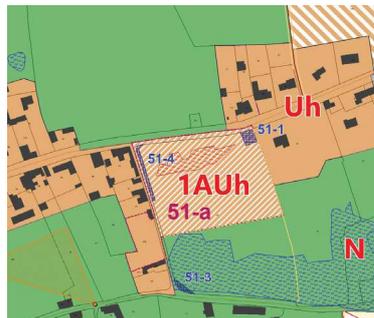


## LOCALISATION ET ÉTAT DES LIEUX



## Caractéristiques du site

SUPERFICIE: 1,2 ha

ZONAGE: Zone 1AUh

OCCUPATION DU SITE: Prairie de fauche

CONSTATS: Le long de la RD15, parcelle insérée dans un écran de bocage avec haute haie sur talus chemin de la Devisse (côté Ouest).

A proximité immédiate de la parcelle, environnement très arboré, très fermé et très peu visible avec présence de hauts talus le long des voies.

Bâti ancien qualitatif impasse Marcellet et le long de la RD15, à l'Ouest du site.

Deux entrées au site : le long de la RD15 et en arrière du site.

La RD15 épouse deux courbes en longeant le site. la largeur de la voie incite à la vitesse à ce même endroit.

En sortie du chemin de la Devisse, la visibilité est mauvaise sur la gauche.

Des voiries en arrière du site très étroites.

Présence d'une boucherie à proximité immédiate du site.

ENJEUX La sécurisation de l'accès. L'image du site le long de la RD15.

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 à approcher  
Emprise à titre indicatif
-  **Opération groupée dense.**  
Densité supérieure à 10 logts/ ha.  
Emprise à titre indicatif



#### 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*)
-  Parking (*tracé et emprise à titre indicatif*)
-  Circulation à sens unique sur voie existante (*tracé et emprise à titre indicatif*)
-  Circulation double sens sur voie existante (*tracé et emprise à titre indicatif*)
-  Urbanisation future à anticiper, accès à prévoir (*tracé et emplacement à titre indicatif*)

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

-  Haie bocagère à conserver/ régénérer (*emprise et emplacement à titre indicatif*)
-  Haie bocagère à créer (*emprise et emplacement à titre indicatif*)
-  Frange où bâtiments, végétation et frontages participent au décorum et à la qualité de l'espace public existant ou créé (*emprise et emplacement à titre indicatif*)
-  Espace paysager en accompagnement de la liaison douce (*emprise et emplacement à titre indicatif*)

L'urbanisation du site est conditionnée à la sécurisation de l'accès au site, validée par le Conseil Départemental. Une liaison douce sera aménagée en limite Nord du site: elle permettra de relier le quartier (ainsi que les riverains proches) au commerce.

Une qualité paysagère et urbaine est attendue en frange de la RD15. L'implantation et la volumétrie des constructions s'inspireront des implantations et volumétries existantes sur la partie ancienne du bourg.

Un élargissement du chemin de la Devise permettra un stationnement complémentaire et sécurisé pour le commerce. Une entrée véhicule devra être réalisée à l'Ouest afin de permettre aux véhicules stationnés de regagner la RD15 via le nouveau quartier.

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