

**Département de la Charente-Maritime
Commune de LOZAY**



PLAN LOCAL D'URBANISME

**4 – DOCUMENT D'ORIENTATIONS
ET D'AMENAGEMENT**

PLU	Prescrit	Arrêté	Approuvé
Elaboration PLU	27/08/2003	12/01/2007	09/07/2007
Modification			

Vu pour être annexé à la délibération du Conseil Municipal
en date du 09/07/2007.



Le Maire,

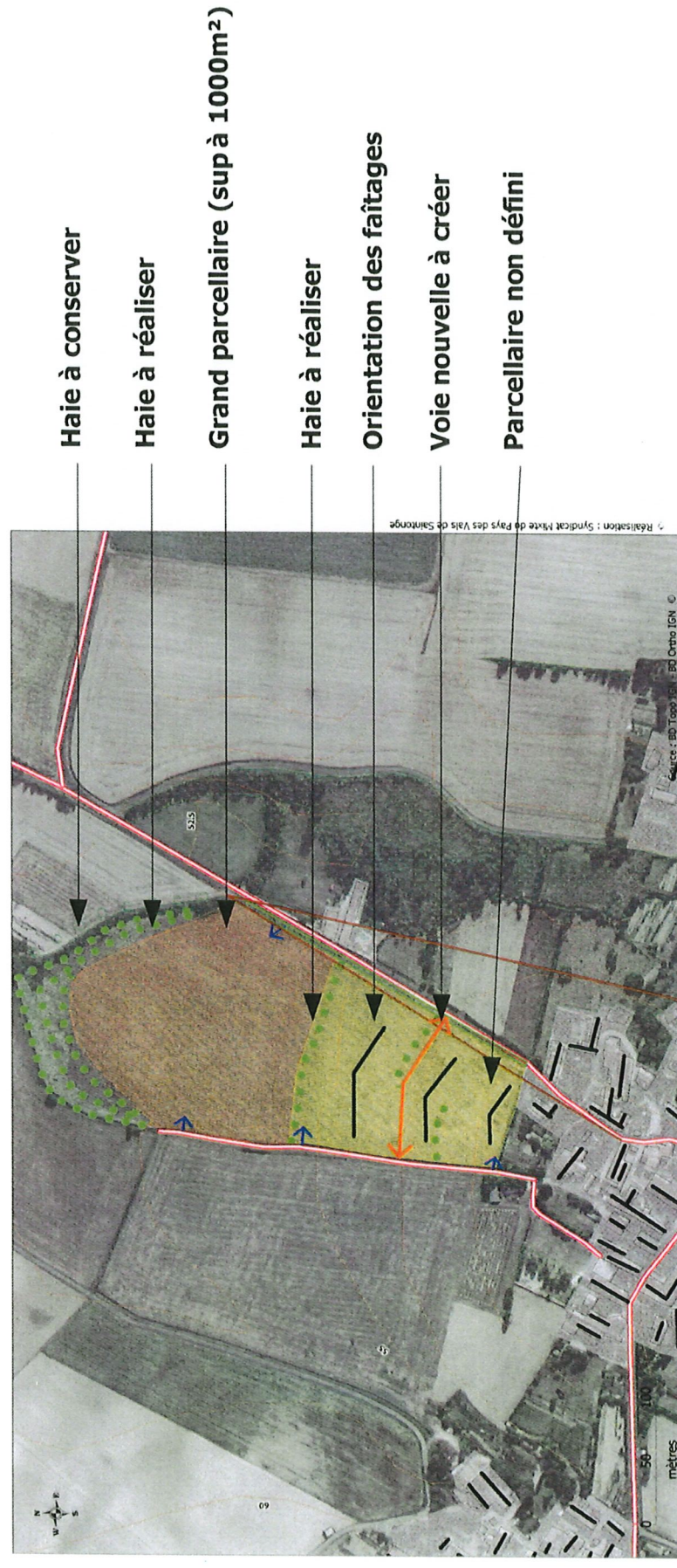
Jean Michel CHARPENTIER
JM.

Orientations d'Aménagement

Zoom 1 : Secteur AU Nord

Principe d'aménagement et d'organisation urbaine

Le schéma ci-dessous est opposable aux autorisations d'occupation des sols dans un rapport de compatibilité



Orientation d'Aménagement sur AU Nord Bourg

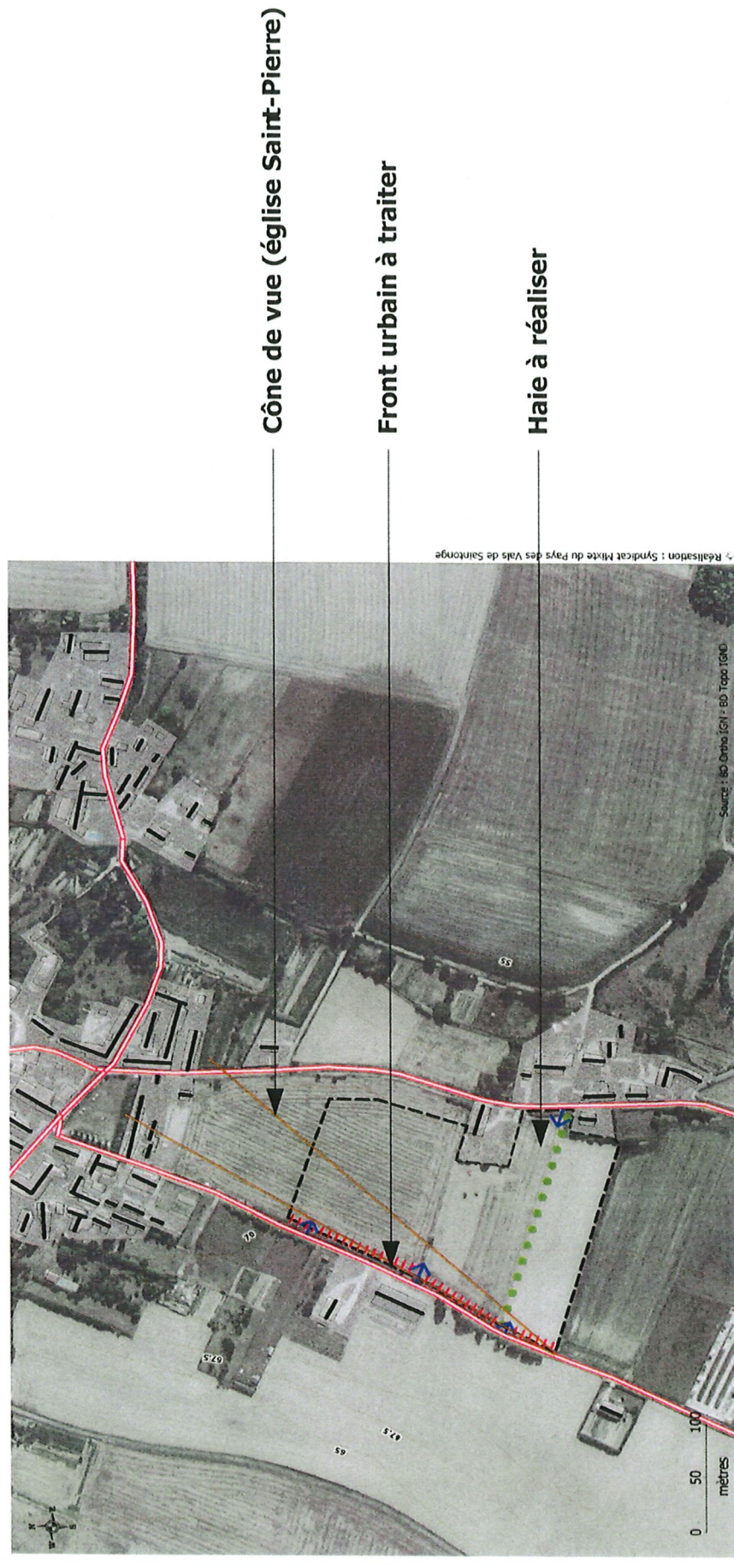
Surface	4,94 hectares	Estimation du potentiel constructible	40 logements (avec marge +/- 20%)
Situation	. Au Nord de la zone agglomérée		
Ambiance paysagère et occupation du site	. Terrains avec déclinaison orientée vers le Nord ; . Secteur bordé au Sud par la zone agglomérée, et au Nord par un cours d'eau ; . Zone desservie à l'Est par la RD 107 et à l'Ouest par la rue des Près Jaullet (sens unique) ; . Pas d'arbres ou de haies. Seule la ripisylve au Nord de la zone marque le paysage ; . Occupation actuelle : agricole.		
Type d'urbanisation attendue. Principales caractéristiques	. Habitat essentiellement pavillonnaire. . Desserte de la zone d'habitat par un réseau maillé en liaison avec les voies périphériques. Une voie traversante, en double sens, sera réalisée afin d'améliorer les relations inter-quartiers. La desserte interne devra éviter les voies en impasse. . Pas d'accès direct autorisé pour les parcelles sur la RD 107 et sur la rue des Près Jaullet . Rue des Près Jaullet à élargir du côté de la zone à urbaniser (AU). Le projet d'élargissement pourra en outre comporter une liaison piétonne et une piste cyclable. . La ripisylve est à conserver. Espace vert à planter, privilégiant les arbres fruitiers. . Dans la partie Sud de la zone (figuré jaune au plan) ne seront autorisés que les maisons de plain-pied. Le parcellaire n'est pas défini. Les toitures devront tenir compte des orientations graphiques qui spécifient l'orientation des faîtages. . Dans la partie Nord (figuré orange au plan), les parcelles seront d'une superficie minimale de 1000 m². Des maisons avec un étage sont autorisés.		

Orientations d'Aménagement

Zoom 2 : Secteur AU Sud

Principe d'aménagement et d'organisation urbaine

Le schéma ci-dessous est opposable aux autorisations d'occupation des sols dans un rapport de compatibilité



Orientation d'Aménagement sur AU Sud Bourg

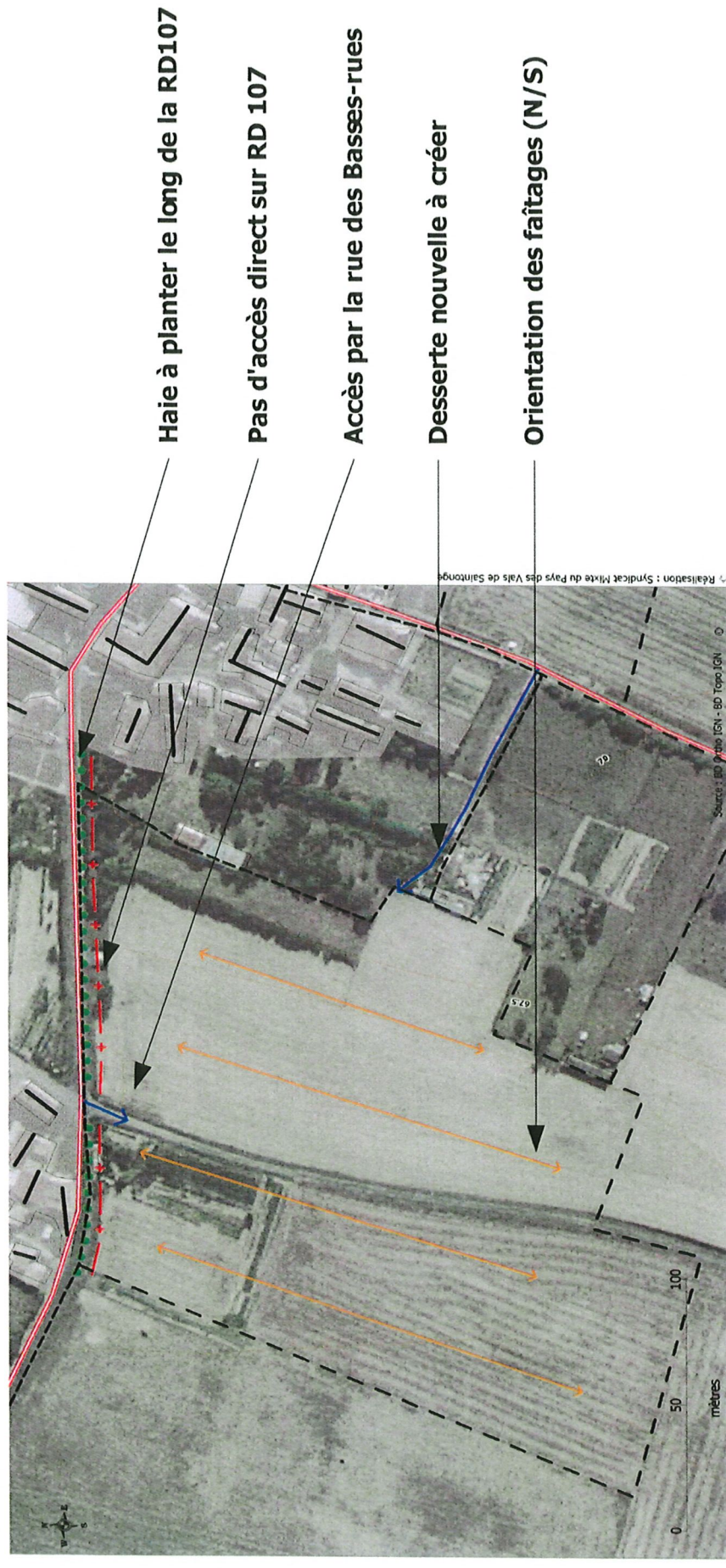
<i>Surface</i>	<i>3,19 hectares</i>	<i>Estimation du potentiel constructible</i>	<i>30 logements (avec marge +/- 20 %)</i>
Situation	. Au Sud de la zone agglomérée.		
Ambiance paysagère et occupation du site	. Terrains avec déclinaison orientée vers l'Est. . Secteur reliant deux secteurs urbanisés de la commune : Au Nord le bourg et au Sud le hameau de Tartifume. . Zone desservie à l'Ouest la rue des Essouverts et à l'Est par la rue du château d'eau. . Pas d'arbres, ni de haies. . Occupation actuelle : agricole. Présence d'un siège d'exploitation céréalier, en dehors du secteur à urbaniser (parcelles ZK n°39 et 38). Des bâtiments d'élevage ont été présent sur ce site d'exploitation, qui connaît à ce jour une discontinuité dans ce type d'activité depuis plus de trois ans.		
Type d'urbanisation attendue. Principales caractéristiques	. Habitat essentiellement pavillonnaire. . Desserte de la zone d'habitat par un réseau maillé en liaison avec les voies périphériques. La desserte interne devra éviter les voies en impasse. . Pas d'accès direct autorisé pour les parcelles sur la rue du château d'eau et la rue des Essouverts. . Haies à planter. . Front urbain à traiter qualitativement. . Maison d'habitation de plain-pied uniquement. . Orientation faîtege Nord/ Sud.		

Orientations d'Aménagement

Zoom 3 : Secteur AU Ouest

Principe d'aménagement et d'organisation urbaine

Le schéma ci-dessous est opposable aux autorisations d'occupation des sols dans un rapport de compatibilité



Orientation d'Aménagement sur AU Ouest Bourg

<i>Surface</i>	<i>3,5 hectares</i>	<i>Estimation du potentiel constructible</i>	<i>32 logements (avec marge +/- 20 %)</i>
Situation	. Au Sud de la zone agglomérée		
Ambiance paysagère et occupation du site	. Terrains avec déclinaison orientée vers l'Ouest ; . Secteur reliant deux secteurs urbanisés de la commune : A l'est le bourg et à l'Ouest le hameau des Basses-rues ; . Zone desservie au Nord par la RD 107 et au Sud par le chemin Bas ; . Pas d'arbres. Présence d'une haie au Nord-Est de la zone, ainsi que du Monument aux Morts ; . Occupation actuelle : agricole. Présence d'un siège d'exploitation céréalière, en dehors du secteur à urbaniser (parcelles ZK n°39 et 38). Des bâtiments d'élevage ont été présent sur ce site d'exploitation, qui connaît à ce jour une discontinuité dans ce type d'activité depuis plus de trois ans.		
Type d'urbanisation attendue. Principales caractéristiques	. Habitat essentiellement pavillonnaire. . Desserte de la zone d'habitat par un réseau maillé en liaison avec les voies périphériques. La desserte interne devra éviter les voies en impasse. . Pas d'accès direct autorisé pour les parcelles sur la RD 107, ni sur le chemin Bas. . Création d'une desserte nouvelle depuis la rue du Château d'eau sur l'emplacement de l'impasse des franchises, qui devra nécessairement être élargie. . Haies à planter le long de la RD 107. . Dans cette zone AU Ouest, les maisons avec un étage sont autorisés et le parcellaire n'est pas défini. Les toitures devront tenir compte des orientations graphiques qui spécifient l'orientation des faîtages (soit Nord/ Sud).		