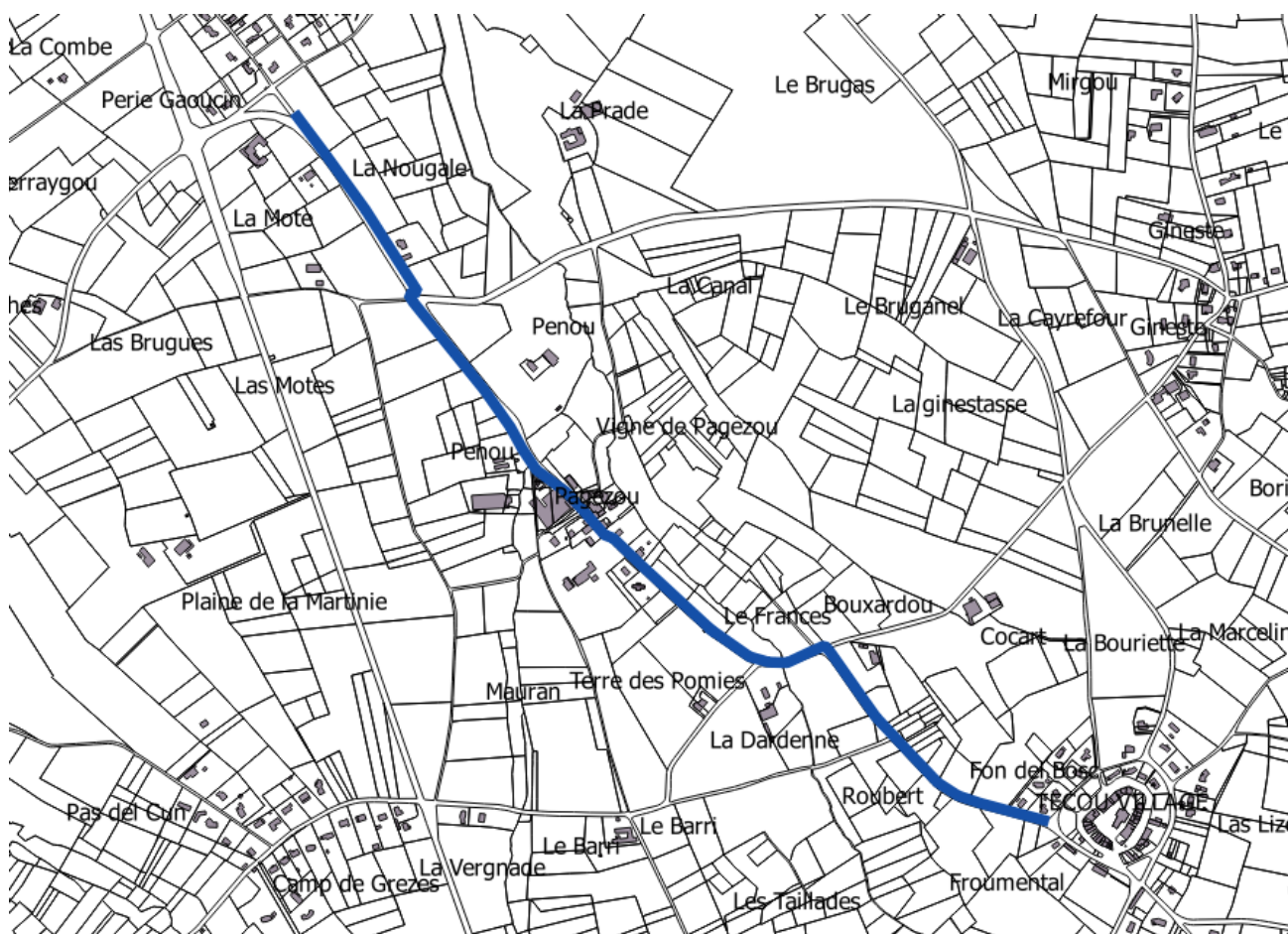
COUPE SCHEMATIQUE 2

Le principe de voirie ci-dessous s'applique lorsque les eaux pluviales sont tamponnées par une noue paysagère le long de la voie. Les dimensions ne sont pas prescriptives.

COUPE SCHEMATIQUE 3

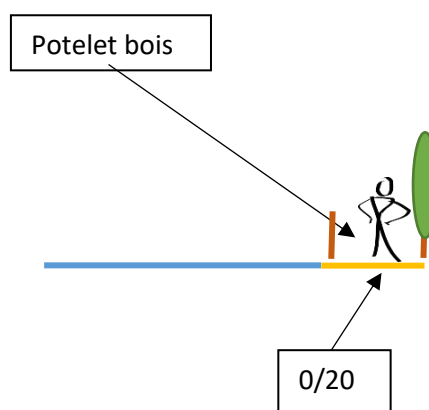
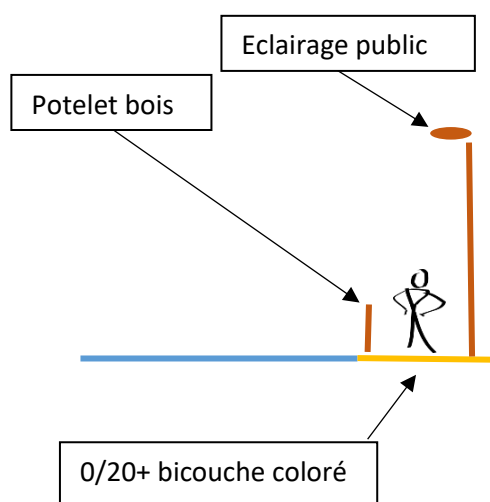


Aménagement de la RD du village de Técou au Nay via Pagezou :



Aménagement préconisé en agglomération :

Aménagement préconisé hors agglomération :



Aménagement préconisé en agglomération :

