

Commune de

JAZENEUIL



Elaboration du
Plan Local
d'Urbanisme
par révision
du P.O.S

P.L.U.

ORIENTATIONS D'AMÉNAGEMENT ET DE PROGRAMMATION



I. INTRODUCTION

Extrait de l'article L.123-1-4 du Code de l'Urbanisme :

« Dans le respect des orientations définies par le projet d'aménagement et de développement durables, les orientations d'aménagement et de programmation comprennent des dispositions portant sur l'aménagement, l'habitat, les transports et les déplacements.

1. En ce qui concerne l'aménagement, les orientations peuvent définir les actions et opérations nécessaires pour mettre en valeur l'environnement, les paysages, les entrées de villes et le patrimoine, lutter contre l'insalubrité, permettre le renouvellement urbain et assurer le développement de la commune.

Elles peuvent comporter un échéancier prévisionnel de l'ouverture à l'urbanisation des zones à urbaniser et de la réalisation des équipements correspondants.

Elles peuvent porter sur des quartiers ou des secteurs à mettre en valeur, réhabiliter, restructurer ou aménager.

Elles peuvent prendre la forme de schémas d'aménagement et préciser les principales caractéristiques des voies et espaces publics.

2. En ce qui concerne l'habitat, elles définissent les objectifs et les principes d'une politique visant à répondre aux besoins en logements et en hébergements, à favoriser le renouvellement urbain et la mixité sociale et à améliorer l'accessibilité du cadre bâti aux personnes handicapées en assurant entre les communes et entre les quartiers d'une même commune une répartition équilibrée et diversifiée de l'offre de logements.

Elles tiennent lieu du programme local de l'habitat défini par les articles L. 302-1 à L. 302-4 du code de la construction et de l'habitation.

3. En ce qui concerne les transports et les déplacements, elles définissent l'organisation des transports de personnes et de marchandises, de la circulation et du stationnement.

Elles tiennent lieu du plan de déplacements urbains défini par les articles 28 à 28-4 de la loi n° 82-1153 du 30 décembre 1982 d'orientation des transports intérieurs. »

Le PLU peut comporter des orientations d'aménagement et de programmation relatives à des quartiers ou à des secteurs à mettre en valeur, réhabiliter, restructurer ou aménager.

Toute opération (ex : création de lotissement), tous travaux, constructions, plantations, affouillements ou exhaussements de sol, etc., doivent être compatibles avec ces orientations d'aménagement.

NB : La localisation des accès et de la desserte est indicative, de même que les distances et les largeurs. Il s'agit de principes à respecter et non d'une localisation précise.

Sources : photos : www.maps.google.fr ; photo aérienne, carte IGN et fond cadastral : www.geoportail.fr

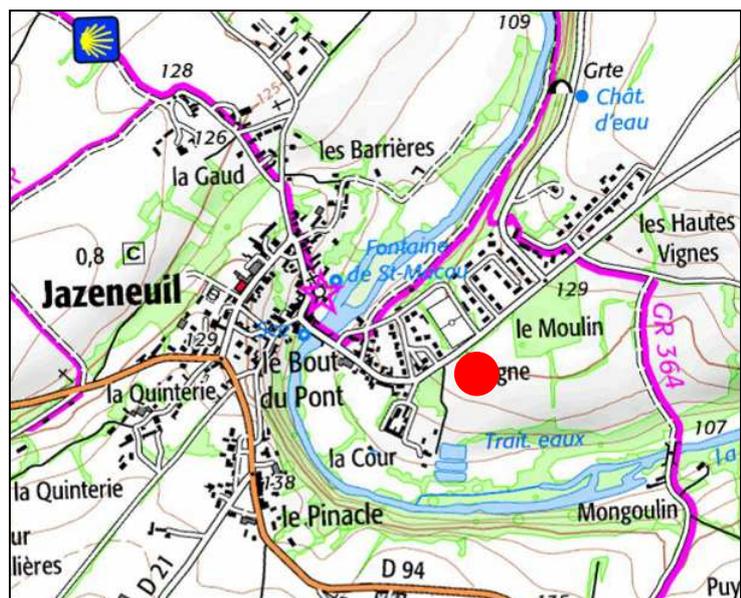
II. LES ZONES D'URBANISATION À VOCATION PRINCIPALE D'HABITAT

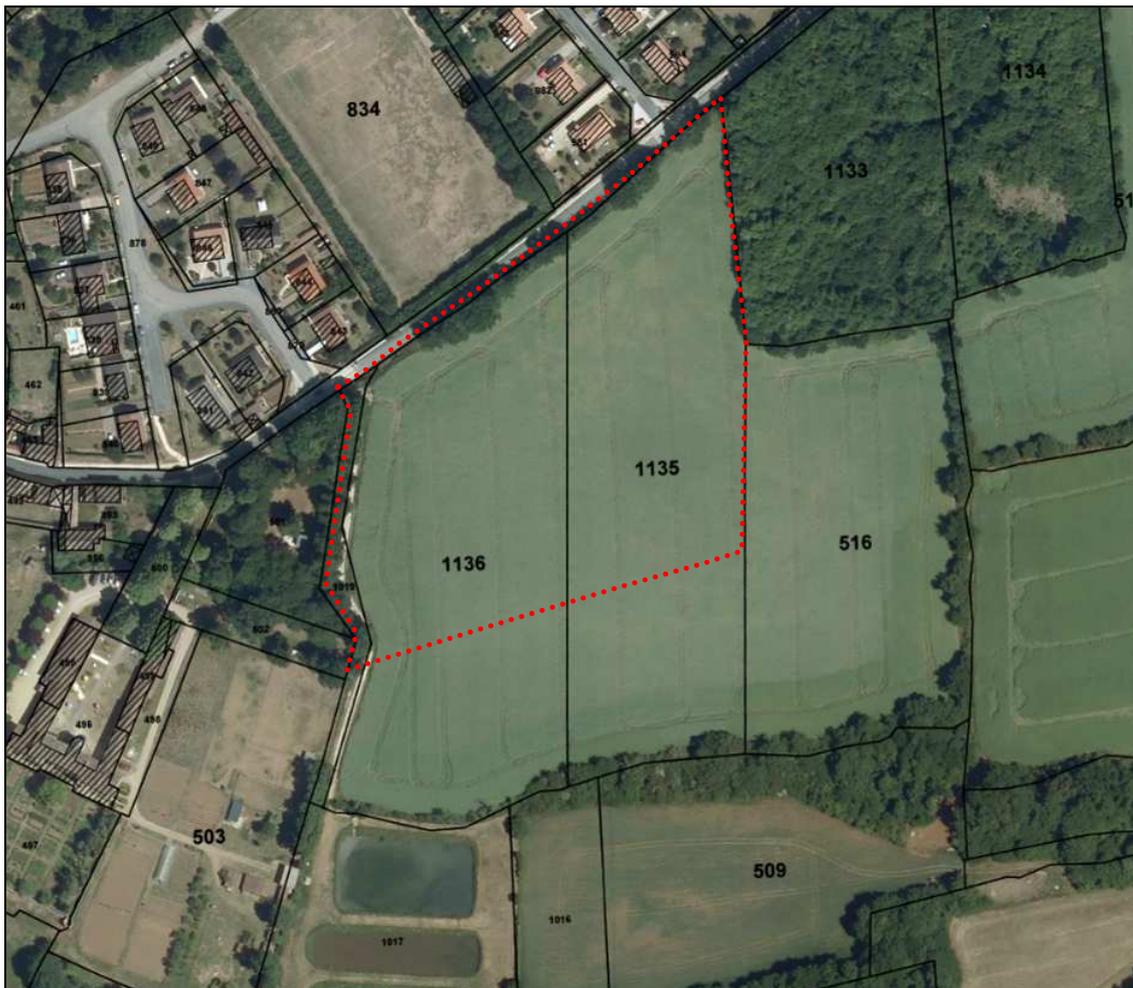
Pour toutes les zones d'urbanisation à vocation principale d'habitat (zones 1AU et 2AU), les constructions isolées d'habitations sont interdites. L'urbanisation s'effectuera au moyen d'opérations d'ensemble, qui pourront être réalisées par tranches.

Il est rappelé que les zones AU ne pourront être urbanisées de manière effective (accueil de constructions nouvelles) que lorsque la capacité de la station d'épuration le permettra.

Zone 1AU « Les Basses Vignes »

Présentation de la zone





La zone 1AU « Les Basses Vignes » couvre une superficie totale de 2,38 ha.

Le site est localisé entre :

- au nord : la Rue Pictave (RD 95), bordée d'un talus et d'une haie, et les extensions récentes du bourg de Jazeneuil (lotissement du Moulin, stade).
- à l'ouest : le Logis de la Cour, accueillant un centre d'animation rurale, et inscrit Monument Historique
- au sud : la station d'épuration (lagunage) puis la vallée de la Vonne
- à l'est : un boisement et un espace agricole

L'occupation du site est actuellement agricole (espace cultivé), et comporte le chemin d'accès à la station d'épuration.

La sensibilité écologique du site réside dans les boisements qui l'encadrent. Il ne s'agit pas d'une zone humide.

Le site présente une pente vers la Vonne au Sud.

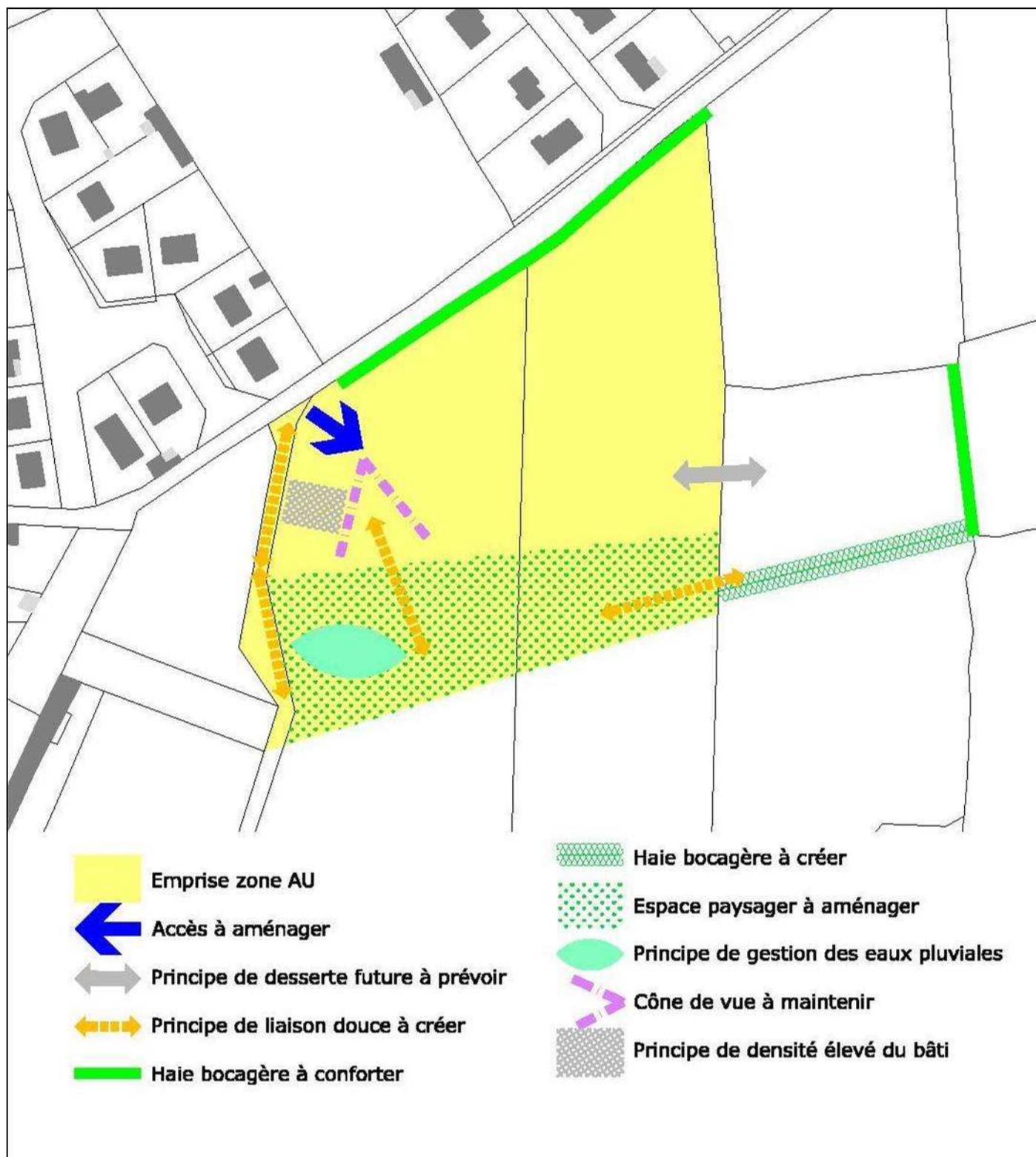
Le site est accessible depuis la Rue Pictave (accès existant au coin nord-ouest de la parcelle), où passent tous les réseaux.

Principes d'aménagement du secteur « Les Basses Vignes »

<p>Composition d'ensemble</p>	<p>La composition d'ensemble devra permettre une bonne intégration de la zone à son environnement urbain et paysager.</p> <p>L'aménagement du secteur doit permettre d'accompagner la transition entre l'urbain (le bourg de Jazeneuil) et la trame verte (la vallée de la Vonne et un boisement).</p> <p>Les objectifs sont de :</p> <ul style="list-style-type: none"> - localiser un secteur d'habitat très dense à l'Ouest pour faire un pendant au Logis de la Cour en termes de composition du bâti - aménager un espace paysager de frange reprenant le même vocabulaire que les lisières de l'espace urbain : haies et espaces arborés donnant sur les prairies bordant les secteurs bâtis - conserver l'image de la rue d'entrée de bourg très végétalisée (Rue Pictave) avec haie arborée champêtre sur talus
<p>Accès</p>	<p>L'accès unique pour les véhicules à la zone se fera depuis la Rue Pictave.</p>
<p>Desserte</p>	<p>Une voie de desserte nouvelle formera une boucle à l'intérieur de la zone et permettra de desservir les lots.</p> <p>Les lots seront desservis uniquement par les voies à créer.</p> <p>Une possibilité d'extension de la zone vers l'Est devra être préservée.</p> <p>La desserte de la station d'épuration devra être assurée.</p>
<p>Cheminements doux</p>	<p>Les cheminements doux devront être pris en compte dans l'aménagement de la zone.</p> <p>Ils devront permettre de connecter la zone :</p> <ul style="list-style-type: none"> - à la Rue Pictave - à l'espace paysager au sud - à l'extension Est - au chemin existant à l'Ouest
<p>Aménagement paysager</p>	<p>L'aménagement devra faire l'objet d'un accompagnement paysager, avec création d'un espace arboré (ex : verger) au sud. Le cadre étant en place avec des lisières boisées et une ouverture sur la vallée, il ne s'agit pas de constituer une trame verte à l'intérieur de la zone mais de conserver des vues sur ces lisières et sur l'espace de la vallée depuis l'espace public. Un point de vue avec coulée verte vers le verger et la vallée sera constitué.</p> <p>Pour l'extension Est, une haie bocagère ou une frange boisée devra être constituée en limite sud.</p> <p>Pour conserver l'image de la rue d'entrée de bourg très végétalisée en il faut conforter la haie existante et la prolonger.</p>
<p>Espaces publics</p>	<p>Les voies de desserte seront ponctuées d'un ou plusieurs espaces publics minéraux et/ou végétaux destinés notamment au stationnement. Les espaces verts seront composés avec l'espace public.</p>
<p>Réseaux</p>	<p>La zone sera desservie par un raccordement aux réseaux existants en périphérie. Les aménagements nécessaires à la desserte des lots seront</p>

	réalisés dans le cadre de l'opération.
Gestion des eaux pluviales	Les eaux pluviales générées par l'opération seront gérées dans le cadre de l'aménagement.
Programme	<p>Pour mettre en œuvre les objectifs en matière d'habitat prévus au PADD, réduire la consommation d'espace naturel et agricole et optimiser l'occupation de la zone, le programme de logements et la taille des lots seront diversifiés.</p> <p>La densité de logements devra être plus importante en entrée de zone (Rue Pictave) que dans le reste de l'opération avec une dizaine de logements groupés ou intermédiaires.</p> <p>La zone accueillera un nombre minimal de 26 logements.</p> <p>La superficie moyenne des lots (en comptant un lot-équivalent par logement et en excluant les espaces collectifs) n'excèdera pas 850 m² à l'échelle de l'ensemble de l'opération.</p>
Implantation des constructions	<p>Les constructions seront conçues de façon à permettre une utilisation optimale de la lumière naturelle et de l'énergie solaire.</p> <p>Elles seront de préférence regroupées par deux pour plus de compacité, de meilleures performances énergétiques et une image urbaine plus qualifiée. Leur implantation devra se référer au bâti traditionnel pour l'opération groupée.</p> <p>Les constructions peuvent être implantées avec façade ou pignon sur rue mais elles doivent constituer un front bâti cohérent.</p>

Schéma des principes d'aménagement du secteur « Les Basses Vignes »

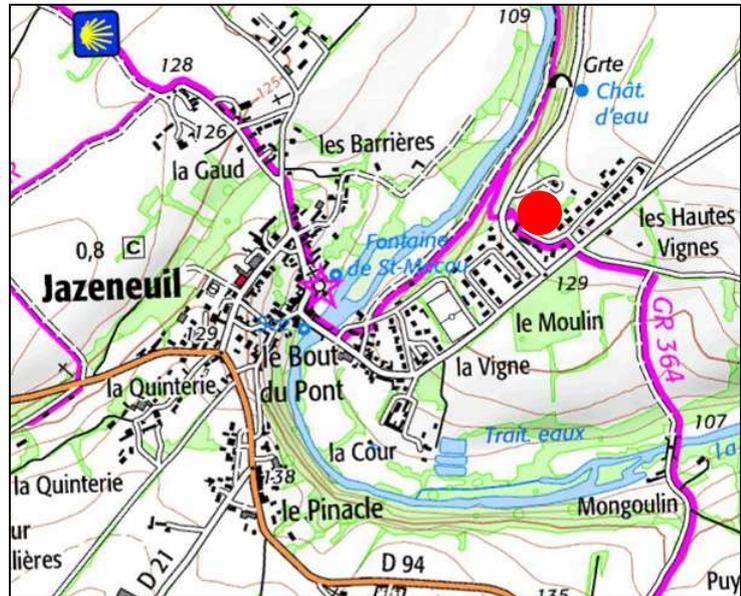


Exemple de faisabilité de l'opération- secteur « Les Basses Vignes »



Zone 1AU« Les Hautes Vignes »

Présentation de la zone





La zone 1AU « Les Hautes Vignes » couvre une superficie totale de 0,57 ha.

Le site est localisé entre :

- au nord : une construction d'habitation de type pavillonnaire, implantée sur un grand terrain (dont une partie est détachée).
- à l'ouest : la RD 21 (Route de Lavausseau), puis le coteau boisé de la vallée de la Vonne
- à l'est : un quartier d'habitat pavillonnaire : la cité des Hautes Vignes
- au sud : de l'habitat individuel groupé (habitat locatif social de la cité des Hautes Vignes), et un chemin piétons (chemin de Grande Randonnée)

L'occupation du site est actuellement un parc (dépendant d'une construction existante). L'intérêt écologique y est donc relativement limité et réside essentiellement dans les haies et arbres isolés existants. Il ne s'agit pas d'une zone humide.

Le site présente une légère pente vers le Sud.

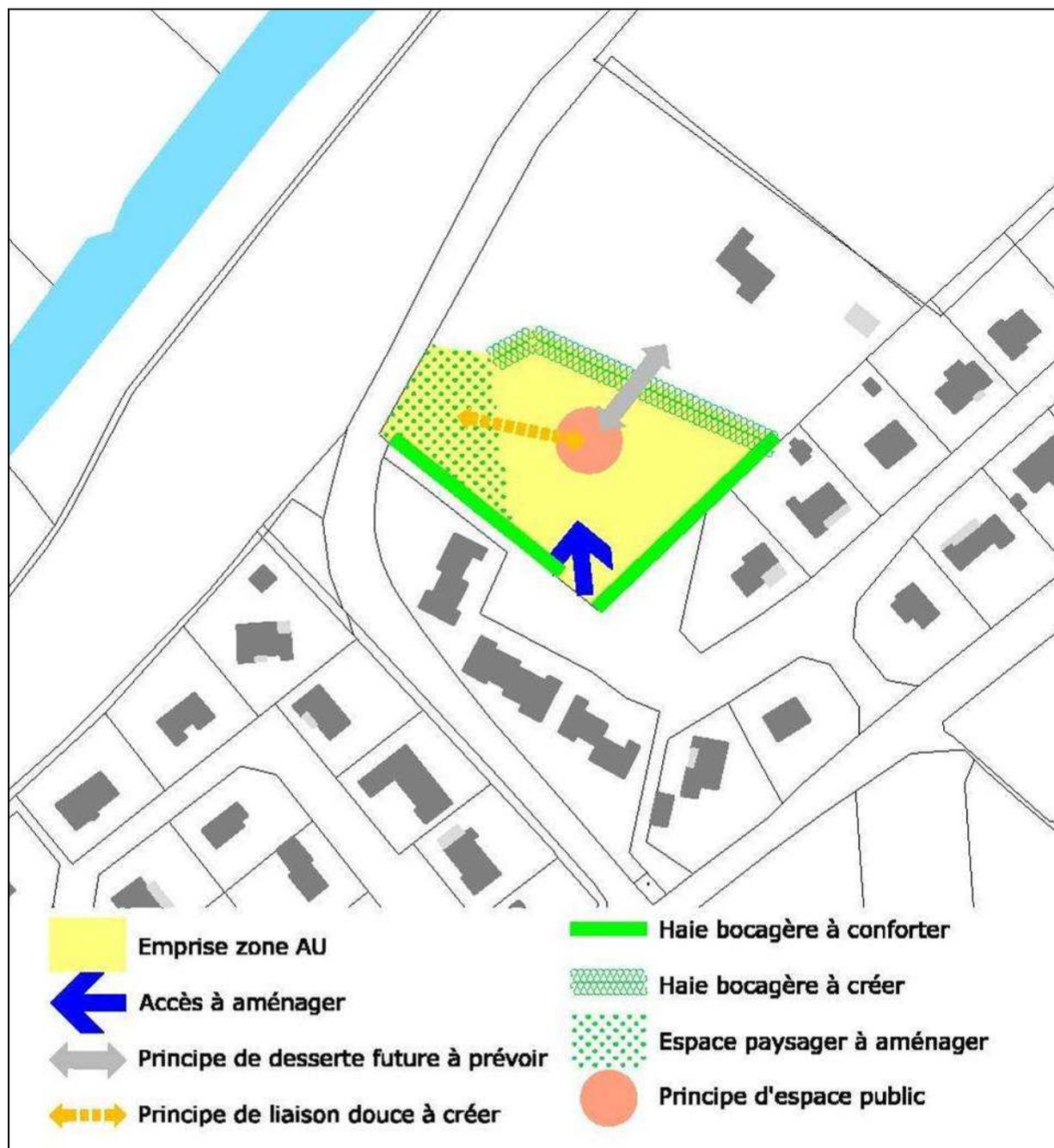
Le site est accessible depuis la Rue des Hautes Vignes (placette existante au sud de la parcelle), où passent tous les réseaux.

Principes d'aménagement du secteur « Les Hautes Vignes »

Composition d'ensemble	<p>La composition d'ensemble devra permettre une bonne intégration de la zone à son environnement urbain et paysager.</p> <p>Le secteur est encadré par des haies de haute tige sur 3 côtés, il permet d'envisager un petit ensemble convivial en lien avec cet environnement par une implantation du bâti autour d'une placette.</p> <p>L'aménagement du secteur doit permettre de préserver les vues sur ses lisières arborées.</p>
Accès	<p>L'accès unique à la zone pour les véhicules se fera depuis la Rue des Hautes Vignes.</p>
Desserte	<p>Une voie de desserte nouvelle en impasse pour rationaliser l'aménagement et minimiser les percées dans les haies permettra de desservir les lots et ne pas sortir sur la RD21.</p> <p>Les lots seront desservis uniquement par la voie à créer.</p> <p>Une possibilité d'extension de la zone vers le Nord-Est devra être préservée.</p>
Cheminements doux	<p>Les cheminements doux devront être pris en compte dans l'aménagement de la zone.</p> <p>Ils devront permettre de connecter la placette à l'espace paysager et de raccorder le secteur au chemin existant.</p>
Aménagement paysager	<p>Le cadre étant en place avec des lisières boisées, il ne s'agit pas de constituer une trame verte à l'intérieur de la zone mais de conserver des vues sur ces lisières et de mettre en scène les arbres existants.</p> <p>L'aménagement devra faire l'objet d'un accompagnement paysager, avec création d'un espace permettant de dégager les lisières boisées à l'intérieur de la zone et les arbres existants à l'intérieur du secteur.</p> <p>Une haie bocagère ou une frange boisée devra être constituée en limite Nord-Est du secteur.</p>
Espaces publics	<p>Un petit espace central composé avec le bâti sera aménagé en lien avec l'espace vert.</p>
Réseaux	<p>La zone sera desservie par un raccordement aux réseaux existants en périphérie. Les aménagements nécessaires à la desserte des lots seront réalisés dans le cadre de l'opération.</p>
Gestion des eaux pluviales	<p>Les eaux pluviales générées par l'opération seront gérées dans le cadre de l'aménagement.</p>
Programme	<p>Pour mettre en œuvre les objectifs en matière d'habitat prévus au PADD, réduire la consommation d'espace naturel et agricole et optimiser l'occupation de la zone, le programme de logements et la taille des lots seront diversifiés.</p> <p>La zone accueillera un nombre minimal de 5 logements.</p> <p>La superficie moyenne des lots (en comptant un lot-équivalent par logement et en excluant les espaces collectifs) n'excèdera pas 1100 m²</p>

	à l'échelle de l'ensemble de l'opération.
Implantation des constructions	Les constructions seront conçues de façon à permettre une utilisation optimale de la lumière naturelle et de l'énergie solaire.

Schéma des principes d'aménagement du secteur « Les Hautes Vignes »

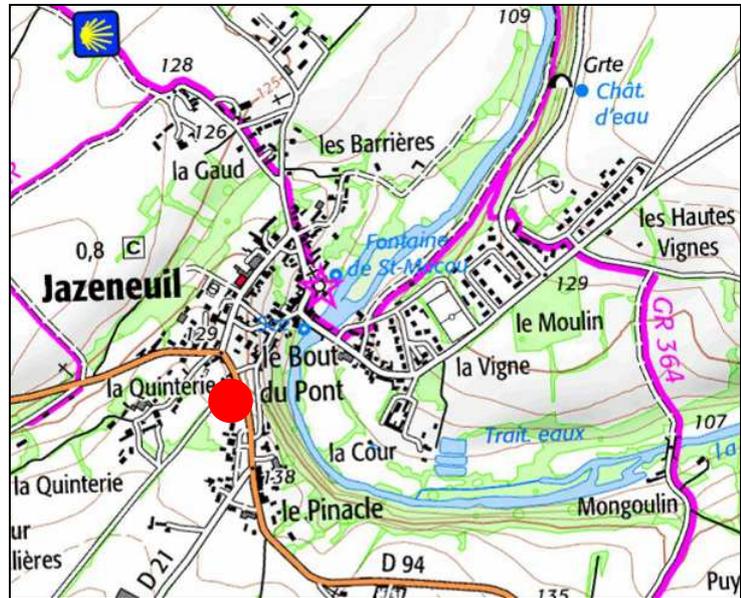


Exemple de faisabilité de l'opération - secteur « Les Hautes Vignes »



Zone 1AU « Le Pinnacle »

Présentation de la zone





La zone 1AU « Le Pinnacle » couvre une superficie totale de 0,33 ha.

Le site est localisé entre :

- à l'ouest : la Rue Saint Jacques, et une construction ancienne (accueillant un artisan)
- au sud : les constructions du Pinnacle (avec leurs jardins)
- à l'est : la Rue Mélusine (RD 95) et la place du Pinnacle avec ses constructions anciennes

L'occupation du site est actuellement un espace naturel, non exploité par l'activité agricole. Le site est utilisé par un particulier pour du stockage de matériau et matériel (sur une partie du terrain). Le reste de la parcelle est fauché pour son entretien. L'intérêt écologique y est donc relativement limité et réside essentiellement dans les haies existantes. Il ne s'agit pas d'une zone humide.

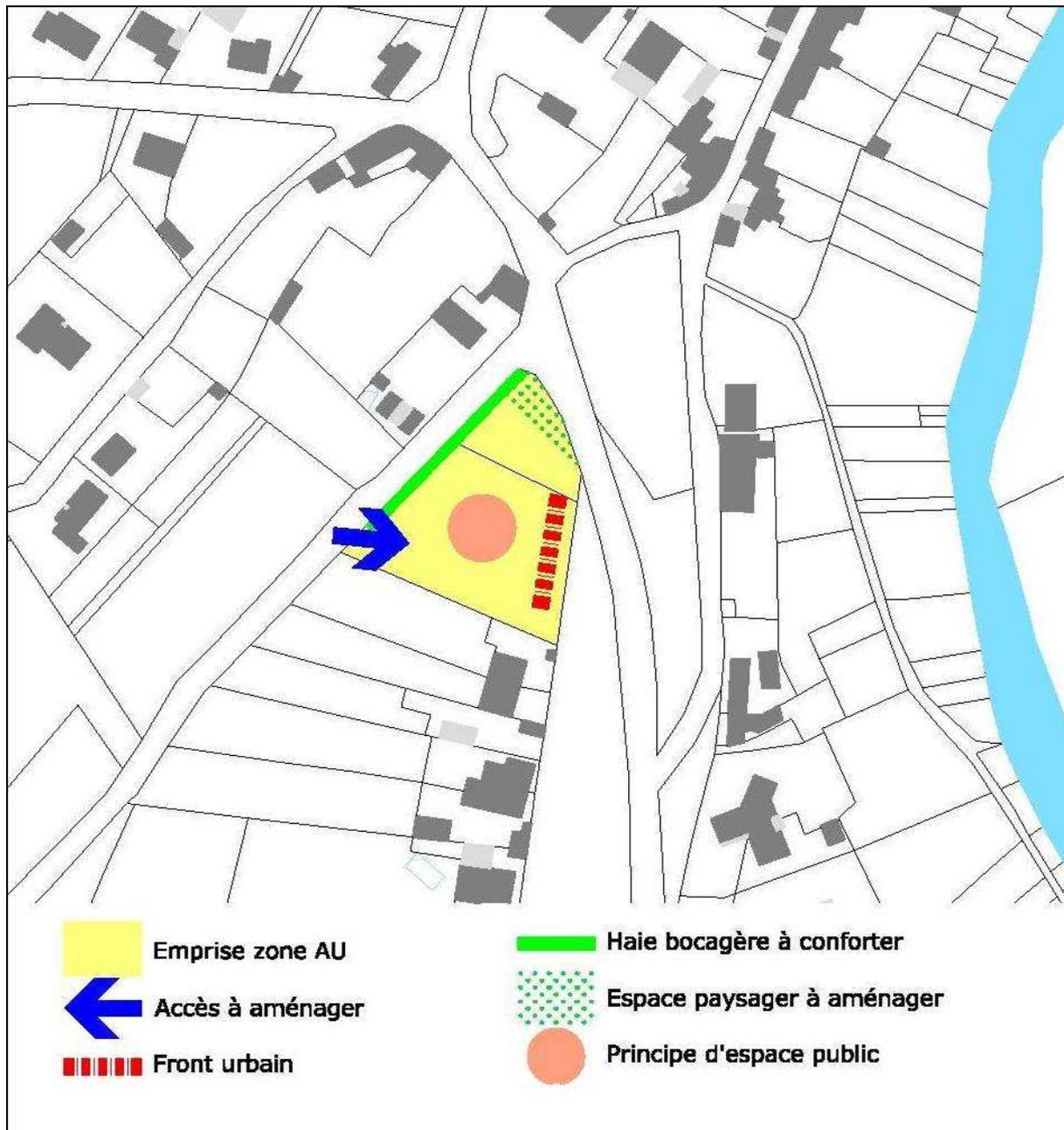
Le site présente une légère pente vers l'Est.

Le site est accessible depuis la Rue Saint Jacques (accès existant au coin sud-ouest de la parcelle), et la Rue Mélusine où passent tous les réseaux.

Principes d'aménagement du secteur « Le Pinnacle »

Composition d'ensemble	<p>La composition d'ensemble devra permettre une bonne intégration de la zone à son environnement urbain et paysager.</p> <p>L'aménagement du secteur doit permettre de poursuivre le front urbain déjà constitué sur la rue du Pinnacle tout en intégrant de la végétation pour conserver le caractère de cette place.</p>
Accès	L'accès unique à la zone pour les véhicules se fera depuis la Rue Saint Jacques.
Desserte	Un espace public à l'intérieur du secteur permettra de desservir les logements.
Cheminements doux	Les cheminements doux devront être pris en compte dans l'aménagement du secteur avec une connexion piétons sur le secteur du Pinnacle (Rue Mélusine).
Aménagement paysager	<p>L'aménagement devra faire l'objet d'un accompagnement paysager, avec création d'une haie basse en partie Est, et d'un espace paysager au nord.</p> <p>Le secteur sera planté d'arbres de même type que ceux du quartier.</p>
Espaces publics	<p>Un petit espace public, espace de rencontre au sein du quartier dédié également au stationnement sera constitué. Les espaces verts seront composés avec l'espace public.</p> <p>Les espaces collectifs seront prédominants sur les espaces de jardins privés.</p>
Réseaux	La zone sera desservie par un raccordement aux réseaux existants en périphérie. Les aménagements nécessaires à la desserte des lots seront réalisés dans le cadre de l'opération.
Gestion des eaux pluviales	Les eaux pluviales générées par l'opération seront gérées dans le cadre de l'aménagement.
Programme	<p>Pour mettre en œuvre les objectifs en matière d'habitat prévus au PADD, réduire la consommation d'espace naturel et agricole et optimiser l'occupation de la zone, le programme de logements et la taille des lots seront diversifiés.</p> <p>La densité de logements devra être plus importante du fait de la localisation et de la typologie des constructions qui devront être groupées et à étage.</p> <p>La zone accueillera un nombre minimal de 5 logements.</p>
Implantation des constructions	<p>Les constructions seront conçues de façon à permettre une utilisation optimale de la lumière naturelle et de l'énergie solaire.</p> <p>Leur implantation se référera au bâti traditionnel.</p> <p>Les constructions devront être implantées de manière à avoir des façades principales sur rue à l'Est et au Nord</p>

Schéma des principes d'aménagement du secteur « Le Pinnacle »

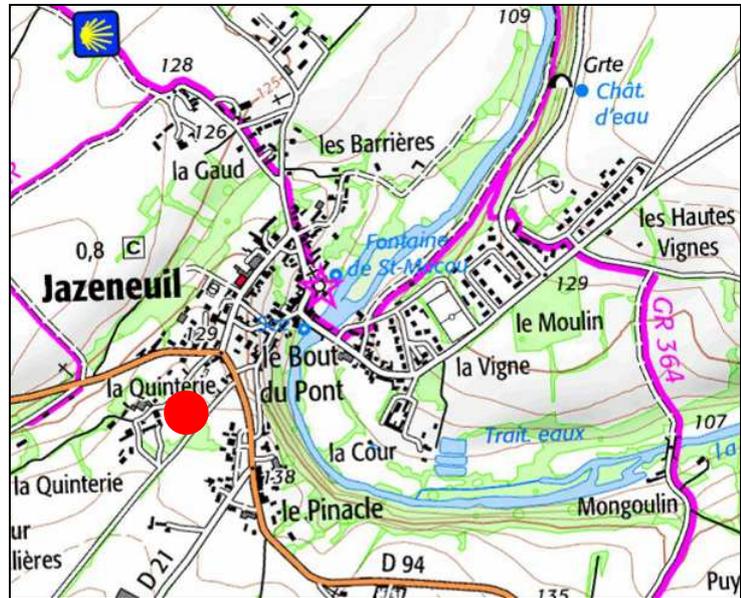


Exemple de faisabilité de l'opération - secteur « Le Pinnacle »



Zone 1AU « La Quinterie »

Présentation de la zone





La zone 1AU « La Quinterie » couvre une superficie totale de 0,88 ha.

Le site est localisé entre :

- au nord : une construction ancienne (artisan) avec ses espaces de stockage, et des jardins.
- à l'ouest : des constructions récentes de la Quinterie
- au sud : les constructions ancienne de la Quinterie, avec un parc arboré
- à l'est : la Rue Saint Jacques, et un secteur de jardins (arrière des constructions du Pinnacle)

L'occupation du site est actuellement :

- en partie agricole (espace cultivé)
- en partie de l'espace de stockage d'un artisan.
- en partie un parc (dépendant d'une construction existante)

L'intérêt écologique est très limité et réside essentiellement dans l'alignement d'arbres existant (haie le long de la Rue Saint Jacques). Il ne s'agit pas d'une zone humide.

Le site est relativement plat.

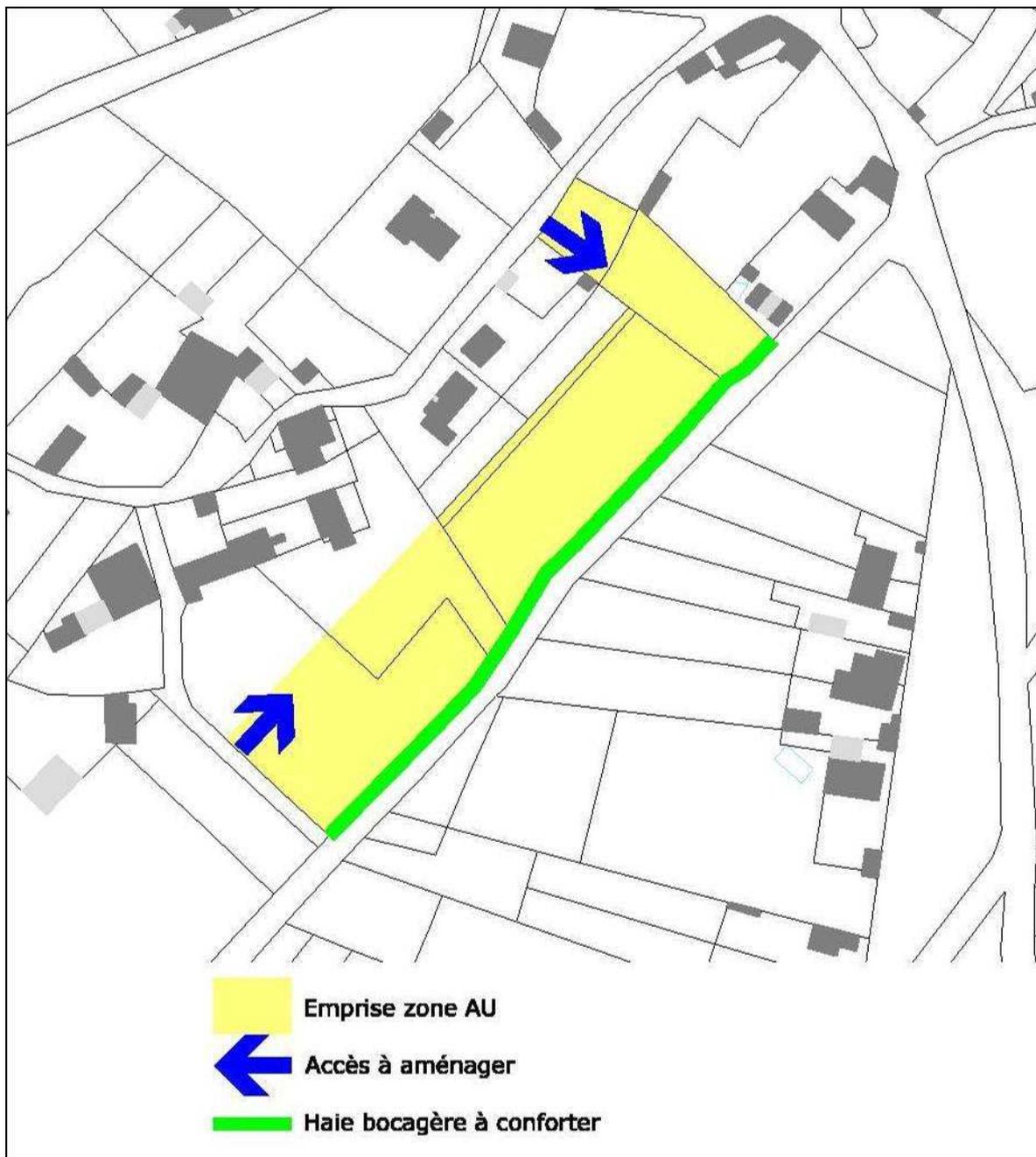
Le site est accessible depuis la Rue de la Quinterie, où passent tous les réseaux, et depuis la Rue Saint-Jacques.

Principes d'aménagement du secteur « La Quinterie »

Composition d'ensemble	<p>La composition d'ensemble devra permettre une bonne intégration de la zone à son environnement urbain et paysager.</p> <p>L'aménagement du secteur doit permettre de préserver l'image de la Rue Saint Jacques. De fait les accès ne sont pas autorisés depuis cette rue.</p> <p>La création d'une voie nouvelle permet de densifier un espace de jardin et de parc.</p> <p>Les objectifs sont de préserver l'image arborée et de prolonger le parc par la plantation d'arbres dans la partie nord de l'opération.</p>
Accès	<p>Les deux accès à la zone pour les véhicules se feront depuis la Rue de la Quinterie (un accès au nord et un accès au sud).</p> <p>Tout accès véhicules depuis la Rue Saint Jacques est interdit.</p>
Desserte	<p>Une voie de desserte nouvelle formera une boucle à l'intérieur de la zone et permettra de desservir les lots.</p> <p>Les lots seront desservis uniquement par la voie à créer.</p> <p>Cette voie sera étroite pour éviter la vitesse, et le stationnement visiteur sera prévu à l'entrée du secteur.</p>
Cheminements doux	<p>Une voie de desserte nouvelle formera une boucle à l'intérieur de la zone et permettra de desservir les lots.</p> <p>Les lots seront desservis uniquement par la voie à créer.</p> <p>Cette voie sera étroite pour éviter la vitesse, et le stationnement visiteur sera prévu à l'entrée du secteur.</p>
Aménagement paysager	<p>L'aménagement devra faire l'objet d'un accompagnement paysager, avec création d'une trame verte à l'intérieur de la zone sous forme de jardins arborés et un parking arboré.</p>
Espaces publics	<p>Un espace vert à l'entrée Nord sera composé avec l'espace public.</p>
Réseaux	<p>La zone sera desservie par un raccordement aux réseaux existants en périphérie. Les aménagements nécessaires à la desserte des lots seront réalisés dans le cadre de l'opération.</p>
Gestion des eaux pluviales	<p>Les eaux pluviales générées par l'opération seront gérées dans le cadre de l'aménagement.</p>
Programme	<p>Pour mettre en œuvre les objectifs en matière d'habitat prévus au PADD, réduire la consommation d'espace naturel et agricole et optimiser l'occupation de la zone, le programme de logements et la taille des lots seront diversifiés.</p> <p>La zone accueillera un nombre minimal de 8 logements.</p> <p>La superficie moyenne des lots (en comptant un lot-équivalent par logement et en excluant les espaces collectifs) n'excèdera pas 1000 m² à l'échelle de l'ensemble de l'opération.</p>
Implantation des	<p>Les constructions seront conçues de façon à permettre une utilisation</p>

constructions	<p>optimale de la lumière naturelle et de l'énergie solaire.</p> <p>Leur implantation pourra se référer au bâti traditionnel.</p> <p>Les constructions devront être majoritairement implantées parallèlement à la voie mais les implantations avec pignon sur rue sont autorisées.</p>
----------------------	--

Schéma des principes d'aménagement du secteur « La Quinterie »

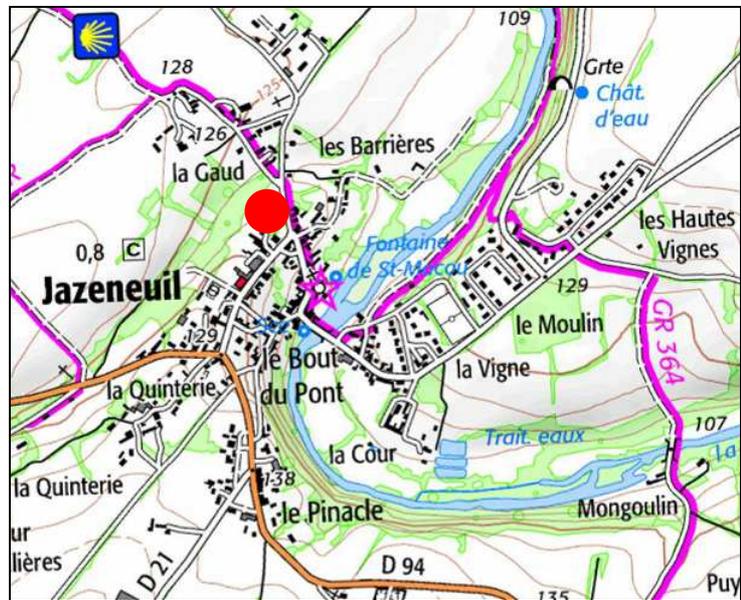


Exemple de faisabilité de l'opération - secteur « La Quinterie »



Zone 1AU « Le Bourg »

Présentation de la zone





La zone 1AU « Le Bourg » couvre une superficie totale de 0,66 ha.

Le site est localisé entre :

- au nord : une voie communale (Route de la Gaud) et lotissement des Vignes de la Gaud (constructions individuelles groupées et pavillonnaires).
- à l'ouest : un boisement inscrit dans un vallon
- au sud : les constructions anciennes du centre bourg (avec le secteur d'équipements : mairie, école, salle des fêtes, bibliothèque), ainsi qu'un hangar
- à l'est : un secteur de jardins

L'occupation du site est actuellement agricole (espace pâturé). La présence d'espaces boisés, sur sa périphérie lui confère un certain intérêt écologique. Les franges Nord-Ouest et Ouest sont ainsi plus particulièrement sensibles puisque jouant un rôle de lisières. Il ne s'agit pas d'une zone humide.

Le site présente une pente vers le Nord-Ouest.

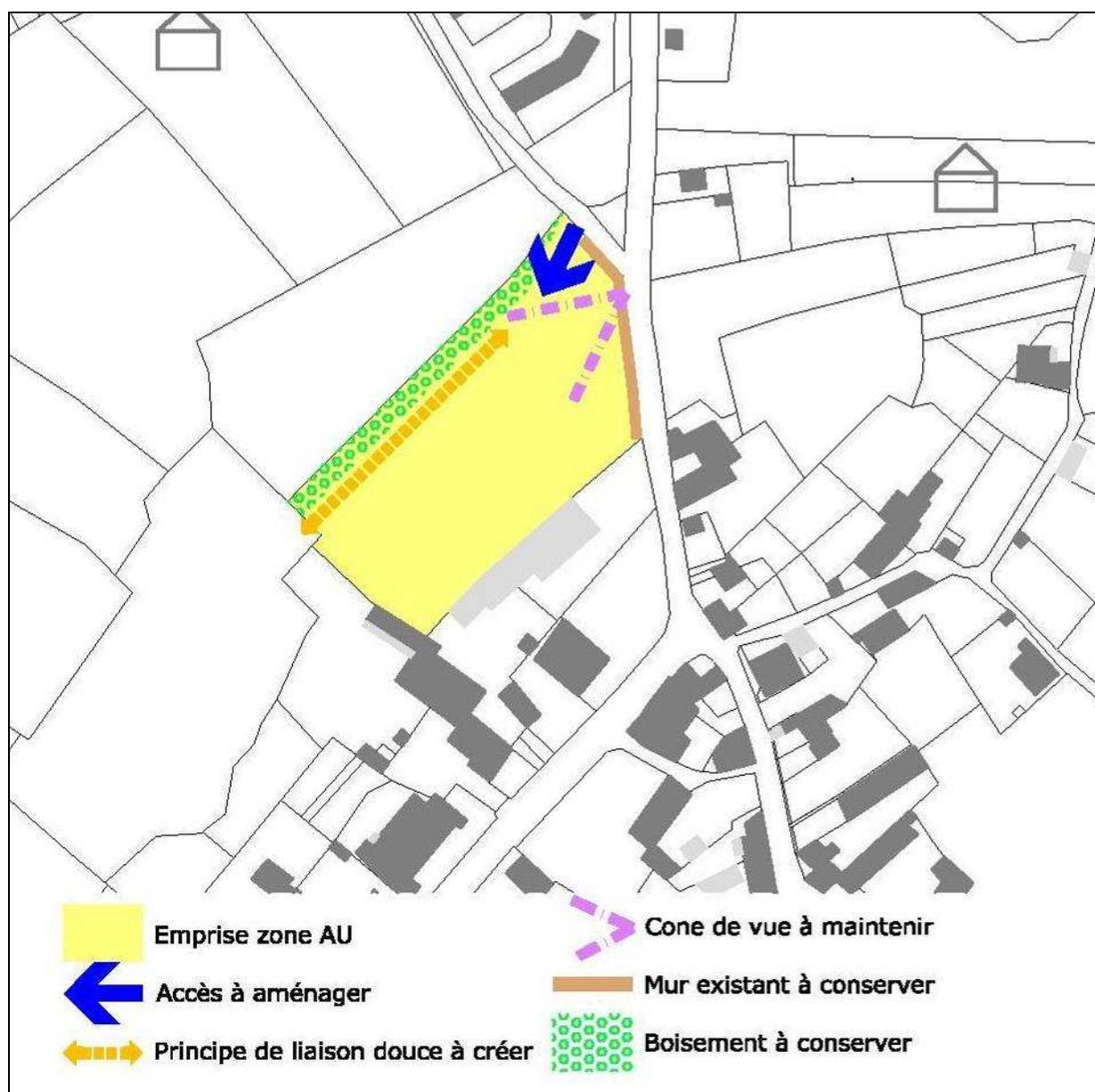
Le site est accessible depuis la Route de la Gaud et la Rue des Trois Vallées, où passent tous les réseaux.

Principes d'aménagement du secteur « le Bourg »

<p>Composition d'ensemble</p>	<p>La composition d'ensemble devra permettre une bonne intégration de la zone à son environnement urbain et paysager.</p> <p>L'aménagement du secteur doit permettre de préserver un espace le long de la lisière boisée à la fois pour sauvegarder l'image du secteur et pour désenclaver l'ensemble bâti situé au sud.</p> <p>L'objectif est de prévoir une forme bâtie dense en harmonie avec le tissu bâti du bourg notamment le long de la Rue des Trois Vallées.</p> <p>Le mur traditionnel existant le long de la Rue des Trois Vallées et de la voie communale sera conservé (sauf pour la création de l'accès à la zone, le plus au nord possible, et éventuellement la création d'un portillon).</p>
<p>Accès</p>	<p>L'accès unique à la zone pour les véhicules se fera depuis la voie communale (Route de la Gaud).</p>
<p>Desserte</p>	<p>Une voie de desserte nouvelle en impasse - mais avec un raccordement piétons vers le sud - permettra de desservir les lots.</p> <p>Les lots seront desservis uniquement par les voies à créer.</p>
<p>Cheminements doux</p>	<p>Les cheminements doux devront être pris en compte dans l'aménagement de la zone.</p> <p>La voie sera de type mixte avec la priorité donnée aux piétons.</p> <p>Elle devra permettre une connexion future avec le secteur d'équipements publics.</p>
<p>Aménagement paysager</p>	<p>Le cadre paysager est déjà constitué par la frange boisée Ouest à préserver et à dégager par l'implantation d'un espace public.</p>
<p>Espaces publics</p>	<p>Un espace public sera aménagé en entrée de zone.</p>
<p>Réseaux</p>	<p>La zone sera desservie par un raccordement aux réseaux existants en périphérie. Les aménagements nécessaires à la desserte des lots seront réalisés dans le cadre de l'opération.</p>
<p>Gestion des eaux pluviales</p>	<p>Les eaux pluviales générées par l'opération seront gérées dans le cadre de l'aménagement.</p>
<p>Programme</p>	<p>Pour mettre en œuvre les objectifs en matière d'habitat prévus au PADD, réduire la consommation d'espace naturel et agricole et optimiser l'occupation de la zone, le programme de logements et la taille des lots seront diversifiés.</p> <p>La densité de logements devra être plus importante en entrée de zone (Rue des Trois Vallées) que dans le reste de l'opération. Le programme sera constitué de logements groupés, il pourra mixer une telle opération avec des maisons individuelles.</p> <p>La zone accueillera un nombre minimal de 8 logements, toutefois elle pourrait accueillir 10 logements.</p> <p>La superficie moyenne des lots (en comptant un lot-équivalent par</p>

	logement et en excluant les espaces collectifs) n'excèdera pas 850 m ² à l'échelle de l'ensemble de l'opération.
Implantation des constructions	<p>Les constructions seront conçues de façon à permettre une utilisation optimale de la lumière naturelle et de l'énergie solaire.</p> <p>Leur implantation pourra se référer au bâti traditionnel.</p> <p>Les constructions devront majoritairement être implantées parallèlement à la voie nouvelle, excepté pour la construction à l'entrée de zone traitée de manière urbaine, avec un étage et dont la façade principale ou le pignon donnera sur la Rue des Trois Vallées pour constituer un front bâti.</p>

Schéma des principes d'aménagement du secteur « le Bourg »

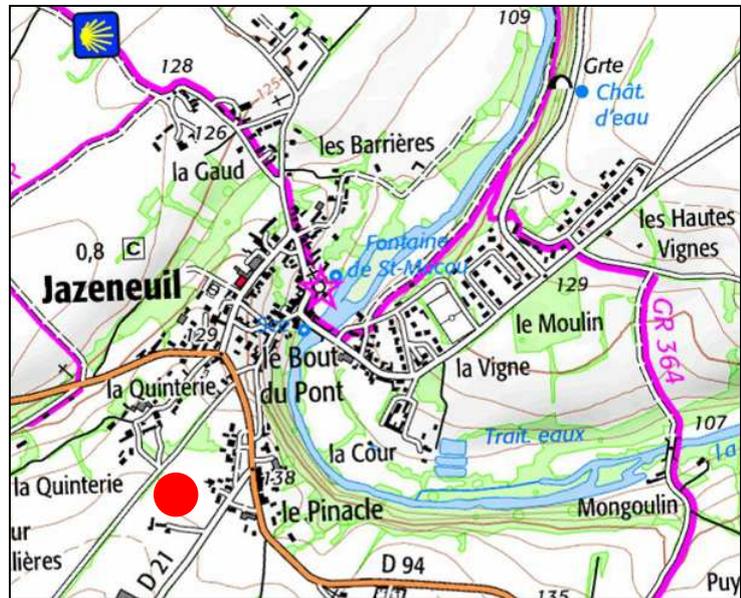


Exemple de faisabilité de l'opération - secteur « le Bourg »



Zone 2AU « La Gare »

Présentation de la zone





La zone 2AU « La Gare » couvre une superficie totale de 0,69 ha.

Le site est localisé entre :

- au nord : les jardins arborés (parcs) des constructions anciennes du Pinnacle.
- à l'ouest : un espace agricole et un espace d'agrément (résiduels dans l'attente d'une possible ouverture à l'urbanisation) puis la Rue Saint Jacques
- au sud : l'ancienne gare, puis un espace agricole, et enfin la zone artisanale
- à l'est : la Rue de l'Atlantique (RD 26), une construction pavillonnaire, et les constructions anciennes du Pinnacle (avec leur parc)

L'occupation du site est actuellement agricole (espace cultivé) pour une grande partie, et d'agrément pour une petite partie. L'intérêt écologique est faible. Il ne s'agit pas d'une zone humide.

Le site est relativement plat.

Le site est accessible depuis la Rue de l'Atlantique, où passent tous les réseaux. Il pourra être accessible à terme depuis la Rue Saint Jacques.

Principes d'aménagement du secteur « La Gare »

Composition d'ensemble	<p>La composition d'ensemble devra permettre une bonne intégration de la zone à son environnement urbain et paysager.</p> <p>L'aménagement du secteur doit permettre d'accompagner la transition entre urbain et espace agricole et de donner une image de jardins arborés.</p>
Accès	L'accès à la zone pour les véhicules se fera depuis la Rue de l'Atlantique.
Desserte	<p>Une voie de desserte nouvelle permettra de desservir les lots.</p> <p>La desserte future de l'arrière du secteur devra être prévue pour pouvoir à terme relier la Rue Saint Jacques et desservir les jardins situés au Nord.</p>
Cheminements doux	<p>Les cheminements doux devront être pris en compte dans l'aménagement de la zone.</p> <p>Ils devront permettre de connecter la zone à la Rue de l'Atlantique (trottoir).</p>
Aménagement paysager	<p>L'aménagement devra faire l'objet d'un accompagnement paysager, avec création d'une trame verte à l'intérieur de la zone, notamment le long de la voie principale d'accès.</p> <p>La haie existante au sud-est sera confortée et complétée.</p> <p>Une haie bocagère ou une frange boisée devra être constituée en limite nord.</p>
Espaces publics	L'espace paysager fera office d'espace public.
Réseaux	La zone sera desservie par un raccordement aux réseaux existants en périphérie. Les aménagements nécessaires à la desserte des lots seront réalisés dans le cadre de l'opération.
Gestion des eaux pluviales	Les eaux pluviales générées par l'opération seront gérées dans le cadre de l'aménagement.
Programme	<p>Pour mettre en œuvre les objectifs en matière d'habitat prévus au PADD, réduire la consommation d'espace naturel et agricole et optimiser l'occupation de la zone, le programme de logements et la taille des lots seront diversifiés.</p> <p>La zone accueillera un nombre minimal de 7 logements.</p> <p>La superficie moyenne des lots (en comptant un lot-équivalent par logement et en excluant les espaces collectifs) n'excèdera pas 950 m² à l'échelle de l'ensemble de l'opération.</p>
Implantation des constructions	<p>Les constructions seront conçues de façon à permettre une utilisation optimale de la lumière naturelle et de l'énergie solaire.</p> <p>Leur implantation pourra se référer au bâti traditionnel. Les constructions devront être majoritairement implantées parallèlement à la voie nouvelle mais les implantations avec pignon sur rue sont autorisées.</p>

Schéma des principes d'aménagement du secteur « La Gare »



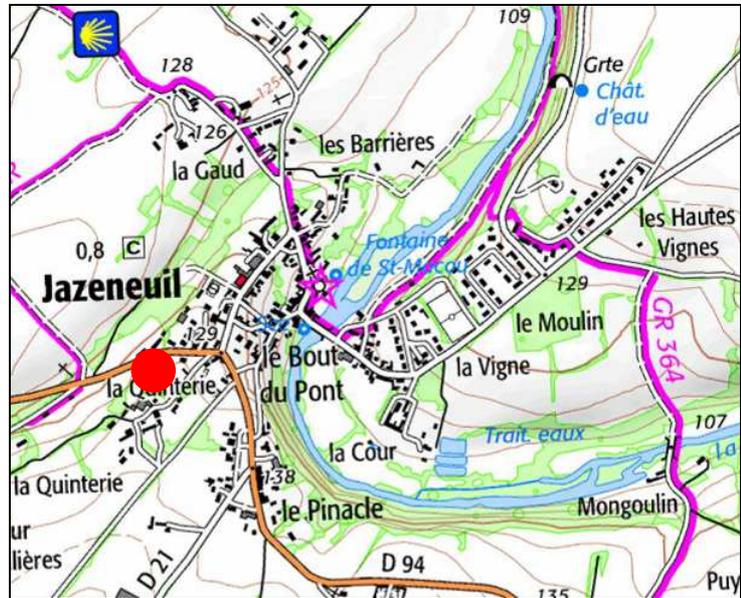
Exemple de faisabilité de l'opération - secteur « La Gare »

NB : le schéma représente la faisabilité de l'opération d'aménagement à moyen terme (zone 2AU) et long terme (partie de la parcelle provisoirement classée en zone Ap avant une possible ouverture à l'urbanisation).



Zone 2AU « Rue de Gâtine »

Présentation de la zone





La zone 2AU « Rue de Gâtine » couvre une superficie totale de 0,49 ha.

Le site est localisé entre :

- au nord : la Rue de Gâtine (RD 95), et des constructions du bourg (anciennes et récentes).
- à l'ouest : un vallon et un espace agricole
- au sud : les constructions anciennes de la Quinterie avec leur parc arboré
- à l'est : les constructions récentes de la Quinterie

L'occupation du site est actuellement agricole (espace pâturé). Son imbrication au sein de bâti rural existant et de la desserte routière tend à isoler cet espace des milieux naturels alentours et à diminuer son attractivité écologique. Il ne s'agit pas d'une zone humide.

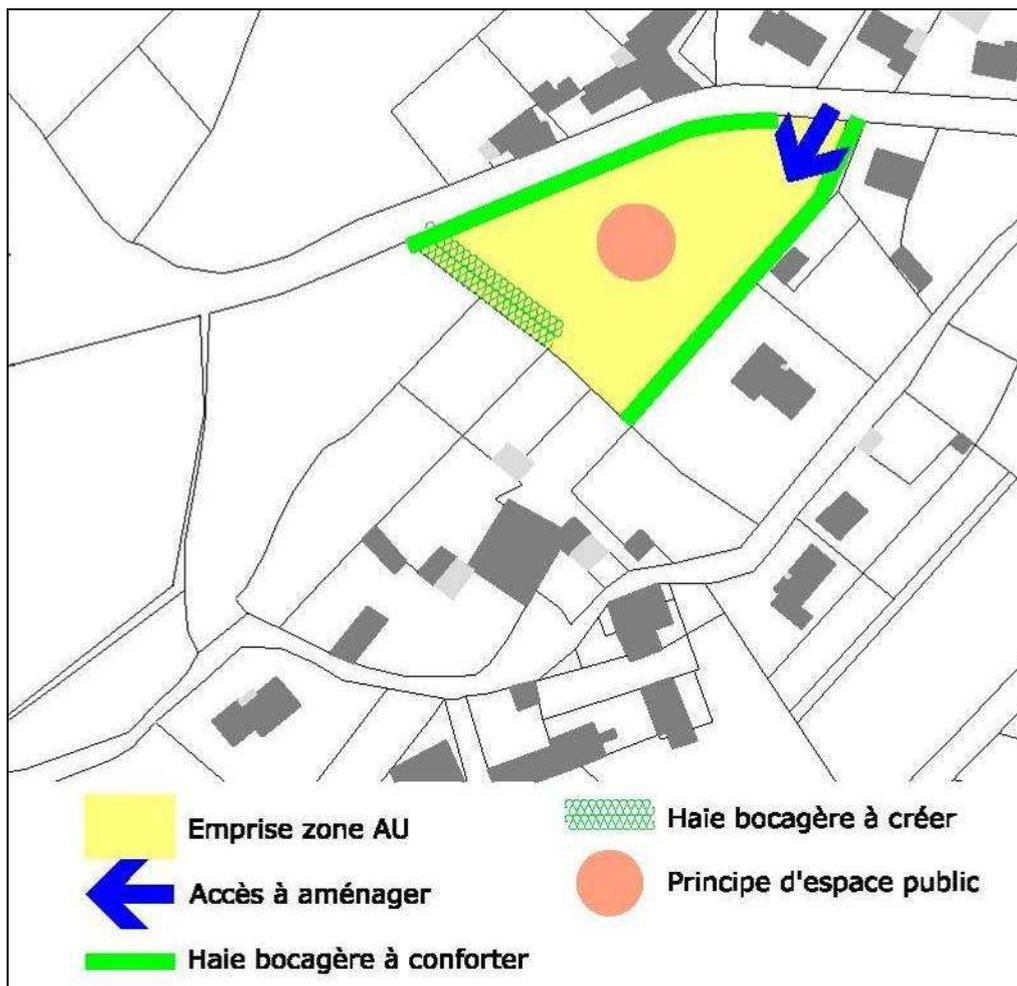
Le site présente une pente vers l'ouest.

Le site est accessible depuis la Rue de Gâtine (accès existant au coin nord-est de la parcelle), où passent les réseaux.

Principes d'aménagement du secteur « Rue de Gâtine »

Composition d'ensemble	<p>La composition d'ensemble devra permettre une bonne intégration de la zone à son environnement urbain et paysager.</p> <p>L'aménagement du secteur doit permettre de constituer une petite opération conviviale organisée autour d'une placette.</p>
Accès	L'accès unique à la zone pour les véhicules se fera depuis la Rue de Gâtine. L'accès devra être sécurisé.
Desserte	<p>Une voie débouchera sur une placette, toutes deux permettront de desservir les lots.</p> <p>Les lots seront desservis uniquement par les voies à créer.</p>
Cheminement doux	La voie d'accès sera mixte favorisant les déplacements piétons.
Aménagement paysager	<p>Les haies existantes à conforter seront le cadre paysage de l'opération.</p> <p>Le parking d'entrée sera végétalisé.</p>
Espaces publics	Un espace public central sera aménagé.
Réseaux	La zone sera desservie par un raccordement aux réseaux existants en périphérie. Les aménagements nécessaires à la desserte des lots seront réalisés dans le cadre de l'opération.
Gestion des eaux pluviales	Les eaux pluviales générées par l'opération seront gérées dans le cadre de l'aménagement.
Programme	<p>Pour mettre en œuvre les objectifs en matière d'habitat prévus au PADD, réduire la consommation d'espace naturel et agricole et optimiser l'occupation de la zone, le programme de logements et la taille des lots seront diversifiés.</p> <p>La densité de logements pourra être plus importante pour conférer l'esprit village au secteur.</p> <p>La zone accueillera un nombre minimal de 5 logements.</p> <p>La superficie moyenne des lots (en comptant un lot-équivalent par logement et en excluant les espaces collectifs) n'excèdera pas 950 m² à l'échelle de l'ensemble de l'opération.</p>
Implantation des constructions	Les constructions seront conçues de façon à permettre une utilisation optimale de la lumière naturelle et de l'énergie solaire.

Schéma des principes d'aménagement du secteur « Rue de Gâtine »



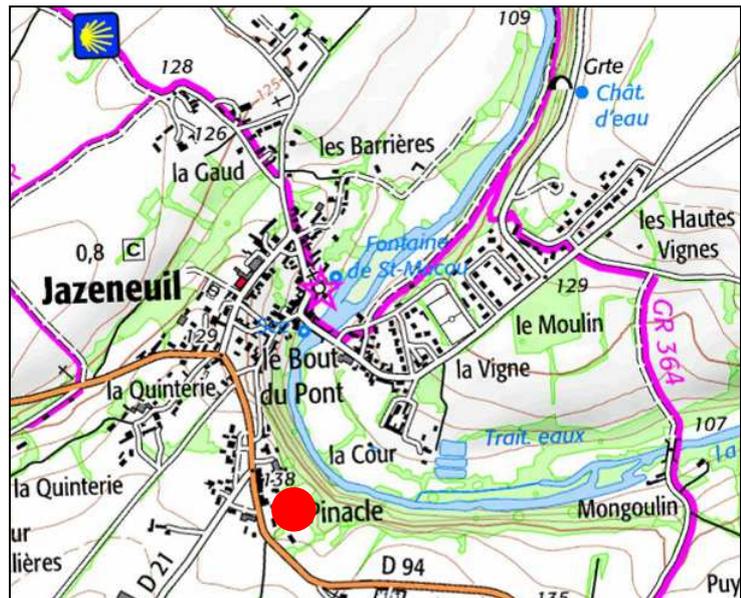
Exemple de faisabilité de l'opération - secteur « Rue de Gâtine »



III. LES ZONES URBAINES

Secteur UC « Rue Mélusine »

Présentation de la zone





Le secteur UC « Rue Mélusine » est localisé dans le bourg :

- à l'arrière de constructions implantées en façade sur la Rue Mélusine.
- au contact des boisements

L'occupation du site n'est pas agricole, il s'agit d'espaces agrément, de jardin et verger.

Le site est accessible depuis la Rue Mélusine (accès existant par une parcelle de jardin), où passent tous les réseaux.

Principes d'aménagement du secteur « Les Basses Vignes »

Accès	L'accès pour les véhicules au secteur se fera depuis la Rue Mélusine.
Desserte	L'ensemble du secteur sera desservi par l'accès aménagé depuis la Rue Mélusine.

Schéma des principes d'aménagement du secteur « Rue Melusine »

