

JUSTIFICATIONS DU ZONAGE U

Bourg et Hameaux

Commune de SAINT MARTIN DE LA MER

Pièce n°1b

Document approuvé par délibération du conseil municipal le :

Le Maire :



Le Bourg

- Le Bourg est situé au centre de la commune et bénéficie d'une bonne desserte. Plusieurs zones humides contraignent son développement
- Il s'agit de permettre sa densification en intégrant à la zone constructible U, les parcelles disposant des réseaux.
- Plusieurs éléments remarquables du paysage y sont recensés, en particulier des haies localisées en bordure des parcelles de prairies (éléments remarquables du paysage n°24, 25 et 26).



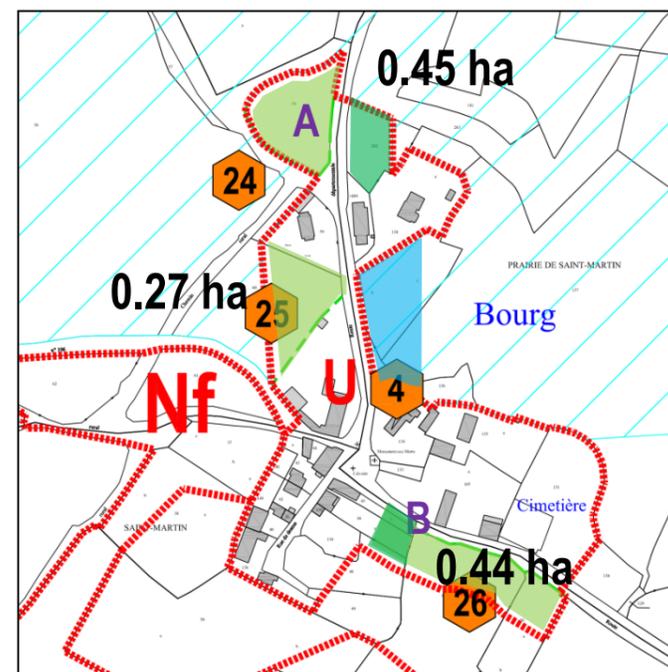
Les taux de rétention foncière appliqués sont : • 0.50 pour les parcelles de prairies • 0.75 pour les parcelles de jardins.	Déjà bâti	Parcelles de prairies	Parcelles de jardins	Potentiel d'accueil de population
Surfaces réelles	3,32	0,93	0,23	1,16
Avec taux de rétention foncière appliqué	0	0,47	0,06	0,53

Localisation du Bourg

Source : www.geoportail.fr

Légende :

- Prairies
- Jardins
- Zones humides



Extrait du zonage du Plan Local d'Urbanisme

Source : Topos

Parcelles	A	B
Accès	correct	
Réseaux	au droit des parcelles	
Défense incendie	oui	
Enjeux environnementaux forts	aucun	
Contraintes agricoles	non	

Conforgien

- Ce hameau, situé à l'Ouest de la commune compte plusieurs exploitations agricoles (périmètres de réciprocité représentés en vert sur le plan suivant). Une forte densification est donc rendue impossible.
- La commune a fait le choix de permettre la construction de deux pavillons à Conforgien, en raison de l'importance de ce hameau disposant d'une vie sociale développée.
- La forme du hameau est maintenue par la non constructibilité des parcelles situées en bordure de la RD 106, en dehors des zones déjà bâties du hameau.



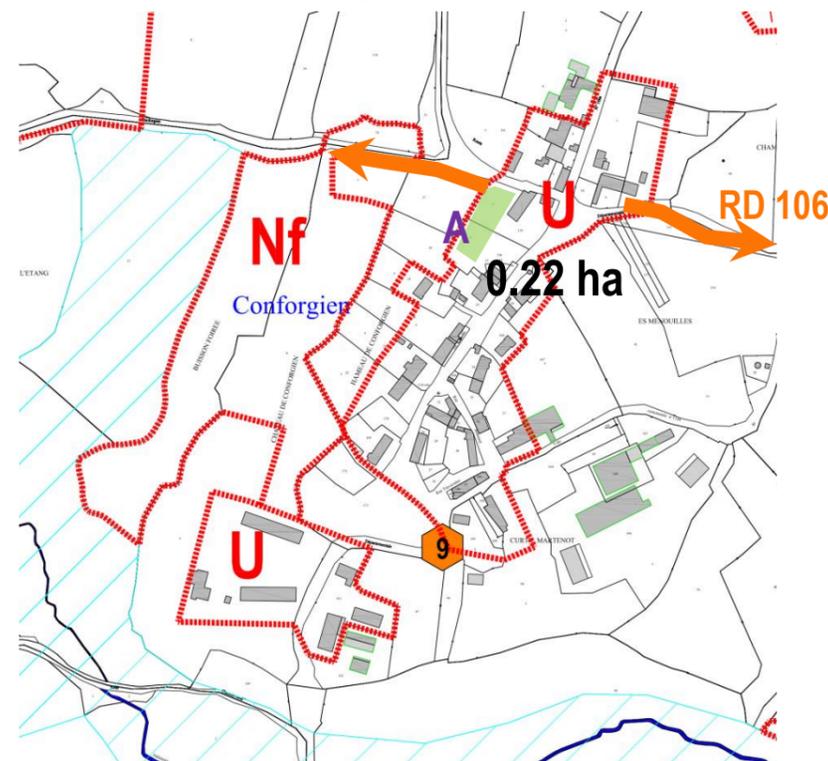
Les taux de rétention foncière appliqués sont :	Déjà bâti	Parcelles de prairies	Parcelles de jardins	Potentiel d'accueil de population
• 0.50 pour les parcelles de prairies • 0.7 pour les parcelles de jardins.				
Surfaces réelles	5,98	0,22	0,00	0,22
Avec taux de rétention foncière appliqué	0	0,11	0,00	0,11

Localisation de Conforgien

Source : www.geoportail.fr

Légende :

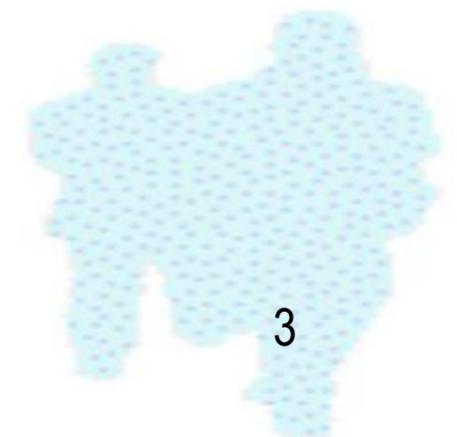
Prairies



Extrait du zonage du Plan Local d'Urbanisme

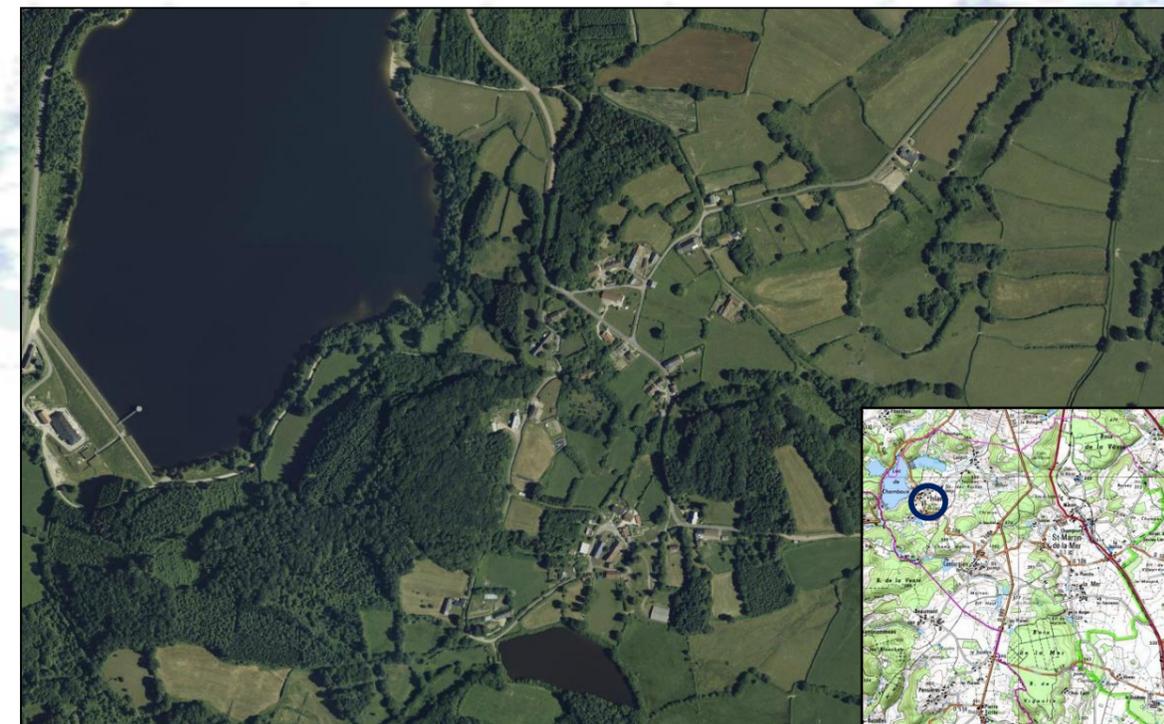
Source : Topos

Parcelles	A
Accès	correct
Réseaux	au droit des parcelles
Défense incendie	oui
Enjeux environnementaux forts	aucun
Contraintes agricoles	à proximité



Island

- Ce hameau, situé au Nord-Ouest de la commune profite de la proximité du lac de Chamboux. Le hameau est composé de deux entités : Island Haut et Island Bas. Dans l'identité villageoise et dans le sentiment d'appartenance des habitants du hameau, ces deux entités forment un tout. Plusieurs parcelles sont ainsi intégrées à la zone U afin de lier les deux parties complémentaires de ce hameau.
- Une fermeture du hameau est également offerte par ce zonage afin d'éviter tout développement en étoile, le long des axes de circulation. Un tel développement créerait une monotonie paysagère et une déformation de l'enveloppe villageoise.
- La densification du hameau est donc privilégiée.



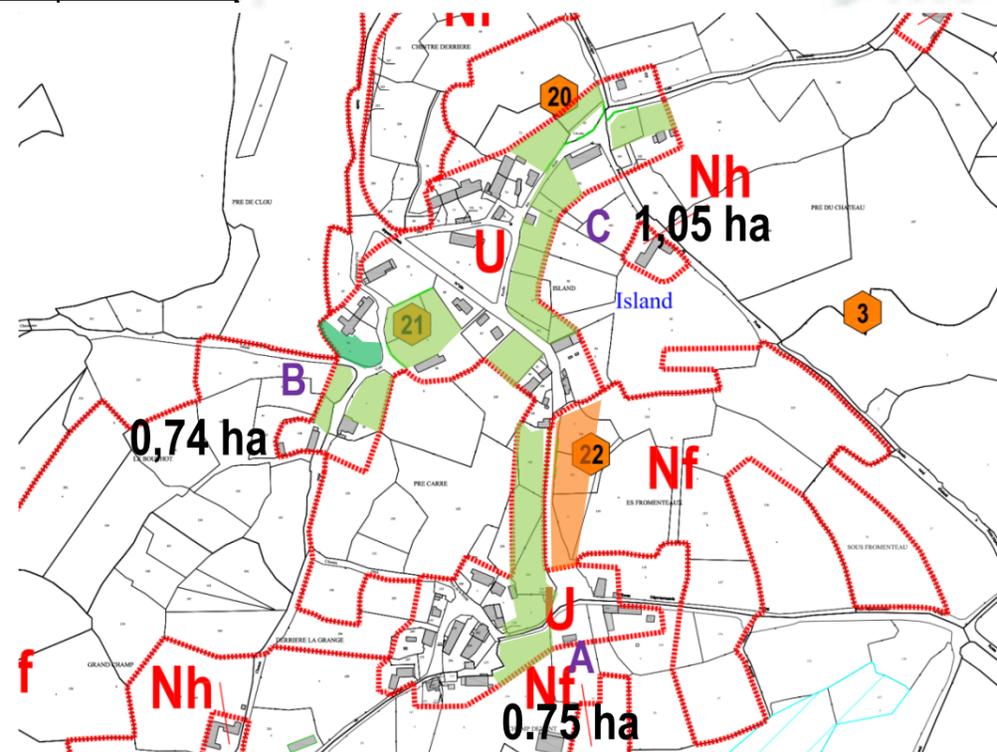
Localisation d'Island
Source : www.geoportail.fr

Les taux de rétention foncière appliqués sont :	Déjà bâti	Parcelles de prairies	Parcelles de jardins	Potentiel d'accueil de population
• 0.50 pour les parcelles de prairies • 0.75 pour les parcelles de jardins.				
Surfaces réelles	4,89	2,41	0,13	2,54
Avec taux de rétention foncière appliqué	0	1,21	0,03	1,24

Légende :

- Prairies
- Zone au dénivelé important

- Plusieurs éléments remarquables du paysage y sont recensés, en particulier des haies localisées en bordure des parcelles de prairies (éléments remarquables du paysage n°20, 21 et 22).



Extrait du zonage du Plan Local d'Urbanisme

Source : Topos

Parcelles	A	B	C
Accès		correct	
Réseaux		au droit des parcelles	
Défense incendie		oui	
Enjeux environnementaux forts		aucun	
Contraintes agricoles		non	

Macon

- Ce hameau, situé à l'Est de la commune dispose déjà de plusieurs pavillons récents. Sa densification est donc amorcée.
- L'urbanisation n'est pas développée le long de la RD 15 en raison de sa dangerosité.
- Un vaste cœur d'ilot est préservé en zone non constructible. Il s'agit d'une réserve foncière, qui pourra être utilisée à l'avenir.



Localisation de Macon

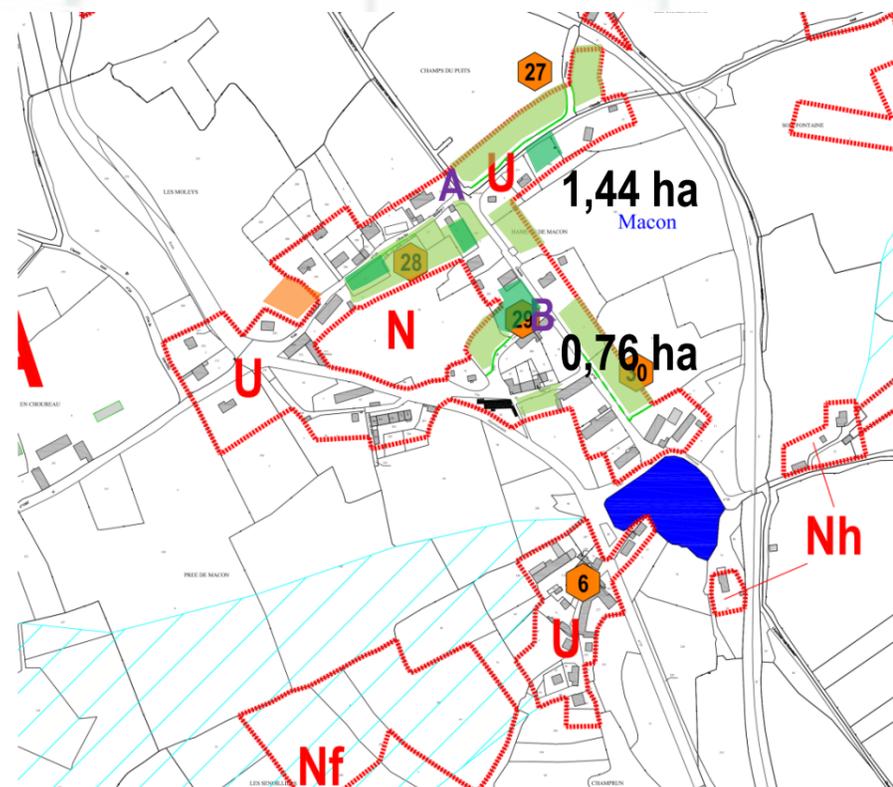
Source : www.geoportail.fr

Les taux de rétention foncière appliqués sont : • 0.50 pour les parcelles de prairies • 0.75 pour les parcelles de jardins.	Déjà bâti	Parcelles de prairies	Parcelles de jardins	Potentiel d'accueil de population
Surfaces réelles	7,96	1,79	0,41	2,20
Avec taux de rétention foncière appliqué	0	0,90	0,10	1,00

Légende :

- Prairies
- Zone permettant l'accès aux parcelles agricoles situées en arrière

- Plusieurs éléments remarquables du paysage y sont recensés, en particulier des haies localisées en bordure des parcelles de prairies (éléments remarquables du paysage n°27, 28, 29 et 30).



Extrait du zonage du Plan Local d'Urbanisme

Source : Topos

Parcelles	A	B
Accès	correct	
Réseaux	au droit des parcelles	
Défense incendie	oui	
Enjeux environnementaux forts	aucun	
Contraintes agricoles	non	

