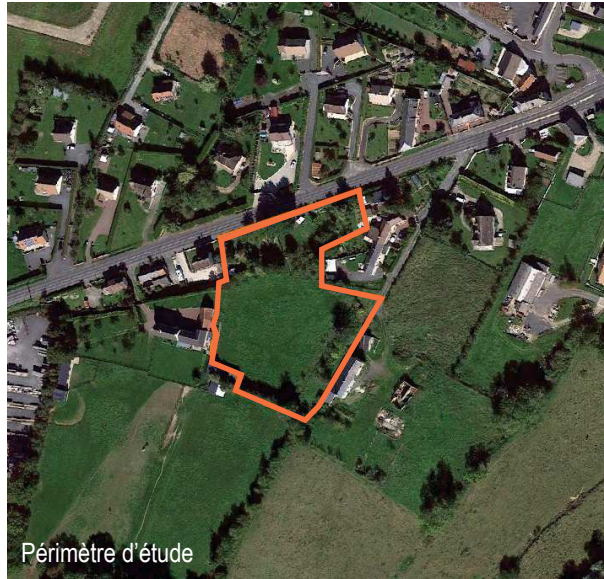
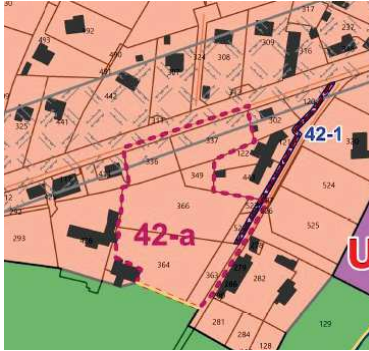


## LOCALISATION ET ÉTAT DES LIEUX



### Caractéristiques du site

SUPERFICIE: 0,7 ha

ZONAGE: Zone Ub

OCCUPATION DU SITE: Herbages / jardins privés

CONSTATS: En arrière de la très fréquentée RD 5, imbroglio de parcelles plus ou moins entretenues. Environnement très arboré, très fermé et très peu visible.

Bâti ancien et récent le long de l'impasse privée Jardin Mathieu, seule voie permettant l'accès du site.

Une entrée existe le long de la RD5 agrémentée d'un portail.

Un fossé longe les parcelles le long de la RD5. Entrée principale du site à 90 m du croisement entre la RD5 et l'impasse. Zone 30 débutant en sortie de site.


ENJEUX: La sécurisation de l'accès. L'image du projet le long de la RD5.

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 logts/ 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 où bâtiments, végétation et frontages participent au décorum et à la qualité de l'espace public existant (*emprise et emplacement à titre indicatif*)
-  Quelques arbres à planter au sein de l'opération. Possibilité de transplanter les arbres du jeune verger existant (*nombre, et emplacement à titre indicatif*)

L'urbanisation du site sera conditionnée à un aménagement sécurisé de l'accès unique via la RD5. Cet aménagement sera conditionné à l'avis favorable du Conseil Départemental. Il s'inscrira dans la continuité de l'aménagement qualitatif de la RD5. Le quartier comprendra un petit espace de rencontre dont l'emplacement sera judicieusement choisi au regard des circulations douces internes du site et alentours.

Une liaison douce reliera le quartier aux trottoirs existants via l'impasse Jardin Mathieu. Seuls les riverains de l'impasse (maison existante) pourront emprunter ce chemin avec leurs véhicules.

La frange sur rue assurera une qualité paysagère et urbaine.

La séquence de la RD5 longeant le site sera aménagée (sécurité et qualités urbaine et paysagère).

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