

→ COMMUNE DE SAINT MARC SUR COUESNON

PLAN LOCAL D'URBANISME

4



Orientations d'aménagement

→ Dossier d'approbation

PLU	Prescrit	Projet arrêté	Approbation	Modifications
Elaboration	17 janvier 2006	25 septembre 2007	09 septembre 2008	
Révision n°1				

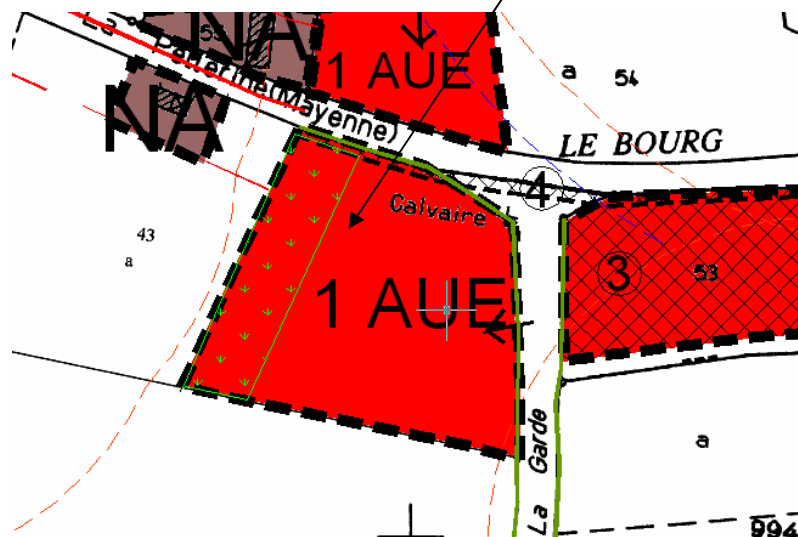


Sommaire

I. ZONE 1 AUE DU CHEMIN DE LA GARDE (7000 m²)	4
1 Aménagement de la zone	4
2 Voirie de desserte et accès aux lots.....	4
3 Desserte par les réseaux	5
4 Implantation des constructions.....	5
5 Hauteur et emprise au sol des constructions.....	5
6 Stationnement	5
7 Végétation à conserver ou à créer	5
a) Aspect général.....	5
b) Création d'une zone tampon verte	6
c) Maintien des haies existantes	6
8 Cheminements piétons.....	6
II. ZONE 1 AUE DU CE N°230 (2000 m²)	7
1 Voirie de desserte et accès aux lots.....	7
3 Desserte par les réseaux	7
4 Implantation des constructions.....	8
5 Hauteur et emprise au sol des constructions.....	8
6 Stationnement	8
7 Végétation à conserver ou à créer	8
7 Cheminements piétons.....	8
III. ZONE 1 AUE DE LA MOTTE (9000 m²)	9
1 Aménagement de la zone	9
2 Voirie de desserte et accès aux lots.....	9
3 Desserte par les réseaux	10
4 Implantation des constructions.....	10
5 Hauteur et emprise au sol des constructions.....	10
6 Stationnement	10
7 Végétation à conserver ou à créer	10
7 Cheminements piétons.....	11
IV. ZONE 1 AUE DE L'ONGRAIS (2300 m²)	12
1 Voirie de desserte et accès aux lots.....	12
2 Implantation des constructions.....	12
3 Hauteur et emprise au sol des constructions.....	12
4 Stationnement	13
5 Végétation à conserver ou à créer	13

V. ZONE 1 AUE SUD (2100 m²)	14
1 Voirie de desserte et accès aux lots.....	14
2 Implantation des constructions.....	14
3 Hauteur et emprise au sol des constructions.....	14
4 Stationnement.....	15
5 Végétation à conserver ou à créer.....	15
VI. ZONE 1 AUH DE LA BOUCHAIS (7000 m²)	16
1 Aménagement de la zone.....	16
2 Voirie de desserte et accès aux lots.....	16
3 Implantation des constructions.....	16
4 Desserte par les réseaux.....	17
5 Hauteur et emprise au sol des constructions.....	17
6 Stationnement.....	17
7 Végétation à conserver ou à créer.....	17

I. ZONE 1 AUE DU CHEMIN DE LA GARDE (7000 m²)



1 Aménagement de la zone

L'aménagement de la zone fera l'objet d'une opération d'ensemble comportant au moins 6 ou 7 logements.

2 Voirie de desserte et accès aux lots

L'accès à la zone 1 AUE du Chemin de la Garde s'effectuera par un point :
- le chemin d'exploitation n°226 dit de la Garde

L'accès direct aux lots s'effectuera à partir des voiries créées dans le cadre de l'opération d'aménagement d'ensemble.

Il ne sera autorisé aucun accès pour l'opération d'ensemble à partir de la RD 22.

Il ne sera autorisé aucun accès direct de lots sur la RD 22

Les voies nouvelles créées dans le cadre de l'opération d'aménagement d'ensemble seront équipées de place de retournement en cas d'impasse, leur tracé n'enclavera pas le reste de la zone en cas de plusieurs opérations, un accès interne devra permettre de relier les deux éventuelles opérations.

Des trottoirs desserviront le devant de chaque lot afin de sécuriser la desserte piétonne

3 Desserte par les réseaux

Les réseaux d'évacuation des eaux usées sont situés à proximité de la zone 1 AUE du Chemin de la Garde, ainsi cette zone est raccordable à l'assainissement collectif, la station étant située juste en dessous.

Les réseaux d'électricité, d'eau potable, le téléphone sont situés au bord de la zone.

4 Implantation des constructions

Les constructions s'implanteront soit à l'alignement ou à la limite qui s'y substitue en cas de voie privée, soit avec un retrait de 5m minimum par rapport à la voie publique ou privée, et en retrait de 3m minimum par rapport à une voie piétonne.

Les annexes s'implanteront avec un retrait de 5 m minimum par rapport à la voie, aux emprises publiques et réseaux divers

5 Hauteur et emprise au sol des constructions

L'emprise au sol maximale des bâtiments annexes est de 30 m²

La hauteur maximale des constructions est de R+1+c pour les constructions individuelles et R+2+c pour le collectif

La hauteur maximale des bâtiments annexes est de 3 m à l'égout du toit

6 Stationnement

Il sera exigé deux places de stationnement extérieures (hors garage) sur la parcelle en cas de nouvelle construction.

Dans l'opération d'ensemble, il sera exigé une place de stationnement extérieure par lot dans les espaces communs

7 Végétation à conserver ou à créer

a) Aspect général

Cette zone une fois construite sera la première impression du passant sur le bourg de St Marc, cette zone sera également visible depuis l'autoroute A 84, ainsi il sera nécessaire d'apporter un aménagement paysager particulièrement bien étudié dans le cadre de l'aménagement de l'opération d'ensemble.

Les espaces libres de toute construction ou de stationnement seront aménagés en espaces paysagers adaptés à l'environnement.

Des plantations pourront être imposées lors de la réalisation de l'opération d'ensemble ou de l'implantation de bâtiments à usage d'activité commerciale

Lors de la réalisation d'opérations d'ensemble, il sera intégré au minimum 10 % d'espaces verts dans les espaces communs (hors bassins tampons)

b) Création d'une zone tampon verte

De plus, une zone tampon verte inconstructible de 20 m sera à créer comme illustré sur le croquis (en limite ouest de la zone)

Cette zone tampon verte arborée pourra être éventuellement composée d'une aire de jeux ou d'espaces verts, ou bien cela pourra être les jardins des constructions implantées en retrait de 20 m.

c) Maintien des haies existantes

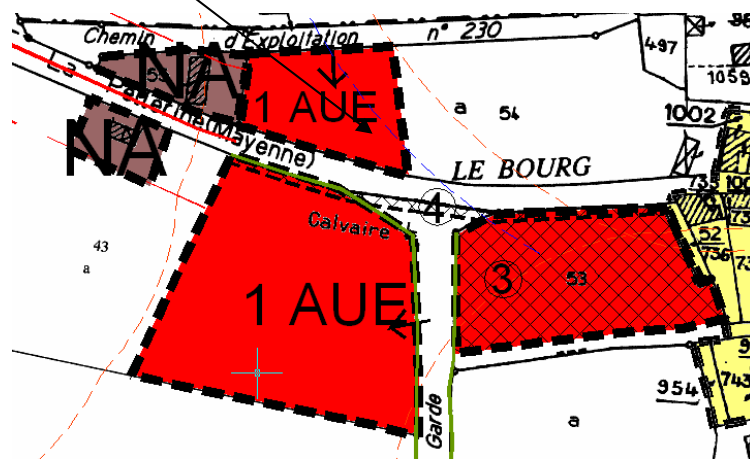
Les haies et talus existants d'une part en rive sud de la RD 22 et d'autre part sur les deux côtés du Chemin de la Garde, entre la RD 22 et la station d'épuration sont à maintenir et à préserver sauf la section correspondant à l'accès de la zone 1 AUE.

8 Cheminements piétons

Cette zone est concernée par un emplacement réservé destiné à la création d'une voie piétonne afin d'assurer des déplacements piétons sécurisés vers le centre bourg.

Il n'est pas fixé d'orientation particulière, cependant, l'opération d'ensemble comportera des passages sécurisés pour les piétons desservant l'ensemble de l'opération et permettant de rejoindre le centre bourg.

II. ZONE 1 AUE DU CE N°230 (2000 m²)



1 Voirie de desserte et accès aux lots

L'accès à la zone 1 AUE du CE n°230 s'effectuera par un point :
- le chemin d'exploitation n° 230

L'accès direct aux lots s'effectuera à partir des voiries créées dans le cadre de l'aménagement de la zone.

Il ne sera autorisé aucun accès pour l'opération d'ensemble à partir de la RD 22.

Il ne sera autorisé aucun accès direct de lots sur la RD 22

Les voies nouvelles créées dans le cadre de l'opération d'aménagement d'ensemble seront équipées de place de retournement en cas d'impasse, leur tracé n'enclavera pas le reste de la zone en cas de plusieurs opérations.

Des trottoirs desserviront le devant de chaque lot afin de sécuriser la desserte piétonne

3 Desserte par les réseaux

Les réseaux d'évacuation des eaux usées sont situés à proximité de la zone 1 AUE du CE n°230, ainsi cette zone est raccordable à l'assainissement collectif, la station étant située juste en dessous.

Les réseaux d'électricité, d'eau potable, le téléphone sont situés au bord de la zone.

4 Implantation des constructions

Les constructions s'implanteront soit à l'alignement ou à la limite qui s'y substitue en cas de voie privée, soit avec un retrait de 5m minimum par rapport à la voie publique ou privée, et en retrait de 3m minimum par rapport à une voie piétonne.

Les annexes s'implanteront avec un retrait de 5 m minimum par rapport à la voie, aux emprises publiques et réseaux divers

5 Hauteur et emprise au sol des constructions

L'emprise au sol maximale des bâtiments annexes est de 30 m²

La hauteur maximale des constructions est de R+1+c pour les constructions individuelles et R+2+c pour le collectif

La hauteur maximale des bâtiments annexes est de 3 m à l'égout du toit

6 Stationnement

Il sera exigé deux places de stationnement extérieures (hors garage) sur la parcelle en cas de nouvelle construction.

Dans l'opération d'ensemble, il sera exigé une place de stationnement extérieure par lot dans les espaces communs

7 Végétation à conserver ou à créer

Les espaces libres de toute construction ou de stationnement seront aménagés en espaces paysagers adaptés à l'environnement.

Des plantations pourront être imposées lors de la réalisation de l'opération d'ensemble ou de l'implantation de bâtiments à usage d'activité commerciale

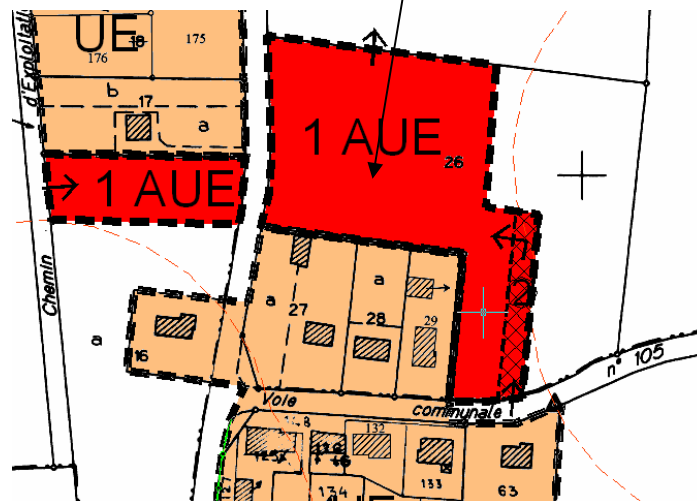
Lors de la réalisation de l'opération d'ensemble, il sera intégré au minimum 10 % d'espaces verts dans les espaces communs (hors bassins tampons)

7 Cheminements piétons

Il n'est pas fixé d'orientation particulière, cependant, l'opération d'ensemble comportera des passages sécurisés pour les piétons desservant l'ensemble de l'opération et permettant de rejoindre le centre bourg.

III. ZONE 1 AUE DE LA MOTTE (9000 m²)

1



Aménagement de la zone

L'aménagement de la zone fera l'objet d'une ou deux opérations d'ensemble.

La zone sera urbanisée en une ou deux opérations, dont une comportera au minimum 10 logements, la seconde opération n'ayant pas de minimum requis.

2 Voirie de desserte et accès aux lots

L'accès à la zone 1 AUE s'effectuera par deux points :

- la voie communale n°105 et l'emplacement réservé n°2 destiné à la création d'une voie de desserte pour cette zone

L'accès direct aux lots s'effectuera à partir des voiries créées dans le cadre de ou des opérations d'aménagement d'ensemble.

Il ne sera autorisé aucun accès pour l'opération d'ensemble à partir de la RD 103 du fait de l'absence de sécurité (haut de côte et visibilité nulle)

Il ne sera autorisé aucun accès direct de lots sur la RD 103 du fait de l'absence de sécurité (haut de côte et visibilité nulle)

Les voies nouvelles créées dans le cadre de ou des opérations d'aménagement d'ensemble seront équipées de place de retournement en cas d'impasse, leur tracé n'enclavera pas le reste de la zone en cas de plusieurs opérations.

Des trottoirs desserviront le devant de chaque lot afin de sécuriser la desserte piétonne

3 Desserte par les réseaux

Les réseaux d'évacuation des eaux usées sont situés à proximité de la zone 1 AUE de la Motte, ainsi cette zone est raccordable à l'assainissement collectif.

Les réseaux d'électricité, d'eau potable, le téléphone sont situés au bord de la zone.

4 Implantation des constructions

Les constructions se feront soit à l'alignement ou à la limite qui s'y substitue en cas de voie privée, soit avec un retrait de 5m minimum par rapport à la voie publique ou privée, et en retrait de 3m minimum par rapport à une voie piétonne.

Les annexes s'implanteront avec un retrait de 5 m minimum par rapport à la voie, aux emprises publiques et réseaux divers

5 Hauteur et emprise au sol des constructions

L'emprise au sol maximale des bâtiments annexes est de 30 m²

La hauteur maximale des constructions est de R+1+c pour les constructions individuelles et R+2+c pour le collectif

La hauteur maximale des bâtiments annexes est de 3 m à l'égout du toit

6 Stationnement

Il sera exigé deux places de stationnement extérieures (hors garage) sur la parcelle en cas de nouvelle construction.

Dans les opérations d'ensemble, il sera exigé une place de stationnement extérieure par lot dans les espaces communs

7 Végétation à conserver ou à créer

La zone 1 AUE de la Motte ne présente pas un intérêt paysager particulier. Cependant cette zone une fois construite sera la première impression du passant sur le bourg de St Marc, ainsi il sera nécessaire d'apporter un aménagement paysager particulièrement bien étudié dans le cadre de l'aménagement de l'opération groupée.

Les espaces libres de toute construction ou de stationnement seront aménagés en espaces paysagers adaptés à l'environnement.

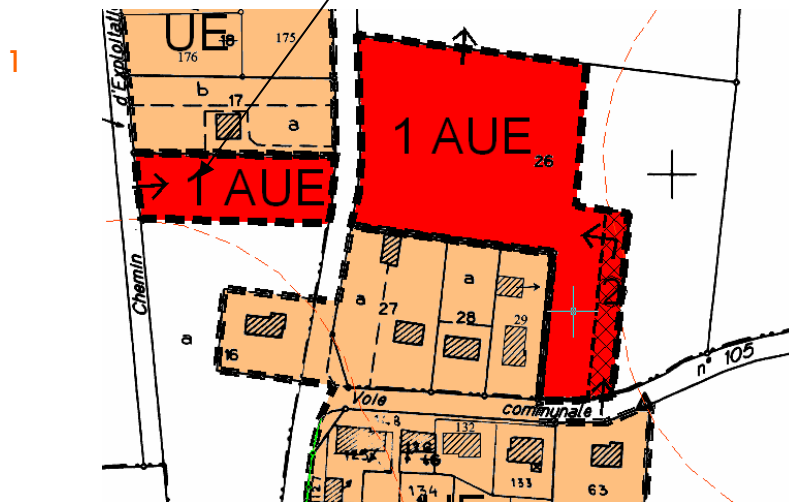
Des plantations pourront être imposées lors de la réalisation d'opérations d'ensemble ou de l'implantation de bâtiments à usage d'activité commerciale

Lors de la réalisation d'opérations d'ensemble, il sera intégré au minimum 10 % d'espaces verts dans les espaces communs (hors bassins tampons)

7 Cheminements piétons

Il n'est pas fixé d'orientation particulière, cependant, les opérations d'ensemble comporteront des passages sécurisés pour les piétons desservant l'ensemble de l'opération et permettant de rejoindre le centre bourg.

IV. ZONE 1 AUE DE L'ONGRAIS (2300 m²)



Voirie de desserte et accès aux lots

L'accès à la zone 1 AUE s'effectuera par un point
- le chemin d'exploitation n°231

L'accès direct aux lots s'effectuera à partir des voiries créées dans le cadre de l'urbanisation de la zone.

Il ne sera autorisé aucun accès à partir de la RD 103 du fait de l'absence de sécurité (haut de côte et visibilité nulle)

Il ne sera autorisé aucun accès direct de lots sur la RD 103 du fait de l'absence de sécurité (haut de côte et visibilité nulle)

2 Implantation des constructions

Les constructions s'implanteront soit à l'alignement ou à la limite qui s'y substitue en cas de voie privée, soit avec un retrait de 5m minimum par rapport à la voie publique ou privée, et en retrait de 3m minimum par rapport à une voie piétonne.

Les annexes s'implanteront avec un retrait de 5 m minimum par rapport à la voie, aux emprises publiques et réseaux divers

3 Hauteur et emprise au sol des constructions

L'emprise au sol maximale des bâtiments annexes est de 30 m²

La hauteur maximale des constructions est de R+1+c pour les constructions individuelles et R+2+c pour le collectif

La hauteur maximale des bâtiments annexes est de 3 m à l'égout du toit

4 Stationnement

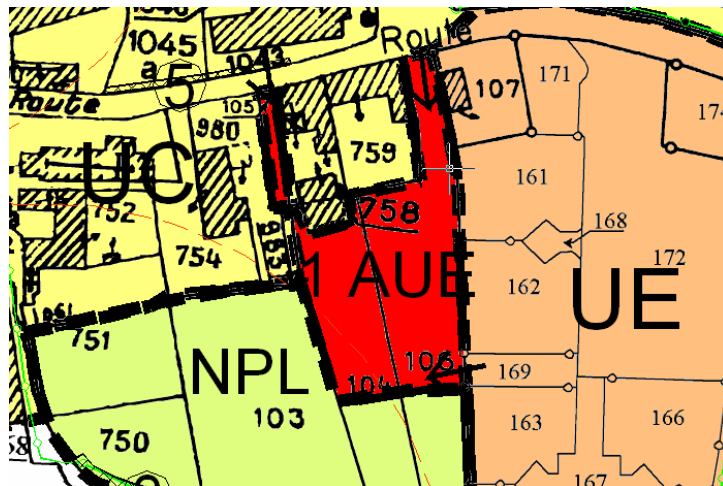
Il sera exigé deux places de stationnement extérieures (hors garage) sur la parcelle en cas de nouvelle construction.

5 Végétation à conserver ou à créer

Les espaces libres de toute construction ou de stationnement seront aménagés en espaces paysagers adaptés à l'environnement.

Des plantations pourront être imposées lors de la réalisation d'opérations d'ensemble ou de l'implantation de bâtiments à usage d'activité commerciale

V. ZONE 1 AUE SUD (2100 m²)



1 Voirie de desserte et accès aux lots

L'accès à la zone 1 AUE s'effectuera par trois points

- la route départementale n°22 (2 accès déjà existant)
- la parcelle 169 réservée dans le lotissement voisin

2 Implantation des constructions

Les constructions s'implanteront soit à l'alignement ou à la limite qui s'y substitue en cas de voie privée, soit avec un retrait de 5m minimum par rapport à la voie publique ou privée, et en retrait de 3m minimum par rapport à une voie piétonne.

Les annexes s'implanteront avec un retrait de 5 m minimum par rapport à la voie, aux emprises publiques et réseaux divers

3 Hauteur et emprise au sol des constructions

L'emprise au sol maximale des bâtiments annexes est de 30 m²

La hauteur maximale des constructions est de R+1+c pour les constructions individuelles et R+2+c pour le collectif

La hauteur maximale des bâtiments annexes est de 3 m à l'égout du toit

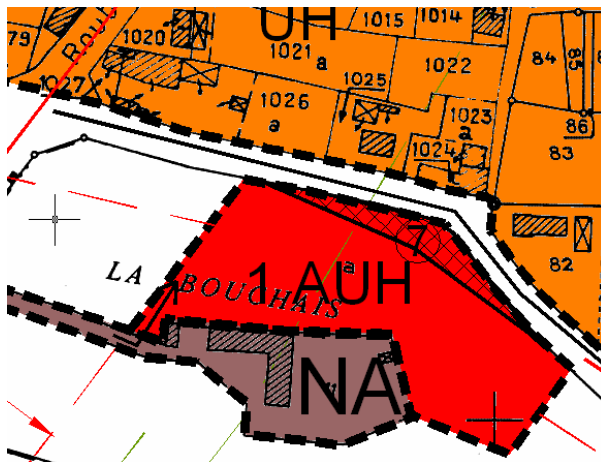
4 Stationnement

Il sera exigé deux places de stationnement extérieures (hors garage) sur la parcelle en cas de nouvelle construction.

5 Végétation à conserver ou à créer

Les espaces libres de toute construction ou de stationnement seront aménagés en espaces paysagers adaptés à l'environnement.

VI. ZONE 1 AUH DE LA BOUCHAIS (7000 m²)



1 Aménagement de la zone

L'aménagement de la zone fera l'objet d'une opération d'ensemble comportant au moins 6 ou 7 logements.

2 Voirie de desserte et accès aux lots

L'accès à la zone 1 AUE s'effectuera par un point
- le chemin existant desservant le hameau de la Bouchais

L'accès direct aux lots s'effectuera à partir des voiries créées dans le cadre de l'opération d'aménagement d'ensemble.

Il ne sera autorisé aucun accès pour l'opération d'ensemble à partir de la RD 22

Il ne sera autorisé aucun accès direct de lots sur la RD 22.

Les voies nouvelles créées dans le cadre de l'opération d'ensemble seront équipées de place de retournement en cas d'impasse

Des trottoirs desserviront le devant de chaque lot afin de sécuriser la desserte piétonne

3 Implantation des constructions

Les constructions s'implanteront soit à l'alignement ou à la limite qui s'y substitue en cas de voie privée, soit avec un retrait de 5m minimum par rapport à la voie publique ou privée

4 Desserte par les réseaux

La zone sera desservie par un réseau d'assainissement autonome ou semi collectif.

Les réseaux d'électricité, d'eau potable, le téléphone sont situés au bord de la zone.

5 Hauteur et emprise au sol des constructions

L'emprise au sol maximale des bâtiments annexes n'excédera pas 30 m²

La hauteur maximale des constructions est de R+1+c pour les constructions individuelles et R+2+c pour le collectif

La hauteur maximale des bâtiments annexes est de 3 m à l'égout du toit

6 Stationnement

Il sera exigé deux places de stationnement extérieures (hors garage) sur la parcelle en cas de nouvelle construction.

Dans l'opération d'ensemble, il sera exigé une place de stationnement extérieure par lot dans les espaces communs

7 Végétation à conserver ou à créer

La zone 1 AUH de la Bouchais ne présente pas un intérêt paysager particulier. Il n'y a aucun élément végétal présent et donc à préserver si ce n'est la haie qui borde la parcelle le long de la RD 22.

Les espaces libres de toute construction ou de stationnement seront aménagés en espaces paysagers adaptés à l'environnement.

Des plantations pourront être imposées lors de la réalisation de l'opération d'ensemble ou de l'implantation de bâtiments à usage d'activité commerciale

Lors de la réalisation de l'opération d'ensemble, il sera intégré au minimum 10 % d'espaces verts dans les espaces communs (hors bassins tampons)