
Commune de Jaunay-Clan

Plan Local d'Urbanisme

Plan d'aménagement et de
développement durable

Avril 2005

Sommaire

Les orientations générales du projet	3
1 - Déplacements.....	4
A) Favoriser à l'occasion de l'urbanisation de la ZAC des Grands Champs, de nouveaux modes de circulation Nord/Sud, Est/Ouest afin de désengorger le centre bourg.....	4
B) Adapter les voies de circulation aux usages qu'elles supportent.....	5
2.1 – Logement/ Social.....	7
A) L'accroissement démographique, « gérer et prévoir »	7
B) Une urbanisation pour l'habitat adaptée à la morphologie urbaine et respectant l'environnement	8
C) Prévoir des équipements adaptés à des tranches d'âge spécifiques.....	10
2.2 – Environnement	11
A) Accompagner une politique de mise en valeur des espaces naturels.....	11
B) Intégrer dans les zones à urbaniser une dimension végétale forte.....	11
C) Prise en compte des nuisances de tout ordre ou les risques naturels.	12
2.3 – Economie / intercommunalité	12
A) Etendre la Zone artisanale de la Viaube	12
B) Le I-Parc et sa vocation d'accueil d'entreprises tertiaires	13
C) Enrichir l'offre commerciale à proximité du centre bourg et maintenir les commerces existants en favorisant à proximité l'aménagement du stationnement et les itinéraires piétons à partir des quartiers d'habitation	14
Traductions graphiques.....	16
1. Les orientations générales.....	17

Les orientations générales du projet

L'analyse du questionnaire élaboré de façon thématique a permis de dégager certaines actions prioritaires sur des lieux à forts enjeux...

...Et de déboucher sur un programme pour le PADD

1 - Déplacements

A) Favoriser à l'occasion de l'urbanisation de la ZAC des Grands Champs, de nouveaux modes de circulation Nord/Sud, Est/Ouest afin de désengorger le centre bourg.

Actions 1A: Revoir les accès au Centre Bourg depuis le CD 20 et la RN 10

Constat : La RD 20 actuellement en service depuis le giratoire de Peu Blanc jusqu'au giratoire de Parigny accentue les possibilités d'accès au Centre bourg par la rue de Parigny. Celle-ci débouche sur la rue du Château. Un phénomène d'engorgement aux heures de pointe est très perceptible depuis la Place de la Fraternité.

La déviation de Jaunay-Clan par la continuité de la RD 20 jusqu'au rond point de Neuville va modifier les usages.

- Les migrations journalières s'effectuant dans le sens Nord/Sud ou Sud/Nord via la RN 10 vont partiellement se reporter sur le nouvel axe.

L'accès aux quartiers Nord de Jaunay-Clan s'effectuera à partir du rond-point de Parigny et se prolongera par la voie principale des nouveaux quartiers, véritable colonne vertébrale qui reliera la rue du moulin et la grand rue au rond point de Parigny, cette nouvelle voie occasionnera une percée dans le tissu existant pour déboucher face à la Mairie.

Action 2A: Identifier la qualité à donner aux voies communales nouvelles ou à restructurer entre I-PARC et le Centre Bourg.

Constat : La zone artisanale de la Viaube est actuellement située en retrait de la RN 10. Elle est désenclavée depuis la rue de la Viaube. La future ZAC à vocation essentiellement d'habitat et d'équipement, va s'aménager sur un territoire d'environ 71 h dont le périmètre est indiqué comme provisoire dans le rapport de présentation. Les emplacements réservés correspondant aux futures voies de desserte permettront une relation directe depuis le rond-point de Parigny jusqu'au centre bourg.

Pour conserver au nouveau quartier de la ZAC des caractéristiques conviviales, il importe dès à présent de proposer une hiérarchisation des voies en différenciant :

- les voies de liaison de quartier à quartier
- les voies internes aux quartiers
- les voies privilégiant les modes doux (vélos/piétons) de circulation.

Les aménagements prévus seront présents aussi bien sur les voies nouvelles que sur les voies restructurées.

Lieux concernés :

- voie communale 14 et chemin rural n°15
- Rue de la Viaube
- Nouvelles voies

B) Adapter les voies de circulation aux usages qu'elles supportent

Action 1B : Favoriser la mixité des usages de la ville (piétons/véhicules/vélos)

Constat : concerne essentiellement Centre-Bourg et villages

Le tissu bâti de Jaunay-Clan est formé en partie d'anciennes propriétés agricoles dont les implantations à l'alignement n'ont pas permis l'élargissement de certaines voies, rendu nécessaire pour le trafic qu'elles supportent.

Par ailleurs, la notion de propriété s'est adaptée aux configurations de plaine et l'enchevêtrement du bâti ne laisse guère de possibilité d'accès aux cœurs d'îlots, encore moins de traversée.

- La politique d'acquisition foncière entreprise depuis quelques années, de certaines parcelles par le biais des emplacements réservés, mérite d'être accentuée notamment dans le cas de mise en place de nouveaux emplacements réservés dans les dents creuses rares : aussi une continuité de liaisons piétonnes peut être établie depuis la RD 20 jusqu'aux équipements sportifs, administratifs et culturels (voir plan 'les déplacements - trajet n° 2) et de plaisance.
- Une autre liaison piétonne depuis la RN 10 Grand'rue via la rue Plaisance permettra la liaison avec le nouveau quartier de la Viaube (trajet n°1). Certains tronçons sont déjà aménagés (allée entre la rue de Poitiers et la salle multimédia). D'autres le seront à l'occasion de l'aménagement du futur parking de la poste – voir trajet n° 3.
- Le trajet n° 4 depuis la rue de Neuville jusqu'à la rue de l'Ormeau permettra une liaison plus directe de la cité Chante-Alouette jusqu'au Centre-Bourg.
- L'aménagement de voies nouvelles prévoira la mixité des modes.
- L'aménagement des villages (Chincé, Parigny, Louneuil) requiert une réflexion approfondie sur la notion de cœur de village afin de pallier l'étalement urbain menaçant de devenir un principe de croissance récurrent.
 - La densification et l'implantation à l'alignement autant qu'il se peut,
 - l'alternance de l'utilisation des chemins ruraux existants et de l'implantation de bandes paysagères plantées qui reconstituent un maillage du territoire dans lequel viendront s'encastrent des portions de territoire urbanisées. Celles-ci sont implantées en considérant que les accès au coin de village sont prioritaires pour tous les modes : les nouvelles voies urbaines au quartier sont donc aménagées de telle sorte qu'elles soient praticables par les piétons côte à côte avec les vélos, côte à côte avec les véhicules...

Globalement dans la commune, les modes de déplacements doux sont mis en valeur : le réseau s'étend au Nord, et peut permettre aisément le déplacement depuis Dissay vers le centre bourg, via le I-Parc et la future ZAC (par le chemin de Beaumont). En revanche, en limite avec Chasseneuil-du-Poitou, le réseau existant, comme le réseau futur, s'interrompt après le Futuroscope.

Le village rue de Louneuil est « travaillé » dans son épaisseur en exploitant au maximum les liaisons piétonnes possibles (passages dans les étroites venelles vers les nouveaux lotissements). Par ailleurs, la préservation de certains murs caractéristiques exige de conserver la largeur de la voie existante, le trajet des piétons se trouve alors dévié en bordure Ouest du futur lotissement. Au Nord, les liaisons inter-quartiers sont préservées à travers l'aménagement d'une place qui permettra le retournement des véhicules.

ACTION 2B : Créer des conditions de ralentissement du trafic au Centre Bourg

Constat :

Les axes majeurs « Grand'rue » et rue de Poitiers sont fréquentés par plus de 6000 véhicules par jour. Certaines traverses permettant d'entrer telles que la rue du Moulin, la rue de la Haute Payre et la rue de l'Ormeau sont très chargées.

- La rue de Poitiers est un axe qui présente encore quelques dents creuses recensées au plan diagnostic « fonctions urbaines », ou quelques espaces susceptibles d'être réaménagés à l'occasion de reconstruction (caserne des pompiers).

Ces espaces judicieusement traités permettront de créer des « événements » susceptibles de ralentir la circulation.

- La Grand'rue doit être aménagée. Pour faciliter les trajets des piétons sur un côté de la voirie ; (trottoirs plus larges d'un côté). Suppression en conséquence du stationnement sur la rue reporté sur les parkings (près de la poste, et le long de la Grand'Rue).

Action 3B : Créer des espaces publics de liaison ou de convergence favorisant les échanges inter-quartiers et l'appropriation du tissu urbain par les riverains des villages et du centre bourg : Chincé, Louneuil, La Viaube

Constat :

Le tissu urbain des villages de Louneuil et de Chincé est actuellement caractérisé par deux types de morphologies :

D'une part la partie ancienne du village qui s'est développée le long de l'axe principal avec une recherche de l'optimisation d'espace (maison avec dépendances autour d'une cour).

D'autre part la partie récente due au développement des lotissements de la Fanfardière puis de la zone Sud qui correspond à un découpage de grandes parcelles, en lanières juxtaposées les unes aux autres, sans aucun dispositif, permettant la mise en place d'espaces publics.

2.1 – Logement/ Social

A) L'accroissement démographique, « gérer et prévoir »

Besoins :

Les données démographiques exposées dans le rapport de présentation ont prévu d'estimer une taille moyenne des ménages qui passera de 2,34 personnes (recensement 99) à 2,12 personnes vers 2013.

Le PLH approuvé en décembre 2002 indique un objectif de production d'environ 480 logements (estimation tenant compte du desserrement des ménages et des besoins de renouvellement du parc) à réaliser sur une période de 7 à 8 ans (horizon 2010). Les objectifs que se fixent le Plu vont au-delà de la période prise en compte pour le PLH. Il apparaît que, compte tenu du rythme de construction envisageable de 45 logements par an, inférieur au rythme soutenu mais exceptionnel de 74 logements/ an enregistré entre 1990 et 1999, la production de logements pour 2013 de 615 logements est envisageable.

Ces 615 logements pourraient se répartir en objectifs qualitatifs de la manière suivante dont :

- 66 locatifs sociaux (46 prévus dans le PLH à l'horizon 2010)
- 40 locatifs privés (surtout des logements de taille moyenne T3 ou T4)
- 509 logements en accession.

Cette répartition présente l'avantage de stabiliser la population tout en favorisant l'accueil de jeunes cadres encore mobiles en attente d'une acquisition.

Il semble nécessaire de compléter l'offre existante (manque de terrains à bâtir) en encourageant l'effort à la construction tout en restant conscient que la consommation d'espace afférant aux différents usages n'est pas la même pour les différents programmes.

Un logement social est « consommateur » d'environ 0.05 ha par logement, un logement locatif privé ou un logement en accession de type « maisons de ville » d'environ 0.07 ha, et la demande en accession s'oriente vers des parcelles de 800 m² donc consommatrices d'environ 0.1 ha par parcelle, voirie comprise.

Il apparaît au premier abord donc que environ 60 ha seraient nécessaires à l'accueil de la population de Jaunay-Clan pour la période 2003-2013 : 4 pour les logements sociaux, 56 pour les logements privés en location ou accession

Considérant que les besoins nouveaux en locatif privé pourraient tenir compte d'une répartition plus équilibrée entre locataires et propriétaires que celle constatée au dernier recensement (1266 propriétaires et 1144 locataires soit 47,5 % de locataires), la proposition de répartition envisagée ci dessus réduirait ce pourcentage de locataires à 40%

Disponibilités :

Les ressources foncières sous forme de zones à urbaniser recensées sur les hameaux et le bourg sont de

	AUa	AUb
- Chincé	14.35 ha	
- Louneuil	21.79 ha	
- Parigny	13.77 ha	
- Le bourg	26.94 ha	34.64 ha
Total:	76.85 ha.	

La disponibilité foncière s'élève à court terme à 77 ha, on comptabilise les terrains réellement cessibles avec un coefficient de rétention foncière de 1.5 soit 51 ha (compte tenu de l'impact de la future ZAC qui correspond à 71 ha dont 25 ha pour des terrains inscrits en zone AUa). Cette surface correspond à une production potentielle de 510 logements.

Cette disponibilité foncière sera complétée par l'offre issue de la ZAC en terrains inscrits en AUb.

B) Une urbanisation pour l'habitat adaptée à la morphologie urbaine et respectant l'environnement

Constat : *Le tissu urbain du centre bourg n'offre presque plus d'espaces libres. La politique d'urbanisation de Jaunay-Clan va se concentrer essentiellement sur Les Grands Champs et les villages.*

Le diagnostic « milieu humain » et le rapport de présentation du PLH ont mis en avant la forte attractivité de la commune en matière de logements. Les besoins sont à adapter à une population dont l'indice de jeunesse fut élevé, mais qui a tendance à vieillir.

Action 1 – Favoriser dans les nouveaux quartiers la mixité des petits équipements et du logement.

Les objectifs pour les dix ans à venir sont les suivants :

- Favoriser l'implantation de jeunes familles autour d'une politique d'accession à la propriété.
- Construire un patrimoine locatif de petits logements et grands logements.
- Accueillir du logement social dans un souci de mixité en privilégiant le logement individuel ou le logement collectif en petites unités (maximum R +1)

Les choix en matière de densité procèdent d'un souci :

- de réaliser une Greffe sur le centre ville, ce qui implique d'avoir, dans la première tranche de l'urbanisation des nouveaux quartiers du bourg, une densité comparable à celle du tissu ancien,
- d'avoir un espace « tenu » sur l'Avenue Principale (liaison mairie, rond point de Parigny), ce qui implique d'y implanter un bâti de fortes ou moyennes densités, d'avoir un équilibre entre les zones denses et moins denses.

Action 2 - Adopter une politique d'urbanisation des nouveaux quartiers du Bourg adaptée aux préconisations quantitatives et qualitatives du PLH et favorisant le tissage progressif des liens avec les quartiers existants et le respect du patrimoine paysager.

- Création d'espaces tampons de liaison entre quartiers existants et nouveaux quartiers.
 - Reprise des caractéristiques des quartiers limitrophes de l'urbanisation des nouveaux quartiers (densité, alignement...).
1. Le tissu ancien du bourg compris entre la rue du Château, la rue de la Renaissance, la rue du Temple, est formé de parcelles de petites dimensions dont les fonds de jardin, en général arborés, sont assez imperméables aux vues depuis le secteur des Grands Champs.
- Dans ces conditions, il est assez envisageable d'accoler à ces fonds de parcelles des programmes de mêmes typologies qui vont constituer des cœurs d'îlots fermés verts. A l'opposé, la rue de Plaisance, les abords bâtis de la Chartreuse présentent un bâti plus disséminé dont la principale qualité est l'ouverture de vue sur la plaine. Il est préférable dans les secteurs limitrophes de ces quartiers, d'envisager une densification plus lâche préservant des vues lointaines et surtout progressive dans le temps.
2. Le secteur des Grands Champs est ouvert sur trois entités paysagères bien distinctes :
- Au Nord, les coteaux de Peu Blanc, milieu écologique sensible destiné à être préservé.
 - Au Sud et à l'Ouest, les franges du tissu urbain du bourg.
 - A l'Est, la perception diffuse de la vallée du Clain au second plan et au premier plan les infrastructures fortes de la RN 10 et des équipements industriels.

Cette zone présente donc à la fois les caractéristiques de la campagne et de la ville. Il importe que l'urbanisation respecte cette qualité et propose des espaces publics différenciés entre les berges cernant le nouveau quartier, les cœurs d'îlots ouverts favorisant la pénétration de ces espaces de nature jusqu'au cœur d'îlot.

Les principes d'implantation du bâti dans ce secteur seront définis ultérieurement dans le cadre de la réalisation de la ZAC. Toutefois, les formes d'habitat privilégieront la densité afin de libérer le maximum d'espace vert en pied de bâti.

Action 3 – Différencier volontairement les modes d'habitat (selon les lieux en générant un maximum de transition entre ville et campagne).

Les villages :

Les principes adoptés pour les nouveaux lotissements devront respecter les caractéristiques du développement durable à savoir :

- Evacuation des eaux pluviales vers des noues
- Accès au cœur du village possible par des allées piétonnes différenciées.
- Intégration des fonds de parcelles au programme paysager public envisagé à Chincé.

La proximité du Centre Bourg :

L'urbanisation des quartiers Nord va permettre au travers de la maîtrise foncière communale sur la ZAC d'envisager des typologies d'occupation de l'espace différentes, ces principes devant être présents dès le début de l'urbanisation dans le secteur de Sous Clan.

L'économie d'espace étant la condition de préservation d'une certaine continuité avec le Bourg, il est possible d'envisager :

- Du bâti dense sous forme de petites parcelles avec principe de mitoyenneté et d'alignement recommandé pour l'implantation des garages par exemple.
- Du bâti moyennement dense (petits immeubles ou programme de maisons groupées) sur des parcelles non clôturées en bordure de secteurs, caractérisées par des implantations d'équipement public de type parc.
- Du bâti pavillonnaire traditionnel implanté sous forme de clos favorisant l'intimité des îlots.

Action 4 – Bâtir en priorité les dents creuses des villages et ouvrir à l'urbanisation des zones d'accessibilité aisées au cœur des villages en privilégiant des caractéristiques d'implantation conviviales.

La construction de programmes de maisons individuelles dans les villages fut forte dans les années 1980 à 2000. La tendance à l'étalement urbain a abouti à constituer des nouveaux villages-rues au tissu lâche (Chincé...).

Afin de contrebalancer cette tendance, la densification des villages commence par l'exploration des liaisons inter-quartiers et par le choix d'ouvrir à l'urbanisation des zones très proches du tissu ancien.

C) Prévoir des équipements adaptés à des tranches d'âge spécifiques.***Les jeunes enfants :***

Les besoins recensés dans le cadre du rapport de présentation indique une capacité minimale de 30 places

La ZAC est apte à accueillir un équipement de type « Maison de la petite enfance ». La localisation près de l'école René Cassin apparaîtrait comme idéale.

Les personnes âgées :

Une réserve foncière importante apparaît dans la future ZAC des Grands Champs. Par ailleurs, la mixité urbaine doit être encouragée dans les typologies de logements à offrir, les petits logements à proximité du centre Bourg peuvent être facilement occupés par des personnes âgées dans la mesure où cette localisation est favorable pour créer des liens intergénérationnels.

2.2 – Environnement

Introduction : les enjeux paysagers à prendre en compte

Jaunay-Clan bien que commune fortement remembrée présente encore quelques rares bosquets ou haies que le PLU entend conservé. Par ailleurs, ce paysage d'openfield caractéristique est le lieu de nichage d'espèces d'avifaune particulières (bruant ortholant et outarde canepetière). Une grande partie Ouest de la commune est située dans le périmètre de Natura 2000. Ce classement n'interdit pas l'urbanisation mais incite à en démontrer la compatibilité avec la préservation des milieux. Il en ressort une attention particulière à porter aux extensions des villages de Louneuil, de Chincé.

A) Accompagner une politique de mise en valeur des espaces naturels

Cette action est envisagée sous trois angles :

- la protection
- la sensibilisation aux milieux
- l'accès aux ressources naturelles.

Le paysage remembré de Jaunay-Clan constitue une emprise importante. Toutefois, le diagnostic a recensé quelques entités paysagères que le programme d'urbanisation doit prendre en compte.

- Le lien entre le bourg et Chincé (lieu dit La Roche), recensé comme une coulée verte générant une certaine biodiversité, mérite d'être accentué à l'occasion de la densification du village. Cette vallée ne sera pas urbanisée. Elle est réservée à un équipement de type parc public, dont le terrain peut être inondé.
- La ceinture de vignes cernant le village de Chincé à l'Est gagnera à être amplifiée par des protections paysagères ceinturant les nouveaux quartiers. Les haies d'ormes ponctuées de quelques arbres isolés sont des éléments existants sur le territoire de la commune qui peuvent devenir des motifs de répétition. Le talweg constitue une zone humide actuellement. A l'occasion de la constitution d'un espace public central, sa plantation permettra de valoriser le cœur de village, et assainir le terrain.
- La ripisylve des bords de la Pallu est importante du point de vue écologique. Il est prévu d'intégrer au village de Parigny un espace à planter au-delà de la zone actuelle de manière à garantir la protection de cette ripisylve et à constituer en deçà des limites actuelles un milieu d'habitat propice au développement de la faune et de la flore.

B) Intégrer dans les zones à urbaniser une dimension végétale forte.

Action 1 - Prise en compte des vues à réserver

L'inventaire des bois ou des haies, des perspectives vers des massifs ou des enclos à préserver, notamment dans le secteur de la Viaube, conduit naturellement à introduire ces éléments

comme une trame préalable autour de laquelle l'urbanisation doit s'organiser. La carte « données physiques et perceptions du site » a mentionné également les cônes de vue principaux à réserver.

- La vue sur les coteaux de Peu-Blanc doit être prise en compte dans le cadre de l'extension de la zone d'activités de la Viaube.
- La vue vers le clocher et le centre bourg doit être magnifiée par un traitement spécifique de l'axe (liaison rue de la Viaube – rue de la grande mare) où les masses végétales (basses de préférence), la largeur de la chaussée et les retraits par rapport à l'alignement du bâti, favoriseront la continuité des perceptions.
- La vue depuis Sous-Clan vers la Chartreuse est prise en compte : l'urbanisation dense en continuité du centre bourg ne franchira pas les limites Ouest du parc.

Action 2 - Identification des espaces boisés ou sujets isolés

Les haies périphériques ou les espaces publics à créer seront pris en compte sous forme d'emplacements réservés ou d'espaces boisés classés en limite de zone AU.

C) Prise en compte des nuisances de tout ordre ou les risques naturels.

- La zone d'activités de la Viaube accueille en son sein un établissement industriel classé. Il appartient dès à présent de bâtir autour de cette parcelle une zone non aedificandi de protection vu l'implantation d'équipements publics à une distance raisonnable de manière à ce que l'habitat se trouve éloigné des risques.
- De la même manière, les crues du Clain incitent à ne pas urbaniser les bords de la RN 10 ni l'emprise de la vallée sèche de Chincé qui peut être inondée certains hivers.
- L'impact du fuseau TGV sera assimilé à l'impact de l'autoroute A 10, le principe de précaution incite à ne pas développer l'urbanisation sur le village de Train très proche du fuseau.
- La présence d'argiles dites gonflantes et de cavités incite au principe de précaution pour la localisation de l'urbanisation future.

2.3 – Economie / intercommunalité

A) Etendre la Zone artisanale de la Viaube

Constat : La zone artisanale de la Viaube est actuellement occupée par un tissu mixte habitat / activités ; l'implantation de l'entreprise Delvert, établissement classé a mis en évidence la nécessité de création de zone tampon verte entre habitat et industrie afin de préserver l'habitat. Les terrains situés au delà de l'emprise des parcelles déjà construites sur la rive droite de la rue de la Viaube à l'arrière du centre technique municipal correspond à d'anciennes carrières (contexte géotechnique dissuasif pour la construction). Il reste encore 3 ha disponibles situés dans les dents creuses de la zone à proximité du Centre Technique Municipal.

L'extension de la Zone artisanale est souhaitable dans un souci de cohérence vis-à-vis des contraintes recensées à savoir :

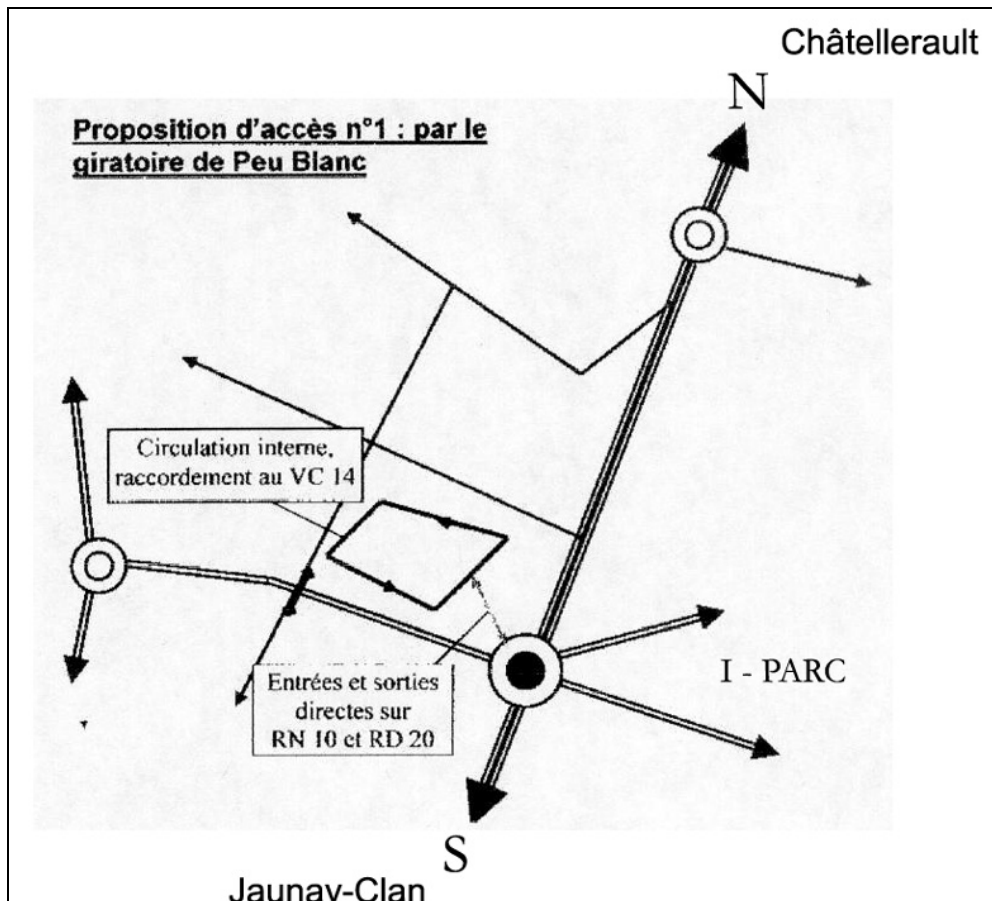
- contexte géologique difficile
- retrait obligatoire du bâti 75 m par rapport à l'axe de la RN10 (en fonction du respect de l'article 111-1-4) et des contraintes d'inondabilité du Clain.
- cônes de vue à respecter pour préserver les coteaux de Peu Blanc.

L'extension est envisageable sur environ 4 ha et sa capacité d'accueil sera alors de 7 ha au total (4 ha +3 ha de dents creuses inscrites dans le périmètre actuel). Cette zone intéresse ponctuellement des artisans (proximité du négociant Martin Osès), peu les industriels qui recherchent l'effet « façade A 10 ».

B) Le I-Parc et sa vocation d'accueil d'entreprises tertiaires

Constat : L'offre en la matière est présente sur le site du Futuroscope mais celle-ci reste réservée au vu du prix élevé du foncier et de la nécessité d'intégrer un programme « clef en mains » à de grandes entreprises. Parallèlement, la zone d'activités économiques de Chalembert est totalement bâtie. Les disponibilités d'accueil les plus proches se situent sur la commune de Dissay mais les aménagements de la zone de la Bélardière et de Chaume restent plus attractifs pour des entreprises industrielles que tertiaires (grands lots, peu d'effets vitrine). Le I-Parc conçoit en continuité de ces zones un cadre privilégié accessible depuis le rond point de Peu Blanc.

L'ouverture à l'urbanisation a débuté par une première tranche dans le cadre d'une modification du POS de 6 ha. La tranche suivante est prévue à partir d'un accès à aménager soit sous la forme d'une branche complémentaire sur le rond point, soit sous la forme d'un accès à créer sur le CD 20 en allant vers Parigny.



L'aménagement du I-Parc est envisagé dans le respect du développement durable :

- Le principe de voirie de la première tranche est basé sur le principe de récupération des eaux pluviales dans des noues avec évacuation vers des fossés drainants.
- Une solution de pré-verdissement a été trouvée par une implantation d'arbres tiges respectant les divisions des lots, et le bois de Puygremier a été intégré au plan de composition.
- La voirie comprend des accotements enherbés d'une largeur suffisante pour accueillir par la suite une piste cyclable et une liaison mode doux via l'emplacement réservé n° 79 prévu sur Dissay.

C) Enrichir l'offre commerciale à proximité du centre bourg et maintenir les commerces existants en favorisant à proximité l'aménagement du stationnement et les itinéraires piétons à partir des quartiers d'habitation

L'offre actuelle en commerces et les perspectives d'accroissement démographiques envisagées font apparaître un potentiel de nouveaux commerces de proximité à développer.

Le nombre d'établissement pourrait être augmenté dans la mesure où les conditions d'accessibilité aisée (parkings), de proximité des pôles d'habitat et de qualité (création ou reprise par un bon professionnel) sont réunies.

Dans ce sens, la commune compte :

- améliorer les conditions de travail des commerces déjà en place dans le Centre Bourg en créant des parkings de proximité (136 places prévues dans un rayon inférieur, ou égal à 350

mètres de l'église) et en mettant en place des itinéraires piétons sécurisés (réf. chapitre déplacements).

Par ailleurs, la commune souhaite :

- inciter au développement de l'offre commerciale en réservant à proximité du rond point de Parigny des possibilités d'implantation de petites et moyennes surfaces.

Traductions graphiques

1. Les orientations générales