

Orientation d'aménagement et de programmation n°3

Secteur Ub du Clos

ETAT DES LIEUX

Le secteur d'étude correspond à des parcelles diffuses de grande superficie situées à l'ouest du lotissement du clos et constituant le hameau originel du Clos.

Les deux sites représentent respectivement une superficie de 0,61 ha et 0,32 ha.

Les espaces situés en partie haute présente une certaine déclivité vers le sud-ouest.

La limite nord est constituée par une haie basse composé d'essences diverses.

Les limites Sud se caractérise par la présence d'une rupture de pente arborée, au-delà duquel s'inscrit un espace vert agrémenté d'une mare associée à quelques plantations.

Le chemin rural constitue la limite physique à l'ouest avec la présence de quelques plantations.

La limite Est constitue un espace de transition avec le parcellaire du lotissement du Clos et apparaît plus ou moins arboré.

L'accroche viaire se fait par un accès principal depuis le chemin rural du Clos.

L'objectif de la collectivité est d'optimiser le foncier considérant que l'ensemble des réseaux sont présents le long du chemin rural.

Cet espace a aujourd'hui un usage de jardins d'agrément faisant l'objet d'un entretien régulier.

Aucun habitat d'intérêt communautaire n'est présent sur le site. Par ailleurs, aucune espèce végétale protégée et/ou remarquable n'est observée. La faune présente ou potentiellement présente n'a pas un intérêt écologique si ce n'est la présence de la mare au sud du site qui apparaît comme un espace favorable aux amphibiens.

Les espaces situés en partie basse présente une surface relativement plane. Il s'agit d'une prairie permanente ayant un usage extensif.

La limite Sud est composée d'une haie de thuyas. Les autres limites ne présentent pas d'intérêt particulier et sont contigus à des espaces déjà bâtis.

Le chemin rural
du site.

constitue la limite Nord



Etat initial du site



Occupation du sol

-  prairie de fauche
-  Jardin d'agrément
-  Espace urbanisé

Usages

-  Voie de desserte

Paysage/milieux naturels

-  rupture de pente
-  Arbres
-  Mail planté
-  Mares
-  Haie basse



Contexte déplacement stationnement sécurité

Voirie

Le chemin rural constitue un axe secondaire uniquement pour la desserte des quelques habitations présents au fond du hameau. Le gabarit de cette voie ne permet pas le croisement de véhicules et son élargissement apparaît contraint.

Les liaisons douces

Ce chemin rural fait l'objet d'un usage mixte mais les cheminements piétonniers ne sont pas sécurisés le long de la RD 203 qui permet pourtant de relier ce hameau du Clos au centre bourg.

Les stationnements

Les stationnements sont inexistantes aux abords du site.

Les nuisances et les risques

Nuisances visuelles : le site est ponctuellement perceptible depuis le principal axe routier constitué par la RD 22 et apparaît en covisibilité avec l'abbatiale.

Les enjeux sont :

- Assurer une insertion paysagère des futures constructions ;
- Conserver le caractère rural du site tout en optimisant le foncier

ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION

Formes urbaines et Habitat :

- Faciliter la réduction de la taille moyenne des terrains commercialisés par une souplesse d'implantation par rapport aux limites d'alignement et limites séparatives (densité minimale nette de 10 logements par hectare) permettant un environnement plus agréable (maîtrise des vis à vis, présence de cheminements piétons et d'espaces naturels publics).
- Privilégier une orientation des façades principales Sud, Sud-Est, Sud-Ouest
Cette orientation est prise dans un souci d'optimisation des apports solaires et de réduction des dépenses énergétiques des résidences principales.
- L'implantation du bâti et le découpage des parcelles doit également permettre, dans la mesure du possible, de ménager des jardins exposés plein sud.

Voirie et espaces publics, stationnements :

- Les accès aux deux espaces seront reliés par des accès unique à créer depuis le chemin rural.
- Assurer la desserte et le raccordement obligatoire aux réseaux de communication électronique haut débit ou très haut débit.

Intégration paysagère :

- Inscrire les constructions dans la partie haute parallèlement aux courbes de niveau et équilibrer les déblais remblais pour une bonne insertion dans la pente.
- Prendre en compte la topographie du site pour l'implantation du bâti. Les constructions devront s'adapter à la pente et non l'inverse. A ce titre, les toitures terrasses et les constructions en demi-niveau sont préconisées.

Sur les limites ouest de l'opération, la création d'une haie intermédiaire le long du chemin rural permettront de compléter l'intégration paysagère tout en préservant des vues depuis la zone sur les horizons lointains.

L'ensemble des haies bocagères seront composées d'essences locales adaptées aux conditions pédoclimatiques.

Cette intégration paysagère également se traduira par la préservation d'un espace vert inconstructible sur les points bas de l'opération afin de conserver un espace vert qualitatif au cœur du hameau

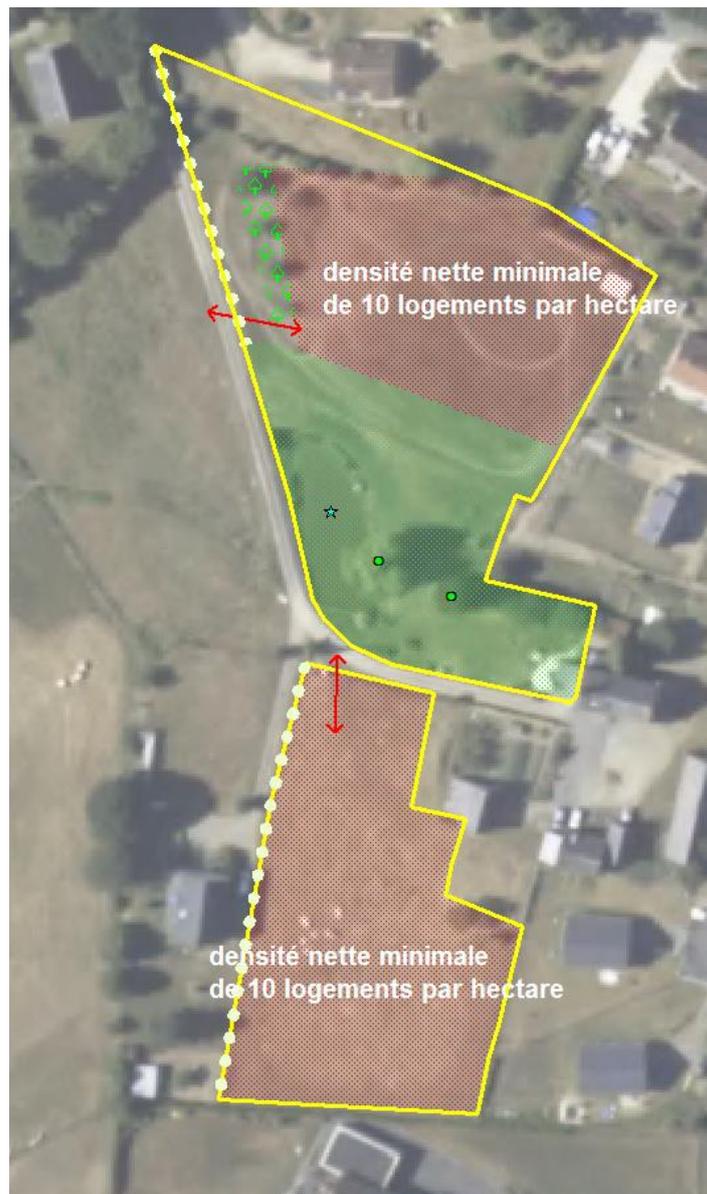
- Enfouissement des futurs réseaux électriques présents sur le site.

Gestion des eaux pluviales :

- Les espaces privatifs devront participer à la bonne gestion des eaux pluviales par l'emploi de matériaux naturels drainants et la faible utilisation des enrobés pour limiter l'imperméabilisation des sols, par la récupération des eaux pluviales et l'utilisation à des fins domestiques.

Voie publique	Eau	Assainissement	Electricité
Desserte unique à partir du chemin rural	Raccordement au réseau situé le long du chemin rural	Assainissement individuel	Raccordement au réseau existant

Orientations d'aménagement et de programmation



	Zone destinée prioritairement à de l'habitat individuel
	Desserte viaire principale
	Transitions paysagères à initier le long du chemin rural
	Arbres à préserver
	Espace vert tampon à préserver au coeur du hameau
	Alignement d'arbustes à préserver en limite haute

