

PLU

PLAN LOCAL d'URBANISME

Orientation Sectorielle d'Aménagement
(OSA)

APPROBATION du PLU

Dossier annexé à la
délibération du Conseil
Municipal du

Orientation sectorielle d'aménagement - OSA

L'OSA définit les principes d'aménagement de la zone à urbaniser.

Accès - voirie - espaces publics.

La zone comportera 3 accès principaux :

- le premier au Nord sur la rue Croisée, espace déjà réservé à cette fin,
- le second à l'est sur la rue de 150è RI, sur des propriétés communales,
- le troisième au sud sur la parcelle 1340 avec le propriétaire de laquelle de contacts ont été pris et un accord de principe existe (emplacement réservé inscrit en zone U).

Ce dernier accès qui débouche entre la rue de l'Eglise et la rue de Loudun, pourrait être en sens unique : pouvoir de police du Maire.

Est aussi prévue une voie secondaire pour desservir l'ouest de la zone.

Aucun accès ne peut être envisagé rue de la Croisée compte tenu du relief.

Enfin, un cheminement piétons est défini pour aboutir rue de Riez (emplacement réservé sur la zone U).

La zone se doit d'être largement desservie notamment vers le bourg pour une meilleure intégration des habitants.

Une place publique centrale, une autre de plus petite dimension à l'ouest et un équipement structurant ou espace vert participeront à la réalisation d'un quartier intégré dans le bourg.

Réseaux

En matière de réseau d'eau, le renforcement du réseau d'eau a été étudié et est imminent le long de la rue du 150è RI, ce qui permettra une desserte en eau et une sécurité incendie conformes.

Le SDIS et la SAUR ont été associés aux études.

L'éventualité de réaliser un bassin d'orage a été envisagé mais n'est pas nécessaire.

L'emplacement réservé sur la parcelle 1340 permettra à la fois de réaliser une voie et de récupérer les eaux pluviales d'une partie de la zone (secteur 3) dans le réseau communal.

En outre, pour le nord, le principe retenu est de créer un réseau pluvial rue de la Croisée (un petit emplacement réservé est prévu à cette fin) et de récupérer ainsi les eaux des 2 chemins ruraux et de la partie nord de la zone.

Le raccordement au réseau collectif d'assainissement est prévu dans la station d'épuration de 4000eq/hab sans nécessité de renforcement.

Capacité d'accueil et type de logements

Comme présenté dans le schéma ci-joint, la zone comporte 3 secteurs:

Le premier - secteur Est - d'une surface d'environ 1,9 ha pourra accueillir, selon les principes de mixité urbaine souhaités par la commune, 6 terrains à bâtir, 8 logements locatifs et 9 logements en accession (estimation susceptible de modification).

Le projet de l'aménageur porte aussi sur la zone U le long de la rue du 150è RI et comporte 4 locatifs et 2 terrains à bâtir.

Le secteur Ouest (secteur 2 - 1,3 ha), quand à lui, prévoit 8 terrains à bâtir, 9 logements locatifs et 5 accessions à la propriété.

Ces deux secteurs et la zone urbaine comprise dans l'opération représentent :

- 21 logements locatifs
- 14 logements en accession
- 17 terrains à bâtir.

soit 52 logements, chiffre qui pourrait évoluer à la marge lors de la phase opérationnelle.

Le 3^e secteur est plus compliqué : alors que dans les 2 premiers, la commune est propriétaire d'une grande partie des terrains et des promesses de vente signées pour le solde, le 3^e secteur est privé (surface de 2 ha environ).

Son propriétaire est vendeur mais aucun accord n'a pu être trouvé à ce jour. Des hangars précaires se trouvent sur les parcelles et devront être démolis.

Ce n'est que lors de la réalisation de cette phase que les débouchés automobiles et piétons pourront être réalisés vers le bourg au sud.

Afin de permettre la réalisation de logements sociaux, la commune a inscrit un emplacement réservé à son profit sur l'ensemble du secteur et imposé à Unilogi de prévoir le débouché vers le sud au droit de la parcelle 1340 ou, à tout le moins à proximité pour la liaison future.

LE SCHEMA D'AMENAGEMENT
DU SITE DU "TRIANGLE"



Emplacements réservés : accès



Emplacements réservés : logements sociaux



Voie principale structurante plantée



Principes de dessertes internes ou alternatives



Cheminement piétons



Equipement structurant ou espace vert (localisation de principe)



Espace public

