

SAINT-MARC-LA-LANDE

URBANISATION GENERALE

La commune comporte quatre sites de projet à vocation habitat situés en continuité immédiate du bourg. L'habitat développé sera essentiellement individuel. Une densité minimale de 10 logements à l'hectare devra être visée soit :

- **La Donnelière** : 4 logements au minimum à réaliser sur une surface aménageable de 0.46 ha sous la forme d'une opération d'aménagement d'ensemble
- **Les Ormeaux** : 6 logements au minimum à réaliser sur une surface aménageable de 0.64 ha sous la forme d'une opération d'aménagement d'ensemble
- **Parking** : 4 logements au minimum à réaliser sur une surface aménageable de 0.45 ha sous la forme d'une opération d'aménagement d'ensemble
- **Les Chênes** : 6 logements au minimum à réaliser sur une surface aménageable de 0.64 ha sous la forme d'une opération d'aménagement d'ensemble
- **Le Verger** : secteur de préservation de l'identité naturelle et paysagère du site de la carrière en accompagnement d'un projet de valorisation loisirs / tourisme.

ORGANISATION GLOBALE DU SITE ACCES ET DESSERTE INTERNE

La Donnelière : la desserte du site s'effectuera via la rue de la Fontaine aux Groles

Les Ormeaux : la desserte du site s'effectuera via la rue de la Fontaine aux Groles d'une part et par la rue des Ormeaux d'autre part

Parking : la desserte du site s'effectuera via la voie communale N° 1 rue des Antonins

Les Chênes : la desserte du site s'effectuera via la rue du Baume d'une part et au travers du lotissement les Grands Chênes, en bordure Nord-Est du site, d'autre part.

Le Verger : Accès sécurisé depuis la RD134. Les conditions d'accès seront définies en partenariat avec le Département.

ACCESSIBILITE

Tous les aménagements y compris extérieurs devront permettre une accessibilité pour les personnes à mobilité réduite.

IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS

La conception des nouvelles constructions privilégiera une orientation Sud pour les pièces principales afin qu'elles bénéficient au maximum des apports solaires.

Chaque opération doit chercher à préserver l'intimité des parcelles riveraines et maîtriser les vis-à-vis en s'appuyant, isolément ou de façon combinée sur les éléments suivants, en fonction de la configuration des sites et de la future opération :

- Hauteur limitée des constructions
- Implantation, décalages et décrochés
- Disposition et/ou typologie des ouvertures des futures constructions
- Réalisation de filtre végétal et/ou minéral

LES HAUTEURS DES CONSTRUCTIONS

Le plan de composition urbaine de chaque aménagement devra éviter la création de masques occasionnés par des ombres portées entre les constructions. Il s'agit d'éviter tout effet défavorable à la perception de la lumière naturelle.

LIAISONS DOUCES

Des circulations réservées aux piétons et aux cycles seront aménagées de façon à rendre les sites perméables et ouverts au reste du tissu urbain. Les parcours piétons indépendants des voiries auront une largeur minimale de 1.50m dégagée de tout obstacle. Un soin particulier sera apporté à leur qualité en termes d'accompagnement végétal.

DIMENSIONNEMENT ET TRAITEMENT DES VOIRIES INTERNES

Les nouvelles voies créées seront carrossables et devront permettre l'utilisation des véhicules assurant un service public, si cette circulation et cette utilisation sont nécessaires.

Les voies internes devront obligatoirement intégrer des espaces de circulation dédiés aux piétons et aux cycles. Elles devront éviter les surlargeurs de chaussée, facteurs d'accélération de la vitesse automobile et d'imperméabilisation des sols.

Les bordures des voies pourront faire l'objet d'un accompagnement végétal afin de favoriser leur intégration paysagère (alignement d'arbres, bandes vertes enherbées pouvant intégrer des noues, fossés, et cheminements piétons et cycles).

MAINTIEN DE LA STRUCTURE PAYSAGERE DU SITE

Le patrimoine végétal identifié au schéma d'orientation devra, dans la mesure du possible, être préservé et valorisé lors de l'aménagement. Dans ce sens, une attention particulière doit être portée aux implantations de la voie de desserte et des accès potentiels afin de garantir le maintien des arbres et des haies remarquables.








Le Verger : les grands ensembles paysagers créés lors de la remise en état du site (boisements, prairies, plan d'eau) seront conservés par les projets à mettre en œuvre. Les constructions et installations autorisées concourront à la valorisation paysagère du site.

GESTION DE L'EAU





Les ouvrages seront intégrés aux aménagements paysagers et participeront à la qualité des espaces publics.

LEGENDE






Principes viaires à créer

-  Accès à créer
-  Desserte directe depuis la voie existante (le nombre de flèches et leur positionnement ne sont qu'indicatifs)
-  Voie de desserte interne à créer (tracé à adapter lors de l'aménagement de la zone)
-  Principe de desserte viaire à créer
-  Raccordement au maillage existant
-  Cheminement doux
-  Sécurisation du carrefour





Principes paysagers

-  Cône de vue à maintenir lors de l'aménagement de la zone
-  Patrimoine végétal à préserver et valoriser en tout ou partie lors de l'aménagement :
-  - Haie bocagère
-  - Espace boisé ou transition paysagère à maintenir ou à créer

Principes urbains

-  Secteur en extension à dominante d'habitat : densité minimale de 10 logements à l'hectare
-  Vaste dent creuse : densité minimale de 10 logements à l'hectare
-  Secteur en extension à dominante économique
-  Patrimoine bâti à préserver en tout ou partie lors de l'aménagement
-  Phasage

Principes de prise en compte des paramètres naturels

-  Utilisation de la pente naturelle des terrains dans la gestion des eaux pluviales
-  Création d'un bassin de rétention
-  Prise en compte des zones humides (zone tampon à aménager autour de la zone humide quand celle-ci est incluse dans un site de projet)
-  Prise en compte des zones Natura 2000

