



ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION



SOMMAIRE

- I. OAP DE LA ZONE 1AU DU BOURG..... 5**
 - A. SITE ET SITUATION 5
 - A. OBJECTIFS DE L'AMENAGEMENT.....6
 - B. PROGRAMME7
 - C. PRINCIPES D'AMENAGEMENT.....7
- II. PRINCIPES D'AMENAGEMENT SUR L'ENSEMBLE DE LA COMMUNE 12**
 - A. TRAITEMENT DU BATI ANCIEN ET DU PATRIMOINE VERNACULAIRE12
 - B. UTILISATION DES RESSOURCES RENOUVELABLES.....14
 - C. PRESERVATION DE LA BIODIVERSITE.....15
 - D. ECONOMIES D'ENERGIE.....16



I. OAP DE LA ZONE 1AU DU BOURG

A. SITE ET SITUATION

Le terrain concerné est situé entre le bourg et la zone pavillonnaire du *Pradel*, le long de la RD 130. Il couvre une superficie de 1,9 ha répartis sur plusieurs parcelles alignées. Celles-ci sont constituées de prairies et cultures, et sont bordées en fond et en limites latérales de haies. La parcelle 103 est abritée du nord par un bosquet.

L'arrière de la zone est longé par un chemin de terre qui participe aux déplacements non motorisés.

Cet ensemble de parcelles de tailles variées offre la possibilité de densifier le bourg dans le respect du cadre bâti ancien qui caractérise celui-ci et permet de :

- relier l'espace bâti du bourg à celui du noyau excentré du *Pradel*, en déplaçant l'entrée du village à son niveau et en créant ainsi une continuité bâtie ;
- densifier l'urbanisation du bourg par la création d'une offre de logements diversifiée ;

La topographie, assez plane, offre des conditions propices pour profiter des apports de l'ensoleillement.



A. OBJECTIFS DE L'AMENAGEMENT

La mise en œuvre du projet politique de développement traduit par le PADD ne peut pas émerger de la simple initiative individuelle privée, elle implique une intervention publique volontariste. C'est pourquoi la municipalité propose au sein d'un espace en cœur de bourg la réalisation d'une opération d'aménagement tenant compte des problématiques de l'urbanisme et de l'habitat durables.

Les principaux objectifs de cette opération sont :

- de **préserver la vitalité du bourg** par une densification de sa population, en permettant l'accueil des nouveaux arrivants à proximité des services et commerces (école, mairie, Boîte en Zinc, exploitation agricole bio en circuits courts, épicerie) ;
- de **permettre les liens sociaux**, en poursuivant l'alternance de bâtiments et d'espaces publics fédérateurs à l'instar de ce qui existe dans le cœur de village ; en brisant l'impression de développement linéaire le long de la départementale par la création d'un véritable îlot d'habitats, comme un nouveau petit quartier du bourg ; en rapprochant du centre du village le développement pavillonnaire du lotissement *le Pradel* par l'aménagement de petits chemins piétonniers en bordure de prairies ;
- d'**accueillir une population diversifiée** : l'opération se compose d'ensembles mixtes d'habitations associant des logements de types intermédiaires et individuels denses et doit permettre d'accompagner le rajeunissement de la population de la commune, en proposant de petits logements en location pour des couples en début de parcours résidentiel (logements locatifs à loyer modéré), de créer les conditions d'une mixité sociale (accession aidée à la propriété) et peut provoquer le retour dans le centre bourg de personnes âgées actuellement isolées dans de grandes maisons excentrées et vides (logements de petite taille, de 1 à 3 pièces) ;
- de **faciliter la mise en œuvre de moyens de chauffage collectifs** (par exemple par l'installation d'un réseau de chaleur à plaquettes).

B. PROGRAMME

L'opération se compose d'ensembles mixtes d'habitations associant des logements de types intermédiaires, individuels denses représentant au total **au moins 30 logements**. Ces logements devront comporter **au minimum** :

- 20 % de logements locatifs à loyer modéré,
- 20 % d'accession aidée à la propriété,
- 40 % de logements de petite taille (1 à 3 pièces).

Quelques rez-de-chaussée des bâtiments les plus à l'Ouest du site pourront accueillir des commerces.

Parmi les constructions, certaines pourront accueillir des activités compatibles avec la vocation résidentielle du secteur (activités tertiaires, artisanat ne générant pas de nuisances ni de pollutions...).

C. PRINCIPES D'AMENAGEMENT

Les principes généraux consistent d'abord à tirer parti d'éléments qui structurent le site :

- conserver les chemins existants et les raccrocher à un parcours piétonnier sur l'ensemble du site permettant de rejoindre le cœur du village ;
- conserver quelques éléments de haies ;
- entretenir et éventuellement aménager le sous-bois du bosquet pour qu'il constitue un espace de promenade ou de jeux pour les enfants.

Créer des espaces publics générateurs de rencontres entre les habitants et aménager la RD 130 pour sécuriser et rendre agréable les déplacements à pied ou en vélo.

Organiser un bouclage des circulations et aménager des espaces publics générateurs de sociabilités.



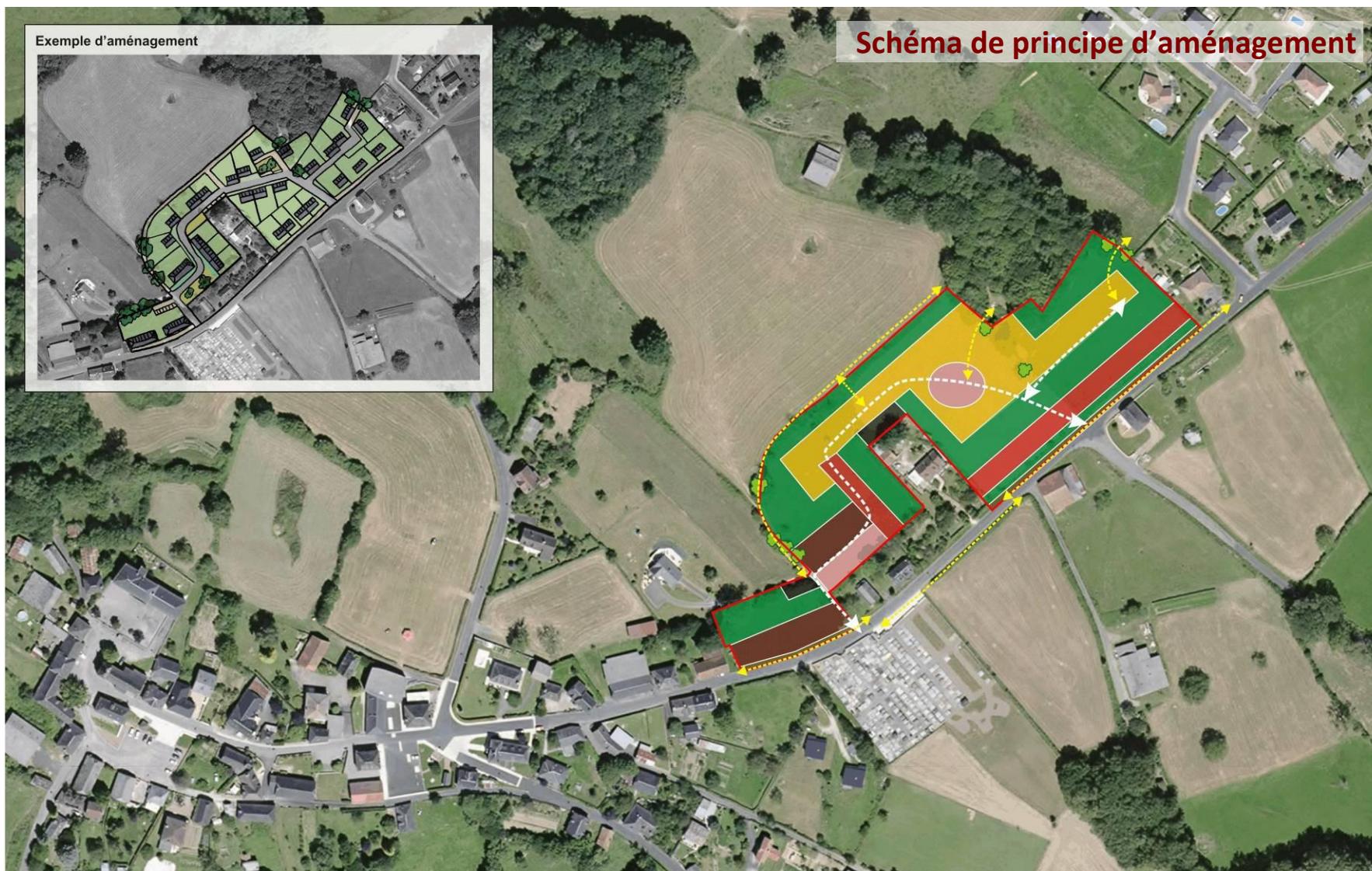
Conserver ce chemin pour des déplacements doux



Aménager le sous-bois du bosquet et préserver, a minima, les arbres de bon port



Aménager les abords de la RD 130 pour rendre confortables les circulations douces



Exemple d'aménagement

Schéma de principe d'aménagement

0 20 40 m

 Fonds de plan : Orthophoto de l'IGN, 2012

- | | | |
|------------------------------------|--------------------------|--|
| Emprise de l'OAP | Jardins privés | Arbre à conserver |
| Habitat intermédiaire | Espace public fédérateur | Liaison à usage mixte |
| Habitat en bande ou à l'alignement | Cheminement doux | Liaison réservée aux circulations douces |
| Habitat à dominante individuelle | Stationnement groupé | |



Ces principes visent à renforcer un paysage urbain de qualité, par des constructions respectueuses de l'architecture du village, organisées en bandes ou en alignement aux abords de la RD 130 de façon à créer une impression de rue de village ; et à préserver les espaces en retrait pour les habitats individuels.

Enfin, ils privilégient le respect de l'environnement naturel : densification de l'habitat et modération de la consommation d'espace ; imperméabilisation des sols limités au maximum (chaussées réduites et drainantes, aires de stationnement et espaces publics munis de revêtements perméables, systèmes de récupération des eaux pluviales...).

Dans le détail

- lorsqu'elles ne sont pas clairement définies, les règles qui s'appliquent à cette orientation sont celles de la zone UA11 du règlement écrit ;
- les constructions de type habitat intermédiaire comporteront au moins un étage sur rez-de-chaussée avec des combles pouvant être aménagés ; elles formeront un front bâti le long de la RD 130 ;
- les abords de la RD 130 seront traités pour offrir un large mail piétonnier et inciter les automobilistes à respecter des vitesses faibles depuis l'accès au lotissement *le Pradel* jusqu'au cimetière ;
- les constructions individuelles, autres que celles qui bordent la RD 130, devront être implantées en limite avec l'espace public ;
 - les façades principales des constructions individuelles qui bordent la RD 130, devront être face à cette voie ;
- l'établissement d'un pignon commun entre 2 maisons individuelles sera recherché ;
- plus de la moitié de la structure des constructions devra être en bois ainsi qu'au moins 1/3 des bardages extérieurs ;
- une bande verte occupée par une épaisse haie vive permettra d'isoler visuellement les terrains qui bordent la RD 130 au niveau des parcelles 103 et 276 ;
- la chaussée (préférentiellement réalisée en stabilisé) sera la plus étroite possible et ses abords seront perméables (stabilisés ou enherbés) ;



Se rapprocher de RTE pour demander que la ligne électrique qui traverse le site soit enfouie, et profiter de l'aménagement des abords de la RD 130 pour enterrer également les réseaux aériens qui la longe.



S'inspirer de l'aménagement de la voie et des bas-côtés du lotissement *le Pradel* (voie étroite, espaces de stationnement en stabilisé ou enherbé) pour les voies de desserte interne de la zone.

- des espaces de stationnement groupés seront réalisés, ils devront être perméables (stabilisés ou enherbés) ;
- la gestion des eaux pluviales sera intégrée à l'aménagement paysager (noues, bassins paysagers...) et une partie de l'eau de pluie devra être stockée en vue d'une utilisation pour des usages non nobles (arrosage du jardin, alimentation des sanitaires, protection incendie...) ;
- une voie de desserte principale sera aménagée depuis l'intersection entre la RD 130 et la voie communale qui mène à la Rode pour rejoindre le chemin de desserte qui abouti face au cimetière ;
- si une voie de desserte se termine en impasse, elle devra être raccordée à un cheminement doux ;
- la surface au sol des logements d'habitation individuel n'excèdera pas 80 m² ; cette surface maximum est portée à 120 m² pour les maisons accolées ;
- les parcelles seront de tailles variées, mais n'excédant pas :
 - 500 m² pour les maisons individuelles implantées sur les actuelles parcelles AD0110, AD0111, AD0275 et AD0276,
 - 600 m² pour les maisons individuelles implantées sur l'actuelle parcelle AD0103 ;
- les réseaux aériens seront enterrés.



Exemple : façade aveugle pour anticiper l'implantation accolée de la future maison voisine ; adaptation à la pente ; voie d'accès en stabilisé (Faux-la-Montagne).



Exemple : 10 logements sociaux T3 et T4 ; alternance bois et maçonnerie – coût total 1130 €/m² (Pompaire, 79 - Source : <http://www.prixnational-boisconstruction.org>).



Phasage

L'opération sera menée de façon globale ou pourra faire l'objet d'un phasage en 4 tranches en commençant impérativement par la phase A ou la phase B et en terminant impérativement par la phase D.



Exemple de logements intermédiaires sur la commune.



Exemple : logements groupés, cheminements doux, clôtures en bois...
(Hédé-Bazouges, 35 - Source : <http://www.menguy-architectes.fr>).



Exemple de logements mitoyens et en limite avec l'espace



Exemple : plan de masse du lotissement ci-dessus
(Source : Certu, Aménager durablement les petites communes, 2011).

II. PRINCIPES D'AMENAGEMENT SUR L'ENSEMBLE DE LA COMMUNE

A. TRAITEMENT DU BATI ANCIEN ET DU PATRIMOINE VERNACULAIRE

La réhabilitation des anciens bâtiments ayant une valeur patrimoniale, même ordinaire (anciennes granges-étables, anciens logis...), s'effectuera avec des matériaux qui participent à leurs qualités constructives, tant en termes d'esthétique que de confort et salubrité de la construction (inertie thermique, matériaux respirants...).



Encourager la réhabilitation du bâti existant, notamment dans le bourg pour accroître sa vitalité.



Un soin particulier sera aussi apporté aux détails qui participent à la qualité globale de l'édifice.



L'entretien et la réhabilitation du patrimoine vernaculaire s'effectuera avec les matériaux traditionnels (bois, pierre, terre...), l'usage du ciment est interdit.



Poursuivre la bonne intégration paysagère et architecturale des équipements techniques.



B. UTILISATION DES RESSOURCES RENOUVELABLES

Favoriser l'usage de matériaux locaux, notamment le bois, dans la construction de nouveaux bâtiments, mais également pour les abords.



C. PRESERVATION DE LA BIODIVERSITE

Sensibiliser les habitants à l'intérêt de maintenir des conditions propices à l'accueil des espèces et milieux rares, sensibles ou menacés.



Encourager l'appropriation par les habitants des limites entre l'espace privé et l'espace public



D. ECONOMIES D'ENERGIE

En cas de programme d'éclairage public, poursuivre l'installation de luminaire éclairant uniquement le sol.



Poursuivre l'entretien des chemins, qui sont autant de parcours favorisant les déplacements non motorisés

