

1 Vignes froides

1.1 Etat initial du site

A l'Ouest de la commune, le site des « Vignes Froides » est au cœur d'un secteur d'habitat. Un projet d'aménagement encadré par la commune est en cours. Composé de parcelles en lanières et adossé à la D38, ce secteur comporte des enjeux en termes d'aménagement et de desserte.



Contexte et localisation	Parcelles agricoles en lanière enclavées entre une zone d'habitat et la route départementale D38.
Surface	1 ha constructible
Zonage POS	Zone I NA au POS en vigueur (zone future d'habitation constituant le secteur périphérique du bourg à faible densité de construction)
Zonage PLU	1AU
Emprise foncière communale	0.19 ha
Potentiel constructible en nombre de logements	25 logements (25 logts/ha)
Biodiversité	Présence d'une végétation arbustive / Proximité avec le site Natura 2000 mais séparé par la route
Agriculture	/
Gestion de l'eau & réseaux	Proximité des réseaux / Zone potentiellement humide au Nord du site
Paysage & Patrimoine	Tissu pavillonnaire avoisinant peu dense (environ 10 à 15 logements à l'hectare, voirie comprise)
Risques & Nuisances	Zonage B1 au PPRL
Mobilité & Modes doux	2 accès possibles par voiture + 1 accès privé au Nord-Est (transition avec « résidence l'Orée du Bois »)

1.2 Principes urbains

Ce secteur a pour vocation principale l'habitat

Il s'agit d'une opération d'ensemble qui sera réalisée en une phase. Parmi les logements produits une part sera réservée aux logements sociaux, accessibles et des collectifs groupés.

L'environnement du site, au cœur de l'enveloppe urbaine et entouré de maison d'habitation en R+1 garantissent la bonne insertion du projet dans le milieu pré-existant. Ainsi, l'objectif de densité sur cet espace peut être légèrement plus élevé que 20 logements/hectares.

Une attention particulière devra être portée à la gestion des limites avec le bâti existant. Le traitement paysager du site aura un rôle important à jouer dans cette démarche.

Deux accès sont à créer. Un traversant la parcelle et débouchant au Sud sur la rue des Eloux et un autre au Nord-Est qui reliera directement les « Vignes Froides » à la résidence de l'Orée du Bois. Dans un second temps, il sera également possible d'aménager un accès au Sud-Est de la rue des Eloux.

Le principe de voie partagée sera appliqué sur l'ensemble du site.

La mutualisation des stationnements sera privilégiée. Elle se fera au centre du secteur de l'OAP et en fonction des possibilités techniques.

Le cheminement doux à l'Est qui longe actuellement la D38 sera à conserver et à connecter aux voies de circulation douce, internes à l'OAP.

1.3 Principes paysagers

La zone naturelle située au Nord du site sera conservée et fera l'objet d'un traitement paysager. Elle se veut résolument intégrée dans l'aménagement du site comme espace d'agrément.

Les aménagements prévus sur le site devront respecter le principe de bioclimatisme.

Afin de réguler le milieu, un bassin paysager à pente douce sera créé. Les haies situées au Sud du site seront conservées afin de préserver les services écosystémiques de support et de régulation qu'elles rendent.

Dans le respect de l'identité des lieux, les cônes de vue sur les marais présents de l'autre côté de la D8 seront préservés. Le cheminement doux présent le long de la D8 tiendra lieu d'observatoire pour ces points de vues.

La gestion hydraulique sera assurée par la création de noues paysagères. Compte tenu des caractéristiques du site, la gestion des eaux pluviales se fera à la parcelle. Le traitement de la voirie veillera à prendre en compte les spécificités du site en terme de contraintes hydrauliques.

