



Plan Local d'Urbanisme approuvé le 8 février 2006

Modification n°1 approuvée le 15 décembre 2016

Modification n°2 approuvée le 15 décembre 2016

## ORIENTATION D'AMENAGEMENT – LE BOCAGE

### Le contexte

Le secteur concerne les terrains en extension de la ZAC de la Méliante. Ce secteur est partagé entre deux terrains, inscrit dans un zonage différent : 1AUem pour une urbanisation à court terme, et 2AU pour une urbanisation à moyen et long terme.

Ce secteur est limité au nord par la rue de Villeneuve, et au sud par la rue de la Lande d'Ouée (RD102). A l'est, la limite est matérialisée par une haie bocagère formant un seuil avec le monde rural et la zone agricole classé A. Le site présente une pente régulière orientée vers le sud.

### Les objectifs

- \_Proposer une zone d'habitat en continuité de l'urbanisation existante,
- \_Constituer une limite d'urbanisation vers le nord de la commune
- \_Contribuer à l'amélioration de l'entrée de bourg

### Les orientations d'aménagement

#### Objectifs de densité

L'objectif de densité moyenne pour l'ensemble du secteur devra tendre vers 20 logements/hectare minimum.

Les principes de calcul de la densité sont les suivants : la densité est calculée sur la base de périmètre de l'opération duquel sont déduits :

- les espaces rendus inconstructibles pour des raisons physiques ou du fait de prescriptions ou de servitudes administratives,
- et l'emprise des équipements, des espaces naturels et agricoles, des ouvrages de réseaux et d'infrastructure, dont l'usage dépasse les besoins de l'opération ou du quartier.

#### Objectifs de programmation

Les objectifs de programmation pour l'ensemble du secteur sont:

Mixité sociale :

- \_80% lots libres maximum,
- \_20% minimum en locatif social et/ou accession aidée

Mixité typologique :

- \_80% lots individuels maximum,
- \_20% minimum en habitat groupé ou logement intermédiaire

### **Préservation des haies bocagères existantes**

Dans le cadre des aménagements, les haies bocagères existantes devront être protégées et renforcées. Un passage viaire et piétonnier est permis concernant les haies transversales nord/sud, et leur impact devra être limité.

### **Qualification d'entrée de bourg**

Le projet d'aménagement devra comprendre des orientations et des dispositions pour que les aménagements participent à la requalification des entrées de bourg rue de la Lande d'Ouée, et de la limite urbaine rue de Villeneuve.

Cet objectif sera réalisé par tranche en fonction de l'ouverture à l'urbanisation du secteur.

### **Lien avec la ZAC de la Méliante**

Des liens devront être créés avec le quartier de la ZAC de la Méliante, en direction du centre-bourg.

### **Lien avec la zone de Loisirs et franchissement de la RD102**

L'aménagement de la zone 2AU devra permettre le lien entre le quartier en extension de la ZAC de la Méliante et les nouveaux aménagements de la Margerie, notamment concernant la sécurisation du franchissement de la rue de la Lande d'Ouée (RD102).