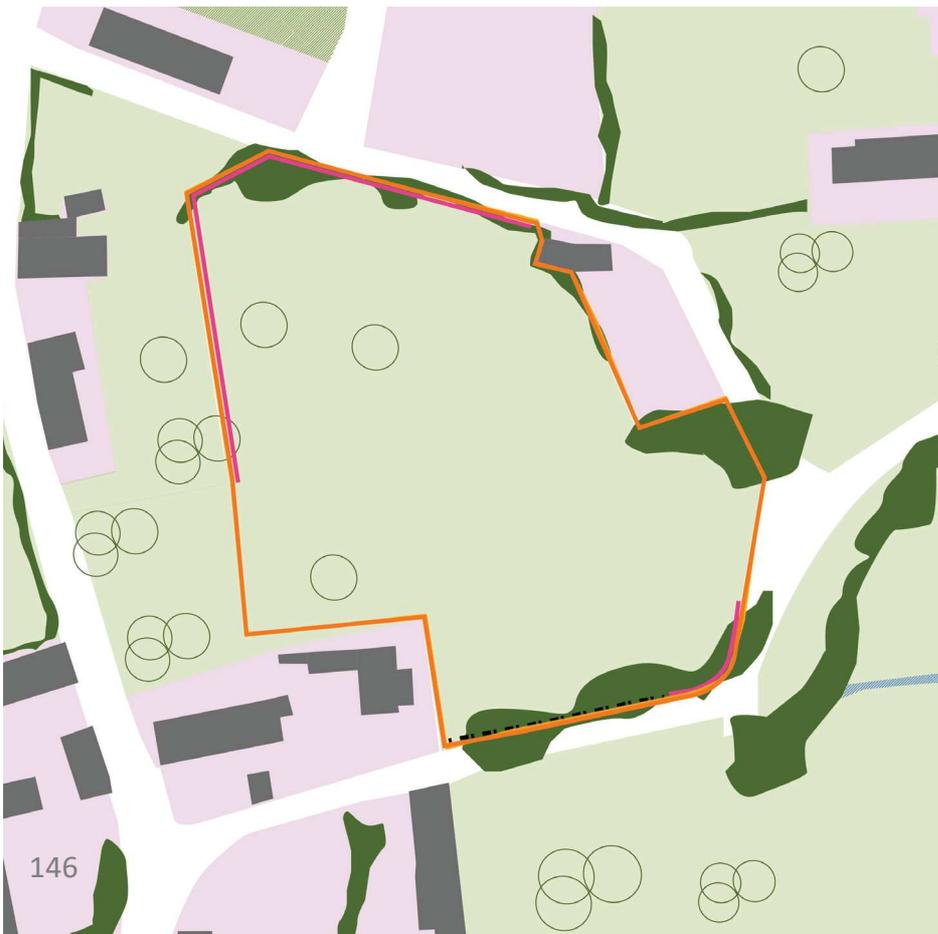


LOCALISATION ET ÉTAT DES LIEUX



Caractéristiques du site

SUPERFICIE : 0,5 ha

ZONAGE : Uh

OCCUPATION DU SITE : Jardins

CONSTATS & PARTICULARITÉS : Le site bénéficie d'une localisation en coeur de bourg, à proximité des équipements de la commune. Ses accès sont situés à proximité de carrefours et d'un virage avec peu de visibilité.

Le site dispose de covisibilité avec les maisons voisines.

Il présente divers éléments qualitatifs de bordure du site tels que des haies et murs en pierre.

ENJEUX : S'intégrer dans le contexte urbain de la commune. Créer une zone d'habitat dans un espace paysager de qualité, tout en conservant l'ambiance paysagère, le patrimoine bâti et la végétation existante.

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*)
-  Connexion pour modes doux (*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 préserver/ régénérer
-  Espaces paysagers à créer pour la gestion des eaux pluviales (*emprise à titre indicatif*)
-  Muret en pierre ayant un intérêt patrimonial et esthétique, à préserver

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 »

Considéré actuellement comme un espace de jardin enclavé dans le tissu urbain, ce site ouvert à l'urbanisation devra bénéficier d'une opération qualitative afin de ne pas le dénaturer et de conserver des espaces de respiration au sein du bâti. Un espace paysager contribuant à la gestion des eaux pluviales sera créé au sud du site. Les haies et murs dessinant le contour de la zone seront également à conserver.

L'a desserte du site s'effectuera grâce à une voirie traversante à sens unique, avec un accès en entrée au nord du site, et une sortie à l'est. Des liaisons douces traverseront le site.

Un espace de stationnement mutualisé sera prévu au centre de l'opération.

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

La prise en charge financière de tout ouvrage de réseau (y compris la réalisation de transformateurs ou de coffrets) sera assurée par l'opérateur.

LOCALISATION ET ÉTAT DES LIEUX



Caractéristiques du site

SUPERFICIE : 2,1 ha

ZONAGE : 1AUh

OCCUPATION DU SITE : Friche, délaissé, pâture

CONSTATS & PARTICULARITÉS : Le site bénéficie d'une localisation à proximité du centre-bourg et d'une zone de loisirs (camping), avec un accès proche d'un virage avec peu de visibilité.

Il dispose d'un point de vue intéressant sur la campagne environnante. Des haies situées en frange seront à conserver.

ENJEUX : Conserver les éléments naturels existants. Créer une zone d'habitat dans un espace paysager de qualité. Créer un lien avec l'environnement alentour.

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 en double-sens (*emprise et emplacement à titre indicatif*)
Les voies de desserte interne au quartier auront une emprise « mesurée »
-  Connexion pour modes doux (*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 préserver/ régénérer
-  Espace de rencontre à créer (*emprise et emplacement à titre indicatif*)
-  Cône de vue sur le paysage à préserver (*emprise 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 »

Aujourd'hui en friche, ce site possède un caractère intéressant de part la présence d'une végétation importante avec des haies bocagères existantes et une pente donnant un point de vue sur la campagne environnante. Ces éléments devront être conservés et un traitement qualitatif des limites du cône de vue devra être apporté.

L'accès unique se fera via l'accès ouest du site et donnera sur plusieurs zones de stationnement. Cet accès unique devra bénéficier d'aménagements permettant d'assurer sa sécurité.

Le chemin piétonnier existant au sud devra être conservé et sera re-exploité pour favoriser les déplacements doux et l'accès au site.

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

La prise en charge financière de tout ouvrage de réseau (y compris la réalisation de transformateurs ou de coffrets) sera assurée par l'opérateur.