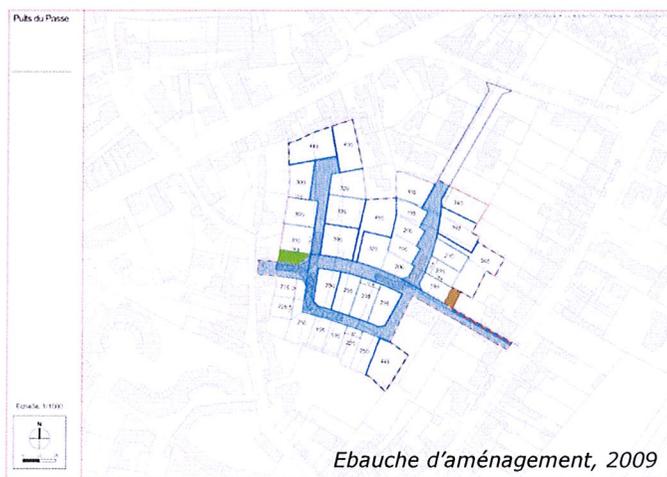
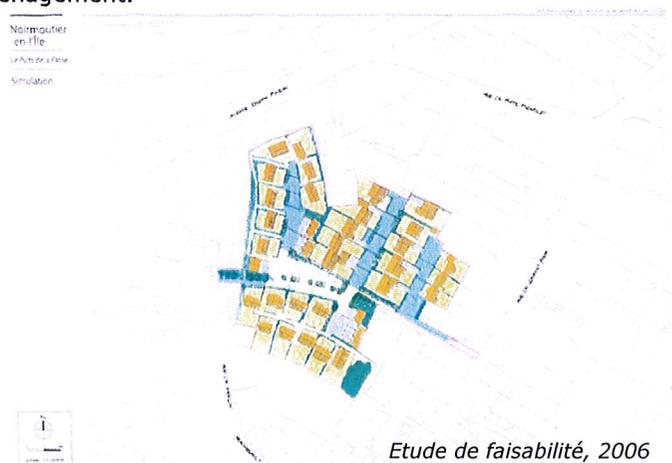


PUITS DE LA PASSE (diagnostic)

PRECEDENTES ETUDES

Dans le cadre de la précédente élaboration du PLU (approuvé mais annulé en décembre 2010), le secteur du Puits de la Passe a fait l'objet d'une étude de faisabilité en 2006 et d'une orientation d'aménagement en 2007. En 2009, ces études ont été complétées par une ébauche d'aménagement.



ETAT INITIAL DU SITE

Contexte et localisation	Zone agricole située en cœur d'îlot dans le centre-ville de la commune.
Surface	1,3 ha
Zonage POS	Zone 1NAz (court terme) au POS en vigueur
Zonage PLU	2AUh
Emprise foncière communale	0,5 ha environ, soit près de 40% de la zone
Potentiel constructible en nombre de logements	39 logements
Biodiversité	Pas d'espèces remarquables recensées sur le site
Agriculture	Zone en grande partie agricole, mais des parcelles agricoles qui n'ont pas la fonction de corridor écologique
Gestion de l'eau & réseaux	En zone d'assainissement collectif
Paysage & Patrimoine	Tissu pavillonnaire avoisinant dense (entre 20 et 25 logements à l'hectare, voirie comprise)
Risques & Nuisances	Zone située à proximité de la RD948, route concernée par le transport de matière dangereuse
Mobilité & Modes doux	3 accès possibles à la zone : rue du Grand Four, Rue du Moulin Raimbault (passage sur propriété privée), Rue du Puits Pignolet.

PUITS DE LA PASSE (OAP)

PRINCIPE URBAIN

Ce secteur a pour vocation principale l'habitat, et pourrait accueillir une opération de logements groupés adaptés aux seniors.

S'appuyant sur l'ébauche d'aménagement réalisée en 2009, cette orientation d'aménagement propose de faire de ce cœur d'îlot un nouveau quartier connecté à l'ensemble des voies qui le compose. En effet, 3 accès sont proposés : depuis la rue du Grand Four, la rue du Moulin Raimbault (passage sur propriété privée nécessitant la définition d'un emplacement réservé) et la rue du Puits Pignolet.

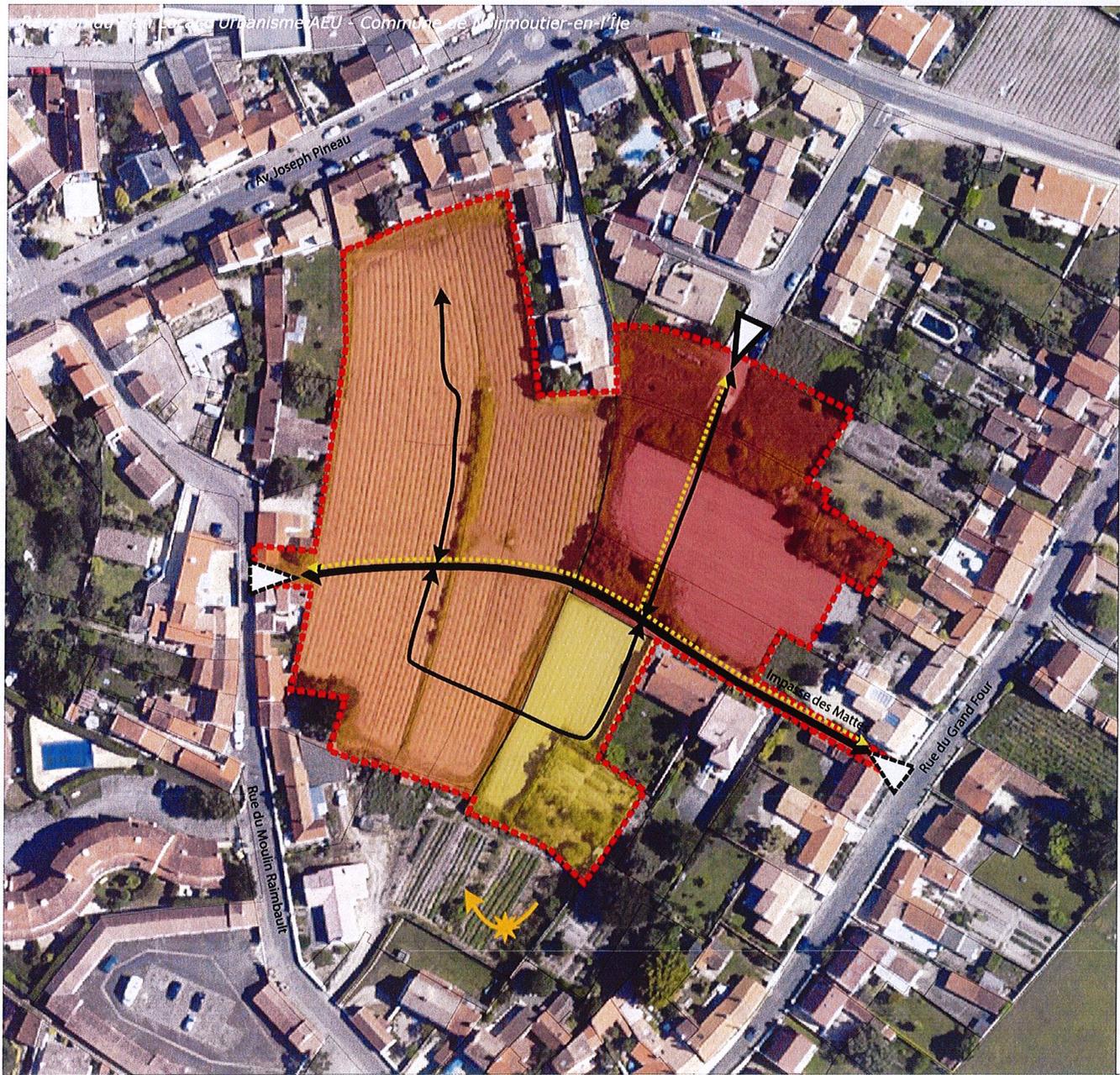
La desserte principale s'oriente selon un axe est-ouest. Chacune des extrémités de cette nouvelle voie débute sur une voie principale et non une voie secondaire, comme c'est le cas de la rue du Puits Pignolet.

Formant un « U » orienté vers le nord, l'axe de desserte secondaire coupe l'axe principal et vient ainsi créer un cœur d'îlot au centre de la zone.

Des cheminements doux (piétonnier et vélo) permettront d'assurer les liaisons interquartiers est-ouest notamment.

PRINCIPE PAYSAGER

Le traitement paysager des liaisons douces permettront une amélioration du cadre de vie.



Puits de la Passe

-  Délimitation du périmètre
 -  Principe d'accès à la zone
 -  Principe d'accès à la zone sous réserve d'une sécurisation du carrefour
 -  Principe de desserte (tracé à adapter lors de l'aménagement de la zone)
 -  Principe de liaison douce à développer
 -  Principe de valorisation des apports solaires
- Densité du bâti :
-  -
 -  ↓
 -  +

