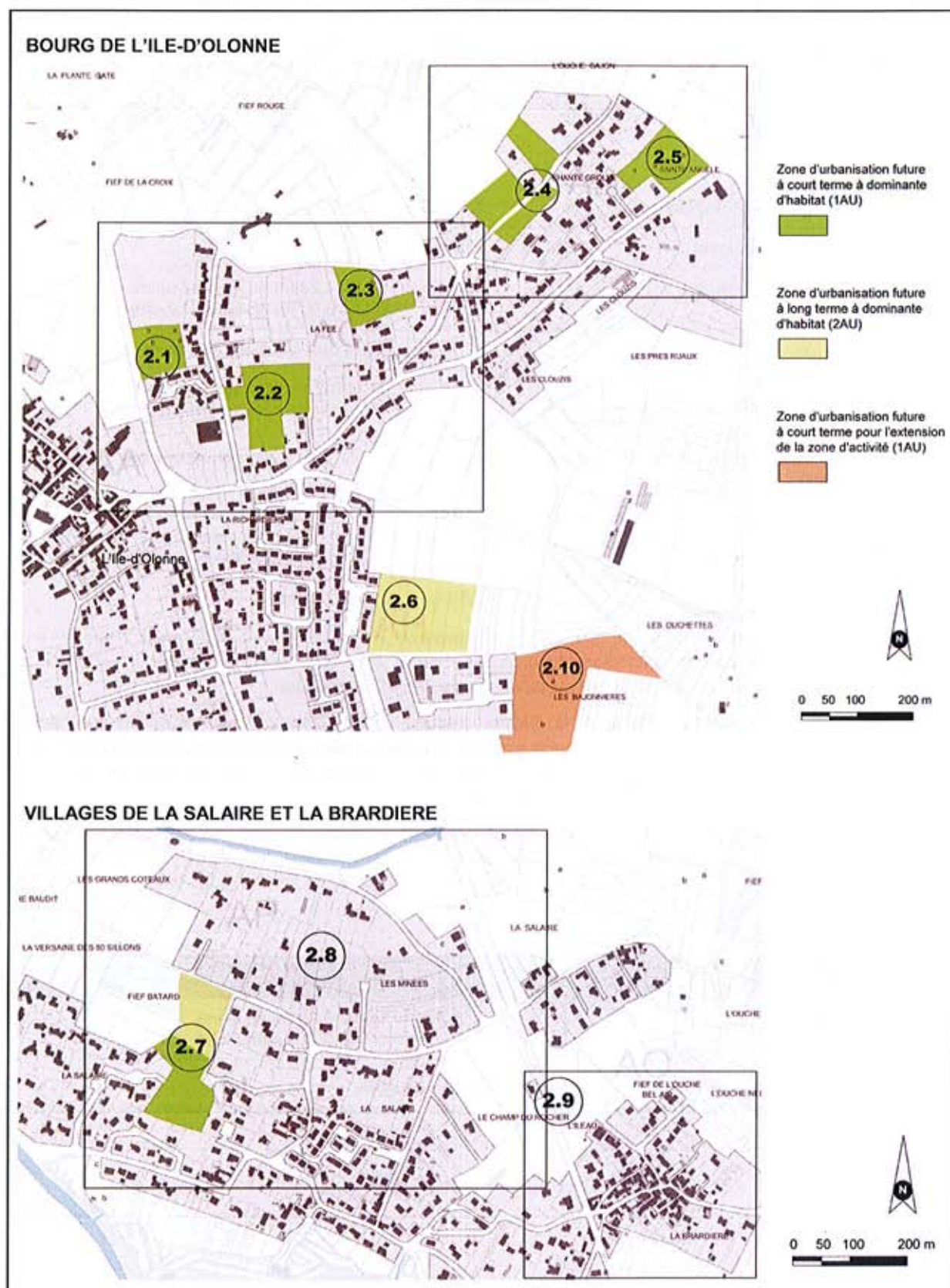


→ LA LOCALISATION DES SECTEURS A ORIENTATION D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION



HABITAT

Secteur - zone PLU	Surface (1)	Occupation du sol (2)
2.1 Le bourg - D38	0,76 ha	.1AUa. boisement et jardin
2.2 Le bourg - la Fée	1,65 ha	.1AUa. terrain fauché / culture
2.3 Le bourg - la Fée	0,84 ha	.1AUa. friche
2.4 Le bourg - Chante-Grolle	1,48 ha	.1AUa. 0,76 ha en culture .1AUa. 0,40 ha en friche .1AUa. 0,32 ha en jardin
2.5 Le bourg - Sainte-Angèle	1,10 ha	.1AUa. friche
2.6 Le bourg - Puits-Jouet	2,42 ha	.2AUa. friche
2.7 La Salairé - Fief-Batard	2,13 ha	.1AUb. 1,20 ha en terrain fauché .2AUb. 0,93 ha en terrain fauché
2.8 La Salairé - Les Grands Coteaux	-	.Nhc. cœur d'îlot (terrains fauchés, jardins)
2.9 La Brardière	-	.Ua et Ub. voirie et terrains privés

(1) Surface : exclusion des emprises des voies et chemins périphériques existants

(2) Sources : Occupation du sol : relevé de terrain et Géoportail : groupe de culture principal déclaré pour les aides PAC (www.géoportail)

TOTAL 1AU	7,03 ha	.0,76 ha en culture, déclaration PAC 2010 (11 %) .1,65 ha en terrain fauché / culture (23,5 %)
TOTAL 2AU	3,35 ha	.pas de cultures

Le secteur 2AUa du Puits-Jouet, dans le bourg (secteur d'orientation 2.6), fait l'objet d'une orientation d'aménagement et de programmation sur quelques thèmes clés. Elle sera à compléter à l'occasion de la modification du Plan Local d'Urbanisme qui ouvrira le secteur à l'urbanisation.

Le secteur 2AUb du Fief Batard à la Salairé (secteur d'orientation 2.7), fait l'objet d'une orientation d'aménagement et de programmation dans le cadre de la présente révision compte tenu de la cohérence à avoir avec le secteur 1AUb situé en continuité. Elle pourra être complétée à l'occasion de la modification du Plan Local d'Urbanisme qui ouvrira le secteur à l'urbanisation.

ACTIVITE

Secteur - zone PLU	Surface (1)	Occupation du sol (2)
2.10 Les Bajonnières	2,77 ha	.1AUe. 0,68 ha en vigne .1AUe. 2,09 ha en friche et terrain fauché

(1) Surface : exclusion des emprises des voies et chemins périphériques existants

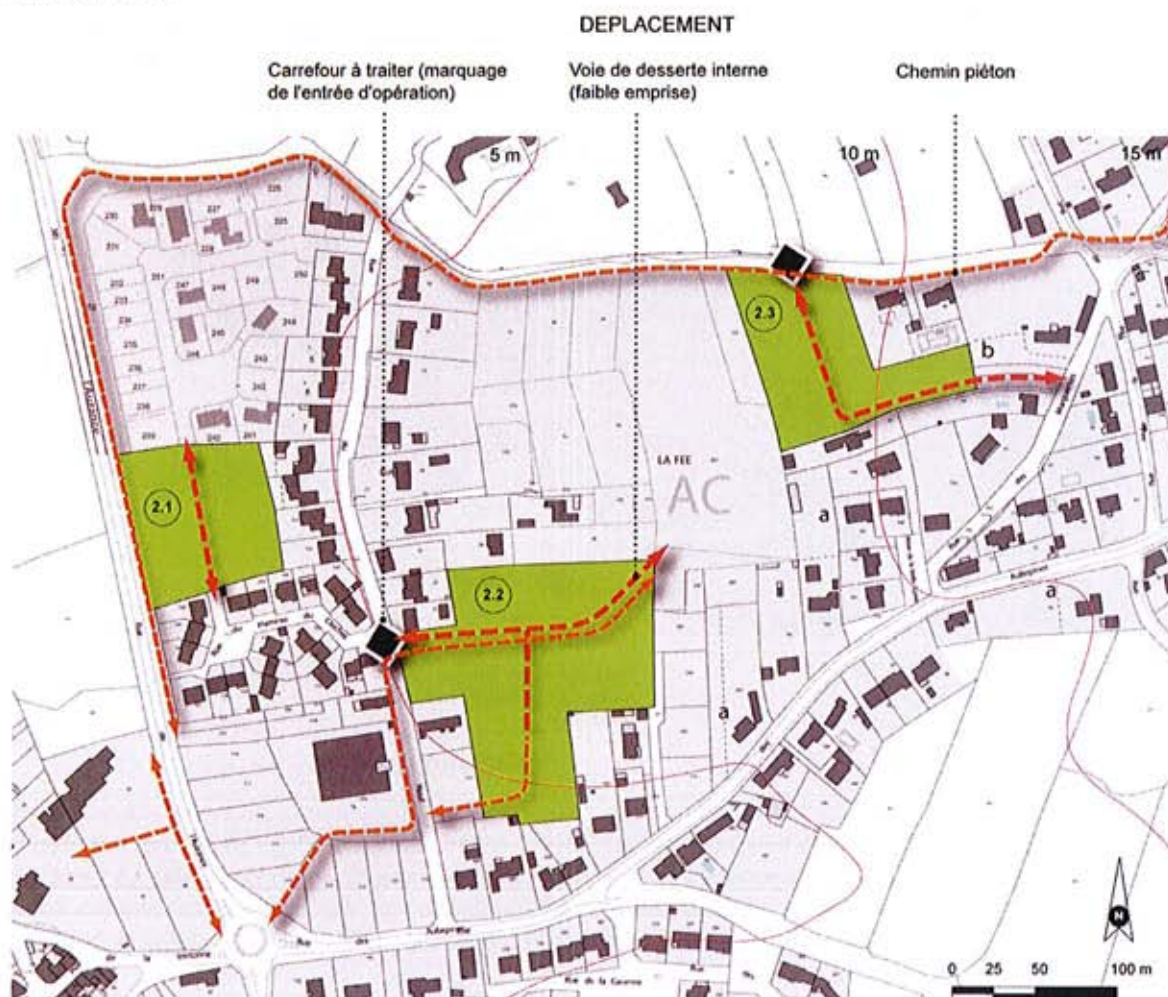
(2) Sources : Occupation du sol : relevé de terrain et Géoportail : groupe de culture principal déclaré pour les aides PAC (www.géoportail)

→ LES ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION

2.1 2.2 2.3
Le bourg - 3,25 ha

.1AUa : urbanisation future à court terme à dominante d'habitat

DEPLACEMENT



.La continuité de la voirie est à assurer. La desserte interne n'assurant pas de fonction de transit, des voies d'emprise faible sont à réaliser. Une mixité des usages pourra être recherchée, notamment en section de longueur limitée : voies à usage partagé par exemple. (Fiche A1)

.Le traitement des carrefours entre les voies communales et les voies de desserte interne devra préserver la sécurité. En partie opération (2.2 et 2.3), les traitements seront coordonnés avec les aménagements sur espace public, pour faciliter la giration, donner une unité d'aspect, ... Ils permettront de marquer l'entrée de l'opération.

.Des raccordements piétons aux chemins existants sont à réaliser, pour favoriser la pratique piétonne en direction du centre du bourg et des équipements. La continuité piétonne sera assurée en parallèle aux voies routières ou indépendamment par des chemins en site propre.

COMPOSITION URBAINE



Placette interne, espace collectif
(marquage par accroches bâties
ou murets) Pôle de densité

COMPOSITION URBAINE

.Deux secteurs (2.1 et 2.2) sont à traiter sur le thème des densités : environ 20 logements / ha. Cet objectif est à atteindre en travaillant sur les mitoyennetés et la diversité des formes d'assemblage du bâti. La typologie de la maison de bourg est la référence à privilégier dans ce but, en conjuguant alignement et mitoyenneté, volume sur plusieurs niveaux. (Fiche A2). En dehors de ces deux secteurs, une densité d'environ 15 logements par ha est à atteindre.

.Un espace collectif est à prévoir en secteur d'orientation 2.2, sous forme de placette, pour constituer un lieu de convivialité, un point d'articulation pour la voirie interne et pour donner une identité d'opération. Il diversifiera les espaces et pourra être support à des densités bâties supérieures (Fiche A1). Parmi les traitements à privilégier, en référence à l'urbanisme local : accroches bâties à l'alignement, murets permettant de marquer et d'organiser l'espace, végétalisation, stationnements collectifs intégrés... (Fiche A2). Il peut aussi accueillir des garages groupés pour les résidents, distincts des habitations tout en restant proches, pour permettre une pratique piétonne des rues alentours.

.L'exposition sud des constructions est à favoriser, en organisant de façon pertinente le bâti par rapport aux voies et en travaillant sur l'implantation du bâti sur la parcelle. (Fiche A3)

TRAME VEGETALE



Transition végétale
avec les voies routières
(à conserver ou à créer)

Traitement des retraits
(éloignement des constructions,
clôtures végétales)

TRAME VEGETALE

.Une transition végétale est à créer le long de la D38 et de la rue de la Taillée, pour intégration du bâti dans le paysage : trame de haies composées, d'inspiration bocagère et d'essences locales (Fiche B1). L'objectif est d'intégrer par création d'un filtre végétal, non d'occulter. Près de la D38, les haies protégeront également des vents dominants.

.Les voies et chemins pourront être accompagnés d'une trame végétale, en particulier les chemins piétons pour marquer leur tracé et créer une ambiance naturelle propice à leur utilisation.

. Face à la D38, les constructions sont à implanter avec un retrait significatif. Les clôtures des limites des parcelles près de la D38 seront uniquement végétales (en façade de voie et pour le début des limites perpendiculaires), permettant de conserver un caractère naturel en façade de voie.

SCHEMA D'ENSEMBLE



Autres composantes :

Mixité

Des logements en location sont à intégrer au programme d'ensemble. L'objectif en locatif est d'environ 12 logements (20 %), à répartir dans un ou plusieurs secteurs. L'objectif en parc social est de 3 logements, en locatif ou accession sociale.

La diversité du parcellaire résultant des densités différenciées a également pour but de permettre de répondre à une plus grande diversité de la demande en construction.

Traitement du pluvial

Le traitement du pluvial doit être intégré dans la composition urbaine (noues, raccordement aux collecteurs existants...), en cohérence avec la trame des espaces publics. Une localisation de principe est définie au schéma, pour un équipement de collecte (bassin, noues, ...).

Densité et potentiel de logements estimé

Environ 48 logements sur 2,41 ha de surface en secteur de densité de 20 logements par ha (2.1 et 2.2). (Fiches A1 et A2)

Environ 13 logements sur 0,84 ha en secteur de densité moindre de 15 logements par ha (2.3). (Fiches A1 et A2)