

Développer un secteur résidentiel protégé de l'infrastructure routière et maillé avec les quartiers adjacents

- Secteur d'extension de l'urbanisation à vocation résidentielle
- Le site se localise à l'entrée Est de la commune en limite avec la déviation de la route départementale (RD 338).
- Superficie : 5,5 ha en 1 AU mixte
- Zonage : 1 AU mixte et U mixte
- Nombre de logements minimum : 80 (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	Terrains principalement non bâtis.
Topographie	Terrains à déclivité très variée descendant vers la vallée de L'Antonnière : le lieu-dit Le Piessard au Nord-Est présente des pentes moyennes (4%-7%) orientées principalement Est/Ouest, le lieu-dit Le Petit Renaud au Sud-Ouest présente une déclivité plus prononcée (5%-10%), orientée vers Sud-Est/Ouest.
Biodiversité	Secteur qui se trouve dans sa partie Sud en limite du réservoir vallée de L'Antonnière au titre de la Trame Verte et Bleue.
Risques et nuisances	Site soumis au risque de retrait-regonflement des argiles, aléa moyen et fort. Site exposé en grande partie au bruit des transports terrestres.
Raccordement aux réseaux	L'assainissement des eaux usées pourra se faire de manière gravitaire seulement pour la partie la plus au Nord du secteur « Piessard » avec raccordement au réseau existant rue de Coutant. Le reste du site devra se raccorder au poste de refoulement allée Nelson Mandela (une partie devra être gérée en relèvement). Le projet d'urbanisation devra donc prévoir une étude d'acceptabilité des postes de refoulement situés allée Nelson Mandela et boulevard de Maule
Servitudes	Présomption de présence de vestiges archéologiques au Nord-Est. Site traversé par un câble réseaux de communication abandonné (ancienne servitude PT3).
Accès	Site desservi par le chemin du Petit Renaud.

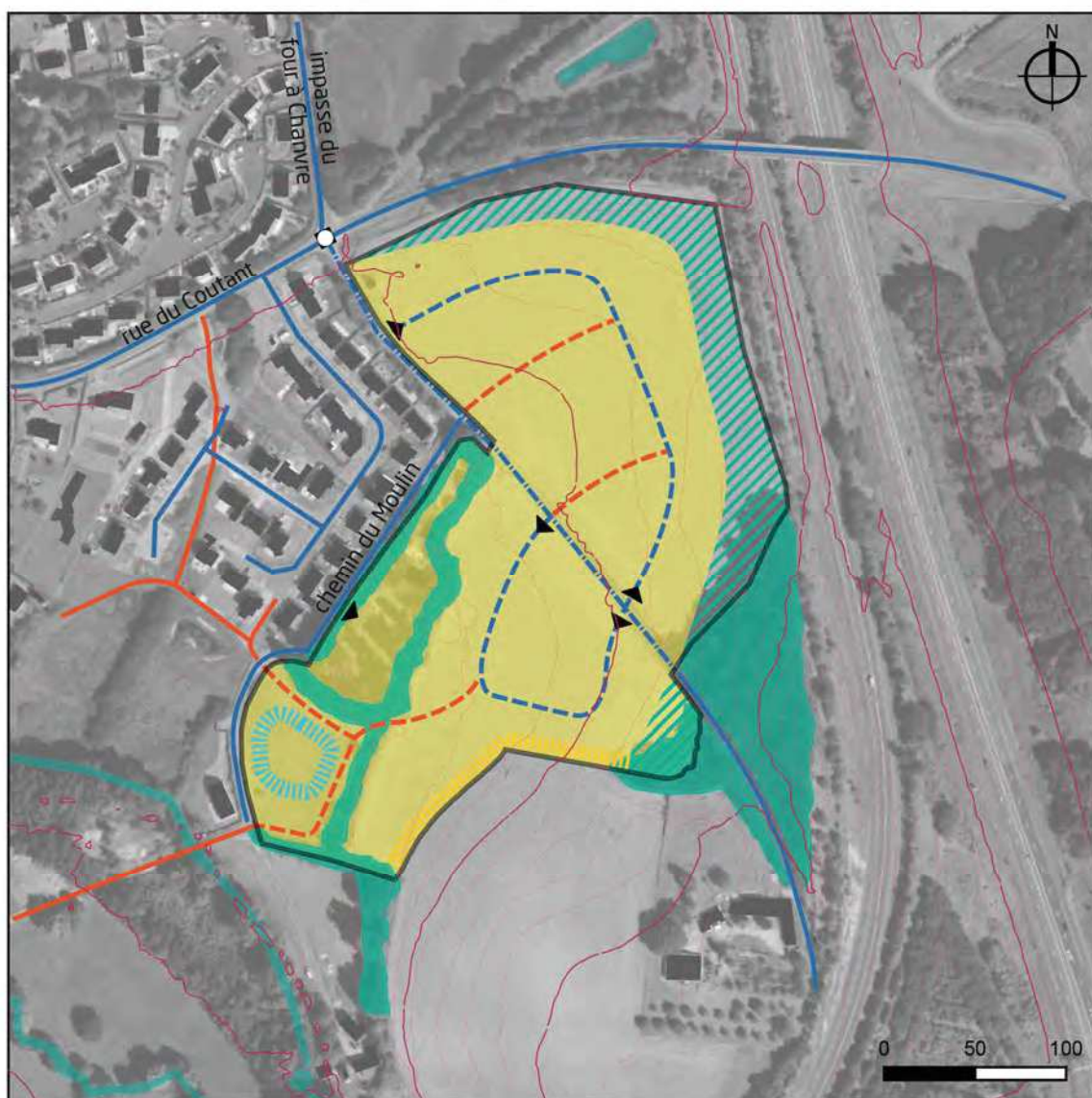
Principes d'aménagement

- Afin d'assurer une insertion cohérente du projet dans son contexte, l'urbanisation devra s'appuyer sur la topographie et les autres éléments naturels et patrimoniaux présents : haies bocagères, linéaires boisés permettant d'atténuer l'impact sonore des infrastructures routières, four à chanvre et calvaire le long du chemin du Petit Renaud.
- Le site sera desservi par des voies prenant accès sur le chemin du Petit Renaud. Les intersections de la nouvelle trame viaire avec ce chemin devront prévoir des carrefours francs. Certains lots pourront être desservis par le chemin du Moulin, dont le caractère rural sera à préserver. L'urbanisation de ce secteur nécessitera un réaménagement du carrefour rue de Coutant/impasse du Four à chanvre/chemin du Petit Renaud.
- La trame des cheminements doux à créer devra tenir compte à la fois des déplacements vers les équipements publics du bourg et des maillages possibles avec les anciens chemins ruraux proches. A cette fin, des liaisons piétonnes seront à aménager entre le secteur à urbaniser et le chemin du Moulin de Coutant à l'Ouest pour structurer les cheminements doux dans ce nouveau quartier vers L'Antonnière.
- Sur les franges de l'opération un traitement paysagé sera à prévoir de façon à étoffer les linéaires boisés au Nord-Ouest en limite avec la D338 afin d'atténuer les nuisances sonores, et marquer la nouvelle limite entre la zone urbanisée et la zone agricole au Sud-Ouest. La haie bocagère existante au Sud-Ouest est protégée au titre de l'article L151-23 du Code de l'urbanisme.

Programmation

Forme urbaine	Habitat individuel et individuel dense
Statut d'occupation	10 % minimum de logements aidés
Proportion de logements économes en espace (parcelles de moins de 400 m ²)	40 % minimum
Phasage prévisionnel	Cette opération correspondant à 4 années en moyenne de production de logements, sa mise en œuvre devra être échelonnée de manière à répondre à l'enjeu de maîtrise de la croissance démographique.

La mise en œuvre de cette opération est conditionnée au lancement des études de schéma directeur d'assainissement du système d'assainissement de l'Antonnière.



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
- Vues à maintenir
- Espace public structurant à créer

SERVITUDES A PRENDRE EN COMPTE

- Réseaux
- Zones humides
- PPRNI