

# Plan local d'urbanisme

PIECE 0-2

## Orientations d'aménagement

### REVISION DU POS - ELABORATION DU PLU

Prescrite le : 02 mai 2002

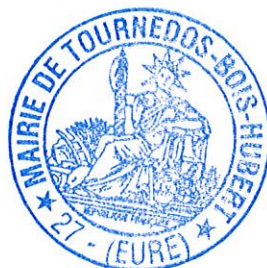
Arrêt du projet PLU le : 02 mars 2005

Enquête publique du : 18/10/2005 au : 15/11/2005

Approbation du PLU le : 25 Janvier 2006

Cachet de la mairie - Signature

Roger Wallont



Cabinet LEROY-DEBOOS

Siège : 60A rue de la République - BP 57 - 27110 Le Neubourg - tél. : 02 32 35 10 88 - fax : 02 32 35 50 21

Permanence : 177 Grande Rue - BP 6 - 27520 Bourgheroulde - tél. : 02 35 77 04 16 - fax : 02 35 77 07 45

## 1. Zone AUa

Dite « des abords de la Mare Constance »

---

### Orientations d'aménagement

#### Au nord de la VC7

Paysagement des flancs ouest et nord : sur 5 mètres depuis la limite de secteur

L'urbanisation en façade doit laisser la possibilité d'urbanisation en profondeur ; un à deux accès peuvent ainsi être envisagés qui permettront cette urbanisation en profondeur.

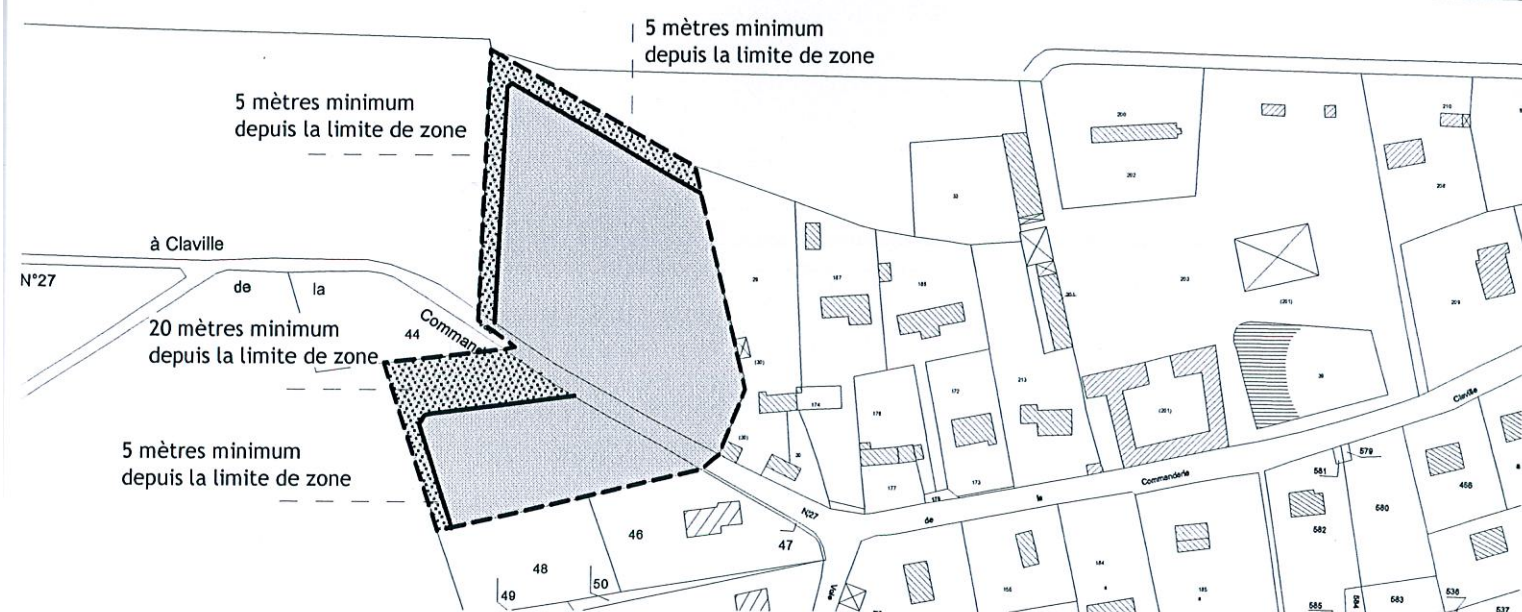
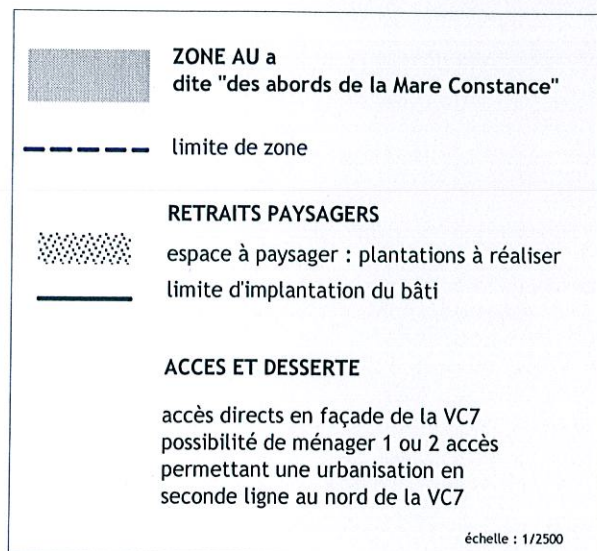
#### Au sud de la VC7

Retraits paysagés de 20 mètres au moins depuis la limite de zone au nord

Traitement paysagé du fond du secteur sur 5 mètres au moins

Les retraits paysagers correspondent à la limite d'implantation du bâti. Ce sont des espaces à planter d'essences locales, dans l'objectif de la création d'un alignement de haies et/ou haie ou d'un d'arbustes et/ou d'arbres de haut-jet.

Voir schéma explicatif page suivante



## 2. Zone AUb

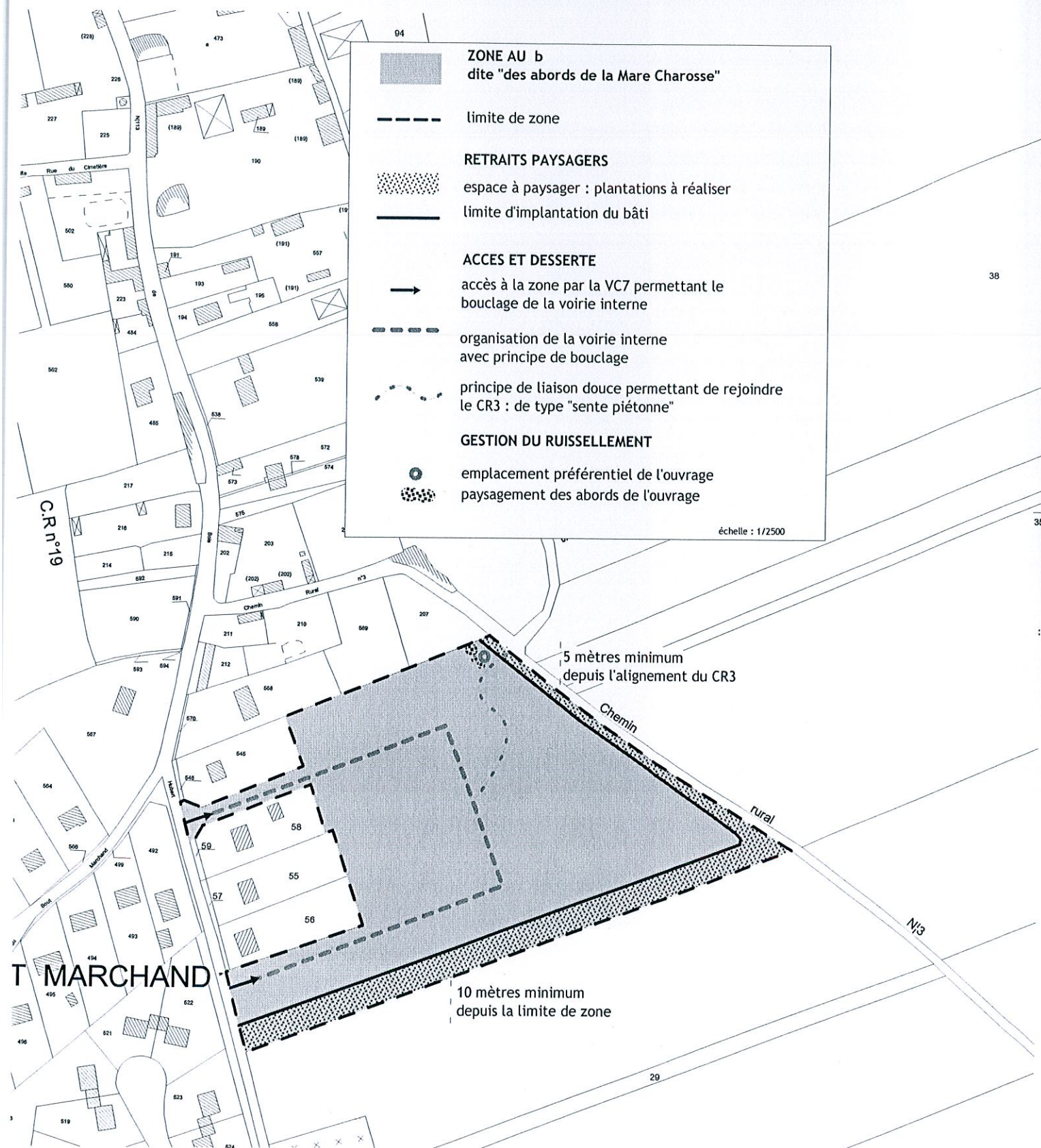
### Dite « des abords de la Mare Charosse »

---

#### Orientations d'aménagement

- L'urbanisation de ce secteur est liée à la réalisation d'une opération d'ensemble.
- Organisation des accès de la voirie interne, et des circulations :
  - o Accès : 2 accès sur le VC7. Ces deux accès seront positionnés conformément au schéma ci-dessous.
  - o L'accès sud de la zone sera positionné selon le schéma joint, à savoir en bordure de la zone UA limitrophe.
  - o Organisation de la voirie interne : elle devra être organisée pour permettre le bouclage de voirie interne de la zone, conformément au principe explicité dans le schéma explicatif.
  - o Un passage de type sente piétonne permettra d'accéder en toute sécurité au CR3.
- Retraits et traitement paysagers
  - o Le bâti sera implanté en retrait de :
    - 10 mètres au moins de la limite du sud de la zone ;
    - 5 mètres au moins de l'alignement du CR3 ;
    - Ces retraits posés à l'implantation du bâti seront paysagers
  - o Les limites sud et bordant le CR3 seront plantées d'essences locales, dans l'objectif de la création d'un alignement de haies et/ou haie ou d'un d'arbustes et/ou d'arbres de haut-jet. Le schéma explicatif joint explicite ce principe.
- Traitement du ruissellement
  - o Le traitement des eaux pluviales sera commun à l'ensemble de la zone. L'ouvrage se situera préférentiellement dans la partie nord, entre la mare Charosse et le droit du CR17, ainsi que le précise le schéma explicatif. Les abords de l'ouvrage feront l'objet d'un traitement paysager.

Voir schéma explicatif page suivante



### 3. Zone AUc

Dite « du cœur de Village »

---

#### Vocation de la zone :

- Une partie de la zone est réservée par la commune en vue de la mise en place d'un espace de détente et de loisirs d'intérêt collectif, attenant au groupe scolaire et de la mairie.
- L'autre partie de la zone est dédiée à une urbanisation sous forme d'opérations d'ensemble à vocation principale d'habitat. L'ouverture à l'urbanisation de ce secteur est liée à l'aménagement du CR18 et à la réalisation d'opérations d'ensemble.

#### Les orientations d'aménagement posées sont les suivantes :

##### Accès

- à la partie nord du CR18 : 2 ou 3 accès maximum par le CR18 - aucun accès par le CR30
- à la partie sud du CR18 : 2 ou 3 accès maximum par le CR18 - aucun accès par le CR de Ormes
- position relative des accès sur le CR18 : ils seront positionnés de façon à ne pas créer d'effet de traversée « boulevard » du CR18. De préférence, ces accès ne seront pas positionnés en vis-à-vis, mais avec décalage de leur axe.

##### Organisation des circulations

###### Voirie :

- o la voirie interne sera organisée pour permettre le passage des services publics avec un souci de bouclage
- o la voirie interne sera organisée selon un souci de hiérarchisation de places et placettes
- o la voirie interne devra ménager la possibilité de desserte ultérieure de la zone AU attenante à l'ouest, selon les conditions suivantes :
  - 1 à 2 accroches pour la partie pour la partie au sud du CR18
  - 2 à 3 accroches pour la partie nord du CR18
  - ces accroches seront distantes d'au moins 40 mètres
- o la voirie sera aménagée pour un usage mixte, permettant un usage sécurisé des piétons, cycles et autres modes de transports non motorisés.

###### Liaisons douces, non motorisées, notamment cycles et piétons

- o Des sentes et passages seront aménagés qui permettront le raccordement :
  - Aux secteurs urbanisés attenants
  - Au réseau de liaisons douces existant et vers le CR de Ormes au sud de la zone
  - Vers les équipements, espaces publics et d'intérêt collectif proches du secteur

Tous les accès s'originant dans le CR18 seront aménagés dans un objectif de mixité des circulations (partage de le voirie) ; une sente devra permettre la liaison sud/nord.

##### Retrait du bâti - Traitement paysagé / espaces publics

Les retraits posés à l'implantation du bâti et devant faire l'objet d'un traitement paysager sont précisés dans le schéma de principe ci-après.

Les places et placettes formant l'intersection des voies de desserte interne seront paysagées.

Tout ouvrage destiné à la gestion du ruissellement fera l'objet d'un traitement paysager.

##### Localisation préférentielle d'un ouvrage de gestion des eaux de ruissellement

Voir schéma explicatif

Voir schéma explicatif page suivante

