

## LOCALISATION ET ÉTAT DES LIEUX



### Caractéristiques du site

SUPERFICIE : 0,6 ha

ZONAGE : 1AUH

OCCUPATION DU SITE : Prairie et pâture / friche

CONSTATS & PARTICULARITÉS : Localisé en bordure de zone pavillonnaire, ce site est caractérisé par une légère pente. Des arbres isolés en bordure de la parcelle marquent le paysage. Une amorce de voirie est déjà existante à l'ouest.

ENJEUX : Créer une zone d'habitat tout en conservant l'ambiance paysagère et la végétation existante. Intégrer cette nouvelle zone construite dans son environnement. Prendre en compte la présence de l'activité existante à l'ouest et les possibles nuisances qu'elle peut engendrer.

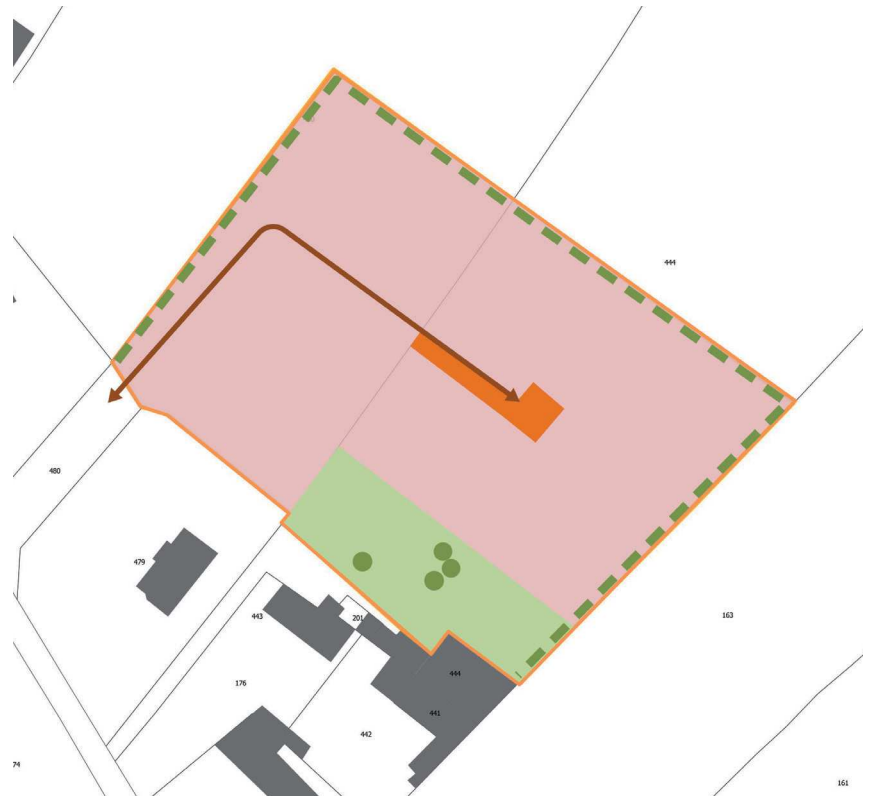
ASSAINISSEMENT : Individuel

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

### Schéma et prescriptions opposables

#### MIXITÉ DES FONCTIONS

- Zone d'habitat**  
Densité moyenne : 10 logements /  
ha minimum  
(emprise à titre indicatif)



#### DESSERTE / MOBILITÉ / SÉCURITÉ

- Accès véhicules principal en double sens (emprise et emplacement à titre indicatif)
- Parking (emprise et emplacement à titre indicatif)

#### PRINCIPES DE QUALITÉ URBAINE, PAYSAGÈRE ET ENVIRONNEMENTALE

- Haie bocagère à créer
- Arbres à planter ou à conserver (emprise à titre indicatif)
- Espaces paysagers et/ou de rencontre à créer (emprise à titre indicatif)

**La commune étant identifiée comme une commune rurale secondaire, l'urbanisation de cette zone est conditionnée aux modalités indiquées dans l'OAP thématique 3.1.2 « Echancier d'urbanisation des zones 1AU »**

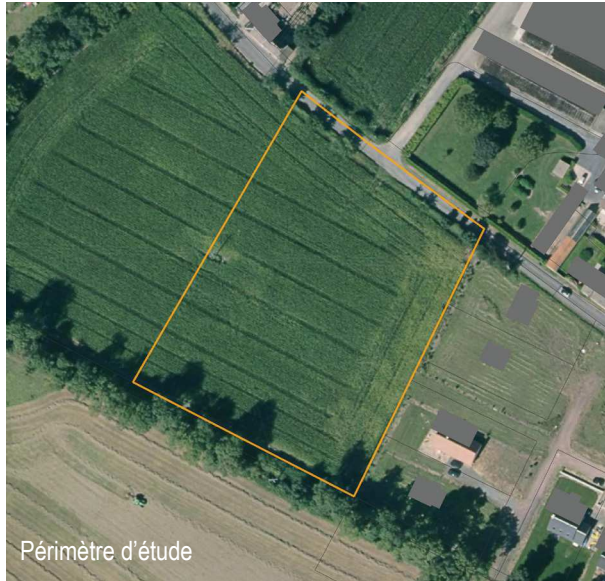
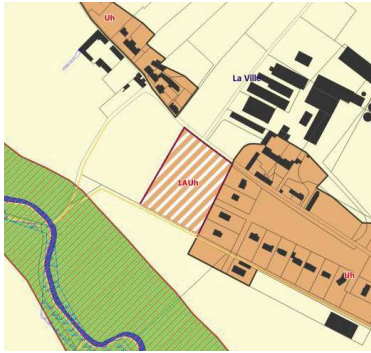
L'accès au site s'effectuera depuis une entrée unique sur la RD123 par un accès déjà existant. Des espaces de stationnement seront prévus au centre de l'opération.

L'opération intégrera des haies bocagères en bordure de site afin de créer une frange paysagère avec le site d'activité et de favoriser l'intégration de l'opération au sein du paysage. Les arbres de qualité existants en frange est devront être préservés. L'aménagement du site conservera un espace paysager planté au sud-est afin de créer un espace récréatif, en frange avec les bâtiments existants.

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 : 0,9 ha

ZONAGE : 1AUh

OCCUPATION DU SITE : Verger

CONSTATS & PARTICULARITÉS : Le secteur s'insère dans la continuité d'une opération de lotissement à l'est. Il est situé à proximité à la limite du périmètre de protection d'une exploitation agricole.



ENJEUX : S'intégrer dans la continuité de l'urbanisation récente en assurant une intégration paysagère de l'opération. Connecter l'opération aux cheminements doux existants. Prendre en compte la proximité de l'exploitation agricole.

ASSAINISSEMENT : Individuel

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





### Schéma et prescriptions opposables

#### MIXITÉ DES FONCTIONS



-  **Zone d'habitat**  
Densité moyenne : 10 logements / ha minimum  
(emprise à titre indicatif)
-  **Aménagement qualitatif :**  
espace paysager qualitatif



#### DESSERTE / MOBILITÉ / SÉCURITÉ

-  Accès-véhicules principal (emprise et emplacement à titre indicatif)  
La voie de desserte interne au quartier aura une emprise « mesurée »
-  Connexion pour modes doux (emprise et emplacement à titre indicatif)
-  Parking (emprise et emplacement à titre indicatif)
-  Aménagement d'une amorce de voirie (emprise à titre indicatif)

#### PRINCIPES DE QUALITÉ URBAINE, PAYSAGÈRE ET ENVIRONNEMENTALE

-  Haie bocagère à conserver
-  Arbres du verger existant à préserver (emprise à titre indicatif)

**La commune étant identifiée comme une commune rurale secondaire, l'urbanisation de cette zone est conditionnée aux modalités indiquées dans l'OAP thématique 3.1.2 « Echancier d'urbanisation des zones 1AU »**

L'accès au site s'effectuera avec une entrée unique depuis le lotissement situé à l'est. Des espaces de stationnement seront prévus au centre de l'opération. Une liaison douce traversera le site et rejoindra le cheminement doux existant au sud du secteur.

Une amorce de voirie sera créée pour une éventuelle extension future de la zone à l'ouest.

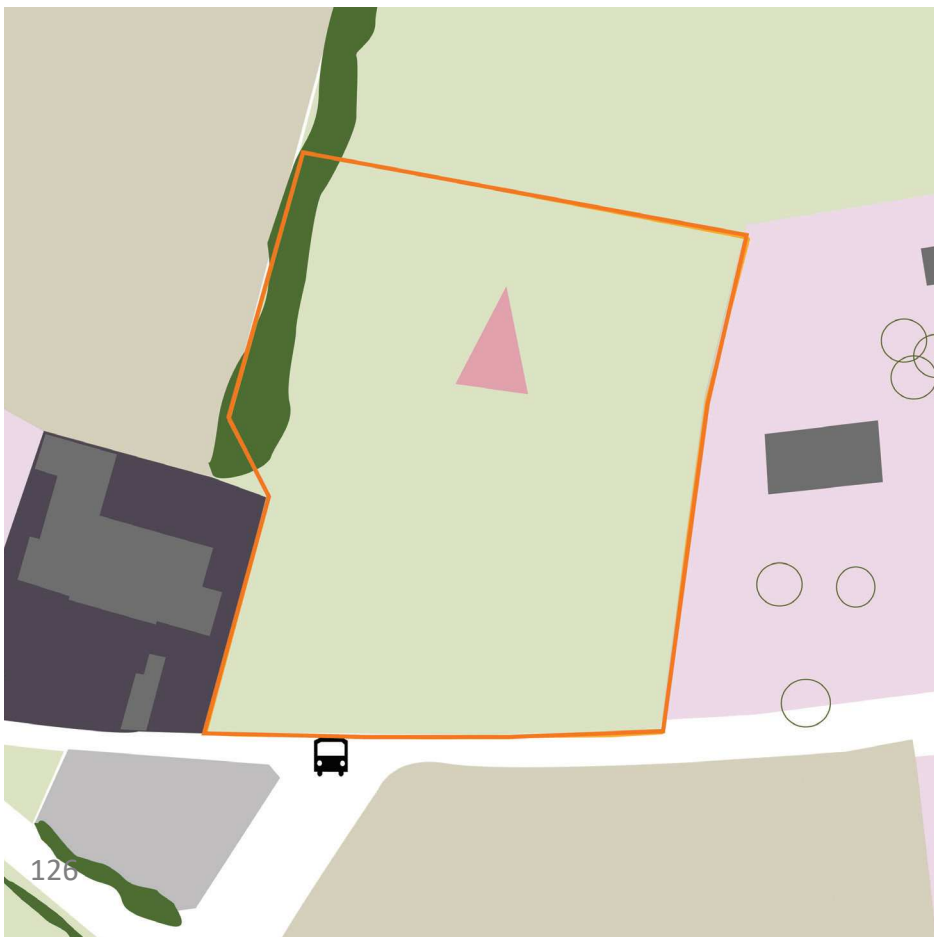
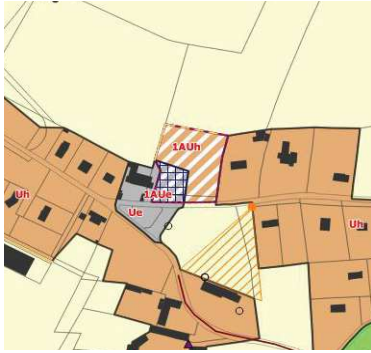
L'opération préservera au maximum les arbres du verger existant sur la limite ouest du site ainsi que sur les espaces communs de l'opération.

L'aménagement du site conservera un espace paysager qualitatif au nord afin de créer une transition avec l'exploitation agricole.

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** : 0,5 ha dont 0,4 dédié à de l'habitat et 0,1 ha dédié à de l'équipement

**ZONAGE** : 1AUe et 1AUh

**OCCUPATION DU SITE** : Prairie

**CONSTATS & PARTICULARITÉS** : Entre le centre-bourg et les zones d'habitat pavillonnaire, le site se situe à proximité des équipements et des transports en commun. Celui-ci offre un point de vue sur la campagne environnante et sur le clocher de l'église. Un alignement d'arbres à l'ouest du site est à préserver.



**ENJEUX** : S'intégrer dans le contexte urbain de la commune, à proximité immédiate des équipements et transports en commun. Créer une zone d'habitat dans un espace paysager de qualité, tout en conservant la végétation et les points de vue existants.

**ASSAINISSEMENT** : Individuel

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





### Schéma et prescriptions opposables

#### MIXITÉ DES FONCTIONS





- 
**Zone d'habitat**  
 Densité moyenne : 10 logements /  
 ha minimum  
 (emprise à titre indicatif)
- 
**Zone réservée** pour de  
 l'équipement



#### DESSERTE / MOBILITÉ / SÉCURITÉ

- 
 Accès-véhicules principal (emprise et emplacement à titre indicatif)  
 La voie de desserte interne au quartier aura une emprise « mesurée »
- 
 Aménagement et sécurisation du carrefour (emprise à titre indicatif)
- 
 Parking (emprise et emplacement à titre indicatif)
- 
 Accès pour le fonctionnement agricole à conserver (emprise et emplacement à titre indicatif)

#### PRINCIPES DE QUALITÉ URBAINE, PAYSAGÈRE ET ENVIRONNEMENTALE

- 
 Alignement d'arbres à conserver
- 
 Haie bocagère à créer
- 
 Espace de rencontre planté à créer (emprise à titre indicatif)
- 
 Tableau sur l'église à préserver et limite du cône de vue à traiter de manière qualitative

**La commune étant identifiée comme une commune rurale secondaire, l'urbanisation de cette zone est conditionnée aux modalités indiquées dans l'OAP thématique 3.1.2 « Echancier d'urbanisation des zones 1AU »**

Le site accueillera deux types de fonctions : au sud-ouest, une zone d'équipement est prévue (par exemple pour l'extension de l'école), tandis que le reste de la zone sera dédié à de l'habitat.

Ce site, aujourd'hui en prairie, est bordé par un alignement d'arbres que l'aménagement devra conserver. Celui-ci favorisera une intégration paysagère qualitative de l'opération. Un espace de prairie sera conservé afin de créer une plaine de jeux ou un espace de rencontre entre l'école et l'espace habité. Cet espace contribuera à la préservation du cône de vue sur l'église. L'accès au site se fera par une entrée unique au sud, jusqu'à une zone de stationnement desservant toutes les futures constructions. L'aménagement du site s'attachera à conserver un accès pour le fonctionnement agricole vers le nord. Une étude particulière de conception de l'assainissement individuel devra être réalisée par un organisme spécialisé.