



COMMUNE DE
SEMUSSAC
(CHARENTE-MARITIME)

4

ELABORATION D'UN P.L.U.

ORIENTATION D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION

P.L.U.	Prescrit	Débat P.A.D.D.	Projet arrêté	Approuvé
Elaboration	Le 17/03/2014	Le 27 / 05 / 2016	Le 28 / 11 / 2016	Le 20 / 12 / 2017
		Modalités de mise à disposition du public		
Modification simplifiée n°1	Le 02/03/2018	Le 12/07/2018		
Modification simplifiée n°2	Le 02/03/2018	Le 12/07/2018		

Vu pour être annexé à la décision municipale

En date de ce jour

Le Maire

Etudié par :

V. TROQUEREAU - COAPI

7 ruelle de l'Hospice
17100 SAINTES

06 07 06 23 17 - v_troquereau@yahoo.fr

Siège social : COAPI - SCOP SAS à capital variable - n°Siret : 824 609 778 00024 - www.coapi.fr
1, rue de la Trinquette - 17000 La Rochelle - 09 72 60 55 31 – contact@coapi.fr

SOMMAIRE

SOMMAIRE.....	2
PREAMBULE.....	3
PLAN DE REPÉRAGE.....	5
Secteur I – CLOS DE L'EPINETTE.....	6
Secteur II- LES DEUX MOULINS.....	8
Secteur III– RUE DES VIGNES.....	10
Secteur IV– LE LIGNOU.....	12
Secteur V– LES CHAPELLES.....	14
Secteur VI– FIEF DE LA MONTAGNE.....	16
Secteur VI– LA CHASSE.....	18

PREAMBULE

Article L 123-1-4 du Code de l'urbanisme (L151-46 nouvelle référence 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, notamment les continuités écologiques, 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 favoriser la mixité fonctionnelle en prévoyant qu'en cas de réalisation d'opérations d'aménagement, de construction ou de réhabilitation, un pourcentage de ces opérations est destiné à la réalisation de commerces.

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. »

Article R 123-6 du Code de l'urbanisme (R151-20 nouvelle référence du code de l'urbanisme)

« Les zones à urbaniser sont dites " zones AU ". Peuvent être classés en zone à urbaniser les secteurs à caractère naturel de la commune destinés à être ouverts à l'urbanisation.

Lorsque les voies publiques et les réseaux d'eau, d'électricité et, le cas échéant, d'assainissement existant à la périphérie immédiate d'une zone AU ont une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter dans l'ensemble de cette zone, les orientations d'aménagement et de programmation et le règlement définissent les conditions d'aménagement et d'équipement de la zone. Les constructions y sont autorisées soit lors de la réalisation d'une opération d'aménagement d'ensemble, soit au fur et à mesure de la réalisation des équipements internes à la zone prévus par les orientations d'aménagement et de programmation et le règlement.

Lorsque les voies publiques et les réseaux d'eau, d'électricité et, le cas échéant, d'assainissement existant à la périphérie immédiate d'une zone AU n'ont pas une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter dans l'ensemble de cette zone, son ouverture à l'urbanisation peut être subordonnée à une modification ou à une révision du plan local d'urbanisme. »

=> Les O.A.P. Couvrent 7 secteurs du bourg :

- **5 secteurs en zone U :**
 - **Clos de l'Epinette**
 - **Les Deux Moulins**
 - **Rue des Vignes**
 - **Le Lignou**
 - **Les Chapelles**
- **2 secteurs en zone AU :**
 - **Fief de La Montagne**
 - **La Chasse**

Ces secteurs seront ouverts à l'urbanisation en compatibilité avec les principes énoncés dans les pages ci-après qui constituent les orientations d'aménagement (les schémas sont des illustrations des O.A.P., à titre indicatif).

La collectivité a opté pour la réalisation d'une opération d'aménagement d'ensemble sur chaque périmètre d'OAP, afin de garantir un traitement homogène sur l'ensemble de chaque secteur. Chaque opération pourra par contre être réalisée en 3 étapes au maximum, échelonnées dans le temps.

Aucune programmation n'a été retenue par la municipalité.

PLAN DE REPÉRAGE **DES OAP**

**Secteur V :
LES CHAPELLES**

**Secteur I :
CLOS DE L'EPINETTE**

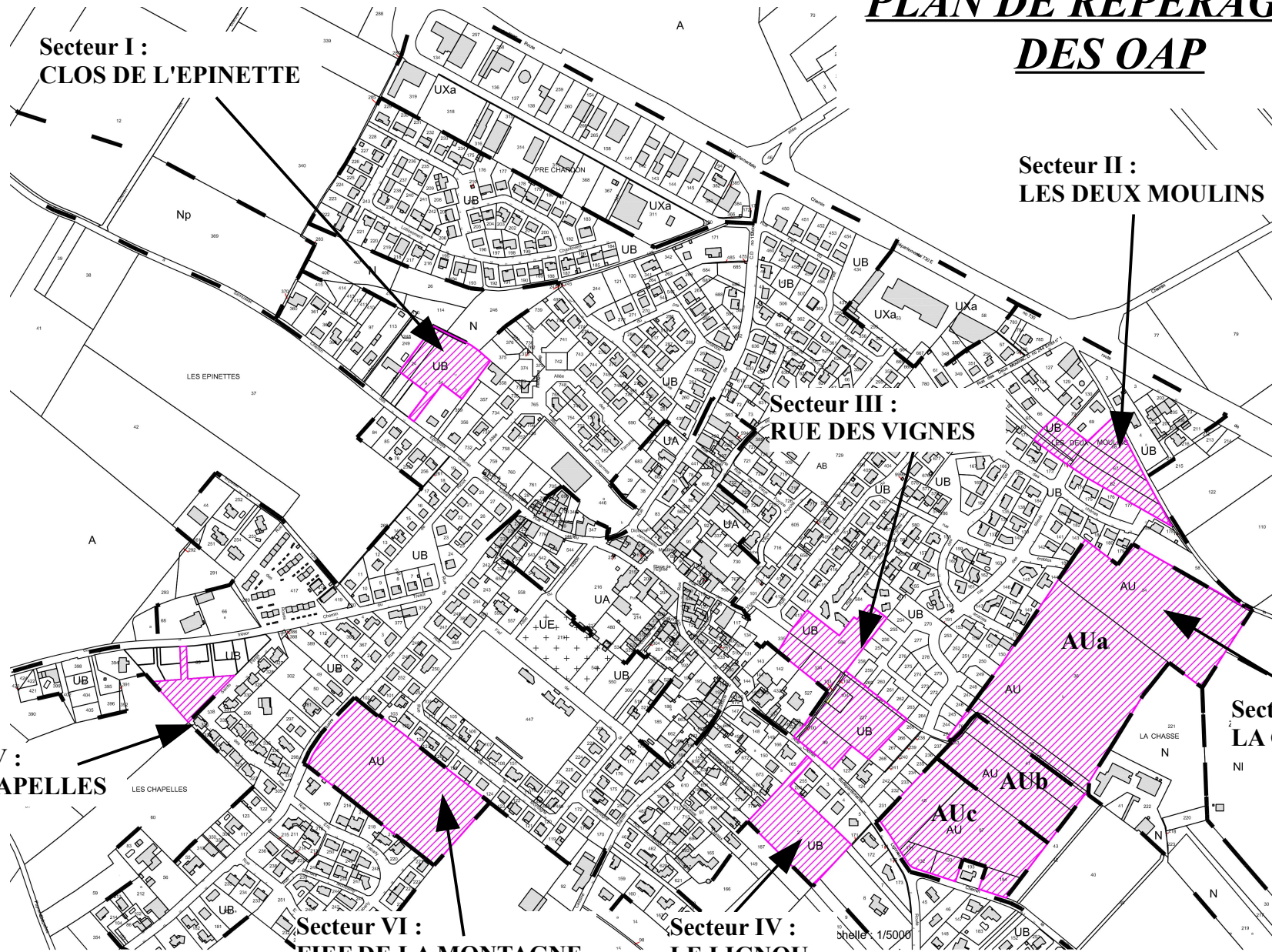
**Secteur VI :
FIEF DE LA MONTAGNE**

**Secteur IV :
LE LIGNOU**

**Secteur III :
RUE DES VIGNES**

**Secteur II :
LES DEUX MOULINS**

**Secteur VII :
LA CHASSE**



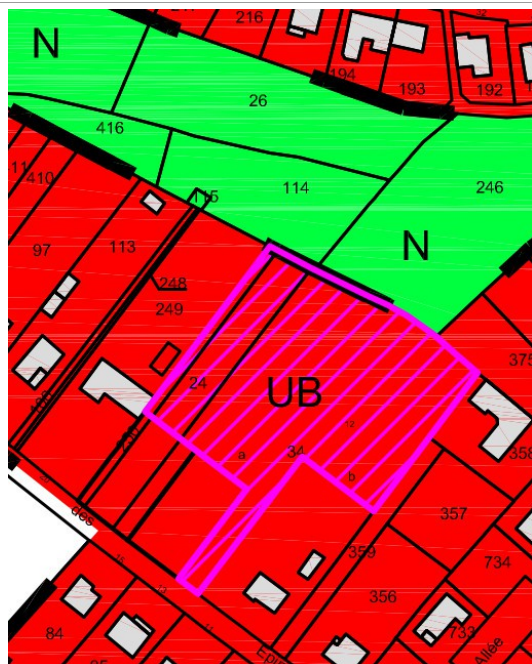
Secteur I – CLOS DE L'EPINETTE

Etat projeté - Orientations d'aménagement :

- Les espaces verts totaliseront au minimum 10% de la surface globale de la zone.
- Un seul accès direct sera autorisé sur la voie communale n°7 de l'Epinette. Il faudra veiller à ne pas limiter la visibilité au carrefour. Une voirie principale en boucle ou se terminant par une placette desservira les mots. La placette intégrera une partie du stationnement nécessaire et sera suffisamment dimensionnée pour que les véhicules fassent aisément demi-tour si elle se termine en impasse. La voirie devra prendre en compte la topographie.
- Une liaison douce desservira la zone. Elle devra se poursuivre vers le nord (terrain communal afin de pouvoir relier les commerces de la zone d'activités).
- Les eaux pluviales devront être recueillies par des noeuds paysagères pour la voirie et sur le terrain d'assiette des projets pour les maisons. Afin de limiter les surfaces imperméabilisées, l'implantation de la construction sur le terrain doit privilégier un accès le plus direct possible au garage.
- Privilégier des parcelles de faible largeur pour économiser le linéaire de voirie de desserte.
- Privilégier un parcellaire nord/sud lorsque cela est possible (avec jardin au sud), en s'adaptant au site et à ses caractéristiques.
- Promouvoir la mixité sociale et la construction de logements locatifs en diversifiant la taille des parcelles.
- Prévoir une densité assez forte dans l'enveloppe du bourg, en s'inspirant de la densité des tissus urbains les plus anciens. Augmenter les densités autour des placettes. Les orientations de faîtage privilégieront l'exposition des espaces de vie au sud ou à l'est. Une implantation plus traditionnelle des constructions favorisera une densité tout en gardant une intimité à chacun : privilégier les petites parcelles, la mitoyenneté des constructions, l'implantation en limite de voirie ou léger retrait. Aucune maison ne pourra s'implanter de manière isolée sur la parcelle, sans mitoyenneté ou accroche à la voirie (recul maximale de 6m).

=> Potentiel d'accueil : à minima, 10 logements sur 5840 m², soit une densité d'environ 18 logements par ha.





D'après le plan de zonage et la BD Ortho

-  Zone à aménager
-  Voie communale
-  Carrefour à aménager / visibilité à ne pas réduire
-  Accès à aménager
-  Principe de voirie à créer qui devra se terminer par une placette.
-  Espace vert à créer
-  Liaison douce

Orientations d'aménagement



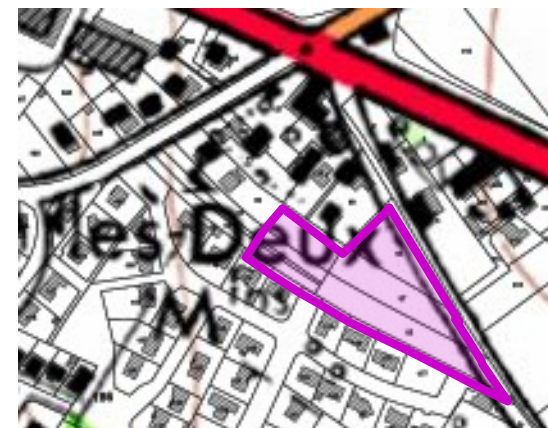
Le schéma est une illustration d'une des traductions possibles de l'O.A.P., à titre indicatif

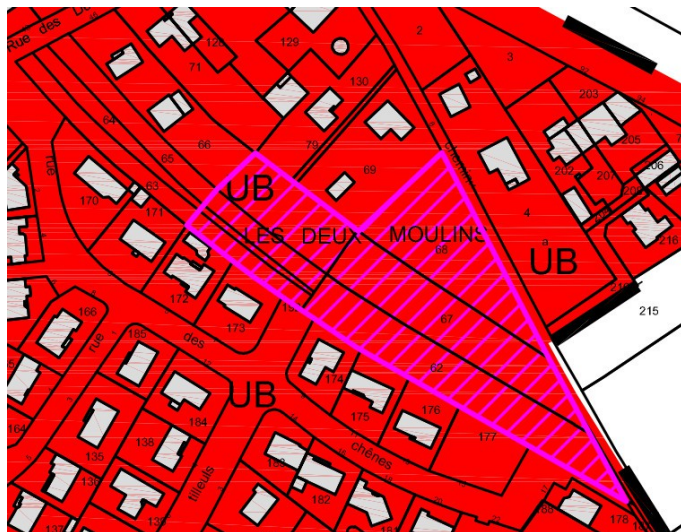


Secteur II- LES DEUX MOULINS

Etat projeté - Orientations d'aménagement :

- Les espaces verts totaliseront au minimum 5% de la surface globale de la zone. Une bande végétalisée sera plantée en bordure du chemin de La Champagne. Elle sera assez large et avec des sujets de diverse hauteur (haie vive) pour permettra d'intégrer les constructions dans le paysage et réduire le bruit depuis la RD 730. Cette bande fera partie des espaces communs du lotissement.
- Les accès sur la RD 244 ne sont pas autorisés. 2 accès depuis le lotissement des Deux Moulins devront être utilisés pour desservir les lots de la zone. Un ou deux accès au maximum pourront être créés sur le chemin de la Champagne. Il est souhaitable que la voirie prenne en compte la topographie.
- Les eaux pluviales devront être recueillies par des noues paysagères pour la voirie et sur le terrain d'assiette des projets pour les maisons. Afin de limiter les surfaces imperméabilisées, l'implantation de la construction sur le terrain doit privilégier un accès le plus direct possible au garage.
- Privilégier des parcelles de faible largeur pour économiser le linéaire de voirie de desserte.
- Privilégier un parcellaire nord/sud lorsque cela est possible (avec jardin au sud), en s'adaptant au site et à ses caractéristiques.
- Promouvoir la mixité sociale et la construction de logements locatifs en diversifiant la taille des parcelles.
- Prévoir une densité assez forte dans l'enveloppe du bourg, en s'inspirant de la densité des tissus urbains les plus anciens. Augmenter les densités autour des placettes. Les orientations de faîtage privilégieront l'exposition des espaces de vie au sud ou à l'est. Une implantation plus traditionnelle des constructions favorisera une densité tout en gardant une intimité à chacun : privilégier les petites parcelles, la mitoyenneté des constructions, l'implantation en limite de voirie ou léger retrait. Aucune maison ne pourra s'implanter de manière isolée sur la parcelle, sans mitoyenneté ou accroche à la voirie (recul maximale de 6m).
- => **Potentiel d'accueil : à minima, 10 logements sur 7926m², soit une densité d'environ 13 logements par ha.**

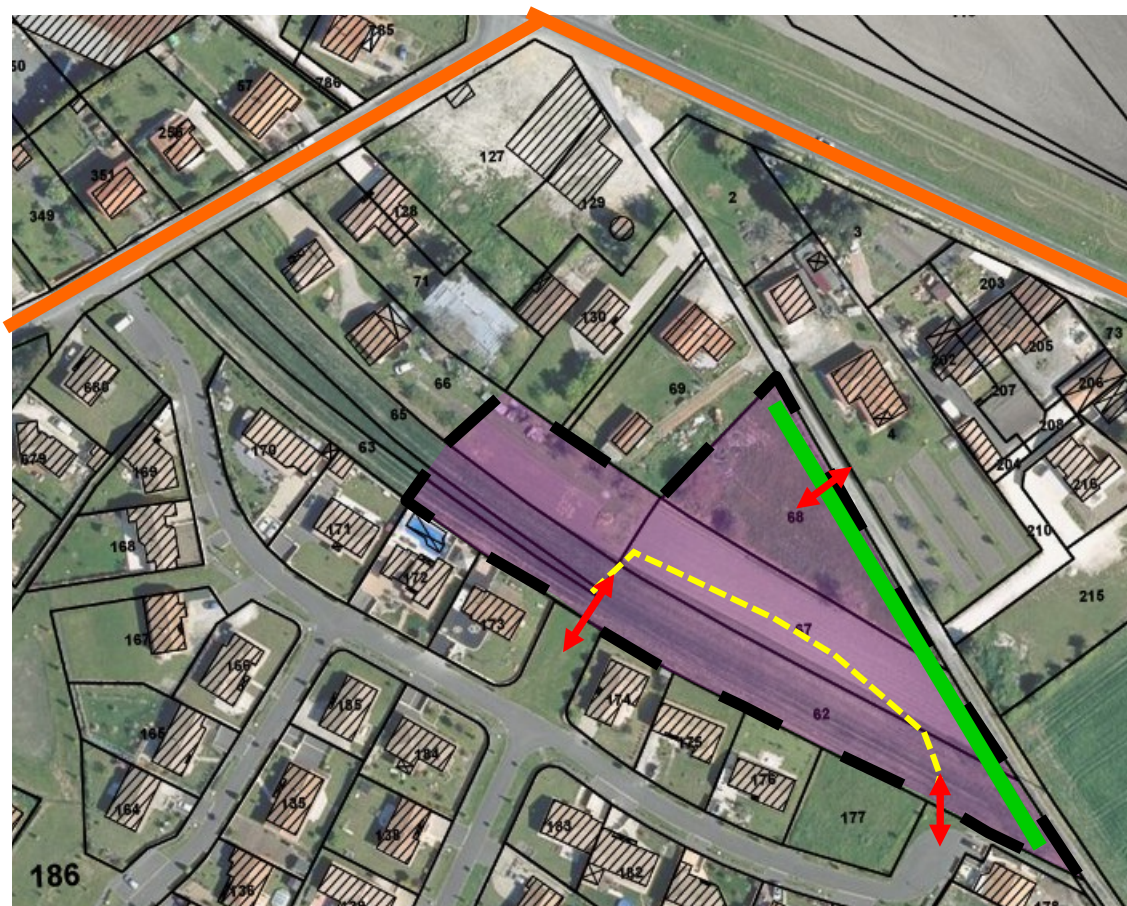




D'après le plan de zonage et la BD Ortho

-  Zone à aménager
-  Route départementale
-  Carrefour à aménager / visibilité à ne pas réduire
-  un seul accès à aménager
-  Principe de voirie principale en boucle
-  Plantations à réaliser afin d'intégrer les constructions dans le paysage.

Orientations d'aménagement



Le schéma est une illustration d'une des traductions possibles de l'O.A.P., à titre indicatif



Secteur III– RUE DES VIGNES

Etat projeté - Orientations d'aménagement :

- Les espaces verts totaliseront au minimum 10% de la surface globale de la zone. Un espace vert assez conséquent pour devenir un espace collectif convivial sera aménagé au sud du cheminement doux de La Chasse, en conservant une grande partie des arbres existants. La haie existante en bordure du chemin piéton de La Chasse sera à conserver et à poursuivre tout le long du chemin à recréer.
- 3 accès pour les véhicules motorisés sont identifiés. Une voirie principale en boucle desservira les lots de la zone. Un seul accès direct sera autorisé sur la RD 244, au droit du chemin de Cassine qui doit desservir le secteur IV-Le Lignou. Il faudra prendre en compte le talus et veiller à ne pas limiter la visibilité au carrefour. La voirie devra prendre en compte la topographie du site. Des placettes pourront compléter la voirie et permettre de créer un espace public qui intégrera une partie du stationnement nécessaire et sera suffisamment dimensionnée pour que les véhicules fassent aisément demi-tour si elle se termine en impasse.
- Une liaison douce principale traversera la zone d'est en ouest, reliant La Chasse à la rue des Vignes, facilitant l'accès aux équipements scolaires et à la place de l'Eglise. Elle sera complétée par une liaison nord/sud rejoignant le lotissement Fief des Vignes à la RD 244. Une connexion avec le Hameau de Pré devra être laissée possible.
- Les eaux pluviales devront être recueillies par des noues paysagères pour la voirie et sur le terrain d'assiette des projets pour les maisons. Afin de limiter les surfaces imperméabilisées, l'implantation de la construction sur le terrain doit privilégier un accès le plus direct possible au garage.
- Privilégier des parcelles de faible largeur pour économiser le linéaire de voirie de desserte.
- Privilégier un parcellaire nord/sud lorsque cela est possible (avec jardin au sud), en s'adaptant au site et à ses caractéristiques.
- Promouvoir la mixité sociale et la construction de logements locatifs en diversifiant la taille des parcelles.
- Prévoir une densité assez forte dans l'enveloppe du bourg, en s'inspirant de la densité des tissus urbains les plus anciens. Augmenter les densités autour des placettes. Les orientations de faitage privilégieront l'exposition des espaces de vie au sud ou à l'est. Une implantation plus traditionnelle des constructions favorisera une densité tout en gardant une intimité à chacun : privilégier les petites parcelles, la mitoyenneté des constructions, l'implantation en limite de voirie ou léger retrait. Aucune maison ne pourra s'implanter de manière isolée sur la parcelle, sans mitoyenneté ou accroche à la voirie (recul maximale de 6m).
- => **Potentiel d'accueil : à minima, 27 logements sur 15115 m², soit une densité d'environ 18 logements par ha.**

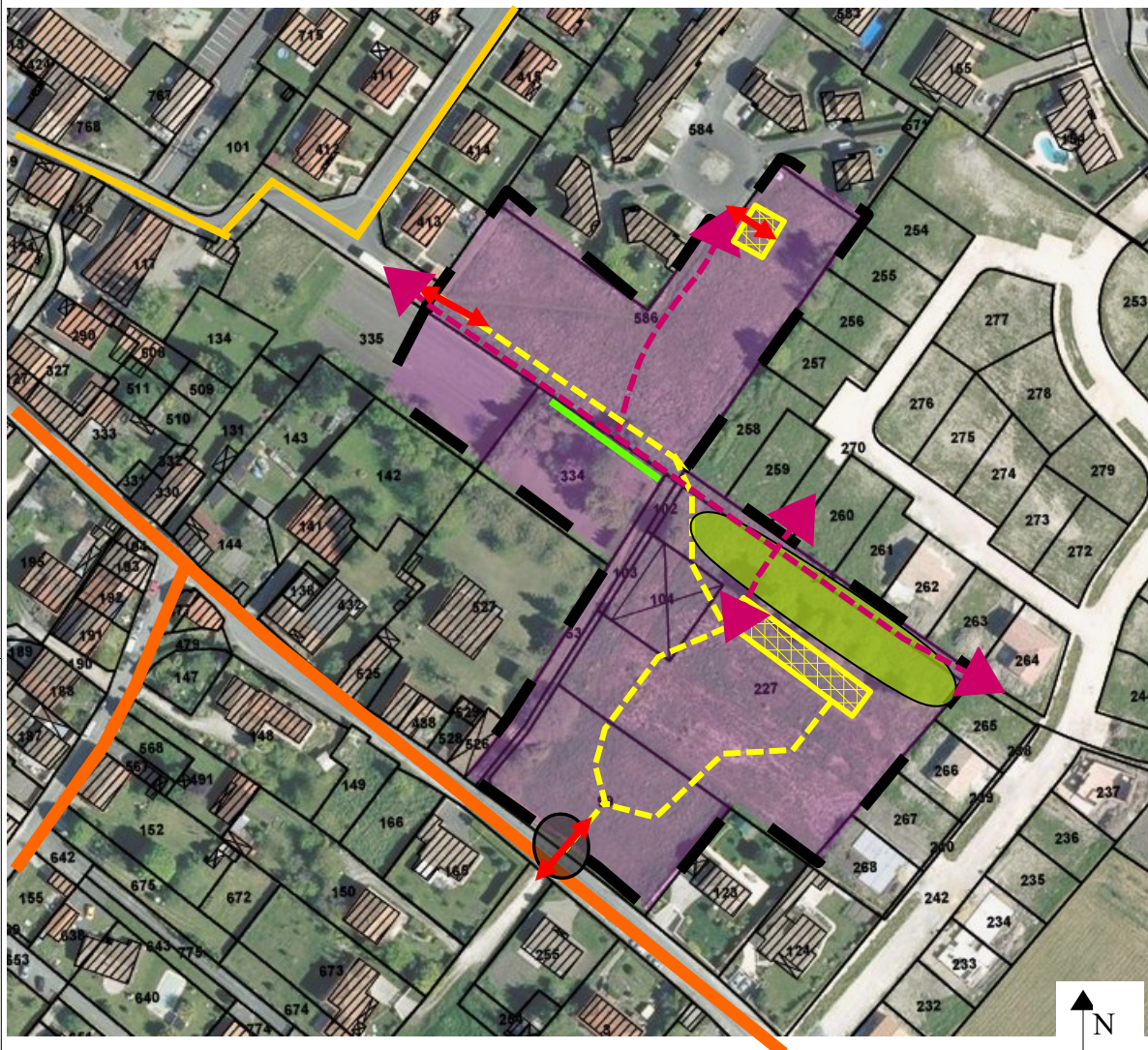




D'après le plan de zonage et la BD Ortho

-  Zone à aménager
-  Route départementale
-  Voie communale
-  Carrefour à aménager / visibilité à ne pas réduire
-  Accès à aménager
-  Voirie principale en boucle à créer.
-  Placette.
-  Espace vert à créer en gardant autant que possible les végétaux présents
-  Végétation à conserver et conforter
-  Liaison douce à accompagner d'une haie

Orientations d'aménagement

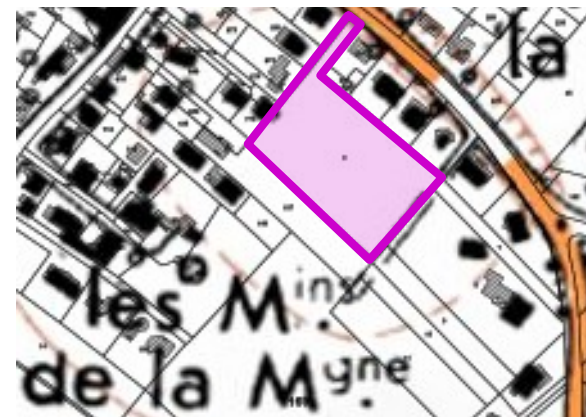


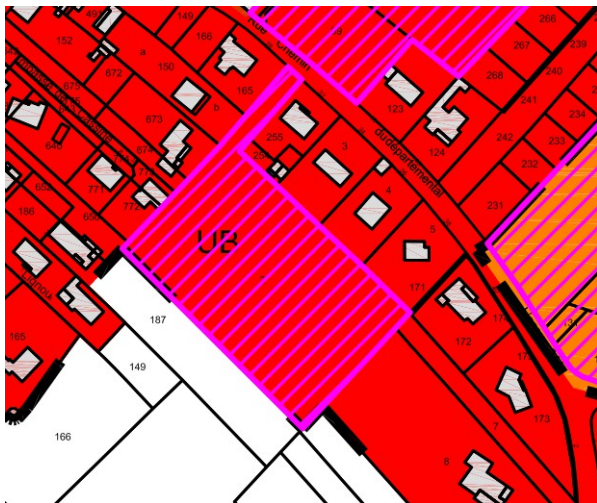
Le schéma est une illustration d'une des traductions possibles de l'O.A.P., à titre indicatif

Secteur IV– LE LIGNOU

Etat projeté - Orientations d'aménagement :

- Les espaces verts totaliseront au minimum 10% de la surface globale de la zone. Une bande végétalisée assez large et avec des sujets de diverse hauteur (haie vive) constituera une bande tampon avec l'espace agricole voisin. Cette bande fera partie des espaces communs du lotissement.
- Un accès unique desservira la zone sur la RD 244. Une voirie en boucle desservira les lots. Il devra être laissé la possibilité de poursuivre dans le future cette voirie vers le sud (ainsi que l'extension des autres réseaux). Il est souhaitable que la voirie prenne en compte la topographie. Si pour une optimisation de l'aménagement une voirie en impasse doit être réalisée, celle-ci devra se terminer par une placette. Elle intégrera une partie du stationnement nécessaire et sera suffisamment dimensionnée pour que les véhicules fassent aisément demi-tour.
- Les eaux pluviales devront être recueillies par des noues paysagères pour la voirie et sur le terrain d'assiette des projets pour les maisons. Afin de limiter les surfaces imperméabilisées, l'implantation de la construction sur le terrain doit privilégier un accès le plus direct possible au garage.
- Privilégier des parcelles de faible largeur pour économiser le linéaire de voirie de desserte.
- Privilégier un parcellaire nord/sud lorsque cela est possible (avec jardin au sud), en s'adaptant au site et à ses caractéristiques.
- Promouvoir la mixité sociale et la construction de logements locatifs en diversifiant la taille des parcelles.
- Prévoir une densité assez forte dans l'enveloppe du bourg, en s'inspirant de la densité des tissus urbains les plus anciens. Augmenter les densités autour des placettes. Les orientations de faîtage privilégieront l'exposition des espaces de vie au sud ou à l'est. Une implantation plus traditionnelle des constructions favorisera une densité tout en gardant une intimité à chacun : privilégier les petites parcelles, la mitoyenneté des constructions, l'implantation en limite de voirie ou léger retrait. Aucune maison ne pourra s'implanter de manière isolée sur la parcelle, sans mitoyenneté ou accroche à la voirie (recul maximale de 6m).
- => **Potentiel d'accueil : à minima, 14 logements sur 7960 m², soit une densité d'environ 18 logements par ha.**

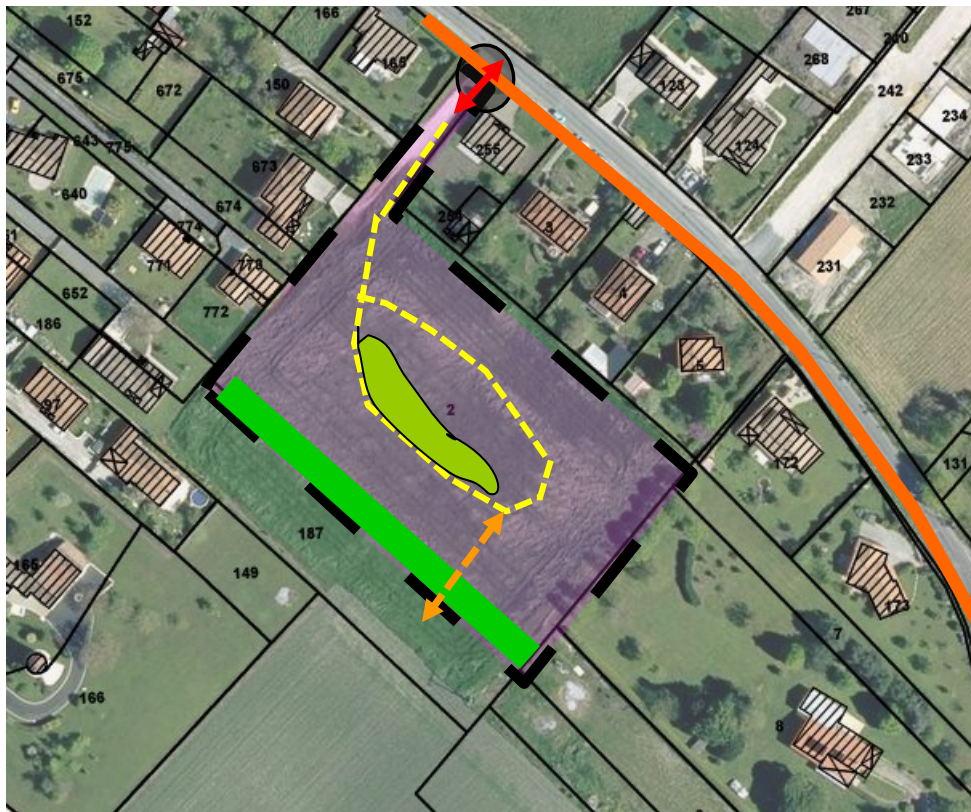




D'après le plan de zonage et la BD Ortho

-  Zone à aménager
-  Route départementale
-  Carrefour à aménager / visibilité à ne pas réduire
-  Accès à aménager
-  Principe de voirie à créer en boucle
-  Possibilité d'extension de voirie dans le futur
-  Espace vert à créer
-  Plantations à réaliser afin d'avoir une bande tampon entre espace agricole et espace résidentiel (haie vive).

Orientations d'aménagement



Le schéma est une illustration d'une des traductions possibles de l'O.A.P., à titre indicatif

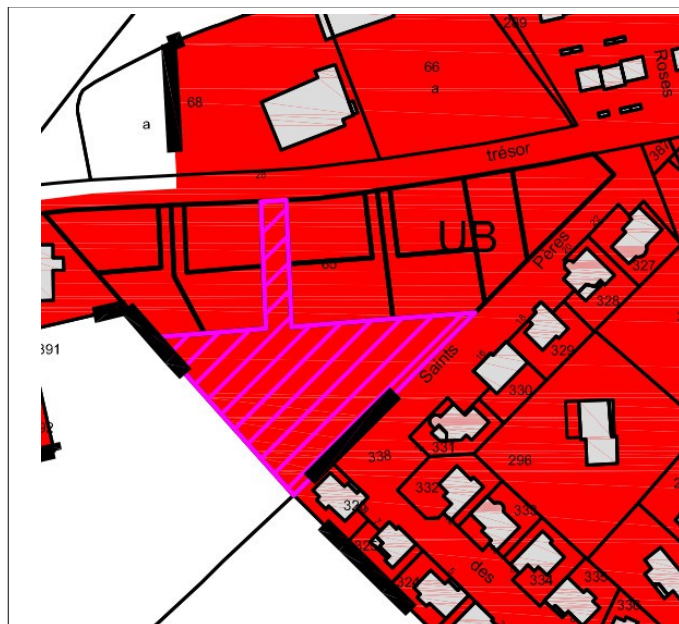


Secteur V– LES CHAPELLES

Etat projeté - Orientations d'aménagement :

- Les espaces verts totaliseront au minimum 5% de la surface globale de la zone. Une bande végétalisée assez large et avec des sujets de diverse hauteur (haie vive) constituera une bande tampon avec l'espace agricole voisin. Cette bande fera partie des espaces communs du lotissement.
- Un accès unique desservira la zone sur le chemin de Trésor. Une voirie en boucle desservira les lots. Elle reliera la rue des Saint-Pères. Il devra être laissé la possibilité de poursuivre dans le futur cette voirie vers le sud (ainsi que l'extension des autres réseaux). Il est souhaitable que la voirie prenne en compte la topographie.
- Les eaux pluviales devront être recueillies par des noues paysagères pour la voirie et sur le terrain d'assiette des projets pour les maisons. Afin de limiter les surfaces imperméabilisées, l'implantation de la construction sur le terrain doit privilégier un accès le plus direct possible au garage.
- Privilégier des parcelles de faible largeur pour économiser le linéaire de voirie de desserte.
- Privilégier un parcellaire nord/sud lorsque cela est possible (avec jardin au sud), en s'adaptant au site et à ses caractéristiques.
- Promouvoir la mixité sociale et la construction de logements locatifs en diversifiant la taille des parcelles.
- Prévoir une densité assez forte dans l'enveloppe du bourg, en s'inspirant de la densité des tissus urbains les plus anciens. Augmenter les densités autour des placettes. Les orientations de faitage privilégieront l'exposition des espaces de vie au sud ou à l'est. Une implantation plus traditionnelle des constructions favorisera une densité tout en gardant une intimité à chacun : privilégier les petites parcelles, la mitoyenneté des constructions, l'implantation en limite de voirie ou léger retrait. Aucune maison ne pourra s'implanter de manière isolée sur la parcelle, sans mitoyenneté ou accroche à la voirie (recul maximale de 6m).
- => **Potentiel d'accueil : à minima, 5 logements sur 3003m², soit une densité d'environ 18 logements par ha.**

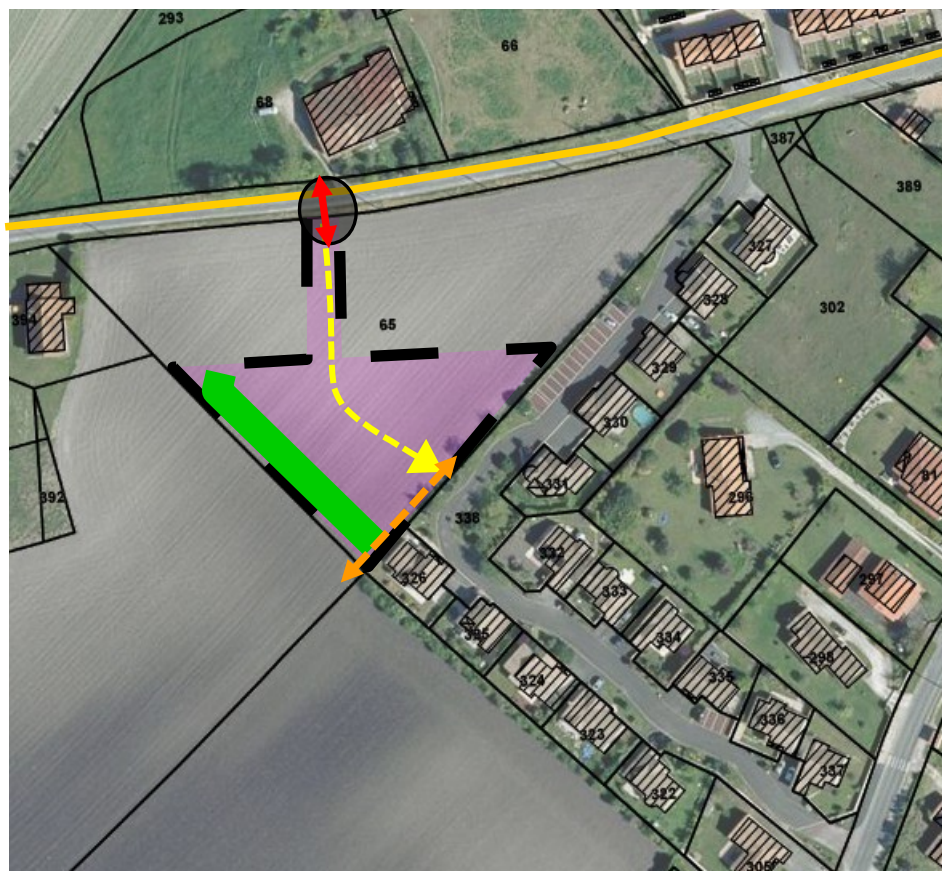




D'après le plan de zonage et la BD Ortho

-  Zone à aménager
-  Voie communale
-  Carrefour à aménager / visibilité à ne pas réduire
-  Accès à aménager
-  Principe de voirie en boucle
-  Possibilité d'extension de voirie dans le futur
-  Plantations à réaliser afin d'avoir une bande tampon entre espace agricole et espace résidentiel (haie vive).

Orientations d'aménagement



Le schéma est une illustration d'une des traductions possibles de l'O.A.P., à titre indicatif



Secteur VI– FIEF DE LA MONTAGNE

Etat projeté - Orientations d'aménagement :

- Les espaces verts totaliseront au minimum 10% de la surface globale de la zone. Un espace vert, au minimum, assez conséquent pour devenir un espace collectif convivial, devra être aménagé. Une bande végétalisée assez large et avec des sujets de diverse hauteur (haie vive) constituera une bande tampon avec l'espace agricole voisin. Cette bande fera partie des espaces communs du lotissement.
 - 1 accès seulement pour les véhicules motorisés pourra être créés sur la rue de l'Estuaire. (RD 117). Il devra être éloigné le plus possible de la série de courbes formées par la RD 117. Une voirie principale en boucle et en continuité avec la voirie du lotissement de l'Estuaire desservira les lots de la zone. La voirie sera à hiérarchiser. Il faudra à ne pas limiter la visibilité au carrefour. La voirie devra prendre en compte la topographie du site et devra pouvoir se poursuivre dans le futur vers l'est (ainsi que les autres réseaux).
 - Une liaison douce traversera la zone.
 - Les eaux pluviales devront être recueillies par des noues paysagères pour la voirie et sur le terrain d'assiette des projets pour les maisons. Afin de limiter les surfaces imperméabilisées, l'implantation de la construction sur le terrain doit privilégier un accès le plus direct possible au garage.
- Si un bassin doit être aménagé, il devra s'intégrer dans le paysage.
- Privilégier des parcelles de faible largeur pour économiser le linéaire de voirie de desserte.
 - Privilégier un parcellaire nord/sud lorsque cela est possible (avec jardin au sud), en s'adaptant au site et à ses caractéristiques.
 - Promouvoir la mixité sociale et la construction de logements locatifs en diversifiant la taille des parcelles.
 - Prévoir une densité assez forte dans l'enveloppe du bourg, en s'inspirant de la densité des tissus urbains les plus anciens. Augmenter les densités autour des placettes. Les orientations de faîtage privilégieront l'exposition des espaces de vie au sud ou à l'est. Une implantation plus traditionnelle des constructions favorisera une densité tout en gardant une intimité à chacun : privilégier les petites parcelles, la mitoyenneté des constructions, l'implantation en limite de voirie ou léger retrait. Aucune maison ne pourra s'implanter de manière isolée sur la parcelle, sans mitoyenneté ou accroche à la voirie (recul maximale de 6m).
 - => **Potentiel d'accueil : à minima, 38 logements sur 20759m², soit une densité d'environ 18 logements par ha.**





D'après le plan de zonage et la BD Ortho

-  Zone à aménager
-  Rue de l'Estuaire
-  Carrefour à aménager / visibilité à ne pas réduire
-  Accès à aménager
-  Principe de voirie en boucle
-  Placette.
-  Possibilité d'extension de voirie dans le futur
-  Espace vert à créer + intégration bassin
-  Plantations à réaliser afin d'avoir une bande tampon entre espace agricole et espace résidentiel (haie vive).
-  Liaison douce

Orientations d'aménagement



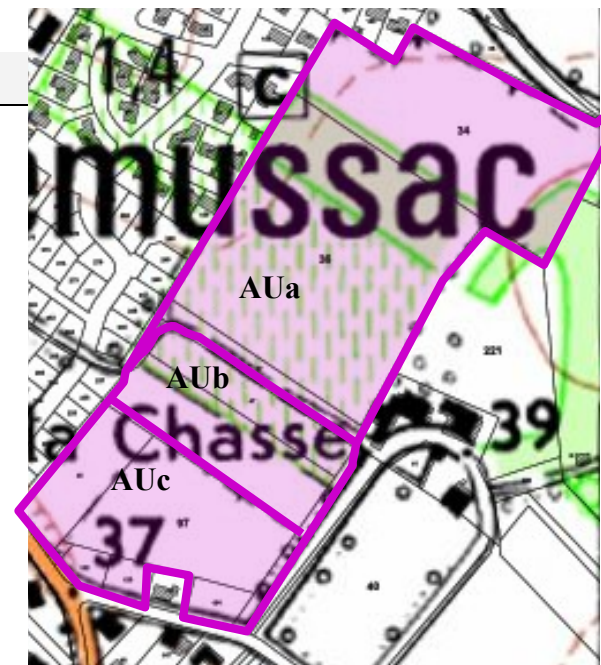
Le schéma est une illustration d'une des traductions possibles de l'O.A.P., à titre indicatif



Secteur VI– LA CHASSE

Etat projeté - Orientations d'aménagement :

- La zone AU La Chasse est divisée en 3 périmètres :
AUa au nord
AUb au centre
AUc au sud
- Chaque périmètre fait l'objet d'une OAP. Ils pourront être urbanisés indépendamment les uns des autres, sans ordre prédéfinis. Aucune programmation n'est retenue. Cependant il faudra veiller à une continuité des réseaux et voiries entre les périmètres, pour des raisons d'optimisation de l'organisation urbaine mais également afin de ne pas engendrer des frais pour la collectivité.
- => **Potential d'accueil : une densité d'environ 19 logements par ha est attendue** (à minima 158 logements sur 83346 m²), **à répartir proportionnellement à la surface de chaque périmètre AU ou de chaque opération d'ensemble. Chaque opération d'ensemble pourra être réalisées au maximum en 3 étapes-**



Orientations d'aménagement périmètre AUa:

- Les eaux pluviales devront être recueillies par des noeuds paysagères pour la voirie et sur le terrain d'assiette des projets pour les maisons. Afin de limiter les surfaces imperméabilisées, l'implantation de la construction sur le terrain doit privilégier un accès le plus direct possible au garage.
- Les espaces verts totaliseront environ 15% de la surface de la zone AUa. Un espace vert, assez conséquent pour devenir un espace collectif convivial, devra être aménagé sur le secteur actuellement plus ou moins boisé, en continuité du Bois de la Chasse. Il intégrera un bassin pour la gestion des eaux pluviales. En outre, une bande végétalisée assez large et avec des sujets de diverse hauteur (haie vive) constituera une bande tampon avec l'espace agricole voisin, en limite est. Elle sera intégrée aux espaces communs du lotissement. La haie boisée située en limite nord sera à conserver et conforter. D'autres zones végétalisées pourront accompagner la limite ouest de la zone et le traitement des eaux pluviales.
- Le maillage des voies devra au minimum se greffer sur celui des lotissements voisins ou à créer (connexion avec les périmètres AUb et AUc). En complément un espace dévolu à l'aménagement d'un accès futur avec le chemin de La Champagne au nord devra être prévu. La voirie devra prendre en compte la topographie du site. Elle devra être hiérarchisée.
- Une liaison douce sera à créer sur l'emplacement de l'ancien chemin de la Chasse. Elle sera traitée comme un axe vert structurant. Elle devra pouvoir se poursuivre sur les périmètre AUb et AUc afin de déboucher sur le chemin de la Motte Ronde au sud. Une seconde liaison douce viendra se greffer dessus et remontera vers le nord, desservant le principal espace vert à créer. Le but à terme est de faciliter les déplacements non motorisés entre les quartiers et entre le camping et le centre ville.

Privilégier des parcelles de faible largeur pour économiser le linéaire de voirie de desserte. Privilégier un parcellaire nord/sud lorsque cela est possible (avec jardin au sud), en s'adaptant au site et à ses caractéristiques. Promouvoir la mixité sociale et la construction de logements locatifs en diversifiant la taille des parcelles.

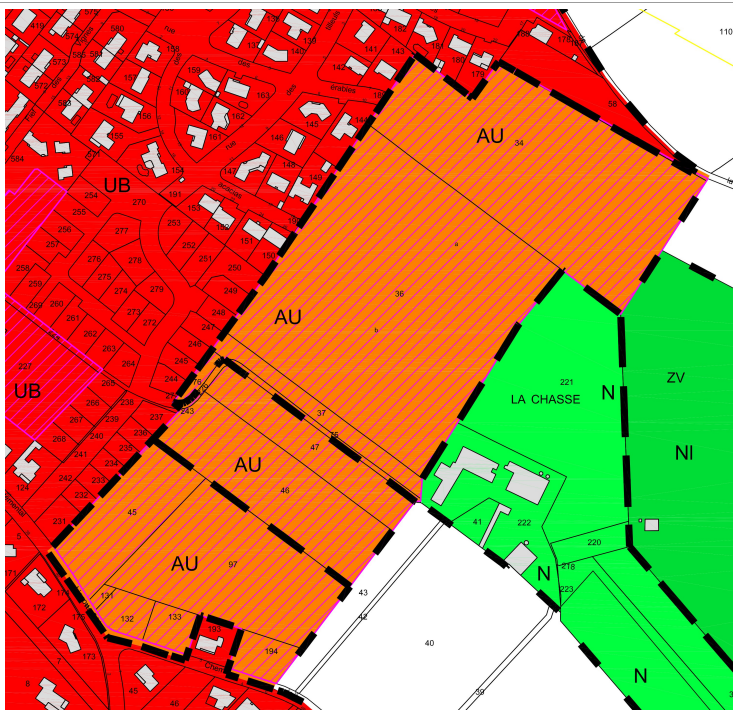
- Prévoir une densité assez forte dans l'enveloppe du bourg, en s'inspirant de la densité des tissus urbains les plus anciens. Augmenter les densités autour des placettes. Les orientations de faitage privilégieront l'exposition des espaces de vie au sud ou à l'est. Une implantation plus traditionnelle des constructions favorisera une densité tout en gardant une intimité à chacun : privilégier les petites parcelles, la mitoyenneté des constructions, l'implantation en limite de voirie ou léger retrait. Aucune maison ne pourra s'implanter de manière isolée sur la parcelle, sans mitoyenneté ou accroche à la voirie (recul maximale de 6m).

Orientations d'aménagement périmètre AUb :

- Les eaux pluviales devront être recueillies par des noues paysagères pour la voirie et sur le terrain d'assiette des projets pour les maisons. Afin de limiter les surfaces imperméabilisées, l'implantation de la construction sur le terrain doit privilégier un accès le plus direct possible au garage.
- Les espaces verts totaliseront environ 15% de la surface de la zone AUb. Une bande végétalisée assez large et avec des sujets de diverse hauteur (haie vive) constituera une bande tampon avec l'espace agricole voisin, en limite est. Elle sera intégrée aux espaces communs du lotissement. D'autres zones végétalisées pourront accompagner la limite ouest de la zone et le traitement des eaux pluviales.
- Le maillage des voies devra se greffer sur celui des lotissements voisins déjà créés (l'accès routier possible à l'ouest) ou à créer. L'aménagement de la voirie devra pouvoir se poursuivre aisément pour desservir les zones AUa et AUc et former à terme une voirie principale en boucle. La voirie devra prendre en compte la topographie du site. Elle devra être hiérarchisée.
- La liaison douce de l'ancien chemin de la Chasse sera poursuivie pour rejoindre le chemin de La Motte Ronde. D'autres liaisons pourront être créées. Le but à terme est de faciliter les déplacements non motorisés entre les quartiers et entre le camping et le centre ville.
- Privilégier des parcelles de faible largeur pour économiser le linéaire de voirie de desserte. Privilégier un parcellaire nord/sud lorsque cela est possible (avec jardin au sud), en s'adaptant au site et à ses caractéristiques. Promouvoir la mixité sociale et la construction de logements locatifs en diversifiant la taille des parcelles.
- Prévoir une densité assez forte dans l'enveloppe du bourg, en s'inspirant de la densité des tissus urbains les plus anciens. Augmenter les densités autour des placettes. Les orientations de faitage privilégieront l'exposition des espaces de vie au sud ou à l'est. Une implantation plus traditionnelle des constructions favorisera une densité tout en gardant une intimité à chacun : privilégier les petites parcelles, la mitoyenneté des constructions, l'implantation en limite de voirie ou léger retrait. Aucune maison ne pourra s'implanter de manière isolée sur la parcelle, sans mitoyenneté ou accroche à la voirie (recul maximale de 6m).

Orientations d'aménagement périmètre AUc :

- Les eaux pluviales devront être recueillies par des noues paysagères pour la voirie et sur le terrain d'assiette des projets pour les maisons. Afin de limiter les surfaces imperméabilisées, l'implantation de la construction sur le terrain doit privilégier un accès le plus direct possible au garage.
- Les espaces verts totaliseront environ 15% de la surface de la zone AUc. Un espace vert, assez conséquent pour devenir un espace collectif convivial, devra être aménagé au point bas. En outre, une bande végétalisée assez large et avec des sujets de diverse hauteur (haie vive) constituera une bande tampon avec l'espace agricole voisin, en limite est. Elle sera intégrée aux espaces communs du lotissement. D'autres zones végétalisées pourront accompagner la limite ouest ou sud de la zone et le traitement des eaux pluviales.
- Un accès par le sud devra être aménagé soit à l'intersection entre le chemin de La Motte Ronde et de la RD 244 avec l'aménagement du carrefour, soit plus à l'est sur la parcelle ZV 194. L'aménagement de la voirie devra pouvoir se poursuivre ou se connecter aisément avec celle des zones AUa et AUb et former à terme une voirie principale en boucle. La voirie devra prendre en compte la topographie du site. Elle devra être hiérarchisée.
- La liaison douce de l'ancien chemin de la Chasse sera poursuivie pour rejoindre le chemin de La Motte Ronde. D'autres liaisons pourront être créées. Le but à terme est de faciliter les déplacements non motorisés entre les quartiers et entre le camping et le centre ville.
- Privilégier des parcelles de faible largeur pour économiser le linéaire de voirie de desserte. Privilégier un parcellaire nord/sud lorsque cela est possible (avec jardin au sud), en s'adaptant au site et à ses caractéristiques. Promouvoir la mixité sociale et la construction de logements locatifs en diversifiant la taille des parcelles.
- Prévoir une densité assez forte dans l'enveloppe du bourg, en s'inspirant de la densité des tissus urbains les plus anciens. Augmenter les densités autour des placettes. Les orientations de faitage privilégieront l'exposition des espaces de vie au sud ou à l'est. Une implantation plus traditionnelle des constructions favorisera une densité tout en gardant une intimité à chacun : privilégier les petites parcelles, la mitoyenneté des constructions, l'implantation en limite de voirie ou léger retrait. Aucune maison ne pourra s'implanter de manière isolée sur la parcelle, sans mitoyenneté ou accroche à la voirie (recul maximale de 6m).



D'après le plan de zonage et la BD Ortho

-  Zone à aménager
-  Route départementale
-  Voie communale
-  Carrefour à aménager / visibilité à ne pas réduire
-  Accès à aménager
-  Principe de maillage du système viaire
-  Connexions des voies et cheminements à prévoir entre les sites.
-  Espace vert à créer + bassins
-  Végétation à conserver et conforter
-  Alignement d'arbres sur tige pour accompagner la liaison douce
-  Liaison douce

Le schéma est une illustration d'une des traductions possibles de l'O.A.P., à titre indicatif

AU LA CHASSE - Orientations d'aménagement

