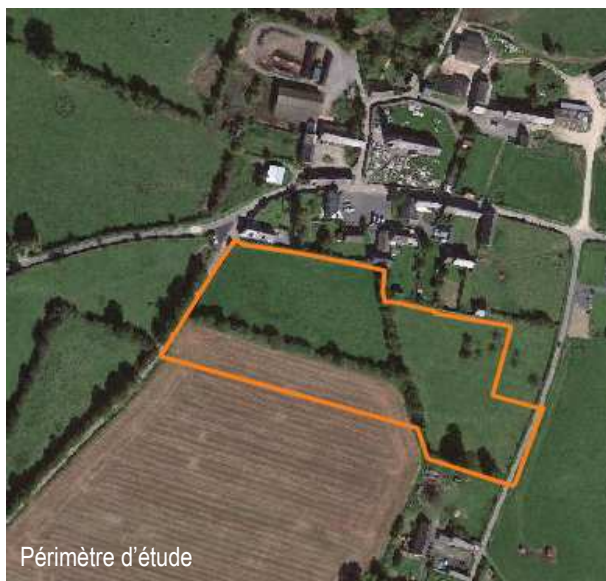
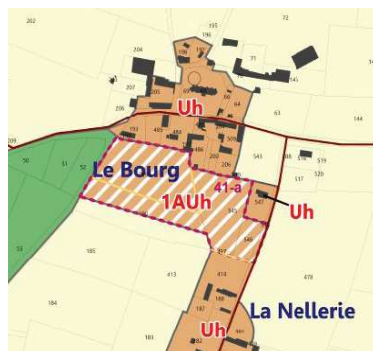


LOCALISATION ET ÉTAT DES LIEUX



Caractéristiques du site

SUPERFICIE : 2,1 ha

ZONAGE : 1AUh

OCCUPATION DU SITE : Prairie et cultures

CONSTATS & PARTICULARITÉS : Parcelles situées à l'arrière du petit bourg à l'urbanisation ancienne qualitative.

La zone jouxte la mairie au Sud avec un mur de pierre pour séparation.

Depuis la route du Mesnil, avec un grand champ de culture en premier plan, le site s'offre entièrement aux regards.

De belles vues sur le grand paysage depuis l'est de la zone.

Vue sur la frange Est du site depuis Planquery.

ENJEUX : L'image du futur quartier depuis la rue du Mesnil et depuis le lointain à l'Est. La continuité urbaine avec le bourg.


ASSAINISSEMENT : Non collectif

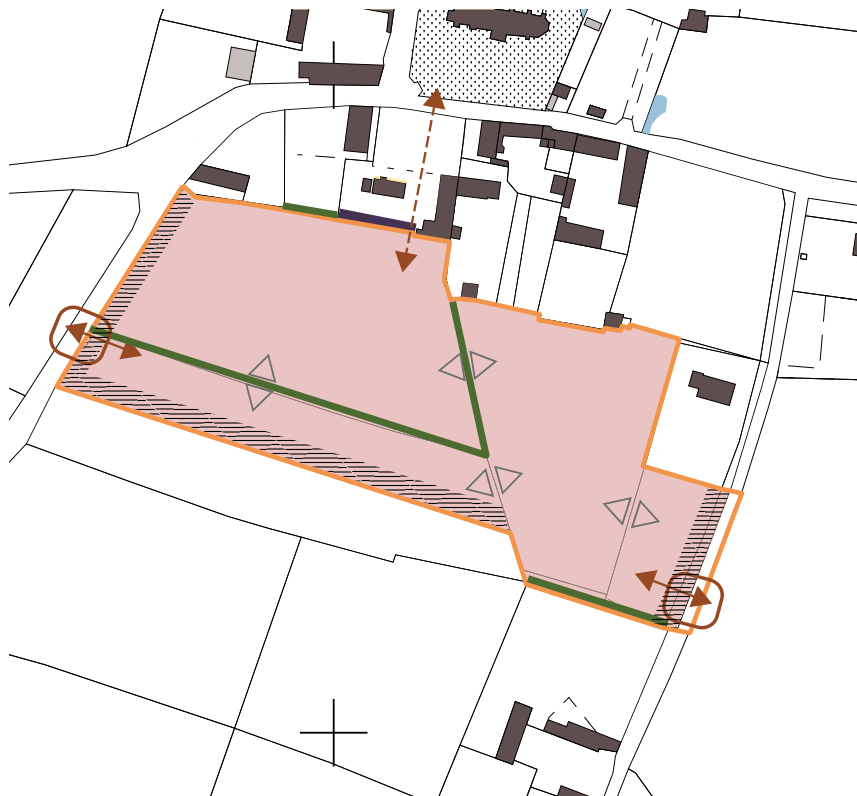


ORIENTATIONS D'AMÉNAGEMENT ET DE PROGRAMMATION selon l'article R151.6 du CU





Schéma et prescriptions opposables

MIXITÉ DES FONCTIONS

 Zone à vocation principale d'habitat
Densité moyenne minimale:
10 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)
-  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 qualitative (emprise et emplacement à titre indicatif)

Image de référence: Frange qualitative dessinée par le végétal et le bâti



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

La frange Sud et la frange Est, à la covisibilité directe en entrée de bourg et depuis le lointain seront traitées qualitativement. Pour cela, il y aura un jeu entre le végétal (diversité des formes végétales, de la haie à l'arbre isolé) et le bâti (de par son implantation, son orientation ou sa volumétrie). Le parti pris, ne sera pas le même le long de la rue du Mesnil. Une étude particulière de conception de l'assainissement individuel devra être réalisée par un organisme spécialisé.