

## PLAN LOCAL D'URBANISME

# 4



### Orientations d'aménagement et de programmation

PLU	Prescrit	Projet arrêté	Approbation
Elaboration	12 novembre 2009	31 mai 2012	30 mai 2013
Modification n°1	6 septembre 2018	/	4 juillet 2019

---

## I. ZONES 2 AU

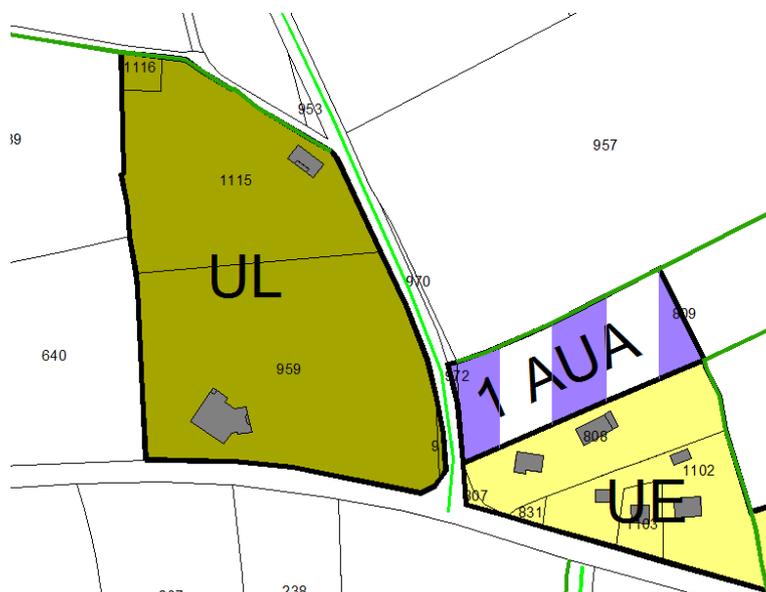
---

Il n'est pas réalisé d'orientations d'aménagement et de programmation sur le zonage 2 AU, ces zones étant réservées à l'accueil de l'urbanisation future. Celles-ci seront réalisées lors de la modification du PLU pour ouvrir ces secteurs à l'urbanisation.

---

## II. ZONE 1 AUA

---



### 1 Aménagement de la zone

L'aménagement de la zone devra faire l'objet d'une opération d'ensemble, cependant si l'urbanisation de la zone s'effectue par une succession d'opérations chacune d'elles devra être conçue de manière à ne pas enclaver les terrains non urbanisés.

La zone 1 AUA représente une surface de 5195 m<sup>2</sup>, l'accès se fera au sud-ouest par le chemin rural. Le positionnement de la desserte permet d'optimiser l'espace urbanisable.

Une placette de retournement permettra aux véhicules de faire demi-tour en fond de zone.

L'accès devra permettre l'approche et l'utilisation des véhicules et du matériel de lutte contre l'incendie et des services de sécurité.

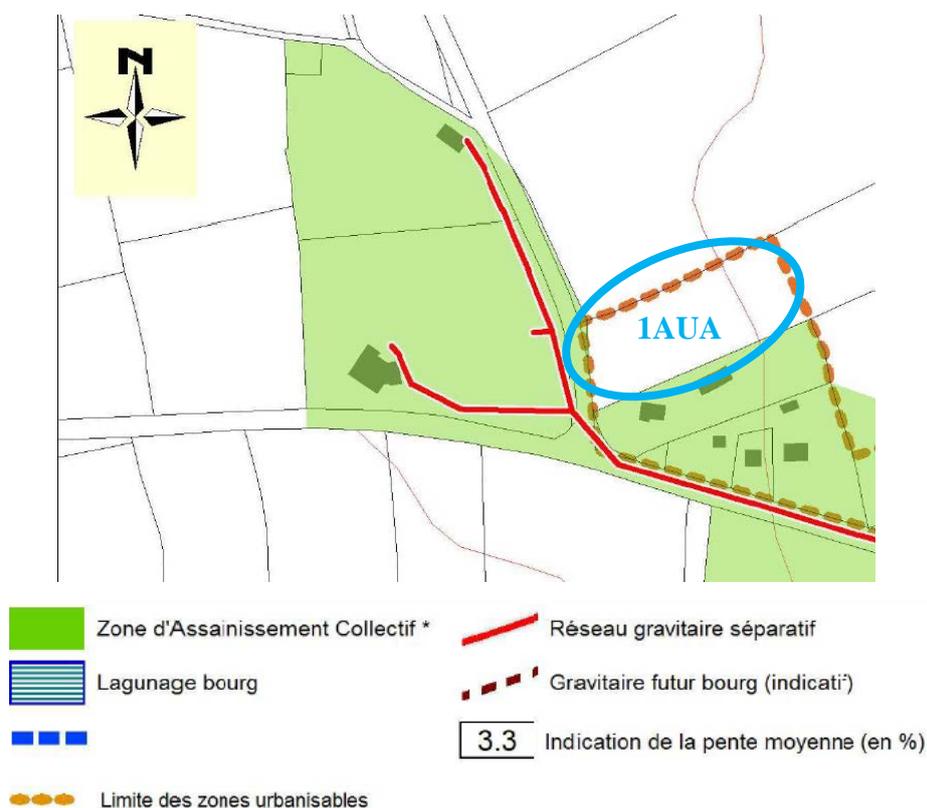
### 2 Caractéristiques des constructions

Les nouvelles constructions seront implantées soit à l'alignement de la voie soit avec un retrait de 5 m minimum par rapport à l'alignement de la voie

Lorsque les constructions ne jouxtent pas les limites séparatives, celles-ci s'implanteront avec un recul minimum de 1,90 m.

La hauteur maximale des constructions et installations est de 12 m au faîtage  
 Les constructions doivent s'intégrer à leur environnement.  
 Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations devra être assuré en dehors des voies publiques.

### 3 Desserte par les réseaux



(\*) Etablie par délibération du Conseil municipal du 19 septembre 2002

#### *Plan d'assainissement, Geomatic Systèmes*

Les réseaux d'évacuation des eaux usées sont situés à proximité de la zone 1 AUA, de l'autre côté du chemin rural qui la sépare de la salle multifonctions. Cette zone est raccordable à l'assainissement collectif sous réserve de travaux de raccordement. Toutes les eaux et matières usées des différents lots doivent être évacuées par un dispositif autonome respectant les dispositions réglementaires en vigueur

Dans ce cas, la construction n'est autorisée que si le dispositif d'assainissement autonome a reçu un accord de l'autorité compétente.

Les réseaux d'eau potable sont situés au bord de la zone, le long du chemin rural.



*Plan d'adduction en eau potable, Geomatic Systèmes*

#### 4 Gestion des eaux pluviales

Un bassin tampon pourra être aménagé en fond de zone, les eaux pluviales s'écoulant dans un sens sud-ouest/nord-est du fait de la topographie. Le bassin de rétention sera longé par une haie qu'il conviendra de planter lors de l'aménagement de la zone.

#### 5 Végétation à conserver ou à créer

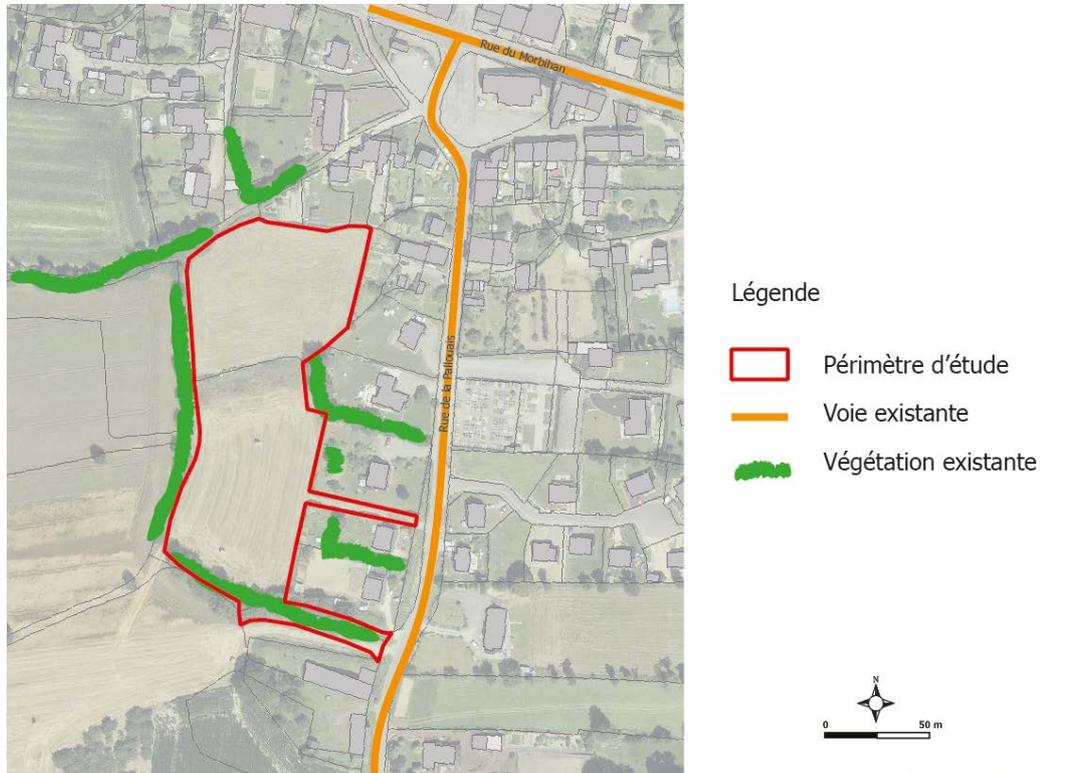
Il existe déjà une haie au nord de la zone, elle sera préservée et d'autres haies délimitatives seront plantées. Des haies végétales pourront également marquer les limites séparatives entre les lots à l'intérieur de la zone.



---

### III. ZONE 1 AUE

---



#### 1 Description du site

Situé au sud-ouest du bourg, à l'ouest de la rue de la Paillouais, le périmètre d'étude est bordé par de l'habitat pavillonnaire à l'est et un chemin au nord, à l'ouest et au sud. Il couvre une superficie d'environ 1,18 hectare et est composé de parcelles exploitées.

D'un point de vue paysager, sa situation en bande secondaire et la présence de boisements aux alentours le rendent peu visible dans le grand paysage.

#### 2 Enjeux/objectifs

- Renforcer l'offre de logements dans le bourg.
- Renforcer l'accessibilité du site.
- Favoriser le développement des déplacements doux.

### 3 Composition urbaine et typologie du bâti

Secteur à vocation principale d'habitat pouvant accueillir des équipements, activités et services compatibles avec l'habitat.

La mixité des typologies de logements devra être recherchée, en autorisant les maisons individuelles/individuelles groupées, les logements intermédiaires, à destination de tous types de ménages.

### 4 Organisation globale du site et mobilité

Les accès pourront se faire en sens unique par la rue de la Paillouais à l'est et le chemin des Diligences au nord. Ils seront dimensionnés aux besoins de l'opération.

Le réseau de voirie devra être hiérarchisé.

Le traitement des voies de desserte se fera selon un principe de « voie partagée » entre les différents modes de déplacement.

Un maillage de liaisons douces devra irriguer le secteur.

Les aménagements d'espaces publics devront permettre une accessibilité pour les personnes à mobilité réduite, lorsque la topographie le permet.

### 5 Orientations paysagères et environnementales

La haie ceinturant le site au sud devra être conservée.

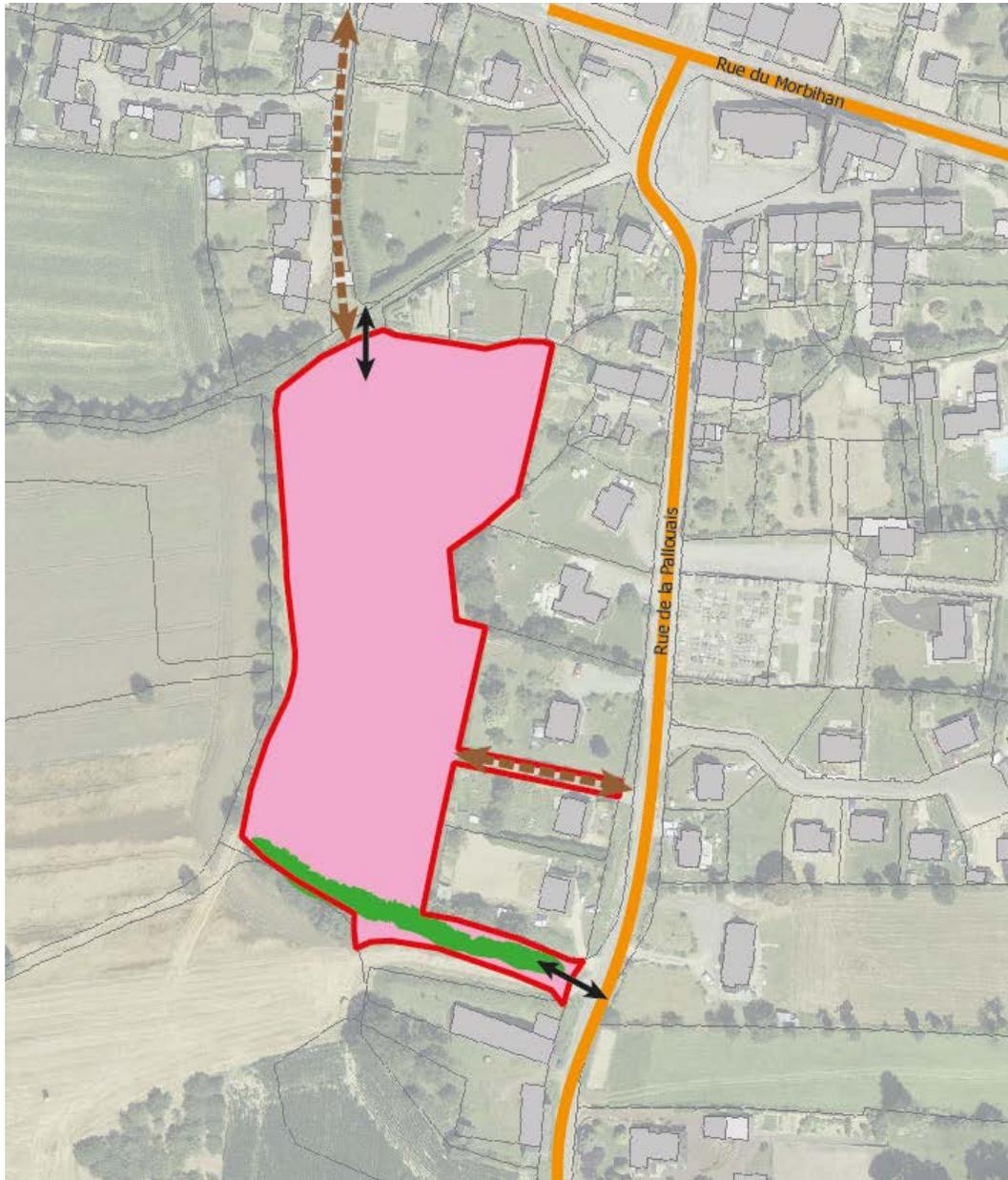
Des solutions alternatives de gestion des eaux pluviales seront recherchées (aménagement de noues dans les espaces verts, fossés ou noues en bordure de voie...) ainsi que l'infiltration à la parcelle des eaux de pluie.

Les constructions privilégieront une exposition favorable aux apports thermiques solaires.

### 6 Programmation

Surface de la zone constructible : 1,18 ha.

Nombre minimum de logements : 17 (densité de 15 logements par ha).



**Légende**

 Périmètre d'étude

**Affectation principale des sols**

 Secteur à vocation d'habitat

**Déplacements**

 Voie existante

 Principe d'accès

 Principe de liaison douce

**Élément à conserver**

 Haie à conserver

