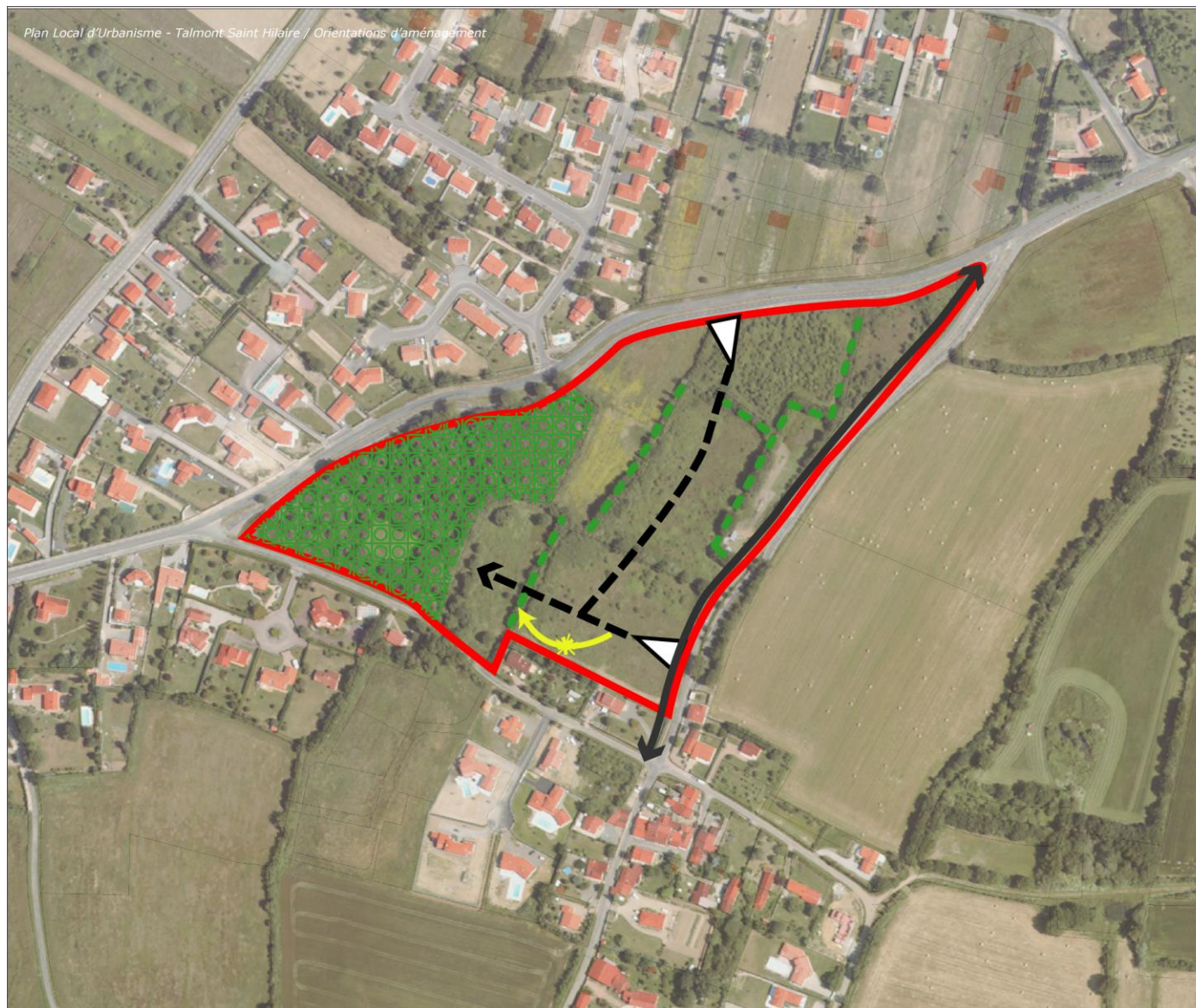


ANALYSE DU SITE : LA CROIX

Surface totale de la zone	72 400 m² dont 42 000 m² en dehors de l'espace Boisé Classé et de l'emplacement réservé d'élargissement de la rue des Eaux
Accessibilité – desserte	Le site est aisément accessible puisqu'il est délimité par trois axes structurants : avenue des Sports à l'Ouest, rue de la Vignolière au Sud et rue des Eaux à l'Est..
Occupation – Morphologie urbaine	<p>Située à proximité des Eaux, cette zone vient combler l'urbanisation entre l'Avenue des Sports au Nord (la Dagoterie) et les Eaux (au Sud). Les Eaux présentent une organisation traditionnelle tissu urbain dense structuré autour d'une placette). Les extensions autour de ce village sont des constructions peu denses, de forme pavillonnaire. De la même manière, les constructions dans l'agglomération de la Dagoterie présentent une forme caractéristique des extensions pavillonnaires (« maison au milieu de sa parcelle sur un vaste terrain » : parcelles de plus de 1 000 m² en moyenne).</p> <p>Une douzaine de parcelles constitue cette zone, dont près du quart est concerné par un Espace Boisé Classé (17 000 m²).</p>
Proximité des équipements et services	<p>Les Eaux est à caractère strictement résidentiel. De même, la Dagoterie est à caractère exclusivement résidentiel.</p> <p>Ainsi, la zone de La Croix se situe à une distance relativement importante des lieux de vie (consommation, services...). Le pôle le plus proche se situe à Bourgenay / Querry Pigeon : 1.5 kilomètre environ.</p>
Desserte par les réseaux : EP – AEP – EU	Le site bénéficie de la proximité des réseaux d'assainissement et d'AEP .
Rappels réglementaires – Servitudes	Zonage 2 NA au POS
Biodiversité – Paysage - Patrimoine	<p>Les parcelles constituant la zone sont bordées de haies bocagères de qualité.</p> <p>Par ailleurs, un boisement de qualité est localisé au Sud Ouest du site. Ce boisement bénéficie d'un classement en Espace Boisé Classé au Plan Local d'Urbanisme.</p>

PRINCIPES D'AMENAGEMENT : LA CROIX

Desserte interne	Eléments existants à préserver	Principes de composition urbaine
<p>➔ Desserte</p> <ul style="list-style-type: none"> Deux accès (Avenue des Sports et rue de la Vignolière) permettant un bouclage viaire à l'intérieur de la zone. Le projet devra intégrer la nécessité d'élargissement de la rue des Eaux <p>➔ Sécurisation des accès</p> <ul style="list-style-type: none"> L'aménagement des carrefours sera exigé en préalable ou simultanément à l'urbanisation de la zone. <p>➔ Desserte interne</p> <ul style="list-style-type: none"> Mise en place d'un bouclage viaire entre les deux accès situés Avenue des Sports et rue de la Vignolière. Sur cette voie de desserte principale, pourront se brancher des voies de desserte secondaire, en impasse débouchant sur des placettes traitées de manière qualitative. Les voies feront l'objet d'un traitement paysager (mobilié urbain, plantations...) 	<p>➔ Patrimoine végétal</p> <ul style="list-style-type: none"> Deux haies de qualité traversent la zone du Nord au Sud seront à préserver lors de l'aménagement de la zone Maintien ou remplacement des plantations existantes. Il est préconisé de prévoir la plantation de haies ou d'arbres d'essences locales. La préservation des haies bocagères n'empêche pas le passage de voies lorsque celles-ci s'avèrent nécessaires dans le parti d'aménagement retenu. L'aménagement de la zone veillera à mettre en valeur le boisement situé au Sud Ouest du secteur (Espace Boisé Classé) 	<p>➔ Objectifs de production de logements</p> <p>Cette zone accueillera environ 100 logements, soit une densité brute globale de l'ordre de 20 logements / hectare, contribuant à renforcer de manière significative la densité de l'agglomération de la Dagoterie et créer une nouvelle polarité sur ce secteur en manque d'identité.</p> <p>➔ Mixité des fonctions</p> <ul style="list-style-type: none"> La principale affectation des constructions concernera l'habitat. 25% minimum de logements sociaux, y compris dispositifs d'accession sociale. Cette disposition s'applique à toutes les phases de l'aménagement de la zone. <p>➔ Couture urbaine</p> <ul style="list-style-type: none"> Les constructions pavillonnaires sont permises dans la zone, en lien avec le positionnement de ce secteur et sa vocation quasi-exclusivement résidentielle. Des formes urbaines moins consommatrices d'espace sont également encouragées. Zonage 1AUbb <p>➔ Orientation climatique des constructions</p> <ul style="list-style-type: none"> Les faîtages seront globalement orientés Est Ouest de manière à permettre un ensoleillement optimal. Il est recommandé d'implanter les constructions situées au Sud de voies Est-Ouest davantage à l'alignement et les constructions situées au Nord davantage en retrait. <p>➔ Densité minimale des constructions</p> <ul style="list-style-type: none"> 25 logements / hectare (environ 100 logements minimum) (4 hectares aménageables en dehors de l'EBC et de l'emplacement réservé) / densité minimale à atteindre pour l'ensemble des tranches réalisées à l'intérieur de l'opération



La Croix



Principe d'accès à la zone



Principe de desserte interne



Elargissement de la rue des Eaux



Haie bocagère à préserver



Espace Boisé Classé au Plan Local d'Urbanisme



Principe de valorisation des apports solaires : alignement pour les parcelles au Sud de la voie, retrait pour celles au Nord.



0 100m

Source : BD Ortho IGN