

Commune d' Hauteluce



orthophoto : <http://www.geoportail-des-savoie.org>

PLAN LOCAL D'URBANISME DE HAUTELUCE

Révision allégée n°1

Pièce n° 4 Orientations d'aménagement et de programmation

DOSSIER D'ENQUÊTE PUBLIQUE

Projet arrêté par délibération du conseil
municipal le 14 octobre 2024

Vu pour être annexé à l'arrêté en date du
22 novembre 2024

LES ORIENTATIONS D'AMÉNAGEMENT ET DE PROGRAMMATION

CONTENU DU DOCUMENT

Les Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP) suivantes concernent les secteurs de projet du PLU de Hauteluce qui sont à proximité immédiate du village et de la station.

Chaque OAP présente:

- le contexte des secteurs de projets,
- les objectifs d'aménagement et la programmation,
- les principes d'aménagement, au travers d'un schéma et d'éléments rédigés d'orientations.

REMARQUES PRÉALABLES

Les objectifs des orientations d'aménagement et de programmation

Les orientations d'aménagement et de programmation n'ont pas vocation à se substituer aux projets urbains (projets d'aménagement ou projets d'architecture), mais à déterminer ce qui constitue un « invariant » de l'aménagement projeté : objectifs d'aménagement, schémas de principe, principes de liaison, conditions de réalisation, etc...

Elles sont donc rédigées dans une perspective opérationnelle, tout en laissant aux concepteurs des « objets » de l'aménagement (schémas d'aménagement, constructions) la marge de manœuvre nécessaire à la réalisation de leurs missions spécifiques.

Elles constituent cependant des éléments qui permettent de visualiser, pour les secteurs stratégiques, les objectifs et les conséquences des choix opérés dans le cadre du PLU, et qui sont traduits dans le règlement.

Les 4 OAP respectent globalement en leur moyenne générale la densité souhaitée du SCOT, soit 15 logements à l'hectare et encourage la forme intermédiaire d'habitat (maisons en bande ou superposées) et de la « résidence principale pour la population permanente » et pour les saisonniers.

FONCTIONNEMENT VIAIRE ET ESPACES PUBLICS

Les principes de tracé viaire représentés dans les schémas qui suivent sont indicatifs, ils illustrent les principes de connexion et de desserte. La conception des routes, et notamment les tracés, pourra différer à condition que les principes de connexion et de desserte soient respectés.

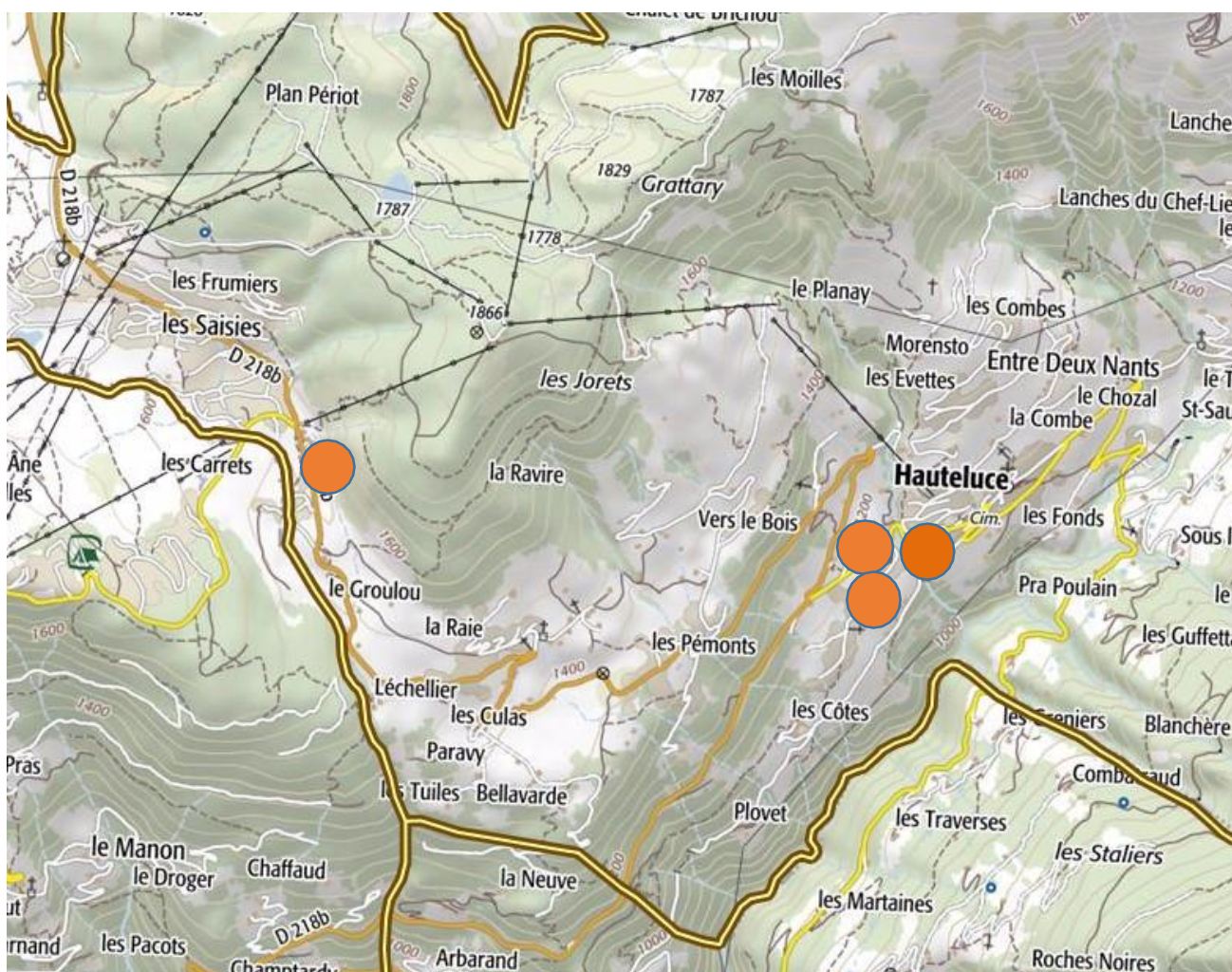
LOCALISATION DES ESPACES PUBLICS

Quand un espace public est indiqué sur un schéma d'aménagement, il devra être réalisé à l'emplacement représenté ou dans son environnement proche.

LA SITUATION DES 4 OAP SECTORIEL

-Les 4 secteurs de développement de l'habitat autour du village et de la station inscrits dans une OAP sont :

1. Le secteur Nord-Ouest du village;
2. Le secteur Sud-Ouest du village;
3. Le secteur Sud-Est de la station;
4. Le secteur Centre du village.



OAP 1 : Le secteur Nord-Ouest du village

CARACTÉRISTIQUES DU SECTEUR

CONTEXTE URBAIN

Au Nord-Ouest de la commune, le secteur « Nord-Ouest du village » se situe sur le lieu-dit « Le Praz » et s'étend en limite Ouest du noyau historique de la commune. Il est limité au Nord par un chemin qui dessert le centre de vacances du Crédit Lyonnais. La partie Sud est reliée à des habitations existantes.

Aujourd'hui, ce secteur connaît un développement urbain qui reste à être achevé afin d'obtenir une cohérence d'ensemble et de finir le développement de cet ensemble urbain proche du noyau historique.

OBJECTIFS D'AMÉNAGEMENT ET PROGRAMMATION

Le secteur doit connaître une évolution qualitative au-delà de la situation actuelle d'un espace de rupture entre zones urbaines et zones peu denses. Son organisation fonctionnelle doit être optimisée compte-tenu du contexte urbain. Les habitations qui y seront réalisées devront veiller à s'intégrer harmonieusement au contexte urbain et architectural des constructions voisines. Ainsi, les grands objectifs d'aménagement et de programmation seront de :

- **Créer et valoriser une poche libre qui s'intègre à l'existant bâti de part et d'autre.**
- **Offrir l'accès et le stationnement à cet ensemble à densifier proche du centre du village.**
- **Lier les différents secteurs d'habitat éclaté afin de créer une unité bâtie continue.**

PRINCIPES D'AMÉNAGEMENT - ORIENTATION ET PROGRAMMATION

FONCTIONNEMENT VIAIRE ET ESPACES PUBLICS

Alors que la voie au Sud est presque droite au niveau du site, les problématiques d'accès et de stationnement de la nouvelle poche de développement urbain sont à gérer dans la continuité de l'existant. La desserte locale des nouvelles habitations se fera grâce à une voie existante à reconfigurer et à rendre à double sens de 5 mètres de largeur qui s'accroche sur la voie en ligne droite puis en boucle, facilitant l'accès à l'intérieur de cet ensemble bâti. Cette voie se termine autour d'une poche de stationnement qui sert également de raquette de retournement.

Par ailleurs, le stationnement sera organisé dans les parcelles et plusieurs places pour les invités en poche sera disposée au cœur du site entre la partie existante maintenue et la partie nouvelle à créer.

L'augmentation du trafic générée par ce programme d'aménagement nécessitera la mise en sécurité du carrefour avec la voie existante (stop ou priorisation du passage), la régulation de la circulation interne au site et l'organisation du stationnement entre la partie haute et basse.

La partie agricole à l'Ouest continuera à fonctionner grâce à l'accès à partir des voies existantes au Nord et au Sud de cette parcelle.

Enfin, un accès piéton est à prévoir en partie centrale afin de permettre un accès libre à la nouvelle zone et maintenir les échanges piétons avec la partie Nord du site occupée par les bâtiments existants du centre de vacance.

INTÉGRATION URBAINE ET PAYSAGÈRE

Le programme d'aménagement privilégiera des formes urbaines correspondant au contexte de l'îlot et de sa topographie pentue, c'est-à-dire des constructions individuelles ou semi-collectives en bande, avec jardin, de qualité architecturale équivalente à l'existant environnant et répondant aux besoins du marché immobilier sur la commune.

Des espaces verts devront être aménagés à l'intérieur de cet ensemble afin de paysager l'ensemble bâti et notamment en partie Sud du site.

Ainsi, le programme a vocation à organiser les conditions de densification de ce secteur, en limitant son impact sur les réseaux et services urbains existants et s'intégrant bien à son environnement bâti existant dans cette dent creuse.

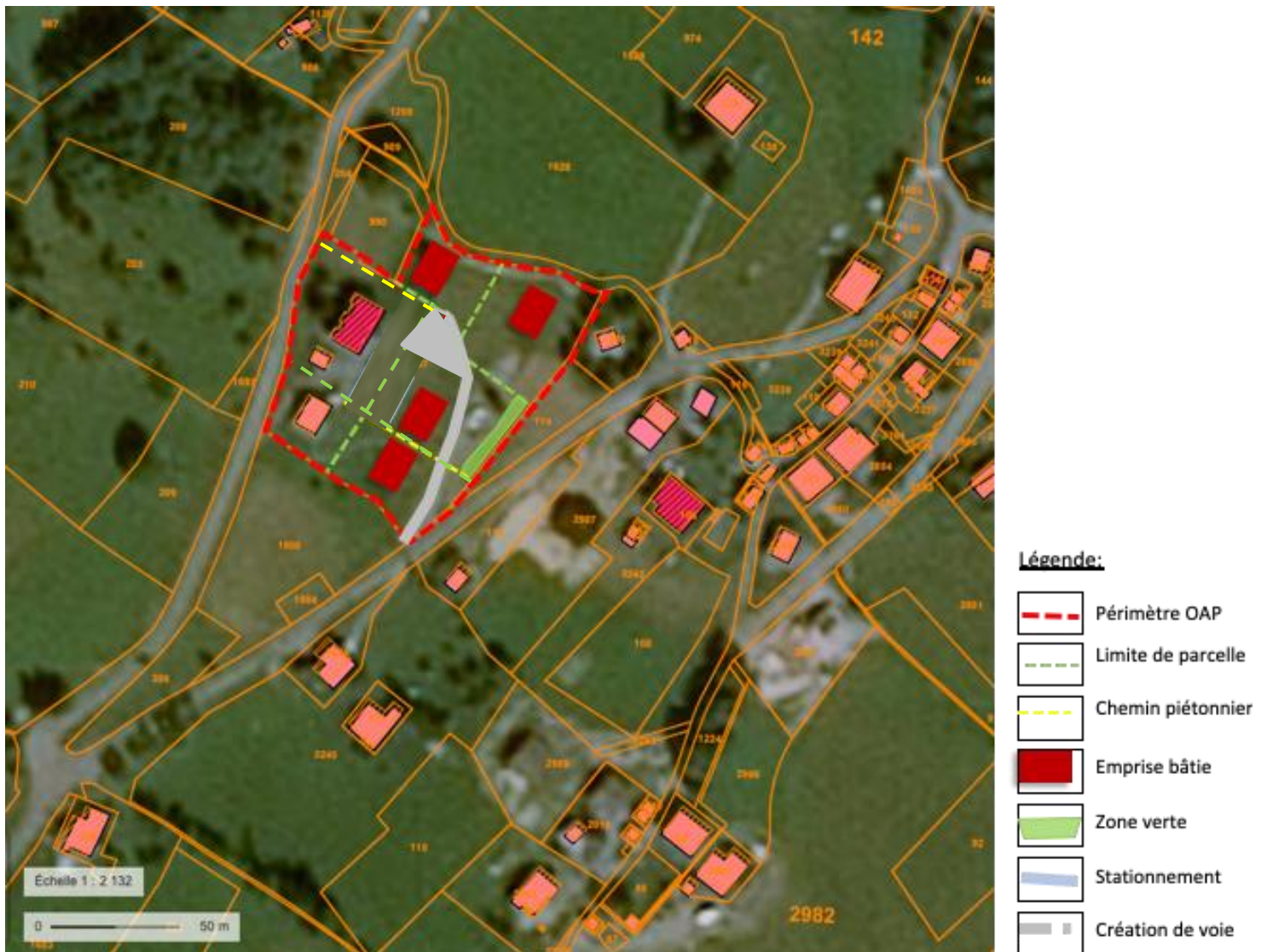
En effet, ce programme vise la réalisation de minimum 17 logements (R+1+combles) dans 4 blocs de logements (logements permanents accolés ou superposés) dans cette zone urbaine de dent creuse d'environ 11496 m² soit une densité moyenne de 15 logements par hectare incluant les espaces verts et de stationnement ainsi que le bâti existant en partie Nord qui contient plusieurs logements existants réhabilités.

Il s'agira de « résidence principale pour la population permanente ».

L'OAP ne concerne que la parcelle 1237, mais seule la partie basse est concernée par cette densification et de logement neuf, la partie haute au Nord sera réhabilitée et maintenue en l'état.

En application de l'article L.151-15 du code de l'urbanisme, le projet devra compter au minimum quatre logements en accession et/ou location aidée et/ ou saisonniers.

Schéma de principe de l'OAP 1 « Secteur Nord-Ouest du Village » (dessin indicatif)



OAP 2 : Le secteur Sud-Ouest du village

CARACTÉRISTIQUES DU SECTEUR

CONTEXTE URBAIN

A l'Ouest du centre historique du village, le secteur « Sud-Ouest du village » s'étend en limite ouest du noyau historique de la commune. Il est limité à l'Est par des habitations et une voie. Il est desservi par des voies existantes au Sud et à l'Est.

Aujourd'hui, ce secteur connaît un développement urbain qui reste à être achevé afin d'obtenir une cohérence d'ensemble en lien avec le noyau historique.

Il s'agit d'un secteur concerné par une seule parcelle, la 108, qui constitue elle-même la dernière phase d'urbanisation de la commune et de son centre en direction de l'Ouest autour du lieu-dit « Le Praz ». Ce secteur couvre une surface d'environ 2102 m² à proximité d'une zone urbaine dense.

OBJECTIFS D'AMÉNAGEMENT ET PROGRAMMATION

Cette nouvelle opération d'habitat devra achever l'urbanisation de la commune de manière qualitative (traitement architectural et insertion paysagère) en participant au projet de la commune de diversification de son offre résidentielle, tant en forme qu'en statut d'occupation. Les objectifs poursuivis par ce secteur sont :

- **Conforter le centre historique par un développement maîtrisé de la commune vers l'Ouest.**
- **Définir les lignes directrices de la tâche urbaine à l'Ouest, en assurant son insertion et son fonctionnement urbain.**
- **Veiller à la qualité du projet en termes d'intégration des contraintes environnementales.**

PRINCIPES D'AMÉNAGEMENT

PRINCIPE DE DESSERTE VIAIRE

Le secteur a vocation à se raccorder sur le système viaire existant de cette partie de la commune, avec la mise en place d'une venelle viaire en prolongement de la rue existante à l'Est, en s'accrochant sur cette voie dans un gabarit permettant le double sens de circulation des véhicules.

Un cheminement piéton permet un accès aux espaces centraux à partir de la voie au Sud.

Le stationnement sera par ailleurs réalisé à l'intérieur de la parcelle. Leur intégration paysagère sera en outre un élément important quant à la qualité de ces espaces (enherbement, revêtement écologique, ...).

PRINCIPE D'INTÉGRATION URBAINE ET PAYSAGÈRE

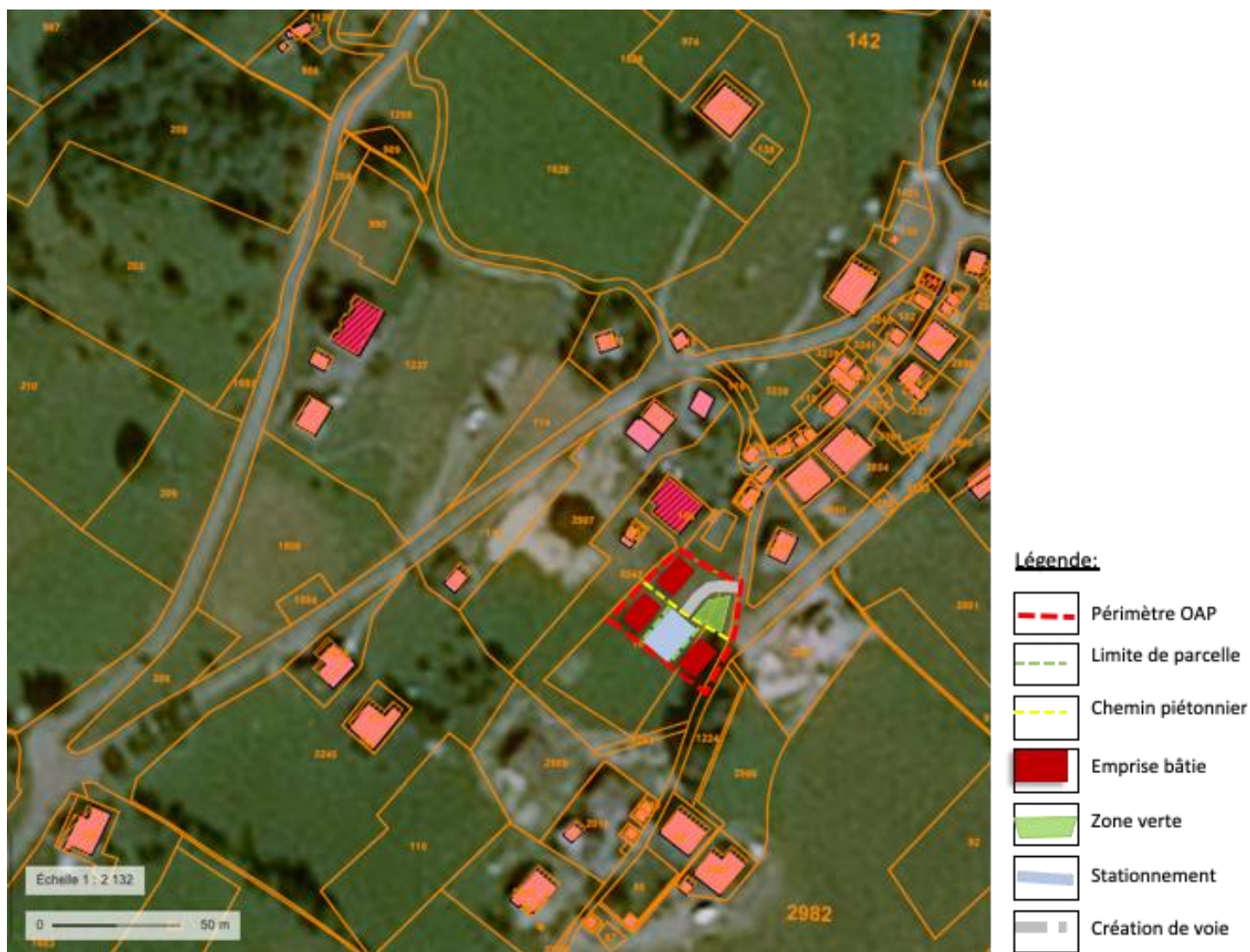
Le secteur devra s'intégrer dans son environnement urbain et architectural, en continuité notamment avec le noyau historique à l'Est. Les opérations d'habitat devront participer au projet de la commune de diversification de son offre résidentielle, tant en forme qu'en statut d'occupation, en mobilisant des formes urbaines différenciées permettant d'atteindre au minimum 3 logements construits sous la forme de maisons individuelles ou intermédiaires (jumelées ou superposées) pour de la résidence principale pour la population permanente.

Les logements seront desservis par l'Est grâce à une voie nouvelle et une placette de stationnement centrale et d'espaces verts.

Pour cela, les logements bénéficieront tous d'un jardin, et devront permettre le passage de la faune entre les parcelles privatives.

En effet, ce programme vise la réalisation au minimum 3 logements (R+1+combles) dans cette zone urbaine de dent creuse d'environ 2102 m² soit une densité moyenne de 15 logements par hectare au regard de la topographie du site pentu.

Schéma de principe de l'OAP 2 « Secteur Sud-Ouest du Village » (dessin indicatif)



OAP 3 : Le secteur Sud-Est de la Station

CARACTÉRISTIQUES DU SECTEUR

CONTEXTE URBAIN

A Sud-Est de la station, le secteur « Sud-Est de la station » s'étend en limite de la station de la commune. Il est limité au Nord par une zone d'habitat, au Sud et à l'Est par une zone agricole. Il est desservi par une voie existante en contre-allée à l'Ouest de la zone.

Aujourd'hui, ce secteur connaît un développement urbain qui reste à être achevé afin d'obtenir une cohérence d'ensemble.

Il s'agit d'un secteur concerné par plusieurs parcelles, qui constituent elles-mêmes la dernière phase d'urbanisation de la commune et de sa station en direction du Sud.

Le reste du périmètre de l'OAP concerne les 8 parcelles de 251 à 257 et 97.

OBJECTIFS D'AMÉNAGEMENT ET PROGRAMMATION

La nouvelle opération d'habitat devra achever l'urbanisation de la commune de manière qualitative (traitement architectural et insertion paysagère) en participant au projet de la commune de diversification de son offre résidentielle, tant en forme qu'en statut d'occupation. Les objectifs poursuivis par ce secteur sont :

- **Conforter la station par un développement maîtrisé de la commune et apportant de la résidence principale pour la station.**
- **Définir les lignes directrices de la tâche urbaine au Sud-Est de la station, en assurant son insertion et son fonctionnement urbain.**
- **Veiller à la qualité du projet en termes d'intégration des contraintes environnementales, comme entrée de station.**

PRINCIPES D'AMÉNAGEMENT

PRINCIPE DE DESSERTE VIAIRE

Le secteur a vocation à s'appuyer sur le système viaire existant de la commune.

La voie de desserte existante en contre-allée du secteur s'appuie sur un gabarit permettant le double sens de circulation des véhicules.

La voie aménagée en forme de boucle se marque à son bout par une poche de stationnement visiteurs qui sert également de raquette de retournement.

Le stationnement sera par ailleurs réalisé à l'intérieur des parcelles. Leur intégration paysagère sera en outre un élément important quant à la qualité des espaces de ce secteur (enherbement, revêtement écologique, ...).

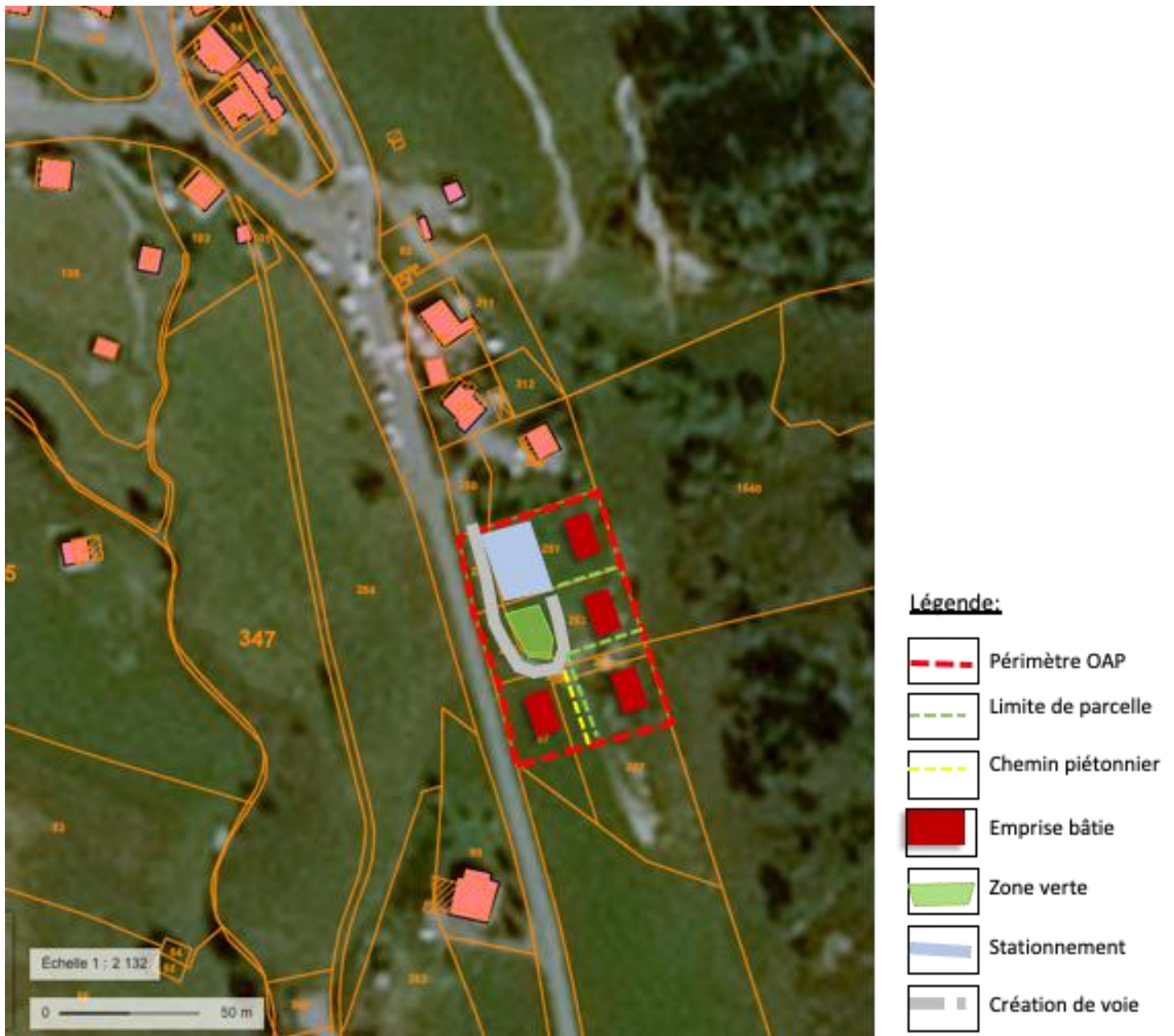
PRINCIPE D'INTÉGRATION URBAINE ET PAYSAGÈRE

Le secteur devra s'intégrer dans son environnement urbain et architectural, en continuité notamment avec les habitations de la station. Les opérations d'habitat devront participer au projet de la commune de diversification de son offre résidentielle, tant en forme qu'en statut d'occupation, en mobilisant des formes urbaines différenciées permettant d'atteindre au minimum 7 logements construits sous la forme de maisons de forme intermédiaire pour de la résidence principale pour la population permanente.

Pour cela, les logements bénéficieront tous d'un jardin, et devront permettre le passage de la faune entre les parcelles privatives.

En effet, ce programme vise la réalisation au minimum 7 logements individuels ou intermédiaires (R+1+combles) dans cette zone urbaine au PLU d'environ 4674 m² soit une densité moyenne de 15 logements par hectare au regard de la topographie du site et mobilisant également un espace vert et une poche de stationnement ainsi que la voirie.

Schéma de principe de l'OAP 3 « Secteur Sud-Est de la Station » (dessin indicatif)



OAP 4 : Le secteur Centre du village

CARACTÉRISTIQUES DU SECTEUR

CONTEXTE URBAIN

Au centre du village, le secteur « Centre du village » s'étend en limite du village de la commune en contrebas de l'école et du cimetière. Il touche l'Ouest de la voie de contournement du village.

Aujourd'hui, ce secteur connaît un développement urbain qui reste à être achevé afin d'obtenir une cohérence d'ensemble notamment dans la limite claire de l'urbanisation.

Il s'agit d'un secteur concerné par deux parcelles, qui constituent elles-mêmes la dernière phase d'urbanisation du village de la commune.

Le périmètre de l'OAP concerne une partie des 3 parcelles 2146 et 3175, 3176 pour environ 1750 m².

OBJECTIFS D'AMÉNAGEMENT ET PROGRAMMATION

La nouvelle opération d'habitat devra achever l'urbanisation de la commune de manière qualitative (traitement architectural et insertion paysagère) en participant au projet de la commune de diversification de son offre résidentielle, tant en forme qu'en statut d'occupation. Les objectifs poursuivis par ce secteur sont :

- **Conforter le village par un développement maîtrisé de la commune et apportant de la résidence principale pour le village.**
- **Définir les limites de la tâche urbaine du village, en assurant son insertion et son fonctionnement urbain.**
- **Veiller à la qualité du projet en termes d'intégration des contraintes environnementales ou paysagères comme entrée de station.**

PRINCIPES D'AMÉNAGEMENT

PRINCIPE DE DESSERTE VIAIRE

Le secteur a vocation à s'appuyer sur le système viaire existant de la commune.

La voie de desserte existante au Nord servira à l'accès aux parcelles.

Le stationnement sera par ailleurs réalisé à l'intérieur des parcelles. Leur intégration paysagère sera en outre un élément important quant à la qualité des espaces de ce secteur (enherbement, revêtement écologique, ...).

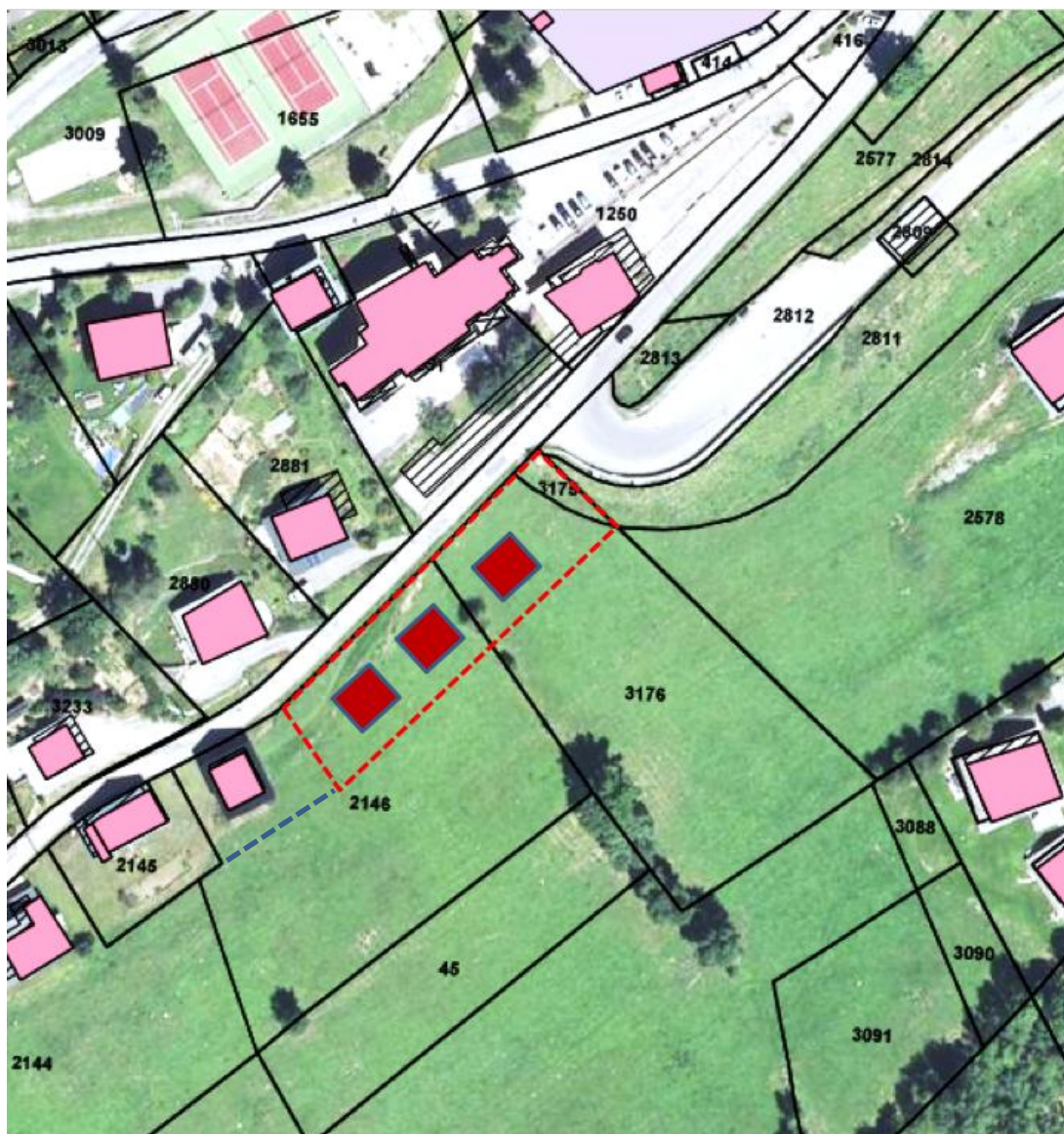
PRINCIPE D'INTÉGRATION URBAINE ET PAYSAGÈRE

Le secteur devra s'intégrer dans son environnement urbain, architectural et paysager, en continuité notamment avec les habitations existantes. Les opérations d'habitat devront participer au projet de la commune de diversification de son offre résidentielle, tant en forme qu'en statut d'occupation, en mobilisant des formes urbaines différenciées permettant d'atteindre au minimum 3 logements construits sous la forme de maisons de forme intermédiaire pour de la résidence principale pour la population permanente.

Pour cela, les logements bénéficieront tous d'un jardin, et devront permettre le passage de la faune entre les parcelles privatives.

En effet, ce programme vise la réalisation au minimum 3 logements individuels ou intermédiaires (R+1+combles) dans cette zone urbaine au PLU en respectant une densité moyenne de 15 logements par hectare en lien avec la topographie du site et mobilisant également un espace vert paysager.

Schéma de principe de l'OAP 4 « Secteur Centre du Village » (dessin indicatif)



Légende:

-  Périimètre OAP
-  Emprise bâtie

L'OAP thématique:

« Construire en secteur déjà urbanisé, notamment en « dents creuses » et « redécoupages parcellaires » »

Objectifs

Au sein de l'urbanisation existante, il existe des possibilités de construire dans les secteurs déjà urbanisés. Cette OAP (Orientations d'Aménagement et de Programmation) thématique a pour objectif d'accompagner et d'encadrer l'urbanisation de ces secteurs (dans un tissu urbain essentiellement composé de maisons individuelles).

Cela de manière à:

- Optimiser le foncier disponible dans des secteurs déjà construits. Ceci afin de préserver au maximum les terres agricoles et naturelles.
- Offrir une densité minimum pour tout tènement libre de plus de 1000 m² à l'échelle de toute la commune.
- Etre compatible avec les orientations du SCOT qui impose une densité minimum de 15 logements par hectare.
- Accueillir des logements qui seront de préférence de types individuels groupés, intermédiaires et petits collectifs de manière à favoriser la mixité sociale (petits et grands ménages, jeunes et plus anciens, locataires et propriétaires ...).
- Intégrer les futures constructions dans leur contexte (exposition, vue, pente, voisinage, etc...).

Localisation

Cette orientation d'aménagement et de programmation s'applique sur l'ensemble des secteurs urbanisés (U) et à urbaniser (AU) du territoire communal selon le plan de zonage, quel que soit le type de destination de bâtiments projetés et quelle que soit la nature de l'existant (petit ou grand tènement, tènement vierge de construction, existence de constructions sous les formes de maisons, annexes, granges ...).

Définitions

Les possibilités de construire au sein des tissus bâtis existants sont nombreuses. Elles se présentent selon deux types (voir les schémas ci-contre en complément):

- Les parcelles encore vierges de constructions et comprises dans le tissu bâti existant (village et extensions) : parcelles non bâties, de fait constructibles que l'on appelle aussi « dents creuses » (petites parcelles enclavées).
- Les excédents des parcelles situées dans des zones constructibles qui peuvent être redécoupés du fait de leurs tailles importantes.

Phase d'analyse

De façon à atteindre l'objectif fixé précédemment et à respecter les principes d'aménagement décrits ci-après, l'orientation d'aménagement et de programmation inclut une phase d'analyse qui fait l'état des éléments à prendre en compte dans le processus de projet.

Si chaque cas paraît particulier, il existe toutefois des constantes à analyser avant tout projet de construction.

> Ainsi, il y a un contexte qu'il faut décrire et auquel il faut être attentif :

- l'orientation du terrain (ensoleillement, rafraichissement, protection contre le vent...),
- la pente du terrain,
- l'accès au terrain,
- les vues possibles,
- l'implantation et la nature des constructions existantes sur le terrain, mais aussi en périphérie,
- d'autres éléments par exemple la nature du sol (humidité ...), les vents dominants, les caractéristiques végétales (présence végétale d'intérêt, types d'essence d'arbres ...), etc.

Ce contexte est aussi fait de contraintes :

- le règlement écrit et le règlement graphique du PLU,
- la présence de risques naturels,
- Les réseaux existants ou à créer (eau potable, eau usée, défense incendie,...)
- les lois en général (codes de l'urbanisme, de l'environnement, civil ...),
- cette liste n'est pas exhaustive.

Le projet a aussi ses propres enjeux à travers l'identification des besoins et donc de son programme : Construire, c'est d'abord établir un programme qui servira de base d'échange avec le maître d'œuvre (architecte, constructeur, etc.). Que souhaite-t-on faire ? Une maison pour ses vieux jours, une annexe pour bricoler, un nouveau logement à louer, une extension, car la famille s'agrandit, un garage, un immeuble pour plusieurs familles.

De plus, à quel degré souhaite-t-on être acteur ? Construire une maison pour son propre compte, vendre un morceau de terrain, faire appel à des professionnels de l'immobilier et de la construction ... C'est la prise en compte de tous ces éléments qui fait que le projet imaginé sera pensé dans sa globalité et dans le contexte de la commune et donc plus acceptable pour l'ensemble des personnes concernées.

Densités à atteindre

De manière générale, il est demandé de s'approcher au maximum de la densité de 15 log/ha, tout en s'adaptant au contexte et aux contraintes de chacune des parcelles.

Une étude plus fine permet de définir des fourchettes de densités à atteindre selon les parcelles.

Un phasage dans la construction des logements est possible sous conditions de permettre la densité demandée sur la parcelle à terme.

Ainsi, les réseaux, les stationnements, les implantations des constructions dans la parcelle doivent être anticiper lors de la première demande d'autorisation d'urbanisme, pour permettre une bonne organisation de la parcelle, afin d'atteindre la densité souhaitée sans bloquer de futures phases d'aménagements

Implantation dans la parcelle

- Principe de base : l'implantation des constructions nouvelles doit permettre de dégager un maximum d'espace réellement utilisable (en jardin, pour une construction future, etc.).

- Le pétitionnaire cherchera à regrouper le bâti afin de constituer des espaces extérieurs structurants (suffisamment important pour avoir une/des fonctions et des usages, et ne pas être résiduels). Ces espaces extérieurs pourront être mitoyens, communs, partagés, voire multifonctionnels (jardins, vergers, jeux pour enfants, cour, terrasses, composteurs, cheminements...).

Les implantations des bâtiments en limite de parcelles et/ ou en limite avec la rue peuvent être des solutions afin d'optimiser l'utilisation de l'espace.

- Le pétitionnaire cherchera à mutualiser les accès et à anticiper les accès ultérieurs, à mutualiser le stationnement, les abris à vélo et les équipements techniques (coffret électrique, point de collecte des déchets, composts ...), afin de limiter leur emprise et leur impact visuel.

- Le pétitionnaire privilégiera l'implantation de nouvelles constructions ou le redécoupage parcellaire en implantant la nouvelle construction à quelques mètres de la rue seulement ou en limite de rue, sans fermer de manière opaque les espaces qui font le lien avec la rue.

Pour autant, le pétitionnaire pourra déroger à ce principe afin d'optimiser l'ensoleillement et le rafraîchissement de la construction et des espaces de vie extérieurs.

- En cas de parcelle ne possédant pas de limite sur rue, mais seulement un accès , le pétitionnaire cherchera à donner une fonction à cet accès afin qu'il ne soit pas un espace résiduel, par exemple :

- une/des plantations remarquables,
- une cour commune,
- un cheminement piéton confortable,...

Dessertes et accès

- Les accès seront minimisés en surface, en longueur, en largeur et en imperméabilisation des sols. Cela signifie que les stationnements se situeront au plus près des voies de desserte même si, par exemple, il a été fait le choix d'une construction implantée en haut d'un terrain et desservie par le bas (ou vice-versa).

Le pétitionnaire cherchera à ne pas systématiser l'accès des voitures jusqu'au bâtiment, en implantant le stationnement à proximité des voies publiques.

- Les accès seront au maximum regroupés, y compris avec les accès existants lors d'un découpage parcellaire.

- Les revêtements du stationnement, de la cour et des accès seront des matériaux perméables et majoritairement naturels en adaptant le type de revêtement à l'usage et la fréquentation :

- Pour les stationnements, les voies d'accès et les cours : mise en oeuvre d'espaces enherbés, de pavés, de graviers, de concassés de pierre locale, de sable stabilisé.

- Pour les surfaces nécessitant de supporter des poids plus importants, on peut compléter la structure via des grilles, dalles alvéolées ou des modules de pavage. Ces modules peuvent également être végétalisés. Si on opte pour des pavés, préférer des joints au sable plutôt qu'au mortier, qui laisse filtrer l'eau.

- Pour des terrasses, utiliser au maximum les pavés (joints au sable), le gravier, le sable stabilisé et le bois.

- Les accès et les stationnements des opérations groupées de logements ou des secteurs d'activités et d'équipements seront composées de manière à :
 - éviter les voies en zigzag et les voies en impasse (favoriser au moins les continuités piétonnes),
 - être mutualisés au maximum,
 - être fractionnés en «poches» végétalisées s'ils sont importants,
 - développer différentes strates végétales (arborée, arbustive et herbacée) qui participeront à intégrer les opérations au cadre rural de la commune (ces espaces végétalisés peuvent être des espaces nourriciers: fruitiers, arbustes à petits fruits, plantes potagères...).

Composition urbaine et paysagère

- Pour tenir compte du contexte, les nouvelles constructions seront implantées de façon à optimiser l'ensoleillement et les vues pour l'ensemble des constructions (projetées et existantes).

- De même, il sera nécessaire de démontrer que le projet prévoit l'existence de lieux extérieurs aux constructions favorisant ainsi l'intimité. Pour ce faire, il pourra être utilisé des effets de cour, l'implantation en limite de parcelle, la mitoyenneté des constructions, la création de bosquets de séparation ...

- Les limites séparatives et les clôtures :

- Les haies monospécifiques (souvent de hauteurs importantes) ainsi que les clôtures opaques, homogènes et continues seront évitées, quel que soit le matériau utilisé.
- Les limites végétales seront composées d'essences locales et variées, en privilégiant une composition multistrate (arborée, arbustive et herbacée).
- Les clôtures en grillage devront être discrètes (pas de mur de soubassement) et végétalisées (plantes grimpantes, bosquets, haie vive). Les couleurs «neutres» seront préférées pour les clôtures.
- Les murs et murets existants doivent être maintenus et restaurés en privilégiant les techniques traditionnelles de construction que l'on retrouve dans la commune : pierre sèche, mur de pierre maçonné, enduit à la chaux...

Enjeux architecturaux et environnementaux

- Les bâtiments ou les constructions seront implantés de façon à optimiser l'espace extérieur résiduel (bâtiments groupés ou proches comportant notamment des implantations sur la rue et/ou les limites parcellaires).
- Les abris vélos, les garages et toutes les annexes seront d'une qualité architecturale comparable à celle des bâtiments principaux de façon à créer un ensemble cohérent. Leur architecture devra être particulièrement soignée si ces éléments donnent sur la rue.
- Les bâtiments projetés seront majoritairement ouverts vers le sud de façon à favoriser le bioclimatisme* (économie d'énergie entre autres). Ils seront de préférence situés sur les parties nord des tenements afin de dégager des espaces verts au sud. Cela peut nécessiter de dissocier les garages et stationnements des constructions principales.
Pour autant, des protections pour éviter les surchauffes d'été et faciliter le rafraîchissement sont à prévoir pour les habitations et les espaces de vie extérieurs (avancée de toiture, treille végétale, plantations d'arbres caduques, brise soleil...).