

## Poursuivre le développement au Sud en l'inscrivant dans le paysage vallonné

- Secteur d'extension de l'urbanisation à vocation résidentielle.
- Le site se localise au Sud du bourg entre le chemin de L'Auberdière et le ruisseau de La Bujerie.
- Superficie : 4,2 ha, dont 0,3 ha en zone humide
- Zonage : 1 AU mixte
- Nombre de logements minimum : 61, soit une densité de l'ordre de 15 logements / hectare.

La définition d'un projet sur ce site devra tenir compte des orientations inscrites dans le présent document, des orientations déclinées dans l'OAP thématique « Composition urbaine », et du règlement qui s'applique à la zone.

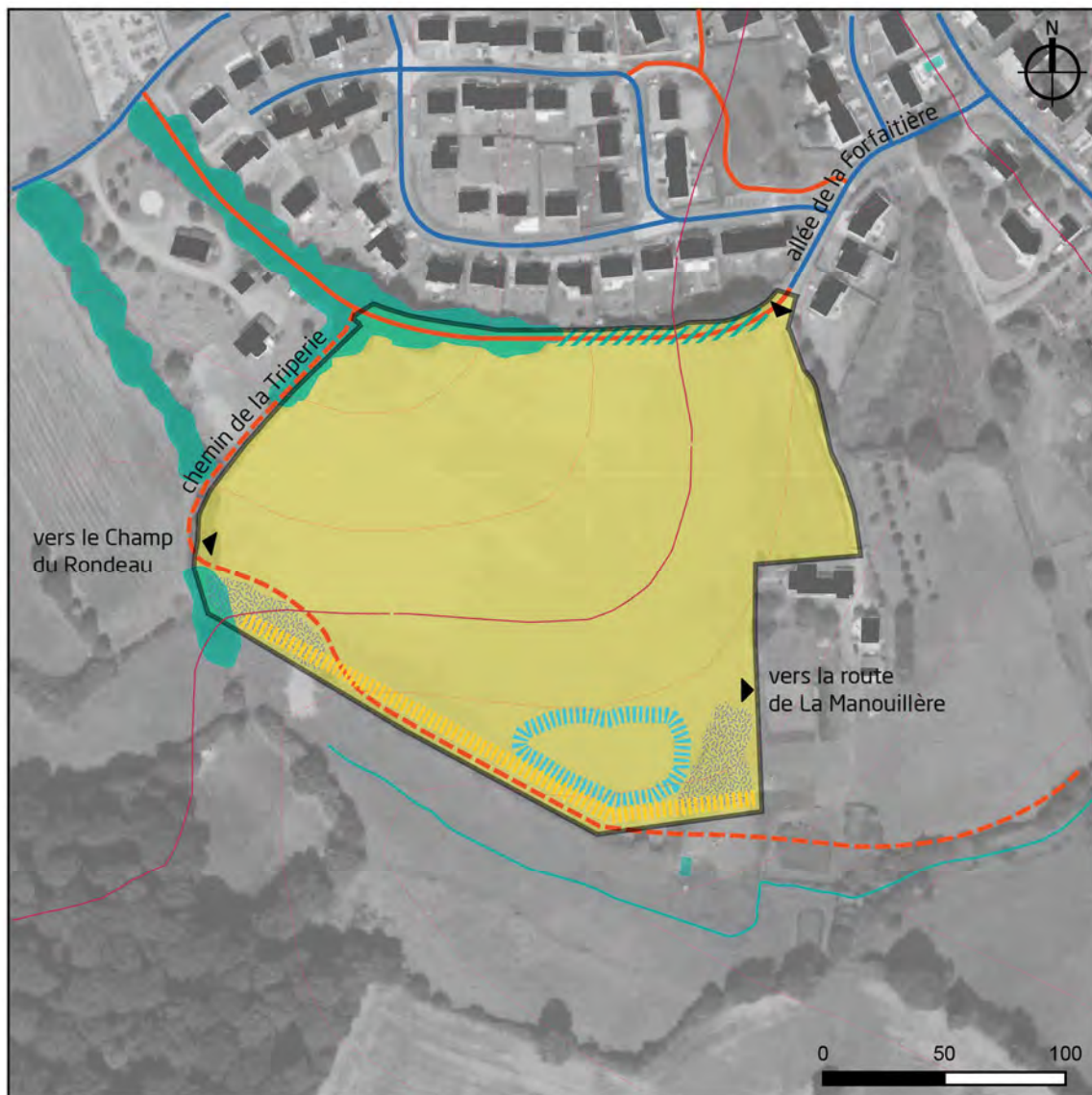
Caractéristiques du site	
Occupation du sol et paysage	Parcelle agricole Haies sur les pourtours Ouest et Nord du site.
Topographie	Amont du vallon du ruisseau de La Bujerie. Terrains en pente (4%), orientée principalement Nord-Ouest/Sud-Est.
Biodiversité	Deux zones humides au Sud du site.
Risques et nuisances	Secteur soumis au risque de retrait-regonflement des argiles (aléa moyen).
Raccordement aux réseaux	Depuis l'allée de La Forfaitière.
Servitudes	Sans objet.
Accès	Depuis l'allée de La Forfaitière.

## Principes d'aménagement

- L'urbanisation devra s'appuyer sur la topographie et les éléments naturels existants afin d'assurer une insertion cohérente du projet dans son contexte. Elle devra notamment paysager la frange urbaine Sud du site qui constitue une future limite urbaine intangible. La haie existante au Nord-Ouest du site est protégée au titre de l'article L151-19 du Code de l'urbanisme.
- Le site sera desservi par une voie en boucle prenant accès depuis l'allée de La Forfaitière. Des amorces seront conservées pour permettre de poursuivre l'urbanisation sur le secteur « Champ du Rondeau » (2 AU) au Nord-Ouest, et à l'Est pour une éventuelle connexion vers la route de La Manouillère.
- L'urbanisation devra garantir l'accès aux parcelles agricoles situées plus au Sud afin de ne pas les enclaver : une solution sera étudiée en lien avec des propriétés communales adjacentes.
- L'opération d'aménagement devra s'appuyer sur les chemins existants (chemin creux de L'Auberdière au Nord ; chemin de La Triperie à l'Ouest) et en projet (chemin vers la route de La Manouillère) afin de proposer un maillage cohérent du secteur.
- Ce secteur constitue la première phase de l'urbanisation du Sud du bourg. Sa localisation en fond du vallon nécessite de tenir compte dans la gestion des eaux pluviales des futures extensions de l'urbanisation en amont.
- Des investigations complémentaires seront réalisées au stade du projet pour vérifier la présence des zones humides et leur étendue. Les futurs aménagements permettront de faire cohabiter espace résidentiel et naturel : le vallon du ruisseau La Bujerie fournira un espace vert qualitatif pour l'ensemble des zones urbanisées au Sud du bourg.

## Programmation

Forme urbaine	Habitat individuel et individuel dense
Statut d'occupation	15% minimum de logements aidés
Proportion de logements économes en espace (parcelles de moins de 400 m²)	20 % minimum
Phasage prévisionnel	Avant 2025



Orthophoto 2016

#### PRINCIPES DE LIAISON ET CIRCULATION

- Voie existante
- - - Voie existante à aménager
- - - Principe de voie à créer
- = = = Principe de voie à créer adaptée aux TC
- ▶ Accès à la zone
- Carrefour à aménager
- Liaison douce existante
- - - Principe de liaison douce à créer

#### DESTINATIONS DES CONSTRUCTIONS

- Habitat à densité croissante
- Activité
- Commerces
- Equipement
- Mixte

#### PRINCIPES D'ORDONNANCEMENT ET COMPOSITION

- Trame paysagère à prendre en compte (haie, boisement, plan d'eau)
- Principe de trame paysagère à créer
- Traitement paysager devant favoriser l'infiltration des eaux pluviales
- Frange urbaine à paysager
- ! ! ! Retrait des constructions
- A ! ! Vues à maintenir
- ☼ Espace public structurant à créer

#### SERVITUDES A PRENDRE EN COMPTE

- Réseaux
- Zones humides
- PPRNI ou atlas des zones inondables