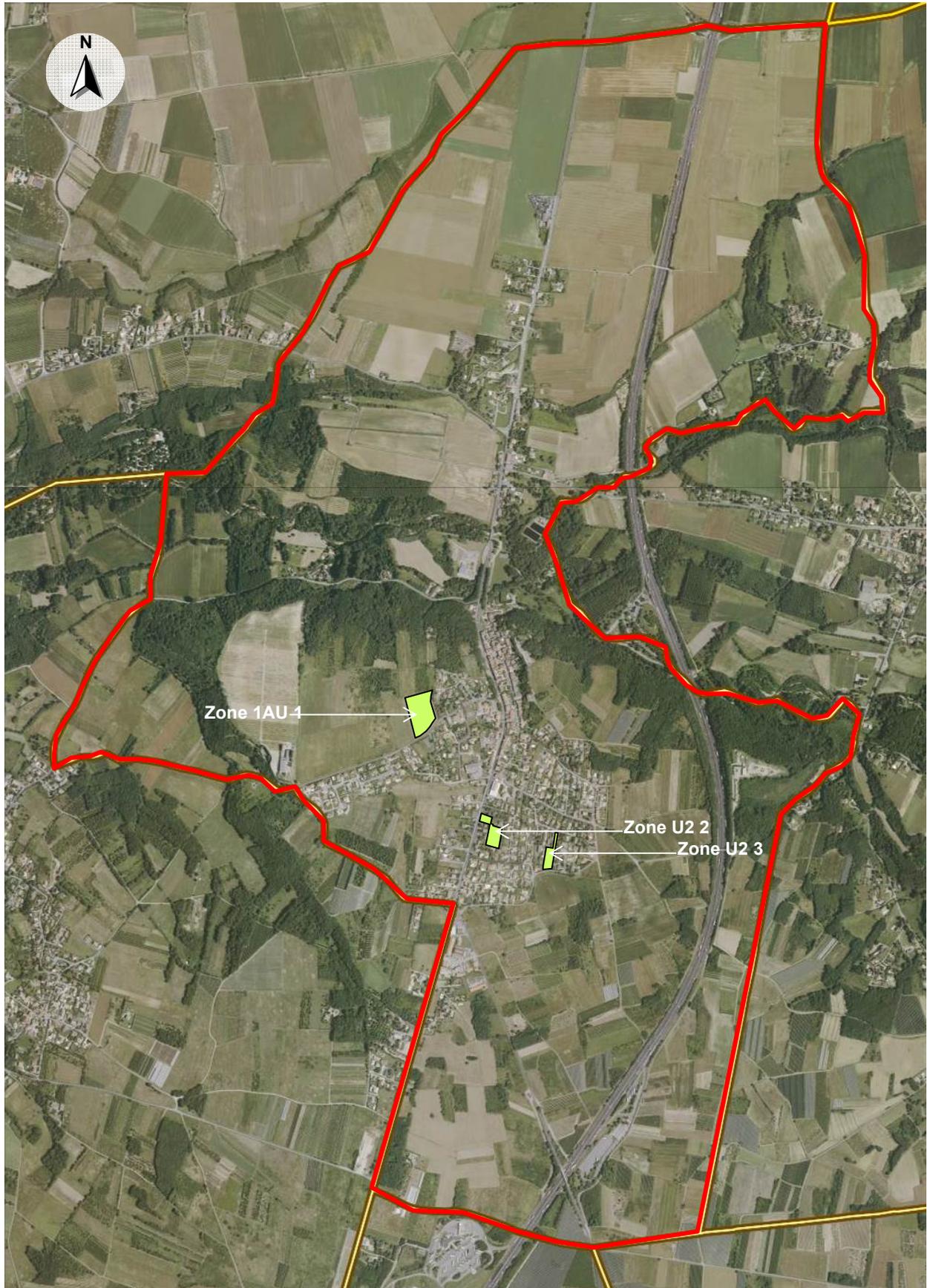


# SOMMAIRE

|   |           |
|---|-----------|
| <b>LOCALISATION DES ZONES SOUMISES A UNE ORIENTATION<br/>D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION .....</b>                        | <b>3</b>  |
| <b>DISPOSITIONS COMMUNES A CHAQUE ZONE PRESENTEE CI-APRES.....</b>  | <b>4</b>  |
| <b><i>ZONE 1AU 1 (L'INDICE CORRESPOND AU NUMERO DE L'OAP).....</i></b>  | <b>5</b>  |
| <b>ZONE U2 2 .....</b>  | <b>7</b>  |
| <b>ZONE U2 3 .....</b>  | <b>9</b>  |
| <b>BILAN DU POTENTIEL DE LOGEMENTS SUR LES ZONES SOUMISES A UNE<br/>ORIENTATION D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION .....</b> | <b>11</b> |

**LOCALISATION DES ZONES SOUMISES A UNE ORIENTATION D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION**



## DISPOSITIONS COMMUNES A CHAQUE ZONE PRESENTEE CI-APRES

### Principe de voirie

Tous les lots seront distribués par la voirie interne, sauf impossibilité technique et après avis des services concernés.

### Principe d'espaces collectifs

Un assainissement regroupé de type collectif pourrait éventuellement être implanté au sein des espaces verts tout en étant aménagé avec des jeux pour enfants... pour les secteurs non desservis par l'assainissement collectif.

### Principe d'implantation au sein de la parcelle

L'orientation du faîtage principal du toit sera réalisée de manière parallèle au sens de la pente du terrain tout en recherchant une bonne exposition pour la façade principale.

### Principe de protection des éléments identitaires

Les arbres isolés, haies bocagères, murets... devront être préservés au maximum.

### Principe de stationnement visiteur

Se reporter au Règlement.

Cet espace pourra être mutualisé avec l'espace collectif (pas de stationnement longitudinal dans la mesure du possible).

### Principes d'aménagement

Les dispositions exposées aux pages ci-après restent des principes. Ils doivent donc être interprétés avec une certaine souplesse pour parfaire les différents projets situés dans ces espaces à enjeux.

**ZONE 1AU 1 (L'INDICE CORRESPOND AU NUMERO DE L'OAP)**



Source : extrait de la vue aérienne de Géoportail

- Zone soumise à l'OAP
- Zone fermée à l'urbanisation
- Voie de desserte à double sens
- Zone de rencontre à sens unique
- Liaison douce ou cheminement doux
- Principe d'implantation du bâti
- Espace public et/ou collectif
- Principe de découpage parcellaire à titre indicatif
- Emplacement réservé

**SUPERFICIE DE LA ZONE** : 1,28 hectare (12870 m<sup>2</sup>)

**MODALITES OPERATOIRES** : une seule opération d'ensemble sur la totalité de la zone.

Possibilité d'envisager un PUP (projet urbain partenarial) ou d'une taxe d'aménagement majorée pour le financement de la mise à niveau des réseaux et des équipements publics.

**PRINCIPES D'AMENAGEMENT :**

**Principe de voirie**

Aménager une voie de desserte à double sens avec un accès entrant et sortant donnant sur la rue des Ecoles. Cette voie est destinée à terme à desservir également la zone 2AU en rejoignant le chemin rural situé en limite Nord-Est du bourg.

Des voies secondaires seront à aménager en zones de rencontre et à sens unique pour desservir la zone de manière sécurisée et pour ne pas avoir de voies en impasse. A ce titre, elles pourront être prolongées dans le cas d'une éventuelle extension urbaine à plus ou moins long terme.

Ces zones de rencontre auront une largeur de 4 m et seront raccordées à la voie structurante à double sens.

**Principe en matière de stationnement**

Le stationnement public se fera au niveau de l'entrée zone plutôt que le long des voies.

**Principe de liaison douce**

Un cheminement doux sera à aménager le long de la voie à double sens.

Les voies aménagées en zone de rencontre permettent quant à elles leur partage par l'ensemble des usagers.

**Principe pour les espaces publics et/ou collectifs et plantations**

Prévoir un espace public ou collectif au Sud de la zone comprenant un parking pour les visiteurs.

**PRINCIPE DE REPARTITION DES LOGEMENTS :**

**28 logements dont 20 % de logements sociaux**

**Répartition :**

- **Petites maisons de ville en R+1** : une superficie moyenne de 380 m<sup>2</sup> par lot est attendue soit 16 lots + ou – 1.
- **Logements collectifs** : 12 logements collectifs en R + 2.
- La densité relativement importante mise en œuvre sur ce secteur est en lien avec la proximité de ce dernier par rapport au centre-bourg.

**PRINCIPE D'IMPLANTATION DES LOGEMENTS :**

Les constructions seront implantées de manière à rechercher une exposition favorable des façades principales et des jardins.

**EMPLACEMENT RESERVE :**

Prévoir un emplacement réservé pour permettre la création d'une liaison douce connectée avec le quartier Est existant.

**POINTS SUR LES RESEAUX :**

La zone est desservie par l'ensemble des réseaux.

Cependant, du fait de la saturation des réseaux d'assainissement, l'urbanisation sera conditionnée par leur mise à niveau.

**ZONE U2 2**



Source : extrait de la vue aérienne de Géoportail

-  Zone soumise à l'OAP
-  Voie de desserte à double sens
-  Zone de rencontre à sens unique
-  Principe d'implantation du bâti
-  Espace public et/ou collectif
-  Principe de découpage parcellaire à titre indicatif
-  Espacement réservé
-  Principe d'aménagement du carrefour

**SUPERFICIE DE LA ZONE** : 0,51 hectare (5251 m<sup>2</sup>)

**MODALITES OPERATOIRES** : Une ou deux opération(s) d'ensemble

Possibilité d'envisager un PUP (projet urbain partenarial) ou d'une taxe d'aménagement majorée pour le financement de la mise à niveau des réseaux et des équipements publics.

**PRINCIPES D'AMENAGEMENT :**

**Principe de voirie**

Il s'agit d'aménager une zone de rencontre à sens unique dont l'accès entrant s'effectuera depuis la Route Nationale 7 et la sortie se fera par l'impasse Lot des Sables.

Le traitement de cette voie en zone de rencontre permet un partage de la voie par l'ensemble des usagers (véhicules, piétons, cycles, Personne à Mobilité Réduite).

La liaison depuis la RN7 permet d'éviter la création de voie en impasse.

Le sens unique avec une sortie prévue sur l'impasse Lot des Sables a pour objectif de sécuriser la voie et de ne pas créer de nouvelle sortie donnant sur la RN7.

Néanmoins, il est à prévoir d'aménager le carrefour pour sécuriser le sens entrant et de créer un palier intermédiaire destiné à marquer l'approche du centre-ville et à faire ralentir les usagers en véhicule.

**Principe en matière de stationnement**

- Le stationnement privé se fera à la parcelle dans les deux cas,
- Le stationnement public se fera au sein de la zone.

**Principe de liaison douce**

Elle est assurée par la zone de rencontre.

**Principe pour les espaces publics et/ou collectifs et plantations**

Prévoir des espaces verts de part et d'autre de la zone de rencontre. Au niveau du secteur Sud, l'espace vert aura une largeur minimum de 5 m afin de pouvoir implanter les constructions à l'alignement de l'espace public ou collectif.

**PRINCIPE DE REPARTITION DES LOGEMENTS :**

**10 logements**

**Répartition :**

- **Petites maisons de ville en R+1** : une superficie moyenne de 400 m<sup>2</sup> par lot est attendue soit 10 lots + ou - 1.

**PRINCIPE D'IMPLANTATION DES LOGEMENTS :**

Les constructions seront implantées de manière à rechercher une exposition favorable des façades principales et des jardins.

**EMPLACEMENT RESERVE :**

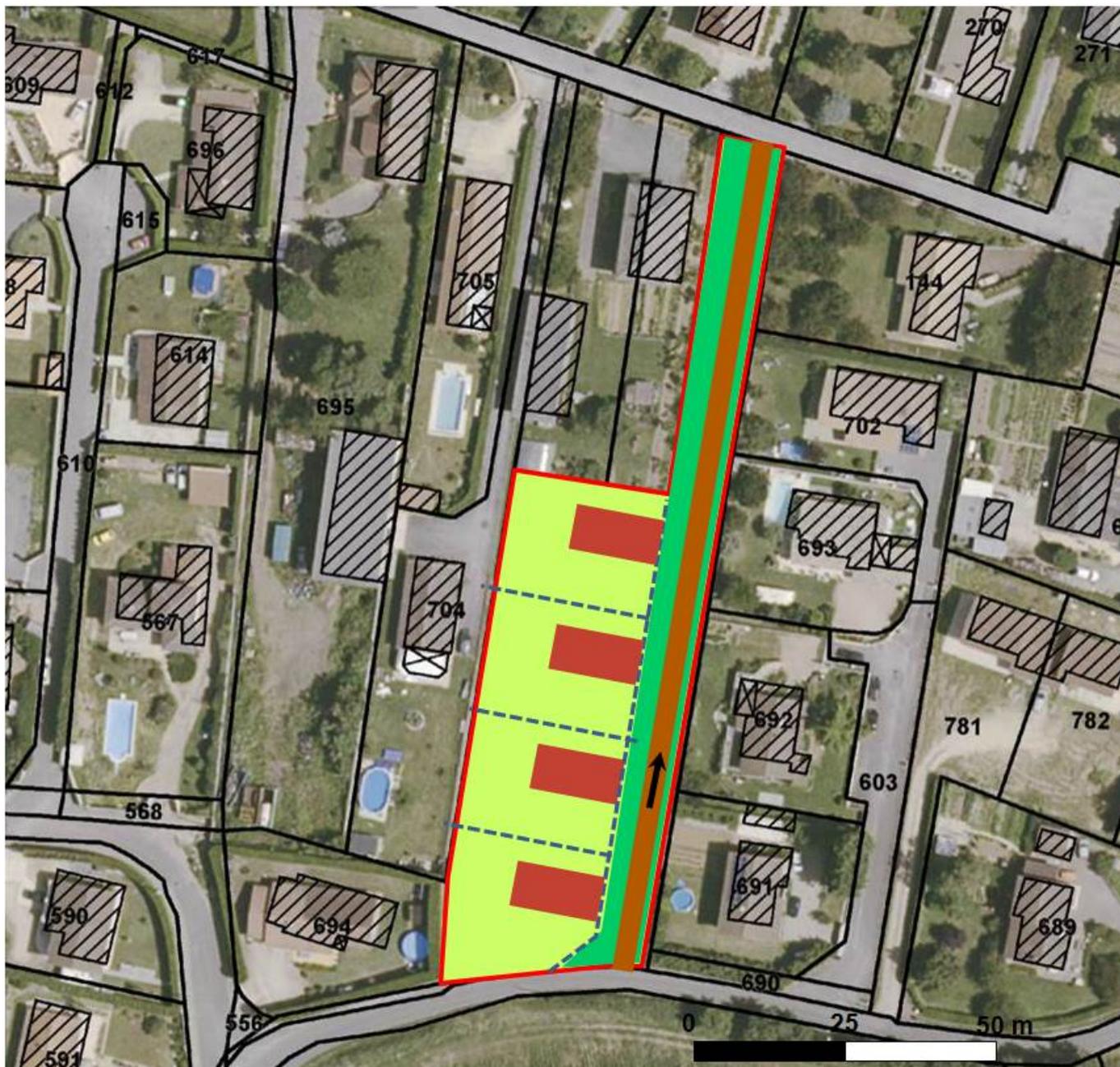
Prévoir un emplacement réservé pour assurer la liaison douce entre la zone et la RN7.

**POINTS SUR LES RESEAUX :**

La zone est desservie par l'ensemble des réseaux.

Cependant, du fait de la saturation des réseaux d'assainissement, l'urbanisation sera conditionnée par leur mise à niveau.

**ZONE U2 3**



Source : extrait de la vue aérienne de Géoportail

- Zone soumise à l'OAP
- Zone de rencontre à sens unique
- Principe d'implantation du bâti
- Espace public et/ou collectif
- Principe de découpage parcellaire à titre indicatif

**SUPERFICIE DE LA ZONE** : 0,37 hectare (3692 m<sup>2</sup>)

**MODALITES OPERATOIRES** : une seule opération d'ensemble sur la totalité de la zone.

Possibilité d'envisager un PUP (projet urbain partenarial) ou d'une taxe d'aménagement majorée pour le financement de la mise à niveau des réseaux et des équipements publics.

**PRINCIPES D'AMENAGEMENT :**

**Principe de voirie**

Il s'agit d'aménager une zone de rencontre à sens unique ou à double sens reliant le chemin des Vignes à l'impasse du Maconnay. Outre l'objectif de desservir les futures habitations, cette voie de desserte a pour objectif d'assurer le maillage inter-quartier.

Le traitement de cette voie en zone de rencontre permet un partage de la voie par l'ensemble des usagers (véhicules, piétons, cycles, PMR),

**Principe de liaison douce**

Elle est assurée par la zone de rencontre.

**Principe pour les espaces publics et/ou collectifs et plantations**

Prévoir un espace vert le long de la zone de rencontre. Ce dernier pourra être replanté d'un alignement d'arbres fruitiers pour rappeler le verger.

**PRINCIPE DE REPARTITION DES LOGEMENTS :**

**4 logements**

**Répartition :**

- **Habitat pavillonnaire en R+0 à R+1** : une superficie moyenne de 550 m<sup>2</sup> par lot est attendue soit 4 lots + ou – 1, pour rester en cohérence avec les habitations voisines.

**PRINCIPE D'IMPLANTATION DES LOGEMENTS :**

Les constructions seront implantées de manière à rechercher une exposition favorable des façades principales et des jardins.

**POINTS SUR LES RESEAUX :**

La zone est desservie par l'ensemble des réseaux.

Cependant, du fait de la saturation des réseaux d'assainissement, l'urbanisation sera conditionnée par leur mise à niveau.

**BILAN DU POTENTIEL DE LOGEMENTS SUR LES ZONES SOUMISES A UNE  
ORIENTATION D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION**

| Secteurs  | Superficie du site en hectare | Superficie du site en hectare réellement constructible (hors voirie, espaces verts, noues, éléments naturels à préserver) | Hypothèse moyenne du nombre total de logement |
|---|-------------------------------|---|---|
| Zone 1AU 1  | 1,28                          | 0,73  | 28  |
| Zone U2 2   | 0,52                          | 0,4   | 10  |
| Zone U2 3   | 0,37                          | 0,22  | 4   |
| <b>TOTAL de surface potentiellement constructible</b> | <b>2,17</b>                   | <b>1,35</b>   | <b>42</b>                                     |

**Densité :**

- 19 logements/ha environ,
- ou 31 logements/ha (surface réellement constructible (hors voirie, espaces verts, noues, éléments naturels à préserver...))