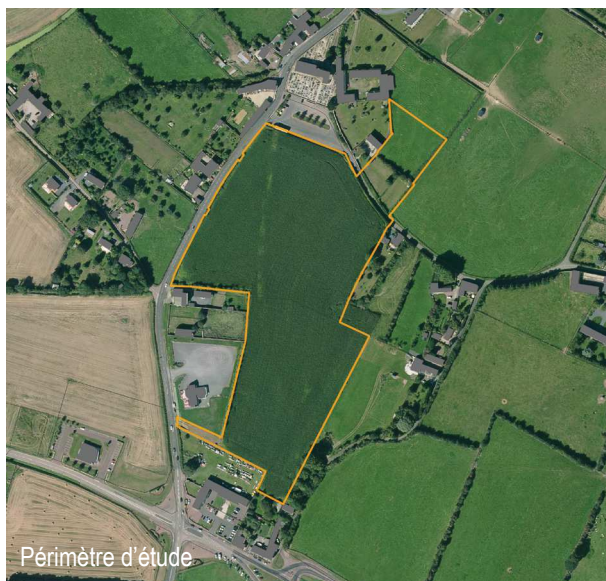


## LOCALISATION ET ÉTAT DES LIEUX



### Caractéristiques du site

SUPERFICIE : 5,1 ha

ZONAGE : 1AUb et 2AUb

OCCUPATION DU SITE : Champ cultivé et prairie

CONSTATS & PARTICULARITÉS : Proximité de commerces, services, équipements et transports en commun. Au nord du secteur se trouve l'église et au sud sont localisés la mairie et les locaux de la Communauté de Communes.

Proximité immédiate d'une maison d'assistants maternels (MAM).

Le terrain est situé à proximité immédiate du projet du nouvel échangeur permettant de rejoindre la RN13.



ENJEUX : Organiser un tissu urbain structuré de qualité. Conserver le point de vue sur le clocher. Intégrer la maison d'assistants maternels (MAM) au futur quartier. Connecter l'opération avec les cheminements doux 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 : 12 logements / ha minimum  
(emprise à titre indicatif)
-  **Zone d'habitat**  
Densité moyenne : Supérieure à 12 logements / ha  
(emprise à titre indicatif)



#### DESSERTE / MOBILITÉ / SÉCURITÉ

-  Accès véhicules principal en double sens (emprise et emplacement à titre indicatif)  
Les voies de desserte interne au quartier auront une emprise « mesurée »
-  Accès véhicules principal à sens unique (emprise et emplacement à titre indicatif)
-  Connexion pour modes doux (emprise et emplacement à titre indicatif)
-  Aménagement et sécurisation du carrefour (emprise à titre indicatif)
-  Parking (emprise et emplacement à titre indicatif)

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

-  Haie bocagère à préserver/ régénérer
-  Haie bocagère à créer
-  Espaces paysagers à créer (emprise à titre indicatif)
-  Possible point de collecte des déchets ménagers (emprise à titre indicatif)

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

La zone étant située dans la bande de nuisances sonores identifiée au titre de l'article R.151-53 5° CU, les constructions ne respectant pas les prescriptions d'isolement acoustique prévues par le décret n°95-21 du 9 janvier 1995 sont interdites

L'aménagement du site s'effectuera en deux temps, avec une première phase à réaliser située au nord du site, et une deuxième phase au sud.

La desserte du site s'organisera à partir de plusieurs accès : deux accès sur la RD517 et des accès au nord depuis la rue du Lieu Longchamps. L'accès sur la RD517 à proximité immédiate de la MAM sera réalisé en sens unique (sens entrée) et sera associé d'un espace sécurisé permettant un arrêt minute au niveau de l'équipement. Des bouclages routiers seront réalisés dans la mesure du possible afin de limiter les impasses. Un espace de stationnement mutualisé sera prévu au centre de l'opération. Un cheminement doux sera aménagé sous la forme d'une coulée verte traversant le site selon un axe nord-sud. Un deuxième cheminement doux sera réalisé à l'ouest du site, le long de la RD517 afin de relier l'opération aux cheminements existants. Les haies bocagères en bordure de site seront conservées et l'aménagement du site prévoira l'implantation de nouvelles haies d'essences régionales variées en limites est et ouest.

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 : 4,2 ha

ZONAGE : 1AUx

OCCUPATION DU SITE : champ cultivé



CONSTATS & PARTICULARITÉS : Extension de zone d'activités économiques, présence d'entreprises à proximité du site, au nord. L'accès se fait depuis une route à circulation importante à l'ouest. Le terrain est plat et le site présente éléments particuliers : haies bocagères en bordure et mare au sud-ouest.

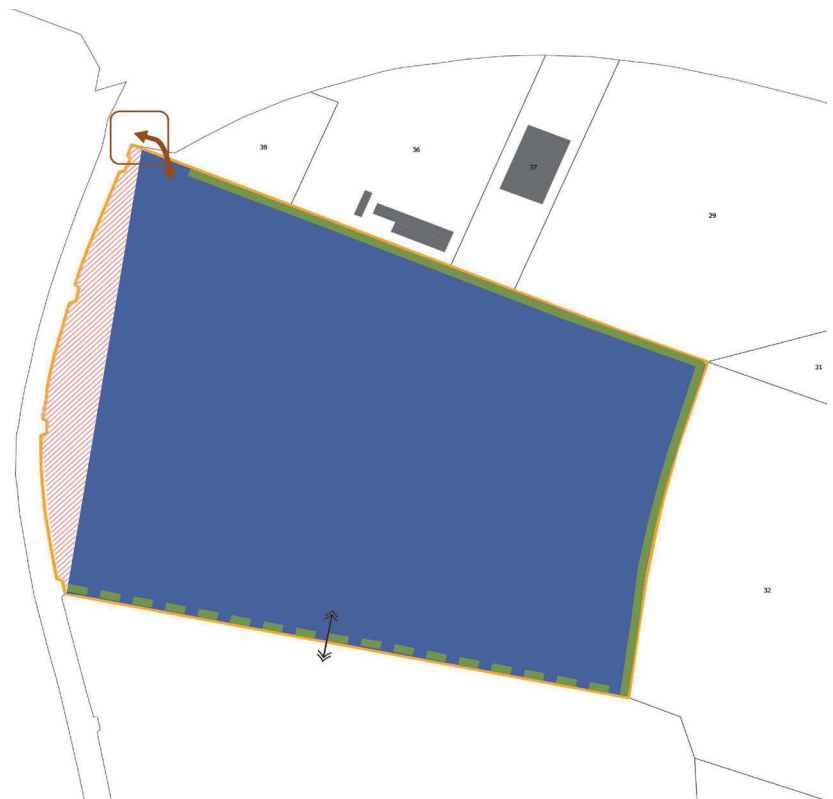
ENJEUX : Organiser un tissu économique structuré de qualité. Conserver les éléments naturels présents sur le site en portant une attention particulière à l'intégration paysagère des nouvelles constructions. Prévoir la sécurisation du carrefour.

ASSAINISSEMENT : Individuel




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

### MIXITÉ DES FONCTIONS



-  Activités économiques
-  Espace de dégagement pour assurer la visibilité à valoriser avec des aménagements qualitatifs



### DESSERTE / MOBILITÉ / SÉCURITÉ

-  Accès véhicules principal en double sens (*emprise et emplacement à titre indicatif*)
-  Accès pour urbanisation future à anticiper (*tracé, emprise et emplacement à titre indicatif*)
-  Aménagement et sécurisation du carrefour (*emprise à titre indicatif*)

### PRINCIPES DE QUALITÉ URBAINE, PAYSAGÈRE ET ENVIRONNEMENTALE

-  Haie bocagère à préserver/ régénérer
-  Haie bocagère à créer

Le secteur est dédié à l'accueil d'activités économiques. Situé sur un champ actuellement cultivé, ce site devra bénéficier d'une intégration paysagère qualitative. Les limites avec l'espace agricole seront plantées d'une haie bocagère sur talus. L'accès unique se fera via l'accès aux entreprises existantes situées en limite nord du site. La chaussée aura une emprise suffisante pour la circulation des poids-lourds. La future desserte routière du site pourra desservir les entreprises existantes au Nord.

Une amorce de voirie sera créée pour une éventuelle extension future de la zone au sud.

Une zone dédiée à la sécurisation de la RD30 à l'ouest sera prévue.

Une étude particulière de conception de l'assainissement individuel devra être réalisée par un organisme spécialisé.