

DEPARTEMENT DE LA MAYENNE



COMMUNE DE CONGRIER



PLAN LOCAL D'URBANISME

Document n° 3 : Orientations d'Aménagement et de Programmation

**Déclaration de projet emportant
mise en compatibilité du PLU**

Vu pour être annexé à la délibération
du 16 septembre 2021

AVANT PROPOS

« Les orientations peuvent définir les actions et opérations nécessaires pour mettre en valeur l'environnement, les paysages, les entrées de ville et le patrimoine, lutter contre l'insalubrité, permettre le renouvellement urbain et assurer le développement de la commune. Elles peuvent comporter un échéancier prévisionnel de l'ouverture à l'urbanisation des zones à urbaniser et de la réalisation des équipements correspondants.

Elles peuvent porter sur des quartiers ou des secteurs à mettre en valeur, réhabiliter, restructurer ou aménager.

Elles peuvent prendre la forme de schémas d'aménagement et préciser les principales caractéristiques des voies et espaces publics. »

Principes d'application des orientations d'aménagement et de programmation

Les modes de représentation utilisés sont schématiques. Il s'agit bien d'indiquer les orientations, les principes d'aménagement avec lesquels les projets de construction ou d'aménagement doivent être compatibles.

Ces schémas n'ont donc pas pour objet de délimiter précisément les éléments de programme de chaque opération, ni d'indiquer le détail des constructions ou des équipements qui pourront y être réalisés. Leur finalité est de présenter le cadre d'organisation et d'armature urbaine dans lequel prendront place les projets d'aménagement. Ces schémas constituent un guide pour l'élaboration des projets d'aménagement. L'implantation et la nature des constructions sont précisées dès à présent (ordre de grandeur) pour une meilleure approche technique et foncière de l'opération. La mise en œuvre d'études pré-opérationnelles viendra utilement préciser le projet.

1-Principes communs applicables à tout le territoire communal : orientations d'aménagement « thématiques »

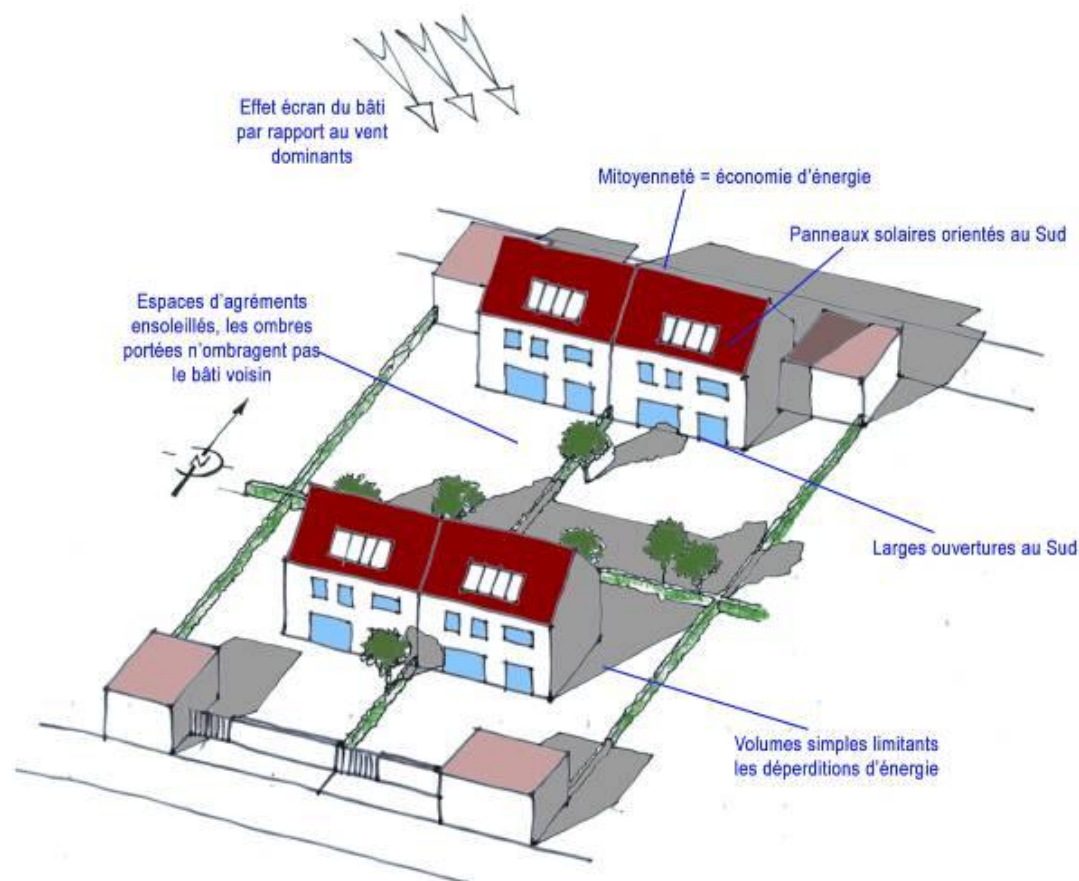
Ces schémas exposent les principes de construction et d'aménagement que la commune souhaite voir respecter pour une meilleure qualité environnementale des projets d'urbanisme. Les aménageurs et constructeurs devront clairement justifier de la réelle prise en compte de ces objectifs dans leur projet.

OPTIMISER LES PERFORMANCES ENERGETIQUES DES LOGEMENTS

✦ L'implantation du bâti et le tracé des voies de desserte doivent être réfléchis de sorte à optimiser la production ou les économies d'énergie : orientation par rapport au soleil et aux vents dominants, positionnement des ouvertures principales vers le sud, étude des ombres portées des constructions voisines, possibilité de mitoyennetés, etc.

✦ Les constructions devront présenter un volume simple et compact pour limiter les déperditions de chaleur. Les ouvertures principales seront positionnées au sud.

✦ Des dispositifs de production d'énergie renouvelable pourront être mis en œuvre, à condition de soigner leur intégration (panneaux solaires thermiques, photovoltaïques, pompes à chaleur, etc.).



ECONOMISER L'ESPACE ET LES LINEAIRES DE VOIES ET RESEAUX

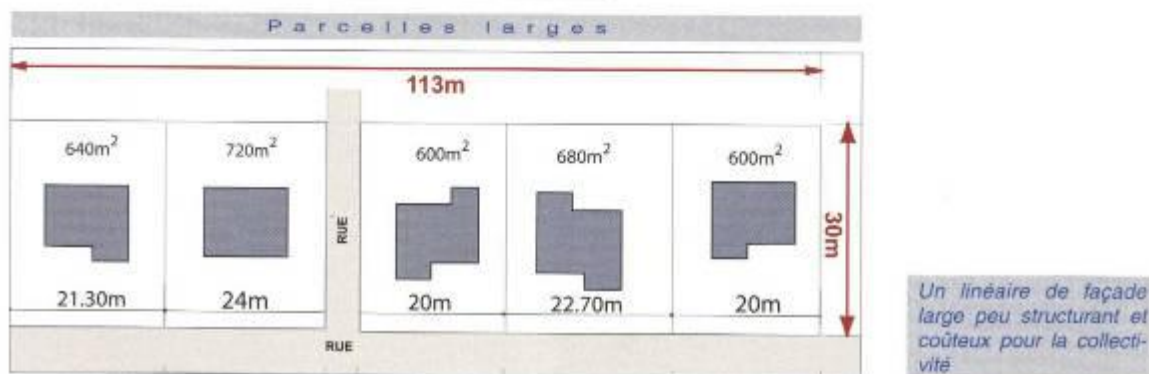
P OUR UN PARCELLAIRE SUPPORT D'UN DEVELOPPEMENT COHERENT

Incidence de la forme parcellaire sur le tissu urbain

Les parcelles de forme allongée, avec une largeur sur rue réduite doivent être privilégiées. Elles permettent :

- une utilisation plus rationnelle de la parcelle par le bâti,
- la réduction des coûts de VRD (nombre de lots desservis supérieur),
- la production d'un tissu urbain plus cohérent car favorisant la mitoyenneté.

Le **linéaire sur rue** des parcelles ne devrait **pas excéder 18 m**, au-delà l'excès de largeur ne génère que de vastes espaces vides mal organisés.



Extrait de :

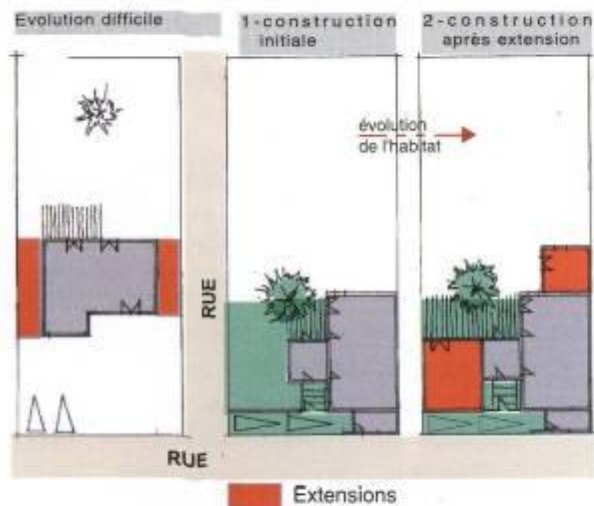
« Le lotissement, pour un projet urbain de qualité », CAUE du Morbihan.

PRIVILEGIER UNE IMPLANTATION AUTORISANT LES EXTENSIONS FUTURES

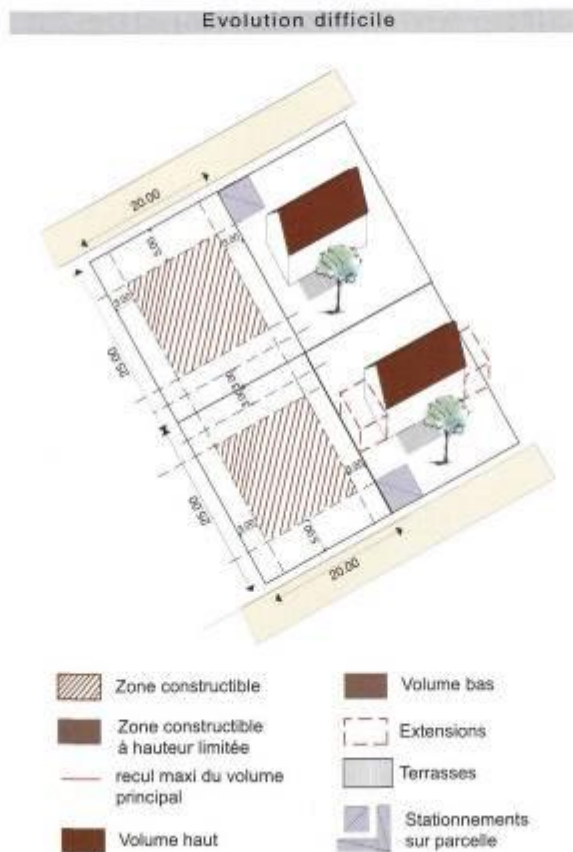
Une implantation autorisant les extensions futures

Pour un projet réellement évolutif

Un projet ne doit pas être figé par une occupation peu rationnelle du terrain. La maison doit pouvoir **évoluer en même temps que les besoins de la famille**.



Contrairement à l'implantation au centre de la parcelle, la construction en mitoyenneté facilite les possibilités d'extension. Des **volumes annexes peuvent être réalisés dans le temps**. La multiplication des volumes enrichit l'architecture de la rue et renforce l'intimité des jardins.

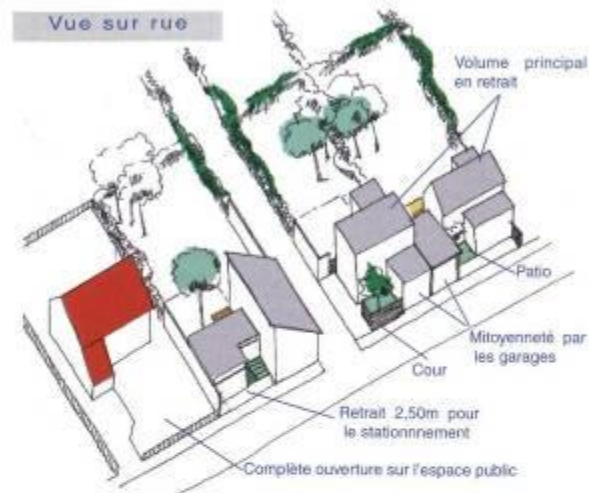


Extrait de :
« Le lotissement, pour un projet urbain de qualité », CAUE du Morbihan.

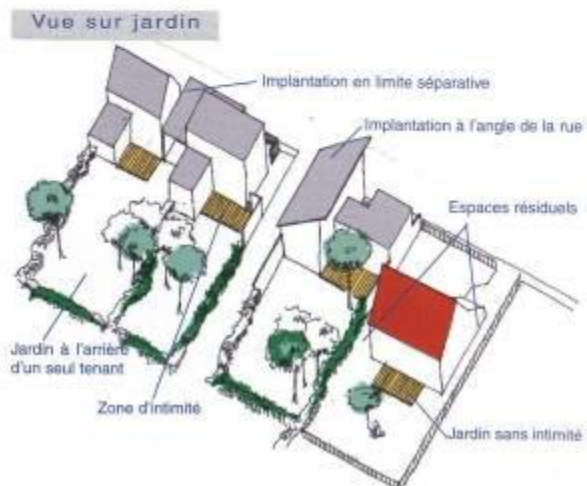
GERER LES VUES ET PRESERVER L'INTIMITE

Une organisation du bâti visant à préserver l'intimité

Contrairement à la maison implantée en milieu de parcelle où aucun élément construit ne fait barrage au regard des passants, l'habitation implantée en front de rue préserve l'intimité.



La transition espace public/espace privé peut se faire par un système de cours ou de patios, lieux intermédiaires entre la maison et la rue. Il protège l'intimité des propriétés, du "chez soi"



Extrait de :
« Le lotissement, pour un projet urbain de qualité », CAUE du Morbihan.

UN TRAITEMENT QUALITATIF DES CLOTURES ET DES INTERFACES ESPACES PUBLICS / ESPACES PRIVÉS

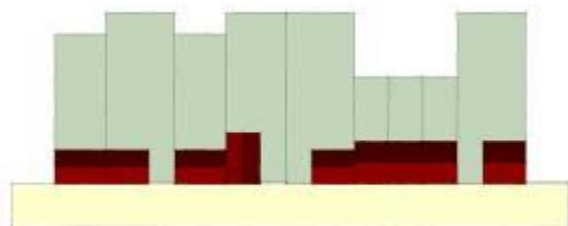


Schéma du haut : préservation de la continuité du bâti sur rue.

- Eviter les décrochements en rupture avec le mode d'implantation dominant sur les parcelles voisines (art. 6 et 7 du règlement du PLU).
- Soigner la qualité des façades sur rue

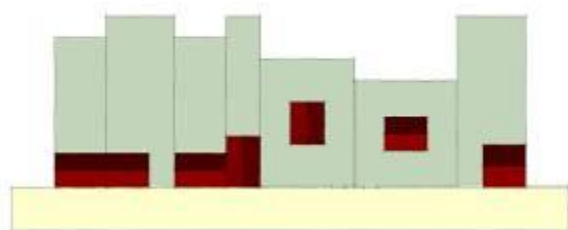
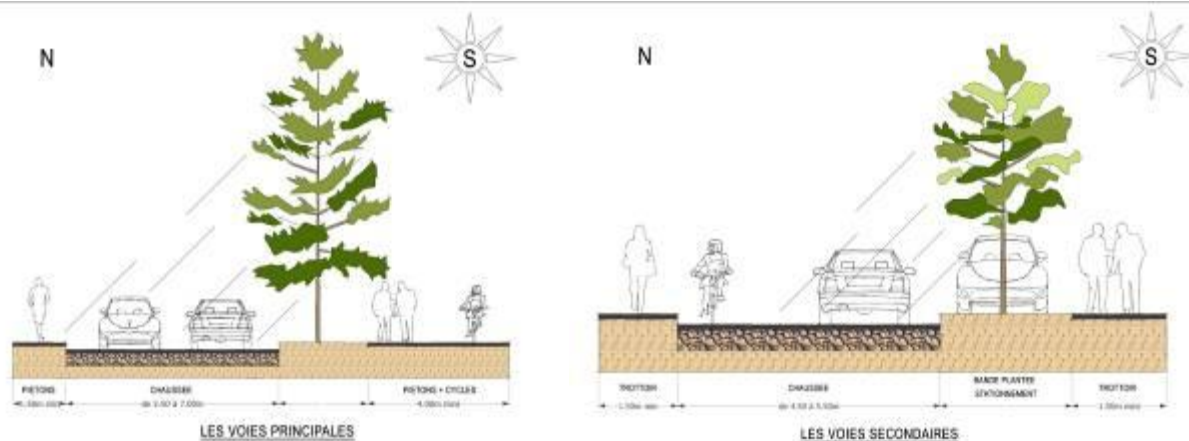


Schéma du bas : l'effet rue est rompu

L'interface espace public / espace privé peut être marqué par une clôture :

- Adapter le choix de clôture au site
- Proscrire les haies de thuyas ou laurier palme, sur rue, qui banalisent les espaces
- Assurer une cohérence entre la clôture et le bâti : matériaux, couleurs, hauteur ; éviter les disparités de matériaux
- Soigner l'intégration des coffrets électriques et boîtes aux lettres dans les clôtures ou dans le bâti (art. 11 du règlement du PLU)

ADAPTER LE TRAITEMENT DES VOIES A LEURS USAGES

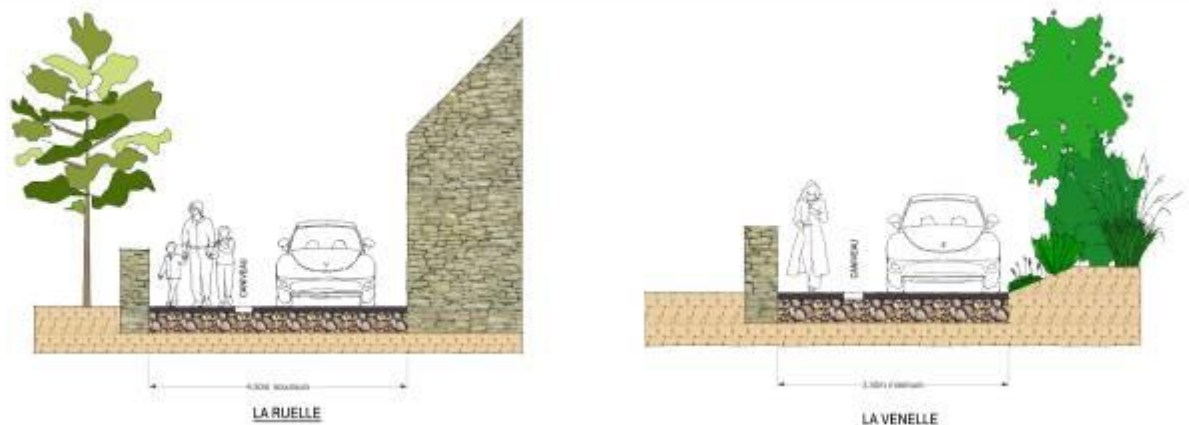


Les voies principales : rôle de liaison interquartier

- Éviter les accès individuels directs,
- Sécuriser les circulations piétonnes et cyclistes en les séparant de la chaussée,
- Adopter un traitement paysagé adapté à son importance et veiller à ce que les ombres portées des plantations évitent d'ombrager les jardins

Les voies secondaires : rôle de desserte d'un quartier

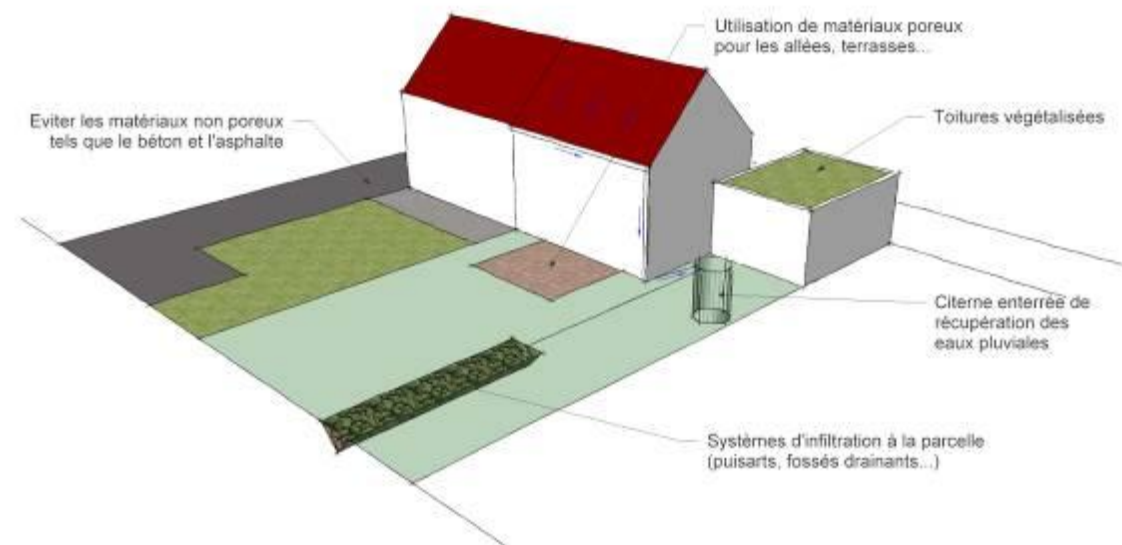
- Marquer une différence de traitement de la voie pour indiquer sa moindre importance par rapport aux voies principales (chaussée plus étroite, stationnement longitudinal,...),
- Éviter les voies sans issue pour faciliter les liaisons et ne pas segmenter les quartiers.



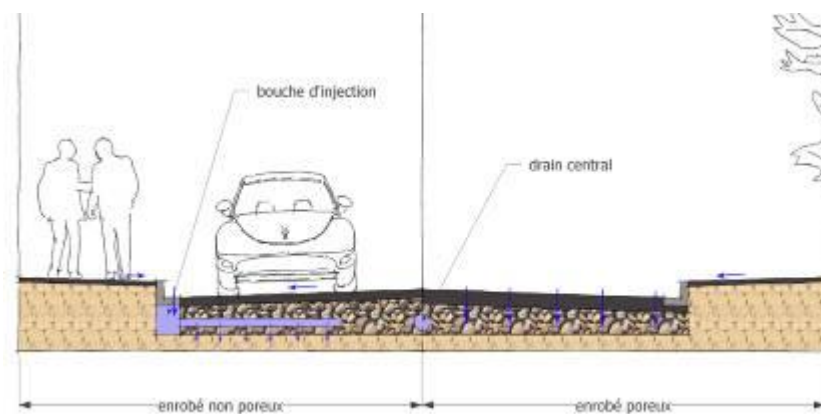
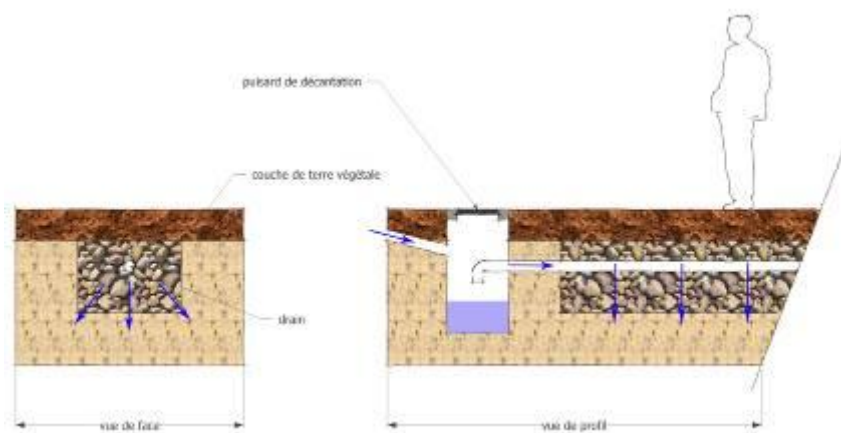
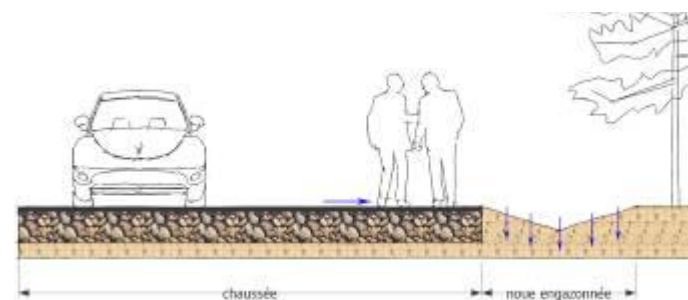
Les voies de desserte (ruelle, venelle, cour) : rôle de desserte de quelques habitations

- Possibilités de circulation conjointe des piétons, cycles et automobiles,
- Accès individuels des logements,
- Emprise plus étroite,
- Privilégier des traitements en cour, placette, venelle où la vitesse est très réduite,
- Les placettes doivent pouvoir se poursuivre par des liaisons piétonnes vers les autres quartiers.

INTEGRER LA GESTION DES EAUX DANS LA COMPOSITION DE L'OPERATION



- Adapter le système de gestion des eaux pluviales à la nature du terrain.
- Vérifier les possibilités d'infiltration par des études de sols spécifiques.



2-Principes d'aménagement spécifiques à certains secteurs : orientations d'aménagement spatialisées

OAP n° 1

Situation

Les terrains sont situés en partie Est du bourg, entre le cimetière, le terail et la RD 110.

Etat actuel du site

Le site est actuellement en prairie de pâture. La partie ouest est occupée en verger. Une parcelle au sud est occupée par l'école privée qui sera prochainement transférée dans de nouveaux locaux. L'espace libéré est constitué du bâtiment de l'école, du préau et de la cour.

Surface

La surface totale du site couvre environ 6,5 ha, dont 2,95 ha en zone 1AU et 0,46 ha en zone 2AU. Le reste de la zone est inscrit en secteur Ap, agricole protégé, où toute nouvelle construction est interdite, compte tenu de la vocation urbaine future du site (à plus longue échéance).

Enjeux urbains et objectifs

Les enjeux que recouvre l'aménagement du site du Terril sont multiples :

- **Développement de la commune** : le secteur du terril constitue la principale zone ouverte à l'urbanisation et doit accueillir l'essentiel des constructions prévues sur les 10 voire 20 prochaines années. Il s'agit par ailleurs d'un aménagement global qui devra répondre aux enjeux de mixité sociale, mixité générationnelle... par une offre de logements adaptée.

- **Redynamisation du bourg, pérennisation des équipements et rentabilisation des investissements fait par la commune (groupe scolaire)** : Le secteur est directement accessible depuis le centre bourg. Un lien fonctionnel entre le bourg et le nouveau quartier devra donc être créé pour optimiser l'utilisation des commerces, services et équipements du bourg par les futurs habitants.

- **Préservation et mise en valeur d'éléments de patrimoine caractéristiques de la commune**, présents sur ou à proximité du secteur (Terril, vallée du Chéran, bâti au niveau du bourg...)

Il devra être réalisé un minimum de 40 logements sur l'ensemble des deux tranches.

Programme et principes d'aménagement

1- Accès :

Prescriptions :

Au Nord, le chemin de la Monité, permet d'accéder au site. Seule la partie amont de ce chemin sera aménagée de façon à desservir le site. La section aval du chemin, permettant de rejoindre le terail et la vallée du Chéran, devra préserver son aspect de chemin creux (non bitumé). L'accès par **la rue d'Anjou (RD 110)**, au niveau de l'ancienne école, devra faire l'objet d'un traitement spécifique, permettant de sécuriser l'entrée du site.

2- Desserte :

Prescriptions :

Les **voies de desserte des logements seront partagées** ; il s'agira d'espaces mixtes, ouverts à l'ensemble des usagers, sans aménagement spécifique (trottoirs). Ces voies devront être **adaptées à la nature et à l'importance des usages** qu'elles supportent, en veillant à éviter tout surdimensionnement. Une voie principale, reliant la rue de la Monité, au Nord, et la rue d'Anjou (RD 110), au Sud, permettra de desservir l'ensemble de l'opération. À partir de cette voie principale, des voies secondaires, seront dédiées à la desserte des logements. Le souhait de la commune est de **réduire au maximum le linéaire et l'emprise des voies** en évitant les voies en impasse et places de retournement, relativement consommatrices en foncier.

Recommandations :

Afin de contraindre la vitesse et le stationnement en bord de voirie, des largeurs maximales seront appliquées :

4,8 mètres sur les voies à double sens,

3,5 mètres sur les voies en sens unique.

La vitesse maximale de circulation intra-quartier sera fixée à **30 km/h**.

3- Cheminements doux :

Prescriptions :

Des cheminements doux devront être aménagés pour :

- Rejoindre le centre-bourg
- Longer le futur quartier, en transition avec l'espace agricole, et relier les points remarquables proches du site (terail, vallée du Chéran...)

Ces chemins **seront traités sobrement, adaptés au contexte local et aux usages** qu'ils supportent.

Ils devront ainsi répondre aux principes suivants :

- Un traitement champêtre du chemin en transition avec le terail et l'espace agricole, en prenant en compte les risques de mouvement de terrain au voisinage du terail ;
- Un traitement plus « urbain » des chemins intraquartier (stabilisé par exemple),
- Un dimensionnement réduit des chemins intraquartier (1,4 m de large privilégié, à adapter selon les conditions techniques d'entretien et la nécessité d'accessibilité aux personnes à mobilité réduite),
- Une signalétique et des aménagements pour empêcher la circulation de véhicules motorisés (barrières et signalisation).

4- Stationnement :

Prescriptions :**Sur l'espace public :**

Le stationnement en bord de voirie sera fortement contraint par le profil des voies. Des aménagements ponctuels pourront également être envisagés (plots en bois par exemple).

Des **espaces de stationnements paysagers** (visiteurs, 3e et 4e voiture des ménages) seront implantés à **proximité des différents îlots bâtis**.

Sera privilégié un **traitement végétal des franges**, couplé lorsque c'est judicieux avec un système d'hydraulique douce (noues, tranchées drainantes...) collectant les eaux de ruissellement des parkings.

Recommandations :**Sur les parties privatives :**

Sur les parcelles privées, un **système « d'abri voiture »** ouvert pourra être privilégié. L'objectif est de limiter le risque d'une utilisation du garage comme espace de rangement avec un report de la voiture sur l'espace public.

5- Traitement des espaces publics :**Prescriptions :**

Un traitement sobre de l'espace public, limitant les coûts de mise en oeuvre et d'entretien sera préconisé. Pour cela, devront être respectés les objectifs suivants :

limiter au maximum les espaces verts résiduels, sans usage, par un découpage parcellaire adapté,

Favoriser la constitution d'un espace vert d'un seul tenant avec un ou des usages bien identifiés :

o **Espace de sensibilisation à la biodiversité** le long du chemin de promenade où pourront être installés des hôtels à insectes, nichoirs, panneaux explicatifs... Un traitement différencié (prairie fleurie) de cet espace pourra également être envisagé afin d'offrir plusieurs types d'habitat à la faune et à la flore locale,

o **Un bassin paysagé de récupération des eaux pluviales**, au point bas du secteur (cf. : III. Gestion des eaux pluviales »).

Recommandation :

Imposer un minimum de 70 % d'espaces cessibles sur la future opération

6- Clôtures :**Prescriptions :**

Sur le futur quartier, il sera imposé un **traitement végétal** des limites d'emprise publique :

Privilégier les essences à feuilles caduques

L'installation d'une clôture, grillage en limite d'emprise publique sera autorisée uniquement en arrière de la haie

7- Gestion des eaux pluviales :

Prescriptions :

Le futur aménagement devra **limiter au maximum l'imperméabilisation des espaces publics**, par :

Un **juste dimensionnement des voies de desserte** en fonction des usages et du trafic projeté (cf. partie sur les déplacements).

Le **choix d'un revêtement en partie perméable** (stabilisé, mélange « terre-pierre », dalles-gazon...) sur les parkings et les cheminements piétons, selon le contexte. Le choix du revêtement est laissé au maître d'oeuvre selon l'usage et les contraintes techniques (pente, fréquentation...).

Lorsque cela est possible, il sera préféré **une prise en charge alternative des eaux pluviales, via des techniques d'hydraulique douce** (noues, tranchées drainantes...). Là encore, le choix de la technique et de sa mise en oeuvre sera laissé à l'aménageur selon le contexte (pluviométrie, perméabilité du sol...) et le rendu souhaité (végétalisation).

En aval du projet (point bas), sera aménagé un bassin tampon, collectant l'ensemble des eaux pluviales et garantissant **un débit de fuite maximal de 2 l/s/ha** en sortie de zone.

L'intégration paysagère du bassin sera favorisée par :

Une emprise foncière limitée par une prise en charge en amont des eaux pluviales,

Un profil en pente douce ou en palier,

Une végétation diversifiée et adaptée à la présence plus ou moins prolongée de l'eau,

Une absence de grillage autour du bassin.

Les aménagements cités ci-dessus (bassin, noues...) devront être choisis et aménagés en prenant en compte leur coût global (entretien).

Recommandation :

Imposer un débit de fuite maximal de 1 l/s/ha.

8- Limiter l'imperméabilisation :**Prescriptions :**

Les parcelles privées devront comprendre un **pourcentage minimum en « espaces verts »** (jardin planté ou engazonné), comme précisé au règlement du PLU.

Recommandations :

Il pourra être encouragé la mise place de systèmes de récupération d'eaux pluviales. En effet, cela présente plusieurs avantages :

Économiser l'eau potable et réduire sa facture d'eau,

Limiter la saturation des réseaux,

Économiser l'énergie nécessaire au captage, au traitement et au transport d'eau potable.

9- Implantation du bâti :

Prescriptions générales :

Sur le futur quartier, l'implantation en limite d'emprise publique ou en limite séparative ne pourra être interdite. Les logements pourront s'implanter :

- A l'alignement ou en retrait de 1 m minimum,
- Sur la limite séparative (ou en retrait de 1 m minimum).

Prescriptions particulières :

Sur les îlots n°1 et 2 situés au Sud de l'allée et de la place centrale (cf. schéma ci-contre), devront être respectées les règles suivantes :

- **Des parcelles en lanière orientées Nord / Sud** (avec une tolérance en fonction de la forme de l'îlot) et ne devant pas dépasser **14 m** de large. L'idée est de :

- o Maximiser le nombre de logements sur l'îlot et le nombre de raccordements sur les réseaux
- o Inciter à la mitoyenneté et améliorer la performance énergétique des logements (compacité)

- **Une implantation de la maison dans une bande d'accroche comprise entre 1 et 4 m depuis l'emprise publique.** Cette règle est également valable pour l'îlot n°3.

L'objectif est de :

- o Créer une perspective, soutenir la rue et la place centrale par une implantation proche de l'emprise publique
- o Dégager des espaces de jardin coté Sud de la parcelle, d'un seul tenant, et en transition avec le cheminement piéton

Par ailleurs, sur l'ensemble des îlots situés de part et d'autre de l'allée et de la place centrale (îlots 1, 2, 3, 4, 5 et 6 sur le schéma ci-contre), **les façades des maisons devront nécessairement être parallèles à l'axe de la voie.**

Localisation des îlots :

**10- Eclairage public :****Prescriptions :**

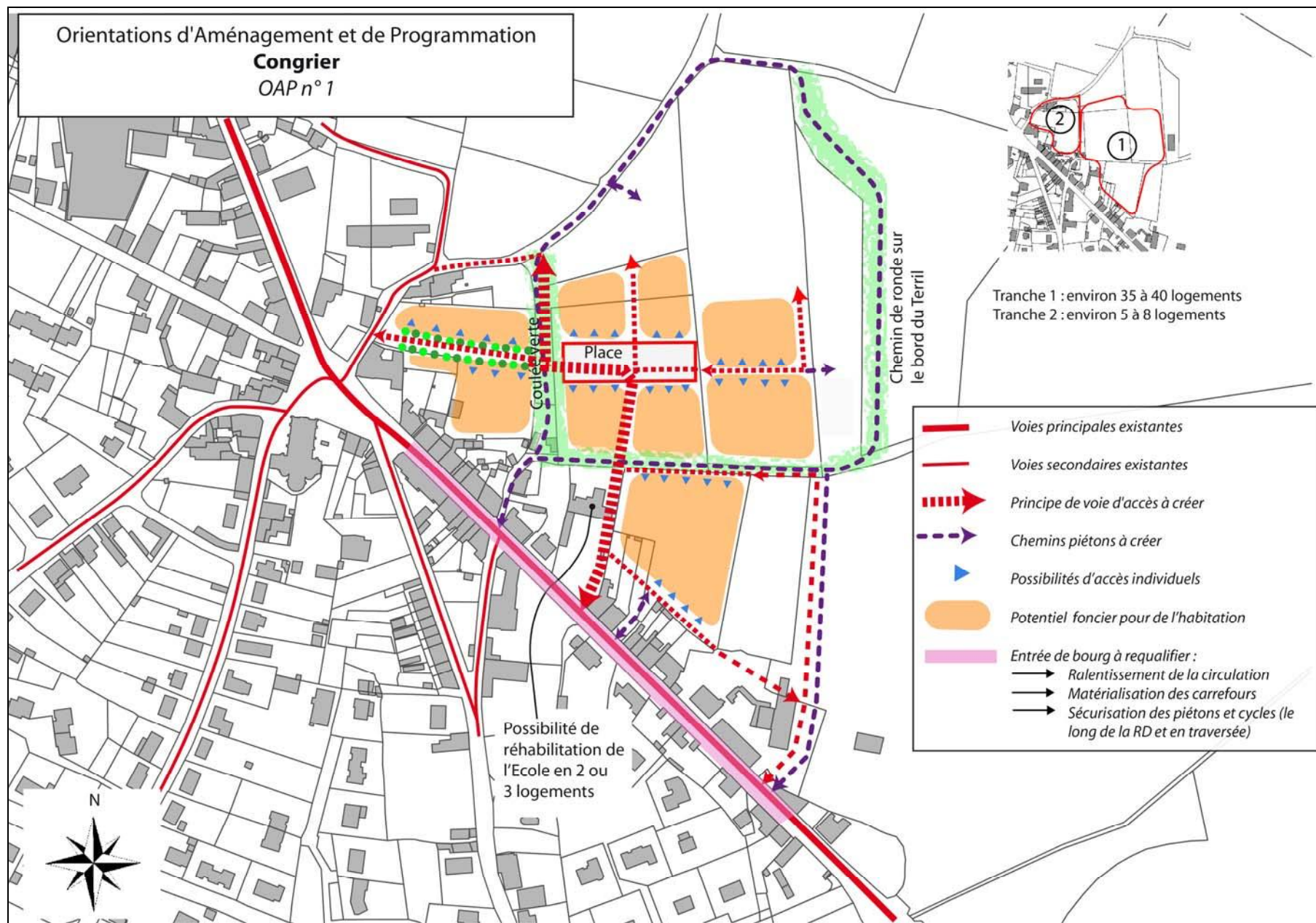
L'angle du flux lumineux émis devra être au minimum de 20 degrés sous l'horizontale. Le type d'éclairage sera adapté à l'usage des lieux. Il sera limité à :

10 à 20 lux pour les voies ouvertes à la circulation des véhicules,

10 lux pour les voies piétonnes et les aires de stationnement.

L'espacement des candélabres sera pensé pour trouver le bon compromis entre qualité de l'éclairage (adapté aux lieux) et limitation du nombre de points lumineux, tout en respectant la réglementation en vigueur.

Considérant des voies de desserte en espaces partagés, l'éclairage de ces voies devra assurer la sécurité de chaque usager.



OAP n° 2

Situation

Cette orientation porte sur la zone d'activités au nord-ouest du bourg. Le site est en grande partie occupé par l'entreprise DIRICKX. Les terrains encore libres de constructions sont situés entre la vallée inondable du Chéran et la voie de desserte de la zone d'activités.

Etat actuel du site

Les terres sont occupées en prairies.

En partie nord, les terrains présentent une déclivité vers le nord. Cette partie des terrains est inondable.

Une haie vient clore la partie ouest de la zone d'activités.

En partie sud, entre l'entreprise DIRICKX et la rue des Sports, un terrain reste non bâti, à côté de la salle du Chéran et face aux vestiaires des terrains de sports.

Surface

En parties nord et ouest, 1,3 ha sont encore disponibles pour la construction.

En partie sud, 4000 m² restent actuellement non bâtis.

Enjeux urbains et objectifs

Il s'agit d'achever le remplissage de la zone d'activités, le long de la voie principale, en optimisant l'utilisation du foncier et en tenant compte des contraintes d'inondation. Les constructions devront également veiller à limiter leur impact dans le paysage. On conservera donc les haies bocagères ceinturant le site.

Sur le terrain de 4000 m² au sud du secteur, l'enjeu est de permettre l'extension de l'entreprise tout en maintenant un espace tampon minimum entre l'entreprise et les habitations voisines.

Programme et principes d'aménagement

Prescriptions

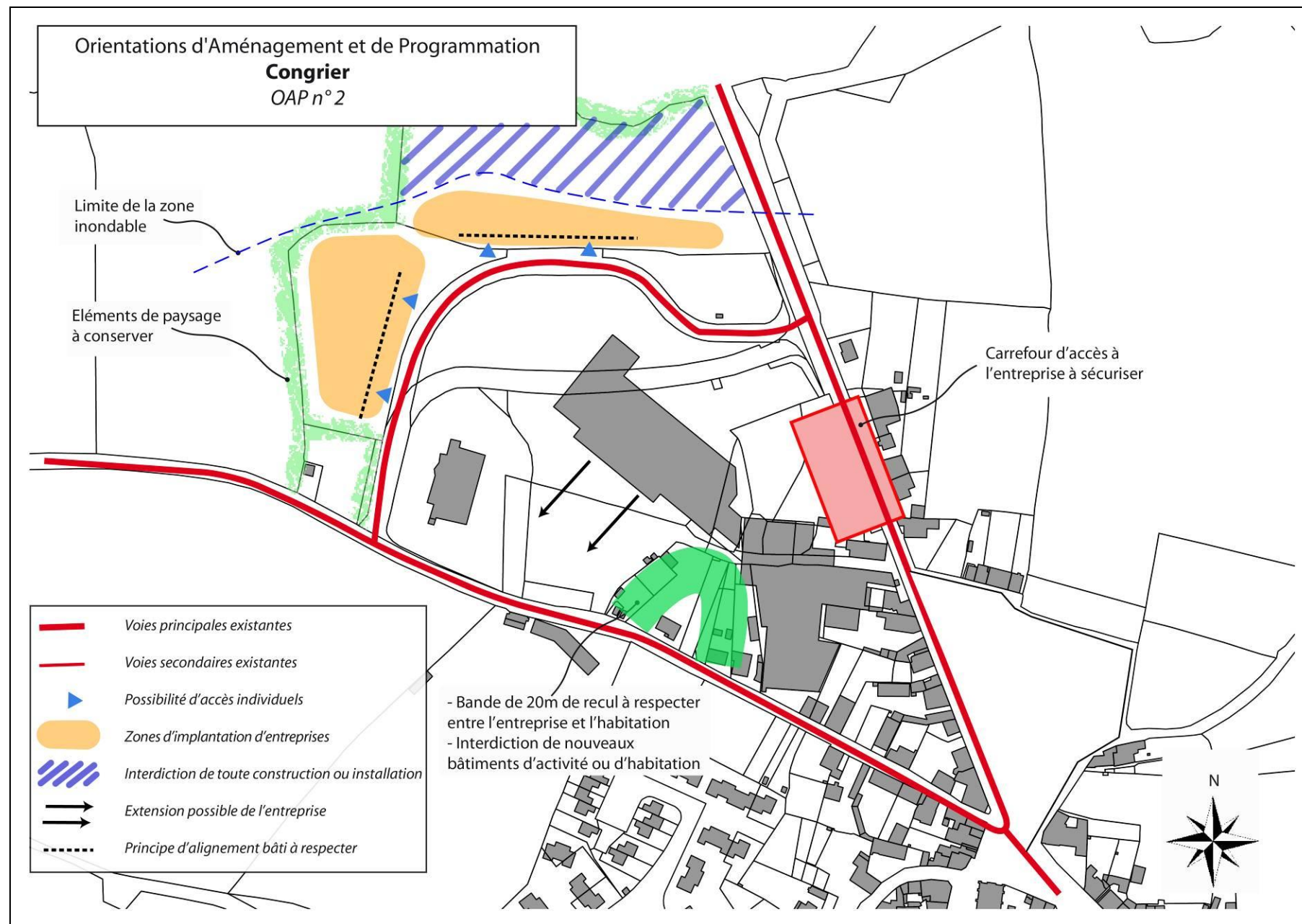
- Interdiction de toute construction ou installation en zone inondable
- Accès aux lots à positionner sur la voie principale desservant la ZA
- Alignements à respecter entre les façades des constructions pour ordonner l'espace public de la ZA
- Haies à conserver
- Espace tampon de 20 m de large à conserver entre habitation et activités
-

Recommandations

- Carrefour d'accès à l'entreprise depuis la RD110 à aménager et sécuriser

Echéancier d'ouverture à l'urbanisation, et équipements à réaliser

La zone peut être aménagée immédiatement.



OAP n° 3

Situation

Cette orientation porte sur la zone d'activités artisanale au sud-ouest du bourg. Un terrain est encore disponible pour l'accueil d'une entreprise.

Etat actuel du site

Les terrains de la ZA sont occupés par des entreprises artisanales. Le terrain restant est en friches.

Surface

Le terrain disponible présente une superficie d'environ 2000 m².

Enjeux urbains et objectifs

L'accès au dernier terrain doit être réalisé à partir de la voie de desserte de la ZA. Une amorce doit être laissée vers un prolongement éventuel à plus long terme de la ZA vers l'ouest.

Les plantations qui ceinturent la zone doivent être conservées pour intégrer les nouvelles constructions dans le paysage.

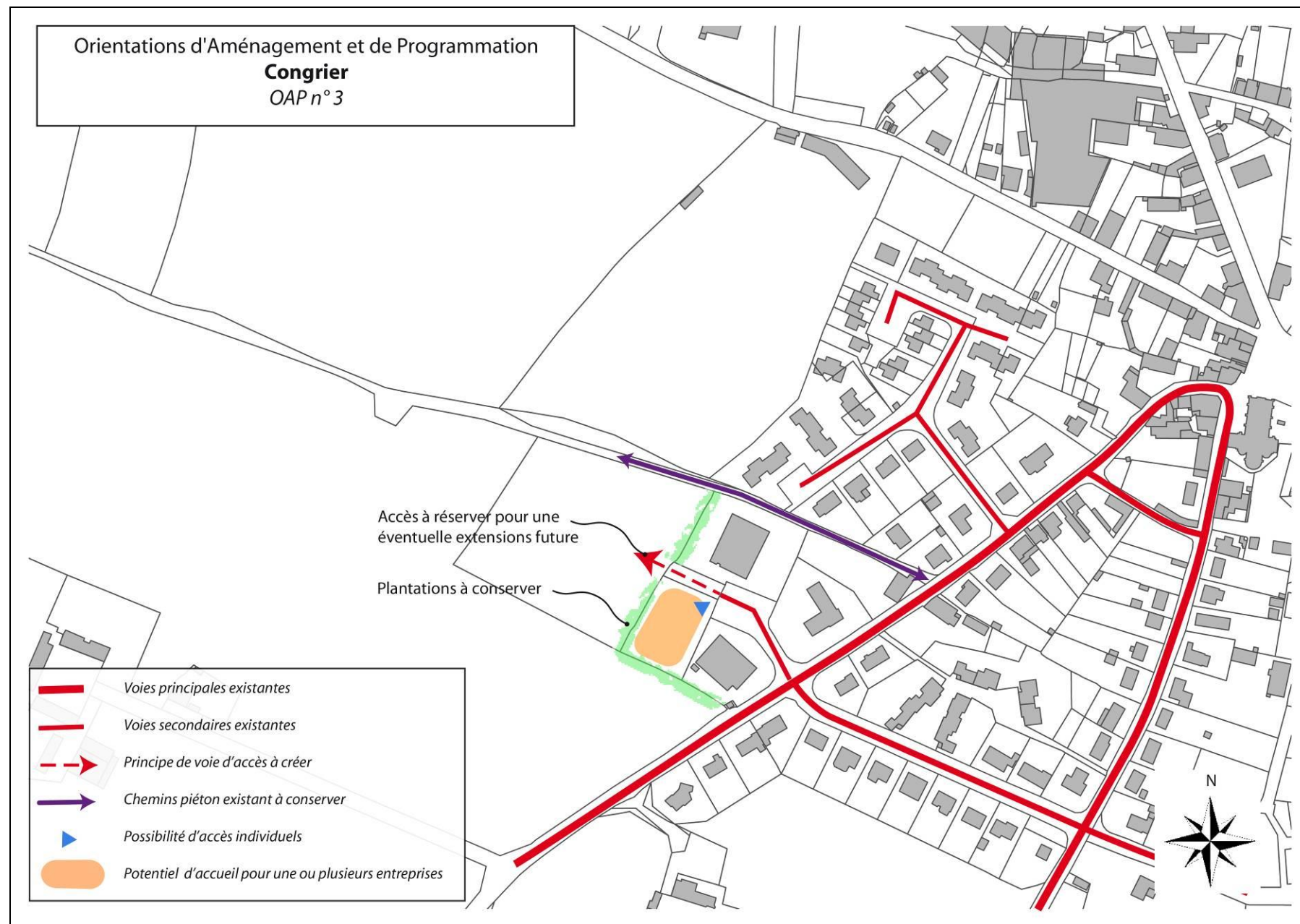
Programme et principes d'aménagement

Prescriptions

- Accès obligatoire sur la voie principale de la ZA
- Amorce vers l'Ouest à préserver
- Conserver les plantations aux pourtours de la zone
- Maintenir le chemin existant au nord de la zone

Echéancier d'ouverture à l'urbanisation, et équipements à réaliser

La zone peut être aménagée immédiatement.



OAP n° 4

Situation

Ce secteur est situé au cœur du bourg, à l'angle de la rue Royne et de la ruelle Barbotterie.

Etat actuel du site

Les terrains sont occupés par des jardins et par un abri en tôles. Ils font face au clos de l'école privée.

Surface

Le terrain présente une superficie d'environ 1500 m².

Enjeux urbains et objectifs

L'objectif est de pouvoir optimiser l'utilisation de ce terrain en cœur de bourg, au cas où un projet était envisagé. Il s'agit de prévoir un minimum de 3 logements. Le caractère urbain du site doit également être souligné par des éléments qui viendront marquer des continuités bâties le long des rues : clôtures maçonnées ou éléments bâtis.

Programme et principes d'aménagement

Prescriptions

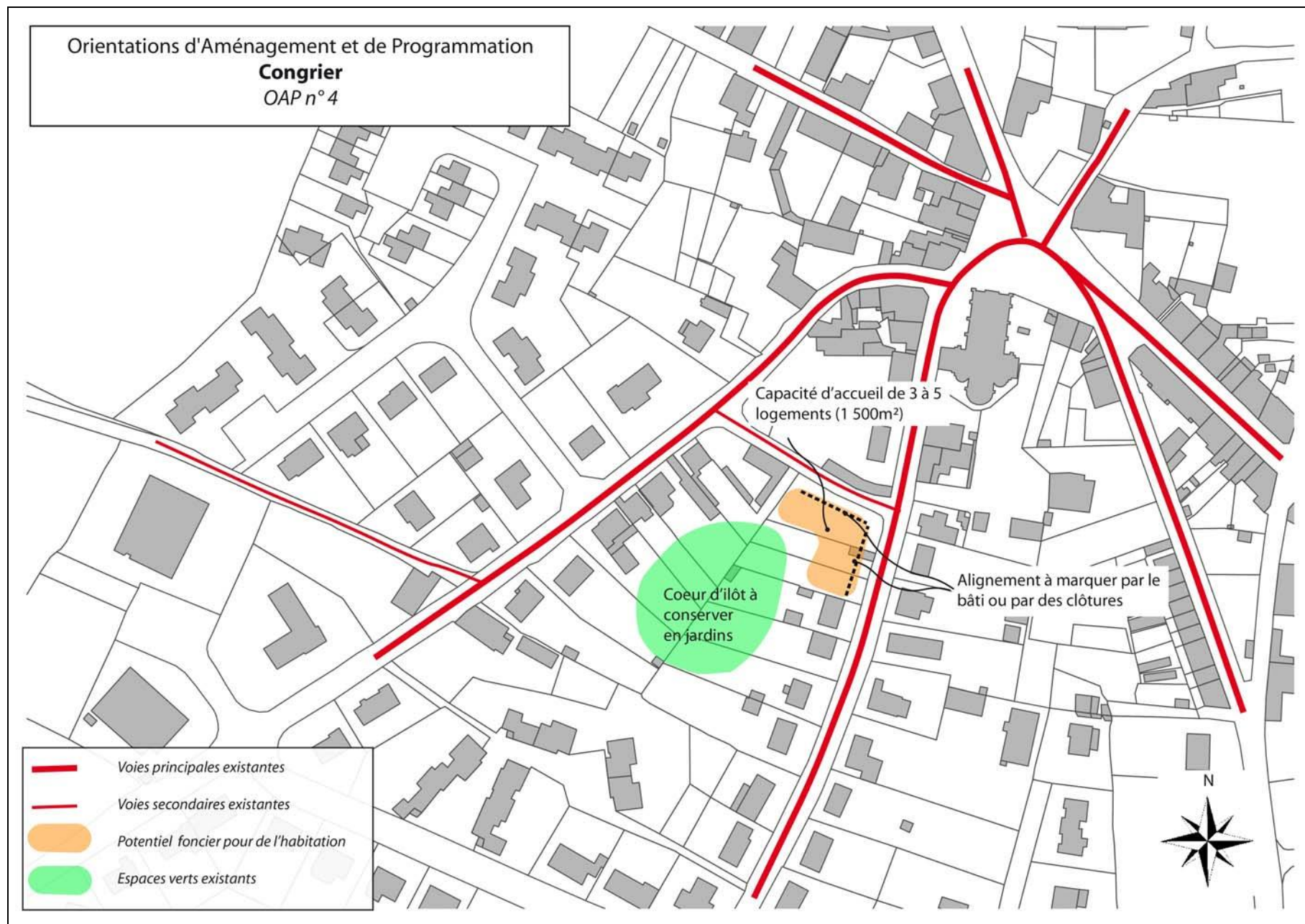
- Prévoir la possibilité, à terme, de réaliser au moins 3 logements sur la totalité des 3 parcelles
- Marquer des alignements parallèles à la rue par le bâti ou par des clôtures maçonnées
- Conserver les cœurs d'ilots en jardins

Recommandations

- Prévoir jusqu'à 5 logements sur la totalité des 3 parcelles

Echéancier d'ouverture à l'urbanisation, et équipements à réaliser

La zone peut être aménagée immédiatement.



OAP n° 5

Situation

Ce secteur est situé rue de la Forêt, proche du centre bourg.

Etat actuel du site

La parcelle est occupée en jardin et pré. Une habitation est implantée perpendiculairement à la rue, en partie nord de la parcelle.

Surface

En excluant la partie bâtie, le terrain présente une superficie d'environ 2000 m².

Enjeux urbains et objectifs

L'objectif est de pouvoir optimiser l'utilisation de ce terrain en cœur de bourg, au cas où un projet était envisagé. Il s'agit de prévoir un minimum de 2 logements. Le caractère urbain du site doit également être souligné par des éléments qui viendront marquer des continuités bâties le long des rues : clôtures maçonnées ou éléments bâtis.

Programme et principes d'aménagement

Prescriptions

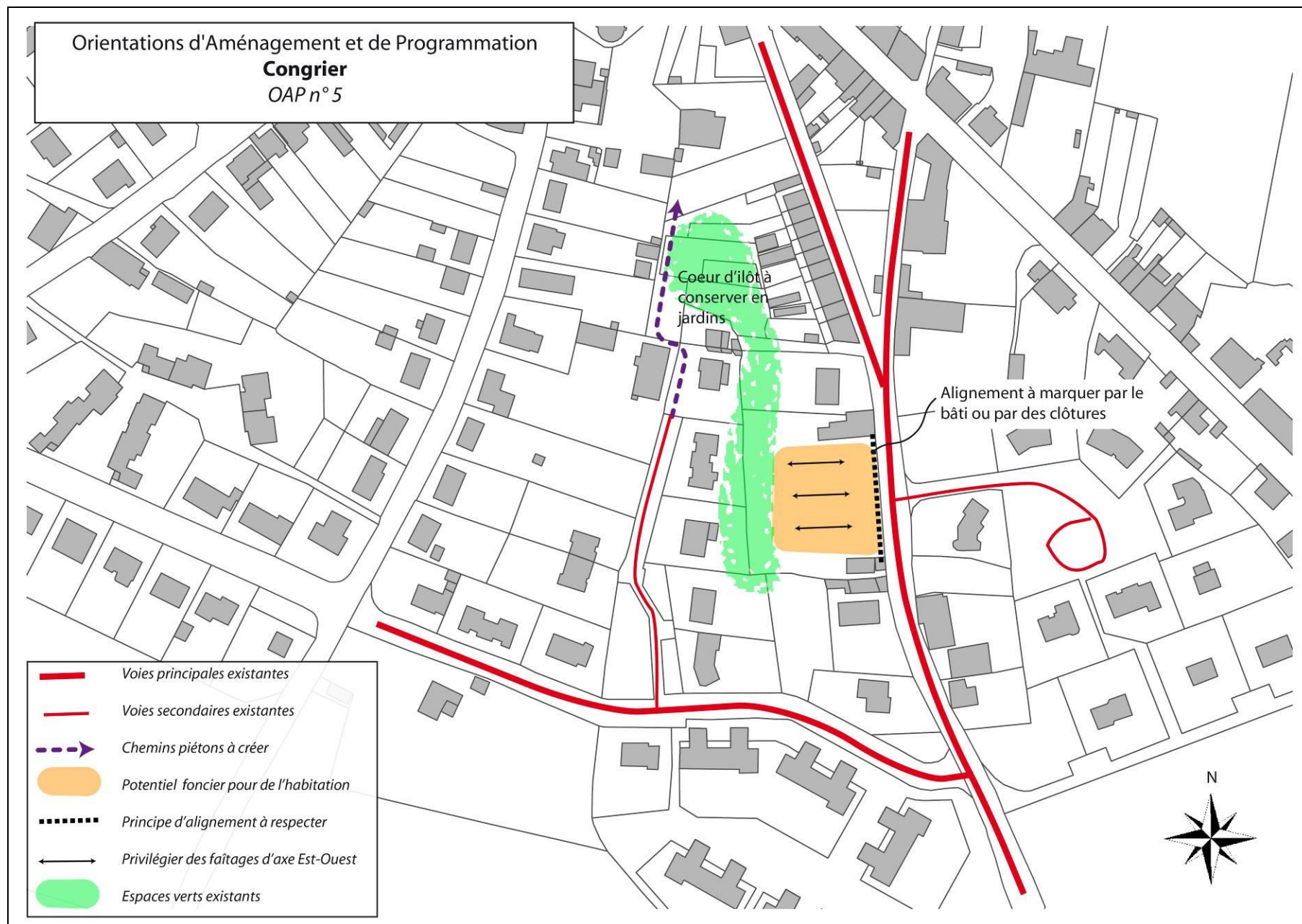
- Prévoir la possibilité, à terme, de réaliser au moins 2 logements sur le restant de la parcelle (hors partie bâtie actuellement)
- Marquer des alignements parallèles à la rue par le bâti ou par des clôtures maçonnées
- Conserver les cœurs d'ilots en jardins

Recommandations

- Proposer des implantations en pignon sur rue pour dégager des espaces en jardin au sud des logements. Ouvrir les cours/jardins au sud des logements. Et marquer la continuité de la rue par les pignons des habitations.

Echéancier d'ouverture à l'urbanisation, et équipements à réaliser

La zone peut être aménagée immédiatement.



OAP n° 6

Situation

Hameau de la Grée, en limite de Renazé, le long de la RD 110.

Etat actuel du site

Des constructions sont édifiées de façon discontinue le long de la RD110. Le trafic sur cet axe de liaison intercommunal est important et les sorties individuelles sur cet axe génère des risques d'accidents. La circulation des piétons est également dangereuse.

Le hameau est désormais desservi par l'assainissement collectif.

Quelques parcelles restent encore non bâties le long de la RD110 et sont occupées en prairies ou champs cultivés.

Surface

Les parcelles encore disponibles pour la construction représentent une surface cumulée d'environ 1,7 ha (17 x 1000 m²).

Enjeux urbains et objectifs

L'objectif est d'achever l'urbanisation de ce hameau par remplissage des espaces vides entre les constructions existantes. La multiplication de constructions ne doit cependant pas aggraver la situation sur les questions de sécurité routière. Aussi, les accès devront être regroupés sur les points qui présentent le moins de dangers.

Le potentiel de construction maximum est estimé à environ 17 logements.

Programme et principes d'aménagement

Prescriptions

- Regrouper les accès tel que figuré au schéma
- Au sud de la RD 110, aménager une voie de desserte arrière des terrains, regroupant les accès individuels. Cependant, d'autres possibilités d'accès pourront être autorisés si la réalisation de la voie de desserte arrière s'avère irréalisable (blocages fonciers, contraintes techniques majeures), et à condition de :
 - o Regrouper au maximum les accès aux logements
 - o Retraiter la RD110 dans le hameau par des aménagements de sécurité
- Implanter les façades avant des habitations sur une même ligne reprenant le recul des constructions existantes par rapport à la RD 110, au sud de l'axe

Recommandations

- Aménager un espace de circulation pour les piétons et les cycles le long de la RD 110

Echéancier d'ouverture à l'urbanisation, et équipements à réaliser

La zone peut être aménagée immédiatement.

