



ELABORATION DU PLAN LOCAL D'URBANISME

COMMUNE DE SAINT-PARDOUX-L'ORTIGIER

Pièce n°5

ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT

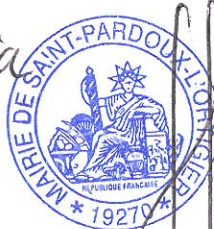
Approuvé le 30 OCT. 2009

VU POUR ÊTRE ANNEXÉ A LA DÉLIBÉRATION EN DATE DU : 26 JUIL. 2010

LE MAIRE

B. Farrugia

A Brive, juillet 2010



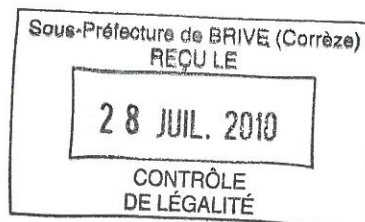
AT Ingénierie

Rue Ernest Comte - La Marquisie
19 106 Brive la Gaillarde Cedex

Tél : 05.55.88.97.00

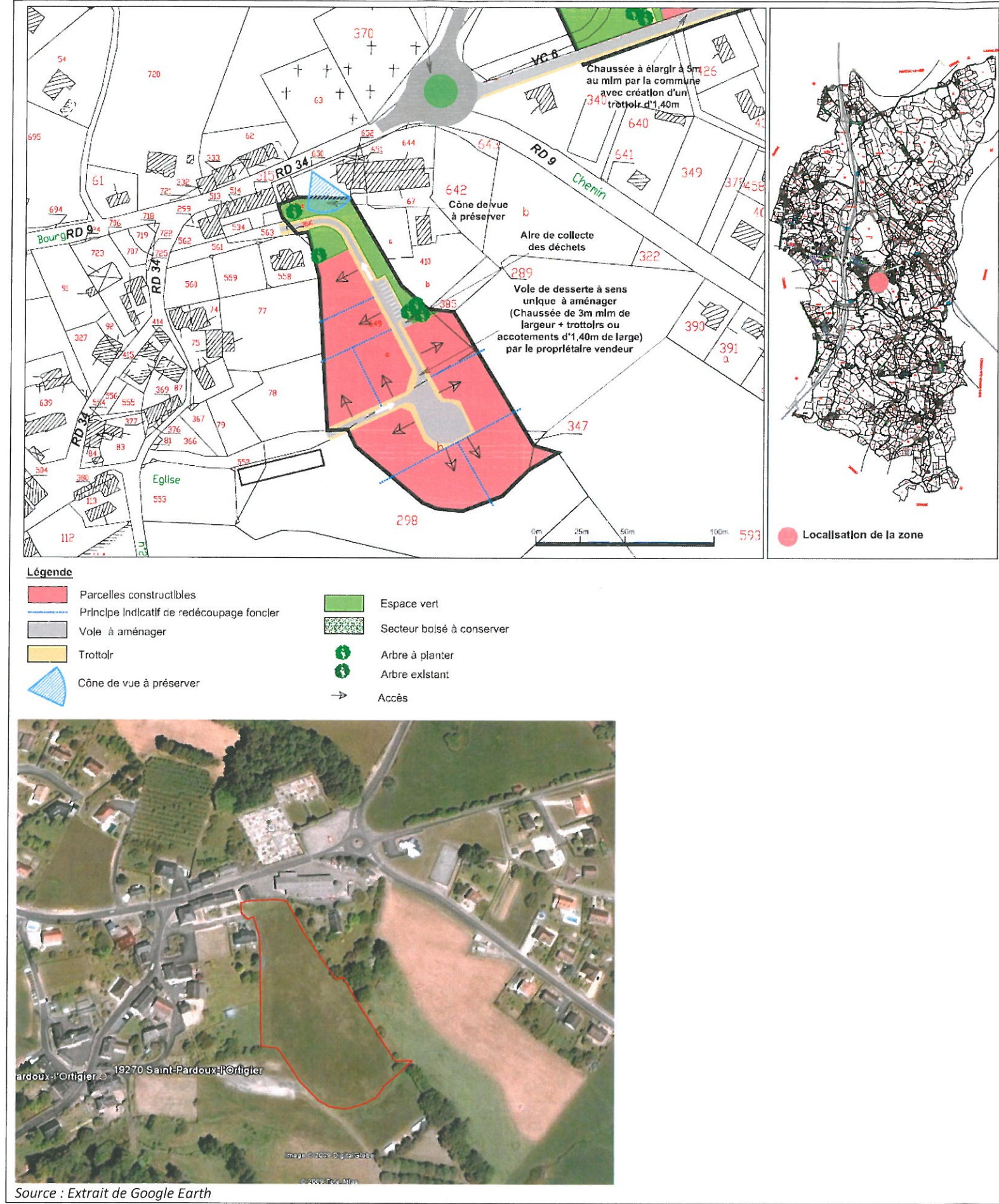
Fax : 05.55.88.97.05

Email : ati@groupeati.com



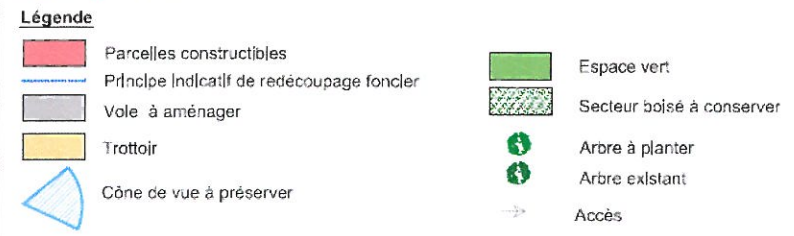
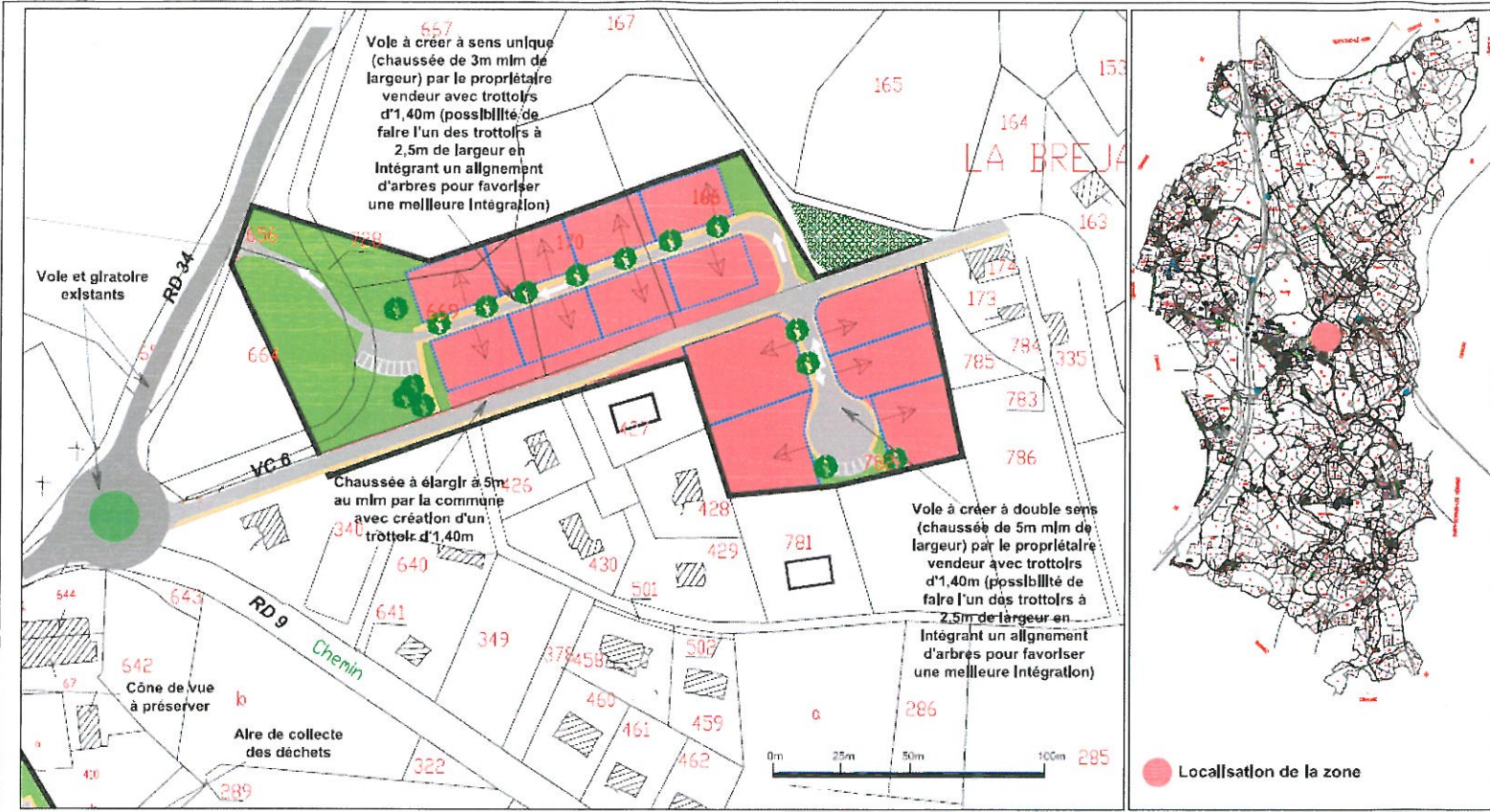
A
T
I
N
G
E
N
I
E
R
I
E

Secteur Bourg sud



ETAT ACTUEL	
DESTINATION INITIALE DE LA ZONE Superficie de la zone Situation foncière de la zone	1,2 ha environ Secteur situé à proximité et au sud est du centre bourg Secteur à vocation urbaine
VOIRIE Statut de la desserte Emprise publique	Le secteur est desservi par deux rues actuellement en impasse qui donnent sur la route départementale n°34. L'emprise des rues concernées est de 7 à 8 m pour celle qui longe la Mairie et de 5 à 9 m pour celle qui dessert les HLM au sud.
RESEAUX Estimation capacité EU/EV Estimation capacité AEP Estimation capacité EDF Estimation Défense incendie	Raccordement au réseau séparatif d'assainissement, selon le schéma d'assainissement communal. Pour les autres réseaux, pas de problème de raccordement ou de dimensionnement.
ENJEUX PATRIMONIAUX	Zone située au cœur du bourg et en parti dans le secteur de sensibilité visuelle défini par l'ABF. Afin de préserver les cônes de vue, le secteur nord de la zone ne sera pas construit.
ETAT PROJETE	
DESTINATION PROJETEE DE LA ZONE	Zone destinée à l'habitat en vue de densifier le centre bourg.
STRATEGIE D'INTERVENTION SUR LES ESPACES PUBLICS Gabarit emprise publique Surface emplacement réservé Création d'un espace public Aménagement de la voirie Création d'une voie nouvelle Création d'un espace public.	Propositions d'aménagement faites à titre indicatif : Création d'une voie à sens unique par le ou les propriétaire(s) vendeur(s) de 3 m de largeur de chaussée en intégrant un cheminement piétonnier. L'accès aux parcelles se fera depuis cette nouvelle voie. L'accès à la voie se fera depuis la rue actuellement en impasse qui dessert les HLM au sud du bourg et qui donne sur la RD34. La sortie du lotissement se fera par la rue également en impasse actuellement, qui dessert la Marie au sud. Des espaces verts pourront être aménagés au nord de la zone pour mettre en valeur celle-ci et préserver les cônes de sensibilité visuelle. Une aire de stationnement et de collecte des déchets seront également à aménager.
DECOUPAGE PARCELLAIRE (principes indicatifs) Principe de redécoupage foncier	Redécoupage foncier soumis à la création de voies nouvelles. Il est matérialisé ici à titre indicatif.
STRATEGIE D'IMPLANTATION DU BATI Implantation par rapport aux voies et emprises publiques Implantation par rapport aux limites séparatives	Implantation du bâti favorisant la densification urbaine. Implantation du bâti à l'alignement des constructions contigües. Toutefois, une implantation différente peut être admise, sous réserve que l'aménagement proposé ne compromette pas l'aspect de l'ensemble de la voie (cf Règlement). Implantation du bâti soit en limite séparative, soit à une distance de la limite séparative au moins égale à la moitié de la hauteur de la façade, sans qu'elle soit inférieure à 3 mètres.

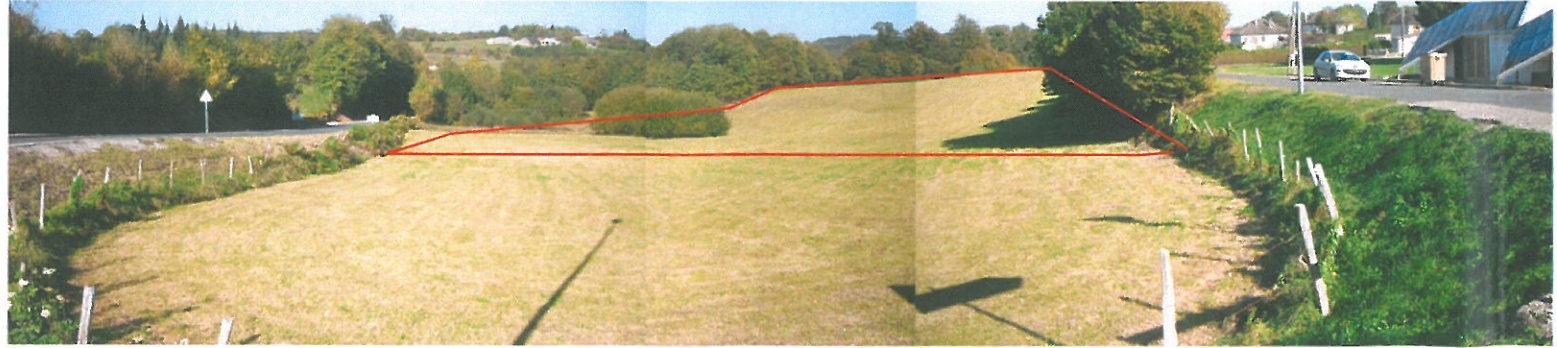
Secteur Bourg Nord Est



Source : Extrait de Google Earth



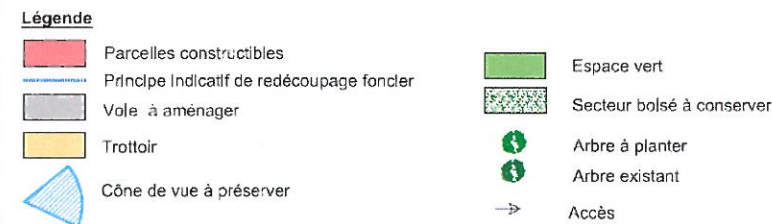
Secteur sud



Secteur nord

ETAT ACTUEL	
DESTINATION INITIALE DE LA ZONE Superficie de la zone Situation foncière de la zone	2 ha environ Secteur situé à proximité et au nord-est du bourg Secteur à vocation urbaine
VOIRIE Statut de la desserte Emprise publique	Le secteur est desservi par la route départementale n°34 et la voie communal n°6. L'emprise des voies concernées est de 6,5 m à 7 m pour la VC 6 et de 10,5 à 15 m pour la RD34.
RESEAUX Estimation capacité EU/EV Estimation capacité AEP Estimation capacité EDF Estimation Défense incendie	Secteur nord : assainissement individuel Secteur sud : raccordement au réseau séparatif d'assainissement, selon le schéma d'assainissement communal. Pour les autres réseaux, pas de problème de raccordement ou de dimensionnement.
ENJEUX PATRIMONIAUX	Secteur nord : zone destinée à de l'habitat dense dans le prolongement du bourg ; Secteur sud : habitat périurbain à densifier. Il n'y a pas de réel enjeu paysager. Les espaces boisés situés au nord/nord-est permettront une bonne intégration du bâti au nord de la VC 6
ETAT PROJETE	
DESTINATION PROJETEE DE LA ZONE	Zone destinée à de l'habitat dense dans le prolongement du centre bourg.
STRATEGIE D'INTERVENTION SUR LES ESPACES PUBLICS Gabarit emprise publique Surface emplacement réservé Création d'un espace public Aménagement de la voirie Création d'une voie nouvelle Création d'un espace public.	Propositions d'aménagement faites à titre indicatif : Secteur nord : création d'une voie à sens unique par le ou les propriétaire(s) vendeur(s) de 3 m de largeur de chaussée en intégrant un cheminement piétonnier. Un alignement d'arbres pourra être implanté le long de celui-ci pour favoriser une meilleure intégration du bâti et de structurer l'espace. L'accès aux parcelles se fera depuis cette nouvelle voie. L'accès à la voie se fera depuis la VC 6. La sortie du lotissement se fera sur la RD 34. Un espace vert intégrant une aire de stationnement sera à aménager entre le lotissement et le giratoire afin de mieux intégrer la zone à urbaniser, le parking projeté et d'établir une transition entre la salle des fêtes et le lotissement. Secteur sud : proposition de créer une voie à double sens par le propriétaire vendeur de 5 m de largeur de chaussée en intégrant un cheminement piétonnier. Possibilité de planter un alignement d'arbres le long de ce dernier afin de favoriser une meilleure intégration du bâti et de structurer l'espace. L'accès aux parcelles se fera depuis cette nouvelle voie. L'entrée et sortie de la voie se fera depuis la VC 6. Une aire de retournement et de stationnement seront à aménager.
DECOUPAGE PARCELLAIRE (principes indicatifs) Principe de redécoupage foncier	Redécoupage foncier soumis à la création de voies nouvelles. Il est matérialisé ici à titre indicatif.
STRATEGIE D'IMPLANTATION DU BATI Implantation par rapport aux voies et emprises publiques Implantation par rapport aux limites séparatives	Implantation du bâti favorisant la densification urbaine. Implantation du bâti à l'alignement des constructions contigües. Toutefois, une implantation différente peut être admise, sous réserve que l'aménagement proposé ne compromette pas l'aspect de l'ensemble de la voie (cf Règlement). Implantation du bâti soit en limite séparative, soit à une distance de la limite séparative au moins égale à la moitié de la hauteur de la façade, sans qu'elle soit inférieure à 3 mètres.

Secteur Bourg nord-ouest



Source : Extrait de Google Earth



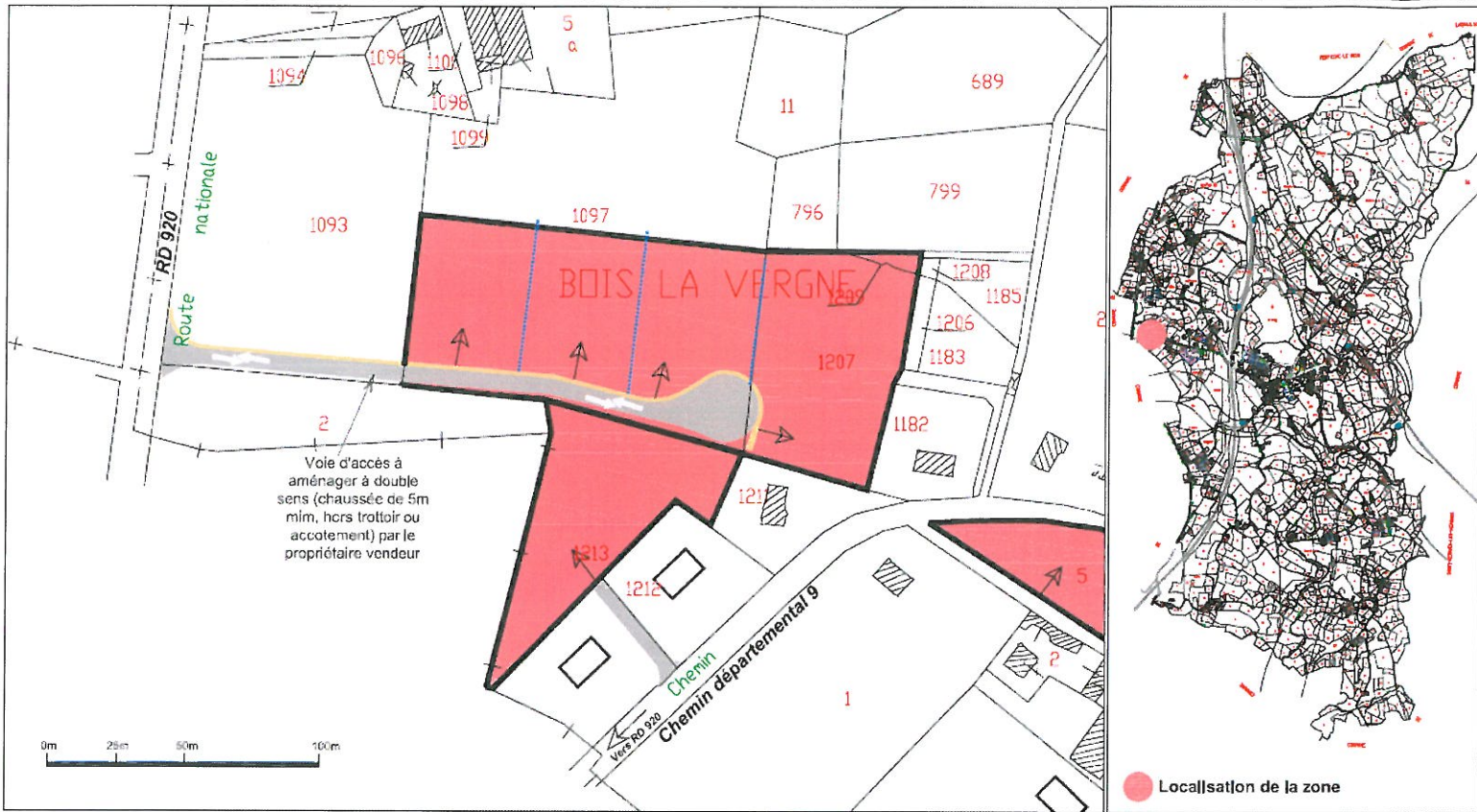
ETAT ACTUEL	
DESTINATION INITIALE DE LA ZONE Superficie de la zone Situation foncière de la zone	2,3 ha environ Secteur situé à proximité et au nord-ouest du bourg, Secteur à vocation urbaine
VOIRIE Statut de la desserte Emprise publique	La partie ouest du secteur est desservie par le chemin rural n°4 qui donne sur la RD 9. Cependant celui-ci ne va pas jusqu'à la zone. La partie est du secteur est desservie par un petit chemin sans issue.
RESEAUX Estimation capacité EU/EV Estimation capacité AEP Estimation capacité EDF Estimation Défense incendie	Assainissement individuel Pour les autres réseaux, pas de problème de raccordement ou de dimensionnement.
ENJEUX PATRIMONIAUX	Secteur d'habitat à développer en continuité du centre bourg. Il n'y a pas de réel enjeu paysager. Les petites zones boisées présentes à proximité de la zone permettront une bonne intégration du lotissement projeté. Toutefois, la proximité de l'A20 génère des nuisances sonores non négligeables. Des aménagements devront être pris en compte afin d'atténuer dans la mesure du possible ces nuisances.
ETAT PROJETE	
DESTINATION PROJETEE DE LA ZONE	Zone destinée à de l'habitat dense dans le prolongement du centre bourg.
STRATEGIE D'INTERVENTION SUR LES ESPACES PUBLICS Gabarit emprise publique Surface emplacement réservé Création d'un espace public Aménagement de la voirie Création d'une voie nouvelle Création d'un espace public.	Propositions d'aménagement faites à titre indicatif : A l'ouest, création d'une voie à double sens par le propriétaire vendeur au sein de la zone à urbaniser en intégrant un cheminement piétonnier, une aire de retournement et de stationnement. L'accès aux parcelles se fera depuis cette nouvelle voie. L'accès à la voie se fera depuis le chemin rural n°4. Ce dernier ainsi que le tronçon de voie reliant la zone seront à aménager par la commune. L'intersection avec la RD 9 devra également être sécurisée en raison de la mauvaise visibilité liée au virage et au talus. A l'est, une petite voie d'accès sera aussi à créer dans la continuité du chemin existant par le propriétaire vendeur. Elle desservira les deux parcelles situées à l'extrême sud-est de la zone. Cette voie d'accès sera prolongée par un cheminement piétonnier. Celui-ci permettra ainsi de relier le centre bourg au lotissement.
DECOUPAGE PARCELLAIRE (principes indicatifs) Principe de redécoupage foncier	Redécoupage foncier soumis à la création de voies nouvelles. Il est matérialisé ici à titre indicatif.
STRATEGIE D'IMPLANTATION DU BATI Implantation par rapport aux voies et emprises publiques Implantation par rapport aux limites séparatives	Implantation du bâti favorisant la densification urbaine. Implantation du bâti à l'alignement des constructions contigües. Toutefois, une implantation différente peut être admise, sous réserve que l'aménagement proposé ne compromette pas l'aspect de l'ensemble de la voie (cf Règlement). Implantation du bâti soit en limite séparative, soit à une distance de la limite séparative au moins égale à la moitié de la hauteur de la façade, sans qu'elle soit inférieure à 3 mètres.

Secteur de Bois Lachaud



ETAT ACTUEL	
DESTINATION INITIALE DE LA ZONE Superficie de la zone Situation foncière de la zone	2,5 ha environ Secteur urbanisé et rural Secteur à vocation urbaine
VOIRIE Statut de la desserte Emprise publique	Le secteur est desservi par le chemin départemental n°9. L'emprise publique de la voie est de 5,30 m à 7 m.
RESEAUX Estimation capacité EU/EV Estimation capacité AEP Estimation capacité EDF Estimation Défense incendie	Assainissement individuel Renforcer le réseau d'adduction d'eau potable car pas assez de capacité actuellement pour de nouvelles constructions. Pour les réseaux EDF, pas de problème de raccordement
ENJEUX PATRIMONIAUX	Secteur d'habitat situé à proximité d'espaces agricoles et d'un périmètre de captage. Il n'y a pas de réel enjeu paysager. Les différents bosquets ou espaces boisés situés autour des zones à urbaniser favoriseront une bonne intégration du bâti.
ETAT PROJETE	
DESTINATION PROJETEE DE LA ZONE	Zone destinée à l'habitat en vue de densifier le hameau.
STRATEGIE D'INTERVENTION SUR LES ESPACES PUBLICS Gabarit emprise publique Surface emplacement réservé Création d'un espace public Aménagement de la voirie Création d'une voie nouvelle Création d'un espace public.	Propositions d'aménagement faites à titre indicatif : Zone nord : création d'une voie à double sens par le propriétaire vendeur au sein de la zone à urbaniser et sur la parcelle n°838 en intégrant un cheminement piétonnier ainsi qu'une aire de retournement et de stationnement. L'accès aux parcelles se fera depuis cette nouvelle voie. L'accès à la voie se fera depuis le chemin rural. Ce dernier sera à aménager par la commune. Zone sud : création d'une voie à sens unique par le ou les propriétaire(s) vendeur(s) de 3 m de largeur de chaussée. Elle sera aménagée d'un cheminement piétonnier. L'accès aux parcelles se fera depuis cette nouvelle voie. Zone ouest : la parcelle sera desservie par le chemin.
DECOUPAGE PARCELLAIRE (principes indicatifs) Principe de redécoupage foncier	Redécoupage foncier soumis à la création de voies nouvelles. Il est matérialisé ici à titre indicatif.
STRATEGIE D'IMPLANTATION DU BATI Implantation par rapport aux voies et emprises publiques Implantation par rapport aux limites séparatives	Implantation du bâti favorisant la densification urbaine. Les constructions doivent être implantées à une distance de l'alignement actuel ou futur des voies (chaussée + trottoirs) au minimum égale à 3 mètres. Aucune construction nouvelle ne pourra être implantée au-delà d'une bande de 30 mètres mesurée à partir de l'alignement. Le cas échéant, les reculs devront être en harmonie avec les reculs des bâtiments environnants. Les constructions, y compris les annexes bâties, seront implantées soit en limite séparative, soit à une distance de la limite séparative au moins égale à la moitié de la hauteur de la façade, sans qu'elle soit inférieure à 3 m.

Secteur de Bois Lavergne



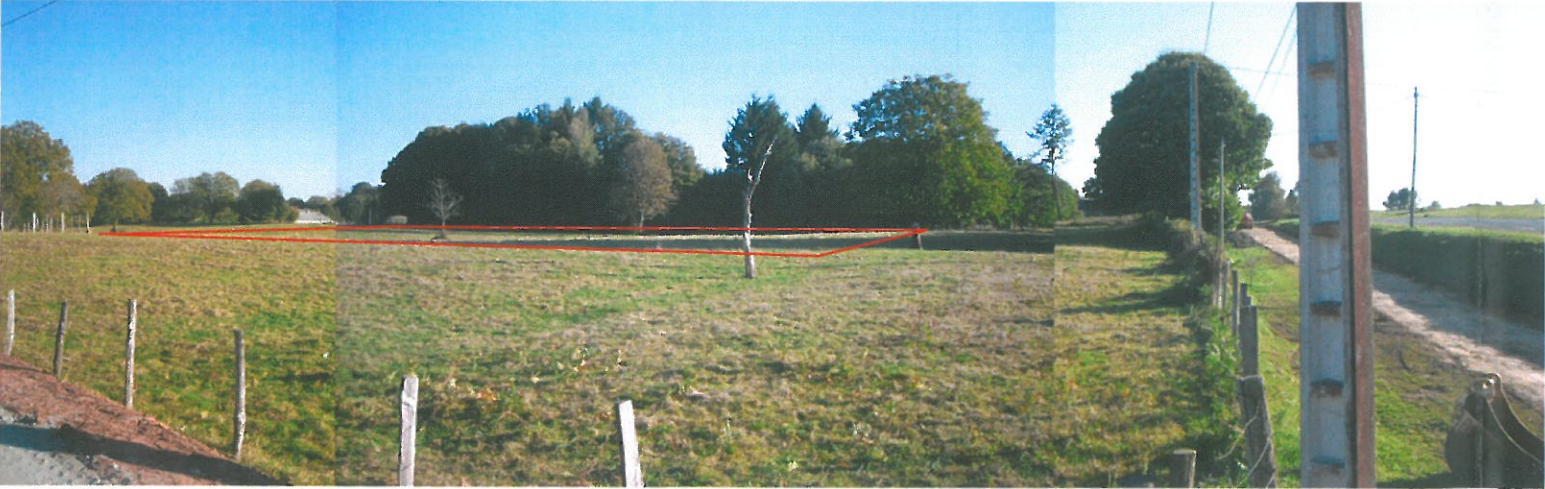
- Légende**
- Parcelles constructibles
 - Principe indicatif de redécoupage foncier
 - Vole à aménager
 - Trottoir
 - Cône de vue à préserver
 - Espace vert
 - Secteur boisé à conserver
 - Arbre à planter
 - Arbre existant
 - Accès



Zone sud



Source : Extrait de Goole Earth



Zone nord

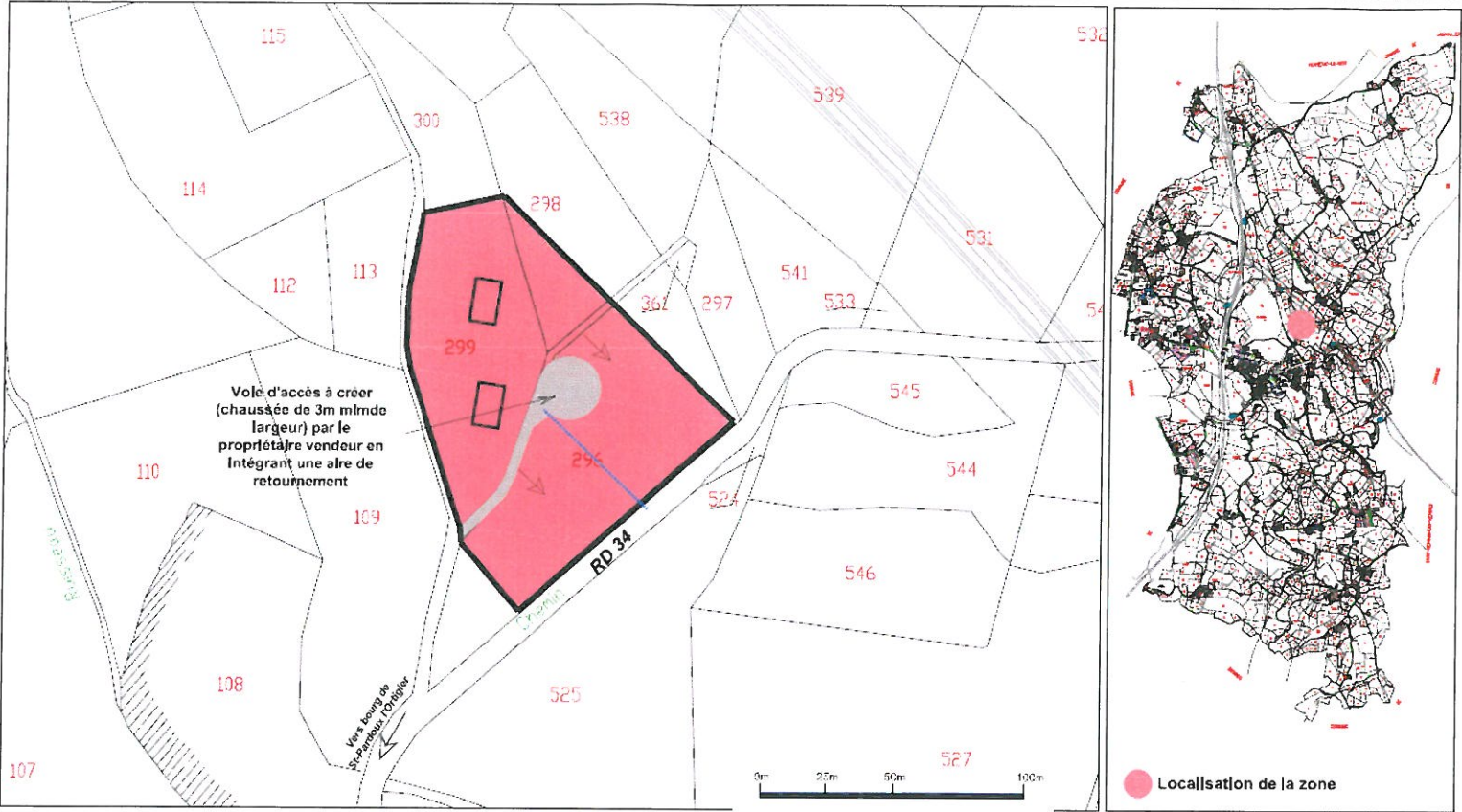
ETAT ACTUEL	
DESTINATION INITIALE DE LA ZONE Superficie de la zone Situation foncière de la zone	Zone nord : 1,3 ha environ Zone sud : 0,3 ha environ Secteur urbanisé et rural Secteur à vocation urbaine
VOIRIE Statut de la desserte Emprise publique	La zone nord est desservie par la RD 920. La zone sud est desservie par le chemin départemental n°9 L'emprise publique des voies est de 13,5 m pour la RD920 et de 8 m à 10 m pour le chemin départemental 9.
RESEAUX Estimation capacité EU/EV Estimation capacité AEP Estimation capacité EDF Estimation Défense incendie	Assainissement individuel Pour les autres réseaux, pas de problème de raccordement ou de dimensionnement.
ENJEUX PATRIMONIAUX	Secteur d'habitat situé à proximité d'espaces agricoles et d'un périmètre de captage. Il n'y a pas d'enjeu paysager.
ETAT PROJETE	
DESTINATION PROJETEE DE LA ZONE	Zone destinée à l'habitat en vue de densifier le hameau.
STRATEGIE D'INTERVENTION SUR LES ESPACES PUBLICS Gabarit emprise publique Surface emplacement réservé Création d'un espace public Aménagement de la voirie Création d'une voie nouvelle Création d'un espace public.	Propositions d'aménagement faites à titre indicatif : Zone nord : création d'une voie à double sens par le propriétaire vendeur au sein de la zone à urbaniser en intégrant un cheminement piétonnier ainsi qu'une aire de retournement. L'accès aux parcelles se fera depuis cette nouvelle voie. L'accès à la voie se fera depuis la RD 920. Zone sud : aménagement de l'accès existant reliant la zone à urbaniser au chemin département n°9 par le propriétaire vendeur.
DECOUPAGE PARCELLAIRE (principes indicatifs) Principe de redécoupage foncier	Redécoupage foncier soumis à la création de voies nouvelles pour le secteur nord. Il est matérialisé ici à titre indicatif.
STRATEGIE D'IMPLANTATION DU BATI Implantation par rapport aux voies et emprises publiques Implantation par rapport aux limites séparatives	Implantation du bâti favorisant la densification urbaine. Les constructions doivent être implantées à une distance de l'alignement actuel ou futur des voies (chaussée + trottoirs) au minimum égale à 3 mètres. Aucune construction nouvelle ne pourra être implantée au-delà d'une bande de 30 mètres mesurée à partir de l'alignement. Le cas échéant, les reculs devront être en harmonie avec les reculs des bâtiments environnants. Les constructions, y compris les annexes bâties, seront implantées soit en limite séparative, soit à une distance de la limite séparative au moins égale à la moitié de la hauteur de la façade, sans qu'elle soit inférieure à 3 m.

Secteur du Gauliat



ETAT ACTUEL	
DESTINATION INITIALE DE LA ZONE Superficie de la zone Situation foncière de la zone	1,8 ha environ Secteur urbanisé et rural Secteur à vocation urbaine
VOIRIE Statut de la desserte Emprise publique Gabarit de la chaussée	Le secteur est desservi par la route départementale n°34 et la voie communal n°4. L'emprise des voies concernées est de 4 m à 5 m pour la RD 34 et de 5,5 m pour la VC 4.
RESEAUX Estimation capacité EU/EV Estimation capacité AEP Estimation capacité EDF Estimation Défense incendie	Assainissement individuel Pour les autres réseaux, pas de problème de raccordement ou de dimensionnement.
ENJEUX PATRIMONIAUX	Secteur d'habitat situé à proximité d'une exploitation et d'espaces agricoles. La zone de recul avec réciprocité autour de l'exploitation agricole s'impose et entraine un rétrécissement de la zone à urbaniser sur la partie sud. Il n'y a pas de réel enjeu paysager.
ETAT PROJETE	
DESTINATION PROJETEE DE LA ZONE	Zone destinée à l'habitat en vue de densifier le hameau.
STRATEGIE D'INTERVENTION SUR LES ESPACES PUBLICS Gabarit emprise publique Surface emplacement réservé Création d'un espace public Aménagement de la voirie Création d'une voie nouvelle Création d'un espace public.	Propositions d'aménagement faites à titre indicatif : Secteur nord : l'accès aux parcelles se fera depuis la RD 34. Secteur sud : aménagement du chemin reliant la VC 4 à la RD 34 avec la création d'une voie à sens unique par le ou les propriétaire(s) vendeur(s) de 3 m de largeur de chaussée. L'accès aux parcelles se fera depuis cette nouvelle voie. L'accès à la voie se fera depuis la VC 4. La sortie du lotissement se fera sur la RD 34. L'alignement de chênes de part et d'autre de la voie sera à préserver dans la mesure du possible.
DECOUPAGE PARCELLAIRE (principes indicatifs) Principe de redécoupage foncier	Redécoupage foncier soumis à la création de voies nouvelles et en vue d'une gestion économe de l'espace. Il est matérialisé ici à titre indicatif.
STRATEGIE D'IMPLANTATION DU BATI Implantation par rapport aux voies et emprises publiques	Implantation du bâti favorisant la densification urbaine. Les constructions doivent être implantées à une distance de l'alignement actuel ou futur des voies (chaussée + trottoirs) au minimum égale à 3 mètres. Aucune construction nouvelle ne pourra être implantée au-delà d'une bande de 30 mètres mesurée à partir de l'alignement. Le cas échéant, les reculs devront être en harmonie avec les reculs des bâtiments environnants.
Implantation par rapport aux limites séparatives	Les constructions, y compris les annexes bâties, seront implantées soit en limite séparative, soit à une distance de la limite séparative au moins égale à la moitié de la hauteur de la façade, sans qu'elle soit inférieure à 3 m.

Secteur des Gandoux

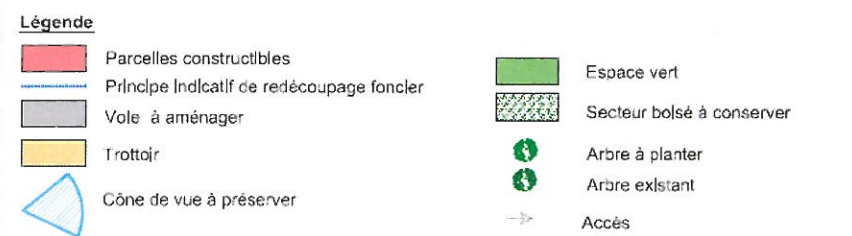
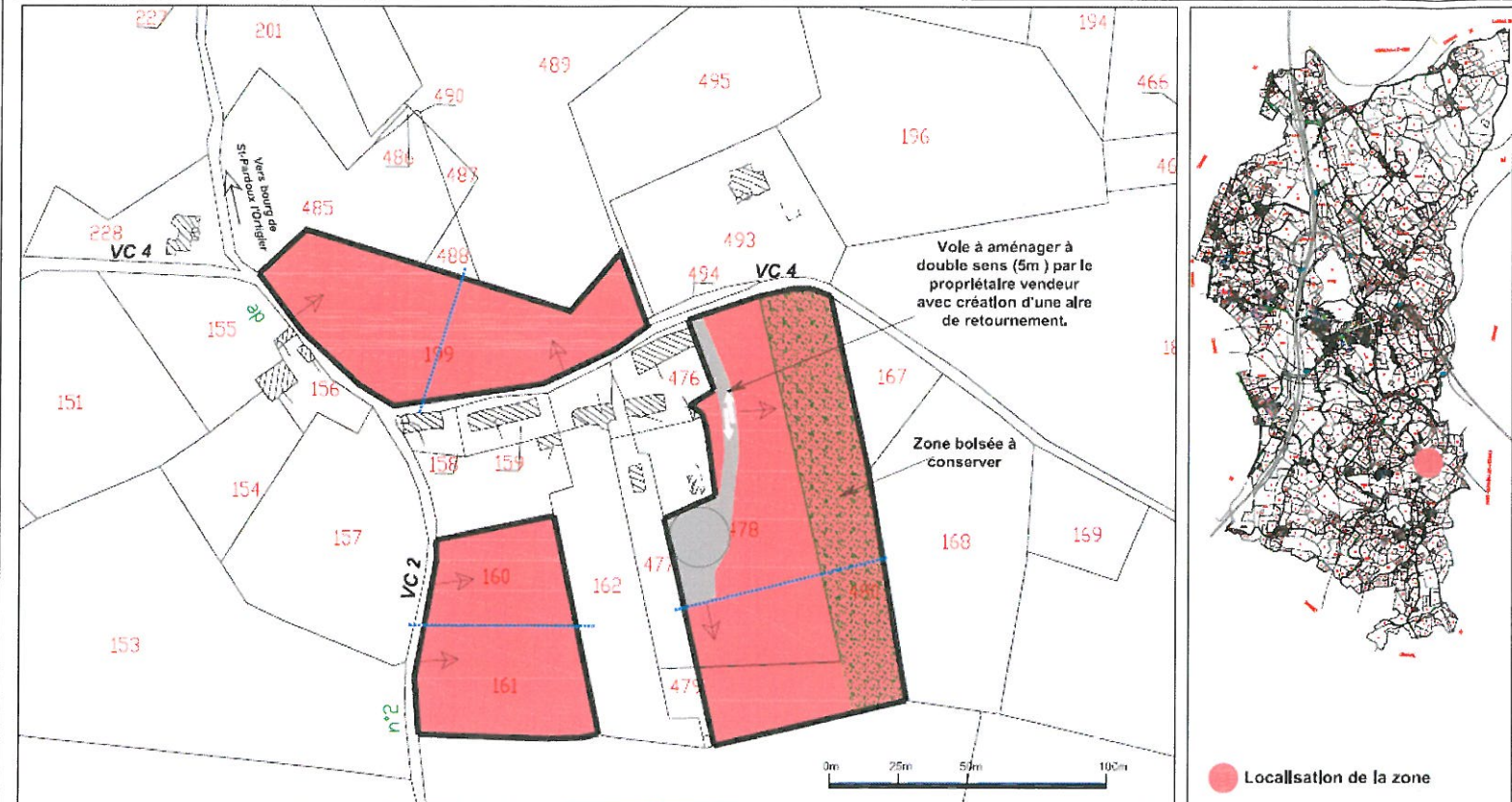


- Légende**
- Parcelles constructibles
 - Principe indicatif de redécoupage foncier
 - Voie à aménager
 - Trottoir
 - Cône de vue à préserver
 - Espace vert
 - Secteur boisé à conserver
 - Arbre à planter
 - Arbre existant
 - Accès



ETAT ACTUEL	
DESTINATION INITIALE DE LA ZONE Superficie de la zone Situation foncière de la zone	0.9 ha environ Secteur urbanisé et rural Secteur à vocation urbaine
VOIRIE Statut de la desserte Emprise publique Gabarit de la chaussée	Le secteur est desservi par la route départementale n°34. Un chemin permet de relier la RD 34 à la zone à urbaniser. L'emprise de la RD 34 est de 7 à 8 m.
RESEAUX Estimation capacité EU/EV Estimation capacité AEP Estimation capacité EDF Estimation Défense incendie	Assainissement individuel Pour les autres réseaux, pas de problème de raccordement ou de dimensionnement.
ENJEUX PATRIMONIAUX	Secteur d'habitat peu dense situé à proximité d'espaces naturels et agricoles. Densifier le hameau pour réduire l'effet de mitage produit par les récentes constructions d'habitations.
ETAT PROJETE	
DESTINATION PROJETEE DE LA ZONE	Zone destinée à l'habitat en vue de densifier le hameau.
STRATEGIE D'INTERVENTION SUR LES ESPACES PUBLICS Gabarit emprise publique Surface emplacement réservé Création d'un espace public Aménagement de la voirie Création d'une voie nouvelle Création d'un espace public.	Propositions d'aménagement faites à titre indicatif : Création d'une voie d'accès de 3 m de large par le ou les propriétaire(s) vendeur(s) en intégrant une aire de retournement. L'accès aux parcelles se fera depuis cette nouvelle voie. L'accès à la voie se fera depuis la le chemin.
DECOUPAGE PARCELLAIRE (principes indicatifs) Principe de redécoupage foncier	Redécoupage foncier soumis à la création de voies nouvelles. Il est matérialisé ici à titre indicatif.
STRATEGIE D'IMPLANTATION DU BATI Implantation par rapport aux voies et emprises publiques	Implantation du bâti favorisant la densification urbaine. Les constructions doivent être implantées à une distance de l'alignement actuel ou futur des voies (chaussée + trottoirs) au minimum égale à 3 mètres. Aucune construction nouvelle ne pourra être implantée au-delà d'une bande de 30 mètres mesurée à partir de l'alignement. Le cas échéant, les reculs devront être en harmonie avec les reculs des bâtiments environnants. Les constructions, y compris les annexes bâties, seront implantées soit en limite séparative, soit à une distance de la limite séparative au moins égale à la moitié de la hauteur de la façade, sans qu'elle soit inférieure à 3 m.
Implantation par rapport aux limites séparatives	

Secteur de Vernejoux



Zone sud-est



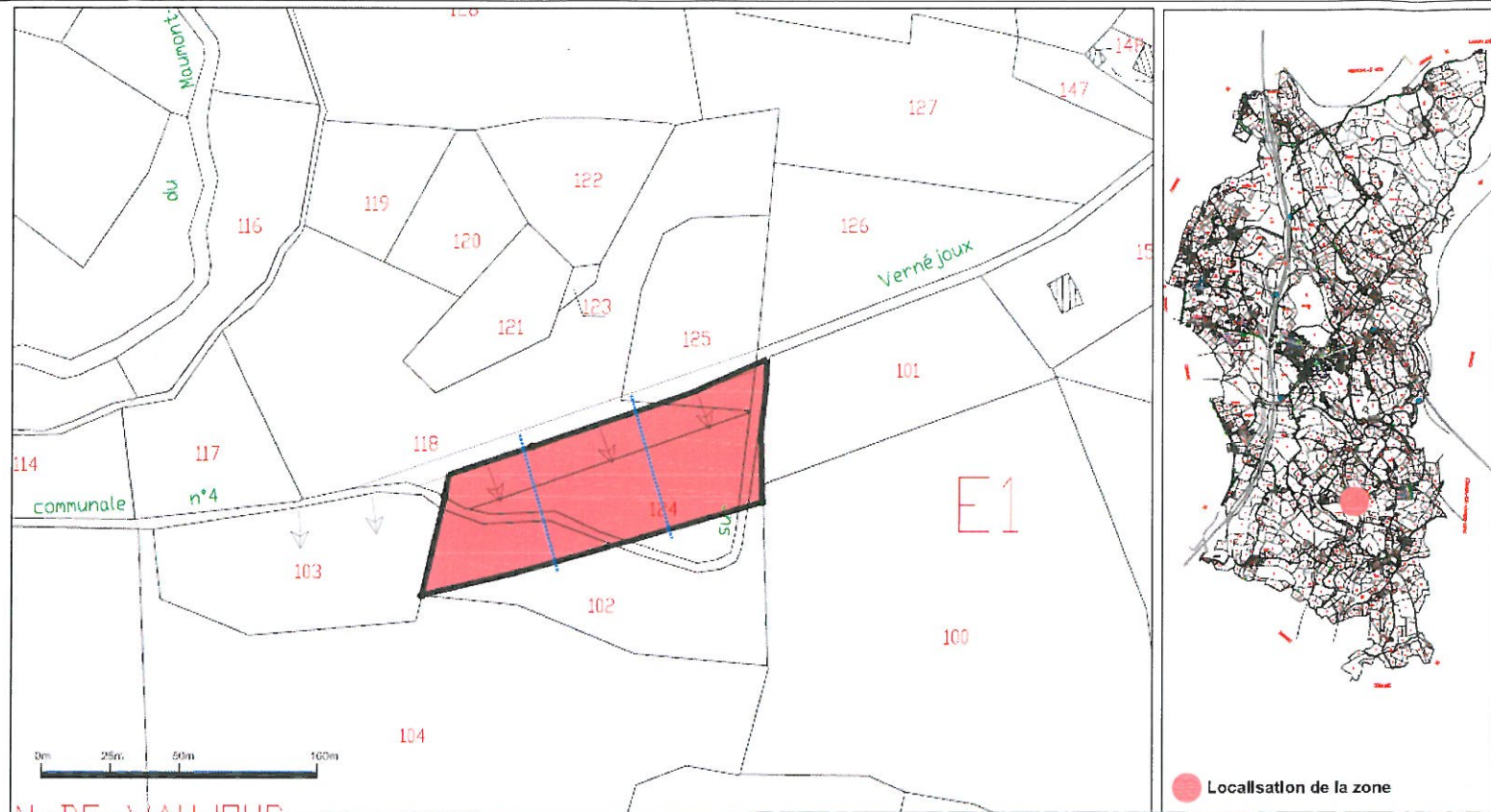
Source : Extrait de Google Earth



Zone nord

ETAT ACTUEL	
DESTINATION INITIALE DE LA ZONE Superficie de la zone Situation foncière de la zone	Zone nord : 0,5 ha environ Zone sud-est : 1 ha environ Zone sud-ouest : 0,4 ha Secteur urbanisé et rural Secteur à vocation urbaine
VOIRIE Statut de la desserte Emprise publique Gabarit de la chaussée	Le secteur est desservi par la VC 4 et par la VC 2. L'emprise des voies concernées est de 3 m à 5,3 m pour la VC 4 et de 3 à 4 m pour la VC 2.
RESEAUX Estimation capacité EU/EV Estimation capacité AEP Estimation capacité EDF Estimation Défense incendie	Assainissement individuel Pour les autres réseaux, pas de problème de raccordement ou de dimensionnement.
ENJEUX PATRIMONIAUX	Secteur d'habitat situé à proximité d'espaces agricoles. Il n'y a pas de réel enjeu paysager si ce n'est la présence d'un bâti existant de qualité. Les différents bosquets situés à proximité des zones à urbaniser favoriseront une bonne intégration du bâti.
ETAT PROJETE	
DESTINATION PROJETEE DE LA ZONE	Zone destinée à l'habitat en vue de densifier le hameau.
STRATEGIE D'INTERVENTION SUR LES ESPACES PUBLICS Gabarit emprise publique Surface emplacement réservé Création d'un espace public Aménagement de la voirie Création d'une voie nouvelle Création d'un espace public.	Propositions d'aménagement faites à titre indicatif : Zone nord : l'accès aux parcelles se fera depuis la VC 4. Zone sud-est : création d'une voie à double sens par le propriétaire vendeur de 5 m de largeur de chaussée. L'accès aux parcelles se fera depuis cette nouvelle voie. L'entrée et sortie de la voie se fera depuis la VC 4. Une aire de retournement sera à aménager. Zone sud-ouest : l'accès aux parcelles se fera depuis la VC 2.
DECOUPAGE PARCELLAIRE (principes indicatifs) Principe de redécoupage foncier	Redécoupage foncier soumis à la création de voies nouvelles pour la zone sud-est. Il est matérialisé ici à titre indicatif.
STRATEGIE D'IMPLANTATION DU BATI Implantation par rapport aux voies et emprises publiques Implantation par rapport aux limites séparatives	Implantation du bâti favorisant la densification urbaine. Les constructions doivent être implantées à une distance de l'alignement actuel ou futur des voies (chaussée + trottoirs) au minimum égale à 3 mètres. Aucune construction nouvelle ne pourra être implantée au-delà d'une bande de 30 mètres mesurée à partir de l'alignement. Le cas échéant, les reculs devront être en harmonie avec les reculs des bâtiments environnants. Les constructions, y compris les annexes bâties, seront implantées soit en limite séparative, soit à une distance de la limite séparative au moins égale à la moitié de la hauteur de la façade, sans qu'elle soit inférieure à 3 m.

Secteur du Moulin de Vaujour



- Légende**
- Parcelles constructibles
 - Principe Indicatif de redécoupage foncier
 - Voie à aménager
 - Trottoir
 - Cône de vue à préserver
 - Espace vert
 - Secteur boisé à conserver
 - Arbre à planter
 - Arbre existant
 - Accès



Source : Extrait de Gooogle Earth



ETAT ACTUEL	
DESTINATION INITIALE DE LA ZONE Superficie de la zone Situation foncière de la zone	0,85 ha environ Secteur situé dans le prolongement d'une zone d'habitat. Secteur à vocation urbaine
VOIRIE ET RESEAUX	
VOIRIE Statut de la desserte Emprise publique	Le secteur est desservi par la VC 4. L'emprise de la voie est de 3 m à 3,5 m.
RESEAUX Estimation capacité EU/EV Estimation capacité AEP Estimation capacité EDF Estimation Défense incendie	Assainissement individuel Prolonger les réseaux d'adduction d'eau potable.
ENJEUX PATRIMONIAUX	Secteur situé dans un fort contexte rural et agricole. Les bosquets situés au nord et à l'est de la zone favoriseront pour une part l'intégration du bâti.
ETAT PROJETE	
DESTINATION PROJETEE DE LA ZONE	Zone destinée à l'habitat dans la continuité du hameau de Vernejoux situé au nord-est.
STRATEGIE D'INTERVENTION SUR LES ESPACES PUBLICS Gabarit emprise publique Surface emplacement réservé Création d'un espace public Aménagement de la voirie Création d'une voie nouvelle Création d'un espace public.	L'accès aux parcelles se fera depuis la VC 4.
DECOUPAGE PARCELLAIRE (principes indicatifs) Principe de redécoupage foncier	Redécoupage foncier soumis à la densification du bâti. Il est matérialisé ici à titre indicatif.
STRATEGIE D'IMPLANTATION DU BATI Implantation par rapport aux voies et emprises publiques	Implantation du bâti favorisant la densification urbaine. Les constructions doivent être implantées à une distance de l'alignement actuel ou futur des voies (chaussée + trottoirs) au minimum égale à 3 mètres. Aucune construction nouvelle ne pourra être implantée au-delà d'une bande de 30 mètres mesurée à partir de l'alignement. Le cas échéant, les reculs devront être en harmonie avec les reculs des bâtiments environnants.
Implantation par rapport aux limites séparatives	Les constructions, y compris les annexes bâties, seront implantées soit en limite séparative, soit à une distance de la limite séparative au moins égale à la moitié de la hauteur de la façade, sans qu'elle soit inférieure à 3 m.