

Département d'Indre-et-Loire

COMMUNE DE CERELLES



Révision du Plan Local d'Urbanisme

3

ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION



Révision générale du POS en PLU prescrite le 11 septembre 2014
P.L.U. arrêté le 25 octobre 2016
P.L.U. mis à l'enquête publique le 7 février 2017
P.L.U. approuvé le 9 mai 2017

Vu pour être annexé à la délibération du Conseil municipal en date du 9 mai 2017



Sommaire

PREAMBULE	3
ORIENTATIONS THEMATIQUES	4
INSERTION DANS LE SITE ET LE PAYSAGE	4
RENDRE ACCESSIBLE ET ORGANISER LES DEPLACEMENTS EN FAVORISANT LES MODES DOUX	4
INTRODUIRE DE LA MIXITE PAR LES FORMES URBAINES	5
ENCOURAGER LA CONSTRUCTION D'UN BATI ECONOMOME EN ESPACE	6
ENCOURAGER LA CONSTRUCTION D'HABITAT SELON LES CRITERES BIOCLIMATIQUES	6
RENOUVELER LA GESTION DE L'EAU	7
OPTIMISER LA GESTION DES ESPACES	7
PROGRAMMATION DES LOGEMENTS	8
ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT	9
OAP 1 - RUE DES COMMAILLERES, A VOCATION D'EXTENSION DE L'HABITAT	9
OAP 2 – LA MULOTTIERE, A VOCATION D'EXTENSION DE L'HABITAT	10
OAP 3 – RUE DU GUE BOLIN, A VOCATION D'EXTENSION DE L'HABITAT	12
OAP 4 – ARRIERE DU CIMETIERE, A VOCATION D'EXTENSION DE L'HABITAT	13
OAP 5 – « POISSONNIERE », A VOCATION D'EXTENSION DE L'HABITAT	15
OAP 6 – LE PETIT VOUVRAY, A VOCATION D'EXTENSION DE L'HABITAT	17
OAP 7 – SECTEUR 1AUH RUE DES COMMAILLERES OUEST, A VOCATION D'EXTENSION DE L'HABITAT	18
OAP 8 – SECTEUR 1AUH RUE DES COMMAILLERES EST, A VOCATION D'EXTENSION DE L'HABITAT	20
OAP 9 – SECTEUR 1AUH RUE DU MARECHAL REILLE, A VOCATION D'EXTENSION DE L'HABITAT	23

Préambule

« Les orientations d'aménagement et de programmation comprennent, en cohérence avec le projet d'aménagement et de développement durables, des dispositions portant sur l'aménagement, l'habitat, les transports et les déplacements ».

(Extrait de l'article L.151-6 du code de l'urbanisme)

« Les orientations d'aménagement et de programmation peuvent notamment :

1° 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 ;

2° 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 ;

3° Comporter un échéancier prévisionnel de l'ouverture à l'urbanisation des zones à urbaniser et de la réalisation des équipements correspondants ;

4° Porter sur des quartiers ou des secteurs à mettre en valeur, réhabiliter, restructurer ou aménager ;

5° Prendre la forme de schémas d'aménagement et préciser les principales caractéristiques des voies et espaces publics ;

6° Adapter la délimitation des périmètres, en fonction de la qualité de la desserte, où s'applique le plafonnement à proximité des transports prévu aux articles L. 151-35 et L. 151-36 ».

(Extrait de l'article L.151-7 du code de l'urbanisme)

En cohérence avec les Orientations Générales du Projet d'Aménagement et de Développement Durables, **les Orientations d'Aménagement et de Programmation exposent la manière dont la collectivité souhaite mettre en valeur, réhabiliter, restructurer ou aménager des quartiers ou des secteurs de son territoire.**

Les actions et orientations ainsi édictées se superposent avec les règles édictées au règlement sur les mêmes quartiers ou secteurs.

Cette partie a pour finalité d'explicitier les orientations d'aménagement définies sur l'ensemble des secteurs identifiés au plan sous cette nomenclature.

Orientations thématiques

Les orientations thématiques ont pour vocation de fixer des principes généraux d'aménagement sur diverses thématiques du PLU (paysage, déplacements, environnement, ...) et pouvant intéresser l'ensemble de la collectivité. Elles définissent les objectifs visés par la collectivité et les grandes orientations de l'action à mener sur la thématique, publique ou privée.

Elles peuvent soit :

- décliner de manière concrète des méthodes permettant d'atteindre des objectifs fixés dans des documents plus généraux, et adaptés à l'échelon local,
- impulser une dynamique de prise en compte d'une identité, d'atouts, d'enjeux, qui participent du projet de territoire.

Ces orientations thématiques sont opposables aux autorisations du droit des sols pour tout projet d'urbanisation d'ensemble, dans un principe de compatibilité. Il s'agit de principes d'aménagement communs des différents secteurs.

Insertion dans le site et le paysage

- ↳ Préserver les éléments paysagers (haies, vues remarquables...) pour donner une identité aux lieux sur lesquels ils sont implantés et pour traiter les transitions avec les espaces agricoles et naturels.
- ↳ Privilégier des essences variées, locales et robustes, adaptées au contexte géographique et climatique notamment pour participer à l'entretien de la biodiversité.

Rendre accessible et organiser les déplacements en favorisant les modes doux

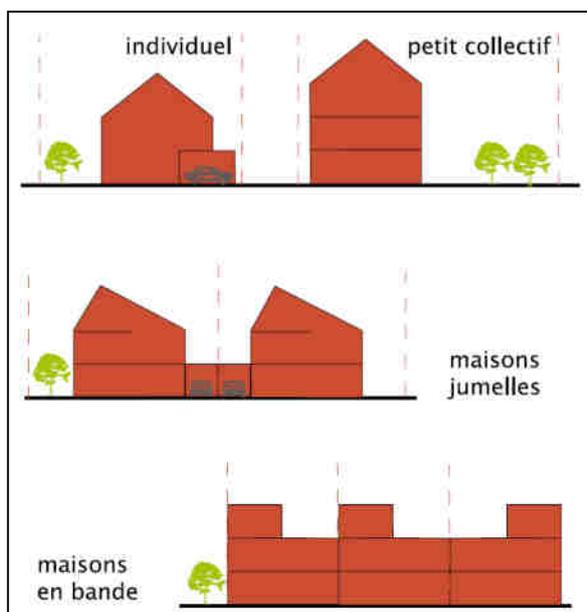
- ↳ Penser les espaces publics (de loisirs et de circulation) comme des lieux de partage et de rencontre : hiérarchiser la trame viaire et la rattacher à celle existante en limitant, dans la mesure du possible, les voies sans issues
- ↳ Intégrer les modes doux pour encourager leur pratique vers les principaux équipements et commerces de proximité
- ↳ Réaliser l'aménagement des espaces publics avec des matériaux pérennes, nécessitant peu d'entretien et autorisant divers usages.



Exemple de cheminements doux

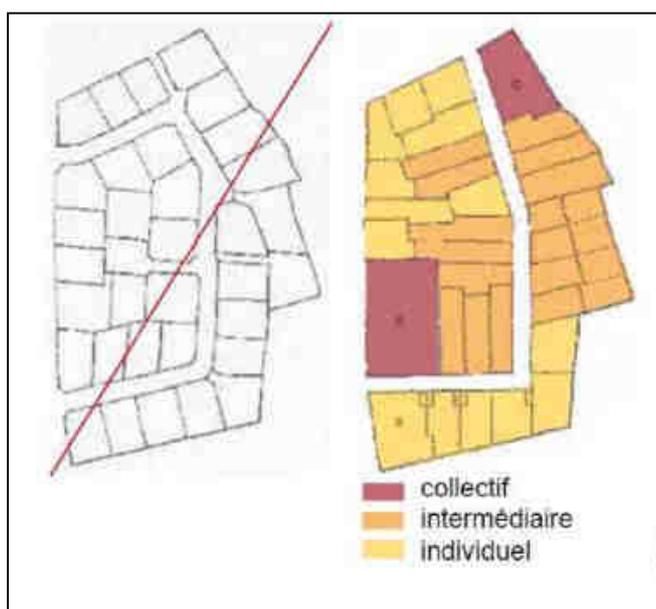
Introduire de la mixité par les formes urbaines

- ↳ Construire des formes urbaines diverses (habitat intermédiaire, logements individuels mitoyens...) pour dynamiser le paysage urbain et améliorer la qualité du cadre de vie en intégrant des variations dans le bâti.
- ↳ Proposer une diversité des typologies et des formes de logements pour accueillir des populations diverses et enrichir la mixité sociale de l'espace urbain.

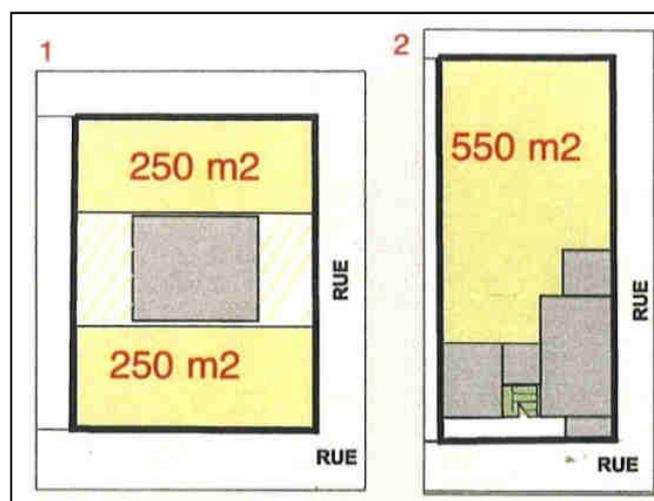


Exemple d'habitat intermédiaire (Fillé – 72)

Exemples de diversité de formes urbaines.
Source : CAUE 69



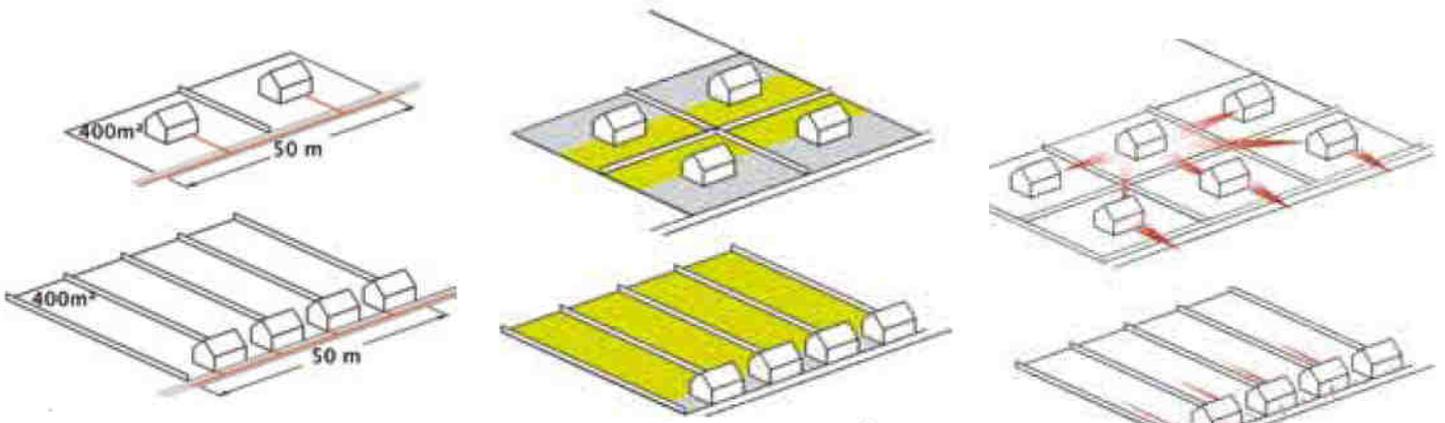
Exemple de découpage parcellaire à l'échelle d'un quartier, offrant une diversité dans la forme et la taille des parcelles



Exemple d'implantation possible du bâti en fonction de la forme de la parcelle

Encourager la construction d'un bâti économe en espace

- ↳ Implanter les habitations en bordure de voie pour optimiser les parcelles :
 - en maîtrisant mieux les vues et les vis-à-vis entre les habitations ce qui permet de plus de créer des jardins privatifs plus intimes à l'arrière,
 - en limitant les surcoûts liés aux raccordements aux réseaux existants (ce qui favorise par ailleurs une meilleure qualité de l'eau grâce à la circulation dans les réseaux).



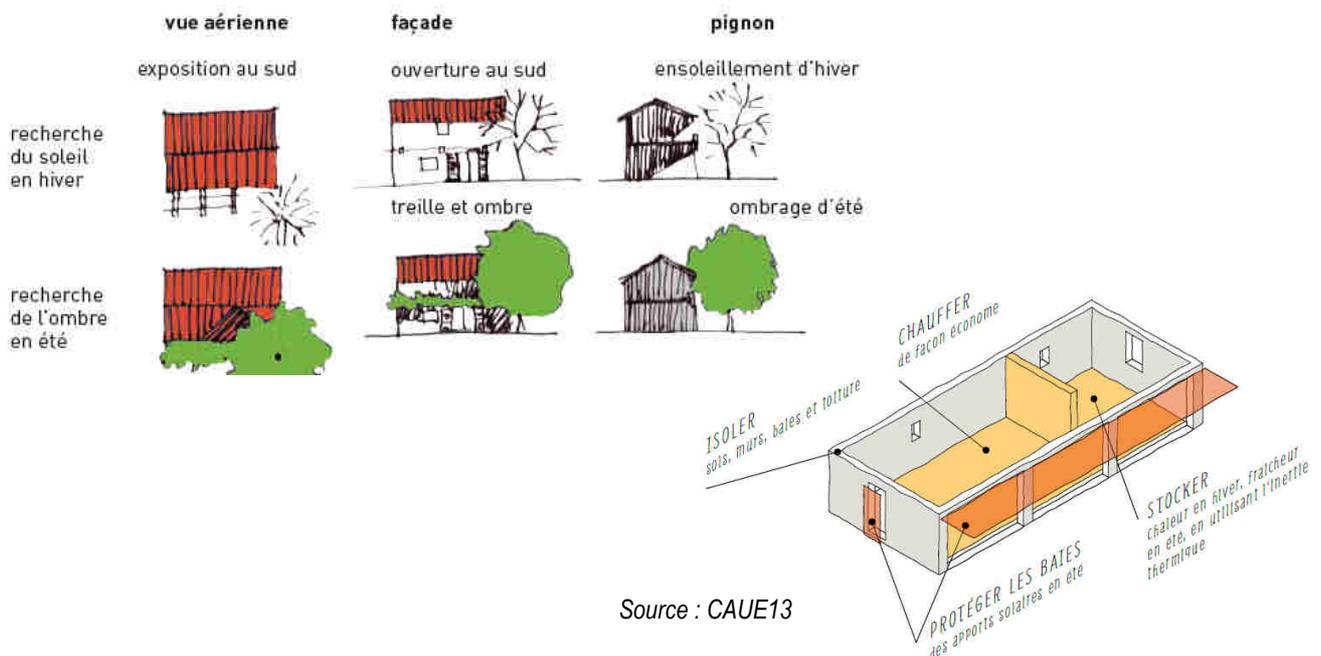
Economie des longueurs de réseaux

Optimisation des espaces verts privatifs

Maîtrise des vues et vis-à-vis

Encourager la construction d'habitat selon les critères bioclimatiques

- ↳ Orientations des parcelles pour se protéger des vents dominants, pour favoriser un bon ensoleillement d'hiver...
- ↳ Inciter à la mise en place de mesures simples comme la mitoyenneté des habitations, également facteur d'économie d'énergie : isolation, chauffage...



Source : CAUE13

Renouveler la gestion de l'eau

- ↳ Favoriser le cycle naturel de l'eau en limitant l'imperméabilisation des surfaces
- ↳ Mettre en œuvre des matières poreuses et drainantes dans les aménagements : stabilisés, graviers, sables, gazons... en opposé aux enrobés qui entraînent le ruissellement.
- ↳ Temporiser et stocker les eaux pluviales en utilisant les techniques alternatives : noues, ...
- ↳ Limiter la consommation d'eau potable en réutilisant cette eau pour l'entretien des espaces, l'arrosage...



Exemple de noue paysagère – Zone résidentielle Azay-sur-Thouet 79 - Source: ECCE TERRA



Exemple d'allée réalisée en revêtement alvéolaire engazonné. Source: Pays de Gâtines – Parthenay

Optimiser la gestion des espaces

- ↳ Les usages communs peuvent utilement être regroupés sur des espaces collectifs : stationnement, gestion des déchets...
- ↳ Pour la gestion des déchets, des aménagements pourront être dimensionnés pour permettre la pratique du tri collectif et être abordables facilement par les organismes de collecte = point de regroupement.



Exemple d'abri vélos et poubelles
Source: CAUE 72

Programmation des logements

Numéro d'OAP	Secteur d'OAP	Surface	Densité minimale à respecter (rapport de compatibilité)	Nombre minimum de logements à créer (objectif à atteindre)
1	Rue des Commaillères	1800 m ²	15 logements / ha	3
2	La Mulottière	1 ha		15
3	Rue du Gué Bolin	3700 m ²		5
4	Arrières du cimetière	3300 m ²		5
5	La Poissonnière	3800 m ²		6
6	Le Petit Vouvray	1800 m ²		3
7	1AUh Commaillères ouest	4600 m ²	13 logements / ha	6
8	1AUh Commaillères est	6800 m ²	25 logements / ha	17
9	1AUh rue du Maréchal Reille	1,2 ha	17 logements / ha	20
TOTAL		4,78 ha	16,7 logements / ha	80

Orientations d'aménagement

OAP 1 - rue des Commaillères, à vocation d'extension de l'habitat

Surface : 1800 m²

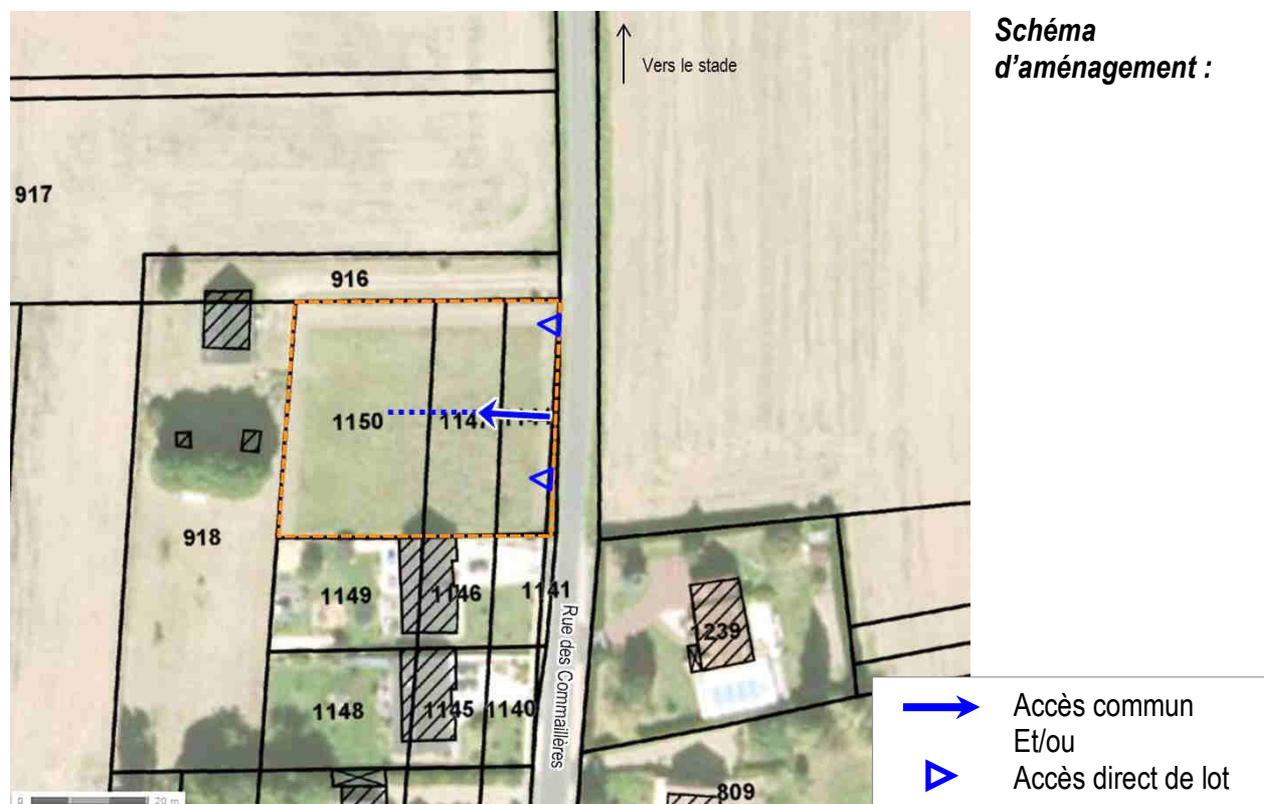
Programmation de logements : environ 3

ETAT DES LIEUX

- **Localisation** : le secteur constitue un vide urbain. Il se localise au nord de l'agglomération, le long de la rue des Commaillères, dans le prolongement de l'habitat pavillonnaire implanté en linéaire le long de la voie. Une parcelle bâtie en retrait de la rue des Commaillères se localise sur les arrières du secteur.
- **Occupation du sol** : le secteur est actuellement occupé par des terres enherbées, sans vocation agricole.
- **Relief** : le terrain est plat et ne présente pas de contrainte pour l'aménagement.
- **Accès** : le secteur est accessible directement depuis la rue des Commaillères.
- **Réseaux** : le secteur est desservi par les réseaux d'eau, d'électricité et d'assainissement collectif.

PRINCIPES D'AMENAGEMENT

L'accès au secteur se fera directement depuis la rue des Commaillères, soit par un accès commun desservant plusieurs lots, soit par un ou des accès direct des lots sur la rue.



OAP 2 – la Mulottière, à vocation d’extension de l’habitat

Surface : 1 hectare

Programmation de logements : environ 15

ETAT DES LIEUX

- **Localisation** : le secteur constitue un vide urbain. Il se localise au nord-ouest de l’agglomération, sur les arrières de la RD28, au carrefour de la rue de la Châtaigneraie et de la rue de la Mulottière.
- **Occupation du sol** : le secteur est actuellement compris dans une parcelle privée et est occupé par des boisements.
- **Relief** : le terrain présente une légère pente vers le sud, ne présentant pas une contrainte pour l’aménagement.
- **Accès** : le secteur est accessible directement la rue de la Châtaigneraie et la rue de la Mulottière.
- **Réseaux** : le secteur est desservi par les réseaux d’eau, d’électricité et d’assainissement collectif.

PRINCIPES D’AMENAGEMENT

ACCES ET VOIRIE

Le secteur sera desservi par au moins deux accès commun afin de permettre l’urbanisation des lots en profondeur. Ces accès communs seront créés sur la rue de La Châtaigneraie et la rue de la Mulottière.

Ils seront reliés par une voirie principale, structurante à l’échelle du futur quartier. Cette voie, tout en assurant un bon fonctionnement de l’ensemble du secteur, sera dimensionnée de manière à réduire au maximum sa largeur d’emprise (type voirie partagée avec caniveau central).

Les voies secondaires éventuellement créées seront traitées comme tel et devront être clairement différenciées du gabarit de la voie principale afin d’assurer une bonne hiérarchisation des voies de circulation et une bonne lecture du fonctionnement urbain de la zone (type venelle ou petite impasse à privilégier).

Des accès directs de lots seront possibles sur la rue de La Châtaigneraie ou la rue de la Mulottière, étant donné le faible trafic existant sur ces voies (enjeux de sécurité routière faibles).

NB: les positions des accès et des voies sur le schéma sont indicatives.

INTEGRATION PAYSAGERE

Les défrichements nécessaires devront permettre d’assurer le confort de jour des parcelles (ensoleillement).

Les plus beaux arbres seront à conserver afin de préserver l’ambiance boisée générale.

ORIENTATION ET IMPLANTATIONS DES CONSTRUCTIONS

Afin de s’insérer dans la pente et de bénéficier au maximum de l’apport d’énergie solaire, les façades principales des constructions seront implantées préférentiellement :

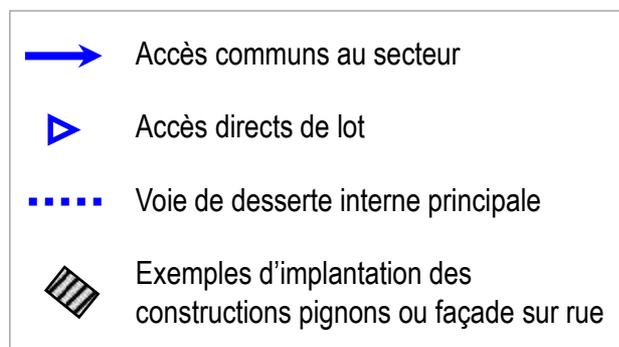
- Par rapport à la rue de la Mulottière : au sud, en parallèle de la voie,
- Par rapport à la rue de la Châtaigneraie, au sud-ouest, en pignon sur rue.

Les constructions seront implantées de préférence sur au moins une limite parcellaire.

GESTION DES EAUX PLUVIALES

Le traitement des eaux pluviales se fera à ciel ouvert : fossés, noues paysagères, ...

Schéma d'aménagement :



OAP 3 – rue du Gué Bolin, à vocation d'extension de l'habitat

Surface : 3700 m²

Programmation de logements : environ 5

ETAT DES LIEUX

- **Localisation** : le secteur se localise le long de la rue du Gué Bolin pour sa partie sud, et sur les arrières de cette même rue pour sa partie nord.
- **Occupation du sol** : le secteur est actuellement compris dans des parcelles privées et est occupé par des espaces de jardins et un terrain de tennis.
- **Relief** : le terrain est plat, ne présentant pas une contrainte pour l'aménagement.
- **Accès** : le secteur est accessible depuis la rue du Gué Bolin.
- **Réseaux** : le secteur est desservi par les réseaux d'eau, d'électricité et d'assainissement collectif.

PRINCIPES D'AMENAGEMENT

Pour la partie nord des terrains, localisée sur les arrières de la rue du Gué Bolin : la desserte des lots se fera par deux accès communs depuis la rue du Gué Bolin. Ces accès seront reliés par une voie étroite de type venelle d'une largeur d'environ 4 mètres. Les constructions seront préférentiellement implantées en pignon sur la voie, permettant une orientation des façades principales vers le sud/sud-ouest, permettant de profiter des apports énergétiques du soleil.

Pour la partie sud du secteur, les accès directs des lots pourront se faire directement sur la rue du Gué Bolin.

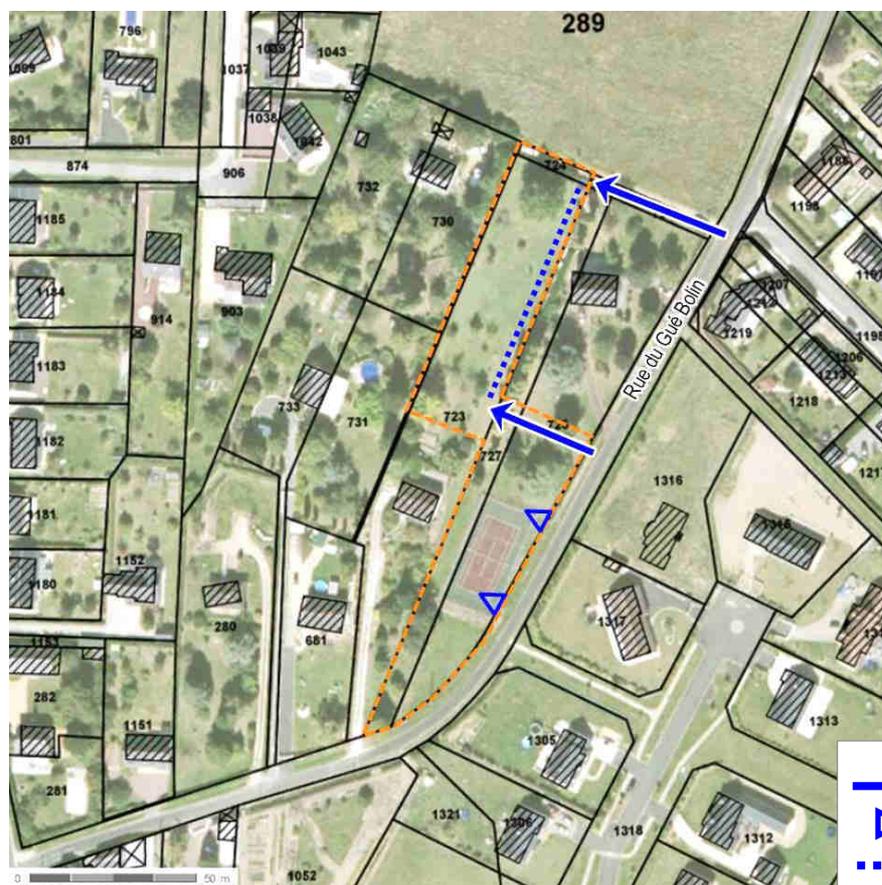


Schéma
d'aménagement :

- Accès communs au secteur
- ▷ Accès directs de lot
- ⋯ Voie de desserte

OAP 4 – arrière du cimetière, à vocation d’extension de l’habitat

Surface : 3300 m²

Programmation de logements : environ 5

ETAT DES LIEUX

- **Localisation** : le secteur se localise sur les arrières du cimetière jusqu’en limite de la RD 28. Il correspond à un secteur enclavé dans cœur du bourg.
- **Occupation du sol** : les terrains sont actuellement enherbés, sans vocation agricole.
- **Relief** : le terrain est globalement plat, ne présentant pas une contrainte pour l’aménagement.
- **Accès** : le secteur est accessible depuis la place du cimetière.
- **Réseaux** : le secteur est desservi par les réseaux d’eau, d’électricité et d’assainissement collectif.

Photos du secteur



PRINCIPES D'AMENAGEMENT

ACCES ET LIAISONS DOUCES

Le secteur sera desservi par un ou plusieurs accès communs depuis la place du Cimetière et/ou la RD28.

Une voirie, de type voirie partagée de faible largeur, permettra de desservir les lots. Une placette sera éventuellement aménagée en partie terminale si la réalisation de deux accès ne s'avère pas faisable. .

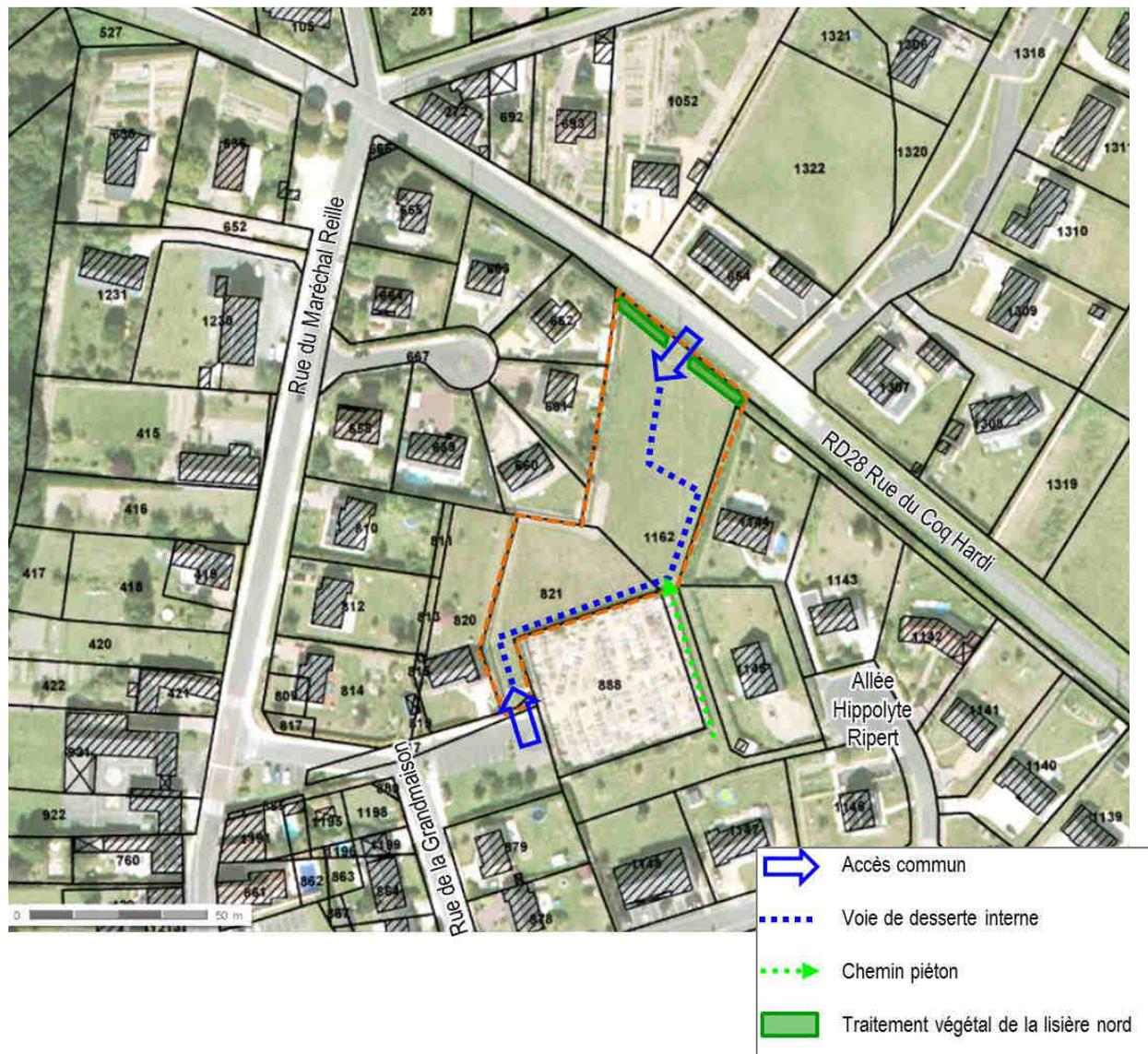
Une liaison piétonne sera aménagée sur la partie est du cimetière, pour permettre de rejoindre facilement le quartier depuis l'allée Hippolyte Rupert.

INSERTION PAYSAGERE

La lisière urbaine avec la RD 28 sera végétalisée.

De préférence, par une haie arbustive et des arbres en mélange, type haie bocagère. Dans le cas de l'utilisation de grillage, celui-ci sera à grosses mailles pour permettre une transparence de la végétation.

Schéma d'aménagement :



OAP 5 – « Poissonnière », à vocation d'extension de l'habitat

Surface : 3800 m²

Programmation de logements : environ 6

ETAT DES LIEUX

- **Localisation** : le secteur se localise au sud-est de l'agglomération, le long de la RD28 et au sud du quartier existant de la rue de La Poissonnière.
- **Occupation du sol** : le secteur est actuellement occupé par des parcelles enherbées, sans vocation agricole.
- **Relief** : le terrain est plat, ne présentant pas une contrainte pour l'aménagement.
- **Accès** : le secteur est accessible depuis la rue de la Poissonnière. Une liaison douce permet un accès sur la RD28, face à l'allée menant vers Châtenay.
- **Réseaux** : le secteur est desservi par les réseaux d'eau, d'électricité et d'assainissement collectif.

PRINCIPES D'AMENAGEMENT

ACCES ET LIAISONS DOUCES

Le secteur sera desservi par un accès viaire commun à l'ensemble de la zone, qui prendra appui sur la rue de la Poissonnière afin de créer un carrefour structurant reliant les deux quartiers.

Une voie en impasse sera aménagée à l'intérieur du secteur pour permettre la desserte des lots en profondeur. Une placette sera aménagée en partie terminale. Elle s'ouvrira sur une liaison douce reliant le futur quartier à l'allée de la Scierie.

La liaison douce existante vers la RD28 sera conservée.

INSERTION PAYSAGERE

La lisière urbaine en façade est sur la RD28 sera traitée par la création d'une bande plantée, non constructible. Les plantations seront de type haie arbustive bocagère. Dans le cas de l'utilisation de grillage, celui-ci sera à grosses mailles pour permettre une transparence de la végétation.

Schéma d'aménagement :



- ACCES**
-  Un accès commun pour desservir l'ensemble du secteur, à localiser face à la rue de la Poissonnière afin de marquer le carrefour.
 -  création d'une voirie interne de desserte des lots
 -  Pas de création d'accès sur la RD28
- LIAISONS DOUCES**
-  Continuités piétonnes existantes à maintenir et à relier au secteur
- INTÉGRATION PAYSAGÈRE**
-  Création d'une bande plantée en lisière Est du secteur. Plantations à réaliser en limite de la RD 28

OAP 6 – Le Petit Vouvray, à vocation d'extension de l'habitat

Surface : 1800 m²

Programmation de logements : environ 3

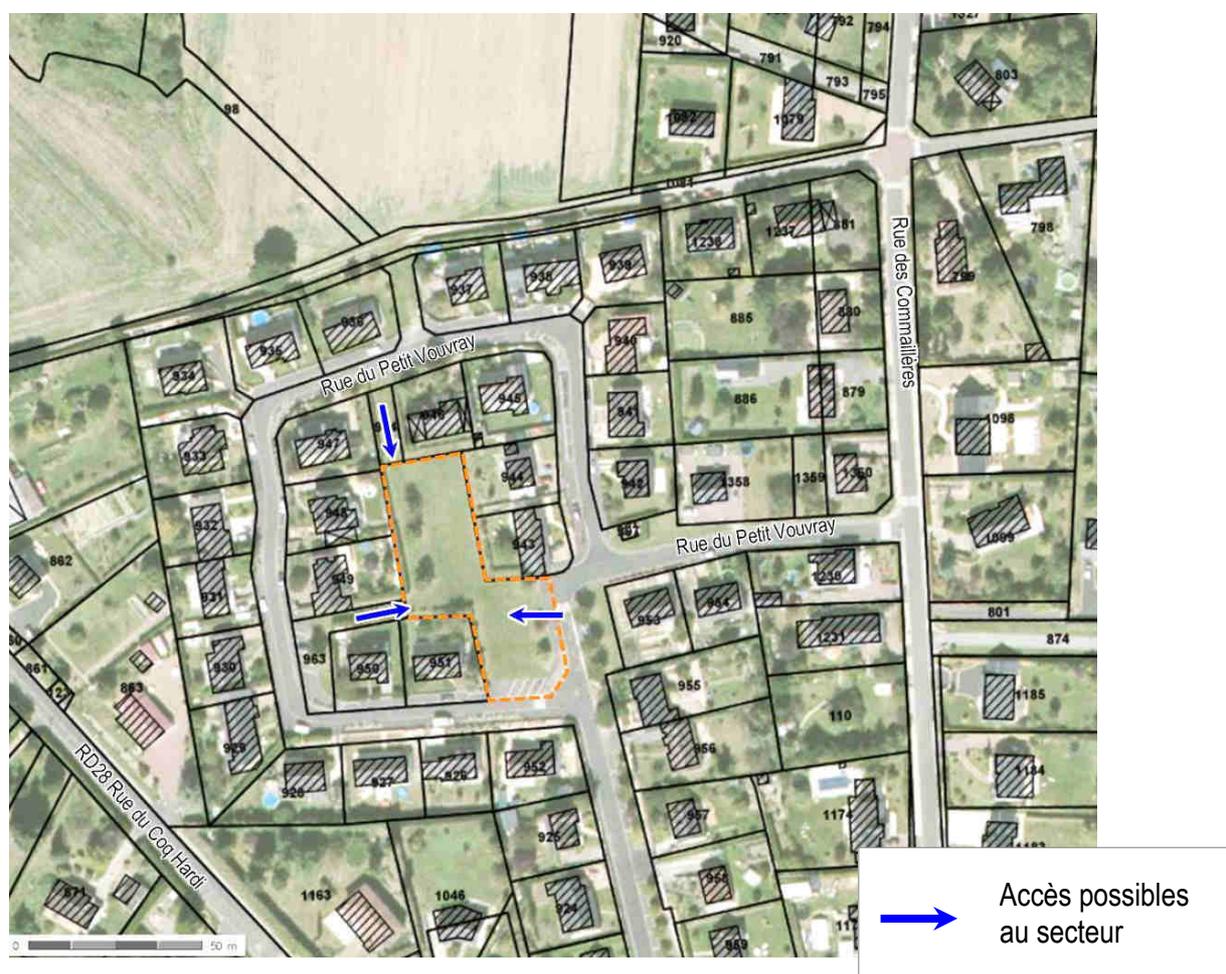
ETAT DES LIEUX

- **Localisation** : le secteur se localise au nord de l'agglomération, sur les arrières du quartier du Petit Vouvray.
- **Occupation du sol** : le secteur est actuellement occupé par des parcelles enherbées, sans vocation agricole.
- **Relief** : le terrain est plat, ne présentant pas une contrainte pour l'aménagement.
- **Accès** : le secteur est accessible en trois points depuis la rue du Petit Vouvray.
- **Réseaux** : le secteur est desservi par les réseaux d'eau, d'électricité et d'assainissement collectif.

PRINCIPES D'AMENAGEMENT

L'accès au secteur se fera depuis la rue du Petit Vouvray. Plusieurs accès sont possibles, notamment à travers les parcelles n°963 et 964, de propriété communale. Il pourra s'agir d'accès communs et/ou d'accès directs de lot.

Schéma d'aménagement :



OAP 7 – secteur 1AUh rue des Commaillères Ouest, à vocation d’extension de l’habitat

Surface : 4600 m²

Programmation de logements : environ 6

ETAT DES LIEUX

- **Localisation** : le secteur se localise au nord de l’agglomération, en continuité immédiate de l’urbanisation de la rue des Commaillères côté Ouest, jusqu’à la dernière parcelle bâtie isolée (parcelles n°87-88)
- **Occupation du sol** : le secteur est actuellement occupé par des terres agricoles exploitées.
- **Relief** : le terrain est plat, ne présentant pas une contrainte pour l’aménagement.
- **Accès** : le secteur est accessible depuis la rue des Commaillères.
- **Réseaux** : le secteur est desservi par les réseaux d’eau, d’électricité, d’eaux pluviales et d’assainissement collectif. L’ensemble des réseaux passe sur la rue des Commaillères. Une borne incendie est existante au carrefour Filonnière/Commaillères.

Photo du secteur



PRINCIPES D'AMENAGEMENT

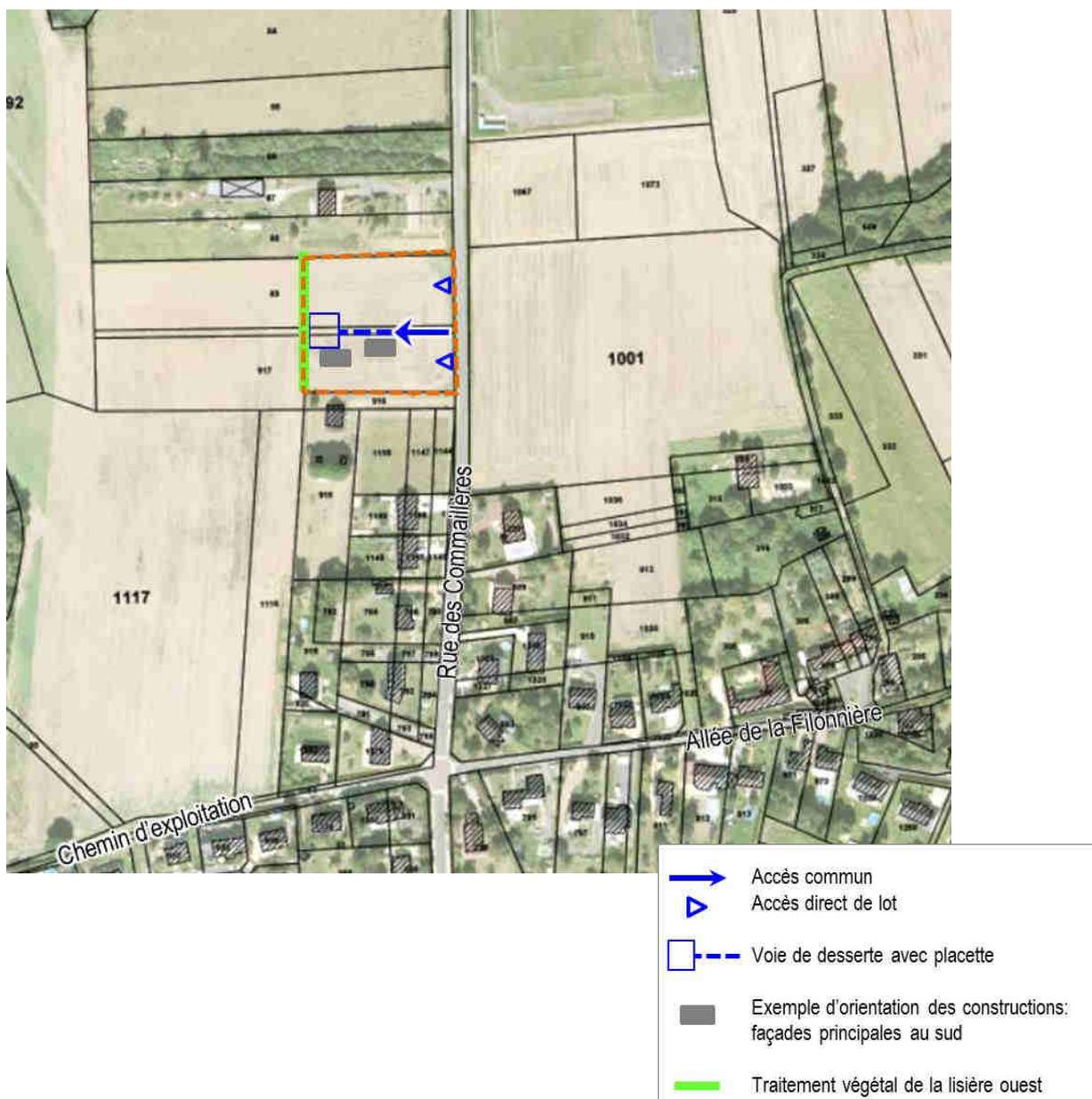
L'accès au secteur se fera depuis la rue des Commailères, par un accès commun et/ou des accès directs des lots. Une voirie interne se terminant en placette assurera la desserte des lots en profondeur.

Les façades principales des constructions seront orientées de préférence vers le sud afin de bénéficier au maximum de l'apport d'énergie solaire.

Les constructions seront implantées de préférence sur au moins une limite parcellaire.

En lisière de la zone agricole (façade ouest du secteur), un accompagnement végétal et paysager devra être créé, ceci afin d'améliorer la qualité du projet urbain et de réduire l'impact paysager du futur quartier. Cet accompagnement végétal permettra également de protéger les nouveaux habitants des nuisances éventuelles liées à l'activité agricole à proximité.

Schéma d'aménagement :



OAP 8 – secteur 1AUh rue des Commaillères Est, à vocation d’extension de l’habitat

Surface : 6800 m²

Programmation de logements : environ 17

ETAT DES LIEUX

- **Localisation** : le secteur se localise au nord de l’agglomération, en continuité immédiate de l’urbanisation existante, sur des terres enclavées à l’ouest et au sud par de l’habitat pavillonnaire, à l’est par des boisements et une habitation.
- **Occupation du sol** : le secteur est actuellement occupé par des terres agricoles exploitées.
- **Relief** : le terrain est plat, ne présentant pas une contrainte pour l’aménagement.
- **Accès** : le secteur est accessible depuis l’allée de la Filonnière (parcelle n°1026) et la rue des Commaillères.
- **Réseaux** : le secteur est desservi par les réseaux d’assainissement collectif, de collecte des eaux pluviales, d’eau potable et d’électricité. L’ensemble des réseaux passe sur la rue des Commaillères et l’allée de la Filonnière. Une borne incendie est existante au carrefour Filonnière/Commaillères.

Photo du secteur depuis l’allée de la Filonnière



Photo du secteur depuis la rue des Commaillères :



PRINCIPES D'AMENAGEMENT

ACCES ET VOIRIE

Le secteur sera desservi par deux accès communs:

- l'un au sud depuis la parcelle n°1026 Allée de la Filonnière ;
- L'autre au nord depuis la rue des Commaillères.

Ces accès communs pourront être distinctement soit à double sens soit à sens unique. Dans ce dernier cas, une de voirie mixte de faible largeur sera privilégiée (type venelle avec caniveau central).

Ces deux accès communs seront reliés par une voie de desserte interne du secteur. Il s'agira de la voie principale dont le traitement devra permettre de l'identifier comme tel.

Afin de desservir les lots en profondeur côté Est, une voie secondaire terminée par une placette sera aménagée.

Une accroche de voirie sera prévue au nord du secteur afin de laisser une possibilité d'évolution de l'urbanisation vers le nord en direction du stade,.

LIAISONS DOUCES

L'ensemble du quartier sera irrigué par un maillage de liaisons douces.

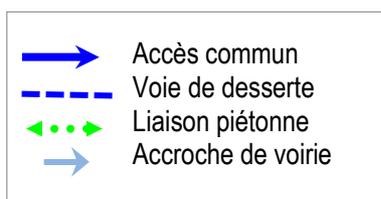
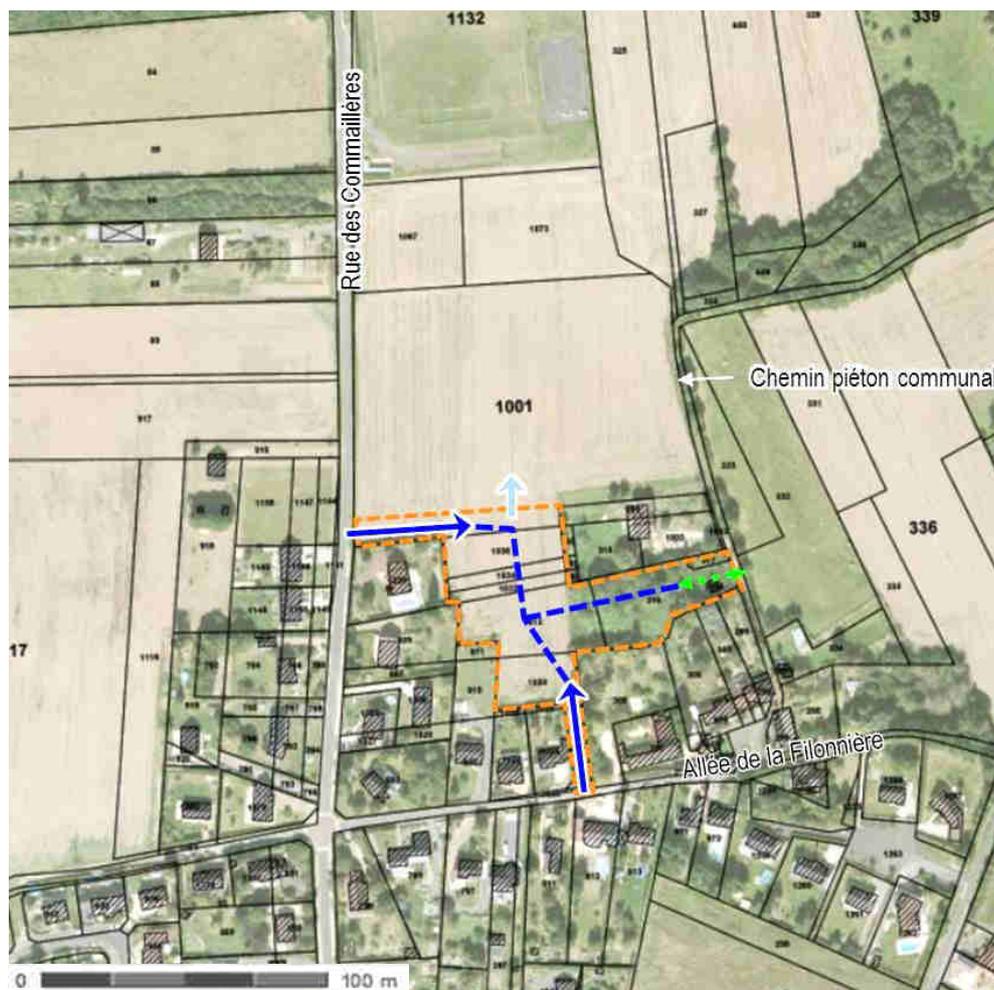
Plus particulièrement, un accès piéton sera prévu côté Est du secteur, afin de rejoindre le chemin communal en lisière.

MIXITE URBAINE ET SOCIALE

Les constructions nouvelles devront s'intégrer dans un programme d'aménagement d'ensemble de la zone.

Le programme de logements assurera une diversité de l'offre tant dans la taille des parcelles que dans la typologie de l'habitat : logements sociaux, intermédiaires, individuels groupés, ...

Schéma d'aménagement :



OAP 9 – secteur 1AUh rue du Maréchal Reille, à vocation d’extension de l’habitat

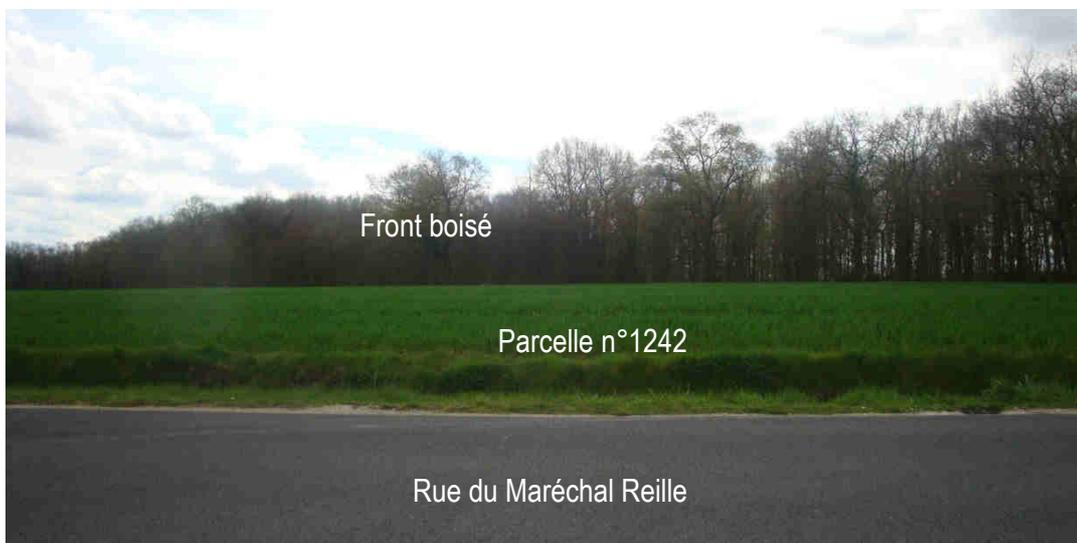
Surface : 1,2 ha

Programmation de logements : environ 20

ETAT DES LIEUX

- **Localisation** : le secteur se localise au sud de l’agglomération, en continuité immédiate de l’urbanisation existante, jusqu’à la lisière boisée venant fermer l’enveloppe urbaine.
- **Occupation du sol** : le secteur est actuellement occupé par des friches et des terres enherbées, sans vocation agricole.
- **Relief** : le terrain est plat, ne présentant pas une contrainte pour l’aménagement.
- **Accès** : le secteur est accessible depuis la rue du Maréchal Reille.
- **Réseaux** : le secteur est desservi par les réseaux d’assainissement collectif, de collecte des eaux pluviales, d’eau potable et d’électricité. L’ensemble des réseaux passe sur la rue du Maréchal Reille.

Photos du secteur depuis la rue du Maréchal Reille :



PRINCIPES D'AMENAGEMENT

ACCES ET VOIRIE:

Le secteur sera desservi par au moins deux accès communs sur la rue du Maréchal Reille:

- l'un au nord,
- l'autre plus au sud dans le prolongement de l'Allée de la Scierie afin de marquer le carrefour.

Ces accès principaux seront reliés par une voie de desserte traversante afin de structurer le futur quartier et de l'intégrer complètement au fonctionnement du reste de l'agglomération. Le profil de cette voie structurante (largeur, traitement, ...) sera conçu afin de pouvoir l'identifier comme telle.

Des voiries plus légères de type venelle seront privilégiées pour la desserte des lots en profondeur du quartier. Les voies en impasse seront limitées à la desserte de quelques logements seulement (3 ou 4 maximum).

Des accès directs de lots depuis la rue du Maréchal Reille seront possibles, notamment dans la partie sud du secteur.

ESPACE PUBLIC ET LIAISONS PIETONNES:

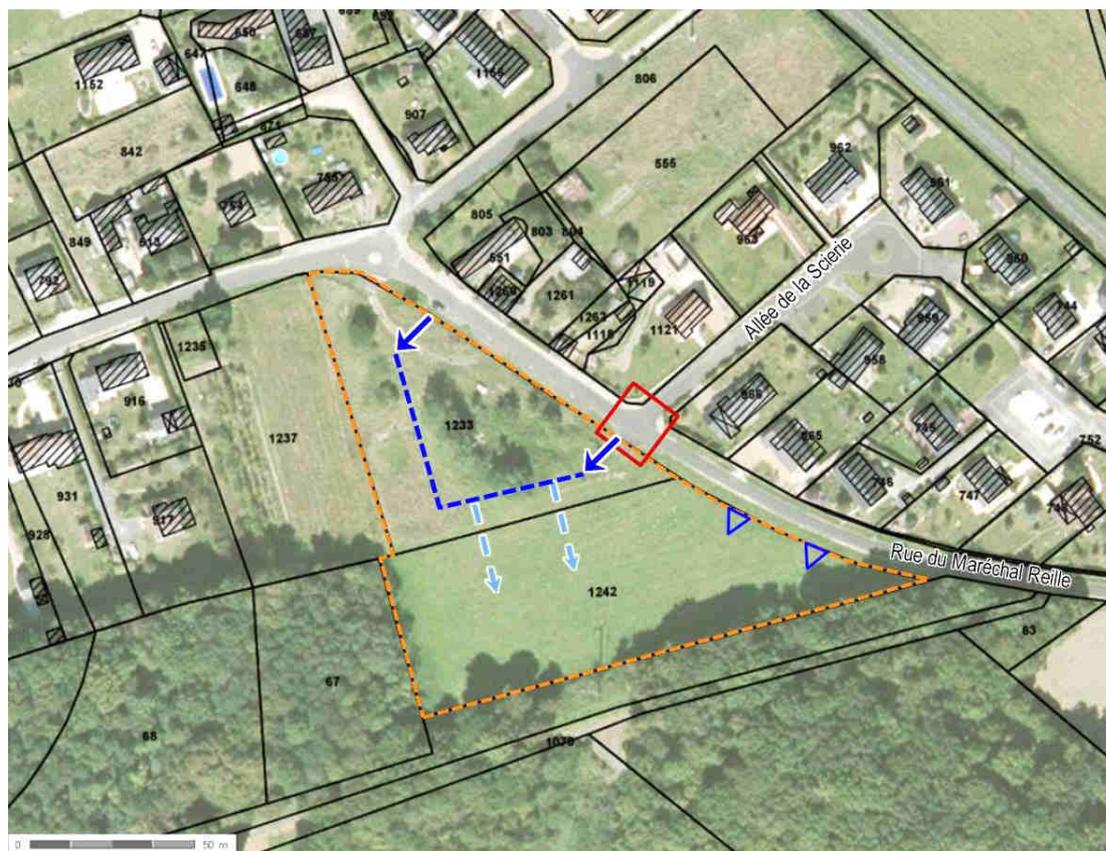
L'ensemble du secteur sera irrigué par un réseau de cheminements doux. Plus particulièrement, des raccordements piétons seront organisés à l'intérieur du secteur.

MIXITE URBAINE ET SOCIALE

Le programme de logements assurera une diversité de l'offre tant dans la taille des parcelles que dans la typologie de l'habitat : logements sociaux, intermédiaires, individuels groupés, ...

En fonction des opportunités, le projet pourra intégrer du petit collectif.

Schéma d'aménagement :



<ul style="list-style-type: none">  Accès commun  Accès direct de lot  Voie de desserte interne 	<ul style="list-style-type: none">  Voies secondaires  Carrefour à marquer 	
---	--	--