

## COMMUNE DE SERQUEUX



## CARTE COMMUNALE

*Pièce n°1.2. :*  
**ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT DU SECTEUR**  
**« LA FONTAINE SAINT-MARTIN »**

Carte communale - ELABORATION :

Prescrite le : 24 mars 2017

Enquête Publique :

Approuvée le :

CACHET DE LA MAIRIE

# **ZONE A URBANISER D'HABITAT « LA FONTAINE SAINT-MARTIN »**

## **1. Présentation**

La zone à urbaniser « La Fontaine Saint-Martin » constitue une grande dent creuse de 2,20 ha donnant sur la rue de l'école (voie communale) qui dessert l'école, la salle polyvalente et la mairie situés en cœur du centre-bourg de Serqueux.

Le secteur à aménager se localise idéalement en centre bourg. Cette position lui confère un atout pour un développement à vocation résidentielle compte tenu de la proximité des différents équipements publics : mairie, école, salle des fêtes, gare SNCF, médiathèque, MAM.

**Le secteur d'une géométrie régulière, est constitué d'un foncier rendant possible la mobilisation de la ressource foncière à court terme.**

Les orientations d'aménagement s'appliquent à ce secteur classé en zone constructible de la carte communale.

## **2. Conditions d'aménagement et d'équipement de la zone**

### **a) Les objectifs poursuivis**

L'objectif est de valoriser un secteur de superficie moyenne afin de satisfaire les objectifs démographiques et résidentiels de la commune tout en permettant à l'enveloppe urbaine de gagner en « épaisseur ».

Le schéma d'aménagement traduit la volonté de la commune d'insérer cette zone d'urbanisation dans le cadre urbain et paysager environnant. Il permet la réalisation d'une opération indispensable pour le développement de la commune.

A ce titre, la commune a souhaité formuler ses conditions d'aménagement et d'équipement de la zone afin de garantir un aménagement de qualité.

### **b) Les conditions d'urbanisation**

Les constructions sont autorisées soit lors de la réalisation d'une ou plusieurs opérations d'aménagement d'ensemble, soit au fur et à mesure de la réalisation des équipements internes à la zone. Il convient d'y limiter au maximum la construction diffuse afin de préserver les possibilités d'utilisation future dans le cadre d'opérations concertées.

Le secteur d'habitat à aménager doit permettre d'accueillir une nouvelle offre résidentielle d'un minimum de 10 logements à l'hectare. La taille et la typologie pourront être variées et permettant une mixité urbaine et sociale.

### **c) Les accès, desserte et équipements internes**

#### **Les accès, les liaisons internes**

L'accès à la zone se réalisera par l'impasse rue de l'école desservant l'école et la salle polyvalente. Un accès par la rue du Bastringue pourra aussi être réalisé via l'accès réalisé sur le terrain voisin (parcelle n°254).

Une desserte interne à double sens et d'une largeur minimale de 5 m devra être réalisée pour desservir l'ensemble de la zone. Elle devra être conçue afin de permettre une future extension au Nord au-dessus de l'école.

La desserte interne comportera un cheminement piéton sécurisé sur un côté au minimum de la voie et les éclairages publics nécessaires.

### **Les équipements internes**

Les équipements internes à la zone (eau, électricité, assainissement collectif des eaux usées, éclairage public) seront réalisés depuis les voies où les réseaux sont présents : rue de l'école et RD1314. Les appareils d'éclairage public devront être à faible consommation électrique ou autonomes en énergie électrique.

Un emplacement sera réservé pour agrandir le parking de la salle polyvalente. Ce parking servant également pour desservir l'école et la mairie. La commune prévoit un Droit de Prémption Urbain spécifique à cette occasion.

En matière de traitement des eaux pluviales, celles-ci seront traitées sur le site. Le dimensionnement des ouvrages devra être spécifié et être en conformité avec le code de l'environnement.

#### *d) Qualité de l'architecture, de l'urbanisme et des paysages*

Le traitement général de ce secteur, aux niveaux architectural, urbanistique et paysager, permettra d'assurer une insertion de qualité dans le cadre paysager et urbain environnant.

Ce secteur s'inscrivant en continuité du tissu urbain existant, il a été classé en zone constructible. Son urbanisation devra être réalisée afin de s'insérer de manière harmonieuse avec le tissu urbain environnant concernant les implantations, hauteurs, aspects extérieurs des constructions, emprises au sol.

### 3. Schéma d'aménagement



- |   |                                     |   |  |
|---|-------------------------------------|---|--|
|  | Emprise de la zone à aménager       |  | principe de future extension à prévoir |
|  | principe d'accès à la zone          |  | principe de liaison piétonne à créer   |
|  | principe de liaison interne à créer |  | aire de stationnement à créer          |

Réalisation : EUCLYD EUROTOP - Mars 2022.