

## Poule-les Echarmeaux



*Plan Local d'Urbanisme*



## Préambule

Le Projet d'Aménagement et de Développement Durable peut être complété par des orientations particulières d'aménagement.

Par ces orientations, la commune précise les conditions d'aménagement des secteurs qui vont connaître un développement ou une restructuration particulière. La commune peut ainsi préciser les types de morphologie urbaine des développements à venir (implantation, hauteur du bâti etc.), des prescriptions en matière de plantations et de traitement des espaces collectifs, des orientations en matière de réhabilitation du bâti, d'intégration paysagère.

Les opérations de construction ou d'aménagement décidées dans ces secteurs devront être compatibles avec les orientations d'aménagement, et en respecter les principes.

Ces orientations permettent d'organiser les développements à venir sans pour autant figer les aménagements.

## Introduction

Le PADD affiche l'objectif d'un développement urbain caractérisé par une insertion dans l'identité du patrimoine paysager et bâti de la commune. Il est donc apparu essentiel d'inciter à la mise en oeuvre d'une morphologie par une plus grande qualité du traitement des espaces collectifs et par le développement des liaisons avec les quartiers existants.

Ainsi plusieurs secteurs de la commune sont amenés à se développer dans ce sens au Nord du bourg dans le quartier des Monneries et le long de la RD110.

Afin de répondre aux objectifs du PADD, les orientations d'aménagement dans ces secteurs prévoient la nécessité d'une insertion urbaine et paysagère des nouvelles constructions, le positionnement des accès, le traitement des voiries, les sens d'implantation des constructions, le traitement des constructions et les types de traitement paysager.

Ces orientations devront être respectées dans leurs principes. Chaque orientation comporte des prescriptions d'aménagement obligatoires et des principes à valeur de recommandation. Ces deux niveaux sont distingués pour chaque orientation par les intitulés ; « *principes obligatoires* » et « *recommandations* ».

Par ailleurs, le PADD affiche un objectif de respect du caractère des bâtiments anciens et d'intégration des nouvelles constructions dans leur environnement. Il est donc apparu nécessaire de prévoir une charte d'intégration paysagère et environnementale comprenant des orientations concernant la réhabilitation du patrimoine ancien, des règles d'implantation des nouvelles constructions. Cette charte à valeur de recommandation s'applique à tout le territoire communal.

## NOTA-BENE

Les orientations d'aménagement suivantes sont axées sur le développement d'un habitat intermédiaire, qui a l'avantage d'instaurer une compacité résidentielle, tout en préservant l'attrait de l'habitat individuel. Il s'agit d'optimiser la ressource foncière par une forme urbaine adaptée au contexte urbain.

Il convient d'en donner une définition tel que ce type d'habitat est envisagé dans le cadre du PLU de la commune.

***Habitat intermédiaire : logements agrégés soit horizontalement soit verticalement, pouvant avoir chacun une entrée privative, ou une entrée commune desservant un faible nombre de logements. Ces logements doivent bénéficier d'un espace extérieur privatif (jardins, ou terrasses) pouvant être considéré comme un espace à vivre en prolongement du logement (suffisamment dimensionné pour ce faire). La disposition des logements doit permettre de contrôler les vis-à-vis de façon à minimiser la gêne entre les occupants. Cet habitat doit aussi réserver des espaces extérieurs collectifs non dévolus à la voiture et qui devront être de véritables lieux de vie.***

***De plus, la notion d'habitat intermédiaire doit se coupler avec une qualité environnementale : habitat économe en énergie, récupération et gestion des eaux pluviales, habitat adaptable à l'utilisation des énergies renouvelables.***

***Avertissement : les représentations graphiques des schémas d'aménagement sont à prendre comme des symboles signifiant des typologies d'habitat, des principes de voiries et de cheminements piétonniers, jardins ... Ces représentations laissent libres les compositions architecturales. Ainsi les symboles graphiques employés pour désigner de l'habitat ne doivent pas être pris comme une construction au sens strict.***



## Orientation n° 1 : le secteur des Monneries Sud

### Atouts et contraintes du site

Le site, localisé au nord du bourg est situé en « dent creuse » entre des lotissements et de l’habitat diffus.

### L’état actuel du site et ses sensibilités

Le site est occupé par des friches. Il est desservi par trois voies de desserte à caractère résidentiel. Le secteur est desservi par le réseau d’assainissement collectif.

### Les objectifs de l’aménagement

Le développement urbain devra se réaliser dans une « épaisseur » urbaine mettre en œuvre une perméabilité piétonne ainsi qu’une intégration au fonctionnement urbain par maillage viaire devront être mise en œuvre.

#### **Principes obligatoires :**

Les développements devront respecter une forme urbaine s’intégrant au fonctionnement des zones pavillonnaires limitrophes.

Une diversification de l’offre résidentielle sera recherchée : habitat intermédiaire et habitat pavillonnaire avec des espaces verts extérieurs collectifs aménagés hors voiries et stationnements.

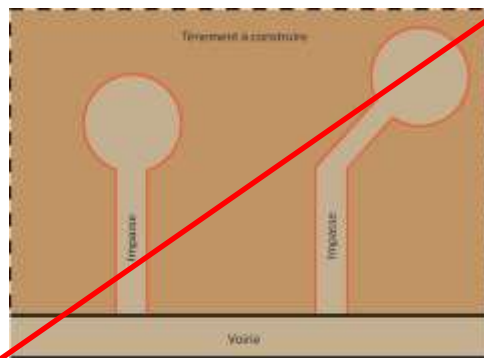


## Les principes d'aménagement

- Accès et desserte interne et organisation globale du site (Principes obligatoires)

Les accès principaux seront aménagés à partir des voies existantes aux pourtours du site.

Les impasses sont autorisées ponctuellement pour la desserte résidentielle des profondeurs d'îlots. Mais un système d'organisation urbaine basé sur des voies de desserte en impasses successives est proscrit. En effet la continuité de l'espace ouvert au public devra être préservée.



**Illustration :**  
Organisation de l'urbanisation basée sur des impasses successives proscrite.

Un espace collectif central de proximité sera aménagé et planté, il ne recevra ni stationnement, ni circulation de voitures : ex aménagement de courées, aires de jeux pour les enfants, lieu de détente ...

Il sera le support d'un parcours piétonnier aménagé. Il pourra recevoir les ouvrages de rétention des eaux pluviales mais devra les intégrer dans un aménagement paysager planté.

- Accessibilité (Principes obligatoires)

Tous les aménagements devront permettre une accessibilité pour les personnes à mobilité réduite. Pour cela les parcours piétonniers devront avoir une largeur minimale de 1.50 mètre de tout obstacle.

- Implantation des constructions (Principes obligatoires)

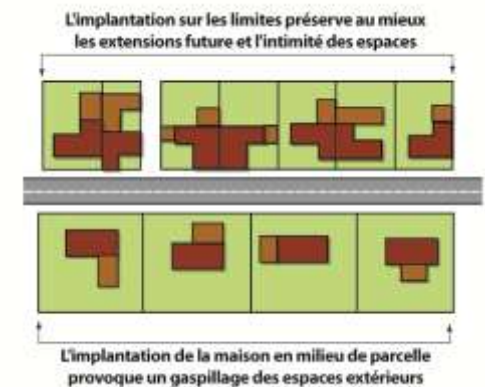
Les nouvelles constructions s'implanteront avec le sens général des façades, ou la plus grande longueur de la construction, parallèles aux voies (des décrochés et retours sont autorisés,)

Dans les secteurs qui seront construits en habitat intermédiaire ou agrégé, les implantations devront aménager des espaces d'intimité contrôlant les vis-à-vis. (par exemple illustration ci-après).

### Illustration :

*Implantations sur les limites à privilégier : permet de préserver l'intimité des espaces*

*Implantations en milieu de parcelle à éviter (gaspillage des espaces extérieurs)*



Le plan de composition urbaine de chaque aménagement devra éviter la création de masques occasionnés par des ombres portées entre les constructions. Il s'agit d'éviter tout effet défavorable à l'emploi de l'énergie solaire.

PLU de la commune de Poule les Echarmeaux – Orientations d'aménagement et de Programmation.



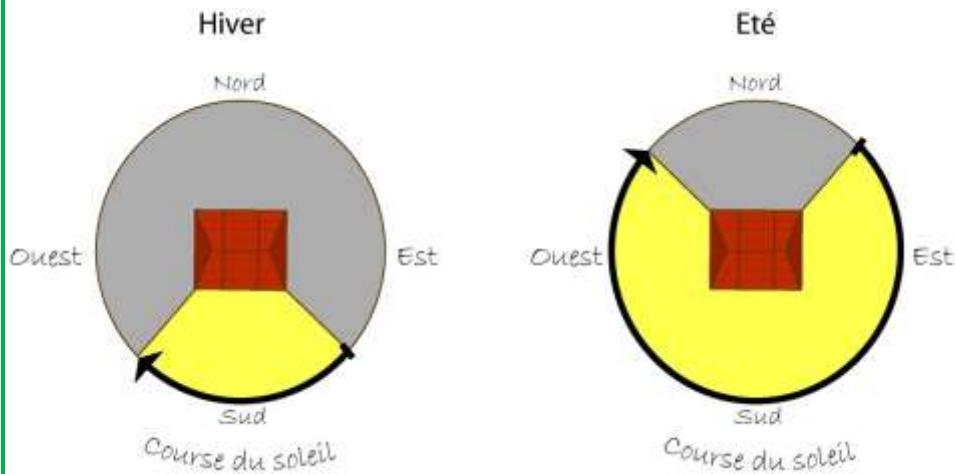


➤ Confort thermique des constructions (Recommandations)

Une végétalisation des pieds de façade (bande de pleine terre plantée) sera réalisée. Il s'agit d'éviter l'accumulation de chaleur des sols minéraux, et la réverbération solaire.

Les façades exposées au soleil bénéficieront de protections solaires (casquettes, débord de toiture, brise soleil, pergolas etc.) pour renforcer le confort d'été.

L'implantation des constructions devra favoriser l'emploi des énergies renouvelables (solaire notamment), la mise en œuvre d'un habitat passif, ainsi qu'un éclairage naturel optimal. Pour cela une orientation Nord Sud la plus passivement profitable sera privilégiée.



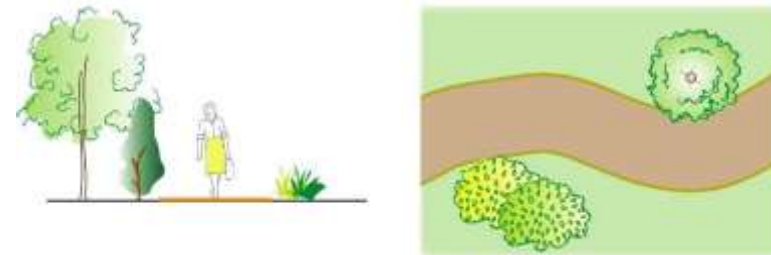
• Liaisons douces (Principes obligatoires)

Des circulations réservées aux piétons et aux cycles seront aménagées de façon à créer des parcours continus selon les principes déterminés dans le schéma (au moins une liaison transversale reliant les trois voies existantes aux pourtours du site).

Les parcours piétons indépendants des voiries seront intégrés dans une bande plantée d'une largeur minimale de 4m. Un profil de celui présenté ci-après pourra être mis en œuvre. La largeur du cheminement libre de tout obstacle doit être de 1.50 m pour être accessible pour les personnes à mobilité réduite.

L'aménagement de ces parcours devra intégrer un confort thermique par l'ombrage des arbres.

Chemin intégré dans un espace vert





## PLU de la commune de Poule les Echarmeaux – Orientations d'aménagement et de Programmation.

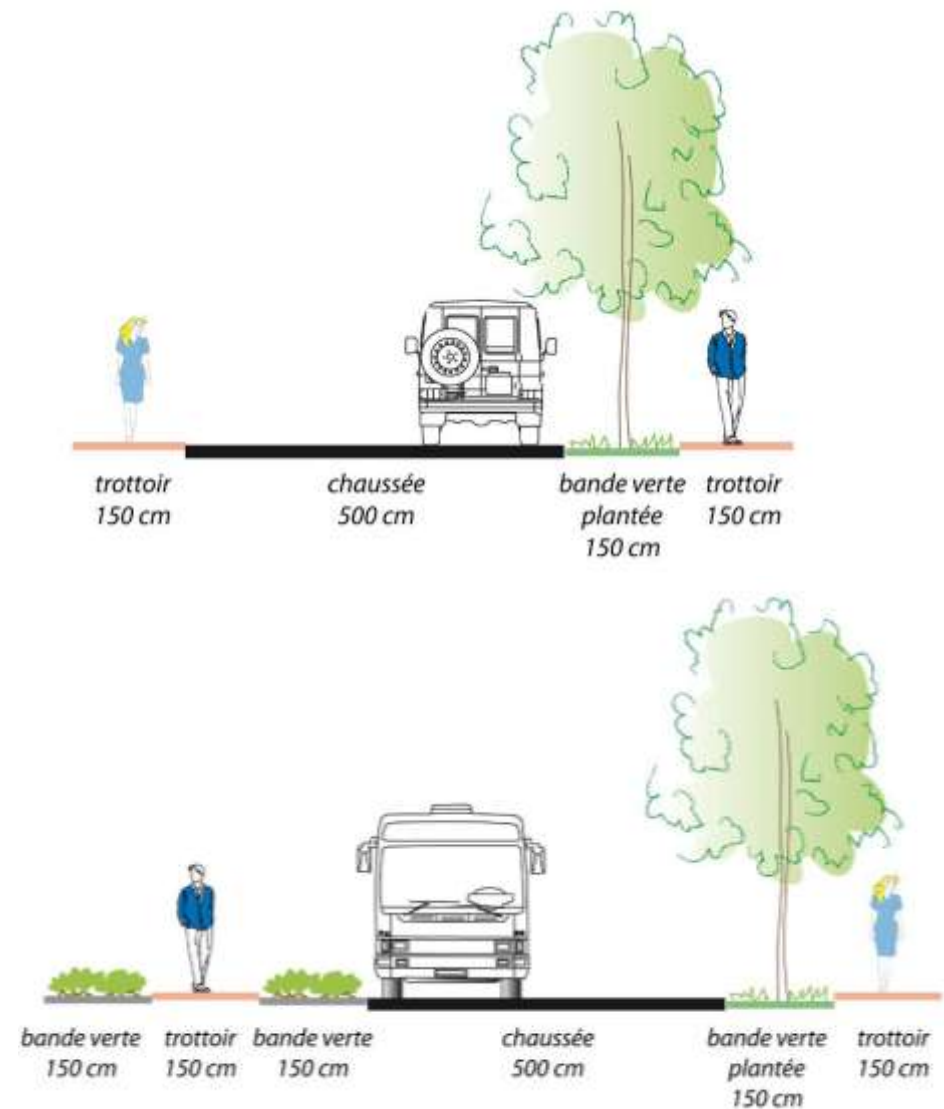
- Dimensionnement et traitement des voiries internes (Principes obligatoires)

Les voies de desserte du site devront obligatoirement intégrer des espaces de circulation dédiés aux piétons distincts de la chaussée de circulation automobile. L'aménagement de la voie devra valoriser le site. Ainsi l'espace sur rue sera planté d'arbres en alignements, ou de bandes vertes enherbées pouvant intégrer des noues, fossés, et cheminements piétons et cycles.

### Recommandations :

Les profils des voiries pourront s'appuyer sur les principes des profils présentés dans la « fiche profils » de ce document.

### Fiche profils :



## PLU de la commune de Poule les Echarmeaux – Orientations d'aménagement et de Programmation.

- Gestion des eaux pluviales (Principes obligatoires)

Il s'agit de limiter l'imperméabilisation liée à l'urbanisation nouvelle, pour cela des techniques alternatives seront utilisées, soit à l'échelle de l'opération, soit à l'échelle de la parcelle. Ces techniques doivent compenser les effets du ruissellement sur l'environnement. L'aménagement et la construction doivent être neutres vis-à-vis du ruissellement des eaux pluviales. Ainsi les eaux pluviales doivent être gérées sur le site. Plusieurs outils peuvent être combinés :

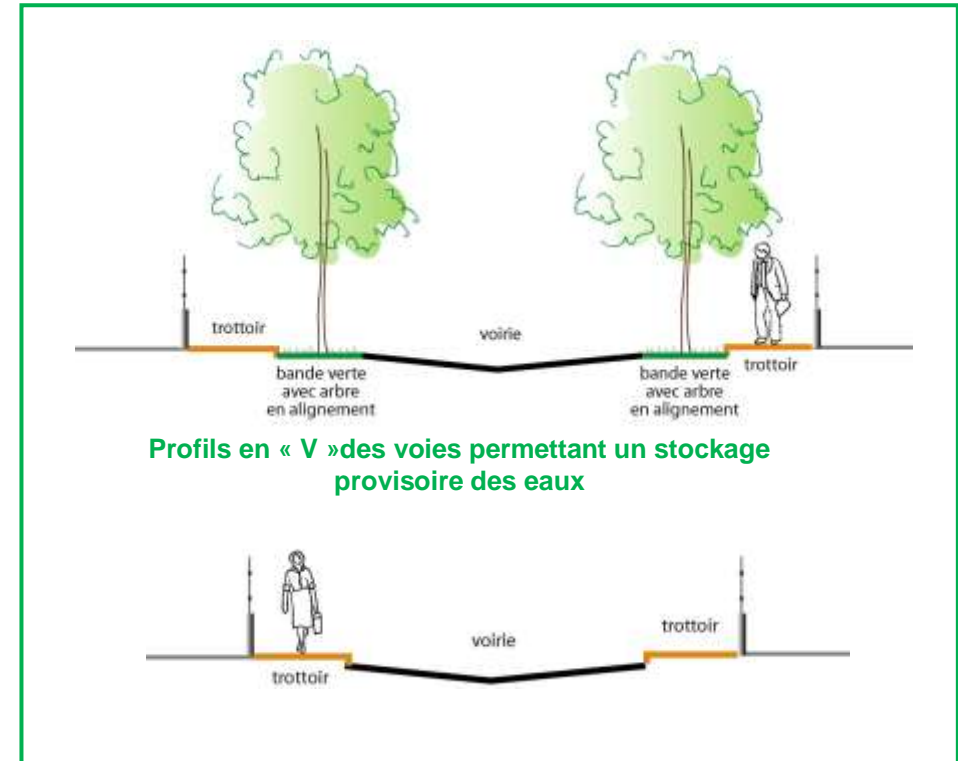
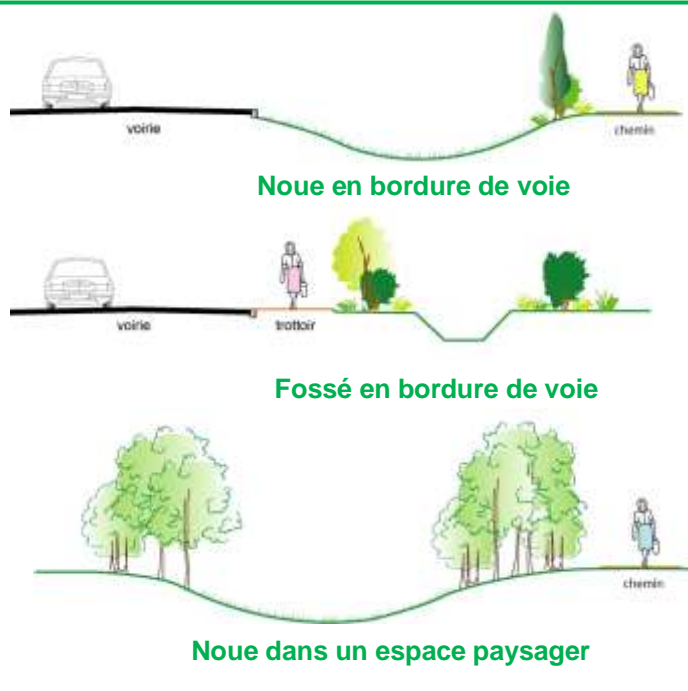
- **les réservoirs de stockage** : les bassins en eau, à ciel ouvert, les bassins à sec, à ciel ouvert, les noues.
- **les structures réservoirs** : les chaussées et parkings à structure réservoir, les tranchées drainantes, les toitures terrasses, toitures végétalisées, les puits d'infiltration.

### Recommandations :

Les typologies d'ouvrages de rétention des eaux pluviales recommandées sont :

les noues dans les espaces verts, les fossés, les décaissements légers des stationnements, les profils en « V » des voies etc.

La végétalisation des toitures est aussi recommandée.



Profils en « V » des voies permettant un stockage provisoire des eaux

### Rappel des techniques alternatives de gestion des eaux pluviales

- **les bassins** : l'eau est collectée par un ouvrage d'arrivée, stockée dans le bassin, puis évacuée à débit régulé soit par un ouvrage vers un exutoire de surface (bassin de retenue), soit par infiltration dans le sol (bassin d'infiltration). Dans ce cas on attribuera aux bassins un autre usage valorisant les espaces utilisés (terrain de sport, aire de jeu, place...),
- **les noues** : une noue est un fossé large et peu profond, présentant des rives en pente douce. sa fonction essentielle est de stocker un épisode de pluie (décennal par exemple), mais elle peut servir aussi à écouler un épisode plus rare (centennal par exemple). Le stockage et l'écoulement de l'eau se font à l'air libre. elle est collectée, soit par des canalisations, soit directement après ruissellement sur les surfaces adjacentes (récupération des eaux de toiture et de chaussée, par exemple).

## PLU de la commune de Poule les Echarmeaux – Orientations d'aménagement et de Programmation.

- **les chaussées à structure réservoir, principes généraux de fonctionnement :** une chaussée à structure réservoir, outre son rôle de circulation ou de parking, répond à la fonction purement hydraulique de réservoir. Cette fonction de rétention d'eau, commune à toutes les solutions compensatoires, se fait à l'intérieur du corps de la chaussée, dans les vides des matériaux. Elle nécessite la collecte et l'évacuation de l'eau. La collecte peut se faire soit par des systèmes d'avaloirs et de drains, soit par un revêtement drainant.
- **Les tranchées :** ce sont des excavations de profondeur et de largeur faible, servant à retenir les eaux. Elles peuvent revêtir en surface divers matériaux, tels qu'un enrobé drainant, une dalle en béton, des galets ou de la pelouse, selon leur usage superficiel
- **les puits :** ce sont des dispositifs qui permettent le transit du ruissellement vers un horizon perméable du sol pour assurer un débit de rejet compatible avec les surfaces drainées, après stockage et prétraitement éventuels.
- **les toitures terrasses** cette technique est utilisée pour ralentir le plus tôt possible le ruissellement, grâce à un stockage temporaire de quelques centimètres d'eau de pluie sur les toits le plus souvent plats mais éventuellement avec une pente de 0,1 à 5 %.

- Les espaces collectifs (Principes obligatoires)

Les espaces verts collectifs (hors voiries et stationnements) devront représenter au moins 10% de la superficie de l'unité foncière. Ces espaces devront obligatoirement bénéficier d'un aménagement paysager, et ne pas constituer des délaissés.

- Insertion et traitement paysagers (Principes obligatoires)

Une densité de plantations est souhaitée, pour cela :

- Les espaces de stationnements seront aménagés de préférence en « poches » plutôt que le long des voies. Les bandes de stationnement qui seraient aménagées le long des voies seront fragmentées tous les 3 ou 4 stationnements par une bande plantée (2.5 m minimum de long) plantée d'arbustes en bosquets. Les autres espaces de stationnement seront aussi plantés d'arbres à haute ou moyenne tige à raison d'un arbre pour 4 places.

- Les clôtures participent à l'espace collectif, un soin particulier devra leur être apporté. Ainsi elles seront constituées de haies bocagères libres et d'espèces variées. En cas de nécessité, ces haies pourront être doublées d'un grillage (noyé dans la haie).
- Les haies seront constituées d'essences variées (au minimum 3 espèces distinctes) et avec une large proportion d'espèces caduques. Les haies monospécifiques sont proscrites. Les espèces de type thuya, cupressocyparis, chamaecyparis et laurier palmes sont interdites notamment en haies monospécifiques. En effet ces espèces sont aujourd'hui utilisées dans la majorité des développements urbains quelque soit la région et banalisent fortement le paysage. De plus elles constituent des effets de masques (murs végétaux) peu attractifs pour les piétons.

Les haies bocagères libres



- Les espaces verts collectifs seront traités par plantation d'espèces rustiques nécessitant peu d'arrosage : par exemple une prairie fleurie et/ou de végétaux couvre sols. Des arbustes seront plantés en bosquets.
- Les bassins de rétention des eaux pluviales, les noues et les fossés seront végétalisés et intégrés dans un aménagement paysager.
- Les espèces végétales seront choisies préférentiellement dans la palette végétale proposée dans la charte d'intégration urbaine et paysagère annexée au PLU.



## Orientation n° 2 : le secteur des Monneries Nord

### Atouts et contraintes du site

Le site, localisé au nord du bourg est situé en « dent creuse » entre des lotissements et de l'habitat diffus. Traversé par le RD110, il se compose de trois espaces distincts :

- Un secteur à l'Ouest en continuité de l'opération OPAC (A)
- Un secteur central (B)
- Un secteur à l'Est linéaire et en pentes (C)



### L'état actuel du site et ses sensibilités

L'ensemble du site est constitué de terres en friches, jardins ou prairies. Il ne concerne pas des secteurs de production agricole, ni des secteurs d'intérêt écologique et ne présente pas de sensibilité paysagère particulière.

### L'objectif

Ce secteur, par son urbanisation doit permettre de renforcer l'offre résidentielle dans une qualité paysagère et environnementale, tout en en proscrivant la surconsommation foncière des constructions individuelles isolées au milieu des parcelles, et les trop faibles densités.

#### **Principes obligatoires :**

Les développements urbains devront s'intégrer au fonctionnement des zones pavillonnaires limitrophes.

Une diversification de l'offre résidentielle sera recherchée : habitat intermédiaire et habitat pavillonnaire avec des espaces verts extérieurs collectifs aménagés hors voiries et stationnements.

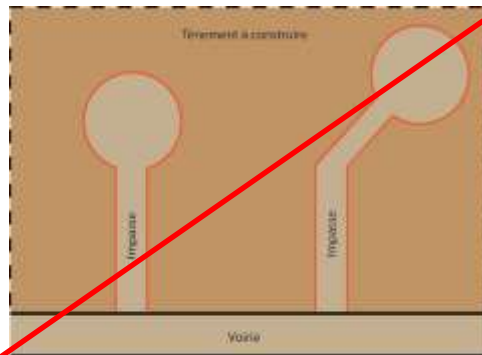


## Les principes d'aménagement

- Accès et desserte interne et organisation globale du site (Principes obligatoires)

Les aménagements devront permettre une continuité de circulation à travers l'ensemble du site et mailler avec la voirie de l'opération de l'Opac 69, selon le principe indiqué dans le schéma.

Les impasses ne sont autorisées que ponctuellement pour la desserte résidentielle des profondeurs d'îlots à partir de la voie centrale. Un système d'organisation basé sur des voies de desserte en impasses successives est proscrit. En effet la continuité de l'espace ouvert au public devra être préservée.



**Illustration :**  
Organisation de l'urbanisation basée sur des impasses successives proscrite.

Le long de la RD110 les accès directs des parcelles sur la voie départementale sont interdits, l'aménagement devra prévoir des voies de desserte interne distribuant les accès particuliers.

Plusieurs espaces collectifs de proximité seront aménagés et plantés, ils ne recevront ni stationnement, ni circulation de voitures : ex aménagement de courées, aires de jeux pour les enfants, lieu de détente ...

Ils pourront recevoir les ouvrages de rétention des eaux pluviales mais devront les intégrer dans un aménagement paysager planté.

- Accessibilité (Principes obligatoires)

Tous les aménagements devront permettre une accessibilité pour les personnes à mobilité réduite. Pour cela les parcours piétonniers devront avoir une largeur minimale de 1.50 mètre de tout obstacle.

- Implantation des constructions (Principes obligatoires)

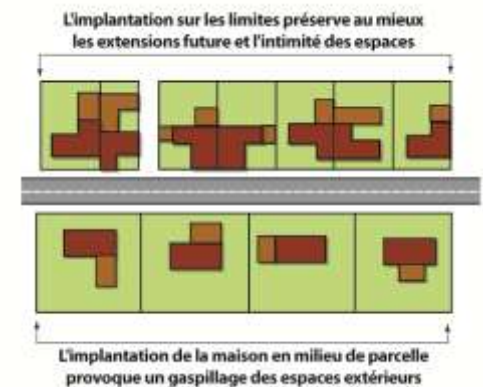
Les nouvelles constructions s'implanteront avec le sens général des façades, ou la plus grande longueur de la construction, parallèles aux voies (des décrochés et retours sont autorisés,)

Dans les secteurs qui seront construits en habitat intermédiaire ou agrégé, les implantations devront aménager des espaces d'intimité contrôlant les vis-à-vis. (Par exemple illustration ci-après).

### Illustration :

*Implantations sur les limites à privilégier : permet de préserver l'intimité des espaces*

*Implantations en milieu de parcelle à éviter (gaspillage des espaces extérieurs)*



Le plan de composition urbaine de chaque aménagement devra éviter la création de masques occasionnés par des ombres portées entre les constructions. Il s'agit d'éviter tout effet défavorable à l'emploi de l'énergie solaire.

# PLU de la commune de Poule les Echarmeaux – Orientations d'aménagement et de Programmation.



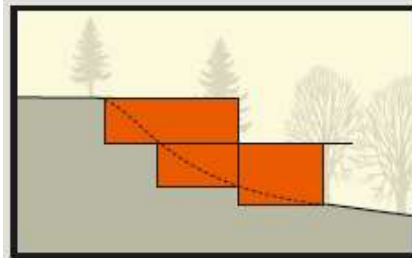
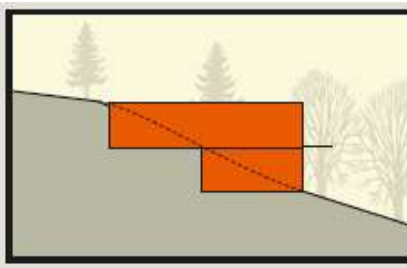
## PLU de la commune de Poule les Echarmeaux – Orientations d'aménagement et de Programmation.

- Implantation des constructions dans les pentes (Principes obligatoires)

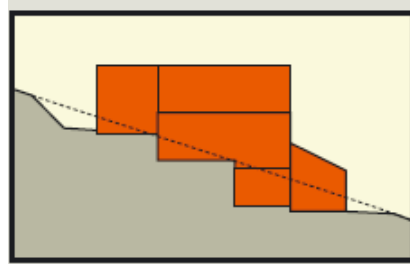
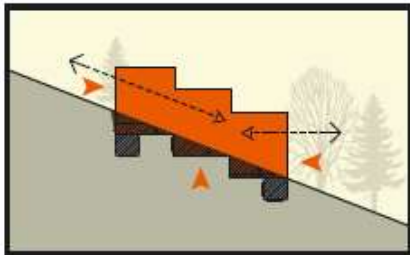
Une partie du site (secteur C) est concernée par des pentes. Dans ce secteur les constructions devront obligatoirement s'intégrer au terrain : les remblais, terrassements devront être réduits (moins de 0.80 m par rapport au terrain naturel).

Dans les pentes les constructions devront s'adapter à la pente selon les modes d'implantation suivants:

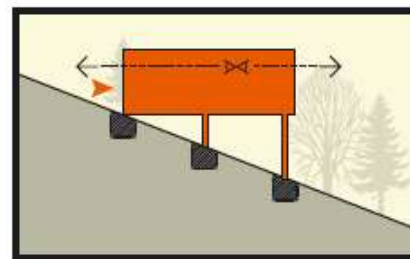
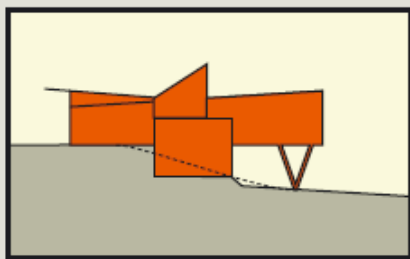
- Par encastrement dans le terrain



- En accompagnant la pente (étaagement en cascade) :



- Ou en utilisant les pilotis :

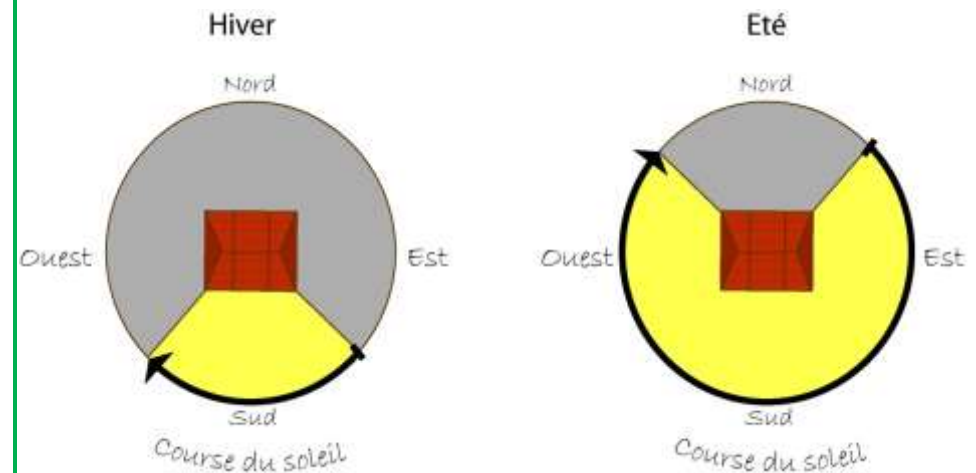


- Confort thermique des constructions (Recommandations)

Une végétalisation des pieds de façade (bande de pleine terre plantée) sera réalisée. Il s'agit d'éviter l'accumulation de chaleur des sols minéraux, et la réverbération solaire.

Les façades exposées au soleil bénéficieront de protections solaires (casquettes, débord de toiture, brise soleil, pergolas etc.) pour renforcer le confort d'été.

L'implantation des constructions devra favoriser l'emploi des énergies renouvelables (solaire notamment), la mise en œuvre d'un habitat passif, ainsi qu'un éclairage naturel optimal. Pour cela une orientation Nord Sud la plus passivement profitable sera privilégiée.





# PLU de la commune de Poule les Echarmeaux – Orientations d'aménagement et de Programmation.

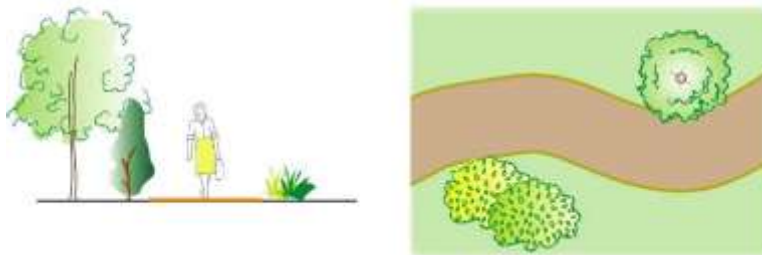
- Liaisons douces (Principes obligatoires)

Des circulations réservées aux piétons et aux cycles seront aménagées de façon à créer des parcours continus selon les principes déterminés dans le schéma (au moins une liaison transversale reliant les trois secteurs d'urbanisation : A, B, C).

Les parcours piétons indépendants des voiries seront intégrés dans une bande plantée d'une largeur minimale de 4m. Un profil de celui présenté ci-après pourra être mis en œuvre. La largeur du cheminement libre de tout obstacle doit être de 1.50 m pour être accessible pour les personnes à mobilité réduite.

L'aménagement de ces parcours devra intégrer un confort thermique par l'ombrage des arbres.

Chemin intégré dans un espace vert



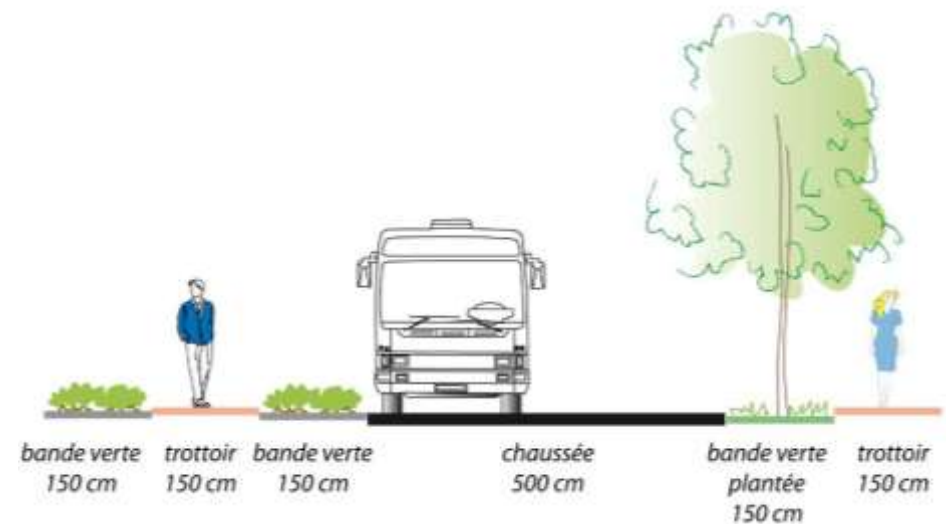
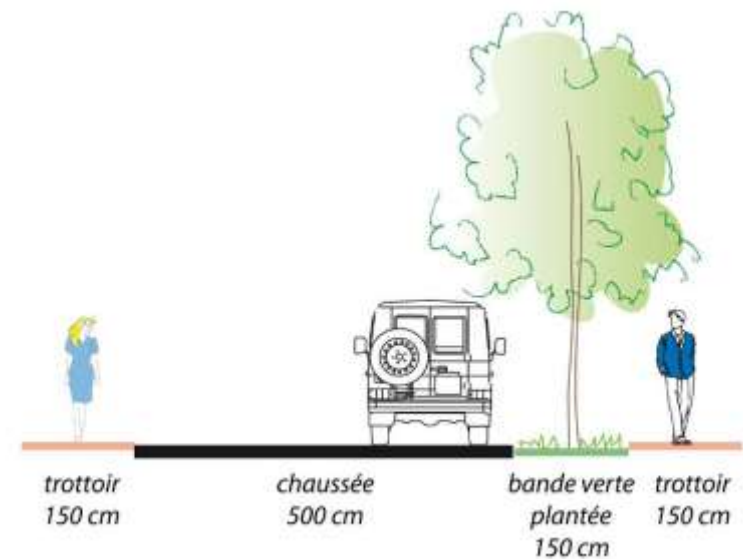
- Dimensionnement et traitement des voiries internes (Principes obligatoires)

Les voies de desserte du site devront obligatoirement intégrer des espaces de circulation dédiés aux piétons distincts de la chaussée de circulation automobile. L'aménagement de la voie devra valoriser le site. Ainsi l'espace sur rue sera planté d'arbres en alignements, ou de bandes vertes enherbées pouvant intégrer des noues, fossés, et cheminements piétons et cycles.

**Recommandations :**

Les profils des voiries pourront s'appuyer sur les principes des profils présentés dans la « fiche profils » de ce document.

Fiche profils :





## PLU de la commune de Poule les Echarmeaux – Orientations d'aménagement et de Programmation.

- Gestion des eaux pluviales (Principes obligatoires)

Il s'agit de limiter l'imperméabilisation liée à l'urbanisation nouvelle, pour cela des techniques alternatives seront utilisées, soit à l'échelle de l'opération, soit à l'échelle de la parcelle. Ces techniques doivent compenser les effets du ruissellement sur l'environnement. L'aménagement et la construction doivent être neutres vis-à-vis du ruissellement des eaux pluviales. Ainsi les eaux pluviales doivent être gérées sur le site. Plusieurs outils peuvent être combinés :

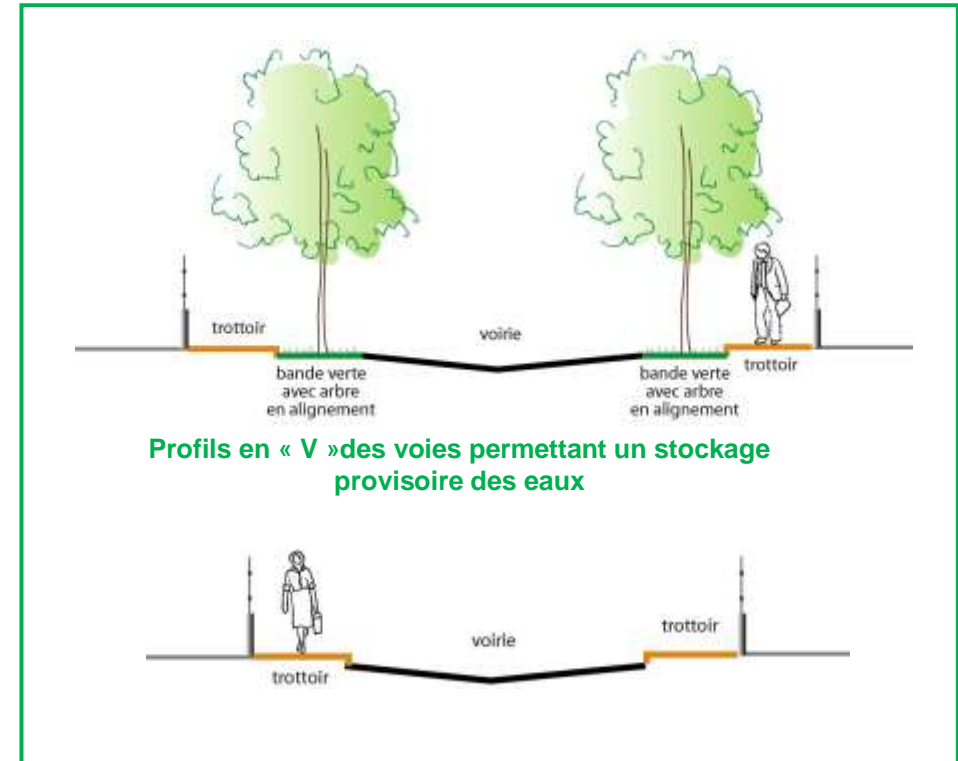
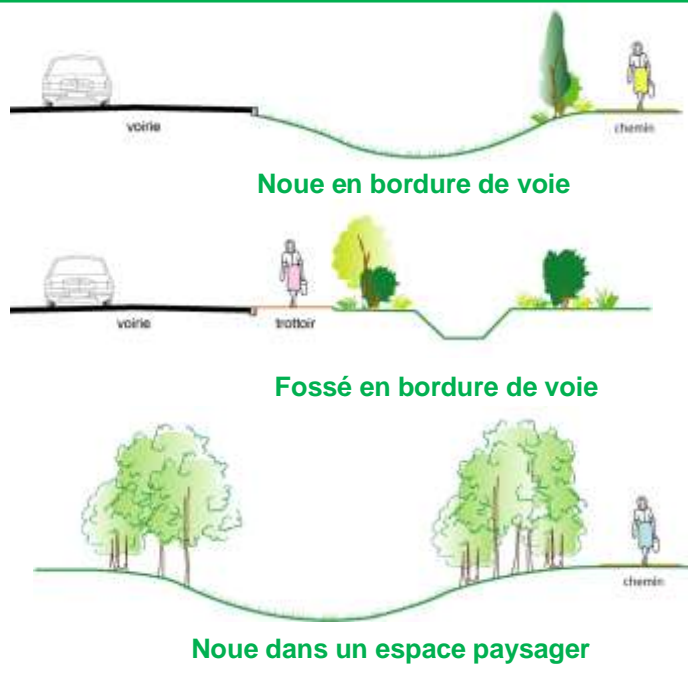
- **les réservoirs de stockage** : les bassins en eau, à ciel ouvert, les bassins à sec, à ciel ouvert, les noues.
- **les structures réservoirs** : les chaussées et parkings à structure réservoir, les tranchées drainantes, les toitures terrasses, toitures végétalisées, les puits d'infiltration.

### Recommandations :

Les typologies d'ouvrages de rétention des eaux pluviales recommandées sont :

les noues dans les espaces verts, les fossés, les décaissements légers des stationnements, les profils en « V » des voies etc.

La végétalisation des toitures est aussi recommandée.



Profils en « V » des voies permettant un stockage provisoire des eaux

### Rappel des techniques alternatives de gestion des eaux pluviales

- **les bassins** : l'eau est collectée par un ouvrage d'arrivée, stockée dans le bassin, puis évacuée à débit régulé soit par un ouvrage vers un exutoire de surface (bassin de retenue), soit par infiltration dans le sol (bassin d'infiltration). Dans ce cas on attribuera aux bassins un autre usage valorisant les espaces utilisés (terrain de sport, aire de jeu, place...),
- **les noues** : une noue est un fossé large et peu profond, présentant des rives en pente douce. sa fonction essentielle est de stocker un épisode de pluie (décennal par exemple), mais elle peut servir aussi à écouler un épisode plus rare (centennal par exemple). Le stockage et l'écoulement de l'eau se font à l'air libre. elle est collectée, soit par des canalisations, soit directement après ruissellement sur les surfaces adjacentes (récupération des eaux de toiture et de chaussée, par exemple).

## PLU de la commune de Poule les Echarmeaux – Orientations d'aménagement et de Programmation.

- **les chaussées à structure réservoir, principes généraux de fonctionnement :** une chaussée à structure réservoir, outre son rôle de circulation ou de parking, répond à la fonction purement hydraulique de réservoir. Cette fonction de rétention d'eau, commune à toutes les solutions compensatoires, se fait à l'intérieur du corps de la chaussée, dans les vides des matériaux. Elle nécessite la collecte et l'évacuation de l'eau. La collecte peut se faire soit par des systèmes d'avaloirs et de drains, soit par un revêtement drainant.
- **Les tranchées :** ce sont des excavations de profondeur et de largeur faible, servant à retenir les eaux. Elles peuvent revêtir en surface divers matériaux, tels qu'un enrobé drainant, une dalle en béton, des galets ou de la pelouse, selon leur usage superficiel
- **les puits :** ce sont des dispositifs qui permettent le transit du ruissellement vers un horizon perméable du sol pour assurer un débit de rejet compatible avec les surfaces drainées, après stockage et prétraitement éventuels.
- **les toitures terrasses** cette technique est utilisée pour ralentir le plus tôt possible le ruissellement, grâce à un stockage temporaire de quelques centimètres d'eau de pluie sur les toits le plus souvent plats mais éventuellement avec une pente de 0,1 à 5 %.

- Les espaces collectifs (Principes obligatoires)

Les espaces verts collectifs (hors voiries et stationnements) devront représenter au moins 10% de la superficie de l'unité foncière. Ces espaces devront obligatoirement bénéficier d'un aménagement paysager, et ne pas constituer des délaissés.

- Insertion et traitement paysagers (Principes obligatoires)

Une densité de plantations est souhaitée, pour cela :

- Les espaces de stationnements seront aménagés de préférence en « poches » plutôt que le long des voies. Les bandes de stationnement qui seraient aménagées le long des voies seront fragmentées tous les 3 ou 4 stationnements par une bande plantée (2.5 m minimum de long) plantée d'arbustes en bosquets. Les autres espaces de stationnement seront aussi plantés d'arbres à haute ou moyenne tige à raison d'un arbre pour 4 places.

- Les clôtures participent à l'espace collectif, un soin particulier devra leur être apporté. Ainsi elles seront constituées de haies bocagères libres et d'espèces variées. En cas de nécessité, ces haies pourront être doublées d'un grillage (noyé dans la haie).
- Les haies seront constituées d'essences variées (au minimum 3 espèces distinctes) et avec une large proportion d'espèces caduques. Les haies monospécifiques sont proscrites. Les espèces de type thuya, cupressocyparis, chamaecyparis et laurier palmes sont interdites notamment en haies monospécifiques. En effet ces espèces sont aujourd'hui utilisées dans la majorité des développements urbains quelque soit la région et banalisent fortement le paysage. De plus elles constituent des effets de masques (murs végétaux) peu attractifs pour les piétons.

Les haies bocagères libres



- Les espaces verts collectifs seront traités par plantation d'espèces rustiques nécessitant peu d'arrosage : par exemple une prairie fleurie et/ou de végétaux couvre sols. Des arbustes seront plantés en bosquets.
- Les bassins de rétention des eaux pluviales, les noues et les fossés seront végétalisés et intégrés dans un aménagement paysager.
- Les espèces végétales seront choisies préférentiellement dans la palette végétale proposée dans la charte d'intégration urbaine et paysagère annexée au PLU.

## Orientation n° 3: le secteur Nord du bourg

### Atouts et contraintes du site

Ce secteur situé en extrémité Nord du bourg en prolongement d'un habitat diffus linéaire le long de la RD 110.



### L'état actuel du site et ses sensibilités

L'ensemble du site est constitué par une prairie, il est délimité à l'Ouest par la RD 110 et à l'Est par une voie communale.

Ce site n'est pas desservi directement par le réseau collectif d'assainissement qui toutefois n'est pas très éloigné par la RD110. Il ne pourra s'urbaniser qu'avec l'extension du réseau.



Vue du site depuis la RD110

Le site présente une pente en direction de la RD110, cette sensibilité paysagère de coteau devra être prise en compte dans les modes de construction qui devront s'adapter à la pente et non l'inverse.

### L'objectif

Ce secteur, par son urbanisation doit permettre de renforcer l'offre résidentielle dans une qualité paysagère et environnementale, tout en en proscrivant la surconsommation foncière des constructions individuelles isolées au milieu des parcelles, et les trop faibles densités.

**Volet programmation : Cette zone pourra s'urbaniser après réalisation du réseau collectif d'assainissement et après que les zones AUa soient couvertes par un permis de construire accordé concernant au moins 80% de leur surface.**

### *Principes obligatoires :*

Une diversification de l'offre résidentielle sera recherchée : habitat intermédiaire, pavillonnaire et collectif avec des espaces verts extérieurs collectifs aménagés hors voiries et stationnements.



## Les principes d'aménagement

- Accès et desserte interne et organisation globale du site (Principes obligatoires)

Un accès unique sera aménagé à partir de la voie communale en limite Nord du site pour préserver la possibilité de raccorder dans le futur une extension urbaine au Nord. Aucun accès n'est admis depuis la RRD 110.

- Accessibilité (Principes obligatoires)

Tous les aménagements devront permettre une accessibilité pour les personnes à mobilité réduite. Pour cela les parcours piétonniers devront avoir une largeur minimale de 1.50 mètre de tout obstacle.

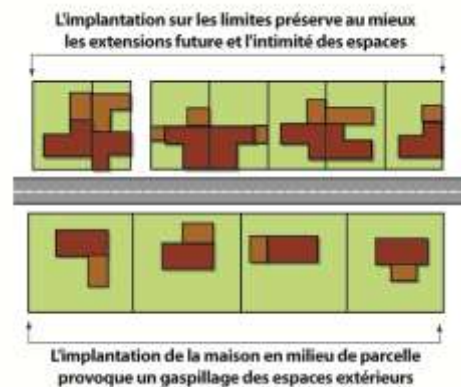
- Implantation des constructions (Principes obligatoires)

Les nouvelles constructions s'implanteront avec le sens général des façades, ou la plus grande longueur de la construction, parallèles aux voies (des décrochés et retours sont autorisés.)

Dans les secteurs qui seront construits en habitat intermédiaire ou agrégé, les implantations devront aménager des espaces d'intimité contrôlant les vis-à-vis. (par exemple illustration ci-après).

### Illustration :

*Implantations sur les limites à privilégier : permet de préserver l'intimité des espaces*



*Implantations en milieu de parcelle à éviter (gaspillage des espaces extérieurs)*

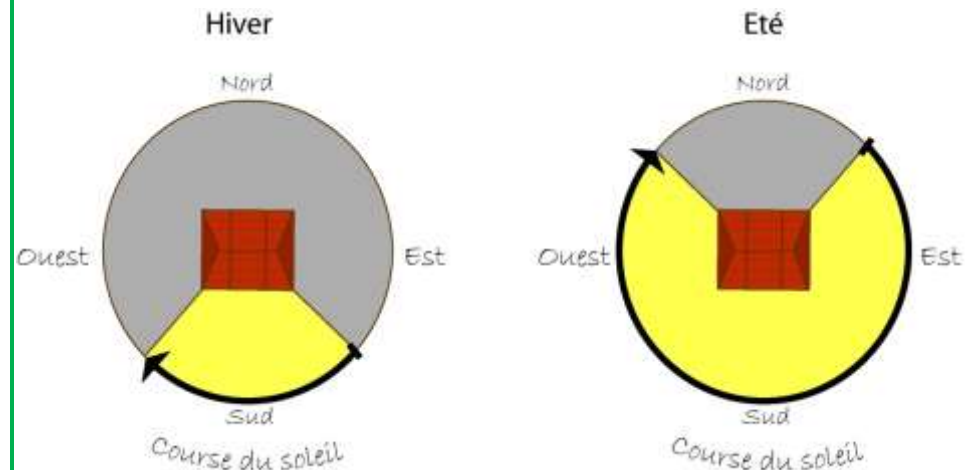
Le plan de composition urbaine de chaque aménagement devra éviter la création de masques occasionnés par des ombres portées entre les constructions. Il s'agit d'éviter tout effet défavorable à l'emploi de l'énergie solaire.

### ➤ Confort thermique des constructions (Recommandations)

Une végétalisation des pieds de façade (bande de pleine terre plantée) sera réalisée. Il s'agit d'éviter l'accumulation de chaleur des sols minéraux, et la réverbération solaire.

Les façades exposées au soleil bénéficieront de protections solaires (casquettes, débord de toiture, brise soleil, pergolas etc.) pour renforcer le confort d'été.

L'implantation des constructions devra favoriser l'emploi des énergies renouvelables (solaire notamment), la mise en œuvre d'un habitat passif, ainsi qu'un éclairage naturel optimal. Pour cela une orientation Nord Sud la plus passivement profitable sera privilégiée.





PLU de la commune de Poule les Echarmeaux – Orientations d'aménagement et de Programmation.



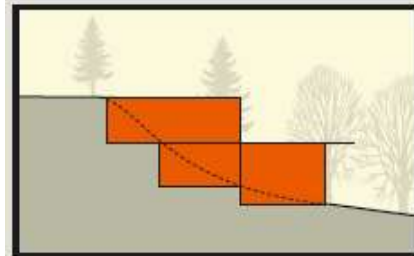
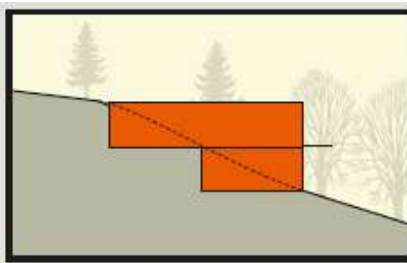
## PLU de la commune de Poule les Echarmeaux – Orientations d'aménagement et de Programmation.

- Implantation des constructions dans les pentes (Principes obligatoires)

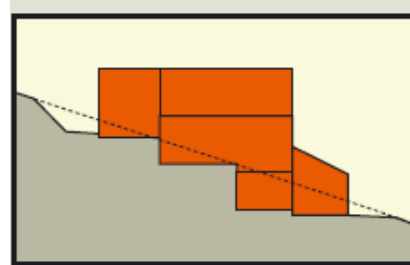
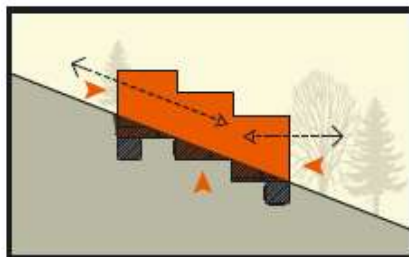
Le site est concerné par des pentes. Dans ce secteur les constructions devront obligatoirement s'intégrer au terrain : les remblais, terrassements devront être réduits (moins de 0.80 m par rapport au terrain naturel).

Dans les pentes les constructions devront s'adapter à la pente selon les modes d'implantation suivants:

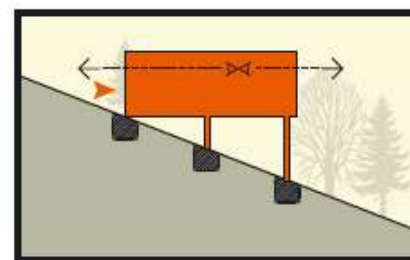
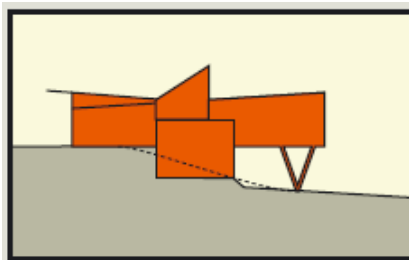
- Par encastrement dans le terrain



- En accompagnant la pente (étaagement en cascade) :



- Ou en utilisant les pilotis :

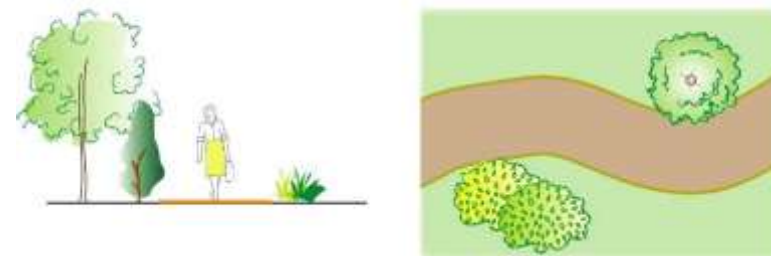


- Liaisons douces (Principes obligatoires)

Les parcours piétons indépendants aménagés hors des voiries seront intégrés dans une bande plantée d'une largeur minimale de 4m. Un profil de celui présenté ci-après pourra être mis en œuvre. La largeur du cheminement libre de tout obstacle doit être de 1.50 m pour être accessible pour les personnes à mobilité réduite.

L'aménagement de ces parcours devra intégrer un confort thermique par l'ombrage des arbres.

Chemin intégré dans un espace vert



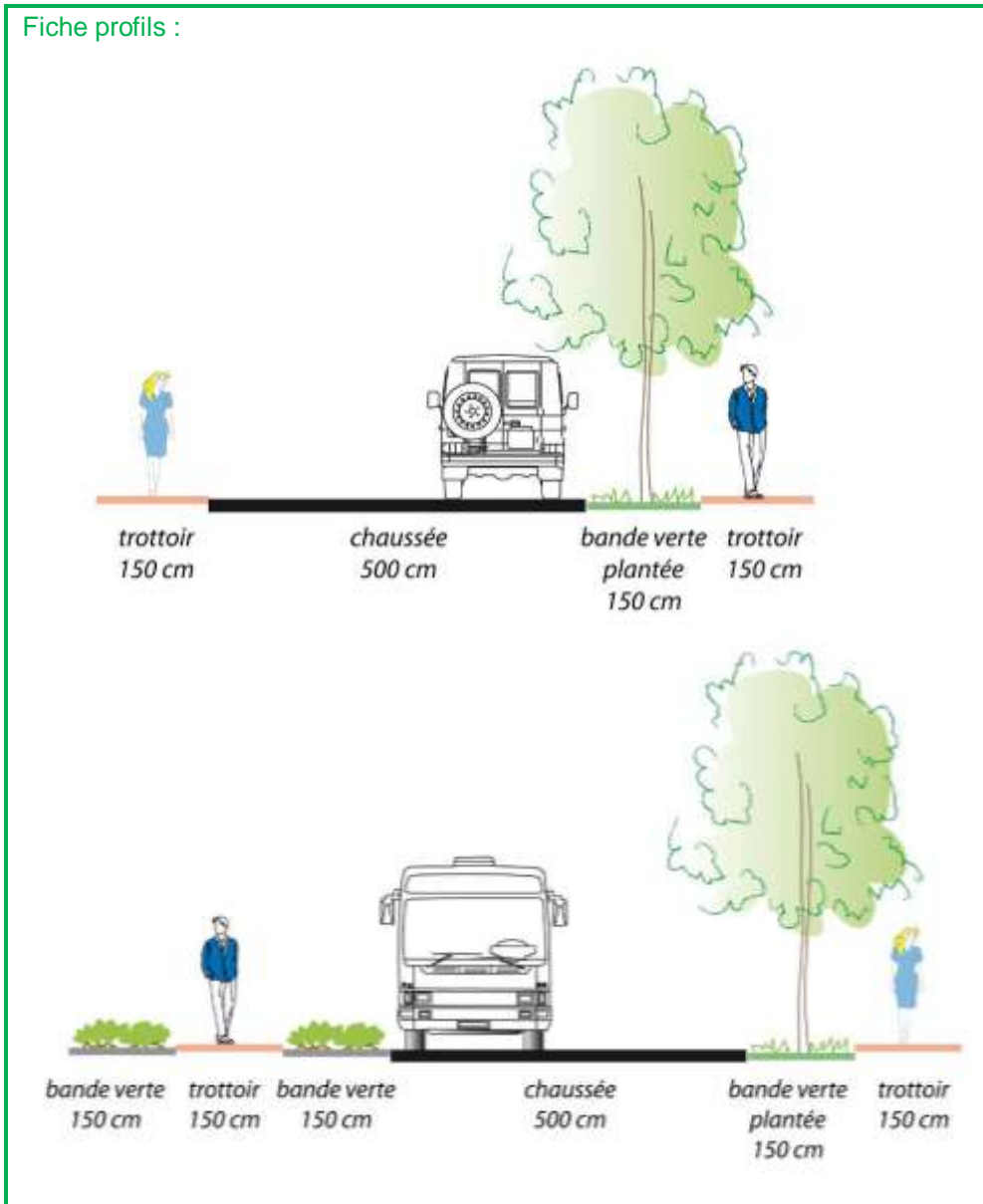
- Dimensionnement et traitement des voiries internes (Principes obligatoires)

Les voies de desserte du site devront obligatoirement intégrer des espaces de circulation dédiés aux piétons distincts de la chaussée de circulation automobile. L'aménagement de la voie devra valoriser le site. Ainsi l'espace sur rue sera planté d'arbres en alignements, ou de bandes vertes enherbées pouvant intégrer des noues, fossés, et cheminements piétons et cycles.

### Recommandations :

Les profils des voiries pourront s'appuyer sur les principes des profils présentés dans la « fiche profils » de ce document.

Fiche profils :



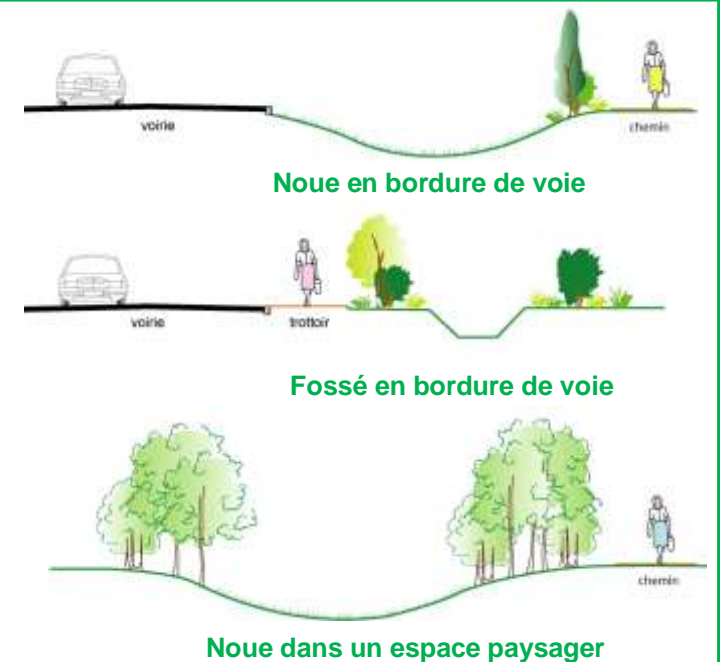
• Gestion des eaux pluviales (Principes obligatoires)

Il s'agit de limiter l'imperméabilisation liée à l'urbanisation nouvelle, pour cela des techniques alternatives seront utilisées, soit à l'échelle de l'opération, soit à l'échelle de la parcelle. Ces techniques doivent compenser les effets du ruissellement sur l'environnement. L'aménagement et la construction doivent être neutres vis-à-vis du ruissellement des eaux pluviales. Ainsi les eaux pluviales doivent être gérées sur le site. Plusieurs outils peuvent être combinés :

- **les réservoirs de stockage** : les bassins en eau, à ciel ouvert, les bassins à sec, à ciel ouvert, les noues.
- **les structures réservoirs** : les chaussées et parkings à structure réservoir, les tranchées drainantes, les toitures terrasses, toitures végétalisées, les puits d'infiltration.

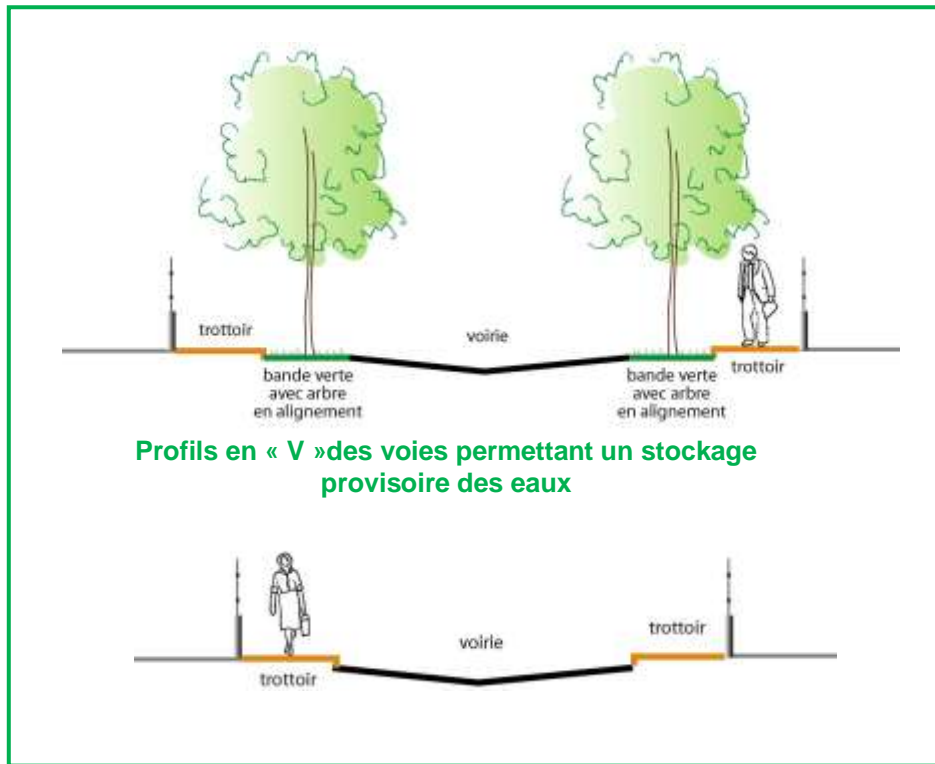
**Recommandations :**

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





## PLU de la commune de Poule les Echarmeaux – Orientations d'aménagement et de Programmation.



### Rappel des techniques alternatives de gestion des eaux pluviales

- **les bassins** : l'eau est collectée par un ouvrage d'arrivée, stockée dans le bassin, puis évacuée à débit régulé soit par un ouvrage vers un exutoire de surface (bassin de retenue), soit par infiltration dans le sol (bassin d'infiltration). Dans ce cas on attribuera aux bassins un autre usage valorisant les espaces utilisés (terrain de sport, aire de jeu, place...),
- **les noues** : une noue est un fossé large et peu profond, présentant des rives en pente douce. sa fonction essentielle est de stocker un épisode de pluie (décennal par exemple), mais elle peut servir aussi à écouler un épisode plus rare (centennal par exemple). Le stockage et l'écoulement de l'eau se font à l'air libre. elle est collectée, soit par des canalisations, soit directement après ruissellement sur les surfaces adjacentes (récupération des eaux de toiture et de chaussée, par exemple).

- **les chaussées à structure réservoir, principes généraux de fonctionnement** : une chaussée à structure réservoir, outre son rôle de circulation ou de parking, répond à la fonction purement hydraulique de réservoir. Cette fonction de rétention d'eau, commune à toutes les solutions compensatoires, se fait à l'intérieur du corps de la chaussée, dans les vides des matériaux. Elle nécessite la collecte et l'évacuation de l'eau. La collecte peut se faire soit par des systèmes d'avaloirs et de drains, soit par un revêtement drainant.
- **Les tranchées** : ce sont des excavations de profondeur et de largeur faible, servant à retenir les eaux. Elles peuvent revêtir en surface divers matériaux, tels qu'un enrobé drainant, une dalle en béton, des galets ou de la pelouse, selon leur usage superficiel
- **les puits** : ce sont des dispositifs qui permettent le transit du ruissellement vers un horizon perméable du sol pour assurer un débit de rejet compatible avec les surfaces drainées, après stockage et prétraitement éventuels.
- **les toitures terrasses** cette technique est utilisée pour ralentir le plus tôt possible le ruissellement, grâce à un stockage temporaire de quelques centimètres d'eau de pluie sur les toits le plus souvent plats mais éventuellement avec une pente de 0,1 à 5 %.

- **Les espaces collectifs (Principes obligatoires)**

Les espaces verts collectifs (hors voiries et stationnements) devront représenter au moins 10% de la superficie de l'unité foncière. Ces espaces devront obligatoirement bénéficier d'un aménagement paysager, et ne pas constituer des délaissés.

En particulier l'aménagement d'un espace planté est obligatoire linéairement le long de la RD110. Il pourra intégrer les ouvrages de rétention des eaux pluviales mais devra les intégrer dans un aménagement paysager planté.

- **Insertion et traitement paysagers (Principes obligatoires)**

Une densité de plantations est souhaitée, pour cela :

- Les espaces de stationnements seront aménagés de préférence en « poches » plutôt que le long des voies. Les bandes de stationnement qui seraient aménagées le long des voies seront fragmentées tous les 3 ou 4 stationnements par une bande plantée (2.5 m minimum de long) plantée d'arbustes en bosquets. Les autres espaces de stationnement seront aussi plantés d'arbres à haute ou moyenne tige à raison d'un arbre pour 4 places.

## PLU de la commune de Poule les Echarmeaux – Orientations d'aménagement et de Programmation.

- Les clôtures participent à l'espace collectif, un soin particulier devra leur être apporté. Ainsi elles seront constituées de haies bocagères libres et d'espèces variées. En cas de nécessité, ces haies pourront être doublées d'un grillage (noyé dans la haie).
- Les haies seront constituées d'essences variées (au minimum 3 espèces distinctes) et avec une large proportion d'espèces caduques. Les haies monospécifiques sont proscrites. Les espèces de type thuya, cupressocyparis, chamaecyparis et laurier palmes sont interdites notamment en haies monospécifiques. En effet ces espèces sont aujourd'hui utilisées dans la majorité des développements urbains quelque soit la région et banalisent fortement le paysage. De plus elles constituent des effets de masques (murs végétaux) peu attractifs pour les piétons.

Les haies bocagères libres



- Les espaces verts collectifs seront traités par plantation d'espèces rustiques nécessitant peu d'arrosage : par exemple une prairie fleurie et/ou de végétaux couvre sols. Des arbustes seront plantés en bosquets.
- Les bassins de rétention des eaux pluviales, les noues et les fossés seront végétalisés et intégrés dans un aménagement paysager.
- Les espèces végétales seront choisies préférentiellement dans la palette végétale proposée dans la charte d'intégration urbaine et paysagère annexée au PLU.

## Orientation n°4 : la zone d'activités de la Fabrique

### Atouts et contraintes du site

Ce secteur situé en entrée Sud du bourg, est occupé par des activités, mais il possède encore des capacités de développement. Une partie du site est constitué d'un espace en pentes de forte perception paysagère depuis la voie d'accès.

### Les principes d'aménagement

- Accès et desserte interne et organisation globale du site (Principes obligatoires)

Les accès aux nouvelles constructions devront être réalisés à partir des voies internes existantes à la zone.

- Accessibilité (Principes obligatoires)

Tous les aménagements devront permettre une accessibilité pour les personnes à mobilité réduite. Pour cela les parcours piétonniers devront avoir une largeur minimale de 1.50 m de tout obstacle.

- Implantation des constructions (Principes obligatoires)

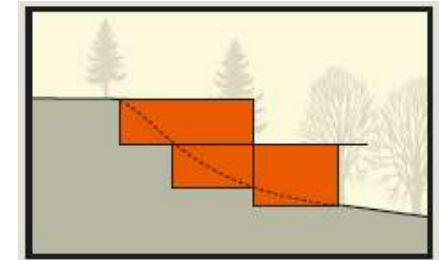
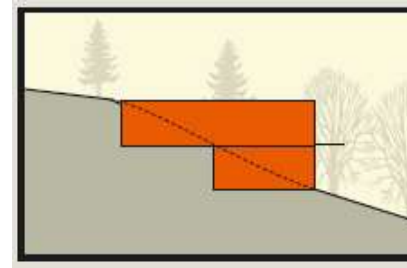
Les nouvelles constructions s'implanteront avec le sens général des façades, ou la plus grande longueur de la construction, parallèles aux courbes de niveaux.

Dans les secteurs en pente les constructions devront obligatoirement s'intégrer au terrain : les remblais, terrassements devront être réduits (moins de 0.80 m par rapport au terrain naturel).

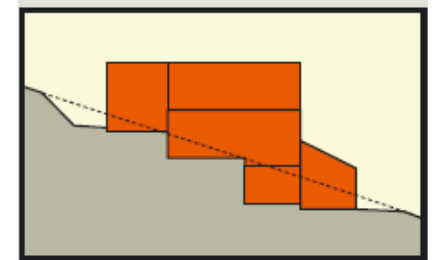
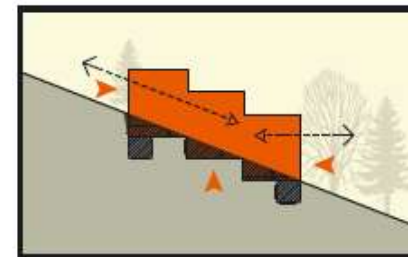
Les secteurs de pente ne feront pas l'objet de terrassements ou d'aménagement de plateformes.

Dans les pentes les constructions devront s'adapter à la pente selon les modes d'implantation suivants:

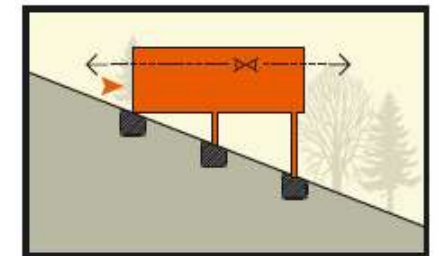
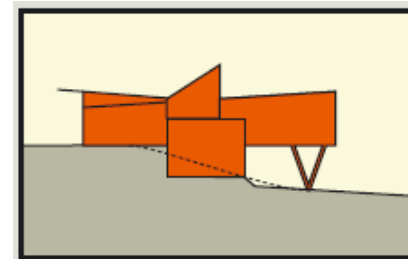
- Par encastrement dans le terrain



- En accompagnant la pente (étagement en cascade) :



- Ou en utilisant les pilotis :





PLU de la commune de Poule les Echarmeaux – Orientations d'aménagement et de Programmation.

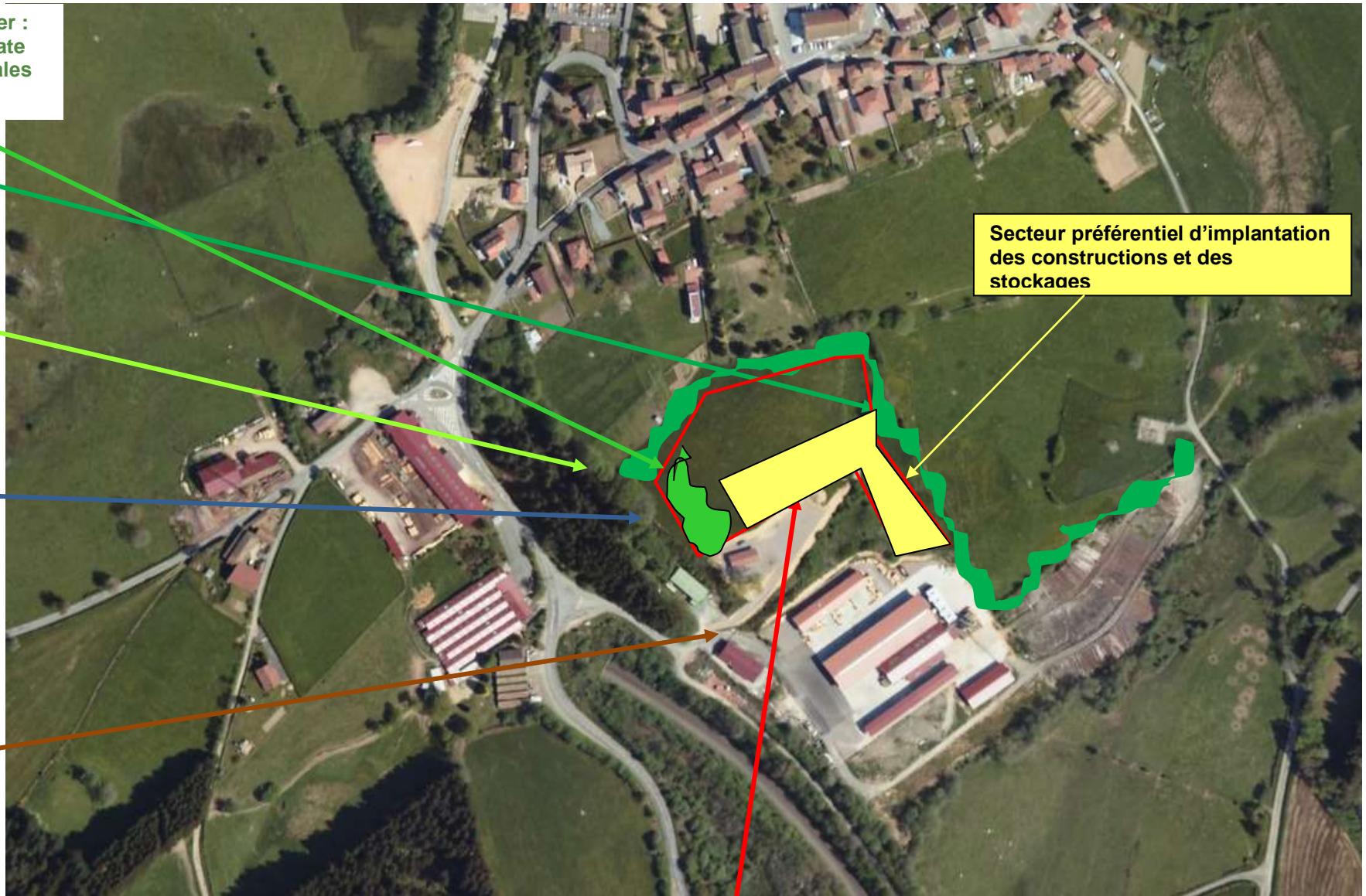
Lisère de plantation à créer :  
strate arborescente et strate  
arbustive d'essences locales  
(conifères interdits)

Limite de zone à  
planter : haie vive,  
arbres en bosquets et  
arbres de haute tige

Ripisylve le long de du  
cours d'eau à  
maintenir et à  
reconstituer avec des  
essences variées

Bande d'une largeur  
minimale de 15 m à  
partir de la rive du  
cours d'eau à planter  
et ne pouvant recevoir  
aucune forme  
d'artificialisation du  
sol : corridor  
biologique à maintenir

Accès à aménager à  
partir de la voie  
existante



Secteur préférentiel d'implantation  
des constructions et des  
stockages

Secteur à forte perception paysagère avec prescriptions particulières

## PLU de la commune de Poule les Echarmeaux – Orientations d'aménagement et de Programmation.

- Dimensionnement et traitement des voiries internes (Principes obligatoires)

Les voies de desserte du site devront obligatoirement intégrer des espaces de circulation dédiés aux piétons distincts de la chaussée de circulation automobile sur au moins un côté de la chaussée.

L'aménagement de la voie devra valoriser le site. Ainsi l'espace sur rue sera planté d'arbres en alignements, ou de bandes vertes enherbées pouvant intégrer des noues, fossés, et cheminements piétons et cycles.

### Recommandations :

Les profils des voiries pourront s'appuyer sur les principes des profils présentés dans la « fiche profils » de ce document.

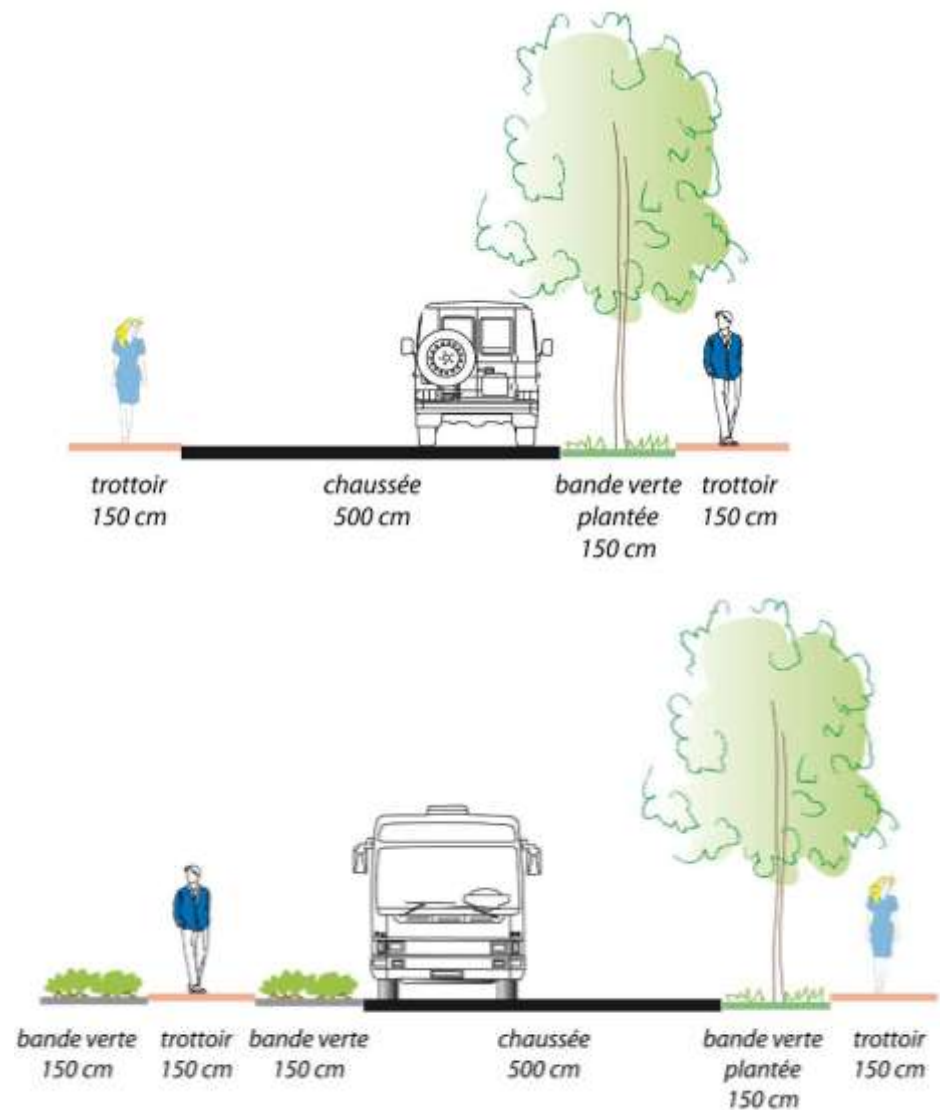
- Gestion des eaux pluviales (Principes obligatoires)

Il s'agit de limiter l'imperméabilisation liée à l'urbanisation nouvelle, pour cela des techniques alternatives seront utilisées, soit à l'échelle de l'opération, soit à l'échelle de la parcelle. Ces techniques doivent compenser les effets du ruissellement sur l'environnement. Les aménagements et les constructions doivent être neutres vis-à-vis du ruissellement des eaux pluviales. Ainsi les eaux pluviales doivent être gérées sur le site.

Plusieurs outils peuvent être combinés :

- **les réservoirs de stockage** : les bassins en eau, à ciel ouvert, les bassins à sec, à ciel ouvert, les noues.
- **les structures réservoirs** : les chaussées et parkings à structure réservoir, les tranchées drainantes, les toitures terrasses, toitures végétalisées, les puits d'infiltration.

### Fiche profils :



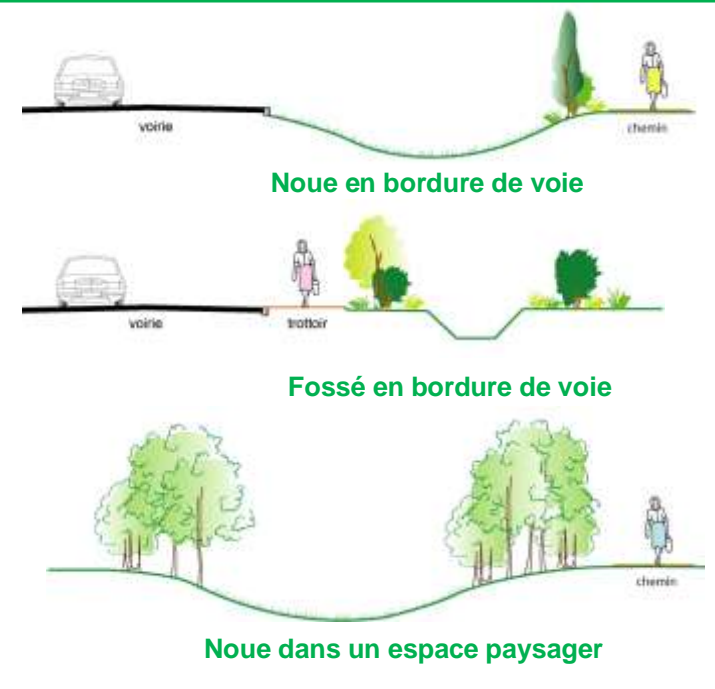


**Rappel des techniques alternatives de gestion des eaux pluviales**

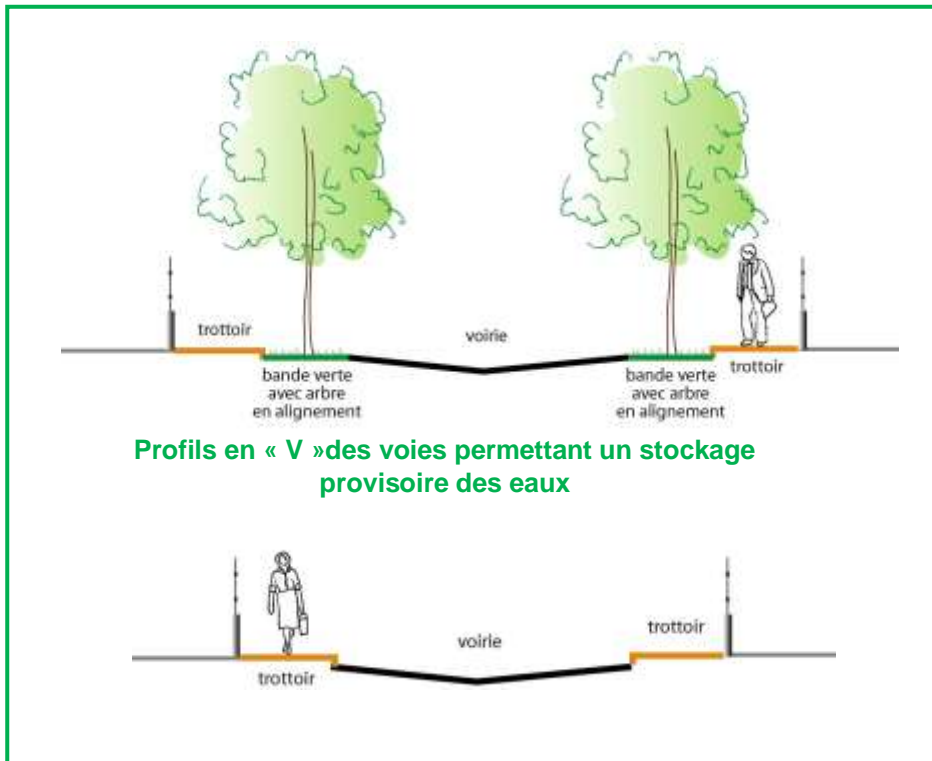
- **les bassins** : l'eau est collectée par un ouvrage d'arrivée, stockée dans le bassin, puis évacuée à débit régulé soit par un ouvrage vers un exutoire de surface (bassin de retenue), soit par infiltration dans le sol (bassin d'infiltration). Dans ce cas on attribuera aux bassins un autre usage valorisant les espaces utilisés (terrain de sport, aire de jeu, place...),
- **les noues** : une noue est un fossé large et peu profond, présentant des rives en pente douce. sa fonction essentielle est de stocker un épisode de pluie (décennal par exemple), mais elle peut servir aussi à écouler un épisode plus rare (centennal par exemple). Le stockage et l'écoulement de l'eau se font à l'air libre. elle est collectée, soit par des canalisations, soit directement après ruissellement sur les surfaces adjacentes (récupération des eaux de toiture et de chaussée, par exemple)
- **les chaussées à structure réservoir, principes généraux de fonctionnement** : une chaussée à structure réservoir, outre son rôle de circulation ou de parking, répond à la fonction purement hydraulique de réservoir. Cette fonction de rétention d'eau, commune à toutes les solutions compensatoires, se fait à l'intérieur du corps de la chaussée, dans les vides des matériaux. Elle nécessite la collecte et l'évacuation de l'eau. La collecte peut se faire soit par des systèmes d'avaloirs et de drains, soit par un revêtement drainant.
- **Les tranchées** : ce sont des excavations de profondeur et de largeur faible, servant à retenir les eaux. Elles peuvent revêtir en surface divers matériaux, tels qu'un enrobé drainant, une dalle en béton, des galets ou de la pelouse, selon leur usage superficiel
- **les puits** : ce sont des dispositifs qui permettent le transit du ruissellement vers un horizon perméable du sol pour assurer un débit de rejet compatible avec les surfaces drainées, après stockage et prétraitement éventuels.
- **les toitures terrasses** cette technique est utilisée pour ralentir le plus tôt possible le ruissellement, grâce à un stockage temporaire de quelques centimètres d'eau de pluie sur les toits le plus souvent plats mais éventuellement avec une pente de 0,1 à 5 %.

**Recommandations :**  
Les typologies d'ouvrages de rétention des eaux pluviales

recommandées sont : les noues dans les espaces verts, les fossés, les décaissements légers des stationnements, les profils en « V » des voies etc. La végétalisation des toitures est aussi recommandée.







Les aires de stockage et les aires de stationnement feront l'objet d'un traitement soigné : plantations à raison d'un arbre de haute ou moyenne tige d'essence locale pour 4 emplacements, écrans végétaux autour des stockages de plein air (les haies monospécifiques de conifères de type thuyas sont interdites).

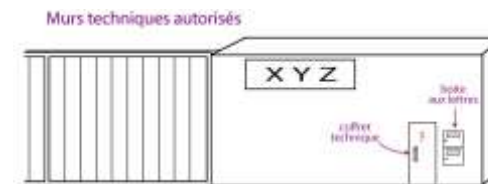
- Enseignes et éléments techniques (*Principes obligatoires*)

Les caissons, panneaux plaqués sur les façades ne dépasseront pas le niveau de l'acrotère. Les enseignes doivent être simples, bien proportionnées, et intégrées à l'ambiance générale. Une installation en saillie du bâtiment est à proscrire. Les entrées soignées : l'entrée principale devra intégrer les éléments techniques : boîtes aux lettres, logettes électriques, télécommunication, gaz... Ces éléments seront intégrés aux murs techniques ou de clôture (les dispositions en avant du mur sont proscrites).

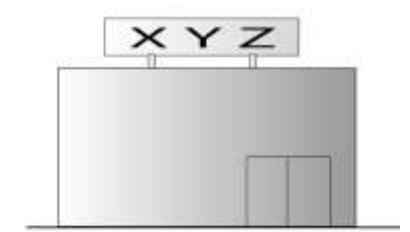
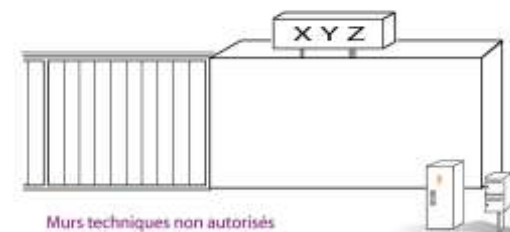
- Le traitement des espaces extérieurs des parcelles (*Principes obligatoires*)

Le long des voies les stockages de matériaux sont prohibés. Des espaces moins perceptibles (arrières, et secteurs latéraux des parcelles) leur seront réservés

Les espaces proches des voies et des accès seront traités en espaces d'accueil : engazonnement, plantations etc. Lorsqu'une construction est située en front de voie, l'aménagement des parcelles devra prévoir entre la construction et l'alignement de la voie : une bande plantée d'une largeur minimale de 3m en bordure d'alignement, l'espace restant entre cette bande plantée et la construction pourra recevoir des voies de circulations et des stationnements mais aucun stockage ;



Enseigne à privilégier



Enseigne à éviter

## PLU de la commune de Poule les Echarmeaux – Orientations d'aménagement et de Programmation.

- Les teintes (Principes obligatoires)

Les teintes respecteront les colorations locales, les couleurs très claires, vives ou blanches sont interdites.

- Les entrées des parcelles d'activité économique (Principes obligatoires)

Les entrées seront soignées : l'entrée principale devra intégrer les éléments techniques : boîtes aux lettres, logettes électriques, télécommunication, gaz... Ces éléments seront de préférence intégrés à des murs techniques (les dispositions en retrait ou en avant du mur sont proscrites).

- Insertion et traitement paysagers (Principes obligatoires)

La ripisylve de l'Azergues sera préservée et reconstituée dans les secteurs où elle n'existe plus. De plus une bande d'une largeur minimale de 15 m en bordure d'Azergues sera plantée d'arbres de haute tige d'espèces variées excluant les conifères. Cette bande ne recevra ni voirie, ni stationnement ni stockage ni aucune forme d'artificialisation des sols.

Les espaces de fonctionnement des parcelles devront être plantés. La densité des espaces verts sera de préférence reportée en bordure de voie. Les limites arrières des parcelles seront obligatoirement plantées de haies arbustives d'essences locales Les espaces interstitiels entre la clôture et les aires de stationnement seront obligatoirement végétalisés et plantés de bosquets d'arbustes.

Les espaces de stationnements seront aménagés de préférence en « poches ». A partir de 12 places alignées, une fragmentation de stationnements par des plantations est obligatoire.

Les bandes de stationnement qui seraient aménagées le long des voies seront fragmentées tous les 3 ou 4 stationnements par une bande plantée (2.5 m minimum de long) plantée d'arbustes en bosquets. Les autres espaces de stationnement seront aussi plantés d'arbres à haute ou moyenne tige à raison d'une densité d'un arbre pour 4 places.

Les clôtures participent à l'espace collectif, un soin particulier devra leur être apporté. Ainsi elles seront constituées de haies bocagères libres et d'espèces variées. En cas de nécessité, ces haies pourront être doublées d'un grillage (noyé dans la haie).

Les haies seront constituées d'essences variées (au minimum 3 espèces distinctes) et avec une large proportion d'espèces caduques. Les haies monospécifiques sont proscrites. Les espèces de type thuya, cupressocyparis, chamaecyparis et laurier palmes sont interdites notamment en haies monospécifiques.

Les haies bocagères libres



Les espaces verts collectifs seront traités par plantation d'espèces rustiques nécessitant peu d'arrosage : par exemple une prairie fleurie et/ou de végétaux couvres sols. Des arbustes seront plantés en bosquets sur ces espaces verts.

Les bassins de rétention des eaux pluviales, les noues et les fossés seront végétalisés et intégrés dans un aménagement paysager.

Les espèces végétales seront choisies préférentiellement dans la palette végétale proposée dans la charte d'intégration urbaine et paysagère annexée au PLU.

- Dans le secteur identifié comme étant à forte perception paysagère sur le schéma ci-avant (Principes obligatoires)

Les toitures devront être traitées avec une végétalisation..

Les constructions dont la façade est supérieure à 20 m, devront présenter une rupture de la façade dans les 2 dimensions (longueur et hauteur)

Les hauteurs des constructions ne pourront excéder 9m par rapport au terrain naturel avant travaux.

## Volet Programmation

La commune de Poule Les Echarmeaux est intégrée au SCOT Beaujolais approuvé, qui l'identifie comme une commune « village » ou commune « hors pôle ». A ce titre le SCOT prévoit un rythme de construction inférieur à celui constaté au cours des 10 dernières années. Afin de mettre en œuvre le rythme préconisé par le SCOT dans un rapport de compatibilité du PLU, il convient de mettre en place une programmation de l'urbanisation des zones AU dans le temps.

Pour cela le PLU communal prévoit l'urbanisation des zones AUa à court et moyen terme.

La zone 1AU à vocation d'habitat ne pourra être urbanisée qu'une fois le réseau collectif d'assainissement réalisé et après le développement des zones AUa. Ainsi elle ne pourra être ouverte à l'urbanisation qu'après que 80% de la surface des zones AUa soit couverte par un permis de construire accordé.