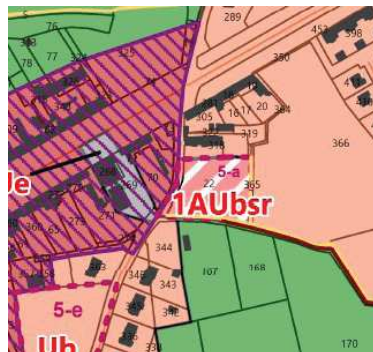


LOCALISATION ET ÉTAT DES LIEUX



Caractéristiques du site

SUPERFICIE : 0,4ha

ZONAGE : 1AUbsr

OCCUPATION DU SITE : Jardin-parc en friche

CONSTATS & PARTICULARITÉS :

Entre habitat ancien et zone pavillonnaire. Dans un virage, zone bordée de belles haies et d'un chemin au Sud qui relie la RD13 non loin de la future zone d'équipements sportifs. Zone jouxtant un futur lotissement avec lequel une connexion est prévue. Le jardin en friche est utilisé par les riverains comme stationnement.


ENJEUX :

La relation entre l'habitat ancien et le futur lotissement situé à l'Est. Une facilité d'usage (stationnement) à rendre au riverain limitrophe de l'opération.

ASSAINISSEMENT : Collectif





ORIENTATIONS D'AMÉNAGEMENT ET DE PROGRAMMATION selon l'article R151.6 du CU
Schéma et prescriptions opposables

MIXITÉ DES FONCTIONS



 **Zone à vocation principale d'habitat**
Densité moyenne minimale :
15 logements/ ha



DESSERTE / MOBILITÉ / SÉCURITÉ

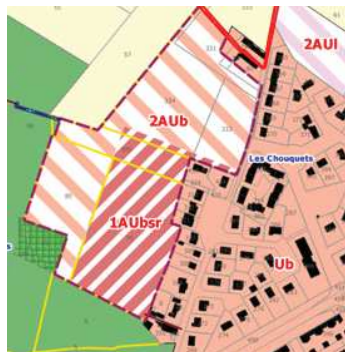
-  Accès véhicule principal à sens unique. Sens à déterminer (*emprise et emplacement à titre indicatif*)
-  Carrefour à sécuriser (*emprise et emplacement à titre indicatif*)
-  Parking (*emprise et emplacement à titre indicatif*)
-  Liaison douce (*tracé et emprise à titre indicatif*)

PRINCIPES DE QUALITÉ URBAINE, PAYSAGÈRE ET ENVIRONNEMENTALE

-  Haie bocagère à conserver/ régénérer (*emprise et emplacement à titre indicatif*)
-  Frange où bâtiments, végétation et frontages participent au décorum et à la qualité de l'espace public existant ou créé (*emprise et emplacement à titre indicatif*)

Du fait de la proximité du carrefour avec la RD 13/ Rue du Sapin, l'accès au site se fera en sens unique, avec un accès entrant depuis le lotissement projeté à l'Est.
Un parking groupé sera aménagé à proximité de l'habitation située au Nord du site.

LOCALISATION ET ÉTAT DES LIEUX



Caractéristiques du site

SUPERFICIE : 6 ha

ZONAGE : 1AUsbr et 2Aub

OCCUPATION DU SITE : Prairies

CONSTATS & PARTICULARITÉS : Vastes prairies comportant de belles haies bocagères arborées. En limite directe avec le lotissement des Chouquets. La moitié du site est limitée à l'Est par des pavillons. Belle vue sur le grand paysage et la forêt. A l'Ouest, en dehors du site, on observe les vestiges du chemin qui reliait le hameau Courteil.

ENJEUX : Transition avec l'espace agricole. Ouvertures sur le grand paysage. Connexion douce avec le hameau Courteil.

ASSAINISSEMENT : Collectif

ORIENTATIONS D'AMÉNAGEMENT ET DE PROGRAMMATION selon l'article R151.6 du CU
Schéma et prescriptions opposables

MIXITÉ DES FONCTIONS

Zone à vocation principale d'habitat
Densité moyenne minimale :
15 logements/ha



DESSERTE / MOBILITÉ / SÉCURITÉ

- Accès véhiculaire (emprise et emplacement à titre indicatif)
- Carrefour à sécuriser (emprise et emplacement à titre indicatif)
- Liaison douce (tracé et emprise à titre indicatif)
- Connexion à prévoir pour une éventuelle urbanisation future (emprise et emplacement à titre indicatif)
- Relation(s) à créer entre les différentes unités foncières pour assurer leur desserte (emprise et emplacement à titre indicatif)

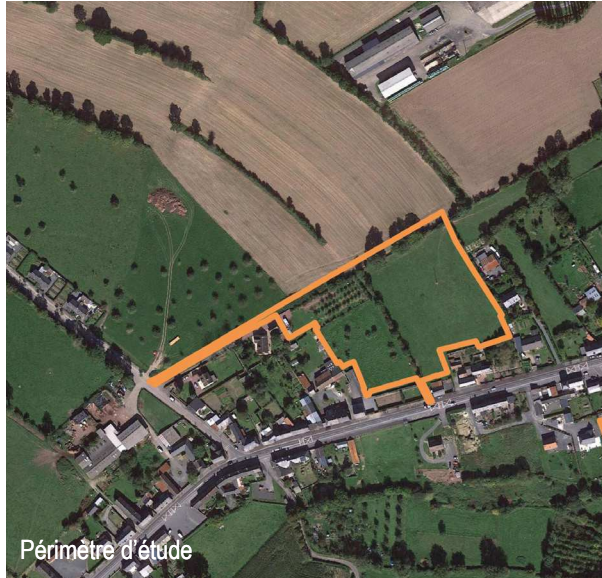
PRINCIPES DE QUALITÉ URBAINE, PAYSAGÈRE ET ENVIRONNEMENTALE

- Haie bocagère à préserver (emprise et emplacement à titre indicatif). Sur l'intégralité en pourtour du site, pour partie ou à reporter en intérieur de zone
- Haie bocagère à créer (emprise et emplacement à titre indicatif)
- Frange où bâtiments, végétation et frontages participent au décorum et à la qualité de l'espace public existant ou créé (emprise et emplacement à titre indicatif)
- Fenêtre sur le paysage à conserver (emprise et emplacement à titre indicatif)

Cette OAP est soumise à un phasage précisé dans l'OAP thématique « Echancier d'urbanisation des zones AU »

Au moins un espace de rencontre sera créé au sein de la zone. Cet espace de rencontre sera implanté stratégiquement au regard des déplacements doux et de la fenêtre donnant sur la forêt.

LOCALISATION ET ÉTAT DES LIEUX



Caractéristiques du site

SUPERFICIES : 1,7 ha

ZONAGE : Zone 1AUh

OCCUPATION DES SITES : Prairie

CONSTATS & PARTICULARITÉS : A l'arrière et en limite directe du front bâti qui constitue la traversée du bourg (RD572). Haie bocagère au Nord. Site relié à la rue Marie-Louise Gallais menant à des zone pavillonnaires, à la forêt et au Molay-Littry. Au Nord du site, vestiges d'une ancienne allée du château.

ENJEUX : Connexion à la RD972 et à la rue Marie-Louis Gallais. Transition avec l'espace agricole. Evocation de l'ancienne allée historique.

ASSAINISSEMENT : Non collectif

ORIENTATIONS D'AMÉNAGEMENT ET DE PROGRAMMATION selon l'article R151.6 du CU
Schéma et prescriptions opposables

MIXITÉ DES FONCTIONS

Zone à vocation principale d'habitat
Densité moyenne minimale :
15 logements/ha



DESSERTE / MOBILITÉ / SÉCURITÉ

- Accès véhicule (emprise et emplacement à titre indicatif)
- Carrefour à sécuriser (emprise et emplacement à titre indicatif)
- Liaison douce (tracé et emprise à titre indicatif)
- Urbanisation future à anticiper, accès à prévoir (tracé et emplacement à titre indicatif)
- Relation(s) à créer entre les différentes unités foncières pour assurer leur desserte (emprise et emplacement à titre indicatif)

PRINCIPES DE QUALITÉ URBAINE, PAYSAGÈRE ET ENVIRONNEMENTALE

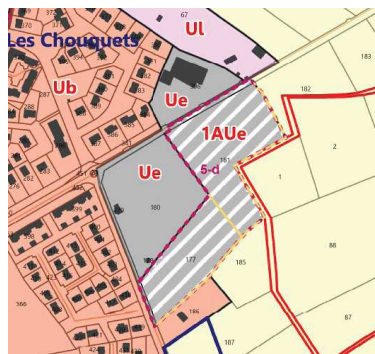
- Haie bocagère à préserver (emprise et emplacement à titre indicatif)
- Haie bocagère ou ligne d'arbres de haut-jet à créer (emprise et emplacement à titre indicatif)
- Espace de rencontre (emprise et emplacement à titre indicatif)

Images de référence: Quand une allée d'arbres de haut-jet "cohabite" avec les jardins et maisons



L'implantation, l'orientation et la volumétrie des constructions et le paysage de la rue s'inspireront du bâti traditionnel du centre-bourg.
Une étude particulière de conception de l'assainissement individuel devra être réalisée par un organisme spécialisé.

LOCALISATION ET ÉTAT DES LIEUX



Caractéristiques du site

SUPERFICIE : 3 ha

ZONAGE : Zone 1AUe

OCCUPATION DU SITE : Culture et prairie

CONSTATS ET PARTICULARITÉS :

En entrées de bourg Est et Sud. Longée par les RD73 et RD13.

A proximité des équipements sportifs.

ENJEUX :


La connexion avec les voies existantes. Les connexions douces avec les équipements présents et les quartiers d'habitat. La transition avec l'espace rural.

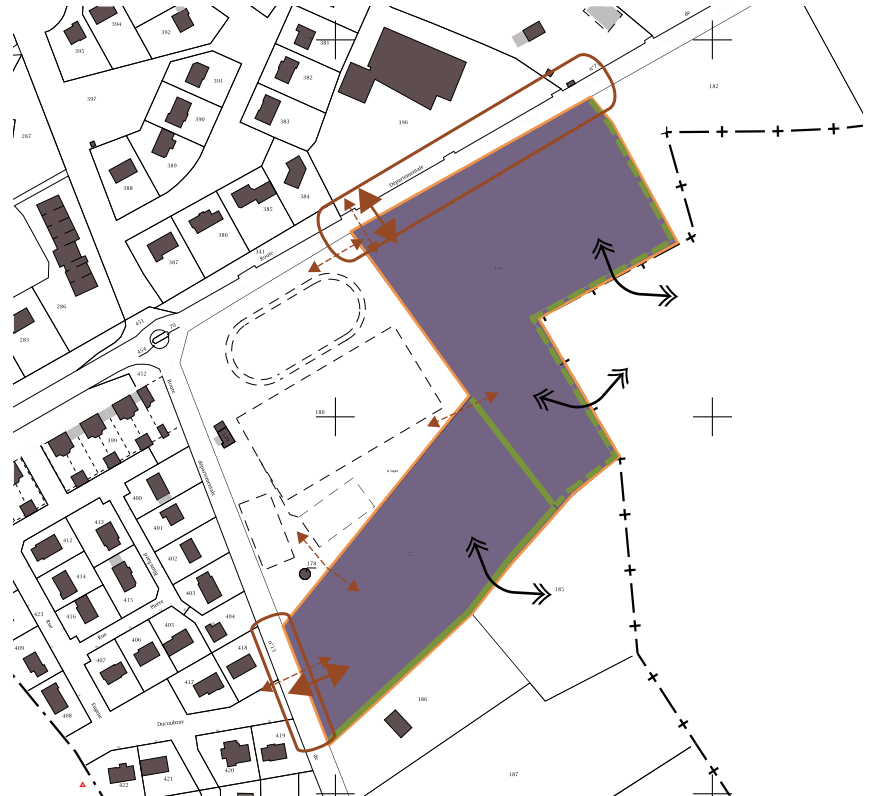
ASSAINISSEMENT : Collectif

ORIENTATIONS D'AMÉNAGEMENT ET DE PROGRAMMATION *selon l'article R151.6 du CU*





Schéma et prescriptions opposables

MIXITÉ DES FONCTIONS



 Zone d'équipements



DESSERTE / MOBILITÉ / SÉCURITÉ

-  Accès véhicule (*emprise et emplacement à titre indicatif*)
-  Carrefour et traverser piétonne à sécuriser. Aménagement paysager sur séquence de voie (*emprise et emplacement à titre indicatif*)
-  Liaison douce (*tracé et emprise à titre indicatif*)
-  Urbanisation future à anticiper, accès à prévoir (*tracé et emplacement à titre indicatif*)

PRINCIPES DE QUALITÉ URBAINE, PAYSAGÈRE ET ENVIRONNEMENTALE

-  Haie bocagère à préserver (*emprise et emplacement à titre indicatif*).
-  Haie bocagère à 3 strates de végétation à créer en transition avec l'espace agricole (*emprise et emplacement à titre indicatif*)

Le site pourra avoir deux accès: un accès depuis la RD73 et l'autre via la RD13.

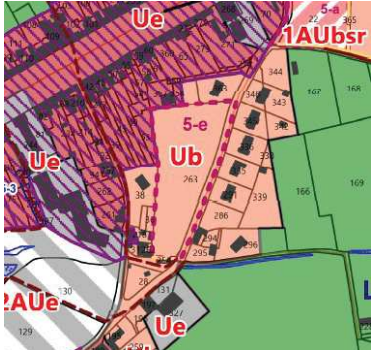
Les carrefours liés à ces accès seront sécurisés.

Des liaisons douces permettront de relier les équipements existants.

Des haies bocagères cerneront le pourtour du site pour une meilleure transition avec l'espace agricole. Ces haies comporteront des arbres de haut-jet.

La haie délimitant les deux parcelles sera conservée (et ajourée au besoin) ou reportée.

LOCALISATION ET ÉTAT DES LIEUX



Caractéristiques du site

SUPERFICIE : 1,1ha

ZONAGE : Ub

OCCUPATION DU SITE : Culture et petit pâturage

CONSTATS & PARTICULARITÉS :

Parcelle en long plongeant au Sud vers le fond d'un petit vallon investi par une aire de stockage. A proximité d'une liaison douce reliant le bourg (le long de la maison de retraite). Une liaison douce longe l'Est de la rue Guilbert.

ENJEUX :


Gestion de la pente en partie Sud et connexion au bourg

ASSAINISSEMENT : Collectif

ORIENTATIONS D'AMÉNAGEMENT ET DE PROGRAMMATION selon l'article R151.6 du CU






Schéma et prescriptions opposables

MIXITÉ DES FONCTIONS





 **Zone à vocation principale d'habitat**
Densité moyenne minimale :
 15 logements/ ha



DESSERTE / MOBILITÉ / SÉCURITÉ

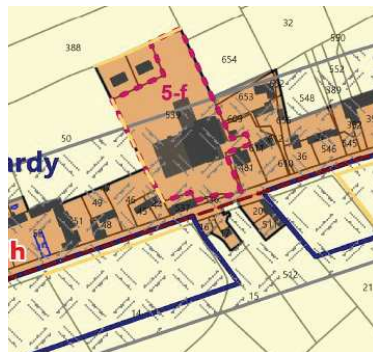
-  Accès véhicule principal à double sens (*emprise et emplacement à titre indicatif*)
-  Carrefour à sécuriser (*emprise et emplacement à titre indicatif*)
-  Liaison douce (*tracé et emprise à titre indicatif*)
-  Accès direct sur la voie possible (*emplacement et nombre à titre indicatif*)
-  Relation(s) à créer entre les différentes unités foncières pour assurer leur desserte (*emprise et emplacement à titre indicatif*)

PRINCIPES DE QUALITÉ URBAINE, PAYSAGÈRE ET ENVIRONNEMENTALE

-  Haie bocagère à créer (*emprise et emplacement à titre indicatif*)
-  Aménagement paysager en accompagnement de la liaison douce (*emprise et emplacement à titre indicatif*)
-  Zone non constructible. Stationnement interdit. Aménagement qualitatif (*emprise et emplacement à titre indicatif*)
-  Frange où bâtiments, végétation et frontages participent au décorum et à la qualité de l'espace public existant ou créé (*emprise et emplacement à titre indicatif*)

La zone non constructible pourra être attribuée à la maison voisine à l'Ouest (parcelle 262).

LOCALISATION ET ÉTAT DES LIEUX



Périmètre d'étude



Caractéristiques du site

SUPERFICIE : 1,3 ha

ZONAGE : Uh

OCCUPATION DU SITE : Friche (ancienne pépinière avec sa serre)

CONSTATS & PARTICULARITÉS : Le site est situé au Nord de la RD572 qui est longé par une liaison douce généreuse.
En fond de la friche sont déjà implantés deux pavillons.


ENJEUX : La sécurisation des accès

ASSAINISSEMENT : Non collectif

ORIENTATIONS D'AMÉNAGEMENT ET DE PROGRAMMATION *selon l'article R151.6 du CU*




Schéma et prescriptions opposables

MIXITÉ DES FONCTIONS



-  **Zone à vocation principale d'habitat**
Densité moyenne minimale:
 15 logements/ha



DESSERTE / MOBILITÉ / SÉCURITÉ

-  Accès véhicule (*emprise et emplacement à titre indicatif*)
-  Carrefour à sécuriser (*emprise et emplacement à titre indicatif*)
-  Liaison douce (*tracé et emprise à titre indicatif*)

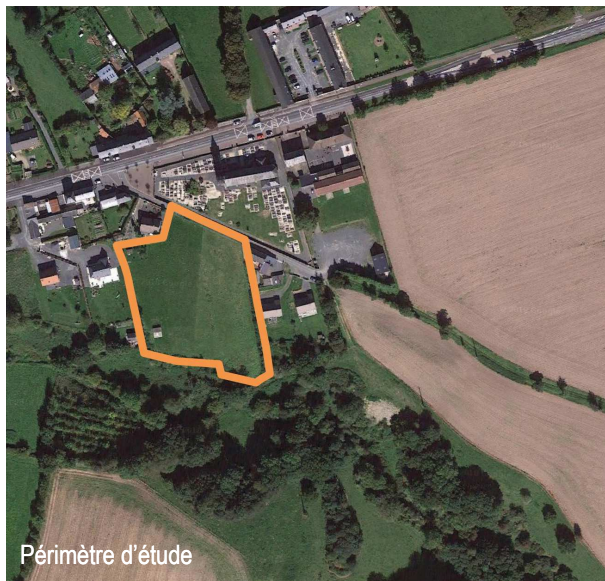
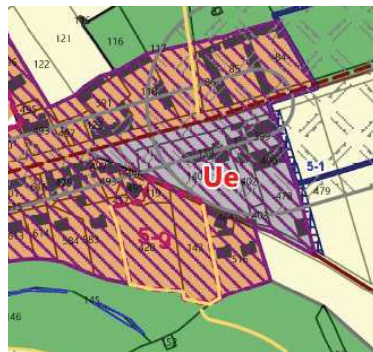
PRINCIPES DE QUALITÉ URBAINE, PAYSAGÈRE ET ENVIRONNEMENTALE

-  Haie bocagère à préserver (*emprise et emplacement à titre indicatif*)
-  Haie bocagère à créer (*emprise et emplacement à titre indicatif*)

Un seul accès pour les véhicules sera toléré sur la RD572. Il devra être pensé de manière commune, dans la perspective d'un aménagement d'ensemble du site, notamment lors de la requalification de l'ancienne pépinière.

L'alignement d'arbres existant en limite Ouest du site sera conservé et conforté. Une densité minimale de 15 logements à l'hectare devra être observée sur le périmètre de réflexion indiqué dans le schéma d'orientation du présent document, en tenant compte des constructions déjà réalisées. L'urbanisation du site sera conditionnée à l'avis favorable du Conseil Départemental quant à la sécurisation de l'accès. Une étude particulière de conception de l'assainissement individuel devra être réalisée par un organisme spécialisé.

LOCALISATION ET ÉTAT DES LIEUX



Périmètre d'étude



Caractéristiques du site

SUPERFICIE : 0,7 ha

ZONAGE : Zone Uh

OCCUPATION DES SITES : Prairie à vaches

CONSTATS & PARTICULARITÉS : Parcelle desservie par une petite route de 4.50m en carrefour se rétrécissant à mi-parcours (3.50m).

Parcelle très pentue au Sud offrant une belle vue sur le vallon boisé.

Co-visibilité et proximité avec l'église et son cimetière.


Proximité de l'école, du parking de la salle des fêtes et sur le parcours d'un chemin de randonnée.

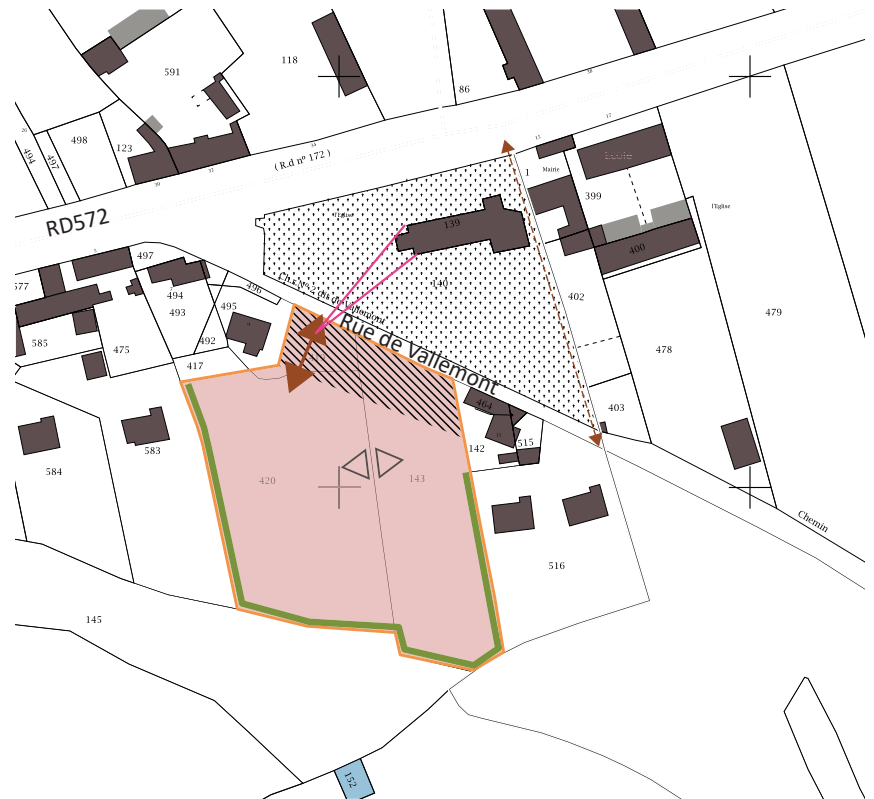
ENJEUX : Image des abords de l'église. Desserte du site. Connexion à l'école. Préservation du fond de vallée.

ASSAINISSEMENT : Non collectif




ORIENTATIONS D'AMÉNAGEMENT ET DE PROGRAMMATION selon l'article R151.6 du CU
Schéma et prescriptions opposables

MIXITÉ DES FONCTIONS




 **Zone à vocation principale d'habitat**
Densité moyenne minimale :
15 logements/ha



DESSERTE / MOBILITÉ / SÉCURITÉ

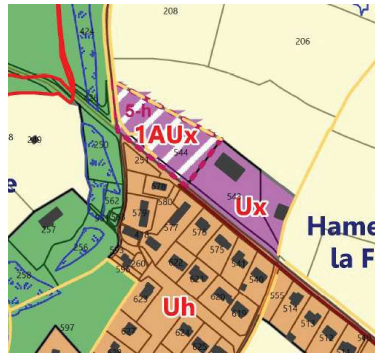
-  Accès véhicule (*emprise et emplacement à titre indicatif*)
-  Liaison douce (*tracé et emprise à titre indicatif*)
-  Relation(s) à créer entre les différentes unités foncières pour assurer leur desserte (*emprise et emplacement à titre indicatif*)

PRINCIPES DE QUALITÉ URBAINE, PAYSAGÈRE ET ENVIRONNEMENTALE

-  Haie bocagère à préserver/ régénérer (*emprise et emplacement à titre indicatif*)
-  Frange où bâtiments, végétation et frontages participent au décorum et à la qualité de l'espace public existant (*emprise et emplacement à titre indicatif*)
-  Tableau sur le clocher et traitement qualitatif des limites de ce cône de vue (*emprise et emplacement à titre indicatif*)

L'aménagement et l'urbanisation seront particulièrement soignés le long de la rue de Vallemont, comme une continuité du bourg ancien.
 La pente au Sud du site ne pourra pas accueillir de constructions principales.
 Les haies bocagères cernant le site seront préservées.
 Le site doit être desservi par un accès unique.
 L'implantation, l'orientation et la volumétrie des constructions et le paysage de la rue s'inspireront du bâti traditionnel du centre-bourg.
 Une étude particulière de conception de l'assainissement individuel devra être réalisée par un organisme spécialisé.

LOCALISATION ET ÉTAT DES LIEUX



Caractéristiques du site

SUPERFICIE : 0.5ha

ZONAGE : 1AUx

OCCUPATION DU SITE : Prairie

CONSTATS & PARTICULARITÉS : Partie basse d'une grande prairie située en surplomb du carrefour des rues Marie-Louise Gallais et du Bas Hamel, dans la continuité d'une activité (garage). La frange de cette parcelle avec le petit giratoire en carrefour est particulièrement bien aménagée, simplement, dans un esprit rural avec un haut talus planté (2m). La zone d'exposition (voitures d'occasion) du garage est quant à elle dommageable pour l'image des abords de rue.


ENJEUX : L'image en abord de voie. La sécurisation de l'accès.

ASSAINISSEMENT : Non collectif

ORIENTATIONS D'AMÉNAGEMENT ET DE PROGRAMMATION *selon l'article R151.6 du CU*

Schéma et prescriptions opposables

MIXITÉ DES FONCTIONS


 Zone à vocation d'activités



DESSERTE / MOBILITÉ / SÉCURITÉ

 Accès véhicule (*emprise et emplacement à titre indicatif*)


 Carrefour à sécuriser (*emprise et emplacement à titre indicatif*)

 Urbanisation future à anticiper, accès à prévoir (*tracé et emplacement à titre indicatif*)

PRINCIPES DE QUALITÉ URBAINE, PAYSAGÈRE ET ENVIRONNEMENTALE

 Haie bocagère à conserver/ régénérer (*emprise et emplacement à titre indicatif*)

 Haie bocagère à créer (*emprise et emplacement à titre indicatif*)

 Frange où bâtiments, végétation et frontages participent au décorum et à la qualité de la rue (*emprise et emplacement à titre indicatif*)

Les abords de la voie seront particulièrement soignés. Le stockage y est interdit. Les aires de stockage, de stationnement ou zone d'exposition seront, dans tous les cas, intégrées par le végétal. La séquence de la limite plantée en abord du giratoire sera préservée et la haie en amont conservée/ régénérée. Une haie bocagère à trois strates de végétation sera plantée en fond de parcelle pour la transition avec l'espace agricole. Une connexion avec le Nord de la parcelle sera prévue au droit de l'accès principal donnant sur la rue Marie-Louise Gallais. Une étude particulière de conception de l'assainissement individuel devra être réalisée par un organisme spécialisé.