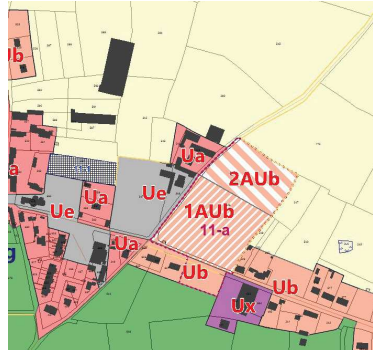


## LOCALISATION ET ÉTAT DES LIEUX



### Caractéristiques du site

SUPERFICIE : 1,31 ha, 0,8 ha et 0,2 ha

ZONAGE : 1AUb, 2AUb et Ub

OCCUPATION DU SITE : Prairie

CONSTATS & PARTICULARITÉS : Grande prairie cernée de haies bocagères (haies bocagères moyennes et dense sur rue et haies arborées au Nord et à l'Est du site. Située en carrefour entre la rue des Ecoles et la rue de la Mairie (RD66).

L'emprise de la rue de Mairie est large (10-11m) le long du site. La rue des Ecoles est plus étroite (6m environ) mais comporte un trottoir en son côté Ouest.

Proximité d'équipements (mairie, école, parking...).

Petite dent creuse de l'autre côté de la rue de la Mairie qui donne une jolie vue sur un vallon au Sud.


Perspective sur l'église depuis la RD 66.

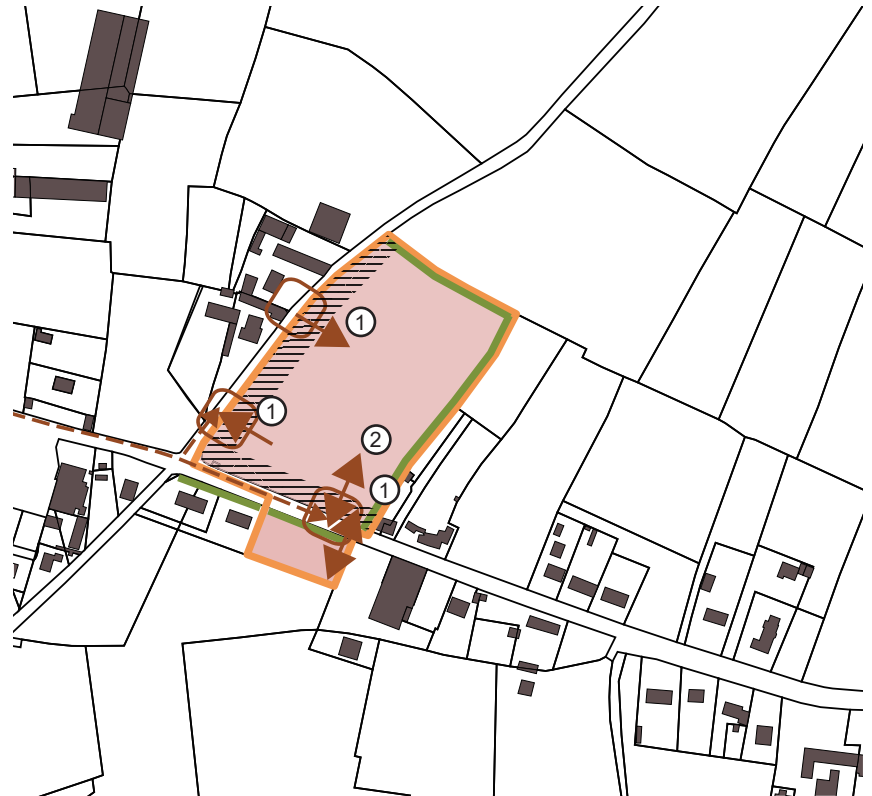
ENJEUX : La sécurisation des accès. L'image d'entrée de bourg.

ASSAINISSEMENT : 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:**  
12 logements/ ha





**DESSERTE / MOBILITÉ / SÉCURITÉ**

-  Accès véhicule à double sens (*emprise et emplacement à titre indicatif*)
-  Accès véhicule à sens unique (*sens à déterminer, emprise et emplacement à titre indicatif*)
-  Carrefour à sécuriser (*emprise et emplacement à titre indicatif*)

- ① Variante 1 : 1 accès principal à double sens et un accès à sens unique
- ② Variante 2 : 1 accès unique à double sens

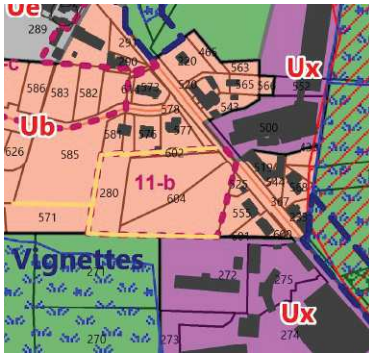
**PRINCIPES DE QUALITÉ URBAINE, PAYSAGÈRE ET ENVIRONNEMENTALE**

-  Haie bocagère à conserver/ régénérer (*emprise et emplacement à titre indicatif*).
-  Frange où bâtiments et frontages participent au décorum et à la qualité de l'espace public existant ou créé (*emprise et emplacement à titre indicatif*)

Un accès principal sera aménagé et sécurisé sur la RD66, rue de la Mairie et des accès à sens unique pourront être organisés (sens à déterminer) sur la rue des écoles.  
 Une liaison douce sera aménagée sur la RD66 jusqu'au carrefour avec la rue des écoles pour se connecter aux trottoirs existants. L'urbanisation et la végétalisation le long de la RD66 sera particulièrement soignée. L'accès à la dent creuse située au Sud de la voie se fera par un accès unique sur la RD66 sous réserve de sécurisation et de l'accord de l'ARD. La haie bocagère basse en limite de voie sera conservée à l'instar des deux maisons voisines.  
 Les haies bocagères arborées Est et Nord seront conservées et régénérées.  
 L'OAP sera soumise au raccordement au système d'assainissement collectif.



## LOCALISATION ET ÉTAT DES LIEUX



### Caractéristiques du site

SUPERFICIE : 1 ha

ZONAGE : Ub

OCCUPATION DU SITE : Prairie

CONSTATS & PARTICULARITÉS : Prairies cernées de belles haies bocagères arborées et desservies par la rue Lemenuel (RD5) à proximité d'une écluse routière (passage prioritaire dans un sens).

A l'Ouest, le site jouxte le bassin tampon du lotissement des Vignettes, récemment aménagé.

Au Sud, le site est jouxté par une entreprise.


ENJEUX : La sécurisation des accès. L'image d'entrée de bourg. Le traitement de la limite avec l'entreprise voisine.

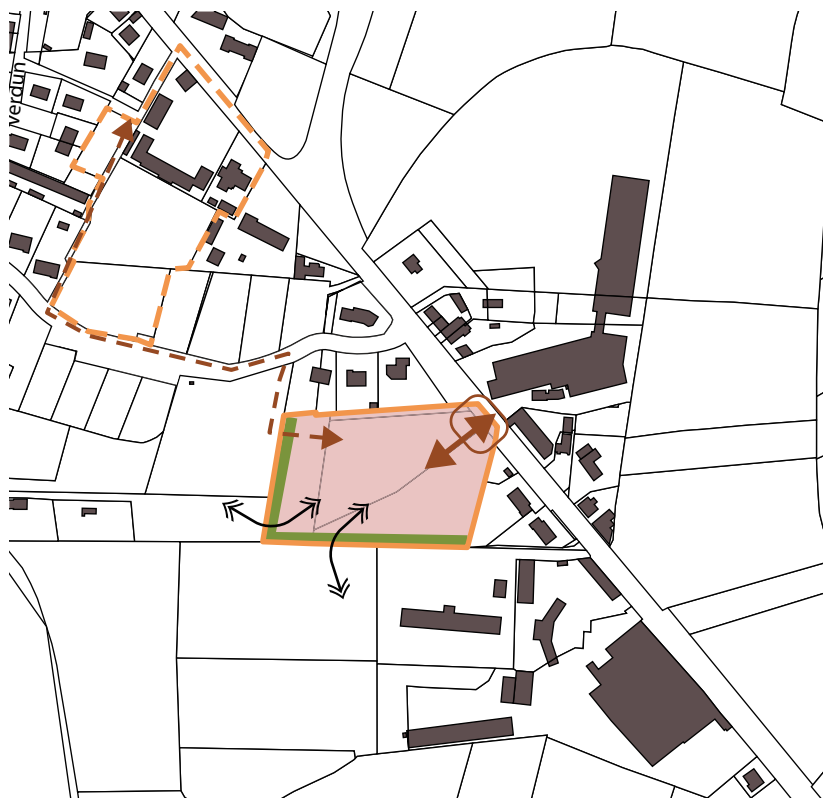
ASSAINISSEMENT : Collectif

**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:**  
 12 logements/ ha



DESSERTE / MOBILITÉ / SÉCURITÉ

-  Accès véhicule à double sens (*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*)

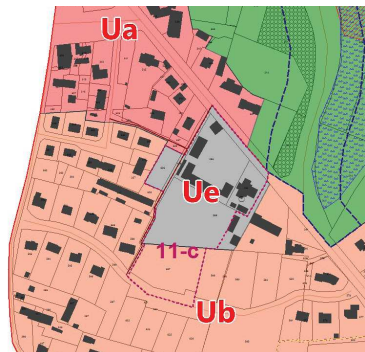
PRINCIPES DE QUALITÉ URBAINE, PAYSAGÈRE ET ENVIRONNEMENTALE

 Haie bocagère à conserver/ régénérer (*emprise et emplacement à titre indicatif*).

Un accès principal sera aménagé et sécurisé sur la RD5, rue Lemenuel.  
 Une liaison douce permettra de relier le quartier au lotissement des Vignettes, et ainsi au futur équipement.  
 Les haies bocagères seront préservées et régénérées dans un souci de transition avec l'espace agricole mais aussi de traitement de limite avec l'entreprise située au Sud du site.  
 Bien que la DREAL ne recense aucune zone inondable sur ce site, il est possible qu'il ait déjà été inondé par le passé. Une attention particulière sera donc apportée à la gestion des eaux de ruissellement et aux constructions dont le niveau le plus bas devra être réhaussé d'au moins 0.50 mètre par rapport au terrain naturel.



## LOCALISATION ET ÉTAT DES LIEUX



### Caractéristiques du site

SUPERFICIE : 0,9 ha et 1h

ZONAGE : Ub et Ue

OCCUPATION DU SITE : Ancienne école. Petit pré et macrotlot du lotissement des Vignettes.

CONSTATS & PARTICULARITÉS : Site de l'ancienne école et ses abords. La collectivité a pour projet de réhabiliter ce site.

Site dans le prolongement d'un lotissement en cours de construction.

Intéressant chemin qui relie le lotissement des Vignette à la rue Lemenuel (RD5) et par là même, la gare.

La gare est aménagée pour le demi-tour du bus/car.

Le site offre une vue intéressante sur l'église.



ENJEUX : La cohérence de la desserte de la zone avec le reste du secteur: desserte piétonne, desserte par le car.

ASSAINISSEMENT : Collectif






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

**MIXITÉ DES FONCTIONS**

-  **Opération groupée dense.**  
Densité supérieure à 15 logts/ ha  
Emprise à titre indicatif
-  **Zone à vocation d'équipement**




**DESSERTE / MOBILITÉ / SÉCURITÉ**

-  Parking paysager (emprise et emplacement à titre indicatif)
-  Liaison douce et véhicules de service (tracé et emprise à titre indicatif)
-  Entrée principale de l'équipement (emprise et emplacement à titre indicatif)

NB : le demi-tour des bus/cars est uniquement possible sur la place de la Gare

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

-  Espace de rencontre et paysagement de la liaison douce (emprise et emplacement à titre indicatif)

Une liaison douce permettra de relier la rue Lemenuel au lotissement des Vignettes en passant par l'équipement. Ce chemin sera aménagé et structuré pour les véhicules de service.  
Le stationnement des véhicules se fera soit coté rue Lemenuel (en linéaire), soit du côté du lotissement des Vignettes.  
L'entrée principale de l'équipement sera implantée le long du cheminement doux créé et à mi-parcours entre les deux espaces de stationnement.  
Le Sud de l'équipement accueillera une opération de logements dense dont l'implantation et l'architecture participeront à la qualité du paysage du quartier.