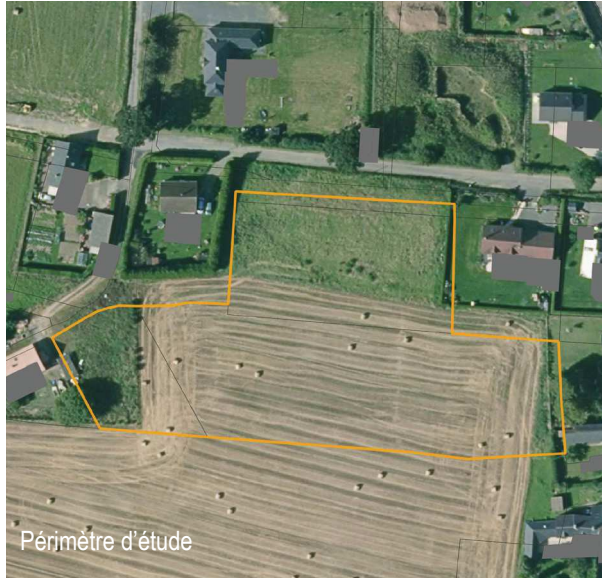
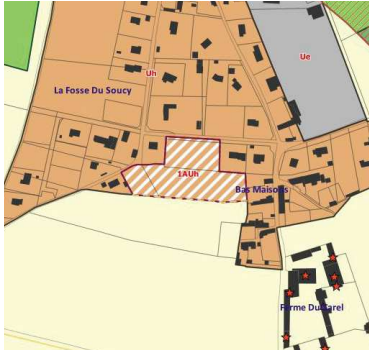


LOCALISATION ET ÉTAT DES LIEUX



Caractéristiques du site

SUPERFICIE : 0,8 ha

ZONAGE : 1AUH

OCCUPATION DU SITE : Champ cultivé et fond de jardin

CONSTATS & PARTICULARITÉS : Site situé en continuité d'une zone d'habitat pavillonnaire, il dispose de covisibilité avec les maisons voisines. Quelques arbres isolés sont présents en bordure du site.


Un talus longe le Chemin de la Brûlée au nord du site.

ENJEUX : Intégrer l'opération dans le tissu urbain environnant. Porter une attention particulière à la gestion des eaux pluviales.

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 à sens unique (emprise et emplacement à titre indicatif)
-  Aménagement et sécurisation du carrefour (emprise à titre indicatif)
-  Parking (emprise et emplacement à titre indicatif)
-  Accès pour urbanisation future à anticiper (tracé, emprise et emplacement à titre indicatif)

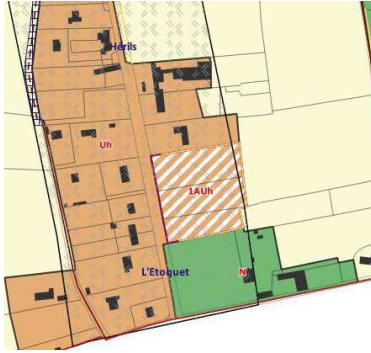
PRINCIPES DE QUALITÉ URBAINE, PAYSAGÈRE ET ENVIRONNEMENTALE

-  Haie bocagère à créer

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 »

La desserte de la zone s'organisera depuis le Chemin de la Plate Voie et le Chemin de la Brûlée avec un accès au nord et à l'ouest. Un bouclage routier devra être assuré afin de ne pas créer de voie en impasse. La voirie interne sera réalisée en sens unique. Le sens de circulation sera à déterminer selon le schéma de circulation global du quartier.
 Une amorce de voirie sera créée pour une éventuelle extension future de la zone au sud.
 Une zone de stationnement mutualisé sera mise en place au centre du site.
 Une haie bocagère sera créée au sud afin d'intégrer l'opération dans le paysage. Elle pourra être accompagnée d'un fossé.
 Un soin particulier devra être apporté pour la gestion des eaux pluviales.
 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 : 0,8 ha

ZONAGE : 1AUh

OCCUPATION DU SITE : Prairie


CONSTATS & PARTICULARITÉS : Le terrain est en légère pente, et dispose de visibilité directe avec les maisons voisines. Il est bordé par la RD6, dont la circulation est très importante, avec laquelle il est séparé par un fossé.

ENJEUX : Limiter les nuisances liées à la proximité de la RD6. Sécuriser l'accès au site. S'implanter dans la continuité du bâti existant.

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 non constructible**
pour assurer la sécurité de l'accès
(emprise à titre indicatif)



DESSERTE / MOBILITÉ / SÉCURITÉ

-  Accès véhicules principal en double sens (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 conserver
-  Espace de rencontre planté à créer (emprise et emplacement 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 »

Les haies bocagères bordant le site participent à l'intégration paysagère de l'opération. Dans ce cadre, elles devront être conservées, à l'exception des abords de la RD6 afin d'améliorer la visibilité de l'accès au site.
 Au centre du site, l'aménagement prévoira un espace de stationnement mutualisé ainsi qu'un espace paysager planté d'arbres et arbustes d'essences régionales
 L'accès au site s'effectuera grâce à un accès unique depuis la RD6. Une zone tampon non constructible bénéficiera d'un aménagement qualitatif le long de la RD6 afin de limiter les nuisances qu'implique la route départementale et d'assurer la sécurité de l'accès.
 Une étude particulière de conception de l'assainissement individuel devra être réalisée par un organisme spécialisé.