

Beaulieu-sur-Oudon.





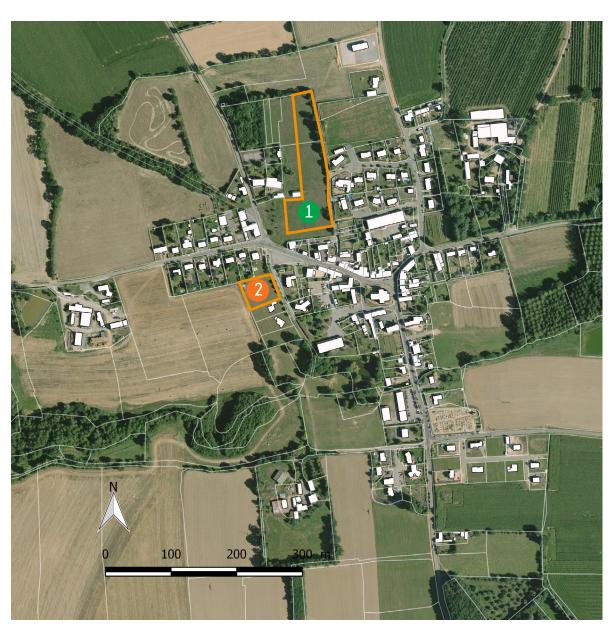




OAP Habitat

Localisation des sites de projet





- 1 Secteur n°1 : Le Bordage
- 2 Secteur n°2 : Les Rosiers



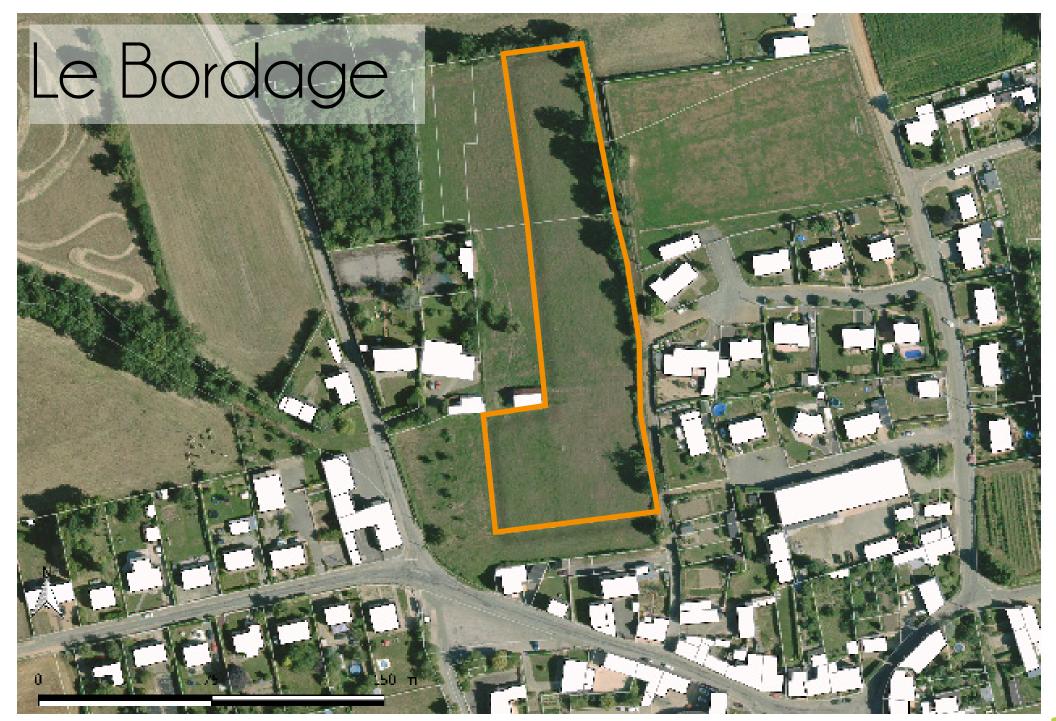
Beaulieu-sur-Oudon.



Secteur n°1 : Le Bordage







Beaulieu-sur-Oudon - Habitat n°1 : Le Bordage

Contexte environnant et le site

Superficie: environ 9 600m²

Potentiel d'accueil de logements : environ 12 logements

Localisation: Coeur de bourg, face à l'école, derrière l'épicerie/bar et la mairie, au croisement de la rue de la Maison Neuve et de la rue de Bretagne.

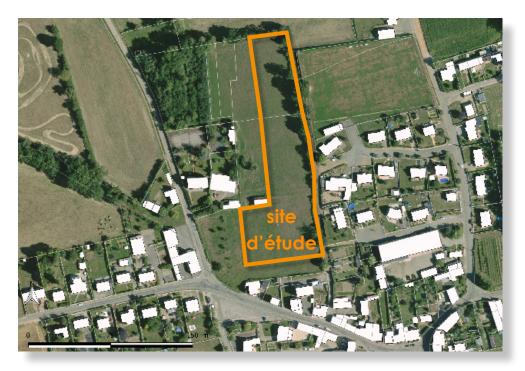
Occupation du sol : prairies exploitées par un agriculteur. La SAU totale de ce dernier est de 110 hectares. Par conséquent, son activité est peu impactée par la perte de cette surface car représentant moins de 1%.

Desserte: Le site est desservi par la D 142 qui permet de rejoindre Le Pertre à l'Ouest et de se reconnecter à la D32 en direction de Laval. Un espace de stationnement vient d'être aménagé en entrée de lot ainsi qu'un réaménagement des espaces publics aux abords (voirie, liaison douce, mobilier urbain, végétation). Les réseaux divers se situent à proximité immédiate.

Paysage: Le bourg est situé sur une plaine et il y a peu de dégagements sur le grand paysage. Le site, en léger surplomb par rapport à l'aire de jeux recemment aménagée, vient s'ouvrir au Nord vers les espaces agricoles bocagers. Sur sa limite sud, un chemin creux bordé d'une haie cadre le secteur.

Tissu urbain : une maison bourgeoise se trouve à l'ouest du site. Elle comprend une dépendance/hangar qui restera propriété de la maison.









Contexte environnant et le site



En quelques mots ...

« Ce secteur de projet est l'occasion pour la commune de redéfinir le coeur de son bourg, de lui donner forme et rythme.

Situé à proximité de la plupart des commodités de la commune, ce secteur est amplement stratégique. »







Contexte environnant et le site









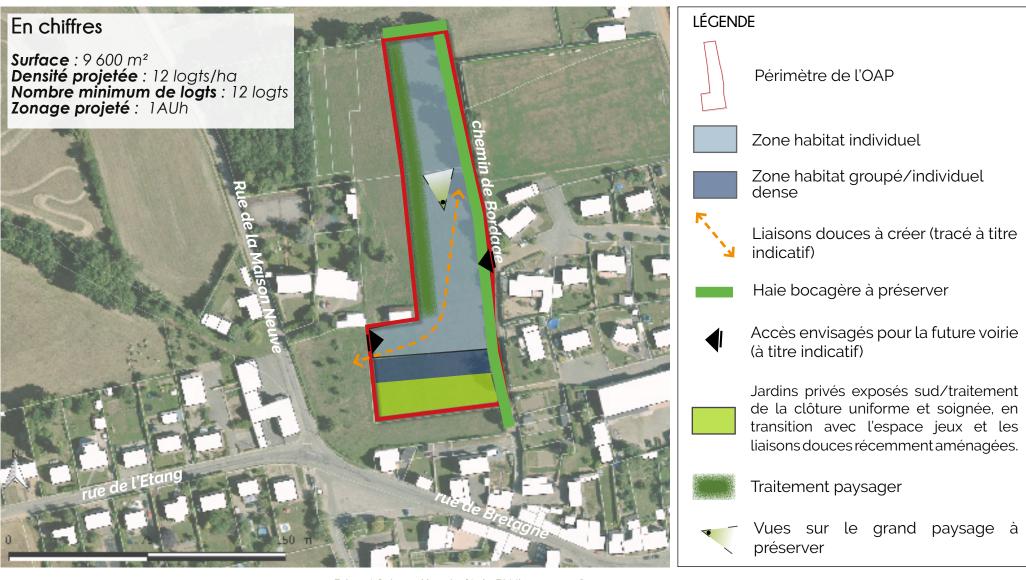














1° LA QUALITE DE L'INSERTION ARCHITECTURALE, URBAINE ET PAYSAGERE

CONCEPTION / AMENAGEMENT

- L'objectif de l'opération est d'aboutir à un aménagement du secteur concerné qui optimise l'occupation du sol (implantation du bâti, limitation de l'emprise des voiries) et qui conserve l'identité rurale de la commune dans son approche. L'opération cible également la redéfinition de la centralité de Beaulieu-sur-Oudon, dans la continuité des travaux de centre bourg précédemment réalisés, afin de donner forme et corps à l'espace central.
- L'aménagement du secteur doit respecter la densité* minimale prévue par le PADD soit l'équivalent de 12 logements par hectare.
- Le projet doit s'assurer de la **création d'une accroche réelle au bourg** et quartiers existants limitrophes, notamment vis-à-vis du quartier résidentiel situé entre l'impasse du Bordage et la Rue des Sports.

CONSTRUCTIONS, TRAVAUX, INSTALLATIONS

- S'inspirer des formes des constructions traditionnelles du bourg (volumétrie compacte, hauteurs, matériaux, couleurs).
- Les constructions privilégieront les volumes et gabarits simples et compacts, de manière à faciliter l'atteinte d'une très bonne performance énergétique. Toutes les volumétries sont néanmoins permises dès lors qu'elles se justifient par des techniques de construction garantissant une qualité environnementale : des performances de très basse consommation, voire à énergie positive.
- Au-delà du respect de la réglementation thermique en vigueur, les principes de la construction bioclimatique* seront appliqués pour l'ensemble des projets. Une attention particulière sera portée sur l'implantation des constructions les unes par rapport aux autres, et sur leur orientation. Il s'agit de garantir à chaque bâtiment un accès suffisant au soleil (apports gratuits de chaleur) et à la lumière naturelle.
- Une attention particulière sera portée sur les phénomènes de masques solaires et d'ombres portées, notamment en fonction de la pente. Ils devront être évités autant que possible, en prenant en compte les éléments bâtis existants et projetés mais également les arbres à feuilles non caduques.



2° MIXITE FONCTIONNELLE ET SOCIALE

- L'opération doit pouvoir proposer des parcelles de tailles variées afin d'accueillir diverses typologies de logement.
- La commune n'est pas tenue à un objectif de mixité sociale. Cependant, la programmation de logements locatifs sociaux ou en accession aidée par exemple est encouragée.
- L'opération doit prévoir différents types d'accession à la propriété en plus de la location (primo-accédants, logements à prix maîtrisé, accession libre, accession aidée, location-accession...).

3° LES BESOINS EN MATIERE DE STATIONNEMENT

- L'aménagement devra veiller à limiter les emprises liées au stationnement et s'assurer que les places de parking soient prévues en dehors des voies publiques.
- Les stationnements doivent être proportionnés aux besoins du nouveau quartier, en tenant compte des possibles mutualisations (exemple : stationnement mutualisé en entrée de secteur).

4° DESSERTE PAR LES TRANSPORTS EN COMMUN

L'accès à l'arrêt de bus depuis le futur secteur aménagé devra être favorisé par des liaisons piétonnes sécurisées. L'arrêt de bus se situe à proximité immédiate rue de Bretagne, proche de l'église.



5°LA QUALITE ENVIRONNEMENTALE ET LA PREVENTION DES RISQUES

ENVIRONNEMENT / PAYSAGE

- Le projet doit être **intégré dans son environnement** (bâti et non bâti). L'ombre portée générée par la haie située à l'Est doit être anticipée dans les aménagements.
- Le projet doit veiller à minimiser les co-visibilités du bâti sur le paysage en réfléchissant à l'implantation et à la hauteur du bâti projeté selon la topographie du site.
- Penser l'aménagement des constructions comme un outil concourant à la performance énergétique des constructions voisines, qui peut notamment leur offrir une protection contre les vents dominants en hiver et jouer le rôle de protection solaire naturelle en été.

ESPACES PUBLICS ET ESPACES VERTS

- Préserver et valoriser les vues sur le grand paysage, préserver les vues lointaines au Nord du site.
- L'opération doit permettre la réalisation d'espaces publics conviviaux, « de rencontre », susceptibles de structurer le périmètre de projets, en lien avec la proximité immédiate des équipements scolaires ou à destination de la petite enfance.
- Les espaces verts s'appuieront sur les trames végétales existantes, en poursuivant les travaux réalisés par la commune au cours de l'année 2017-2018.
- Favoriser la « végétalisation » du futur secteur en espace commun et plus particulièrement en espace privatif.
- Favoriser les plantations d'essences variées dans les aménagements et favoriser une gestion écologique de ces espaces. Les haies de thujas et de lauriers palmes sont interdites.



6° DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES ET RESEAUX

DEPLACEMENTS

- Intégrer à la réflexion le projet communal de liaisons douces entre le secteur d'aménagement et les autres quartiers résidentiels du bourg.
- Eviter les voies automobiles en impasse.
- Limiter les linéaires de voiries et l'imperméabilisation des sols. Le profil des voies devra être adapté à leur usage.

RESEAU

Permettre une gestion intégrée des eaux pluviales : dimensionner les bassins tampons en tenant compte d'une gestion alternative (noues, cuves, espace vert écologique inondable, toit-terrasse végétalisé, chaussées réservoirs, tranchées drainantes, puits d'infiltration...).



Beaulieu-sur-Oudon.



2

Secteur n°2 : Les Rosiers





Beaulieu-sur-Oudon - Habitat n°2 - Les Rosiers

Contexte environnant et le site

Superficie: environ 2 100 m²

Potentiel d'accueil de logements : 2 logements minimum ou plus

si petit collectif.

Localisation: Est du centre bourg

Occupation du sol : prairies pâturées par des moutons

Desserte : le site est desservi par l'impasse des Rosiers reliant la rue de Bretagne et est directement connecté aux nouveaux aménagements du centre.

Paysage : le secteur s'ouvre à l'ouest sur le grand paysage agricole. L'impasse des Rosiers se caractérise par deux nouvelles constructions contemporaines et par un alignement d'arbustes recemment replantés.

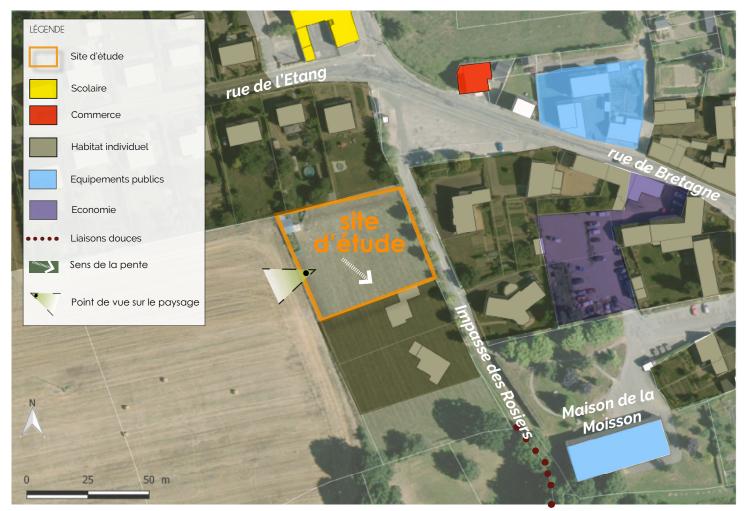
Tissu urbain: ce secteur, à mi-chemin entre l'extension urbaine et la densification du tissu urbain constitué, est cerné par des maisons individuelles en bande au nord ainsi que des opérations de logement individuel plus contemporain au sud.







Contexte environnant et le site





Ce terrain est situé dans l'enveloppe urbaine, à proximité immédiate de l'hyper bourg et en lisière de terres agricoles. Logé proche de deux maisons récentes à l'architecture contemporaine (ossature bois avec nombreux décrochés), il correspond à une dent creuse et permet d'accueillir un petit collectif (d'environ 4 logements).



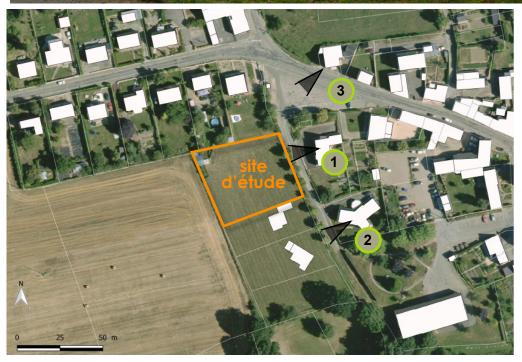




Contexte environnant et le site

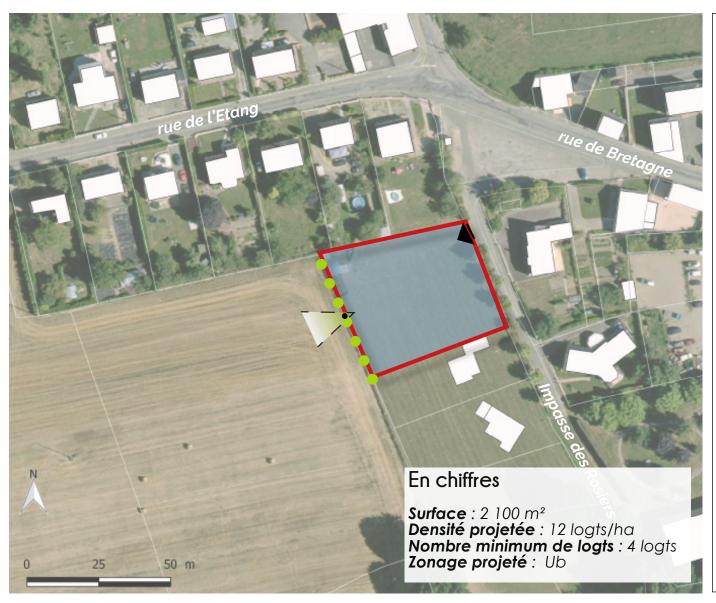












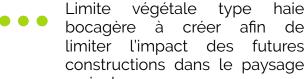
LÉGENDE



Périmètre de l'OAP



Zone habitat individuel ou collectif





Accès envisagé à titre indicatif



Vues sur le grand paysage à préserver





1° LA QUALITE DE L'INSERTION ARCHITECTURALE, URBAINE ET PAYSAGERE

CONCEPTION / AMENAGEMENT

- L'objectif de l'opération est d'aboutir à un aménagement du secteur concerné qui **optimise l'occupation du sol** notamment au regard de la faible surface du terrain et qui **conserve l'identité rurale** de la commune dans son approche.
- L'aménagement du secteur doit respecter la densité* minimale prévue par le PADD, soit **12 logements par hectare**.
- Le projet doit s'assurer de la **création d'une accroche réelle au bourg** et quartiers existants limitrophes.

CONSTRUCTIONS, TRAVAUX, INSTALLATIONS

- S'inspirer des formes des constructions traditionnelles du bourg (volumétrie compacte, hauteurs, matériaux, couleurs). Vigilance quant à l'association architecturale avec les maisons situées au sud, d'architecture contemporaine.
- Les constructions privilégieront les volumes et gabarits simples et compacts, de manière à faciliter l'atteinte d'une très bonne performance énergétique. Toutes les volumétries sont néanmoins permises dès lors qu'elles se justifient par des techniques de construction garantissant une qualité environnementale : des performances de très basse consommation, voire à énergie positive.
- Au-delà du respect de la réglementation thermique en vigueur, les principes de la construction bioclimatique* seront appliqués pour l'ensemble des projets. Une attention particulière sera portée sur l'implantation des constructions les unes par rapport aux autres, et sur leur orientation. Il s'agit de garantir à chaque bâtiment un accès suffisant au soleil (apports gratuits de chaleur) et à la lumière naturelle.
- ◆ Une attention particulière sera portée sur les phénomènes de masques solaires et d'ombres portées, notamment en fonction de la pente. Ils devront être évités autant que possible, en prenant en compte les éléments bâtis existants et projetés mais également les arbres à feuilles non caduques.



2° MIXITE FONCTIONNELLE ET SOCIALE

La commune n'est pas tenue à des objectifs de logement social. Néanmoins, elle peut en programmer si elle le souhaite. Par ailleurs, la configuration du site se prête à la réalisation d'un petit collectif de 4 logements, à proximité immédiate des équipements et des commerces.

3° LES BESOINS EN MATIERE DE STATIONNEMENT

- L'aménagement devra veiller à limiter les emprises liées au stationnement et s'assurer que les places de parking soient prévues en dehors des voies publiques.
- Les stationnements doivent être proportionnés aux besoins du site.

4° DESSERTE PAR LES TRANSPORTS EN COMMUN

L'accès à l'arrêt de bus depuis le futur secteur aménagé devra être favorisé par des liaisons piétonnes. A noter que l'arrêt de bus se situe à moins de 50m du secteur.



5°LA QUALITE ENVIRONNEMENTALE ET LA PREVENTION DES RISQUES

ENVIRONNEMENT / PAYSAGE

- Le projet doit être intégré dans son environnement (bâti et non bâti), en conservant un aspect rural tout en s'associant aux architectures contemporaines limitrophes.

 Une attention particulière sera portée quant au traitement de la limite (clôture) donnant sur le paysage agricole à l'Ouest en favorisant l'utilisation d'essences végétales locales.
- Penser l'aménagement des constructions comme un outil concourant à la performance énergétique des constructions voisines, qui peut notamment leur offrir une protection contre les vents dominants en hiver et jouer le rôle de protection solaire naturelle en été).

ESPACES PUBLICS ET ESPACES VERTS

- Traiter l'interface bourg/campagne par un aménagement paysager des fonds de parcelle.
- Favoriser la « végétalisation » du futur site en espace privatif.
- Favoriser les **plantations d'essences variées** dans les aménagements et favoriser une gestion écologique de ces espaces. Les haies de thujas et de lauriers palmes sont interdites.



6° DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES ET RESEAUX

DEPLACEMENTS

La configuration actuelle du site permet un raccordement aisé aux voies présentes devant les parcelles concernées.

RESEAUX

Permettre une gestion intégrée des eaux pluviales : en favorisant l'infiltration de l'eau à la parcelle.



Le Bourgneuf-la-Forêt.





Le Bourgneuf-la-Forêt.

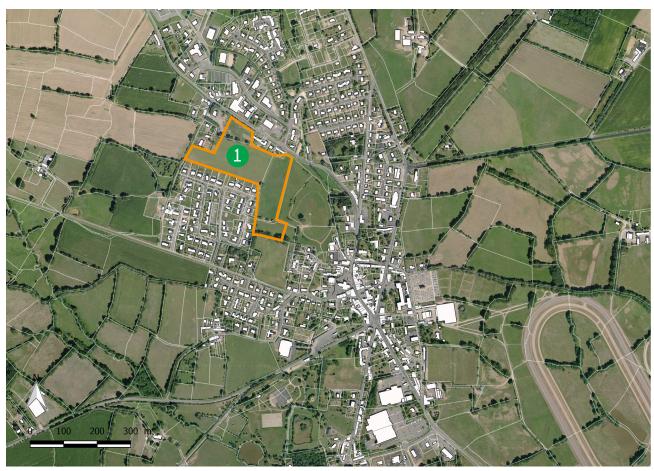




OAP Habitat

Localisation des sites de projet





1 Secteur n°1 : La Maltonnière



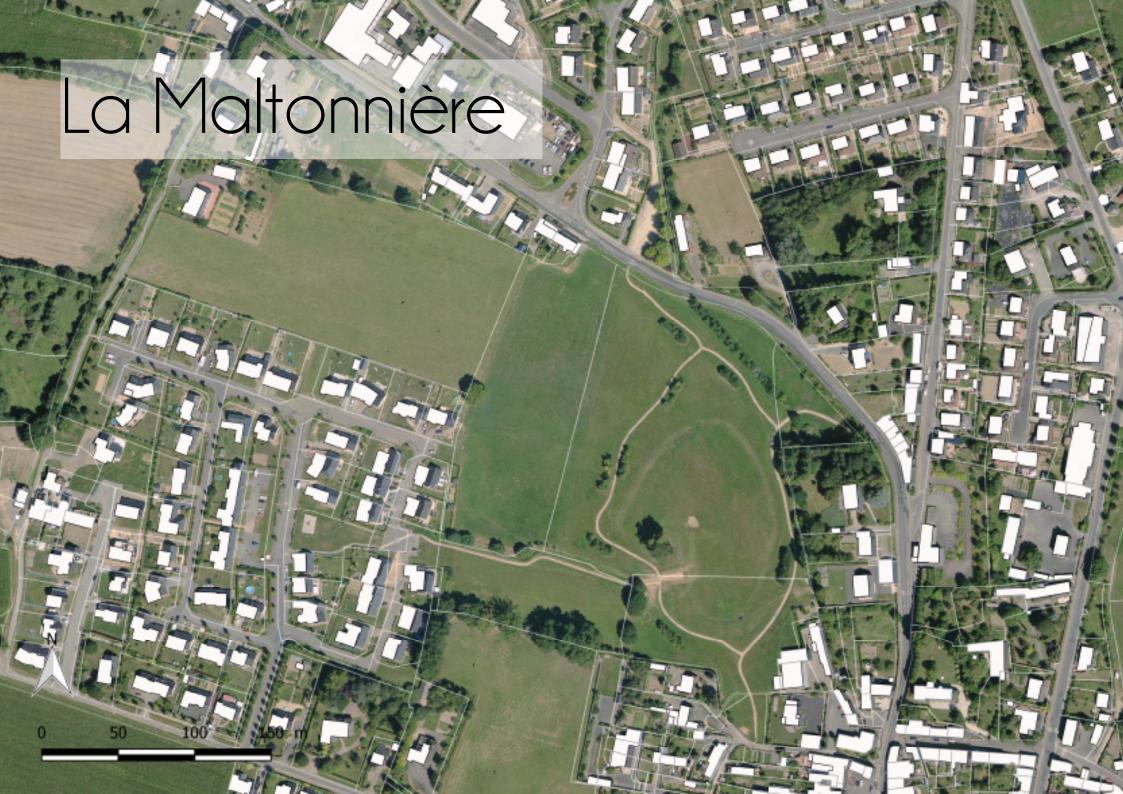
Le Bourgneuf-la-Forêt.



1

Secteur n°1 : La Maltonnière





Le Bourgneuf-la-Forêt - Habitat n°1 : La Maltonnière

Contexte environnant et le site

Superficie: environ 46 200 m²

Potentiel d'accueil de logements : environ 74 logements

Localisation: ouest du centre bourg, face à la mairie. Maîtrise foncière communale d'une grande partie des terrains situés au Nord/Ouest du bourg.

Occupation du sol : prairies fauchées

Desserte : le site est desservi par la D 123 permettant de connecter le bourg à Vitré et la D30 permettant de se rendre à Fougères.

Paysage: terrain à la topographie marquée. Un cheminement piéton vers le bourg traverse le site du nord au sud. Sur la limite sud une haie participe au maillage bocager du bourg. Une zone humide est présente dans le périmètre du secteur d'aménagement. Sa présence entrave l'utilisation de la voie en attente du lotissement du dessus pour une sortie vers la RD 30 et l'aménagement global de l'urbanisation de ce secteur. La zone humide étant située sur un accès existant, il n'est ni envisageable de l'éviter, ni de la réduire. Il est donc nécessaire de la compenser avec une surface de taille équivalente, à prendre sur la parcelle située au sud de l'OAP.

Tissu urbain: Secteur situé dans le prolongement d'une opération d'habitats existante; les aménagements des futurs accés,une aire de jeux pour enfants et les cheminements piétons participent à sa qualité.





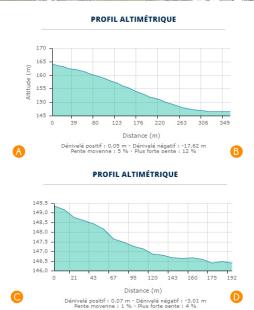




Contexte environnant et le site







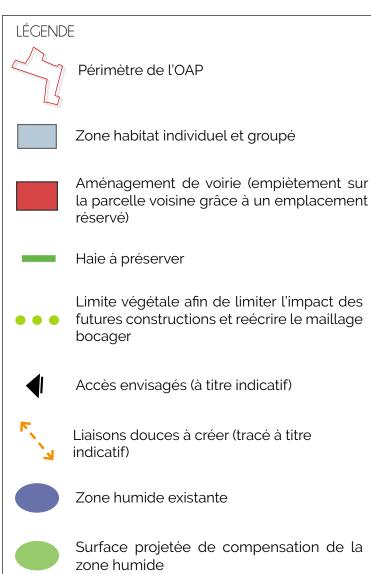


Contexte environnant et le site













1° LA QUALITE DE L'INSERTION ARCHITECTURALE, URBAINE ET PAYSAGERE

CONCEPTION / AMENAGEMENT

- L'objectif de l'opération est d'aboutir à un aménagement du secteur concerné qui **optimise l'occupation du sol** (implantation du bâti, limitation de l'emprise des voiries) et qui **conserve l'identité rurale** de la commune dans son approche.
- L'aménagement du secteur doit respecter la densité minimale prévue par le PADD du Pays de Loiron, soit 16 logements par hectare.
- Le projet doit s'assurer de la **création d'une accroche réelle au bourg** et quartiers existants limitrophes.

CONSTRUCTIONS, TRAVAUX, INSTALLATIONS

- S'inspirer des formes des constructions traditionnelles du bourg (volumétrie compacte, hauteurs, matériaux, couleurs).
- Les constructions privilégieront les volumes et gabarits simples et compacts, de manière à faciliter l'atteinte d'une très bonne performance énergétique. Toutes les volumétries sont néanmoins permises dès lors qu'elles se justifient par des techniques de construction garantissant une qualité environnementale : des performances de très basse consommation, voire à énergie positive.
- Au-delà du respect de la réglementation thermique en vigueur, les principes de la construction bioclimatique* seront appliqués pour l'ensemble des projets. Une attention particulière sera portée sur l'implantation des constructions les unes par rapport aux autres, et sur leur orientation. Il s'agit de garantir à chaque bâtiment un accès suffisant au soleil (apports gratuits de chaleur) et à la lumière naturelle.
- Une attention particulière sera portée sur les phénomènes de masques solaires et d'ombres portées, notamment en fonction de la pente. Ils devront être évités autant que possible, en prenant en compte les éléments bâtis existants et projetés mais également les arbres à feuilles non caduques.



2° MIXITE FONCTIONNELLE ET SOCIALE

- L'opération doit pouvoir proposer des parcelles de taille variée afin d'accueillir diverses typologies de logements.
- L'opération doit respecter un objectif de logement socialdel'ordrede20%. Parconséquent, 14 logements sur les 74 devront répondre d'un programme de logement social.
- L'opération doit prévoir différents types d'accession à la propriété en plus de la location (primo-accédants, logements à prix maîtrisé, accession libre, accession aidée, location-accession...)

3° LES BESOINS EN MATIERE DE STATIONNEMENT

- L'aménagement devra veiller à limiter les emprises liées au stationnement et s'assurer que les places de parking soient prévues en dehors des voies publiques.
- Les stationnements doivent être proportionnés aux besoins du nouveau quartier, en tenant compte des possibles mutualisations (exemple : stationnement mutualisé en entrée de secteur).

4° DESSERTE PAR LES TRANSPORTS EN COMMUN

L'accès à l'arrêt de bus depuis le futur secteur aménagé devra être favorisé par des liaisons piétonnes notamment en direction de l'arrêt des cars scolaires et de la salle polyvalente.



5°LA QUALITE ENVIRONNEMENTALE ET LA PREVENTION DES RISQUES

ENVIRONNEMENT / PAYSAGE

- Le site d'étude est concerné par une zone humide résiduelle identifiée lors de l'inventaire des zones humides fonctionnelles du territoire intercommunal. Elle est localisée dans la continuité de l'accès à la première tranche du lotissement de La Maltonnière ce qui complique fortement l'aménagement futur du site. Cet accès permet un bouclage de voirie nécessaire à la future desserte du lotissement. Aussi, il est ni possible de l'éviter ni de le réduire. Une compensation zone humide est mise en place.
- Le projet doit être intégré dans son environnement (bâti et non bâti)..
- L'opération doit être adaptée de manière à **préserver les éléments naturels et patrimoniaux** présents sur site (linéaires bocagers, arbres remarquables).
- Le projet doit veiller à minimiser les co-visibilités du bâti sur le paysage en réfléchissant à l'implantation et à la hauteur du bâti projeté selon la topographie du site. On favorisera une implantation des voiries parallèles aux courbes de niveaux.
- Penser l'aménagement des constructions comme un outil concourant à la performance énergétique des constructions voisines, qui peut notamment leur offrir une protection contre les vents dominants en hiver et jouer le rôle de protection solaire naturelle en été.

ESPACES PUBLICS ET ESPACES VERTS

- Préserver et valoriser les vues sur le parc au sud est du site.
- Traiter l'interface bourg/campagne par un aménagement paysager au sud du périmètre d'étude.
- L'opération doit permettre la réalisation d'espaces publics conviviaux, « de rencontre », susceptibles de structurer le périmètre de projet.
- Les espaces verts s'appuieront sur les trames végétales existantes.
- Favoriser la « végétalisation » des futurs secteurs en espace commun et plus particulièrement en espace privatif.
- Favoriser les **plantations d'essences variées** dans les aménagements et favoriser une gestion écologique de ces espaces. Les haies de thuyas et de lauriers palmes sont interdites.



6° DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES ET RESEAUX

DEPLACEMENTS

- Eviter les voies automobiles en impasse.
- Limiter les linéaires de voiries et l'imperméabilisation des sols. Le profil des voies devra être adapté à leur usage.

RESEAU

Permettre une gestion intégrée des eaux pluviales : dimensionner les bassins tampons en tenant compte d'une gestion alternative (noues, cuves, espace vert écologique inondable, toit-terrasse végétalisé, chaussées réservoirs, tranchées drainantes, puits d'infiltration...).

Le Bourgneuf-la-Forêt.





OAP Economie

Localisation des sites de projet





- Secteur n°1 : La Petite Beltais
- 2 Secteur n°2 : Le Pré Pourri



Le Bourgneuf-la-Forêt.





Secteur n°1 : La Petite Beltais





Le Bourgneuf-la-Forêt - Economie n°1 : La Petite Beltais

Contexte environnant et le site

Superficie: 21 100 m²

Localisation: Le secteur se situe au nord du centre-bourg, à

proximité immédiate de l'entreprise LBSP.

Occupation du sol : Parcelles agricoles cultivées.

Desserte: Le site est desservi par la D30 qui longe le site à

l'ouest.

Paysage: Le site est très ouvert sur le paysage, notamment à l'ouest le long de la D30. Il est bordé par un fossé continu à l'ouest. Seule une haie bocagère vient légèrement fermer le site à l'est. Deux grands arbres isolés sont situés en limite nord. La végétation à dominante caduque offre un paysage plus ouvert l'hiver qu'en saison estivale. Une pente peu marquée traverse le site du nord-ouest au sud-est.

Tissu urbain: Le secteur se situe en entrée de bourg nord, à la limite de la zone urbanisée de la commune. Il s'insère dans le prolongement d'une zone d'activités existante (la zone d'activités de La Fontaine). Sur la pointe nord, le lieu-dit du Petit Beltais, sans grande valeur patrimoniale, marque la limite du secteur,





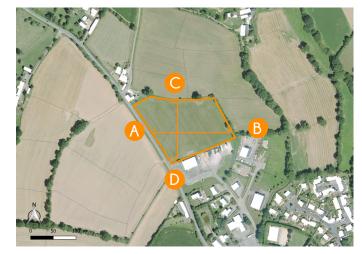




Contexte environnant et le site



En quelques mots ... Le secteur se situe au nord du centre-bourg en limite d'urbanisation et à proximité d'une zone d'activités existante. Le site est très ouvert avec une grande visibilité depuis la D30 qui le longe à l'est. Il s'agira donc d'apporter un soin particulier à l'aménagement de cette interface ville-campagne pour une entrée de bourg de qualité.







Dénivelé positif : 0 m - Dénivelé négatif : -4,14 m Pente movenne : 3 % - Plus forte pente : 8 %





Vues



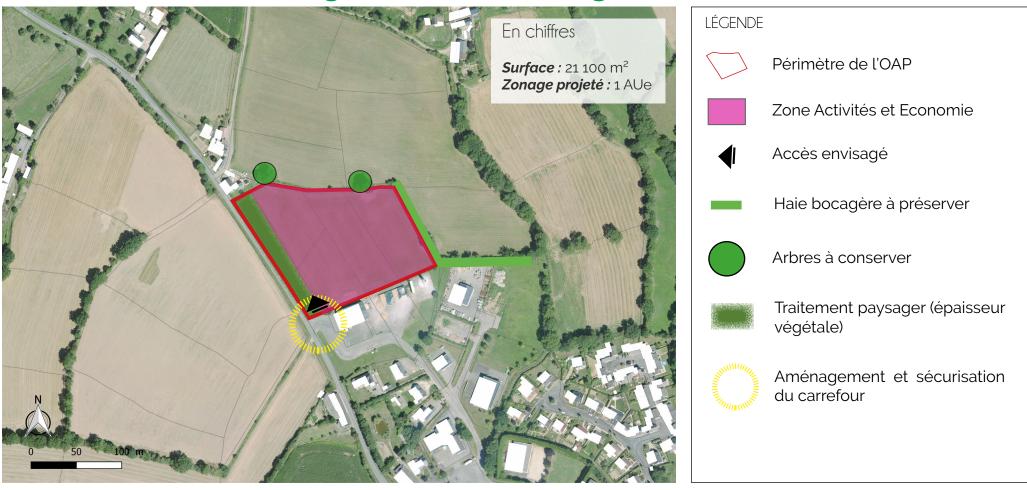












Orientations littérales...

Intégration paysagère: Mise à distance des futures constructions par un filtre paysager. Profiter de l'opération pour participer à la recomposition et à la valorisation du réseau bocager au nord et à l'est ainsi qu'à l'intérieur de l'opération en résonnant pour l'implantation des lots en fonction de la pente et des eaux pluviales. La qualité de l'entrée de bourg nord se fera par la mise à distance des bâtiments par rapport à la RD et ce par un traitement paysager permettant la création de fenêtres de vues sur les futurs bâtiments d'activité tout en conservant un bon adressage sur la voie.

Implantation : On préconnise de positionner les stationnements côté route et les bâtiments de stockage et techniques à l'est.

Accessibilité : Penser l'aménagement des accès par rapport au talus pour ne pas interrompre le bon écoulement du réseau hydrique.



Le Bourgneuf-la-Forêt.



2

Secteur n°2 : Le Pré Pourri





Le Bourgneuf-la-Forêt - Economie n°2 - Le Pré Pourri

Contexte environnant et le site

Superficie: 11 400 m²

Localisation: Le secteur se situe au sud du centre-bourg, à proximité de la zone d'activités déjà existante du Haut Beauvais.

Occupation du sol : Parcelle pâturée et présence d'un petit bâtiment de stockage agricole.

Desserte: Actuellement, aucune route ne dessert directement le site mais une voirie en attente a été prévue au nord du secteur, rue des Chevaux.

Paysage: Le secteur apparaît comme une enclave verte, décomposée en trois chambres. En effet, le site est entièrement bordé par des haies bocagères de très bonne qualité. Il existe donc très peu de vues sur le secteur. Le paysage s'ouvre au sud sur le grand paysage agricole. La haie bocagère au sud apparaît comme une limite naturelle très forte à l'urbanisation. Le site présente une pente moyenne est-ouest de 4%.

Tissu urbain: Le secteur se situe en limite d'urbanisation sud de la commune et se rattache à un tissu urbain à dominante économique (zone d'activités du Haut Beauvais). Sur la limite ouest, une habitation occupe une grande parcelle boisée avec la présence d'un étang.

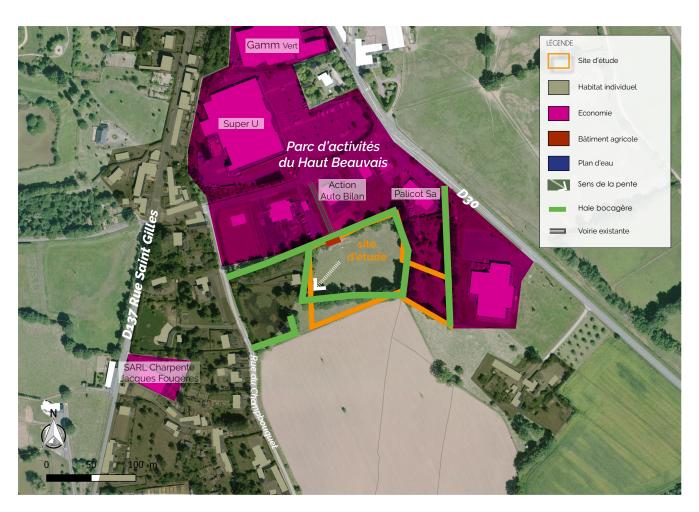








Contexte environnant et le site



En quelques mots ... Le secteur se situe au sud du centre-bourg en limite d'urbanisation et à proximité d'une zone d'activités déjà existante. Avec un fort patrimoine naturel composé de haies bocagères denses, l'objectif sera de traiter cette interface ville-campagne afin de pouvoir y développer des activités sans trop dénaturer le lieu.





Le Bourgneuf-la-Forêt - Economie n°2 - Le Pré Pourri



Vues

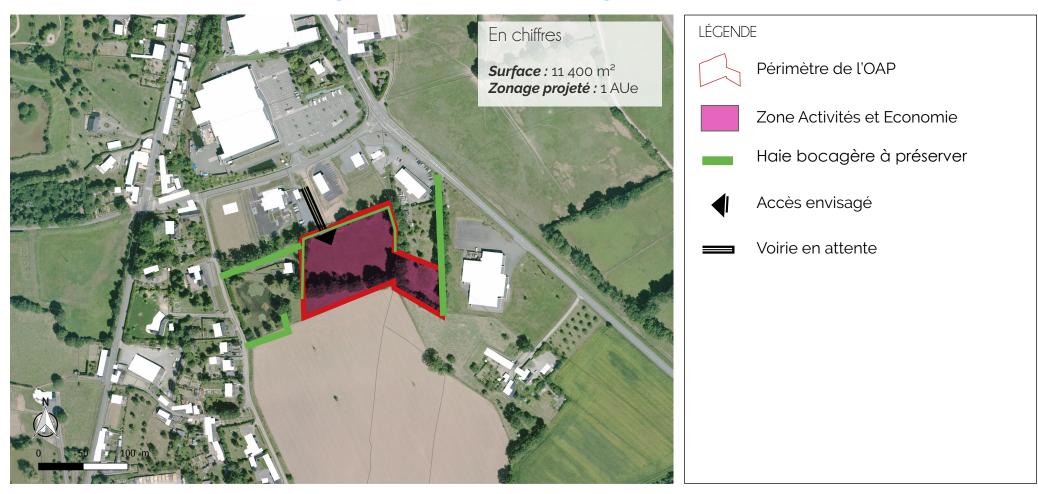










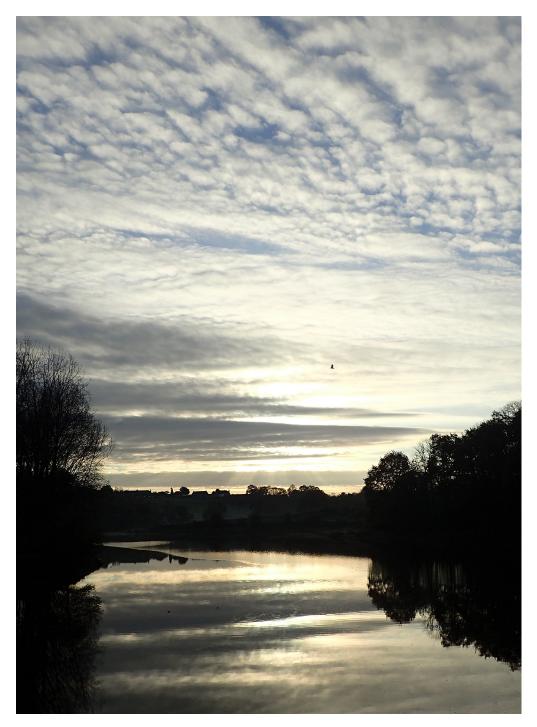


Orientations littérales...

Intégration paysagère : L'atout majeur de ce secteur est représenté par ses limites construites par les haies bocagères.

Accessibilité : L'accès par la nord parait évident

Adaptation à la topograhie : Au vue de la topopgraphie du terrain une vigilance paticulière sera accordée à la gestion des eaux pluviales, à l'implantation des bâtiments et au tracé des cheminements.













OAP Habitat

Localisation des sites de projet





- 1 Secteur n°1 : Les Forges
- 2 Secteur n°2: Les Rochers
- 3 Secteur n°3 : Le Bois Verdier



Bourgon.





Secteur n°1 : Les Forges





Bourgon - Habitat n°1 : Les Forges

Contexte environnant et le site

Superficie: environ 11 400 m²

Potentiel d'accueil de logements : environ 16 logements

Localisation : entrée de bourg nord

Occupation du sol : prairies pâturées

Desserte: le site est desservi par la D 106 qui permet de se rendre à La Croixille au Nord et à Saint-Pierre-la-Cour au Sud.

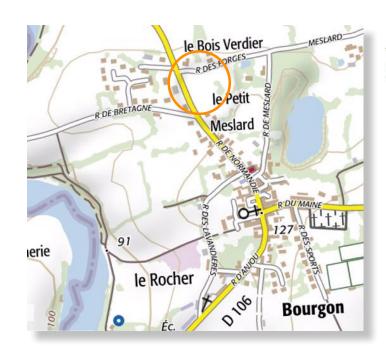
Paysage: le site est localisé en entrée de bourg nord, sur un terrain pentu, ce qui offre une vue imprenable sur le bocage au nord. Cette position de belvédère provoque une co-visibilité lointaine. L'intégration du nouveau quartier dans le paysage représente alors un enjeu sensible du projet. A noter qu'un garage se situe face au secteur à urbaniser, ce qui a un impact sur la qualité paysagère de l'entrée de bourg.

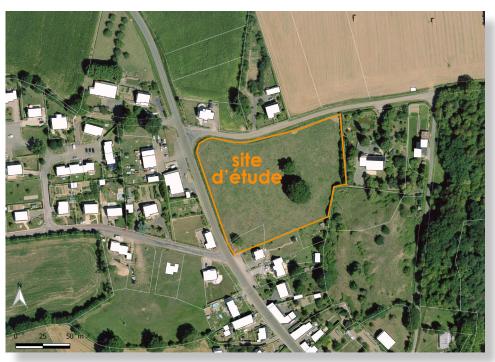
Tissu urbain: le site de projet est cadré par des communications viaires qui facilitent les connexions aux réseaux divers. La rue des Forges marque le basculement de l'espace urbanisé vers l'espace agricole et naturel.



Profil altimétrique nord sud du bourg de Bourgon.

Bourgon se situe sur un point haut, surplombant la vallée de la Vilaine.









Contexte environnant et le site

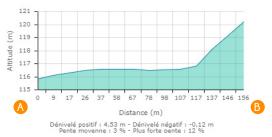




Ce terrain est situé en entrée de bourg. Son aménagement est susceptible d'améliorer la qualité paysagère de l'entrée de ville, contrebalançant ainsi la présence du garage à l'Ouest de la rue de Normandie. Localisé sur un point haut et en entrée de bour, ce secteur peut devenir un réel marqueur paysager identitaire de la commune de Bourgon. Prigent & Associés - Arrêt du PLUi - 12.12.2018



PROFIL ALTIMÉTRIQUE



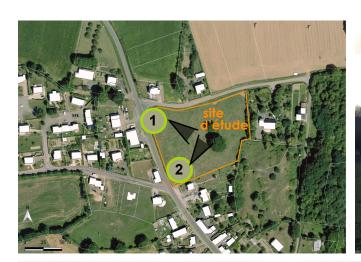








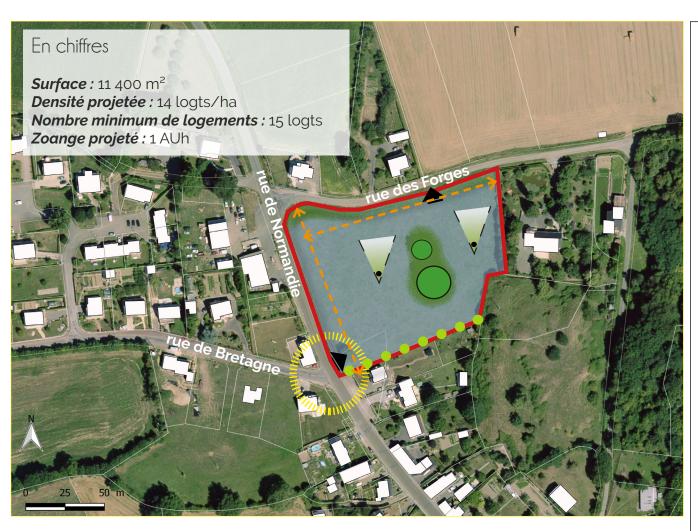
Contexte environnant et le site











LÉGENDE



Périmètre de l'OAP



Zone habitat individuel



Espace vert tampon générant une distance d'éloignement pour les ombres portées



Liaisons douces à créer (tracé à titre indicatif)



Chênes à préserver



Traitement paysager et notamment filtre visuel afin d'intégrer les constructions dans le paysage/requalification de la rue des Forges



Aménagement spécifique en cours : sécurisation du carrefour



Accès envisagé pour la future voirie (emprise et tracé à titre indicatif)



Limite végétale type haie bocagère à créer



Vue sur le grand paysage à préserver



1° LA QUALITE DE L'INSERTION ARCHITECTURALE, URBAINE ET PAYSAGERE

CONCEPTION / AMENAGEMENT

- L'objectif de l'opération est d'aboutir à un aménagement du secteur concerné qui **optimise l'occupation du sol** (implantation du bâti, limitation de l'emprise des voiries) et qui **conserve l'identité rurale** de la commune dans son approche.
- Appuyer le plus possible la voirie et les constructions sur les courbes topographiques du site afin d'optimiser l'intégration du projet dans son socle naturel et dans le paysage,
- L'aménagement du secteur doit respecter la densité* minimale prévue par le PADD du Pays de Loiron soit **14 logements par hectare**.
- Le projet doit s'assurer de la création d'une accroche réelle au bourg et quartiers existants limitrophes. Une réelle réflexion d'aménagement d'entrée de bourg doit être réalisée à l'occasion de la réalisation de cette opération.

CONSTRUCTIONS, TRAVAUX, INSTALLATIONS

- S'inspirer des formes des constructions traditionnelles du bourg (volumétrie compacte, hauteurs, matériaux, couleurs).
- Les constructions privilégieront les **volumes et gabarits simples** et compacts, de manière à faciliter l'atteinte d'une très bonne performance énergétique. Toutes les volumétries complexes sont néanmoins permises dès lors qu'elles se justifient par des techniques de construction garantissant une qualité environnementale : des performances de très basse consommation, voire à énergie positive.
- Au-delà du respect de la réglementation thermique en vigueur, les principes de la construction bioclimatique* seront appliqués pour l'ensemble des projets. Une attention particulière sera portée sur l'implantation des constructions les unes par rapport aux autres, et sur leur orientation. Il s'agit de garantir à chaque bâtiment un accès suffisant au soleil (apports gratuits de chaleur) et à la lumière naturelle.
- Une attention particulière sera portée sur les phénomènes de masques solaires et d'ombres portées, notamment en fonction de la pente. Ils devront être évités autant que possible, en prenant en compte les éléments bâtis existants et projetés mais également les arbres à feuilles non caduques.



5° LA QUALITE ENVIRONNEMENTALE ET LA PREVENTION DES RISQUES

ENVIRONNEMENT / PAYSAGE

- Le projet doit être **intégré dans son environnement** (bâti et non bâti).
- L'opération doit être adaptée de manière à **préserver** les éléments naturels et patrimoniaux présents sur site (notamment les arbres remarquables).
- Le projet doit veiller à minimiser les co-visibilités du bâti sur le paysage en réfléchissant à l'implantation et à la hauteur du bâti projeté selon la topographie du site.
- Penser l'aménagement des constructions comme un outil concourant à la performance énergétique des constructions voisines, qui peut notamment leur offrir une protection contre les vents dominants en hiver et jouer le rôle de protections solaires naturelles en été).

ESPACES PUBLICS ET ESPACES VERTS

- Préserver et valoriser les vues sur le grand paysage, préserver les vues lointaines au Nord du site générées par la topographie.
- Traiter l'interface bourg/campagne par un aménagement paysager au nord est du périmètre d'étude.
- L'opération doit permettre la réalisation d'espaces publics conviviaux, « de rencontre », susceptibles de structurer le périmètre de projet.
- Les espaces verts s'appuieront sur les trames végétales existantes.
- Favoriser la « végétalisation » des futurs secteurs en espace commun et plus particulièrement en espace privatif.
- Favoriser les plantations d'essences variées dans les aménagements et favoriser une gestion écologique de ces espaces. Les haies de thujas et de lauriers palmes sont interdites.



6° DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES ET RESEAUX

DEPLACEMENTS

- Eviter les voies automobiles en impasse.
- Limiter les linéaires de voiries et l'imperméabilisation des sols. Le profil des voies devra être adapté à leur usage.

RESEAU

Permettre une gestion intégrée des eaux pluviales : dimensionner les bassins tampons en tenant compte d'une gestion alternative (noues, cuves, espace vert écologique inondable, toit-terrasse végétalisé, chaussées réservoirs, tranchées drainantes, puits d'infiltration...).



Bourgon.



2 Secteur n°2 : Les Rochers





Bourgon - Habitat n°2 : Les Rochers

Contexte environnant et le site

Superficie: environ 5 900 m²

Potentiel d'accueil de logements : environ 8 logements minimum

Localisation : entrée de bourg sud, face à l'école

Occupation du sol : prairies fauchées

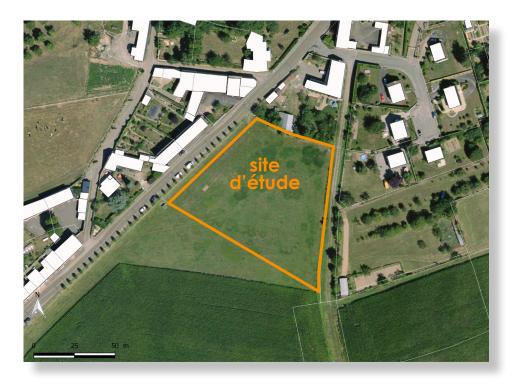
Desserte: le site est desservi par la D 106 qui permet de se rendre à La Croixille au Nord et à Saint-Pierre-la-Cour au Sud, la rue d'Anjou et la rue de Normandie. Un chemin rural longe le site en surplomb à l'est.

Paysage: le site est situé en entrée de bourg sud, au pied du bourg sommital, et se trouve en vue frontale dans la composition du coeur historique. Sa position en premier plan est très impactante sur l'image et la silhouette du bourg. La qualité et l'intégration du nouveau quartier représente un enjeu majeur pour l'identité communal. Des plantations d'arbres alignés longent le site à l'ouest.

Tissu urbain: le site de projet est connecté immédiatement au bourg historique et à ses équipements Les constructions de la rue d'Anjou sont le plus souvent implantées à l'alignement ou avec un léger retrait ce qui crée un réel front de rue et marque l'entrée dans la partie agglomérée de la commune de Bourgon. La partie Nord-Ouest de la rue d'Anjou est densément bâtie là où la partie Est propose encore un paysage ouvert.

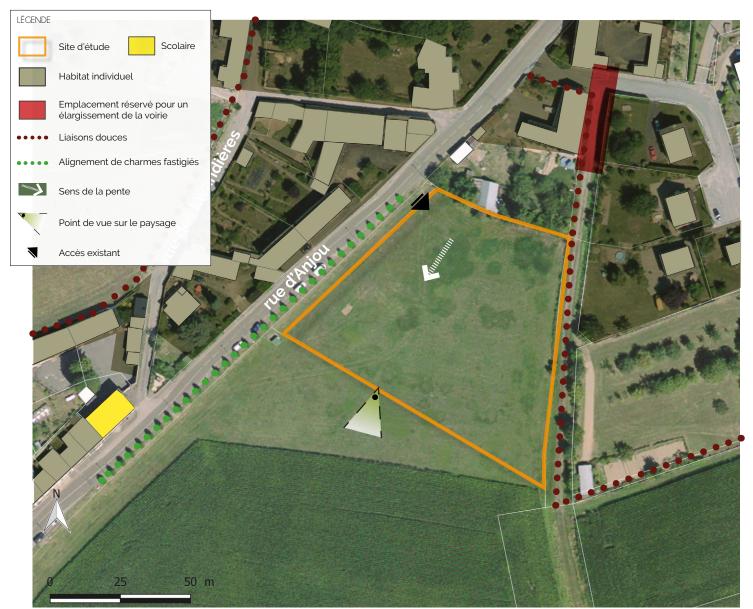




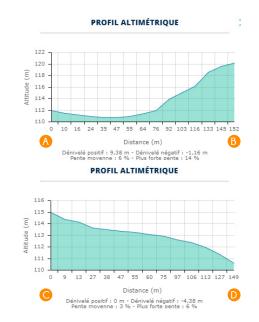




Contexte environnant et le site



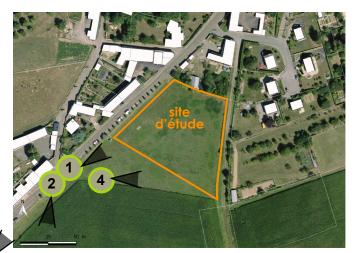








Contexte environnant et le site



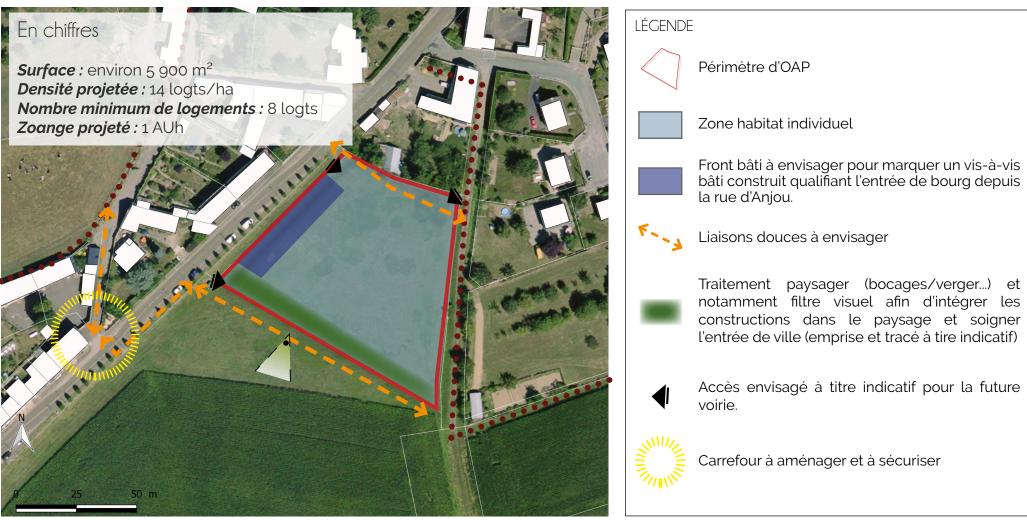












En quelques mots ...

Ce terrain est situé en entrée de bourg. Son aménagement est susceptible d'appuyer l'entrée d'agglomération, en reconstituant un front bâti en réponse à la partie Ouest de la rue d'Anjou.





1° LA QUALITE DE L'INSERTION ARCHITECTURALE, URBAINE ET PAYSAGERE

CONCEPTION / AMENAGEMENT

- L'objectif de l'opération est d'aboutir à un aménagement du secteur concerné qui **optimise l'occupation du sol** (implantation du bâti, limitation de l'emprise des voiries) et qui **conserve l'identité rurale** de la commune dans son approche.
- Appuyer le plus possible la voirie et les constructions sur les courbes topographiques du site afin d'optimiser l'intégration du projet dans son socle naturel et dans le paysage,
- L'aménagement du secteur doit respecter la densité minimale prévue par le PADD du Pays de Loiron, soit 14 logements par hectare.
- Le projet doit s'assurer de la **création d'une accroche réelle au bourg** et quartiers existants limitrophes.

CONSTRUCTIONS, TRAVAUX, INSTALLATIONS

- S'inspirer des formes des constructions traditionnelles du bourg (volumétrie compacte, hauteurs, matériaux, couleurs)
- Les constructions privilégieront les volumes et gabarits simples et compacts, de manière à faciliter l'atteinte d'une très bonne performance énergétique. Toutes les volumétries sont néanmoins permises dès lors qu'elles se justifient par des techniques de construction garantissant une qualité environnementale : des performances de très basse consommation, voire à énergie positive.
- Au-delà du respect de la réglementation thermique en vigueur, les principes de la construction bioclimatique* seront appliqués pour l'ensemble des projets. Une attention particulière sera portée sur l'implantation des constructions les unes par rapport aux autres, et sur leur orientation. Il s'agit de garantir à chaque bâtiment un accès suffisant au soleil (apports gratuits de chaleur) et à la lumière naturelle.
- ◆ Une attention particulière sera portée sur les phénomènes de masques solaires et d'ombres portées, notamment en fonction de la pente. Ils devront être évités autant que possible, en prenant en compte les éléments bâtis existants et projetés mais également les arbres à feuilles non caduques.



2° MIXITE FONCTIONNELLE ET SOCIALE

- L'opération doit pouvoir proposer des parcelles de taille variée afin d'accueillir diverses typologies de logement.
- L'opération doit prévoir différents types d'accession à la propriété en plus de la location (primo-accédants, logements à prix maîtrisé, accession libre, accession aidée, location-accession...)

3° LES BESOINS EN MATIERE DE STATIONNEMENT

- L'aménagement devra veiller à limiter les emprises liées au stationnement et s'assurer que les places de parking soient prévues en dehors des voies publiques.
- Les stationnements doivent être proportionnés aux besoins du nouveau quartier, en tenant compte des possibles mutualisations (exemple : stationnement mutualisé en entrée de secteur).

4° DESSERTE PAR LES TRANSPORTS EN COMMUN

L'accès à l'arrêt de bus depuis le futur secteur aménagé devra être favorisé par des liaisons piétonnes.



5°LA QUALITE ENVIRONNEMENTALE ET LA PREVENTION DES RISQUES

ENVIRONNEMENT / PAYSAGE

- Le projet doit être **intégré dans son environnement** (bâti et non bâti).
- L'opération doit être adaptée de manière à **préserver les éléments naturels et patrimoniaux** présents sur site.
- Le projet doit veiller à minimiser les co-visibilités du bâti sur le paysage en réfléchissant à l'implantation et à la hauteur du bâti projeté selon la topographie du site.
- Penser l'aménagement des constructions comme un outil concourant à la performance énergétique des constructions voisines, qui peut notamment leur offrir une protection contre les vents dominants en hiver et jouer le rôle de protection solaire naturelle en été.

ESPACES PUBLICS ET ESPACES VERTS

- Préserver et valoriser les vues sur le grand paysage, préserver les vues lointaines au sud du site.
- Traiter l'interface bourg/campagne par un aménagement paysager au sud du périmètre d'étude.
- L'opération doit permettre la réalisation d'espaces publics conviviaux, « de rencontre », susceptibles de structurer le périmètre de projet.
- Les espaces verts s'appuieront sur les trames végétales existantes.
- Favoriser la « végétalisation » des futurs secteurs en espace commun et plus particulièrement en espace privatif.
- Favoriser les plantations d'essences variées dans les aménagements et favoriser une gestion écologique de ces espaces. Les haies de thujas et de lauriers palmes sont interdites.



6° DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES ET RESEAUX

DEPLACEMENTS

- Intégrer à la réflexion les liaisons douces existantes situées à proximité immédiate du site
- Limiter les linéaires de voiries et l'imperméabilisation des sols. Le profil des voies devra être adapté à leur usage.
- Eviter les voies automobiles en impasse.

RESEAU

Permettre une gestion intégrée des eaux pluviales : dimensionner les bassins tampons en tenant compte d'une gestion alternative (noues, cuves, espace vert écologique inondable, toit-terrasse végétalisé, chaussées réservoirs, tranchées drainantes, puits d'infiltration...).



Bourgon.



3 Secteur n°3 : Le Bois Verdier





Bourgon - Habitat n°3 : Le Bois Verdier

Contexte environnant et le site

Superficie: environ 2 600 m².

Potentiel d'accueil de logements : environ 4 logements.

Localisation : entrée de bourg nord

Occupation du sol : prairies fauchées

Desserte : le site d'étude se situe à proximité de la D106 (à l'est) et de la rue de Bretagne (au nord). Une voirie en attente permet la desserte du site par la rue de Bretagne. Une liaison douce rue de Normandie permet de rejoindre le centre bourg.

Paysage: le site est situé en entrée de bourg nord, localisé sur un terrain pentu, ce qui offre une vue imprenable sur le bocage au sud. Cette position de belvédère provoque une co-visibilité lointaine. L'intégration du nouveau quartier dans le paysage représente alors un enjeu sensible du projet.

Tissu urbain: le site de projet est connecté immédiatement au bourg historique et à ses équipements. Le site est exclusivement entouré par des logements individuels et un garage se trouve à proximité, rue de Normandie. Le site d'étude est localisé en second rideau, derrière des maisons en bande rue de Bretagne.







Bourgon - Habitat n°3 : Le Bois Verdier



Contexte environnant et le site













LÉGENDE



Périmètre d'OAP



Zone habitat individuel



Traitement paysager, arbres à conserver (bocages/verger...) et notamment filtre visuel afin d'intégrer les constructions dans le paysage depuis la vallée de la Vilaine



Accès envisagé pour la future voirie prenant appui sur l'accès prévu depuis la rue de Bretagne (emprise et tracé à titre indicatif).



Aménagement spécifique de sécurisation du carrefour à prévoir en parallèle de l'OAP n°1, rue des Forges



Points de vue sur la vallée de la Vilaine à conserver



1° LA QUALITE DE L'INSERTION ARCHITECTURALE, URBAINE ET PAYSAGERE

CONCEPTION / AMENAGEMENT

- L'objectif de l'opération est d'aboutir à un aménagement du secteur concerné qui optimise l'occupation du sol (implantation du bâti, limitation de l'emprise des voiries) dans la continuité des habitations en cours de construction appuyées sur la rue de Bretagne et qui conserve l'identité rurale de la commune dans son approche. L'ombre portée générée par les chênes au Sud doit être anticipée dans les aménagements.
- Appuyer le plus possible la voirie et les constructions sur les courbes topographiques du site afin d'optimiser l'intégration du projet dans son socle naturel et dans le paysage,
- L'aménagement du secteur doit respecter la densité minimale prévue par le PADD du Pays de Loiron, soit 14 logements par hectare.
- Le projet doit s'assurer de la **création d'une accroche réelle au bourg** et guartiers existants limitrophes.

CONSTRUCTIONS, TRAVAUX, INSTALLATIONS

- S'inspirer des formes des constructions traditionnelles du bourg (volumétrie compacte, hauteurs, matériaux, couleurs)
- Les constructions privilégieront les volumes et gabarits simples et compacts, de manière à faciliter l'atteinte d'une très bonne performance énergétique. Toutes les volumétries sont néanmoins permises dès lors qu'elles se justifient par des techniques de construction garantissant une qualité environnementale : des performances de très basse consommation, voire à énergie positive.
- Au-delà du respect de la réglementation thermique en vigueur, les principes de la construction bioclimatique* seront appliqués pour l'ensemble des projets. Une attention particulière sera portée sur l'implantation des constructions les unes par rapport aux autres, et sur leur orientation. Il s'agit de garantir à chaque bâtiment un accès suffisant au soleil (apports gratuits de chaleur) et à la lumière naturelle.
- ◆ Une attention particulière sera portée sur les phénomènes de masques solaires et d'ombres portées, notamment en fonction de la pente. Ils devront être évités autant que possible, en prenant en compte les éléments bâtis existants et projetés mais également les arbres à feuilles non caduques.



2° LES BESOINS EN MATIERE DE STATIONNEMENT

- L'aménagement devra veiller à limiter les emprises liées au stationnement et s'assurer que les places de parking soient prévues en dehors des voies publiques.
- Les stationnements doivent être proportionnés aux besoins du nouveau quartier, en tenant compte des possibles mutualisations (exemple : stationnement mutualisé en entrée de secteur).

3° DESSERTE PAR LES TRANSPORTS EN COMMUN

L'accès à l'arrêt de bus depuis le futur secteur aménagé devra être favorisé par des liaisons piétonnes.



4°LA QUALITE ENVIRONNEMENTALE ET LA PREVENTION DES RISQUES

ENVIRONNEMENT / PAYSAGE

- Le projet doit être **intégré dans son environnement** (bâti et non bâti).
- L'opération doit être adaptée de manière à préserver les éléments naturels et patrimoniaux présents sur site.
- Le projet doit veiller à minimiser les co-visibilités du bâti sur le paysage et notamment la vallée de la Vilaine en réfléchissant à l'implantation et à la hauteur du bâti projeté selon la topographie du site.
- Penser l'aménagement des constructions comme un outil concourant à la performance énergétique des constructions voisines, qui peut notamment leur offrir une protection contre les vents dominants en hiver et jouer le rôle de protection solaire naturelle en été.

ESPACES PUBLICS ET ESPACES VERTS

- Préserver et valoriser les vues sur le grand paysage, préserver les vues lointaines au sud du site.
- Traiter l'interface bourg/campagne par un aménagement paysager au sud du périmètre d'étude.
- Les espaces verts s'appuieront sur les trames végétales existantes.
- Favoriser la « végétalisation » des futurs secteurs en espace commun et plus particulièrement en espace privatif.
- Favoriser les plantations d'essences variées dans les aménagements et favoriser une gestion écologique de ces espaces. Les haies de thujas et de lauriers palmes sont interdites.



5° DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES ET RESEAUX

DEPLACEMENTS

- Intégrer à la réflexion les liaisons douces existantes situées à proximité immédiate du site, notamment rue de Normandie.
- Limiter les linéaires de voiries et l'imperméabilisation des sols. Le profil des voies devra être adapté à leur usage.
- Eviter les voies automobiles en impasse.

RESEAU

Permettre une gestion intégrée des eaux pluviales : dimensionner les bassins tampons en tenant compte d'une gestion alternative (noues, cuves, espace vert écologique inondable, toit-terrasse végétalisé, chaussées réservoirs, tranchées drainantes, puits d'infiltration...).









Launay-Villiers



OAP Habitat

Localisation des sites de projet





1 Secteur n°1 : L'Ecole



Launay-Villiers





Secteur n°1 : L'Ecole





Launay-Villiers - Habitat n°1 : L'école

Contexte environnant et le site

Superficie: environ 15 100m²

Potentiel d'accueil de logements : environ 18 logements

Localisation : Ouest du centre bourg, derrière l'école

Occupation du sol : Prairies fauchées

Desserte: Le site est desservi par la D 279 qui permet de rejoindre

Port-Brillet ou Saint-Pierre-La-Cour par la D 158.

Paysage : Le site est localisé à flanc du vallon de la Héraudais, en pente du Nord au Sud, ce qui le rend visible depuis le lointain. Un très beau chêne marque l'entrée Nord du secteur.

Tissu urbain: En accroche directe avec le centre bourg composé d'habitat pavillonnaire au nord et d'habitat ancien de caractère à l'est.





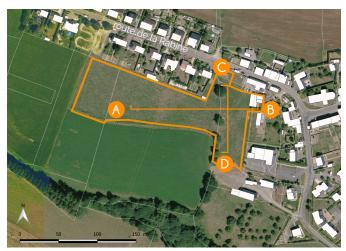


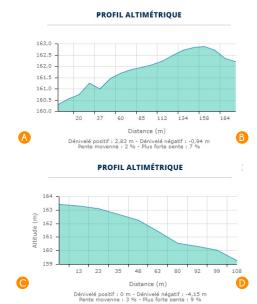


Contexte environnant et le site



En quelques mots : Le secteur de l'école permet d'étoffer le bourg. Depuis Saint-Pierre-La-Cour au Sud, on perçoit un masque végétal qui limite l'impact visuel du secteur.







Contexte environnant et le site



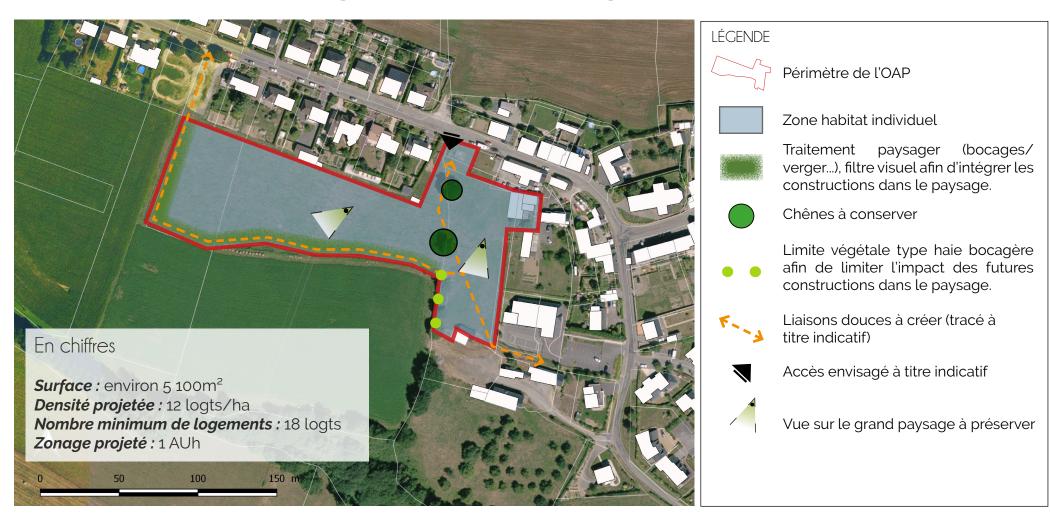














1° LA QUALITE DE L'INSERTION ARCHITECTURALE, URBAINE ET PAYSAGERE

CONCEPTION / AMENAGEMENT

- L'objectif de l'opération est d'aboutir à un aménagement du secteur concerné qui **optimise l'occupation du sol** (implantation du bâti, limitation de l'emprise des voiries) et qui **conserve l'identité rurale** de la commune dans son approche.
- L'aménagement du secteur doit respecter la densité minimale prévue par le PADD, soit **12 logements par hectare**.
- Le projet doit s'assurer de la **création d'une accroche réelle au bourg** et quartiers existants limitrophes.

CONSTRUCTIONS, TRAVAUX, INSTALLATIONS

- S'inspirer des formes des constructions traditionnelles du bourg (volumétrie compacte, hauteurs, matériaux, couleurs).
- Les constructions privilégieront les volumes et gabarits simples et compacts, de manière à faciliter l'atteinte d'une très bonne performance énergétique. Toutes les volumétries sont néanmoins permises dès lors qu'elles se justifient par des techniques de construction garantissant une qualité environnementale : des performances de très basse consommation, voire à énergie positive.
- Au-delà du respect de la réglementation thermique en vigueur, les principes de la construction bioclimatique* seront appliqués pour l'ensemble des projets. Une attention particulière sera portée sur l'implantation des constructions les unes par rapport aux autres, et sur leur orientation. Il s'agit de garantir à chaque bâtiment un accès suffisant au soleil (apports gratuits de chaleur) et à la lumière naturelle.
- Une attention particulière sera portée sur les phénomènes de masques solaires et d'ombres portées, notamment en fonction de la pente. Ils devront être évités autant que possible, en prenant en compte les éléments bâtis existants et projetés mais également les arbres à feuilles non caduques.



2° MIXITE FONCTIONNELLE ET SOCIALE

- L'opération doit pouvoir proposer des parcelles de taille variée afin d'accueillir diverses typologies de logement.
- L'opération doit prévoir différents types d'accession à la propriété en plus de la location (primo-accédants, logements à prix maîtrisé, accession libre, accession aidée, location-accession...).

3° LES BESOINS EN MATIERE DE STATIONNEMENT

- L'aménagement devra veiller à limiter les emprises liées au stationnement et s'assurer que les places de parking soient prévues en dehors des voies publiques.
- Les stationnements doivent être proportionnés aux besoins du nouveau quartier, en tenant compte des possibles mutualisations (exemple : stationnement mutualisé en entrée de secteur).

4° DESSERTE PAR LES TRANSPORTS EN COMMUN

L'accès aux arrêts de cars scolaires depuis le futur secteur aménagé devra être favorisé par des liaisons piétonnes.



5°LA QUALITE ENVIRONNEMENTALE ET LA PREVENTION DES RISQUES

ENVIRONNEMENT / PAYSAGE

- Le projet doit être **intégré dans son environnement** (bâti et non bâti)..
- L'opération doit être adaptée de manière à **préserver** les éléments naturels et patrimoniaux présents sur site (notamment les 2 chênes identifiés sur le support graphique).
- Le projet doit veiller à minimiser les co-visibilités du bâti sur le paysage en réfléchissant à l'implantation et à la hauteur du bâti projeté selon la topographie du site notamment via le traitement de la frange sud et les couleurs de facades.
- Penser l'aménagement des constructions comme un outil concourant à la performance énergétique des constructions voisines, qui peut notamment leur offrir une protection contre les vents dominants en hiver et jouer le rôle de protection solaire naturelle en été.

ESPACES PUBLICS ET ESPACES VERTS

- Préserver et valoriser les vues sur le grand paysage, préserver les vues lointaines à l'ouest et au sud du site.
- Traiter l'interface bourg/campagne par un traitement paysager au sud et à l'ouest du périmètre d'étude.
- L'opération doit permettre la réalisation d'espaces publics conviviaux, « de rencontre », susceptibles de structurer le périmètre de projet, notamment en lien avec la cour de l'ancienne école.
- Les espaces verts s'appuieront sur les trames végétales existantes.
- Favoriser la « végétalisation » des futurs secteurs en espace commun et plus particulièrement en espace privatif.
- Favoriser les plantations d'essences variées dans les aménagements et favoriser une gestion écologique de ces espaces. Les haies de thujas et de lauriers palmes sont interdites.





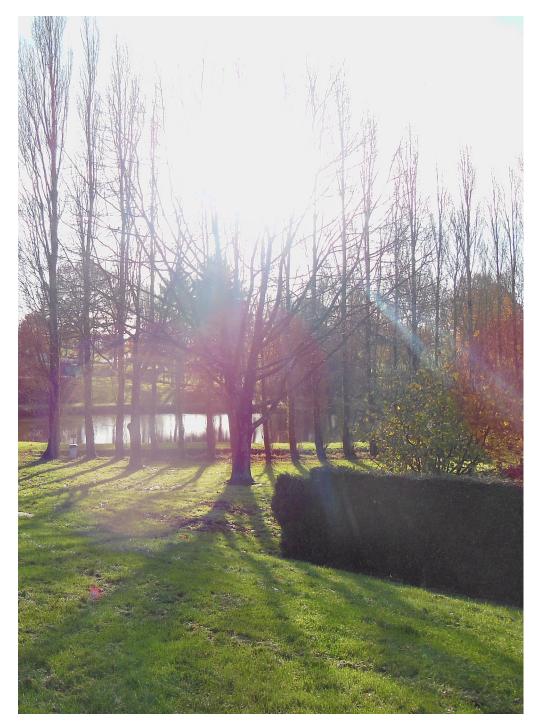
6° DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES ET RESEAUX

DEPLACEMENTS

Limiter les linéaires de voiries et l'imperméabilisation des sols. Le profil des voies devra être adapté à leur usage.

RESEAU

Permettre une gestion intégrée des eaux pluviales : dimensionner les bassins tampons en tenant compte d'une gestion alternative (noues, cuves, espace vert écologique inondable, toit-terrasse végétalisé, chaussées réservoirs, tranchées drainantes, puits d'infiltration...).









La Brulâtte.



OAP Habitat

Localisation des sites de projet





1 Secteur n°1 : La Gerbonnière



La Brulâtte.





Secteur n°1 : La Gerbonnière





La Brûlatte - Habitat n°1 - La Gerbonnière

Contexte environnant et le site

Superficie: environ 10 100 m²

Potentiel d'accueil de logements : environ 14 logements

Localisation : entrée de bourg Ouest

Occupation du sol : pâtures

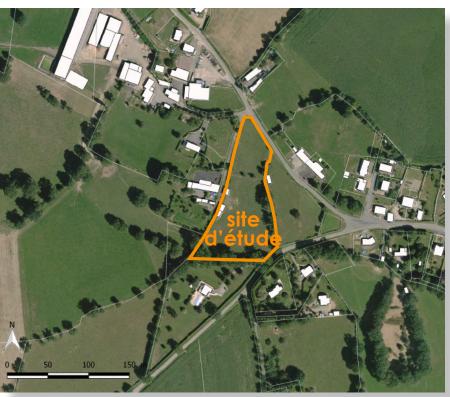
Desserte : le site est desservi par la rue du Pâtis au nord et une voie de desserte issue de la ferme du Chênaie au nord Ouest.

Paysage: le secteur est bordé au sud et à l'est par des haies bocagères de belle structure. La topographie indique une ligne de crête sur l'axe nord sud.

Tissu urbain: secteur implanté entre un tissu ancien constitué de bâtiments agricoles et le début d'urbanisation du bourg au niveau de la fourche du Patis et de la rue des Ecoles. Les constructions implantées le long de la rue des Ecoles sont issues d'une urbanisation au coup par coup très hétérogène. Une opération d'aménagement de quelques lots est actuellement en cours sur la partie Est (parcelle qui fait l'angle avec la D 571.









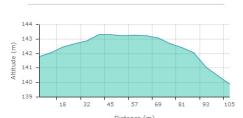
Contexte environnant et le site



En quelques mots: le site offre un large espace ceinturé de haies en limite d'urbanisation au nord ouest du bourg, cadré par un bâti ancien de type rural.





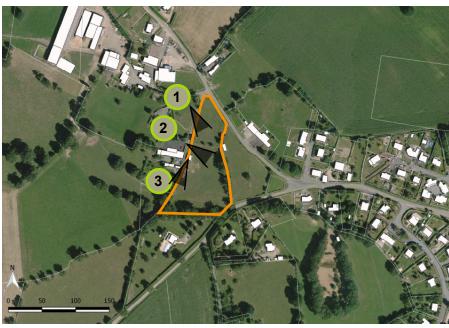




Contexte environnant et le site

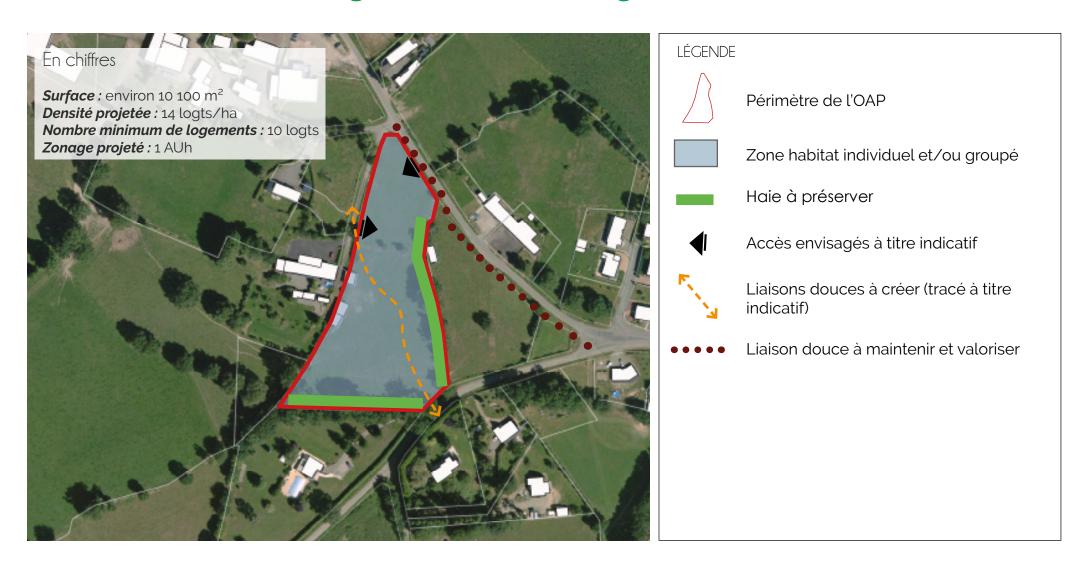














1° LA QUALITE DE L'INSERTION ARCHITECTURALE, URBAINE ET PAYSAGERE

CONCEPTION / AMENAGEMENT

- L'objectif de l'opération est d'aboutir à un aménagement du secteur concerné qui optimise l'occupation du sol (implantation du bâti, limitation de l'emprise des voiries) et qui conserve l'identité rurale de la commune dans son approche. L'ombre portée générée par les haies bocagères de belles structures doit être anticipée dans les futurs aménagements.
- L'aménagement du secteur doit respecter la densité minimale prévue par le PADD soit l'équivalent de 14 logements par hectare.
- Le projet doit s'assurer de la **création d'une accroche réelle au bourg** et quartiers existants limitrophes.

CONSTRUCTIONS, TRAVAUX, INSTALLATIONS

- S'inspirer des formes des constructions traditionnelles du bourg (volumétrie compacte, hauteurs, matériaux, couleurs).
- Les constructions privilégieront les volumes et gabarits simples et compacts, de manière à faciliter l'atteinte d'une très bonne performance énergétique. Toutes les volumétries sont néanmoins permises dès lors qu'elles se justifient par des techniques de construction garantissant une qualité environnementale: des performances de très basse consommation, voire à énergie positive.
- Au-delà du respect de la réglementation thermique en vigueur, les principes de la construction bioclimatique* seront appliqués pour l'ensemble des projets. Une attention particulière sera portée sur l'implantation des constructions les unes par rapport aux autres, et sur leur orientation. Il s'agit de garantir à chaque bâtiment un accès suffisant au soleil (apports gratuits de chaleur) et à la lumière naturelle.
- Une attention particulière sera portée sur les phénomènes de masques solaires et d'ombres portées, notamment en fonction de la pente. Ils devront être évités autant que possible, en prenant en compte les éléments bâtis existants et projetés mais également les arbres à feuilles non caduques.



2° MIXITE FONCTIONNELLE ET SOCIALE

- L'opération doit pouvoir proposer des parcelles de taille variée afin d'accueillir diverses typologies de logement.
- L'opération doit prévoir différents types d'accession à la propriété en plus de la location (primo-accédants, logements à prix maîtrisé, accession libre, accession aidée, location-accession...)

3° LES BESOINS EN MATIERE DE STATIONNEMENT

- L'aménagement devra veiller à limiter les emprises liées au stationnement et s'assurer que les places de parking soient prévues en dehors des voies publiques
- Les stationnements doivent être proportionnés aux besoins du nouveau quartier, en tenant compte des possibles mutualisations (exemple : stationnement mutualisé en entrée de secteur).

4° DESSERTE PAR LES TRANSPORTS EN COMMUN

L'accès à l'arrêt de bus depuis le futur secteur aménagé devra être favorisé par des liaisons piétonnes.



5°LA QUALITE ENVIRONNEMENTALE ET LA PREVENTION DES RISQUES

ENVIRONNEMENT / PAYSAGE

- Le projet doit être **intégré dans son environnement** (bâti et non bâti)...
- L'opération doit être adaptée de manière à **préserver les éléments naturels et patrimoniaux** présents sur site (linéaires bocagers, arbres remarquables).
- Le projet doit veiller à minimiser les co-visibilités du bâti sur le paysage en réfléchissant à l'implantation et à la hauteur du bâti projeté selon la topographie du site.
- Penser l'aménagement des constructions comme un outil concourant à la performance énergétique des constructions voisines, qui peut notamment leur offrir une protection contre les vents dominants en hiver et jouer le rôle de protections solaires naturelles en été).

ESPACES PUBLICS ET ESPACES VERTS

- Préserver et valoriser les vues sur le grand paysager, préserver les vues lointaines au NOrd est du site.
- ◆ Traiter l'interface bourg/campagne par un aménagement paysager sur les pourtours du périmètre d'étude.
- L'opération doit permettre la réalisation d'espaces publics conviviaux, « de rencontre », susceptibles de structurer le périmètre de projet.
- Les espaces verts s'appuieront sur les trames végétales existantes.
- Favoriser la « végétalisation » des futurs secteurs en espace commun et plus particulièrement en espace
- Favoriser les **plantations d'essences variées** dans les aménagements et favoriser une gestion écologique de ces espaces. Les haies de thujas et de lauriers palmes sont interdites.



6° DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES ET RESEAUX

DEPLACEMENTS

Limiter les linéaires de voiries et l'imperméabilisation des sols. Le profil des voies devra être adapté à leur usage.

RESEAU

Permettre une gestion intégrée des eaux pluviales : dimensionner les bassins tampons en tenant compte d'une gestion alternative (noues, cuves, espace vert écologique inondable, toit-terrasse végétalisé, chaussées réservoirs, tranchées drainantes, puits d'infiltration...).