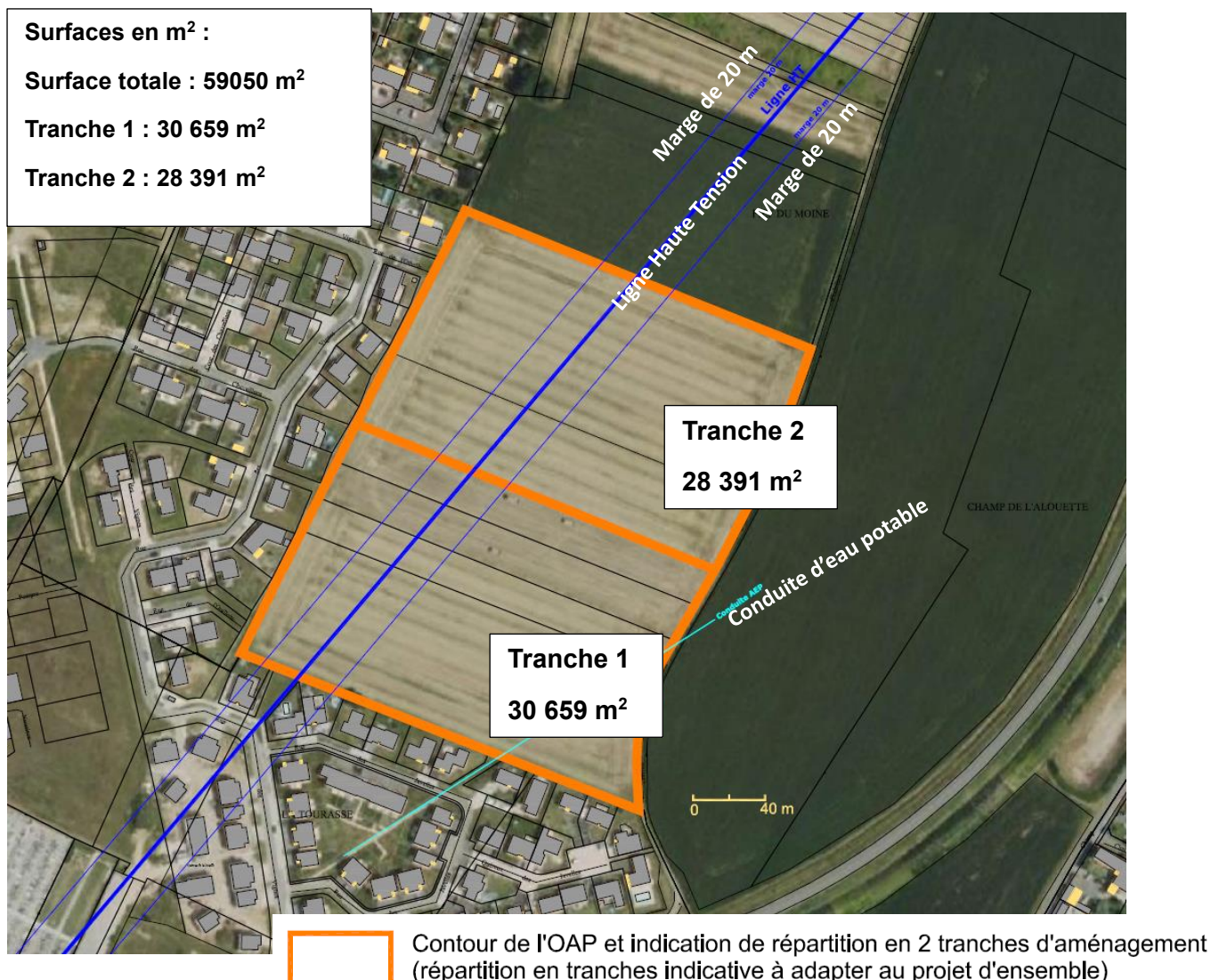


## 2. Orientation d'aménagement et de programmation de la zone 1AU de la Tourasse

### a. Etat actuel



#### Contexte :

La zone 1AU de la Tourasse est une vaste zone à urbaniser de 5,9 ha située dans la continuité de la Zone d'Aménagement Concertée (ZAC) de « la Tourasse », opération à vocation principale de logements et d'équipements en cours d'urbanisation sur une surface de 19 hectares. Elle est issue d'une zone 2AU et ouverte à l'urbanisation par déclaration de projet (prescription du 14 mai 2025).

Il s'agit de proposer une offre diversifiée de logements d'environ 177 logements dont 50 % de logements sociaux soit environ 89 logements.

La commune souhaite à long terme développer l'urbanisation au Nord de cette zone 1AU (en rejoignant la RD 238 / route de Montérault).

Le chemin communal du Paradis constitue une limite d'urbanisation à long terme. Le chemin gardera sa fonction de desserte piétonne (randonnée, liaison douce) et agricole.

Deux amorces de voiries ont été prévues en partie Est de la Tranche 3 de la ZAC. Ces accès comprennent tous les réseaux en attente. Ces amorces sont assez étroites.

La zone 1AU est surplombée par une ligne à Haute Tension qui génère un périmètre d'évitement de 20 m de chaque côté de la ligne. Après études de rayonnement sur une ligne similaire, il s'avère que le rayonnement se fait ressentir autour de 18 m. Il est donc nécessaire de mettre en place un périmètre d'évitement de 20 m.

La partie Sud-Est de la zone est également concernée par la traversée d'une conduite d'eau potable qui doit être préservée de toute urbanisation.

Compte tenu de l'importante surface de la zone 1AU de la Tourasse, l'ouverture à l'urbanisation est envisagée **sur 2 tranches figurées sur le plan ci-dessus. Cette répartition en tranche est une prescription qui peut évoluer à la marge.**

Photos du site :



Amorce de voirie en partie Nord par la rue des Vignes (rue de l'Othello)



Accès potentiel en partie centrale du terrain (emprise étroite ; sens unique ou piéton).



Amorce de voirie en partie Sud par la rue des Vignes (rue de l'Ouillette).



Accès Sud potentiel par la rue des Vignes situé sous la ligne à Haute Tension.

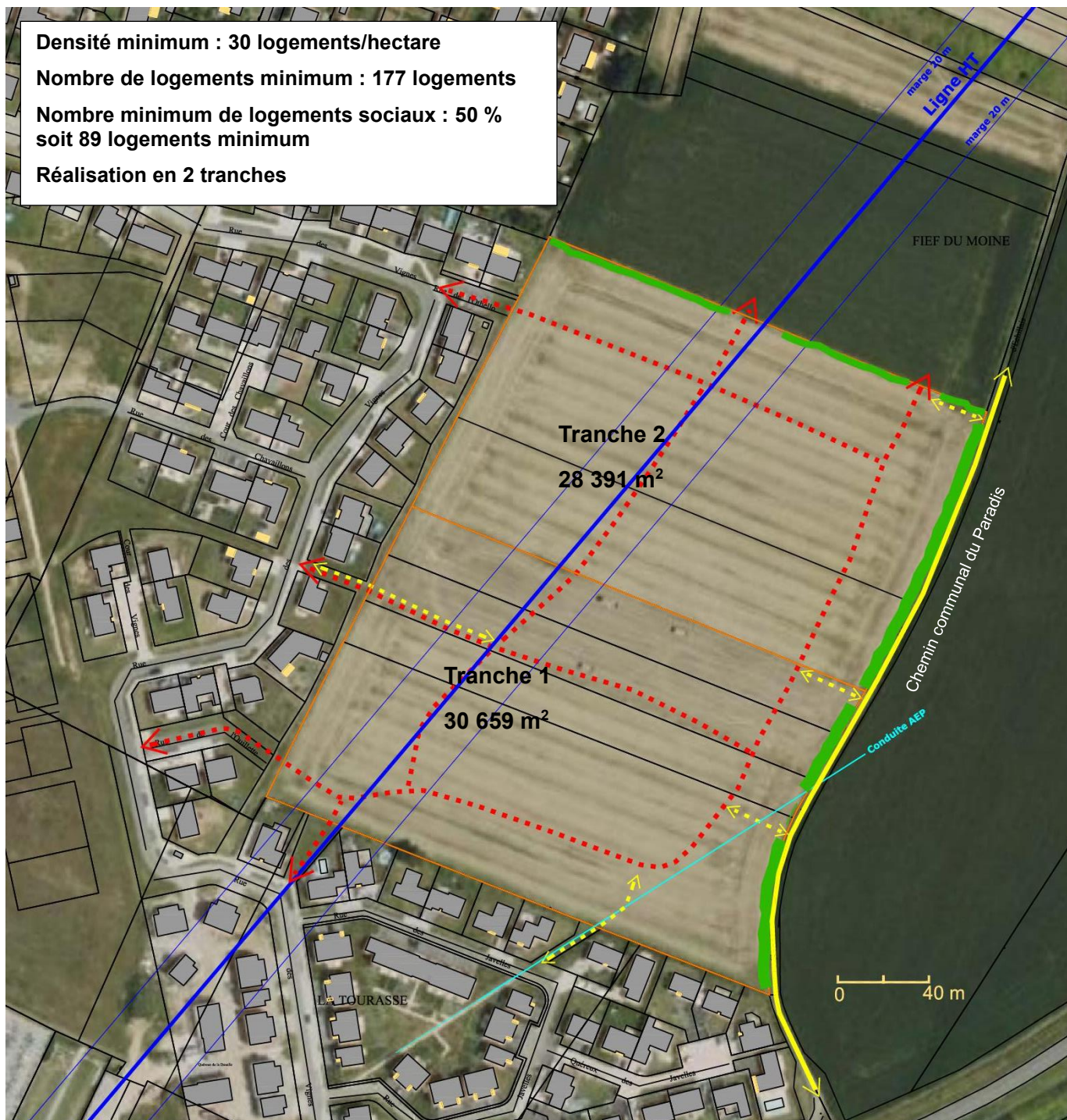







Vue 1 depuis la partie Nord du terrain.



Vue 2 depuis le Chemin du Paradis.

**b. Principes d'aménagement**



-  Contour de l'OAP et indication de répartition en 2 tranches d'aménagement (répartition en tranches indicative à adapter au projet d'ensemble)
-  Principe de voie de desserte à créer (à adapter au projet d'ensemble)
-  Liaison piétonne à privilégier (principe à adapter au projet d'ensemble)
-  Chemin communal existant à conserver et à restaurer
-  Frange paysagère à composer en limite d'espace agricole (haie composée d'essences variées / voir OAP)

**Orientations :**Programme de logements et densité :

- Densité minimale de 30 logements/hectare.
- Nombre de logements minimum de 177 logements.
- Nombre minimum de logements sociaux par tranche d'aménagement : 50 % (soit 89 logements minimum au global). La tranche 1 pourra avoir un taux égal ou supérieur à 50 %. Dans ce cas, le taux de réalisation de logements sociaux de la tranche 2 sera proratisé afin que le taux global soit de 50 % minimum.
- Diversifier les typologies de logements entre maisons individuelles, maisons individuelles groupées, habitation groupé R+1, petits collectifs.

Réalisation en tranches d'aménagement :

- Réalisation en 2 tranches d'aménagement (sur la base d'un avant-projet global définissant les dessertes d'ensemble). La répartition en tranches géographiques figurant sur le plan reste indicative.

Desserte et accès :

- Utiliser les amorces de voiries existantes afin de desservir la zone 1AU.
- Utiliser si besoin les amorces piétonnes situées en partie centrale et Sud de la zone 1AU.
- Les accès véhicules sur le chemin du Paradis sont interdits.
- Favoriser les accotements paysagers (noues permettant une gestion pluviale au plus près du point de chute) et la plantation d'arbres ou de massifs. Limiter au maximum les éléments techniques type bordures hautes.

Circulations piétonnières :

- Préserver et restaurer le chemin communal du Paradis comme liaison douce et agricole. Planter une haie de type « multi-strates » en bordure du chemin afin de composer une réelle frange paysagère sur cette limite d'urbanisation.
- Prévoir des connections piétonnes entre la ZAC existante, le futur quartier, le chemin du Paradis et la partie Nord de la zone 1AU.
- Privilégier les voiries partagées pour les voies secondaires.

Gestion de la bande d'évitement de part et d'autre de la ligne Haute Tension :

- Proscrire l'implantation d'habitation à proximité immédiate de la ligne à Haute Tension dans un périmètre de 20 m de part et d'autre de la ligne.
- Privilégier les zones de stationnements, le passage des voiries, les espaces de gestion du pluvial et les espaces verts dans les périmètres d'évitement.

Franges paysagères, clôtures végétales, espaces verts :

- Planter une frange paysagère de type « multi-strates » comprenant des arbres et arbustes en bordure du chemin du Paradis afin de composer une réelle frange paysagère sur cette limite d'urbanisation (voir OAP sur les haies pages 4 à 7).
- Planter une haie sur la limite Nord de l'opération à l'exception de l'emprise surplombée par la ligne à Haute Tension.
- Proscrire les constructions (annexes, murs maçonnés) en bordure et à proximité directe des franges paysagères afin de préserver les linéaires de haies.
- Pré-verdir les clôtures donnant sur les espaces communs à l'intérieur du futur quartier.
- Prévoir une surface minimale d'espaces éco-aménageables applicable aux lots privatifs afin de favoriser les plantations dans les jardins et la gestion des eaux pluviales.
- Planter les abords des logements collectifs ou intermédiaires afin de favoriser un cadre de vie agréable et une intégration paysagère d'ensemble.

Gestion pluviale :

- Intégrer les principes de la Gestion Intégrée des Eaux de Pluie.
- Gérer les eaux de pluie à la parcelle.
- Privilégier les noues et espaces d'infiltration en pleine terre (comme par exemples des stationnements sur dalle gazon).