

ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION n°1

Zone 1AU du Rocher au Gouet

Localisation du site d'étude



Etat des lieux :

Le site, localisé au contact des opérations d'aménagement réalisés sur le Rocher au Gouet et Saint Jean. Cette position lui confère un atout indéniable pour le développement d'un nouveau quartier à dominante résidentielle. Il représente une superficie de 0,91 hectare.

Le site est marqué par une légère pente orienté vers le sud.

L'ouverture visuelle depuis la RD 151 est liée à l'absence de haies bocagères sur le site à l'exception de la limite sud.

Etat initial du site



Occupation du sol

 Prairie de fauche

 Zone urbanisée

Usages

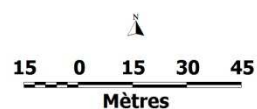
 Voies de desserte

 Cheminements piétonniers existants (usage mixte pour l'avenue du Rocher au Gouet allée des Ecureuils et rue des Fauvettes)

Paysage



Haies bocagères



Objectifs de l'aménagement :

- Assurer l'intégration paysagère des futures opérations dans le paysage urbain environnant
- Initier des liaisons douces entre les différents quartiers
- Initier une approche environnementale de l'urbanisme.

Orientations d'aménagement et de programmation :

Cette zone est à vocation résidentielle. Toutefois l'ensemble des activités qui sont le complément de cette zone d'habitat sont autorisées.

Formes urbaines et Habitat :

- Privilégier une orientation des pièces principales au Sud/Sud-Est/Sud-ouest par un découpage incitatif.
- Imposer une densité nette minimale de 10 logements par hectare

Voirie et espaces collectifs :

- Assurer la desserte et le raccordement obligatoire aux réseaux de communication électronique haut débit ou très haut débit.
- Les accès seront uniquement autorisés depuis l'avenue du Rocher au Gouet.
- Les haies bocagères identifiées au schéma d'orientation devront être préservées et intégrées à l'aménagement.
- Un traitement paysager avec l'implantation d'une haie bocagère sera initié sur les limites ouest de la zone.

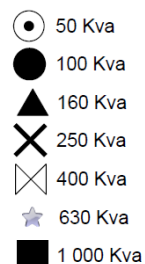
Gestion des eaux pluviales :

- L'opération devra être neutre au regard du ruissellement pluvial par rapport à la situation avant aménagement. Aussi une compensation de l'imperméabilisation liée à l'urbanisation nouvelle, devra être mise en œuvre :
- Une gestion des eaux pluviales à l'échelle du site par l'aménagement de noues, de fossés, de bassins de rétention paysagers.

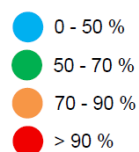
Les équipements sont présents à proximité immédiate du quartier.

Voie publique	Eau	Assainissement	Electricité
Desserte à partir de l'avenue du Rocher au Gouet	Raccordement au réseau situé le long de l'avenue du Rocher au Gouet avec diamètre 75 PVC	Assainissement collectif gravitaire situé le long de la RD 151	Raccordement au transformateur de 250 Kva chargé à moins de 70 %

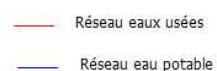
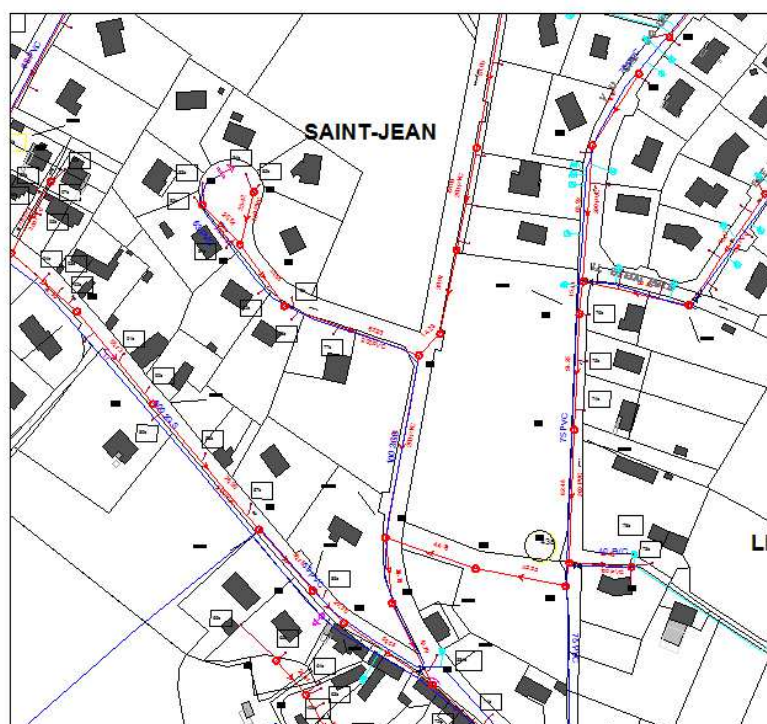
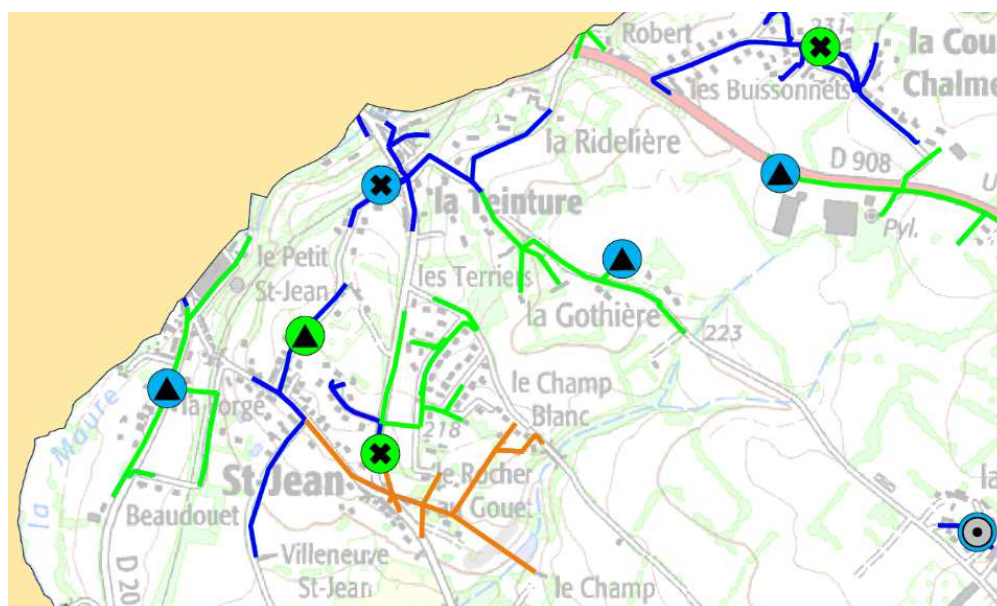
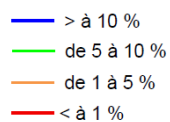
Puissance des Postes HTA/BT



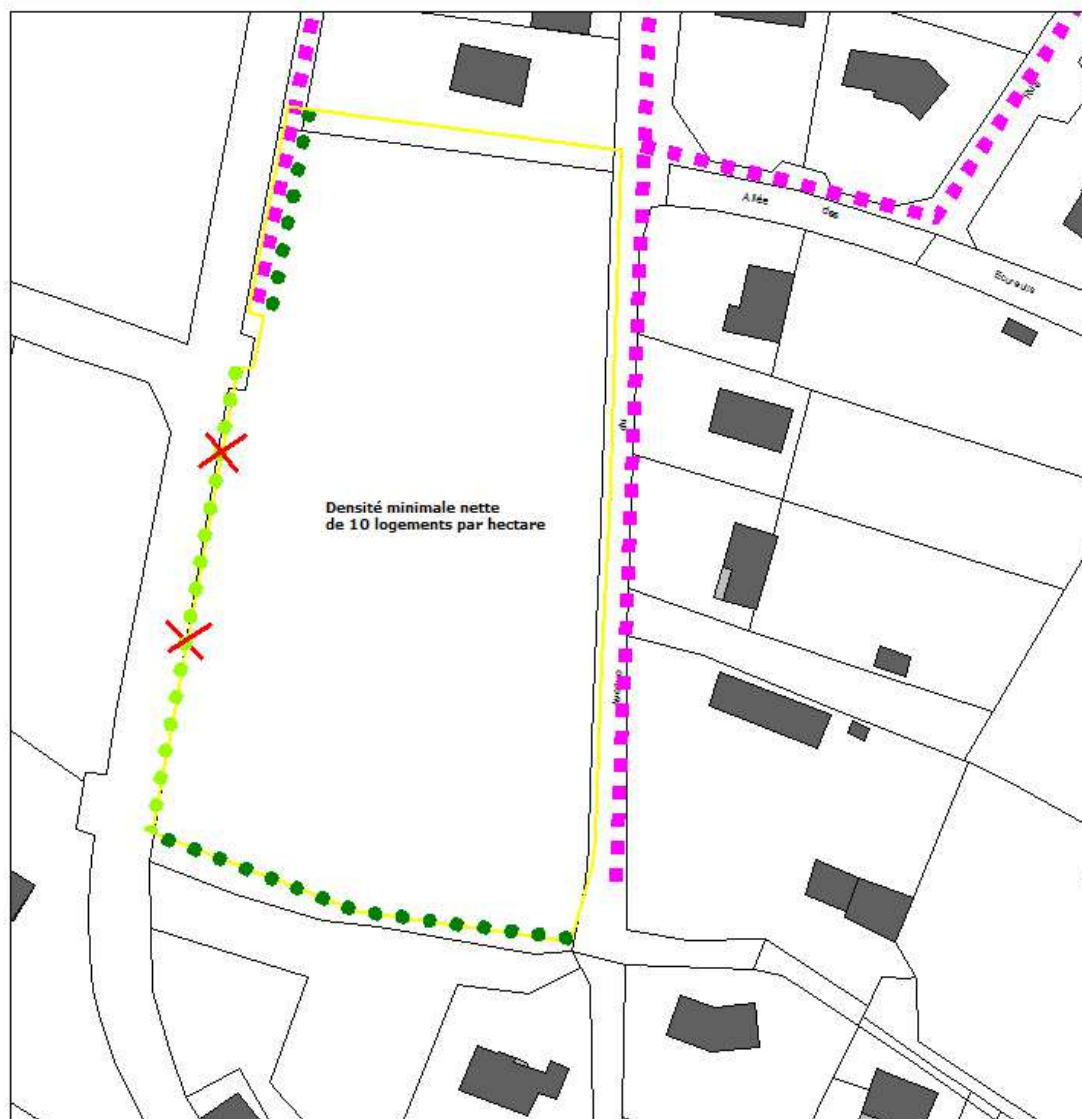
Coefficient de charge du transformateur HTA/BT



Marge disponible sur le réseau BT



Orientations d'aménagement et de programmation Quartier du Rocher au Gouet



● ● ● transitions paysagères à créer

● ● ● transitions paysagères à préserver

✗ Accès interdit depuis la RD 151

■ ■ ■ Cheminement piétonnier existant
(usage mixte pour la rue des Fauvettes, l'allée des Ecureuils et l'avenue du Rocher au Gouet)

