# PLAN LOCAL d'URBANISME Approuvé

# **SAINTE-CROIX-EN-PLAINE**



4. Orientations d'Aménagement et de Programmation

**ÉLABORATION** 

Approuvée par délibération du Conseil Municipal

du 28 juin 2018





#### **SOMMAIRE**

ΑV	/ANT PROPOS	3
PR	REAMBULE	5
LES	S SECTEURS FAISANT L'OBJET D'OAP	6
I.	Localisation des secteurs d'OAP	6
II.	Vocations des secteurs	6
Ori	rientations d'Aménagement et de Programmation concernant les secteurs	
d'a	ménagement et d'extension économique	7
I.	SECTEURS A L'EST DE L'A35	
A.	Caractéristiques générales du site	7
B.	Schéma d'aménagement	7
C.	Orientations d'aménagement	8
a	a) Vocation	8
ı	b) Principe de dessertes et de raccordements à la trame viaire	8
•	c) Stationnement	8
•	d) Principe de qualité urbaine, de l'insertion architecturale et environnement	ale8
II.	SECTEURS AU CŒUR DU TISSU ECONOMIQUE	9
A.	Caractéristiques générales du site	9
B.	Schéma d'aménagement	9
C.	Orientation d'aménagement et de Programmation	10
•	a) Vocation	10
ı	b) Principe de dessertes et de raccordements à la trame viaire	10
•	c) Stationnement	10
•	d) Principe de qualité urbaine, de l'insertion architecturale et environnement	ale I 0
	rientations d'Aménagement et de Programmation concernant les secteurs	
d'a	ménagement et d'extension à dominante d'habitats	11
I.	SECTEUR EN LIMITE NORD DU TISSU BATIE	11
A.	Caractéristiques générales du site	11
B.	Schéma d'aménagement	11
C.	Orientations d'Aménagement et de Programmation	12
•	a) Vocation	12
ı	b) Principe d'organisation générales du secteur	12
•	c) Principe de dessertes et de raccordements à la trame viaire	12
•	d) Stationnement	12
(	e) Principe de qualité urbaine, de l'insertion architecturale et environnement	ale I 2

II.	SECTEUR EN LIMITE NORD-EST DU TISSU BATII	5
A.	Caractéristiques générales du sitel	5
В.	Schéma d'aménagementl	5
C.	Orientations d'aménagementl	6
a)	VocationI	6
<b>b</b> )	Principe d'organisation générales du secteurl	6
c)	Principe de dessertes et de raccordements à la trame viairel	6
d)	Principe de qualité urbaine, de l'insertion architecturale et environnementale l	6
III.	SECTEUR AU SUD-EST DU CENTRE ANCIEN	9
A.	Caractéristiques générales du sitel	9
В.	Schéma d'aménagementl	9
C.	Orientations d'aménagement2	0
a)	Vocations2	.0
<b>b</b> )	Principe de dessertes et de raccordements à la trame viaire2	.0
c)	Principe de qualité urbaine et de l'insertion architecturale2	0
IV.	SECTEUR RUE DES FLEURS2	.3
A.	Caractéristiques générales du site2	.3
В.	Schéma d'aménagement2	.3
C.	Orientations d'aménagement2	4
a)	Vocation2	4
<b>b</b> )	Principe de dessertes et de raccordements à la trame viaire2	4
c)	Principe de qualité urbaine, de l'insertion architecturale et environnementale2	4

#### **AVANT PROPOS**

#### Article L151-6 du Code de l'Urbanisme

Créé par ORDONNANCE n°2015-1174 du 23 septembre 2015 - art.

Les orientations d'aménagement et de programmation comprennent, en cohérence avec le projet d'aménagement et de développement durables, des dispositions portant sur l'aménagement, l'habitat, les transports et les déplacements.

En l'absence de schéma de cohérence territoriale, les orientations d'aménagement et de programmation d'un plan local d'urbanisme élaboré par un établissement public de coopération intercommunale comprennent les dispositions relatives à l'équipement commercial et artisanal mentionnées aux articles L 141-16 et L 141-17

#### Article L151-7 du Code de l'Urbanisme

Créé par ORDONNANCE n°2015-1174 du 23 septembre 2015 - art.

Les orientations d'aménagement et de programmation peuvent notamment :

- l° Définir les actions et opérations nécessaires pour mettre en valeur l'environnement, notamment les continuités écologiques, les paysages, les entrées de villes et le patrimoine, lutter contre l'insalubrité, permettre le renouvellement urbain et assurer le développement de la commune ;
- 2° Favoriser la mixité fonctionnelle en prévoyant qu'en cas de réalisation d'opérations d'aménagement, de construction ou de réhabilitation un pourcentage de ces opérations est destiné à la réalisation de commerces ;
- 3° Comporter un échéancier prévisionnel de l'ouverture à l'urbanisation des zones à urbaniser et de la réalisation des équipements correspondants ;
- 4° Porter sur des quartiers ou des secteurs à mettre en valeur, réhabiliter, restructurer ou aménager ;
- 5° Prendre la forme de schémas d'aménagement et préciser les principales caractéristiques des voies et espaces publics ;
- 6° Adapter la délimitation des périmètres, en fonction de la qualité de la desserte, où s'applique le plafonnement à proximité des transports prévu aux articles L. 151-35 et L. 151-36.

4

#### **PREAMBULE**

#### Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP)

Dans le droit fil du Projet d'Aménagement et de Développement Durables, **plusieurs secteurs à enjeux forts**, déterminants pour le fonctionnement, la physionomie et le cadre de vie futurs de la ville, ont été identifiés.

Ces secteurs font ainsi l'objet d'Orientations d'Aménagement et de Programmation destinées, en complément du règlement, à fixer des principes généraux d'organisation et de composition urbaine.

L'objectif d'une OAP consiste en effet à définir des principes et objectifs d'aménagement afin de garantir un fonctionnement urbain cohérent, dans une perspective de développement durable, en assurant la qualité de vie des habitants.

Ces orientations indiquent des schémas d'organisation, des objectifs et des principes fondamentaux qui devront être pris en compte dans les projets à venir par les aménageurs qui disposent de toute latitude quant aux moyens nécessaires à leur mise en œuvre.

Les autorisations d'urbanisme devront être compatibles avec les Orientations d'Aménagement et de Programmation.

# QUATRES TERMINOLOGIES AU CŒUR DES OAP:

#### **Présentation:**

Eléments explicatifs qui précèdent les orientations : ils n'ont pas de portée juridique.

# Prescriptions:

Elles s'imposent de manière obligatoire dans un lien de compatibilité aux futurs aménageurs.

#### **Préconisations:**

Elles n'ont pas de portée juridique, mais constituent des propositions à l'attention des porteurs de projet.

# Compatibilité:

Un document est jugé compatible avec un autre dès lors qu'il n'y contrevient pas. Autrement dit, le projet peut s'écarter de l'OAP à condition que cette différenciation n'aille pas jusqu'à la remise en cause de ses options fondamentales.

# LES SECTEURS FAISANT L'OBJET D'OAP

# I. Localisation des secteurs d'OAP



# II. Vocations des secteurs

Secteur I	Secteur 2	Secteur 3	Secteur 4	Secteur 5	Secteur 6	
Secteurs à vocation principale économique		Secteurs à vocation principale d'habitat				

#### I. SECTEURS A L'EST DE L'A35

# A. Caractéristiques générales du site

Le secteur à l'Est de l'A35 est enclavé entre le tissu économique au Nord et le tissu pavillonnaire au Sud. Il devra faire le lien entre ces deux types de destination urbaine.

Ce secteur est contraint en son centre par la présence de l'unité d'habitat de la gendarmerie. De plus, seul l'accès depuis le rond-point en sortie d'autoroute permet une desserte Nord du secteur. A noter également que ce secteur est concerné dans sa partie Nord/Est par une ligne électrique à haute tension. Ce paramètre devra être pris en compte dans les dispositions constructives.



#### C. Orientations d'aménagement et de programmation

#### a) Vocation

Le secteur est destiné au développement économique. Sa vocation principale est l'aménagement et la construction d'activités. Ce secteur constitue le lien entre la zone d'activités et les zones d'habitat, il permettra d'accueillir des activités économiques diversifiées.

La prise en compte et le maintien du secteur accueillant les logements de fonction de la gendarmerie, sont intégrés dans le présent document.

# b) Principe de dessertes et de raccordements à la trame viaire

Ouvrir un nouveau secteur à l'urbanisation exige des conditions d'accès et de desserte suffisantes et une articulation satisfaisante avec le réseau viaire existant de manière à bien relier la nouvelle zone d'activité. Il faudra donc veiller à optimiser les sens de circulations et les dessertes internes notamment avec un calibrage interne satisfaisant des voies existantes.

#### **Prescriptions:**

- La desserte principale de ce secteur se fera via le rond-point Nord, à la sortie de l'A35 ;
- Les voies et accès doivent être calibrés de façon à intégrer les déplacements quotidiens des utilisateurs de la zone, ainsi que la circulation des véhicules liés aux activités économiques en place;
- Les connexions piétons/vélos avec les zones limitrophes devront être étudiées lors de l'ouverture à l'urbanisation du secteur.

#### Préconisations:

- Des liaisons d'accès secondaires peuvent être prévues depuis les secteurs urbains existants.
   Ces éventuels accès resteront cependant à vocation locale, avec un calibrage adapté;
- Le nouveau projet devra également prendre en considération la continuité et la rationalisation :
  - du bouclage des réseaux d'eau, d'assainissement d'électricité et de téléphonie et autre;
  - du bouclage des circuits de services, notamment la collecte des déchets d'activités économiques et les déchets banals;
  - la facilité d'intervention des engins de secours et/ou d'intervention.

#### c) Stationnement

#### **Prescriptions:**

Les zones de stationnement sur chaque unité doivent être adaptées aux activités en place ;

# d) Principe de qualité urbaine, de l'insertion architecturale et environnementale

#### **Prescription:**

La frange Ouest, depuis l'A35, jusqu'au Rond-point doit être accompagnée en recul d'un écran végétal à conserver et/ou compléter.

# Préconisations :

- Les clôtures des différentes activités doivent être pensées et réfléchies de manière harmonieuse sur l'ensemble du secteur ;
- Dans le même esprit les revêtements de façade doivent faire l'objet d'une réflexion d'ensemble et d'une harmonisation (couleurs, matériaux, etc.).

# II. SECTEUR AU CŒUR DU TISSU ECONOMIQUE

# A. Caractéristiques générales du site

Ce secteur se trouve situé à l'Est de la RD 201 (route de Colmar). Il est quasiment enclavé par le tissu économique existant. Seule la façade Est se présente ouverte sur l'espace agricole.

Ce secteur peut facilement être aménagé pour accueillir des activités, dans la continuité du tissu existant.

A noter que ce secteur est traversé par une ligne électrique à haute tension. Ce paramètre devra être pris en compte dans les dispositions constructives.

Le secteur est également soumis à des fouilles archéologique, qui devront être menées préalablement à tout aménagement.



# C. Orientation d'aménagement et de programmation

#### a) **Vocation**

Le secteur est destiné à accueillir de nouvelles activités économiques sur un site déjà bien urbanisé, de façon à étoffer l'offre locale

#### b) Principe de dessertes et de raccordements à la trame viaire

Il conviendra de veiller à optimiser les sens de circulations et les dessertes notamment au travers du calibrage interne des voies existantes.

#### **Prescriptions:**

- Les voies et accès doivent être calibrés pour permettre d'accueillir des déplacements quotidiens, soit des travailleurs de la zone, soit du transit de matériaux ;
- Les accès à la zone seront possibles depuis les voies existantes en périphérie.
- Les connexions piétons/vélos avec les zones limitrophes devront être étudiées lors de l'ouverture à l'urbanisation du secteur.

#### **Préconisations:**

Le nouveau projet devra également prendre en considération la continuité et la rationalisation :

- du bouclage des réseaux d'eau, d'assainissement d'électricité et de téléphonie et autre;
- du bouclage des circuits de services, notamment la collecte des déchets d'activités économiques et les déchets banals;
- la facilité d'intervention des engins de secours et/ou d'intervention.

#### c) **Stationnement**

#### **Prescriptions:**

Les zones de stationnement sur chaque unité doivent être adaptées à son activité ;

# d) Principe de qualité urbaine, de l'insertion architecturale et environnementale

#### **Préconisations:**

- Les clôtures des différentes activités doivent être pensées et réfléchies de manière harmonieuse sur l'ensemble du secteur ;
- Dans le même esprit les revêtements de façade doivent faire l'objet d'une réflexion d'ensemble et d'une harmonisation (couleurs, matériaux, etc.).

# Orientations d'Aménagement et de Programmation concernant les secteurs d'aménagement et d'extension à dominante d'habitats

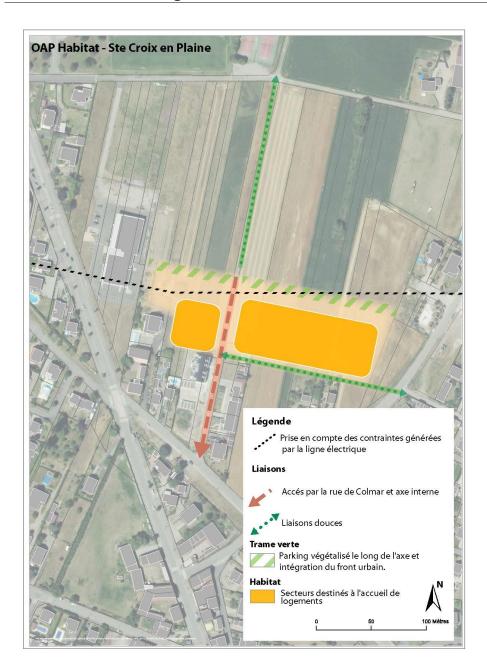
Les secteurs d'extensions pour l'habitat permettront à la commune d'accueillir de nouveaux habitants mais également de répondre à l'évolution des besoins des habitants actuels.

Sur chaque secteur d'OAP habitat il est possible d'accueillir aussi bien des logements individuels, intermédiaires ou collectifs. De plus, il peut y avoir création d'autres activités, non incompatibles avec la tranquillité des quartiers résidentiels.

#### I. SECTEUR EN LIMITE NORD DU TISSU BATIE

#### A. Caractéristiques générales du site

Ce secteur est situé au Nord de la ville, dans le prolongement des zones urbaines existantes de faible densité. Il est destiné au développement urbain. Sa vocation principale est l'aménagement et la construction de logements.



#### C. Orientations d'Aménagement et de Programmation

#### a) Vocation

#### Compatibilité:

Destinés à accueillir de l'habitat à un niveau de densité de 30 logements par hectare correspondant aux dispositions du SCoT.

#### b) Principe d'organisation générales du secteur

#### **Prescriptions:**

- Pour répondre à la densité minimale imposée par le SCoT et suite à une volonté communale, ce secteur accueillera des logements collectifs, individuels groupés ou individuels;
- L'ensemble du secteur fera l'objet d'un traitement paysager particulier accompagné de circulations douces ;
- La présence de la ligne à haute tension sera prise en compte dans les dispositions constructives.

#### c) Principe de dessertes et de raccordements à la trame viaire

Ouvrir un nouveau secteur à l'urbanisation exige des conditions d'accès et de desserte suffisantes et une articulation avec les zones urbaines contiguës, de manière à bien relier le nouveau quartier au centre mais également au réseau viaire plus largement.

#### **Prescriptions:**

- Veiller au calibrage interne des voies existantes ;
- Veiller au développement d'un maillage de cheminements doux, notamment aux abords de l'OAP pour rejoindre les équipements sportifs au Nord;
- Les déplacements des exploitants vers les terres agricoles au Nord devront être assurés.

Le nouveau projet devra également prendre en considération la continuité et la rationalisation :

- Du bouclage des réseaux d'eau, d'assainissement d'électricité et de téléphonie et autre ;
- Du bouclage des circuits de services, notamment la collecte des ordures ménagères ;
- La facilité d'intervention des engins de secours et/ou d'intervention.

#### **Préconisation:**

Le projet doit prendre en compte les éventuelles futures extensions vers le Nord du secteur.

#### d) Stationnement

#### **Prescription:**

Un groupe de stationnement collectif au Nord fera l'objet d'un aménagement paysager de qualité, et sera obligatoirement plantées d'arbres. Cet aménagement devra intégrer la possibilité pour les engins agricoles de continuer à accéder aux zones de production limitrophes.

# e) Principe de qualité urbaine, de l'insertion architecturale et environnementale

#### **Prescriptions:**

• Un traitement particulier est à prévoir vers les terres agricoles (façade Nord) afin de créer un front végétal de qualité de nature à diminuer les risques de nuisances consécutives aux traitements agricoles, et de contribuer à l'intégration visuelle du nouveau quartier;

• Une partie de la superficie du secteur sera traitée en espace vert arboré.

#### **Préconisations:**

- L'ensemble des aménagements et constructions au sein du site devra présenter une harmonie d'ensemble.
- L'orientation des bâtiments devra tenir compte, autant que possible, de l'ensoleillement des parcelles, de manière à optimiser les gains énergétiques ;
- Les espaces extérieurs aménagés, clôtures, arbres, devrons s'intégrer dans une cohérence d'ensemble paysagère et une harmonie visuelle.

14

# II. SECTEUR EN LIMITE NORD-EST DU TISSU BATI

# A. Caractéristiques générales du site

Ce secteur est situé au Nord-Est de la ville, dans le prolongement des zones d'extensions urbaines récentes. Il est destiné au développement urbain. Sa vocation principale est l'aménagement et la construction de logements.



# C. Orientations d'aménagement

#### a) Vocation

#### Compatibilité:

Le secteur destiné à accueillir de l'habitat à un niveau de densité de 30 logements par hectare correspondant aux dispositions du SCoT.

# b) Principe d'organisation générales du secteur

Ce secteur sera aménagé en bordure de la commune avec une identité forte pour qu'il soit perçu comme un vrai nouveau quartier :

#### **Prescriptions:**

- Il comprendra des habitations individuelles ou individuelles groupées, et du collectif ;
- Un espace vert destiné à devenir un site public fédérateur, sera prévu au centre du site ;
- L'ensemble du secteur à proximité des terres agricoles au Nord fera l'objet d'un traitement paysager particulier.

#### c) Principe de dessertes et de raccordements à la trame viaire

Ouvrir un nouveau secteur à l'urbanisation exige des conditions d'accès et de desserte suffisantes et une articulation satisfaisante avec les zones urbaines contiguës, de manière à bien relier le nouveau quartier au centre mais également au réseau viaire plus largement. Le schéma viaire reprendra sensiblement la structure vue sur le secteur voisin en cours de réalisation.

#### **Prescription:**

le calibrage des voies et le sens de circulation devront être coordonnés au fonctionnement des déplacements urbains quotidiens des habitants et des visiteurs. Pour des motifs de sécurité et de gestion fluide du trafic, plusieurs accès se feront depuis la rue de la Liepvrette et par le haut du secteur depuis la rue de la Behine, accompagnés de liaisons douces. Enfin, une connexion avec le secteur urbanisé à l'Ouest devra également être assurée.

Les connexions piétons/vélos avec les zones limitrophes devront être étudiées lors de l'ouverture à l'urbanisation du secteur.

Le nouveau projet devra également prendre en considération la continuité et la rationalisation :

- Du bouclage des réseaux d'eau, d'assainissement d'électricité et de téléphonie et autre ;
- Du bouclage des circuits de services, notamment la collecte des ordures ménagères ;
- La facilité d'intervention des engins de secours et/ou d'intervention.

## **Préconisation:**

Il faudra veiller au développement d'un maillage de cheminements doux, notamment aux abords de l'OAP pour rejoindre le cœur d'îlots verts.

La voie existante au Nord du secteur devra être envisagée dans le cadre de l'aménagement du site, de façon à assurer la desserte routière et résidentielle tout en pérennisant également la possibilité d'accès pour les engins agricoles.

# d) Principe de qualité urbaine, de l'insertion architecturale et environnementale

Ce nouveau quartier devra être conçu comme une contribution à l'amélioration du cadre de vie urbain de Sainte-Croix-en-Plaine.

#### **Prescriptions:**

• Un traitement particulier est à prévoir sur le parcellaire privé vers les terres agricoles (façade Nord) afin de créer un front végétal de qualité de nature à diminuer les risques de

- nuisances consécutives aux traitements agricoles, et de contribuer à l'intégration visuelle du nouveau quartier ;
- Un espace vert à destination de la nouvelle population du quartier, mais également des autres habitants est à créer ;
- Une partie de la superficie du secteur sera traitée en espace vert arboré.

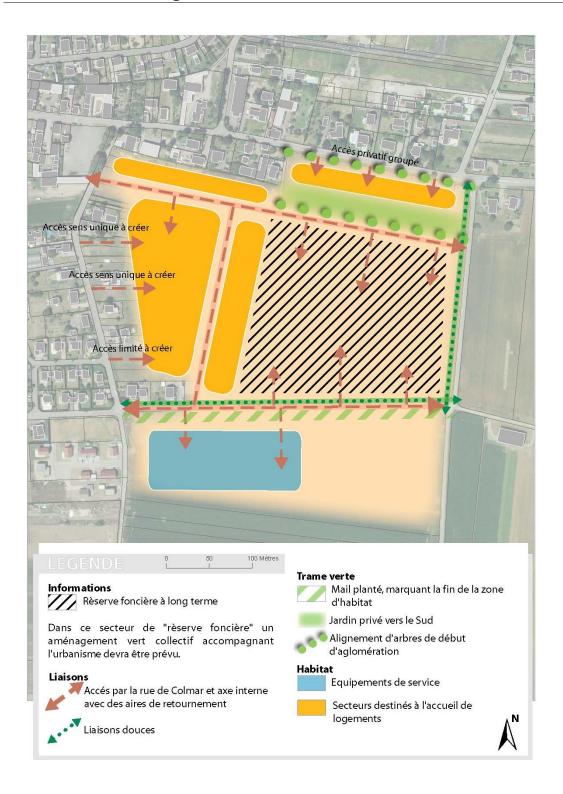
#### **Préconisations:**

- L'ensemble des aménagements et constructions, au sein du site, devra présenter une harmonie d'ensemble et les bâtiments seront de qualité urbaine et architecturale ;
- L'orientation des bâtiments devra tenir compte, autant que possible, de l'ensoleillement des parcelles, de manière à optimiser les gains énergétiques ;
- Les espaces extérieurs aménagés, clôtures, arbres, devront s'intégrer dans une cohérence d'ensemble paysagère et une harmonie visuelle.

# III. SECTEUR AU SUD-EST DU CENTRE ANCIEN

# A. Caractéristiques générales du site

Ce secteur se trouve proche du centre ancien et dans un même temps en limite du tissu urbain bâti. Il comprendra des secteurs à vocation principale d'habitat.



# C. Orientations d'aménagement

#### a) Vocations

La vocation principale de ce secteur est l'accueil de logement respectant la densité de 30 logements par hectare du SCoT. Il comprendra des habitations individuelles ou individuelles groupées, et du collectif.

#### b) Principe de dessertes et de raccordements à la trame viaire

Ouvrir un nouveau secteur à l'urbanisation exige des conditions d'accès et de desserte suffisantes et une articulation satisfaisante avec les zones urbaines contiguës, de manière à bien relier le nouveau quartier au centre mais également au réseau viaire plus largement.

#### **Prescriptions:**

- Le calibrage des voiries et le sens de circulation devra coordonner avec les déplacements urbains quotidiens des habitants et des visiteurs ;
- Deux axes principaux Est-Ouest structureront l'ensemble du secteur et des axes secondaires permettront l'accès aux différentes parcelles ;
- Un axe Nord-Sud doit être pensé afin de relier l'ensemble du secteur et de prévoir l'éventuelle future urbanisation au centre du secteur actuellement classé en réserve foncière :
- Les connexions piétons/vélos avec les zones limitrophes devront être étudiées lors de l'ouverture à l'urbanisation du secteur.
- A terme, l'axe principal au nord de la réserve foncière destinée à l'accueil d'équipements de service au public, devra être accompagné d'aménagements pour les circulations douces et d'un mail planté marquant la fin de la zone d'habitation.

#### **Préconisations:**

- La hiérarchisation des voiries devra apparaître clairement ;
- Des axes secondaires directement liés au tissu urbain existant sont autorisés.

Le nouveau projet devra également prendre en considération la continuité et la rationalisation :

- Du bouclage des réseaux d'eau, d'assainissement d'électricité et de téléphonie et autre ;
- Du bouclage des circuits de services, notamment la collecte des ordures ménagères;
- La facilité d'intervention des engins de secours et/ou d'intervention.

#### c) Principe de qualité urbaine et de l'insertion architecturale

Ce nouveau quartier devra être conçu comme une contribution à l'amélioration du cadre de vie urbain, mais aussi environnemental de Sainte-Croix-en-Plaine.

#### **Préconisations:**

- L'ensemble des aménagements et constructions, au sein du site, devra présenter une harmonie d'ensemble et les bâtiments seront de haute qualité urbaine et architecturale ;
- L'orientation des bâtiments devra tenir compte, autant que possible, de l'ensoleillement des parcelles, de manière à optimiser les gains énergétiques ;
- Les espaces extérieurs aménagés, clôtures, arbres, devront suivre une logique commune.

#### **Prescriptions:**

• Il faudra veiller à valoriser les abords du tissu urbain par le maintien d'une trame verte (espace végétalisé et arboré);

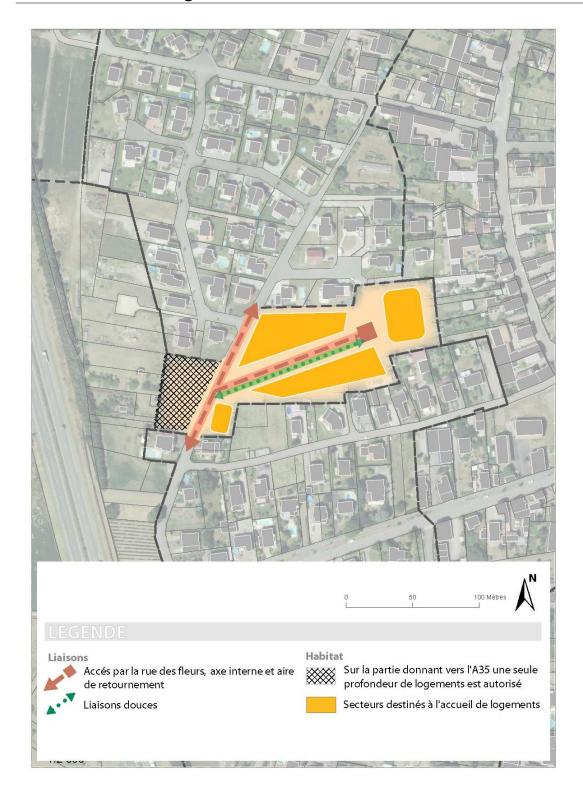
- Un mail planté marquant la fin de l'habitat vers les équipements de services éventuels est à
- Des arrières de jardins sont à végétaliser au Nord du secteur, comme indiqué sur le schéma;
- Des alignements d'arbre sont à créer le long des axes de circulation.

22

# IV. SECTEUR RUE DES FLEURS

# A. Caractéristiques générales du site

Ce secteur se trouve à l'intérieur du tissu urbain, à l'Ouest du centre ancien. Il devra comprendre un secteur principalement de logements tout en prenant en compte les contraintes liées à la proximité de l'A35 limitant sur une partie son urbanisation en double profondeur.



# C. Orientations d'aménagement

#### a) Vocation

#### Compatibilité:

Le secteur est destiné à accueillir de l'habitat à un niveau de densité de 30 logements par hectare correspondant au SCoT Colmar-Rhin-Vosges. Il comprendra des habitations individuelles ou individuelles groupées, et du collectif.

#### **Prescription:**

Il conviendra d'intégrer dans le projet, la proximité de l'A35 et donc interdire les constructions en double profondeur à l'Ouest du secteur.

#### b) Principe de dessertes et de raccordements à la trame viaire

Le secteur doit se raccorder au réseau viaire existant et l'étoffer afin de répondre de manière suffisante à la nouvelle vie du quartier.

#### **Prescriptions:**

- Concernant la desserte du secteur, il faudra prévoir une connexion adaptée à la rue des Fleurs. Cette voie devra néanmoins être réaménagée de manière à permettre une circulation adaptée aux nouveaux besoins;
- Les aires de retournement doivent être prévues en cas de non bouclage du réseau viaire interne.
- Les connexions piétons/vélos avec les zones limitrophes devront être étudiées lors de l'ouverture à l'urbanisation du secteur.

Le nouveau projet devra également prendre en considération la continuité et la rationalisation :

- Du bouclage des réseaux d'eau, d'assainissement d'électricité et de téléphonie et autre ;
- Du bouclage des circuits de services, notamment la collecte des ordures ménagères;
- La facilité d'intervention des engins de secours et/ou d'intervention.

Il faudra donc veiller à optimiser les sens de circulations et les dessertes internes notamment au travers du calibrage interne des voies existantes.

# c) Principe de qualité urbaine, de l'insertion architecturale et environnementale

#### **Préconisations:**

- L'ensemble des aménagements et constructions au sein du site devra présenter une harmonie d'ensemble et les bâtiments seront de qualité urbaine et architecturale ;
- L'orientation des bâtiments devra tenir compte, autant que possible, de l'ensoleillement des parcelles, de manière à optimiser les gains énergétiques ;
- Les espaces extérieurs aménagés, clôtures, arbres, devrons s'intégrer dans une cohérence d'ensemble paysagère et une harmonie visuelle.

