Semblançay

PLUi

Plan Local d'Urbanisme

MODIFICATION SIMPLIFIEE N°3

ORIENTATION D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION

D'INDRE-ET-LOIRE
12 OCT. 2021
COURRIER

Vu pour être annexé à la délibération du 15 Septembre 2021

Ville de Semblançay

atu

PREAMBULE

Afin de traduire le projet de la ville, le PLU de Semblançay comporte des orientations d'aménagement et ce en application de l'article L.123-1-4 du Code de l'urbanisme :

Extrait de l'article L.123-1-4 du Code de l'urbanisme :

"Dans le respect des orientations définies par le projet d'aménagement et de développement durables, les orientations d'aménagement et de programmation comprennent des dispositions portant sur l'aménagement, l'habitat, les transports et les déplacements.
1. En ce qui concerne l'aménagement, les orientations peuvent définir les actions et opérations nécessaires pour mettre en valeur l'environnement, notamment les continuités écologiques, les paysages, les entrées de ville et le patrimoine, lutter contre l'insalubrité, permettre le renouvellement urbain et assurer le développement de la commune. Elles peuvent 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.
Elles peuvent comporter un échéancier prévisionnel de l'ouverture à l'urbanisation des zones à urbaniser et de la réalisation des équipements correspondants.
Elles peuvent porter sur des quartiers ou des secteurs à mettre en valeur, réhabiliter, restructurer ou aménager.
Elles peuvent prendre la forme de schémas d'aménagement et préciser les principales caractéristiques des voies et espaces publics".

Cette disposition concerne le site des Dolbeaux qui constitue l'espace préférentiel de développement de Semblançay traduisant ainsi la volonté de la commune de mettre en œuvre une politique maîtrisée d'extension urbaine.

Préalablement à l'énoncé des principes d'aménagement, sont rappelés les éléments-clés de contexte ainsi que les objectifs poursuivis. L'ensemble est complété par des orientations graphiques.

Les orientations d'aménagement sont opposables aux tiers.
Tout projet de construction ou d'aménagement doit tenir compte des orientations définies pour le quartier ou le secteur où se situe le projet et ce dans un rapport de compatibilité.
Cette compatibilité s'apprécie à l'occasion de l'instruction des demandes d'autorisation d'urbanisme.
C'est "l'esprit" du projet qui doit être respecté.
Les orientations d'aménagement s'inscrivent en cohérence et en complément du règlement d'urbanisme.

LOCALISATION

Le site des Dolbeaux s'établit en continuité Nord du bourg. Il est bordé à l'Ouest par la rue Alfred de Vigny alors que la Petite Choisille constitue ses limites naturelles au Nord et à l'Est.
Cette situation privilégiée en fait le site d'extension pertinent pour construire un nouveau quartier tirant parti des nombreux atouts des lieux (proximité, qualité paysagère, topographie…).

Un site de projet à l'interface du centre-bourg et de la nature

PRÉFECTURE D'INDRE-ET-LOIRE
12 OCT. 2021
COURRIER

LES ELEMENTS-CLES DU DIAGNOSTIC

Le site se caractérise par les éléments suivants :

- un site à l'interface de l'espace agro-naturel et de l'espace bâti ;
- un site directement au contact du bourg avec des possibilités de liaisons douces ;
- un site bordé au Nord et à l'Est par le couloir naturel de la Petite Choisille ;
- quelques éléments végétaux de qualité avec la présence de bosquets et d'une allée plantée ;
- la proximité des équipements communaux (école, cimetière) ;
- une topographie particulière qui met en perspective les éléments symboliques du centre-bourg et de la commune (l'église et la Petite Choisille notamment) ;
- une pente douce d'orientation Ouest-Est en direction de la Petite Choisille.

LES ENJEUX D'AMENAGEMENT DU SITE

- Les liens avec le paysage naturel (Petite Choisille, espace agricole) et le paysage bâti (le bourg).
- Le maintien de l'identité, le respect et la lecture du site.
- L'échelle et la localisation du site qui influent sur les modes de déplacements.
- Les formes d'habitat (typologies, modes d'habiter).
- Les équipements et leur localisation.
- Les liens fonctionnels avec l'organisation bâtie existante.
- Les espaces publics.

LES PRINCIPAUX OBJECTIFS

La réalisation de ce nouveau quartier s'étendant sur ~~7~~ 8,8 hectares se développera dans le cadre d'une opération d'aménagement d'ensemble répondant aux objectifs suivants :

- en adéquation avec le SCoT du Nord-Ouest de la Touraine et le PLH de la communauté de communes de Gâtine et Choisilles (20 logements/an), développer un programme de logements diversifiés répondant aux objectifs de mixité urbaine ;
- organiser le nouveau quartier en cohérence avec la trame urbaine du bourg (prolongation de l'organisation "en doigt de gant", en arborescence) ;
- développer des typologies et des formes urbaines adaptées en travaillant les rapports de densité bâtie, le traitement des espaces publics et les relations aux espaces paysagers et notamment la Petite Choisille ;
- apporter une attention particulière à la gestion de la frange Nord de l'opération en direction de la Petite Choisille ; organiser de façon originale le rapport du quartier avec le vallon et son cours d'eau ;
- développer une trame d'espaces publics qualitative assurant les liaisons avec le centre-bourg et la Petite Choisille (mise en perspective du Centre et de la Petite Choisille) ;
- assurer à l'intérieur de chaque îlot une diversité dans les formes et /ou surfaces bâties ;
- aménager un réseau de déplacements, hiérarchisés, tout mode ;
- renforcer les circulations douces (piéton, vélo).

12 OCT. 2021
COURRIER

ELEMENTS DE PROGRAMME (A TITRE INDICATIF)

Le projet prévoit entre autres :

- la réalisation à terme d'un programme de logement (105 à 110 unités) avec une grande diversité des modes d'habitation (maisons individuelles, maisons individuelles groupées ou en bande, habitat intermédiaire et/ou petit habitat collectif) sur une gamme de parcelles de tailles variées ;
- le développement d'une offre de logement locatif social (environ 10 à 12 logements du T2 au T4) et ce conformément au PLH de la communauté de communes de Gâtine et Choisilles) ;
- le développement d'une offre en accession sociale (environ 15 à 20 lots) répartie sur l'ensemble de la zone sur des parcelles comprises entre 400 et 600 m² ;
- une offre de logement adaptée aux personnes âgées (10 à 12 logements) dans le cadre de leur parcours résidentiel communal (logement sur des petites parcelles avec équipements communs) ou logement collectif ;
- des lots libres de tailles diverses représentant environ 70% de l'offre totale avec 30% de parcelles inférieure ou égale à 500 m² ;
- des espaces publics hiérarchisés valorisant les déplacements doux.

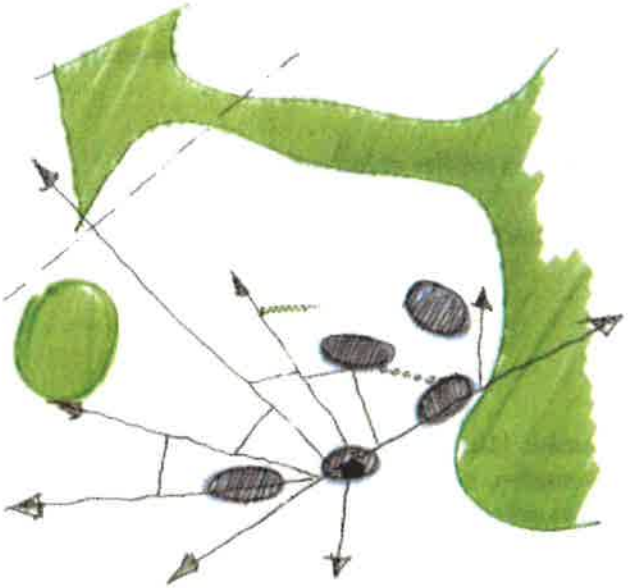
LES PRINCIPES D'AMENAGEMENT

ORGANISATION DU SECTEUR ET COMPOSITION URBAINE

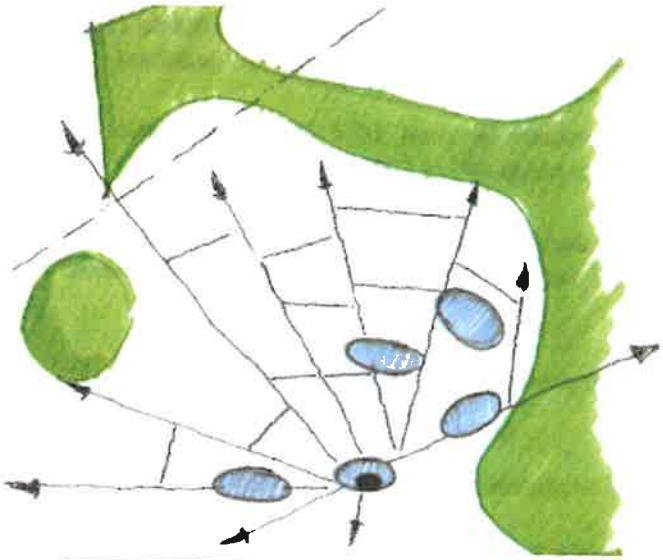
- Prolonger la trame urbaine du bourg pour structurer l'organisation du quartier (structure en éventail ou en doigt de gant). Cette organisation délimite des îlots aux compositions différenciées en fonction de leur localisation.

- Exprimer une intensité urbaine dégressive du Sud au Nord, la frange Nord étant destinée à une urbanisation plus aérée amenant la transition avec les espaces naturels (taille de parcelles comprise entre 600 et 1000 mètres).

- Développer, dans le prolongement Nord du cimetière, le cœur de quartier autour d'un espace public central organisé sous la forme d'un mail. Ce dernier, par son traitement (du minéral au végétal), privilégiera les déplacements à vitesse lente (piétons vélos). Il minimisera les circulations et le stationnement automobiles.



Structure existante



Structure projetée

- Favoriser les formes urbaines les plus compactes à partir des éléments-clés de composition de l'espace public (le mail central, ~~la place à créer au Nord de l'école~~, ~~la voie principale inter-quartiers~~ le réseau viaire). Il s'agira ainsi d'exprimer une intensité urbaine susceptible de structurer et d'architecturer le cœur du quartier (le mail) principalement dans sa partie Sud. Celle-ci s'appréciera à travers la forme urbaine (implantation en limite ou proche de l'espace public, continuité bâtie mais sans occulter les perspectives en direction des éléments-clés de lecture du grand paysage) et la typologie d'habitat (habitat intermédiaire ~~à trois niveaux~~, habitat individuel dense avec des parcelles d'une taille minimum de ~~290~~ 200 m²). Par ailleurs la poursuite de l'urbanisation à l'Est de l'école en direction de la Petite Choisille conduira à délimiter ~~une placette~~ un espace qui permettra entre autres de renforcer et de mutualiser l'offre de stationnement. La partie Nord de ~~cette place~~ cet espace ~~sera~~ pourra être bordée par des volumes bâtis plus importants (habitat intermédiaire ~~à trois niveaux~~ par exemple). Enfin les volumes ruraux pourront notamment servir de référence pour gérer l'habitat individuel y compris en termes d'orientation.

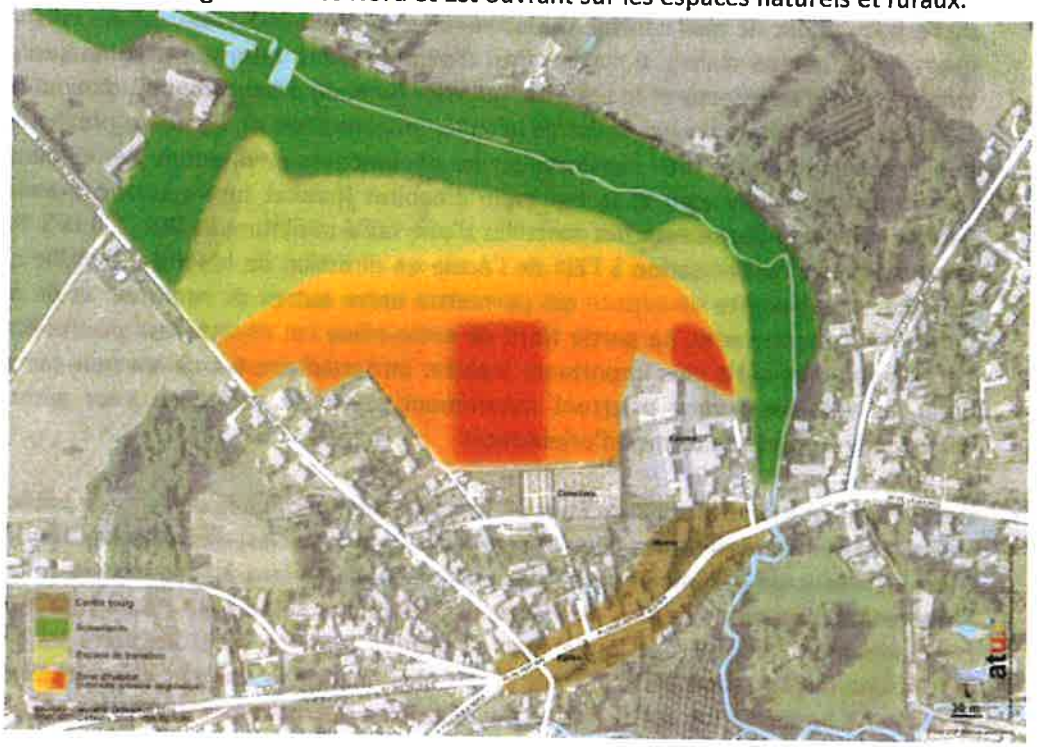
- Gérer l'implantation des constructions en fonction des spécificités de l'espace public.
  ~~Le long du mail central et des deux liaisons douces principales, d'orientation Nord/Sud (1 et 2 sur le plan page 9) l'implantation des constructions se fera à l'alignement ou proche de l'alignement.~~ Les voies auront des largeurs différentes selon leur statut leur rôle et leur fonctionnement (double ou simple sens et plantés ou non). Ainsi les voies les plus larges auront une implantation bâtie sur rue ou au plus près de la rue. Les voies les plus étroites auront une implantation sur rue avec des possibles décrochements pour une diversité des accroches plus éloignée sur rue. Ceci dans le but de préserver une densité visuelle, mais de permettre à chaque maison de s'implanter de manière la plus favorable selon le contexte (ensoleillement, voisinage, forme parcellaire, etc.).
  Le mail étant un espace public majeur et large, le bâti sera en alignement sur rue.
  ~~Le long de la voie principale (inter-quartiers) l'implantation des constructions permettra de prendre en compte la meilleure exposition (possibilité de s'éloigner en rive Nord de la voie, possibilité de venir proche de la voie en rive Sud).~~

- Situer préférentiellement l'habitat des personnes âgées dans la partie Sud de l'opération pour être en relation étroite avec le bourg.

- Disséminer l'offre locative sociale (habitat intermédiaire par exemple) en évitant les effets de masse et en privilégiant la proximité des équipements scolaires.

D'INDRE-ET-LOIRE
12 OCT. 2021
COURRIER

- Valoriser les franges urbaines Nord et Est ouvrant sur les espaces naturels et ruraux.



SCHEMA DE VOIRIES ET STATIONNEMENT

L'urbanisation du secteur des Dolbeaux s'effectuera sur la base d'un schéma de voiries hiérarchisé :

- assurant un fonctionnement ~~inter-quartiers~~ entre les différents quartiers;
- favorisant le maillage aux espaces bâtis existants ;
- s'ouvrant sur le vallon de la Petite Choisille ;
- privilégiant les circulations douces ;
- facilitant la lecture et la perception du grand paysage.

La hiérarchie des voies sera rendue lisible par des traitements distincts.
D'une manière générale, l'organisation retenue consiste à compléter et prolonger le réseau viaire pour répartir les nouveaux déplacements générés par l'urbanisation du secteur. Et ce, tout en restant dans un mode d'intervention qui demeure compatible avec la sensibilité du site.

~~La voie principale (inter-quartiers)~~ Le réseau viaire

L'opération des Dolbeaux sera desservie par ~~une voie principale~~ un réseau viaire passant. ~~Elle~~ Il assurera un maillage inter-quartiers prolongeant au Sud-Est ~~l'actuelle impasse~~ le chemin des écoles, traversera le mail central d'Est en Ouest pour venir se connecter à la rue Alfred de Vigny et assurer la connexion avec la rue du Petit Bercy. Son tracé, **non linéaire,** permettra une circulation automobile apaisée.
~~**L'emprise de la voie principale sera globalement comprise entre 6 et 7 mètres.**~~

Les espaces publics

Les espaces publics dans leur organisation et leur conception constitueront des éléments-clés de la qualité urbaine et paysagère du quartier.
Ils seront constitués par :
- *le mail central* qui par ses caractéristiques et son emprise constituera le cœur du quartier et privilégiera la relation centre-bourg/Petite Choisille,
- ~~*une place*~~ *un espace* ~~*à créer au Nord*~~ *créé à l'Ouest de l'école* et qui permet~~tra~~ de rendre lisible le front bâti depuis la rue Louis-Jérôme Gohier
- *des petits espaces publics de proximité* venant ponctuer l'aménagement du site.

Ainsi quatre placettes ont été prévues pour des fonctions de proximité et/ou la gestion des relations de voisinage. Positionnées en cœur d'îlots, elles constitueront des espaces de respiration le long ~~de la voie principale~~ du réseau viaire (~~voie inter-quartiers~~), et dans la partie Nord du site, elles s'établiront proches ou à l'interface de l'espace naturel (point d'accroche en direction de la Petite Choisille).
- sur les placettes reliées à des espaces de stationnement, l'installation des activités libérales ou tertiaires pourra être privilégiée.

D'INDRE-ET-LOIRE
12 OCT. 2021
COURRIER

Les voies de desserte

Un maillage viaire intra-urbain nouveau permettra d'assurer une desserte fine et hiérarchisée de l'ensemble des îlots ~~et ce en complément de la voie de liaison inter-quartiers~~. Dans certains cas, ce maillage desservira l'espace public et pourra être prolongé par les itinéraires de circulations douces.
~~**L'emprise des voies de desserte sera d'environ 5 mètres.**~~

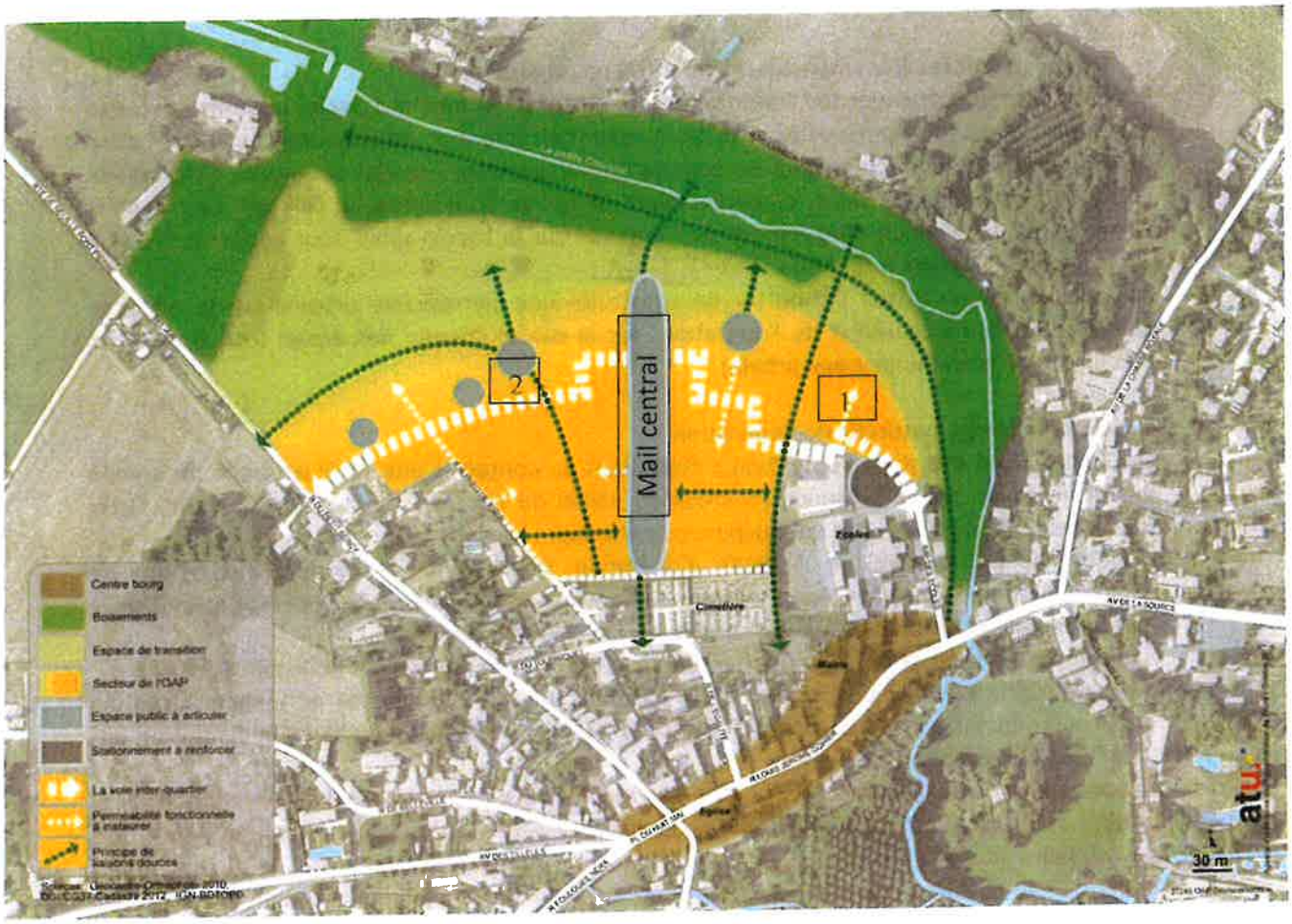
Les liaisons douces

La proximité du site des Dolbeaux par rapport au bourg, ses équipements et ses lieux de vie (la mairie, l'école, les équipements périscolaires et commerces du centre-bourg) constitue une opportunité et un atout pour encourager les déplacements de proximité à pied ou à vélo.

L'irrigation du quartier par les circulations douces venant prolonger et compléter les venelles ou circuits existants représente un enjeu majeur de l'aménagement du quartier.
Le maillage à mettre en place repose sur les axes suivants :
- développer des liaisons Nord/Sud de part et d'autre du cimetière permettant ainsi des relations avec la partie centrale du centre-bourg ;
- assurer une liaison Est-Ouest en prolongeant du chemin existant en rive Nord du cimetière pour renforcer la desserte des équipements scolaires ;
- prolonger dans le quart Nord-Est l'itinéraire existant jusqu'en cœur de quartier ;

- valoriser tous les liens en direction de la Petite Choisille où il est prévu à terme :
  - ✓ de créer un franchissement du cours d'eau pour assurer une desserte des équipements sportifs de Nord de la commune,
  - ✓ d'aménager d'une promenade le long de la rivière (partie haute et/ou basse),
- privilégier et rendre attractifs les déplacements à vitesse lente (piétons, vélos) sur le mail central assurant le lien le plus fort entre le centre-bourg et la Petite Choisille.
~~Les deux liaisons douces principales, d'orientation Nord/Sud (1 et 2 sur le plan, ci-après) seront le support de l'adressage des logements.~~

Le stationnement
Dans les îlots plus compacts (caractérisés par la présence d'un habitat intermédiaire ou disposant d'un parcellaire plus resserré) il sera recherché des formes de stationnement mutualisées et intégrées. Perméabilité du sol et ombrage doivent être favorisés pour tout stationnement.
L'offre de stationnement public ~~sera~~ est développée et restructurée en façade ~~Nord~~ ouest de l'école. Ce dispositif permet~~tra~~ d'alléger et d'offrir une alternative à la place Jacques de Beaune surchargée aux heures de sortie des classes tout en accompagnant le renforcement des équipements périscolaire ~~(construction d'une halte-garderie).~~



D'INFORMATION
12 OCT. 2021
COURRIER

ORIENTATIONS PAYSAGERES

- **Donner à voir les éléments-clés de l'identité paysagère locale**

Il s'agira ainsi de s'appuyer sur l'orientation du réseau de voiries et l'organisation des volumes bâtis pour valoriser les perspectives sur les éléments structurants de l'identité paysagère locale. Devront ainsi être notamment pris en compte les perspectives visuelles sur l'église et le centre-bourg, la Petite Choisille dans les parties Nord et Est de l'opération, le paysage rural dans la partie Ouest. Il conviendra également de s'appuyer sur la topographie pour donner à lire et à comprendre le paysage local.
Par ailleurs, ce processus permettra de construire une perspective urbaine sur le nouveau quartier par l'entrée Sud/Est de l'opération, par ~~la rue~~ le chemin des écoles (construction et perception du nouveau paysage urbain).

- **Gérer la frange naturelle de l'opération**

Les limites Nord et Est de l'opération s'établissent au contact d'une zone naturelle de grande qualité marquée par la présence au creux du vallon du ruisseau de la petite Choisille. Cette frange devra faire l'objet d'un aménagement particulier :
- traiter de façon singulière la limite d'opération. Un système de muret/terrasse/murs de soutènement ~~avec le cas échéant des emmarchements pour accéder aux espaces naturels de la Petite Choisille pourrait notamment constituer une solution adaptée~~ ;
- accompagner le choix de la clôture par une palette végétale privilégiant les essences locales ;
- ne pas offrir à la vue des "arrières" de parcelles, ce qui implique de porter une attention particulière quant à la disposition du bâti sur la parcelle et au choix du lieu d'implantation aux matériaux des éventuels annexes.

La frange ouest sera également aménagée afin que l'espace périphérique de l'opération, dans sa totalité, soit cohérent avec la recherche de qualité paysagère et du cadre de vie pour l'ensemble des parcelles situées en contact avec la zone naturelle (ou celle cultivée). Afin de s'assurer de la réalisation de qualité recherchée sur cette limite sensible de l'OAP, l'aménagement de cette zone de transition pourra s'inspirer de la fiche sur les OAP « franges urbaines » sur le site de la Préfecture.

- **Conserver les éléments végétaux intéressants**

Afin de participer à l'ambiance végétale des espaces publics, les éléments de qualité pourront être conservés en fonction de leur intérêt : allée plantée au Nord du cimetière, bosquets inscrits de manière aléatoire sur le site...

- **Adapter le traitement de la voirie**

Mettre en place un registre différencié dans le traitement de la voirie traduisant la fonction et les modes prioritaires (~~de la voie inter-quartiers~~ du réseau viaire à la venelle piétonne).

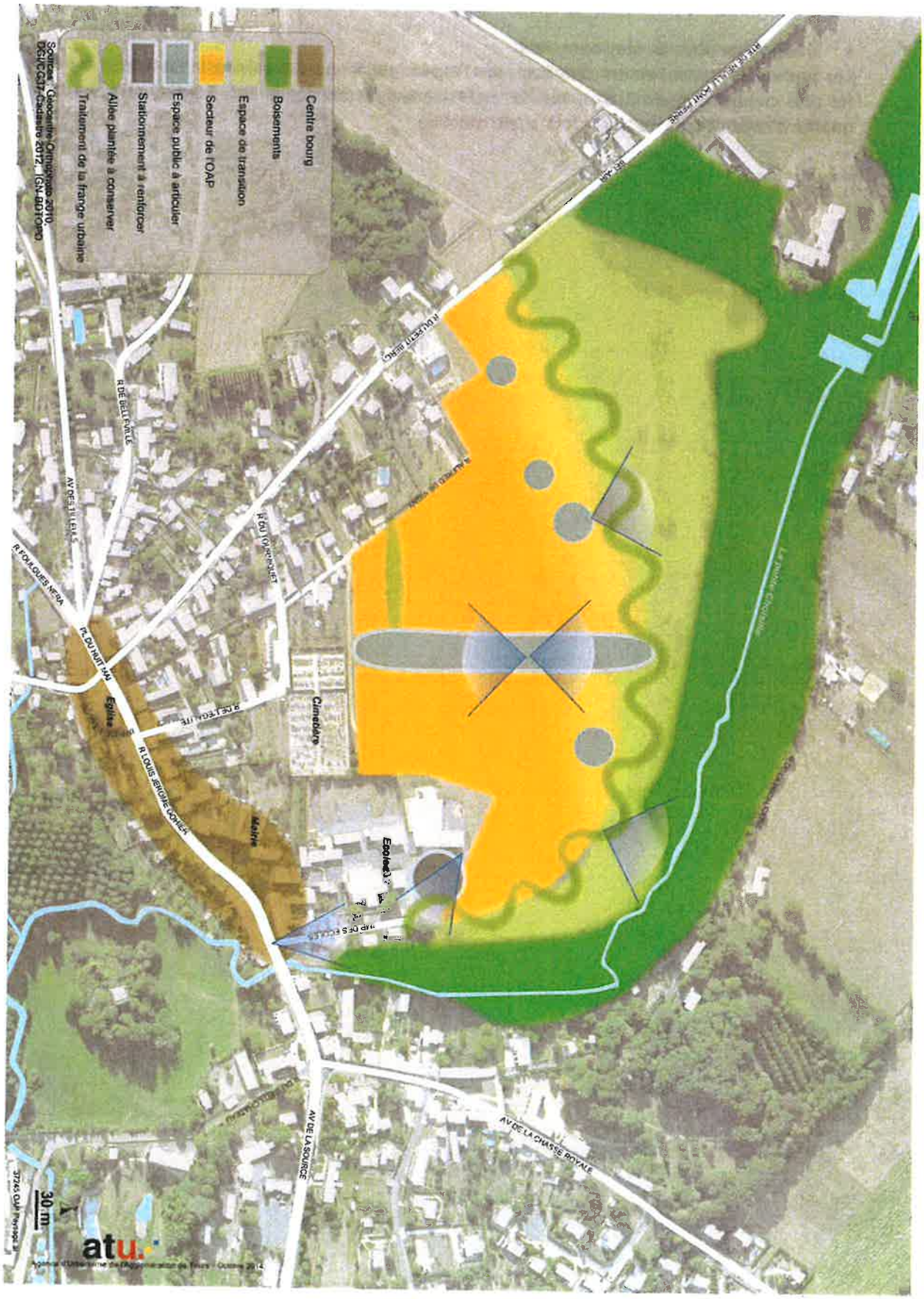
- **Prolonger la trame végétale à l'intérieur du quartier**

La proximité des espaces naturels en franges d'opération appelle à prolonger utilement cette trame végétale en accompagnement des projets d'aménagement d'espaces publics. Celle-ci privilégiera les essences locales et évitera les essences banalisantes. Il s'agira notamment de faire pénétrer l'ambiance végétale au cœur de l'opération par traitement végétal non rigide privilégiant les implantations aléatoires (principe de progressivité du rural à l'urbain, de la Petite Choisille au centre ...).

- **Intégrer les aires de stationnement**

Les poches de stationnement disposées sur l'espace public ou mutualisées à l'intérieur des îlots les plus compacts devront dans leur forme/matériaux/accompagnement végétal participer à la qualité d'ensemble du secteur (ombre, perméable).

LOIRE
12 OCT. 2021
COURRIER


Centre bourg
Boisements
Espace de transition
Secteur de l'OAP
Espace public à articuler
Stationnement à renforcer
Allée plantée à conserver
Traitement de la frange urbaine
Sources : Géocentre Orthophoto 2010, DGI/CG37-Cadastre 2012, IGN-BDTOPO
R DE BELLEVILLE
AV DES TILLEULS
R FOULQUES NERA
PL DU HUIT MAI
Eglise
R LOUIS JEROME COHIER
Cimetière
Mairie
Ecoles
AV DE LA SOURCE
AV DE LA CHASSE ROYALE
30 m
atu.

LE PHASAGE ET LES CONDITIONS D'AMENAGEMENT ET D'EQUIPEMENT

PHASAGE

~~La zone 1AUd se décompose en trois secteurs : secteurs 1AUd1, 1AUd2 et 1AUd3.~~
~~L'aménagement cohérent du secteur et notamment la réalisation des espaces publics et de la voirie induit de fait un phasage :~~
~~- le secteur 1AUd1 et 1AUd2 constituent les premières tranches d'urbanisation ;~~
~~- le secteur 1AUd3 constitue la dernière tranche d'urbanisation.~~
~~Son urbanisation, à l'exception de sa partie Sud est liée à la réalisation préalable des accès principaux et de la voie principale (voie inter quartiers) dans les parties Est et Ouest de la zone 1AUd.~~
~~La partie Sud peut fonctionner de manière autonome par rapport au reste du secteur 1AUd3 dès lors que la voie de desserte (Est/Ouest) au Nord du cimetière est viabilisée.~~
L'urbanisation est envisagée sur une dizaine d'années et se phasera en cinq tranches, avec en moyenne 24 lots à bâtir par tranche.
Chaque tranche devra fonctionner de manière autonome en termes de réseaux et de circulation.

CONDITIONS D'AMENAGEMENT ET D'EQUIPEMENT

~~***Les secteurs 1AUd1 et 1AUd2***~~
Le secteur est ~~Ils sont~~ urbanisable~~s~~ immédiatement dans le cadre d'une opération d'aménagement d'ensemble dans le respect du règlement littéral des prescriptions graphiques et sous les conditions d'aménagement et d'équipement suivantes :

Accès
Les accès principaux automobiles s'effectueront à partir du prolongement ~~de l'impasse~~ du chemin des Ecoles (secteur 1AUd~~1~~), au Sud-Est et depuis la rue Alfred de Vigny au Nord-Ouest.

Voiries
Le site sera desservi par un réseau hiérarchisé de voiries (voies structurantes et voies de desserte).
On distingue :
- ~~la voie principale~~ un réseau viaire qui irrigue d'Est en Ouest l'ensemble de la zone et s'inscrit dans la continuité du réseau existant ;
- les voies de desserte des cœurs d'îlots ;
- les cheminements doux ~~positionnés en rives Est du secteur 1AUd1, et Nord-Ouest du secteur 1AUd2.~~
Les voiries figurent de façon indicative sur le schéma d'aménagement.
Les caractéristiques des voies (matériaux, emprise...) permettront de distinguer leur hiérarchie.

12 OCT. 2021
COURRIER

~~**Espaces publics/espaces verts**~~
~~Le secteur 1AUd2 dispose d'une petite placette positionnée le long de la voie principale (voie inter quartiers) destinée à accueillir les usages complémentaires et à gérer les relations de proximité.~~

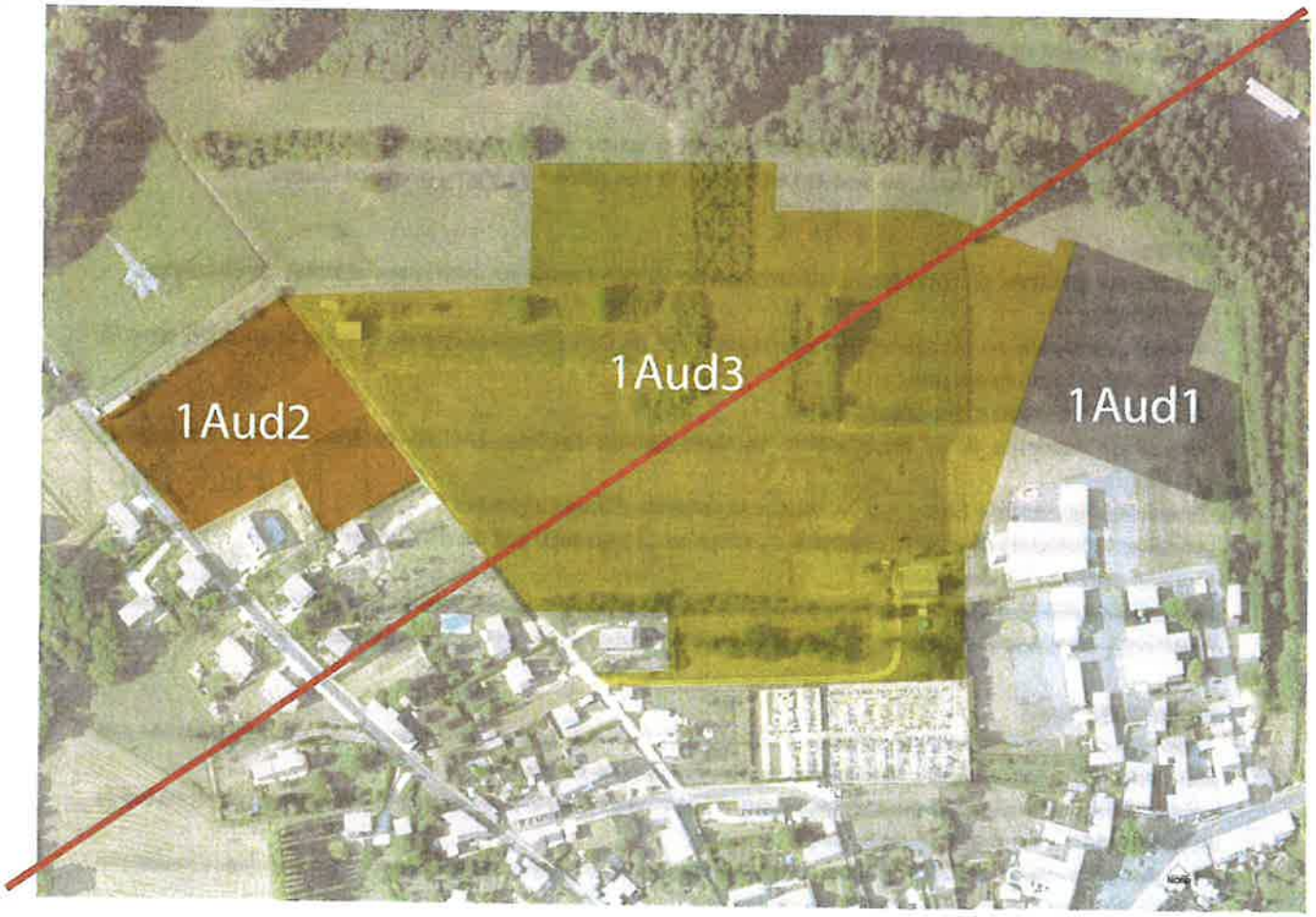
~~***Le secteur 1AUd3***~~
~~Dans ce secteur les constructions sont autorisées au fur et à mesure de la réalisation des équipements internes à la zone (voirie, réseaux, espaces communs) :~~
~~- à condition que chaque construction, permis groupé, projet d'aménagement ne compromette pas un aménagement cohérent de la zone.~~
~~- et dans le respect du règlement littéral des prescriptions graphiques et sous les conditions d'aménagement et d'équipement suivantes :~~

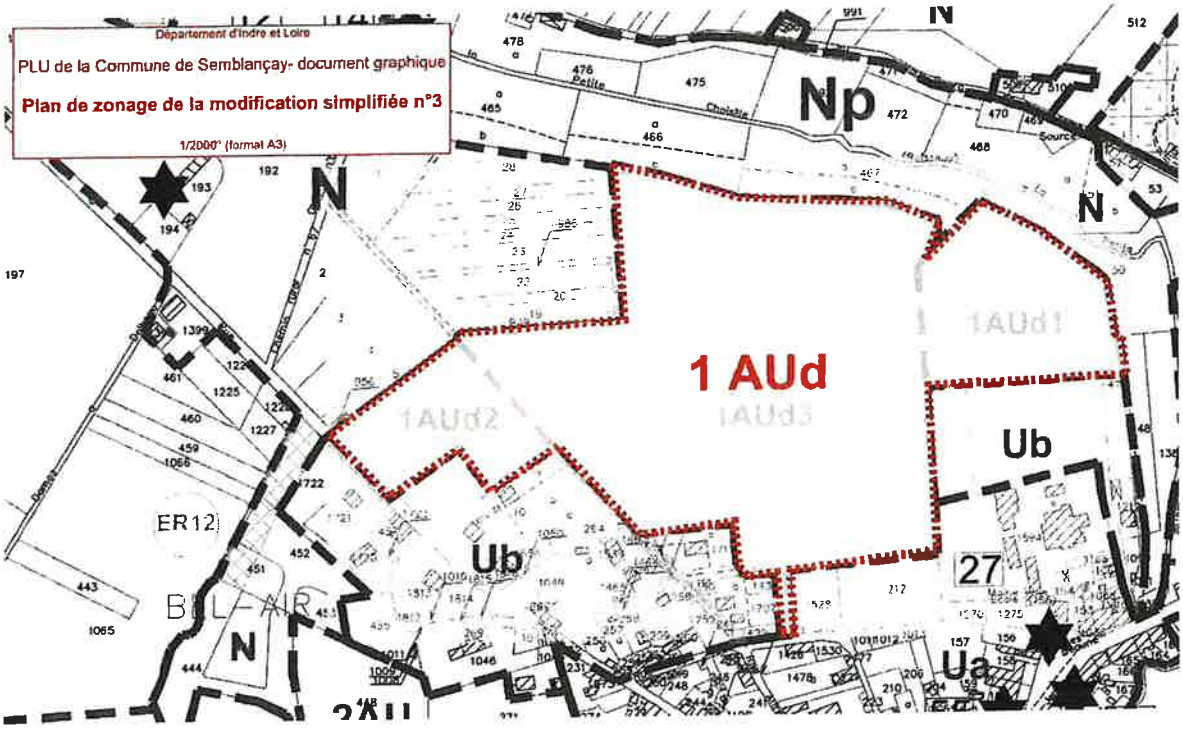
~~**Voiries**~~

~~Le site sera desservi par un réseau hiérarchisé de voiries (voies structurantes et voies de desserte).~~
~~On distingue~~
~~- la voie principale qui irrigue d'Est en Ouest l'ensemble de la zone et s'inscrit dans la continuité du réseau existant.~~
~~- les voies de desserte des cœurs d'îlots~~
~~- les cheminements doux permettant notamment des accès en direction de la Petite Choisille au Nord et vers le centre-bourg au Sud.~~
~~Les voiries figurent de façon indicative sur le schéma d'aménagement.~~

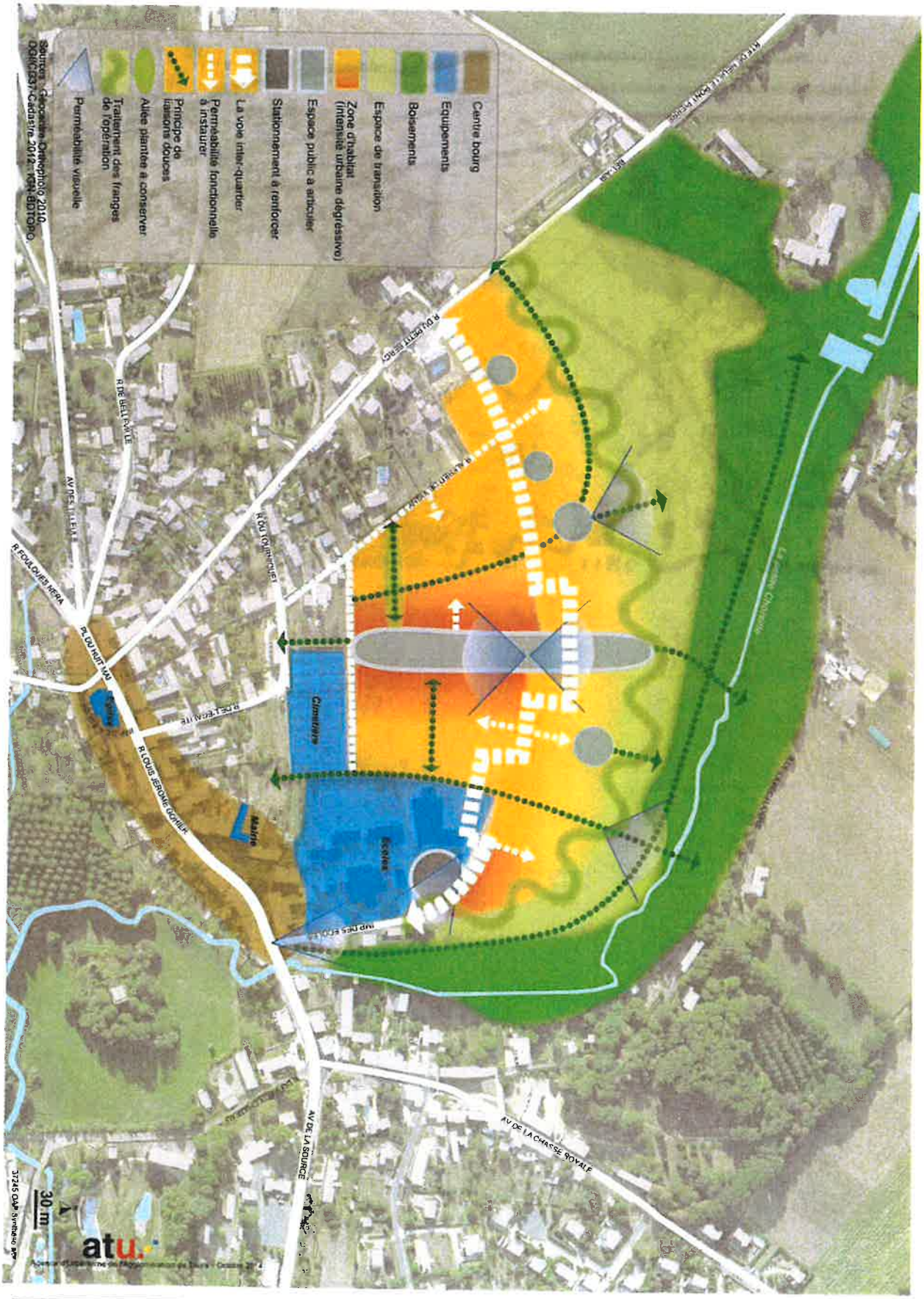
Espaces publics/espaces verts

Le nouveau quartier doit comprendre un espace public majeur d'orientation Nord-Sud qui bénéficie d'une situation centrale au sein de l'opération et met en relation visuellement et fonctionnellement le bourg et l'espace de ~~le~~ la Petite Choisille. Il privilégie dans sa conception les déplacements à vitesse lente (piétons vélos).
Ce dispositif principal est complété par un système de petites placettes destinées à accueillir les usages complémentaires et gérer les relations de proximité.
L'ensemble de ces espaces communs figurent de façon indicative sur le schéma d'aménagement ci-après.





PREFECTURE D'INDRE-ET-LOIRE
12 OCT. 2021
COURRIER


Centre bourg
Equipements
Boisements
Espace de transition
Zone d'habitat (intensité urbaine dégressive)
Espace public à articuler
Stationnement à renforcer
La voie inter-quartier
Perméabilité fonctionnelle à instaurer
Principe de liaisons douces
Allée plantée à conserver
Traitement des franges de l'opération
Perméabilité visuelle
Sources : Géocentre Orthophoto 2010, DGI/CG37-Cadastre 2012, IGN-BDTOPO.
R DU PETIT PERCY
R DE BELLEVILLE
R FOULQUES NERA
PL DU HUIT MAI
R DE L'EGLISE
R LOUIS JEROME GOHIER
Cimetière
Ecoles
Mairie
AV DE LA SOURCE
AV DE LA CHASSE ROYALE
30 m
atu.