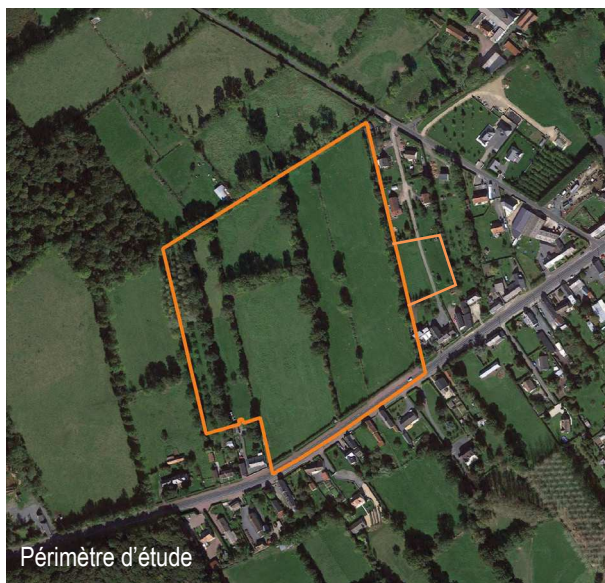
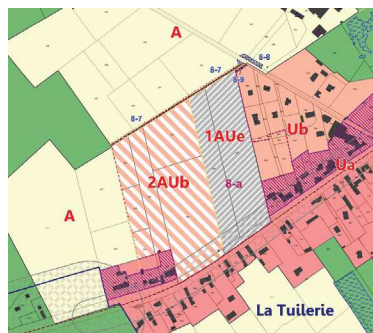


LOCALISATION ET ÉTAT DES LIEUX



Caractéristiques du site

SUPERFICIE : 2,7 ha et 4 ha

ZONAGE : 1AUe et 2AUB

OCCUPATION DU SITE : Prairies

CONSTATS & PARTICULARITÉS : Prairies en lanière situées à l'orée du Bois du Tronquay.

En limite de la RD572, en intervalle avec deux espaces bâtis anciens structurés sur la voie.

A l'Est du site, présence d'une dent creuse entre une petite zone pavillonnaire et des maisons anciennes implantées sur rue. La voie de desserte de cette zone pavillonnaire mesure 5m sur une première séquence puis 6,50m.

Présence de beaux arbres.

En limite Nord, présence d'un chemin très étroit cerné de haie. Le Bois du Tronquay se situe à 300m de ce chemin.

Projet de groupe scolaire sur la 1AUe





ENJEUX : L'image du site depuis la RD572. La sécurisation du site. L'assainissement.

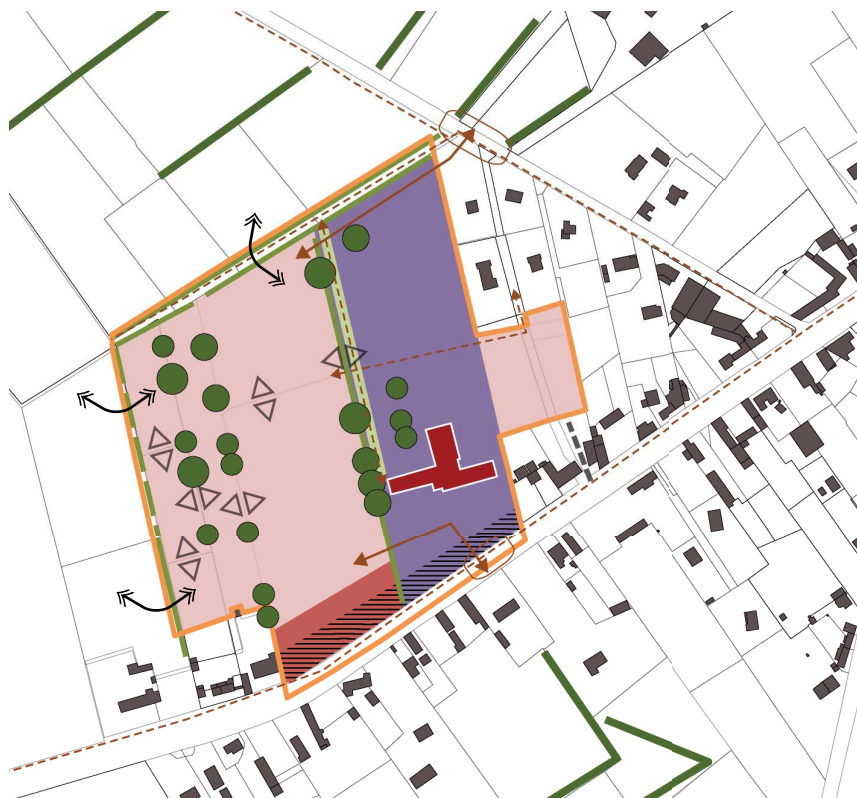
ASSAINISSEMENT : Non collectif.

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: 12 logts/ ha à approcher (emprise à titre indicatif)
-  **Opération groupée dense :**
Densité supérieure à 12 logts/ ha (emprise à titre indicatif)
-  **Zone à vocation d'équipement**
(groupe scolaire)
-  **Bâtiment projeté pour le groupe scolaire** (à titre indicatif, selon plan APS fourni en juin 2019)



DESSERTE / MOBILITÉ / SÉCURITÉ

-  Accès véhicule principal (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)
-  Liaison douce (tracé et emprise à titre indicatif)
-  Relation 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 conserver/ régénérer (emprise et emplacement à titre indicatif).
-  Accompagnement paysager de la liaison douce (emprise et emplacement à titre indicatif)
-  Frange où bâtiments, végétation et frontages participent au décorum et à la qualité de l'espace public (emprise et emplacement à titre indicatif)
-  Quelques arbres à conserver/ régénérer sur haie existante (emprise et emplacement à titre indicatif)

Deux accès permettront d'accéder à la zone : l'un depuis la RD 572 qui desservira le groupe scolaire et la zone à vocation d'habitat et l'autre depuis la RD 178 en limite Nord du site.

Une liaison douce desservira la zone à vocation d'habitat et l'école et permettra de relier les promenades du Bois du Tronquay.

La frange sur la RD572 sera particulièrement soignée avec, une première séquence bâtie sur rue (à l'instar du bâti ancien implanté le long de la rue) et une seconde séquence végétale en devanture du groupe scolaire et afin d'en intégrer les espaces de stationnement.

L'urbanisation de la zone à vocation d'habitat est conditionnée à la réalisation d'un assainissement collectif.

Le groupe scolaire sera desservi dans un premier temps par un assainissement individuel en attendant que l'assainissement collectif soit mis en place : une étude particulière de conception de l'assainissement individuel devra être réalisé par un organisme particulier