



MODIFICATION N°3 DU PLAN LOCAL D'URBANISME

3. Orientations d'aménagement et de programmation

Modification N°3 :

- Prescrite par arrêté du maire du 26 février 2015
- Approuvée par DCM 05 12 2015

PLU approuvé par délibération du
CM le 3 mars 2006

1er modification du PLU approuvée le
30 oct. 2009

1er révision simplifiée approuvée le
10 déc. 2010

2ème révision simplifiée approuvée le
27 mai 2011

2ème modification approuvée le 30
octobre 2013



TABLE DES MATIERES

I - Le contexte légal

II - Phase de l'urbanisation des différentes zones

III - L'orientation d'aménagement et de programmation de la zone AU1 – Non modifiée par cette présente modification et établie dans le cadre de la 2^{ème} révision simplifiée

IV - L'orientation d'aménagement et de programmation de la zone AU2

TABLE DES MATIERES

I - Le contexte légal

II - Phasage de l'urbanisation des différentes zones

III - L'orientation d'aménagement et de programmation de la zone AU1 – Non modifiée par cette présente modification et établie dans le cadre de la 2^{ème} révision simplifiée

IV - L'orientation d'aménagement et de programmation de la zone AU2

I – Le contexte légal

Le présent document présentant les Orientations d'Aménagement et de Programmation(OAP) de Bassan, est organisé en trois parties :

Article L123-1 Modifié par Ordonnance n°2012-11 du 5 janvier 2012 - art. 3 : Le plan local d'urbanisme respecte les principes énoncés aux articles L. 110 et L. 121-1. Il comprend un rapport de présentation, un projet d'aménagement et de développement durables, des orientations d'aménagement et de programmation, un règlement et des annexes. Chacun de ces éléments peut comprendre un ou plusieurs documents graphiques.

Conformément à l'article L.123.1-4 du Code de l'Urbanisme, et dans le respect des orientations définies par le projet d'aménagement et de développement durables, les Orientations d'Aménagement et de Programmation comprennent des dispositions portant sur l'aménagement, l'habitat, les transports et les déplacements :

En ce qui concerne l'aménagement, les OAP peuvent définir les actions et les opérations nécessaires à la mise en valeur de l'environnement, les paysages, les entrées de ville et au renouvellement urbain afin d'assurer le développement de la commune.

Elles peuvent comporter l'échéancier prévisionnel de l'ouverture à l'urbanisation des zones à urbaniser pour assurer un développement urbain en cohérence avec le renforcement de centralité du bourg.

Elles comportent des schémas d'aménagement précisant notamment les principales caractéristiques des voies et espaces publics.

En ce qui concerne l'habitat, les OAP définissent les objectifs et les principes d'une politique visant à répondre aux besoins en logements et en hébergements, à favoriser le renouvellement urbain et la mixité sociale et à améliorer l'accessibilité du cadre bâti aux personnes handicapées en assurant entre les quartiers une répartition équilibrée et diversifiée de l'offre de logements.

En ce qui concerne les transports et les déplacements, les OAP définissent l'organisation des transports de personnes et de marchandises, de la circulation et du stationnement.

Lorsqu'un plan local d'urbanisme est établi et approuvé par une commune non membre d'un établissement public de coopération intercommunale, il ne comprend pas les règles, orientations et programmations prévues en matière d'habitat, de transports et de déplacements.

Article L123-5 Modifié par LOI n° 2010-788 du 12 juillet 2010 - art. 19 (V) Le règlement et ses documents graphiques sont opposables à toute personne publique ou privée pour l'exécution de tous travaux, constructions, plantations, affouillements ou exhaussements des sols, pour la création de lotissements et l'ouverture des installations classées appartenant aux catégories déterminées dans le plan. Ces travaux ou opérations doivent en outre être compatibles, lorsqu'elles existent, avec les orientations d'aménagement mentionnées à l'article L. 123-1-4 et avec leurs documents graphiques.

TABLE DES MATIERES

I - Le contexte légal

II - Phasage de l'urbanisation des différentes zones

III - L'orientation d'aménagement et de programmation de la zone AU1 – Non modifiée par cette présente modification et établie dans le cadre de la 2^{ème} révision simplifiée

IV - L'orientation d'aménagement et de programmation de la zone AU2

II – Phase de l'urbanisation des différentes zones

2.1 Programmation de l'aménagement

La loi ENE du 12 juillet 2010 ajoute un volet programmation aux orientations d'aménagement. Celui-ci consiste en « un échéancier prévisionnel de l'ouverture à l'urbanisation des zones à urbaniser et de la réalisation des équipements correspondants » (art. L. 123-1-4, 1).

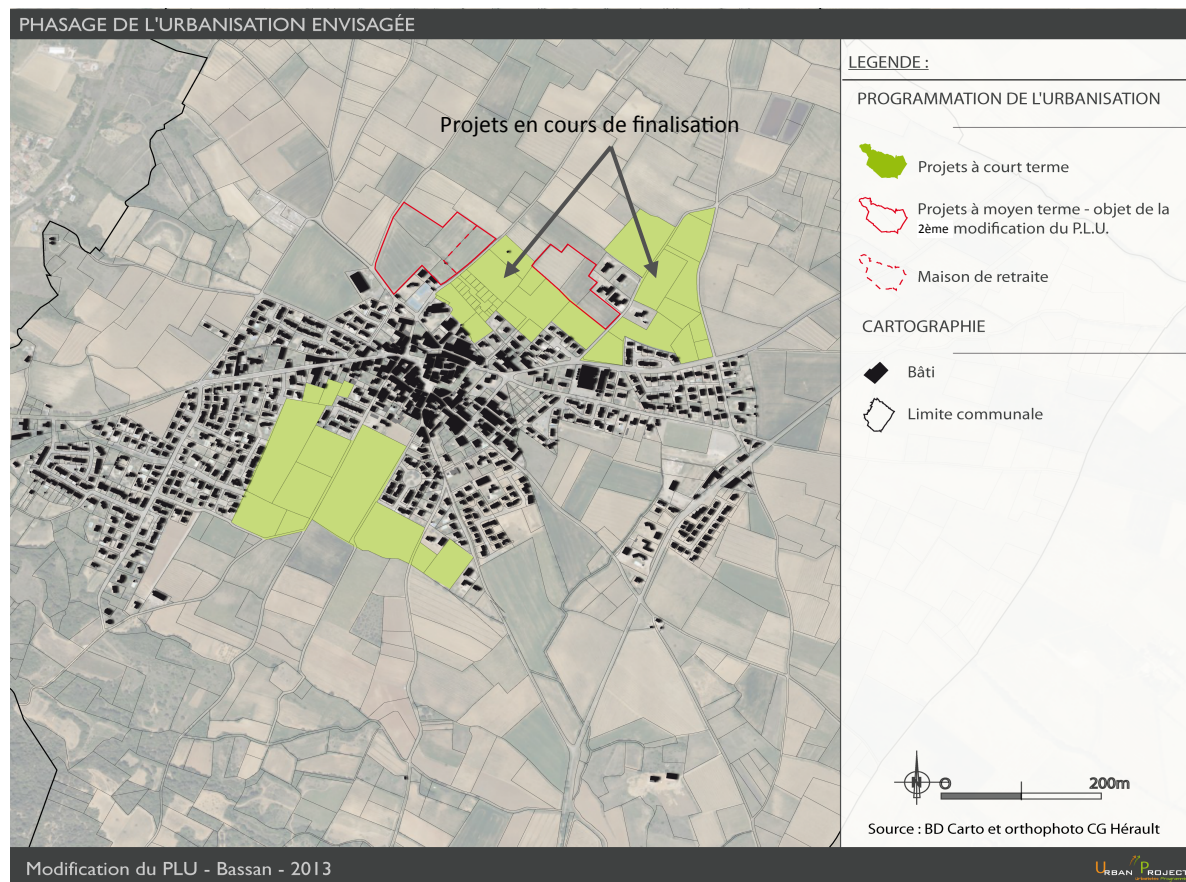
La volonté communale est de programmer l'ouverture à l'urbanisation pour permettre un développement urbain durable et cohérent, tout en renforçant la centralité du bourg. C'est dans ce sens que le PLU de Bassan prévoit un ordre d'ouverture à l'urbanisation des différents secteurs d'urbanisation future.

Une ZAC Multisites et un projet de senioriales ont été approuvés en 2011. Ces 2 projets constituent les phases d'urbanisation actuelles sur Bassan, en continuité de l'enveloppe urbaine existante.

Le secteur Nord de la ZAC et le projet de senioriales viennent de sortir de terre en 2012-2013.

Deux secteurs feront l'objet d'une urbanisation à moyen terme, dont un secteur dédié à l'accueil d'une maison de retraite. La programmation de l'urbanisation résulte d'une volonté d'organiser le développement de Bassan pour renforcer la centralité du centre-ville.

La programmation de l'urbanisation reprend l'ordre suivant (affiché sur la carte ci-dessus) :



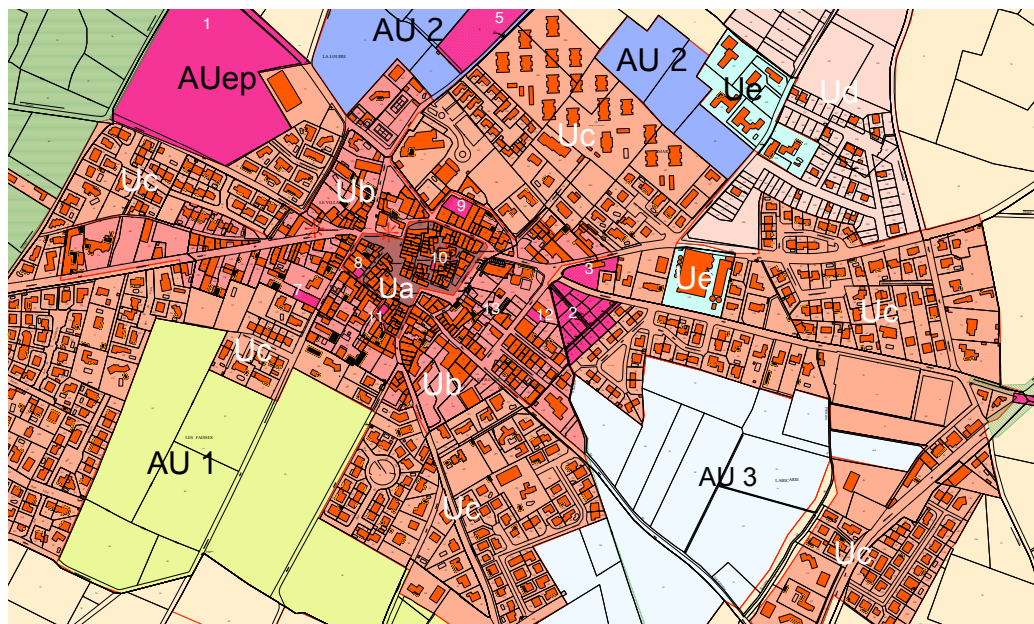
II – Phase de l'urbanisation des différentes zones

2.2 La phasage des zones à urbaniser

Les zones AU2 concentrent la priorité du développement communal suite à la finalisation de la ZAC (Secteur Ud nord). L'urbanisation de ce secteur peut jouer plusieurs rôles important pour Bassan : offrir une voie de contournement nord, permettre l'accueil d'une maison de retraite et prévoir la structuration d'un pôle sportif d'envergure intercommunal.

Les zones AUep et AU2 sont liées au devenir de la zone AU3 : si un pôle sportif est en création (AUep), le stade (aujourd'hui en zone Uc pourrait être déplacé en zone AUep). La dent creuse AU3 pourrait de ce fait recevoir une urbanisation cohérente, inscrite dans le tissu urbain existant.

Suite à ces projets, la zone AU3 viendrait combler le vide entre la zone AU1 (ZAC) et l'urbanisation existante sur la partie est de la commune. Cela permettrait d'offrir une voie de contournement sud (pendant de l'aménagement nord), pour éviter la saturation des circulations dans le cœur de ville de Bassan.



Les aspects réglementaires

L'ensemble des zones AU (exceptées les zones AU1 de la ZAC, en cours d'urbanisation), fait l'objet d'un taux d'équipement qui phase l'urbanisation. Ainsi, AU2 (à l'exception des équipements collectif ou de service public type résidence sociale sénior) s'ouvrira à l'urbanisation après que la zone AU1 (ZAC) soit équipée à 80 %. AU3 s'ouvrira après réalisation de 80% des équipements de AU2.



TABLE DES MATIERES

I - Le contexte légal

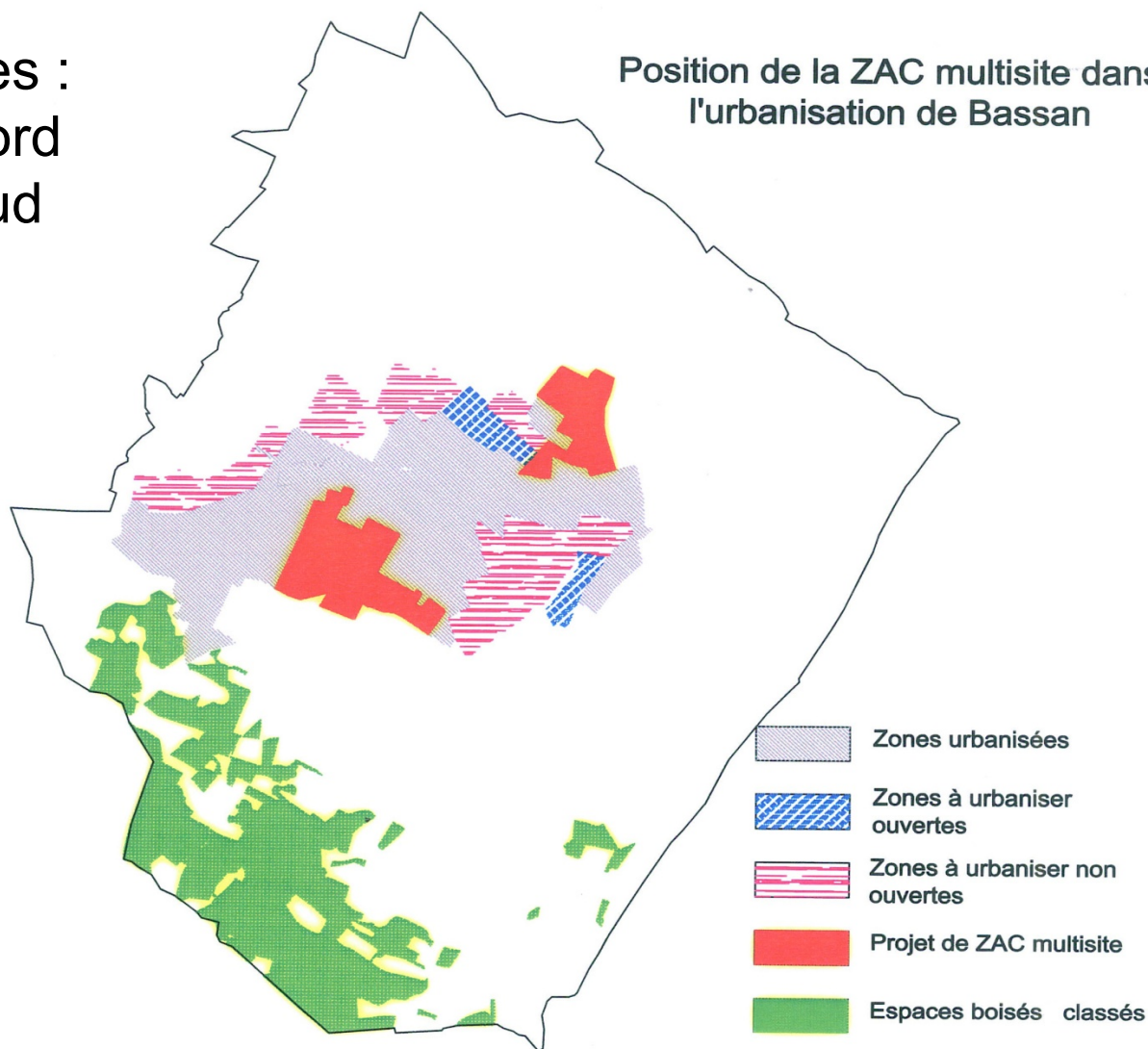
II - Phasage de l'urbanisation des différentes zones

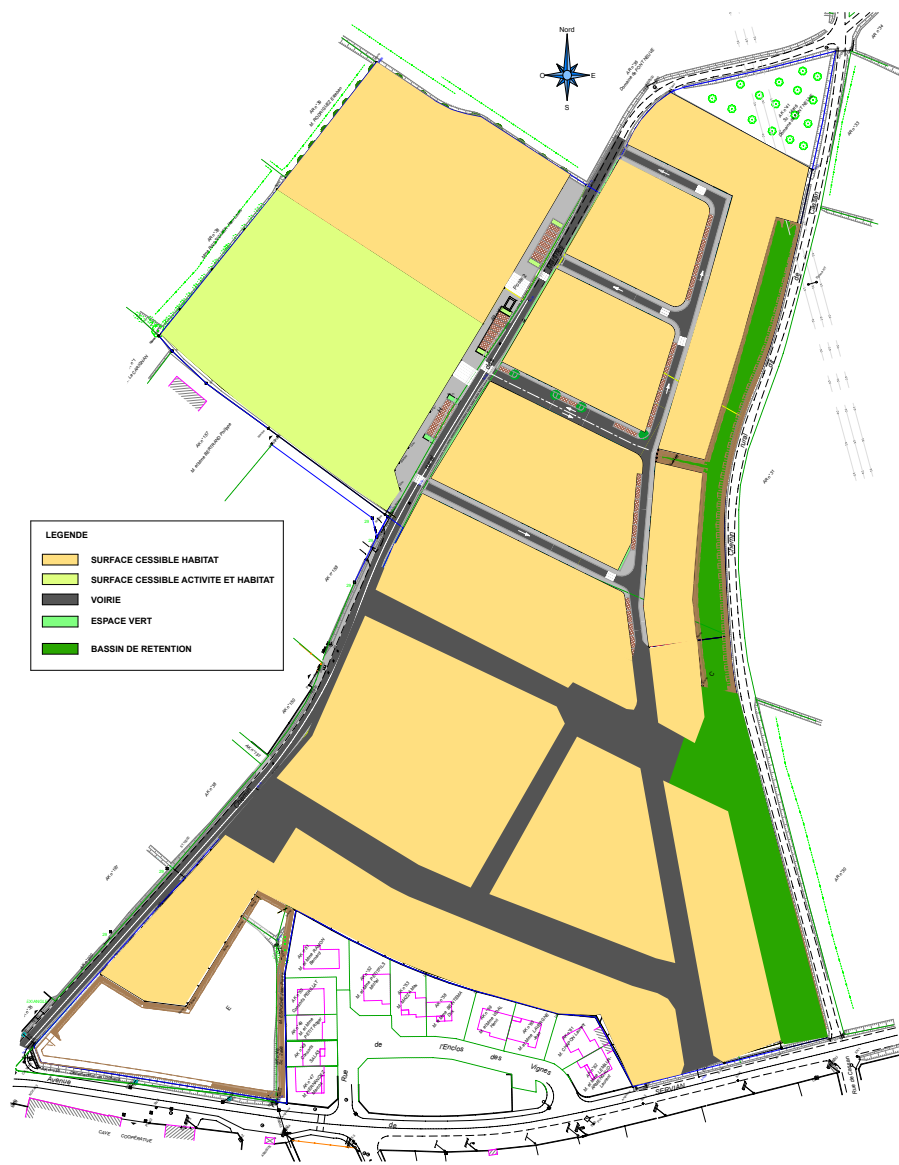
III - L'orientation d'aménagement et de programmation de la zone AU1 – Non modifiée par cette présente modification et établie dans le cadre de la 2^{ème} révision simplifiée

IV - L'orientation d'aménagement et de programmation de la zone AU4

Une ZAC, deux sites :
Les Martines au nord
Les Traisors au sud

Position de la ZAC multisite dans
l'urbanisation de Bassan



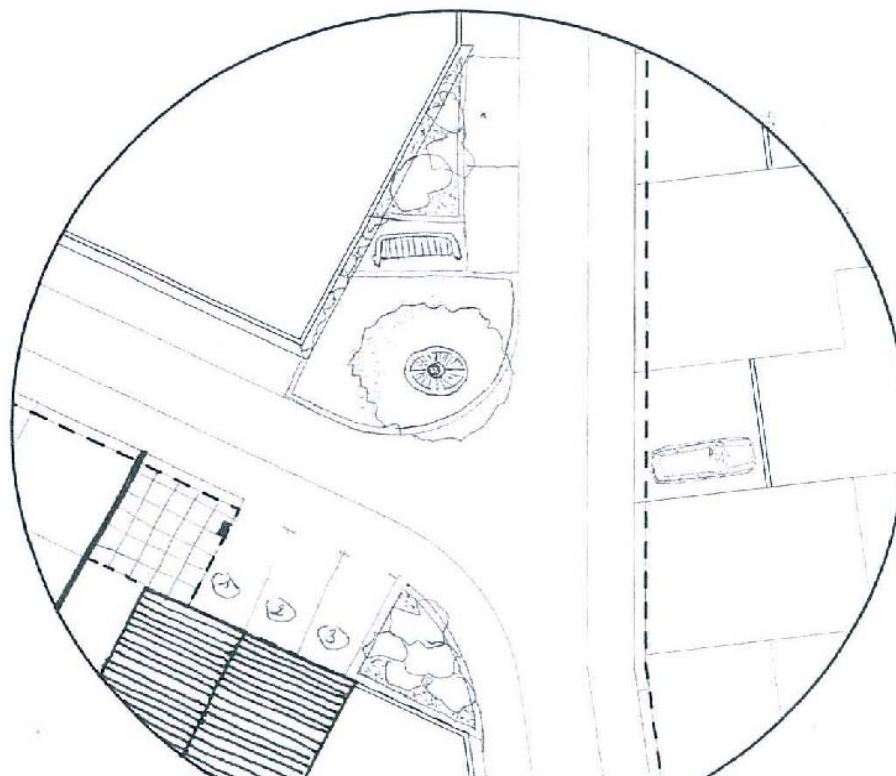




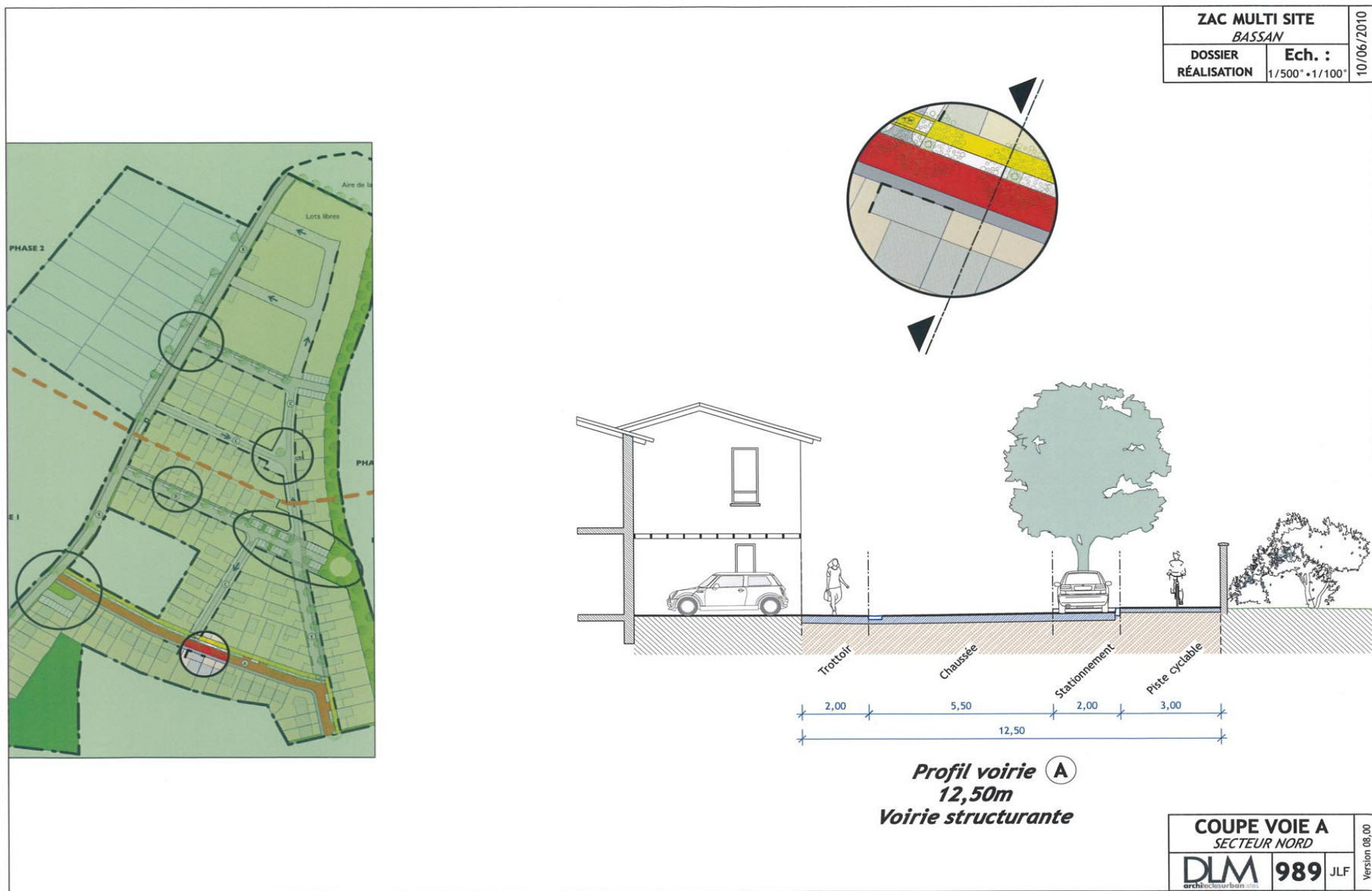


Possibilité d'aménagement d'une placette

ZAC MULTI SITE		10/06/2010
BASSAN		
DOSSIER	Ech. :	
RÉALISATION	1/200'	

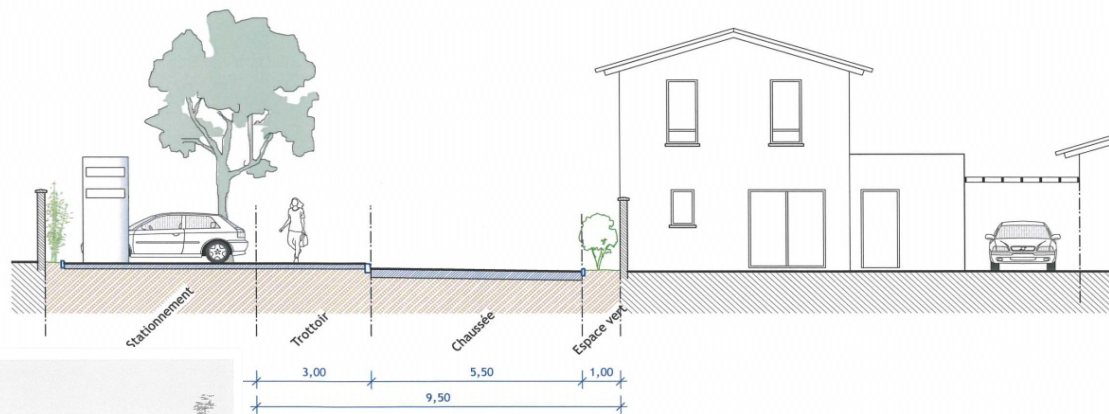
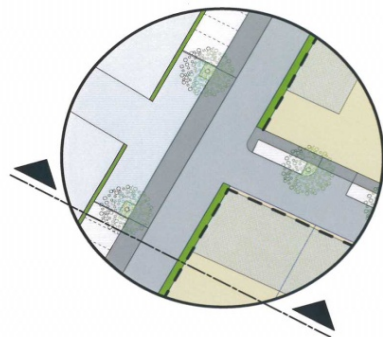






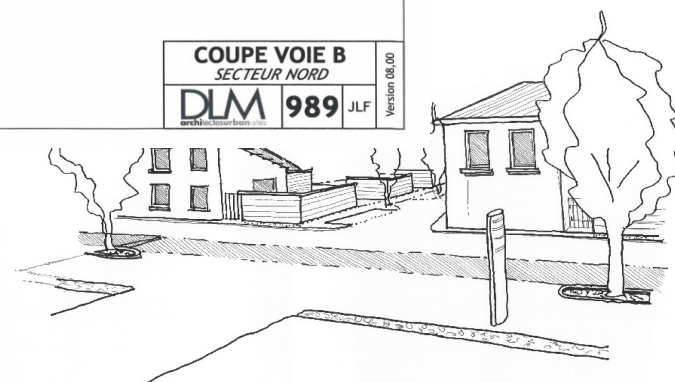
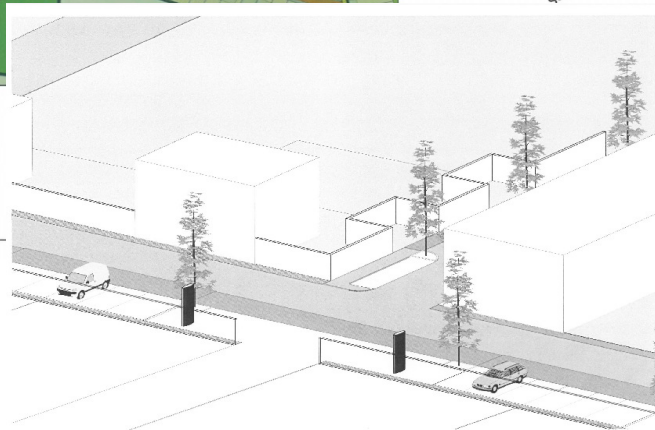
ZAC MULTI SITE BASSAN		10/06/2010
DOSSIER	Ech. :	
RÉALISATION	1/500° • 1/100°	

Voirie nord-sud (limite habitat – activité)



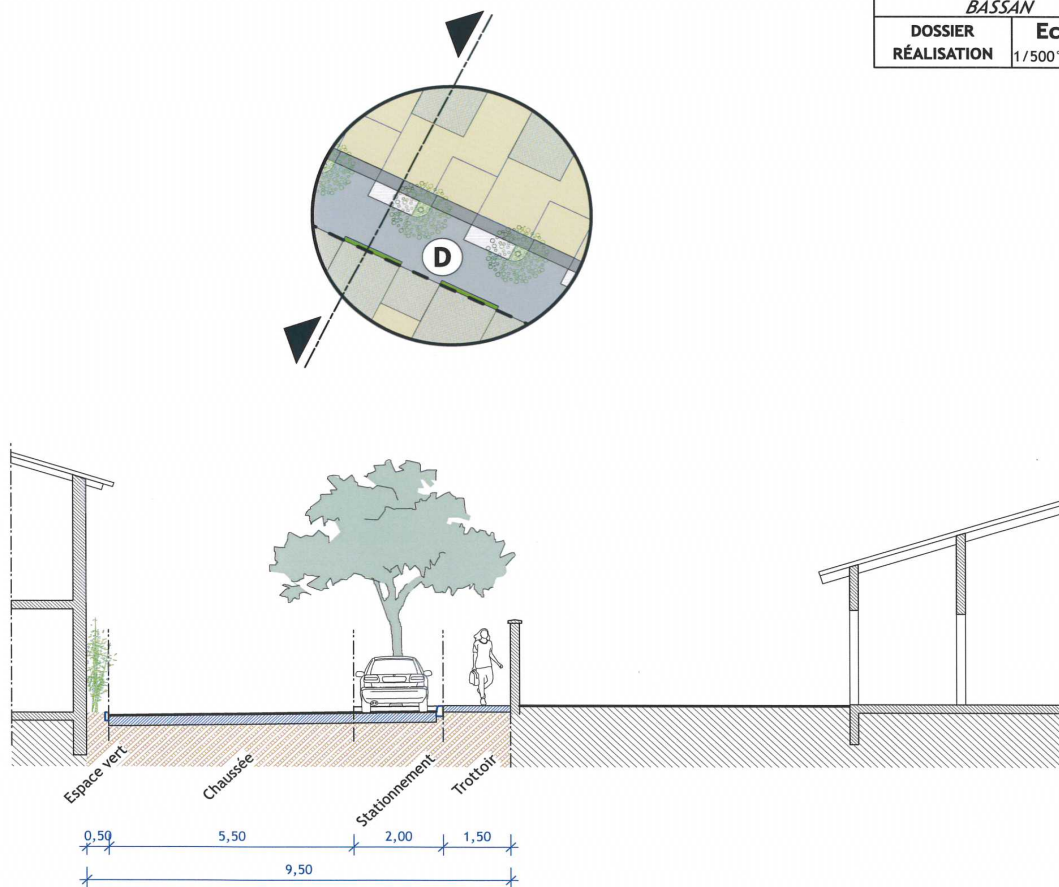
Profil voirie B
9,50m
Voie Nord-Sud

COUPE VOIE B SECTEUR NORD		Version 08/10
DLM	989	
archi-urbanisme	JLF	





ZAC MULTI SITE <i>BASSAN</i>		10/06/2010
DOSSIER RÉALISATION	Ech. : 1/500° - 1/100°	

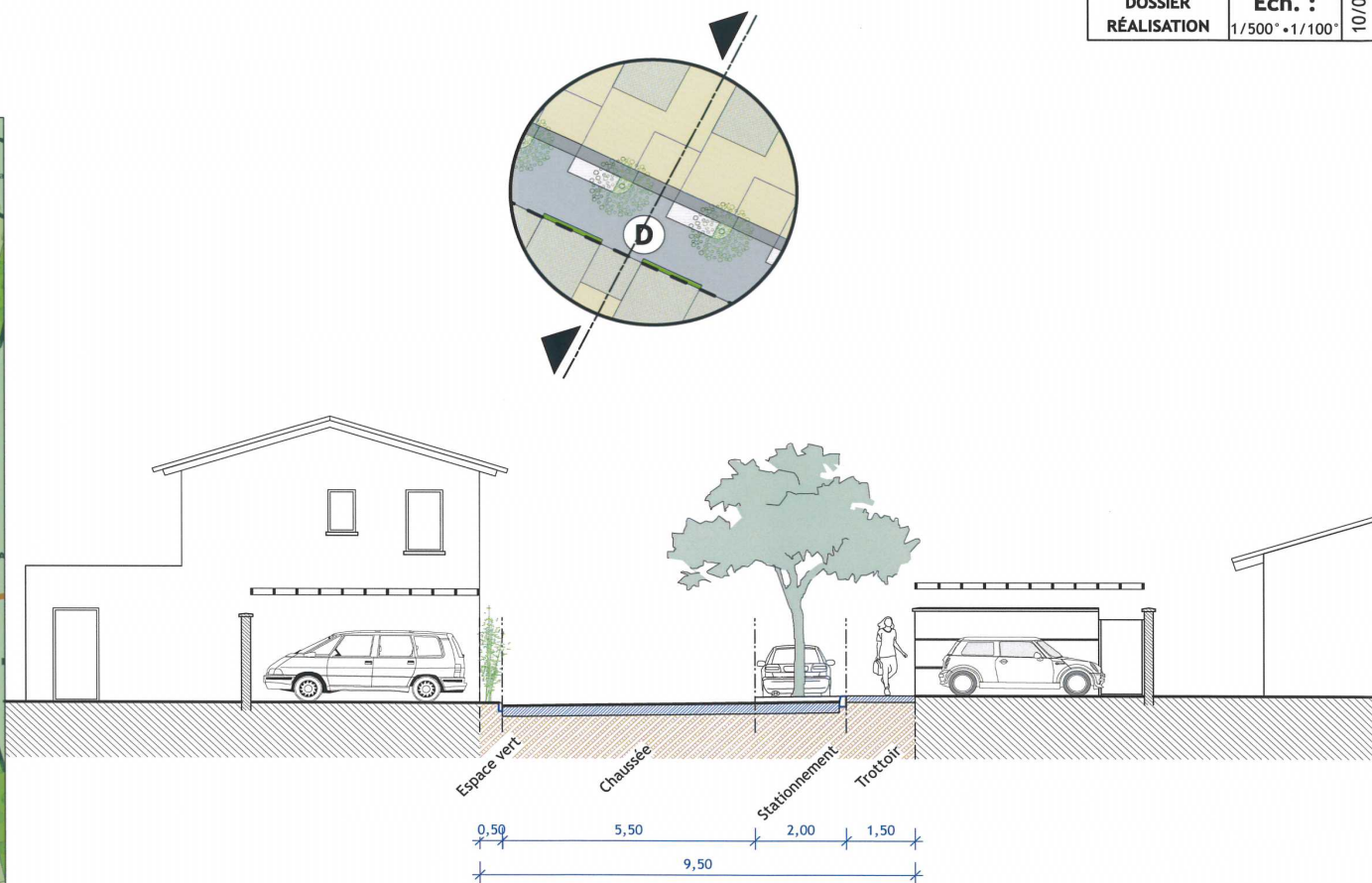


Profil voirie D
9,50m

COUPE VOIE D <i>SECTEUR NORD</i>			Version 08_00
DLM <small>architecturban.com</small>	989	JLF	



ZAC MULTI SITE <i>BASSAN</i>		Ech. : 1/500° + 1/100°	10/06/2010
DOSSIER RÉALISATION			



Profil voirie D sur entrées parcelles 9,50m

COUPE VOIE D <i>SECTEUR NORD</i>		Version 08.00
DLM <small>architectes urbanistes</small>	989 JLF	



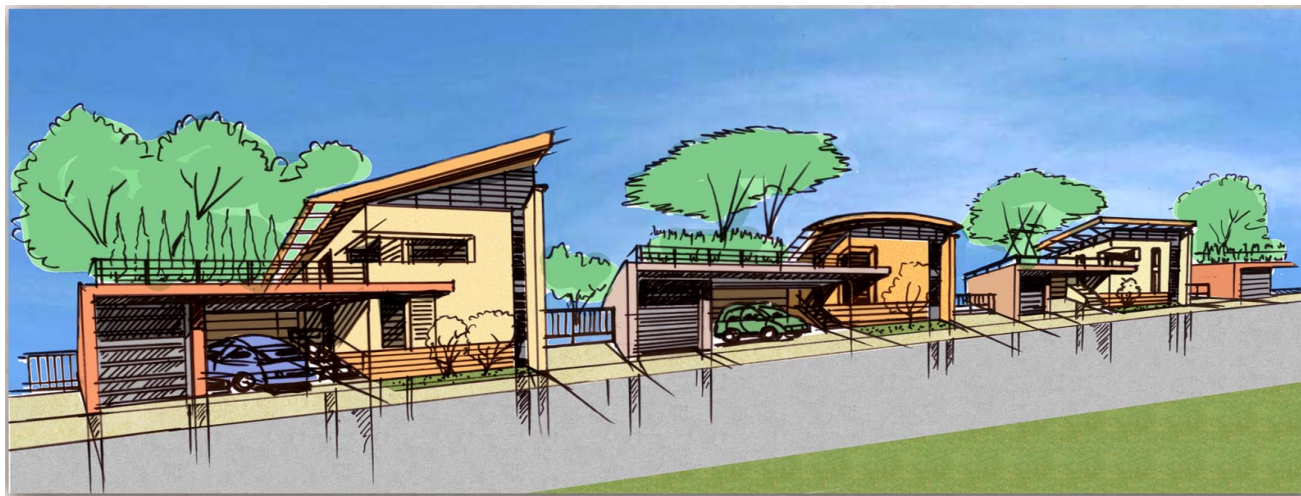


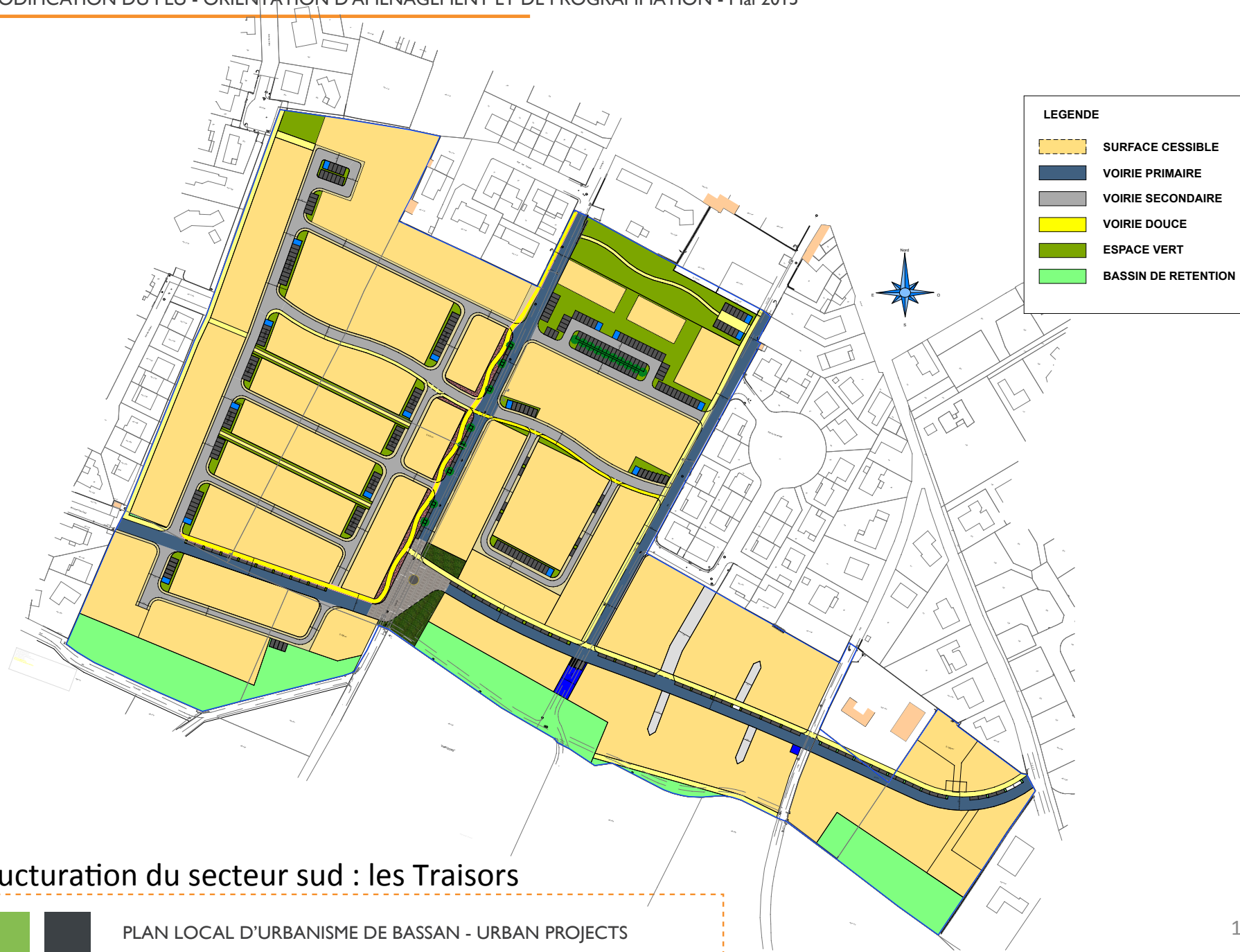
Blage du Bati

Maisons jumelées avec garages alignés sur rue



Typologies de bâti





Structuration du secteur sud : les Traisors



TABLE DES MATIERES

I - Le contexte légal

II - Phasage de l'urbanisation des différentes zones

III - L'orientation d'aménagement et de programmation de la zone AU1 – Non modifiée par cette présente modification et établie dans le cadre de la 2^{ème} révision simplifiée

IV - L'orientation d'aménagement et de programmation de la zone AU4

IV-1 Présentation de la zone concernée par l'OAP

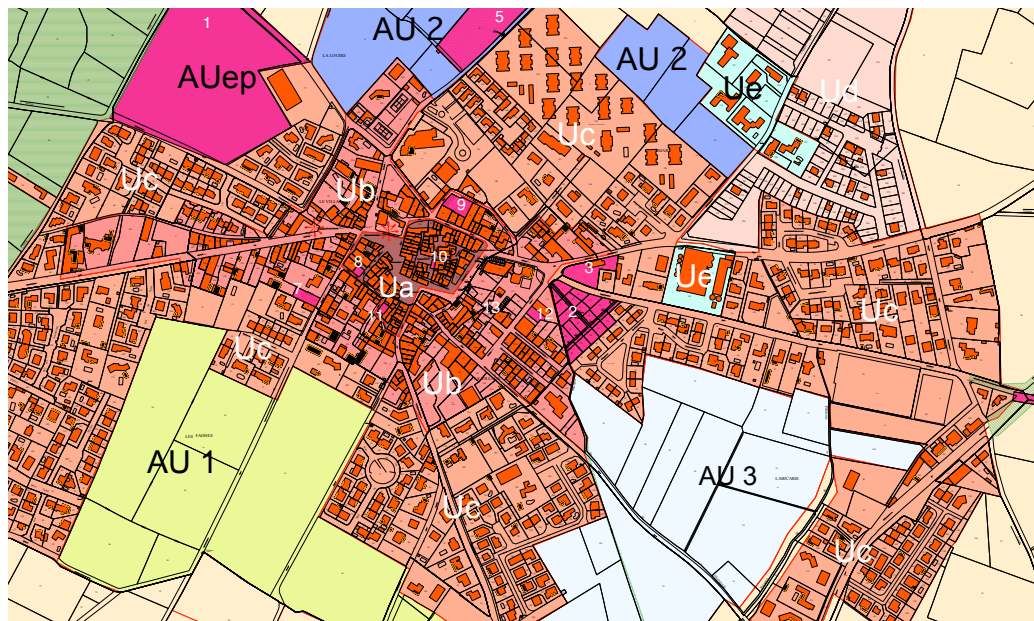
4.1.1 Caractéristiques du site

La zone AU2 concernée par l'OAP est une zone à urbaniser aujourd'hui bloquée par le PLU. en vigueur. Elle se divise en deux parties distinctes situées toutes deux au nord du village.

La première, au nord du tissu actuellement urbanisé en bordure des zones Ua et Uc, s'étend sur environ 38 000 m² sur le secteur de la Loure. Ce nouveau quartier aura pour vocation première l'habitat et les équipements publics (maison de retraite, infrastructures sportives).

La deuxième zone, au nord de la zone Uc est bordée au nord est par la zone Ue du PLU de Bassan. Cette enveloppe foncière couvre une surface d'environ 20 000 m² et sera essentiellement dédiée à l'habitat. Elle est située sur le secteur des Martines.

L'ensemble de la zone AU2 couvre une surface approximative de 5 ha 68a .



IV-1 Présentation de la zone concernée par l'OAP

La topographie de cette partie de la commune est en forme concave sur le plateau viticole. Au sud, la pente descend vers le village et au Nord vers la station d'épuration.

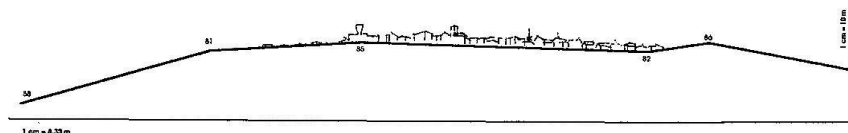
Le site d'étude, en cuvette, possède une bonne protection contre les vents dominants. Les conditions climatiques et la situation des zones AU2 par rapport au village sont particulièrement propices à une réalisation HQE d'une opération d'aménagement.

Exposition plein sud et protections naturelles et anthropiques contre le vent permettront des économies d'énergies, éviteront des désagrèments (vents) et amélioreront le confort de vie sur le site.

Bassan possède un sous-sol essentiellement constitué par des dépôts sédimentaires marins ou fluviaux. Le site étudié est sur ce sous-sol spatialement hétérogène avec une tendance marneuse à argileuse avec quelques sous-couches de sable. Ce sol est assez propice aux infiltrations (risque de pollution de la nappe sous-jacente).

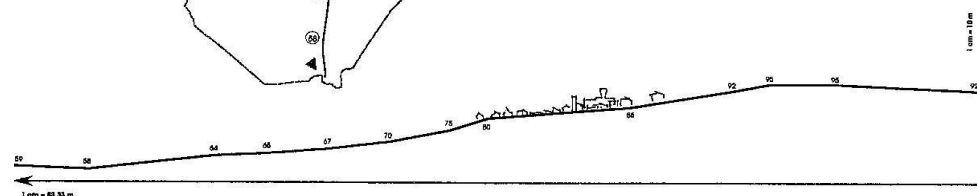
Le territoire de Bassan est localement traversé par le Libron à l'Ouest. Les ruisseaux des Poussettes puis de l'Hortalèche, avec leurs affluents, irriguent le reste de la commune. Le chevelu hydraulique du site d'étude est quasi inexistant et principalement constitué du réseau de collecte des eaux pluviales.

La présence de ce réseau hydrographique, même limité est intéressante, d'un point de vue paysager et de l'animation du site, notamment par le fait, qu'il est situé en limite de projet.



Depuis "le Libron", la RD 39 grimpe jusqu'au village qui s'étire le long de la crête.

Grâce à son relief, le village est globalement exposé plein Sud. Au Nord, le plateau viticole s'étire jusqu'à ESPONDELHAN.



La commune de Bassan est soumise à peu de risques naturels et technologiques :

- le risque feu de forêt (application de l'arrêté préfectoral relatif au débroussaillage de zones)
- le risque mouvement de terrain (retrait et gonflement d'argile)
- le risque inondation sur une petite partie du territoire (Libron, sans PPRi)

Le site d'étude de l'OAP est plus particulièrement touché par le risque suivant :

- Risque mouvement de terrain : retrait et gonflement d'argile, aléas moyen.

IV-1 Présentation de la zone concernée par l'OAP

4.1.2 Aspects paysagers

Le territoire communal

Le paysage bassanais est marqué par un profil agricole assez prononcé. Certes, la friche gagne du terrain et notamment aux franges de l'urbanisation mais la vigne reste un élément essentiel du paysage local.

Le site de la zone AU2 est situé sur la partie plateau viticole de la commune, sa partie la plus haute. Cela implique une bonne visibilité du site des alentours. La photo ci-dessus montre une vue sur le site.

Depuis le site des zone AU2, la vue est dégagée jusqu'à la montagne noire. Le village de Servian au nord est de Bassan est également bien visible. La vue de Servian sur Bassan et notamment le secteur de la zone AU2, doit donc aussi être directe. Cette vue lointaine est structurée en premier plan par le passage de la ligne Haute Tension.

Le paysage de Bassan en général et de la zone AU2 en particulier est très favorable à l'implantation d'une opération de construction. La topographie, l'occupation des sols et l'environnement proche ne représentent en aucun cas des obstacles éventuels à cette opération.

Les éléments paysagers anthropiques du territoire communal

LA ligne Haute Tension, visible depuis le site d'étude, traverse la commune par l'Est. Elle ne devrait pas représenter un obstacle visuel trop important dans la mesure où l'opération privilégiera une orientation bioclimatique du bâti, vers le sud.

La RD 39 fait partie intégrante du paysage bassanais. Elle traverse le village et le centre ancien puis relie Servian.

LES ÉLÉMENTS MARQUANTS DU PAYSAGE BASSANAIS



Carte friches et vignes sur l'OAP



Ligne haute tension



IV-1 Présentation de la zone concernée par l'OAP

4.1.3 Ecosystèmes

Dépendant du relief et de la géologie, mais aussi de la volonté de l'homme, le territoire de Bassan recoupe quatre entités paysagères bien individualisées. Nos secteurs d'études sont situés sur le plateau viticole..

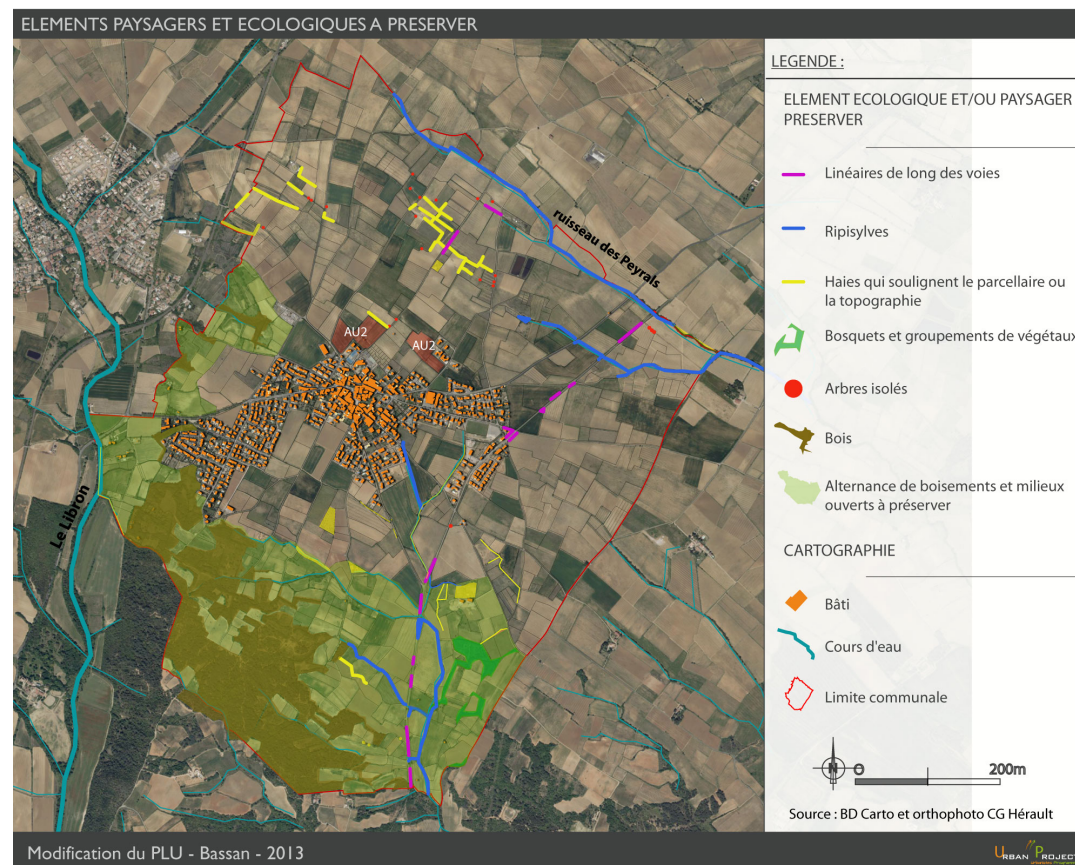
Comme sur les coteaux, le milieu du secteur du plateau viticole étudié peut être qualifié de banal. Vignes et friches (anciennes vignes) occupent également le site, sur des terrains plats.

Les milieux présents sur les sites d'étude ne présentent pas d'intérêt particulier. Le reste du territoire est en grande partie occupé par des terrains similaires, l'urbanisation des secteurs étudiés n'entraînera pas la disparition d'un milieu important et / ou unique.

D'un point de vue floristique, les sites présentent des espèces caractéristiques des milieux présents : friches (anciennes vignes) et vignes. D'un point de vue faunistique, le secteur est fréquenté, entre autres, par du petit gibier (chasse) et des oiseaux (passereaux, rapaces).

N'étant pas uniques sur la commune, l'utilisation des sites pour la réalisation d'une ZAC ne devrait pas occasionner des pertes floristiques ni faunistiques.

Les sites ne sont concernés par aucune protection ou inventaire environnemental.



IV-1 Présentation de la zone concernée par l'OAP

3.1.4 Analyse urbaine des sites de l'OAP

L'analyse urbaine des sites de l'OAP tourne autour de quatre points essentiels à la bonne intégration de la ZAC à l'existant.

Tout d'abord, nous nous attacherons à l'examen des accès potentiels qui participeront à la cohérence de l'aménagement. Ensuite, nous travaillerons sur les franges urbaines limitrophes des zones.

Les accès potentiels

Comme on le voit sur les photographies ci-contre, les accès au deux périmètre de la zone AU2 n'ont pas réellement aujourd'hui le gabarit pour supporter la circulation induite par un apport de population lié à l'opération.

Hormis l'avenue d'Espondeilhan dans le centre de Bassan et la future voie principale de la ZAC des Martines sur laquelle se greffera la voie de contournement projeté sur les zones AU2, le reste du chevelu viaire se composer de chemin ruraux ou de routes insuffisamment calibrés.



Vue sur la ZAC des Martines depuis la voie structurante



Vue sur le secteur ouest de la zone AU2 depuis l'avenue d'Espondeilhan au niveau du gymnase



L'accès au gymnase depuis l'avenue d'Espondeilhan, Un espace à requalifier dans le cadre de l'OAP ?



Le carrefour Av. d'Espondeilhan, rue des écoles, rue de Belleville



IV-1 Présentation de la zone concernée par l'OAP



Vue lointaine sur le site d'étude depuis l'ouest



Vues sur le secteur O de la zone AU2 depuis l'avenue de Servian



Vue sur les senioriales depuis le secteur est de la zone AU2



Vue sur la frange urbaine desservie par l'avenue des écoles depuis l'avenue d'Espondeilhan



Vues sur le front bâti du secteur de la Loure

4.1.5 Les franges urbaines

La grande majorité des franges en bordure des deux zones AU2 est composée d'habitations en lotissements et des terres agricoles, cultivée ou en friche. La partie Sud, notamment est bordée à l'ouest par des logements de ce type.



Vue sur la zone AU2 depuis la ZAC



Les contraintes du site

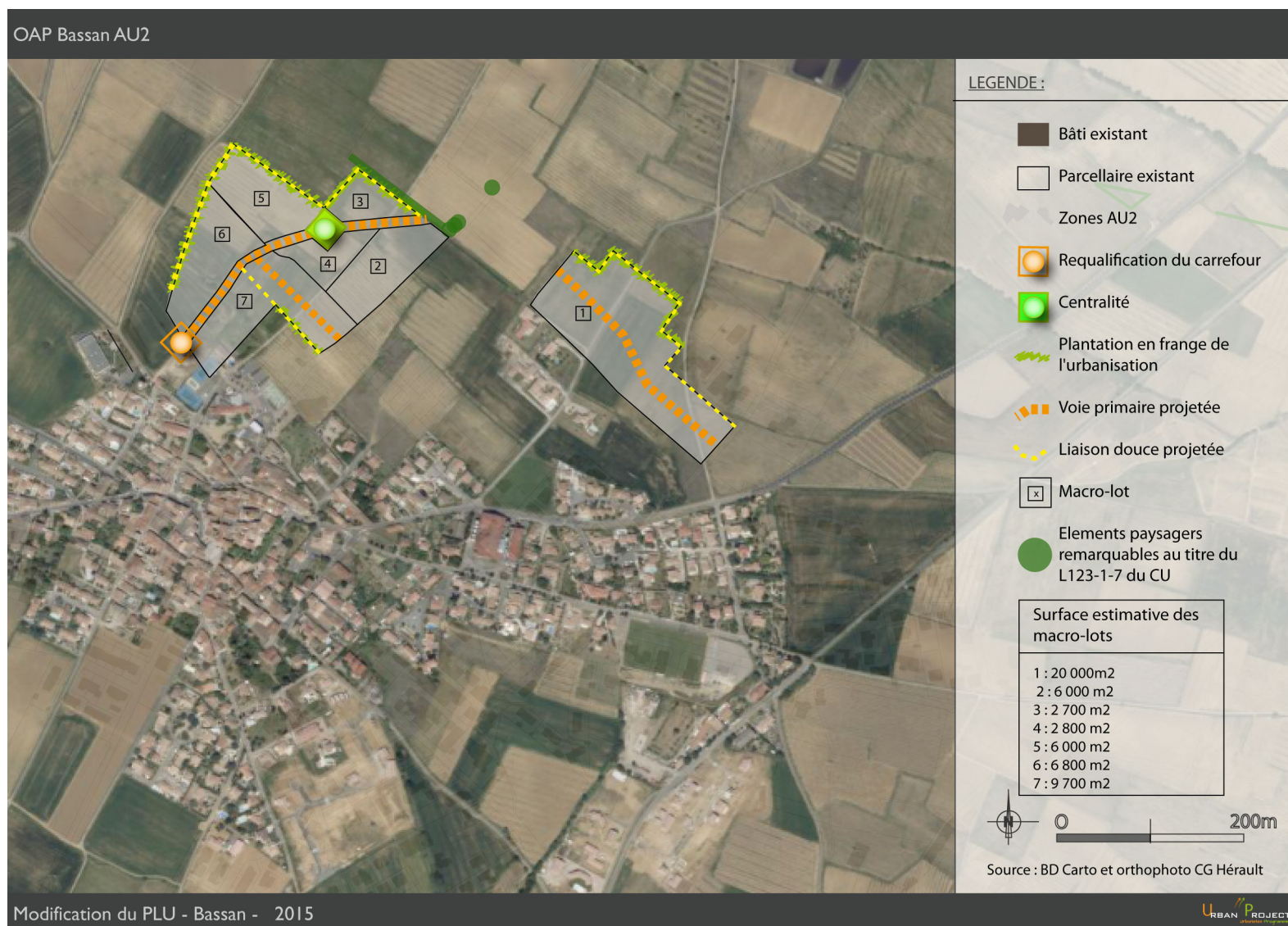
Géologie Hydrologie	
Paysages	Un site sensible – un aménagement paysager à soigner
Patrimoine architectural	Patrimoine architectural riche, une orientation du bâti qui doit permettre la visibilité sur l'église
Cadre de vie	
Accès	

Les potentialités du site

Climat	Une exposition du site favorable à une opération HQE
Paysages	Une haie paysagère à traiter en frange arborée au nord du site
Patrimoine	Site d'étude surélevé par rapport au village – une co-visibilité à intégrer
Cadre de vie	Cadre de vie de qualité et proximité du centre ville
Equipements publics	Potentialité de création d'une maison de retraite et d'un complexe sportif



IV-2 L'orientation d'aménagement sur la zone AU2

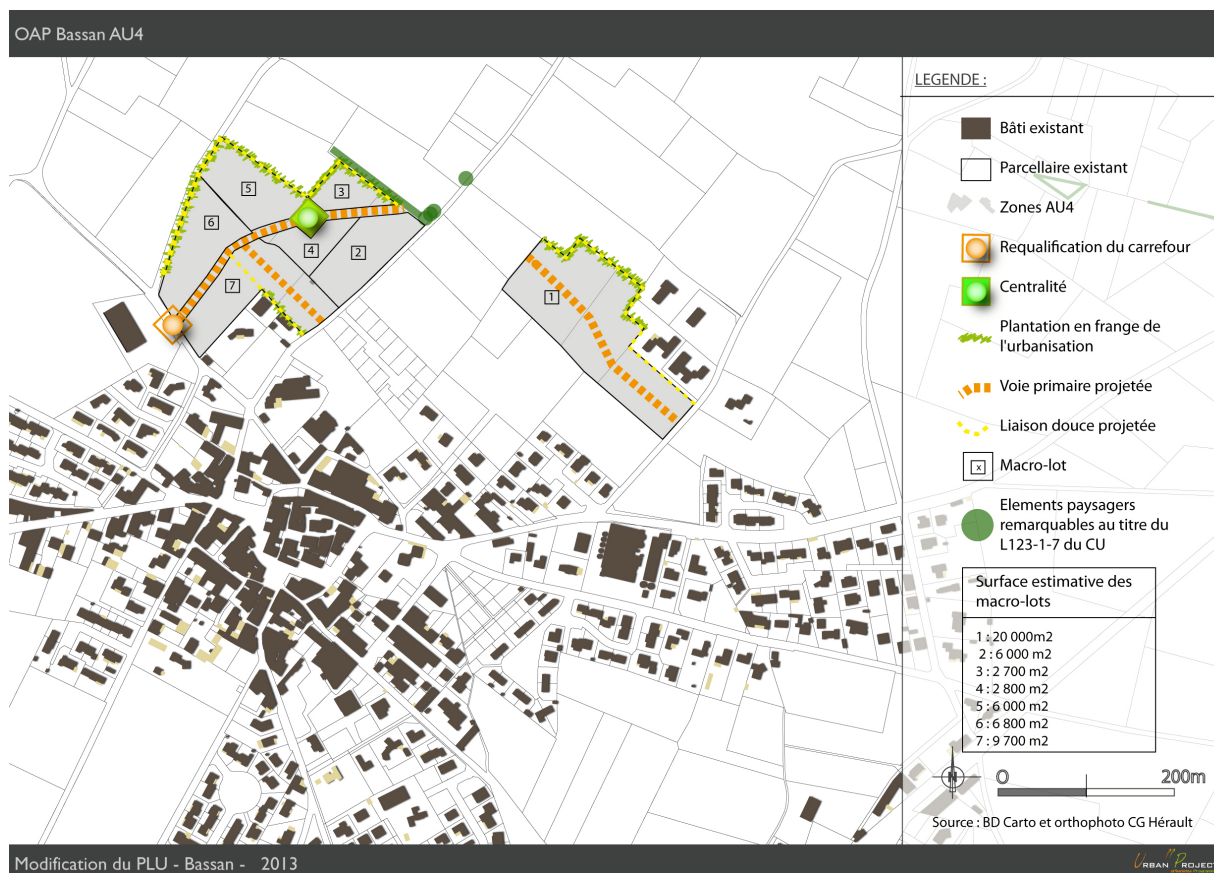


Programmation par macro-lots voiries et aménagement public compris (densité SCoT 16 lgts/ha)

- Macro-lot 1 : Zone AU2 ≈ 2 ha soit 32 logements

Zone AU4 ouest = 3,6 ha = 58 logements :

- Macro-lot 2 = 0,65 ha = 10 logements
- Macro-lot 3 = 0,3 ha = 5 logements
- Macro-lot 4 = 0,3 ha = 5 logements
- Macro-lot 5 = 0,65 ha = 10 logements
- Macro-lot 6 = 0,7 ha soit 11 logements ou gymnase intercommunal 1800 m² + parking de 1200m²
- Macro-lot 7 = 1,1 ha = 18 logements



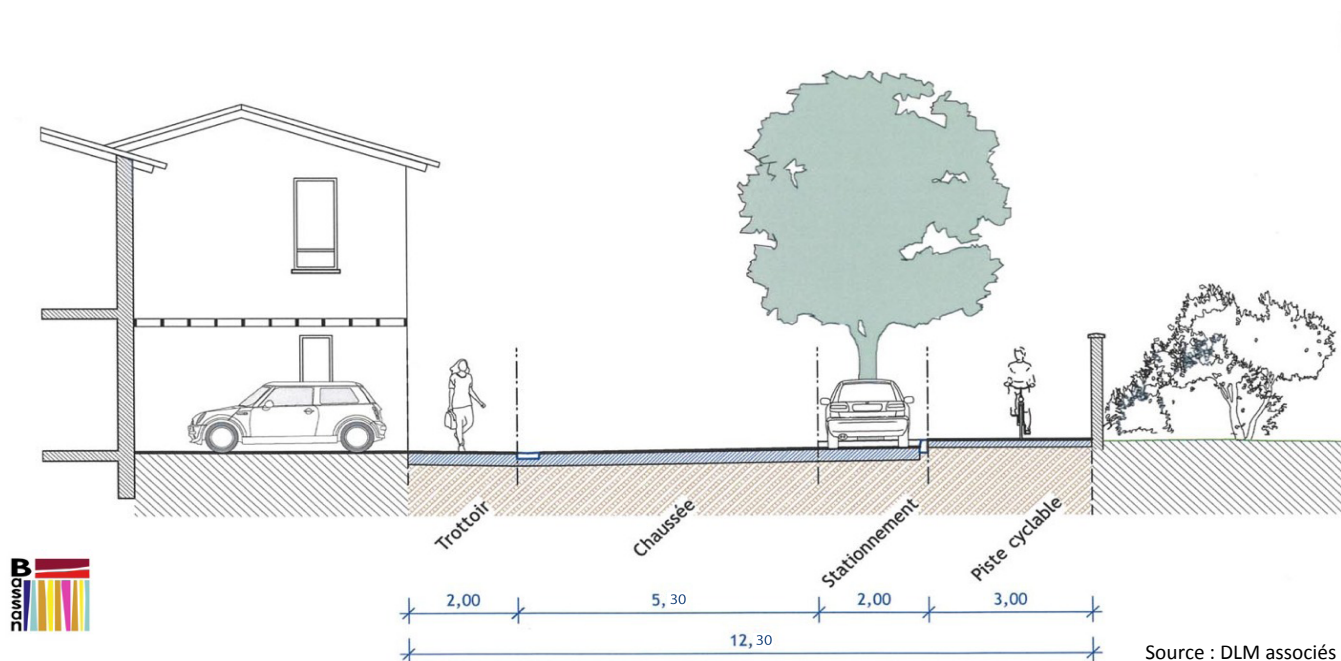
IV-2 L'orientation d'aménagement sur la zone AU2

4.2.1 - Prescriptions relatives aux déplacements et à l'aménagement des espaces publics

Un aménager à définir dans la continuité de l'existant

La coupe ci-dessous illustre le principe de voirie aménager dans la ZAC des Martines. C'est sur ce profil de voirie que le projet d'aménagement de la zone AU2 (Partie est) devra se greffer.

La voie existante permet, grâce au gabarit de la chaussée, de désengorger le centre ville en matière de circulation. Le stationnement sur voirie fait l'objet de traitement paysager : plantation d'arbres de haut jet. Les cheminements piétons et la piste cyclable situés de part et d'autres de la voie permettent de favoriser les mobilités douces au sein de cette nouvelle entité urbaine.



IV-2 L'orientation d'aménagement sur la zone AU2

4.2.2 - Prescriptions relatives aux déplacements et à l'aménagement des espaces publics

Un profil variable en fonction des séquences urbaines, tout en préservant certaines constantes

Le profil de voirie variera en fonction des séquences urbaines traversées et de la morphologie des constructions et opérations qui prendront place.

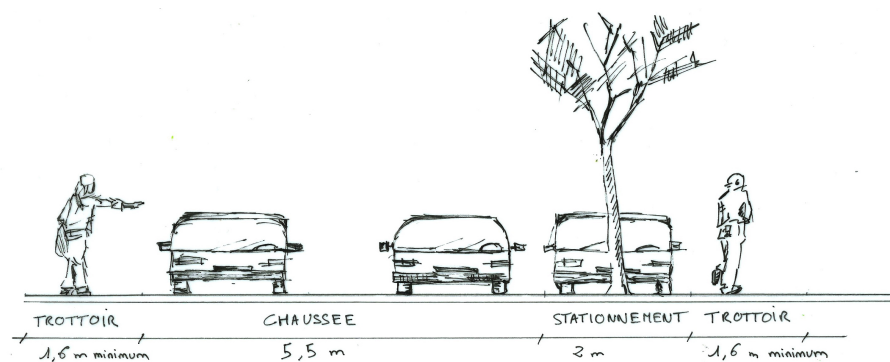
Cependant, certaines prescriptions devront être respectées :

- Une largeur de chaussée de 5,5 mètres (en cohérence avec le début de la voie de contournement) ;
- Des trottoirs d'une largeur minimum d'1,6 mètres (largeur de 2 mètre à privilégier tout de même) ;
- Du mobilier urbain de qualité ;
- Des plantations d'arbres de haute tige afin de structurer la rue et les stationnement (pour les sections où il y aura du stationnement) ;
- Le positionnement de stationnements publics sur les secteurs le nécessitant.

Précisions quant à l'aménagement de la zone AU2 ouest

La coupe ci-dessous illustre le principe de voirie projeté sur la voie de contournement du village qui traversera la zone AU2 ouest. A compter du carrefour avec la rue des écoles au nord du secteur d'études jusqu'au carrefour structurant au niveau du gymnase sur l'avenue d'Espondeilhan, le projet d'aménagement de voirie insiste sur trois axes :

- Libérer les axes de circulation du stationnement public grâce à un stationnement intégré à l'opération, lorsque cela est possible ;
- Minimiser le nombre d'accès sur la voie principale pour plus de sécurité;
- Intégrer le cheminement cycliste à la bande arborée implantée en franges nord de l'opération pour le traitement paysager de la limite urbaine.



IV-2 L'orientation d'aménagement sur la zone AU2

4.2.3 - Prescriptions relatives aux formes urbaines et à l'organisation et l'intégration du bâti

FORME URBAINE ET ORGANISATION DU BATI

La densité moyenne de l'opération devra respecter un minimum de 14 lgt/ha (mise en compatibilité avec les intentions du SCOT). L'implantation du bâti prendra en compte : l'exposition solaire, l'aménagement des stationnements, une réflexion sur le positionnement des pièces à vivre. Les forme et volume du bâti doivent permettre une cohérence d'aménagement entre le secteur de projet et les zone de voisinage.

Afin de répondre aux enjeux d'intégration du projet (situation de front bâti en frange de zones agricoles et viticoles), des prescriptions particulières seront à prendre en compte, dans un premier temps en terme de formes urbaines et d'aménagement public ; dans un second temps en termes paysagers.

SCHEMAS DE PRINCIPES ET AMENAGEMENT DU FRONT BATI AU NORD DU SITE

Afin de répondre aux enjeux d'intégration paysagère du projet (situation de front bâti en frange de zones agricoles et viticoles), des prescriptions particulières seront à prendre en compte, dans un premier temps en terme de formes urbaines et d'aménagement public ; dans un second temps en termes paysagers.

Les principes à prendre en compte :

- Alternier le front bâti par des coupures visuelles. Ces dernières étant générées par le passage de la voie de desserte (accès aux parcelles)
- Regrouper les stationnements publics imposés dans la règlement sur la frange nord du projet : cela permet de créer des espaces de respiration et de proposer un paysagement plus dense des aires de stationnement (regroupement des arbres d'ornementation plutôt que de retrouver un arbres tous les 10m-15m)
- Conserver des vues et des connexions sur l'espace agricole et naturel et une perméabilité en terme de circulation ;
- Proposer une continuité des cheminements le long du front bâti plutôt que de positionner le cheminements le long de la voie de circulation principale ;

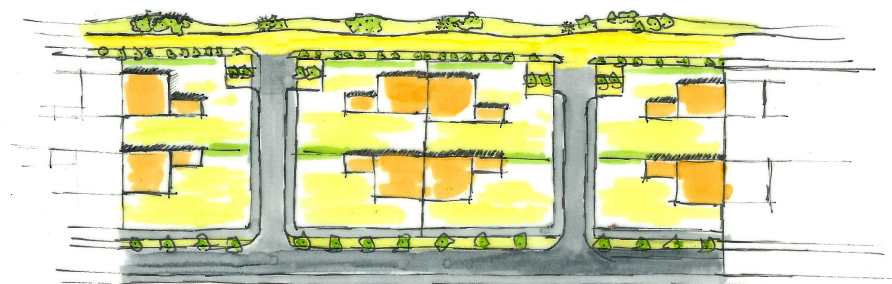


Schéma de principe

IV-2 L'orientation d'aménagement sur la zone AU2

4.2.4 - Prescriptions relatives au traitement paysager de la frange nord

INSERTION PAYSAGERE DU PROJET

- Limites séparatives bénéficiant d'un traitement paysager avec l'ensemble des plantations existantes conservées ou remplacées
- Création d'un espace commun végétalisé au Nord du secteur
- Revêtement perméable pour le cheminement doux en frange et les aires de stationnement
- Continuité dans l'utilisation des essences végétales par rapport au projet de ZAC.

Précisions sur le traitement paysager et les aménagements de la frange nord

Pour une plus grande cohérence paysagère, il est souhaité un traitement en matériaux perméables de type stabilisé pour le cheminement doux, ainsi que pour les poches de stationnement situées sur la frange nord (principe de cohérence et de continuité) dans les tons sables (en lien avec les espaces agricoles).

Le cheminement qui accompagne le front bâti deviendra le support d'aménagements paysagers qui permettront de mieux intégrer le quartier, ainsi que l'enveloppe urbaine de la commune, vue depuis les espaces agricoles et naturels du nord de Bassan.

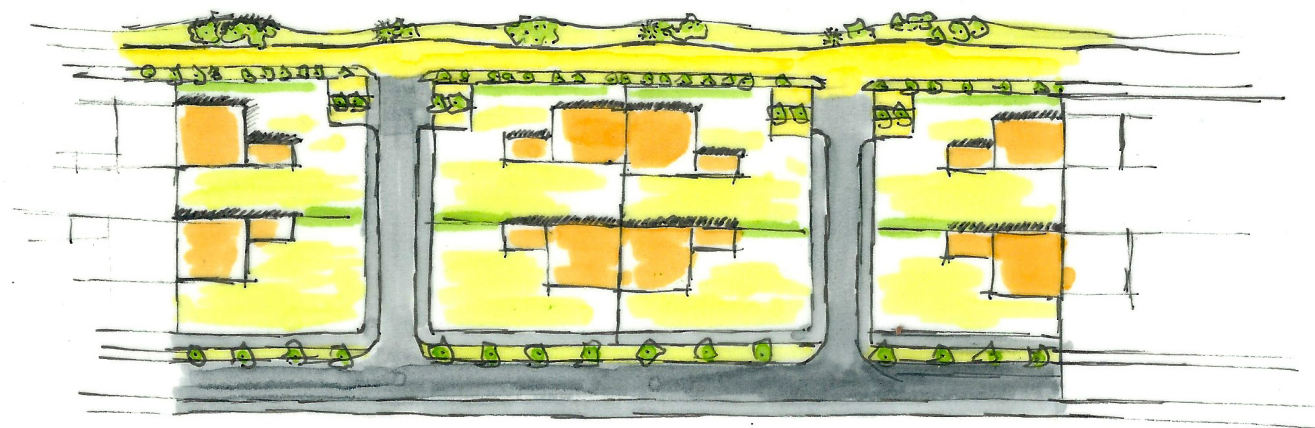


Schéma de principe



4.2.5 – Zoom sur le traitement du front urbain

L'aménagement envisagé doit jouer un double rôle :

- Créer un maillage doux qui reliera l'ensemble des quartiers du nord de la commune : cet aménagement aura un rôle utilitaire mais également (voir principalement) un rôle de loisir pour les promenades et activités de plein air. Il permettra d'accéder aux espaces naturels et cheminements du nord de la commune.
- Travailler l'intégration paysagère du front bâti

Comme nous l'avons présenté précédemment, pour cela il est envisagé de créer un espace tampon, comprenant des aménagements paysagers ainsi qu'un cheminement doux.

Une bande plantée d'1,5m permettra de couvrir les vues sur les murs de soutènement de clôture, tandis que des plantations (emprise variable de 2 à 4m) créeront des poches végétales pour filtrer les vues sur les constructions. Le tout créant un paysage varié et dynamique confortable et agréable pour les bassanais.

Le traitement paysager devra être dynamique, fluctuant, alternant bosquets (travaillé sous forme de 3 strates : arbustif, cépée et xxx) et espaces ouverts (plantations couvre sol)

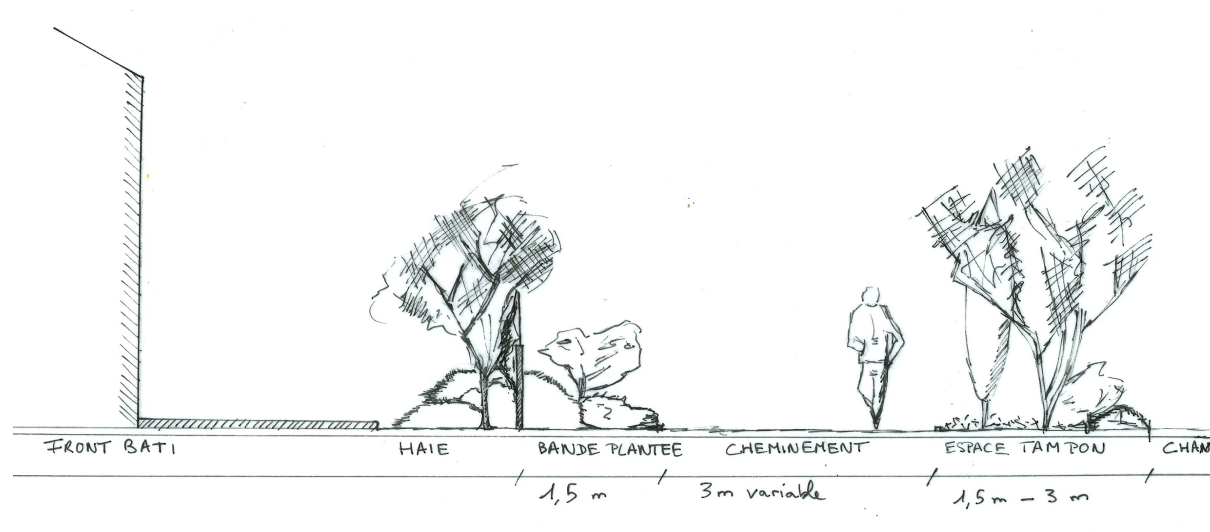


Schéma de principe pour le traitement de la frange

Outre les cheminements et stationnement, une attention particulière devra être portée aux traitements des clôtures et au paysagement des haies attenantes ;

Les types de plantations : composition de haie végétale, arbre d'alignement et espaces paysager

Pour le doublement des clôtures, les haies végétales devront avoir la composition suivante :

1/ Tout aménagement paysager devra être multi-essence (Composition de 3 essences minimum)

2/ Liste des végétaux à utiliser:

- Melia azedarach
- Celtis australis (Micocoulier)
- Acer monspesulanum (Érable de Montpellier)
- Quercus pubescens (chêne blanc)
- Fraxinus excelsior (Frêne)
- Prunus amygdalus Dulcis (Amande douce)
- Cupressus sempervirens stricta (Cyprès de Florence)

Pour les arbres d'ornement, si ces derniers présentent une hauteur supérieure à 2 mètres, ou si leur développement permet de dépasser 2 mètres de hauteur, ces derniers devront être plantés à distance d'au moins 2,50 mètres des limites séparatives et du domaine public.

