

PAYSAGE
URBANISME



Commune :

DOMALAIN (35)

Etude :

Plan Local d'Urbanisme

Pièce :

**3- Orientations d'aménagement
et de programmation**

Objet :

APPROBATION

Vu pour être annexé à la délibération
n°.....,
en date du 13 février 2023,
approuvant le projet de Plan Local d'Urbanisme de
la commune de Domalain.

Le Maire

Préambule

Rappels réglementaires

Article L. 151-6 du Code de l'urbanisme (extrait) : « Les Orientations d'Aménagement et de Programmation comprennent, en cohérence avec le Projet d'Aménagement et de Développement Durables, des dispositions portant sur l'aménagement, l'habitat, les transports et les déplacements. »

Article L. 151-7 du Code de l'urbanisme : « Les Orientations d'Aménagement et de Programmation peuvent notamment :

1° Définir les actions et opérations nécessaires pour mettre en valeur l'environnement, notamment les continuités écologiques, les paysages, les entrées de villes et le patrimoine, lutter contre l'insalubrité, permettre le renouvellement urbain et assurer le développement de la commune ;

2° 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 ;

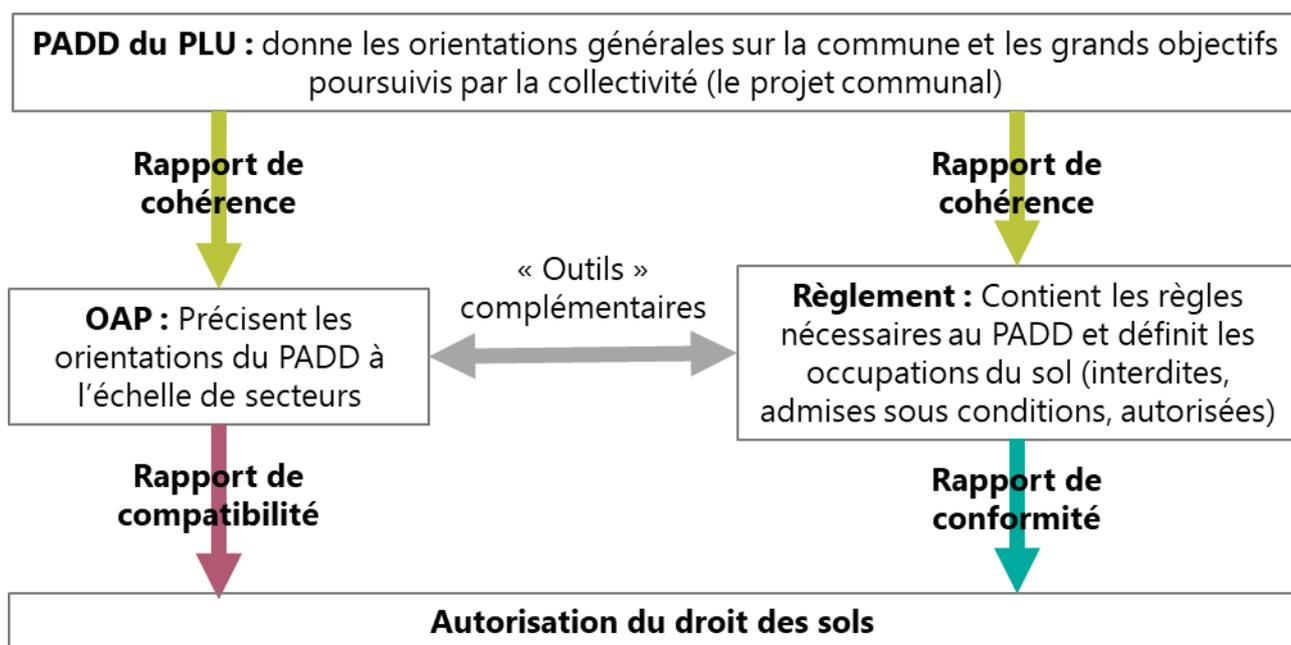
3° Comporter un échéancier prévisionnel de l'ouverture à l'urbanisation des zones à urbaniser et de la réalisation des équipements correspondants ;

4° Porter sur des quartiers ou des secteurs à mettre en valeur, réhabiliter, restructurer ou aménager ;

5° Prendre la forme de schémas d'aménagement et préciser les principales caractéristiques des voies et espaces publics ;

6° Adapter la délimitation des périmètres, en fonction de la qualité de la desserte, où s'applique le plafonnement à proximité des transports prévu à l'article L. 151-35. »

Rapport entre les OAP¹ et les autorisations du droit des sols :



¹ Orientations d'aménagement et de programmation

Les relations normatives en matière d'urbanisme :

- Rapport de conformité = interdiction de toute différence entre le règlement et l'autorisation d'urbanisme
- **Rapport de compatibilité** = implique qu'il n'y ait pas de contrariété majeure entre elles. Ces différences peuvent être issues d'adaptation et d'ajustement en phase opérationnelle des études pour prendre en compte les situations foncières, topographiques, environnementales et hydrauliques du site. Ce pouvoir d'appréciation est réservé à la commune dans le cadre de l'instruction des autorisations administratives.
- Rapport de cohérence = un rapport de non-contradiction.

OAP thématiques

Ces OAP thématiques s'appliquent en sus des OAP sectorielles.

OAP1 ► la « nature en ville »

Dans les territoires urbains peu denses tels que l'agglomération de Domalain, développer une trame verte et bleue urbaine permet d'assurer la perméabilité de l'agglomération et de faciliter les déplacements de la faune sur l'ensemble du territoire communal.

De plus, en zone agglomérée, l'imperméabilisation des sols agit comme un amplificateur des effets du réchauffement climatique, notamment en matière d'aggravation des ruissellements pluviaux et d'effet d'îlot de chaleur « urbain ». La maîtrise de l'imperméabilisation des sols par différents moyens (préservation des abords des cours d'eau et des zones humides, préservation d'espaces végétalisés de pleine terre dans les opérations d'aménagement, mise en œuvre de solutions alternatives de gestion des eaux pluviales...) est une solution efficace pour adapter le territoire à ces changements et en limiter les effets négatifs sur la santé, la sécurité et le cadre de vie des habitants.

Les clôtures :

Les clôtures participent à l'espace collectif, un soin particulier devra leur être apporté. En cas de nécessité, ces haies pourront être doublées d'un grillage (noyé dans la haie). Le grillage ou les murets devront intégrer des passages pour la petite faune.

Les haies seront constituées d'essences variées (au minimum 3 espèces distinctes) et avec au minimum 50% d'espèces caduques. Les haies monospécifiques sont proscrites. Les espèces de type thuya, cupressocyparis, chamaecyparis et laurier palmes sont interdites notamment en haies monospécifiques. En effet ces espèces constituent des effets de masques (murs végétaux) peu attractifs pour les piétons.

Les plantes grimpantes sur clôtures constituent une alternative aux haies traditionnelles, moins consommatrices d'espace (chèvrefeuille, passiflore...) et tout aussi occultante à la belle saison.

Les murs et grillages existants, pourront être accompagnés de plantes grimpantes et percés d'un ou plusieurs trous afin d'en améliorer la perméabilité.

Les voies de circulations privées et publique :

La création de voies de circulation et d'aménagements urbains limitant l'imperméabilisation des surfaces est un enjeu majeur, que ce soit d'un point de vue de la gestion des eaux ou de la mosaïque des milieux.

A EVITER




Multiplication des matériaux, des revêtements imperméables et des obstacles aux déplacements de la petite faune.

Les haies monospécifiques et les muret sans de passage dédié à la faune sont interdits



A PRIVILEGIER



Aménagement privatif agrémentant l'espace public

Préserver les talus existants et ici grillage à maille large



Préserver des passages pour la petite faune



D'un point de vue esthétique, l'utilisation de ces techniques permet aussi de limiter la présence très forte du minéral dans le centre-bourg, que ce soit sur les espaces publics ou privés.

Quelques solutions proposées :

Les voies : leur emprise sera limitée et proportionnée à leurs usages. En cas de voie de desserte interne à une opération, les voies seront mixtes. Elles pourront être réalisées en revêtements le plus perméables possibles.

Les trottoirs et liaisons dédiés aux modes de déplacement doux pourront être réalisés en dalle engazonnée, ou être enherbés. Les trottoirs pourront être végétalisés.

Les aires de stationnement seront réalisées de préférence en matériaux perméable (dalle sans joints ou tout autre type de revêtement perméable).

Les accès privés : ne prévoir de surface « en dur » que pour le passage des roues.

Les terrasses privées : privilégier un traitement perméable de type terrasse suspendue sur plot, sol drainant,...

Les allées de jardin : privilégier les gravillons, pavés, pas japonais, le mélange terre/pierre...



La « trame bleue » et la gestion des eaux pluviales :

L'opération devra être neutre au regard du ruissellement pluvial par rapport à la situation avant aménagement. Aussi une compensation de l'imperméabilisation liée à l'urbanisation nouvelle, devra être mise en œuvre par :

A l'échelle d'une opération d'aménagement d'ensemble :

▪ Une gestion des eaux pluviales à l'échelle du site par l'aménagement de noues, de fossés, de bassins de rétention paysagers et de puits d'infiltration que ce soit à l'échelle des lots des particuliers ou réfléchi à l'échelle d'une opération d'aménagement d'ensemble.

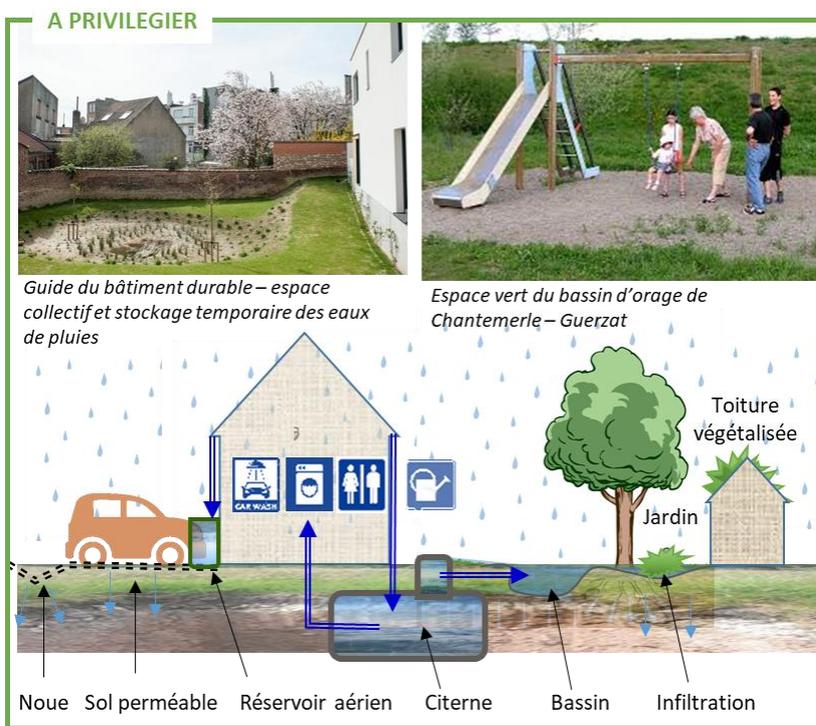


▪ L'aménagement des espaces collectifs (espaces verts, stationnements, voiries etc.) sera réalisé de façon à stocker temporairement les eaux.

À l'échelle des lots :

▪ 60% des espaces non bâti (habitations et annexes) devront être conservés en surface perméable.

▪ Pour limiter les rejets des eaux pluviales issues des surfaces imperméabilisées (toitures, allées, ...) la gestion des eaux pluviales peut s'effectuer par stockage dans une cuve enterrée ou non (valorisation domestique possible de l'eau de pluie), par infiltration (puisard, fossé, noue, tranchée(s) drainante(s)) ou stockage aérien (mare, jardin d'eau).



OAP2 ► Principes de densification

Densifier signifie aménager ou construire davantage sur un même espace.

La densification permet d'optimiser l'utilisation des réseaux, de réduire le coût des constructions et des équipements publics, de réduire la consommation énergétique, de favoriser les modes de déplacement doux, de redynamiser les centres-bourgs, etc.

La densification ne concerne pas uniquement les centres-villes, mais aussi les franges urbaines, les cœurs de bourgs, les hameaux, même si elle est plus délicate à mettre en œuvre.

La densification du cœur de bourg et des franges urbaines de Domalain est proposée sous la forme de 4 étapes afin de décrire l'évolution à venir du tissu de l'agglomération. L'exemple ci-dessous est présenté à titre d'illustration et n'a pas valeur de schéma d'aménagement d'une OAP sectorielle de cœur de bourg :



Etape 1 : Sur un terrain disponible, une construction s'implante. Conformément à l'orientation d'aménagement du PLU, elle doit laisser sur le terrain un espace disponible (mais qui peut rester privé), pour accéder aux parcelles enclavées



Etape 2 : Soucieux de valoriser son terrain, le propriétaire de la parcelle arrière réalise un projet, en ménageant un accès «sur le fond voisin», mais toujours conformément à l'orientation d'aménagement, en laissant la possibilité de créer une liaison. L'emprise de l'accès doit être ouvert à la circulation automobile, pour pouvoir bénéficier de la possibilité des constructions accrue résultant de l'implantation en limite d'emprise des voies, conformément au règlement.



Etape 3 : Les propriétaires des parcelles adjacentes peuvent dès lors s'appuyer sur l'existence de cette voie, pour édifier des constructions conformément au règlement du Plan Local d'Urbanisme



Etape 4 : Ultérieurement, et même à très long terme lors d'une succession par exemple, la dernière parcelle peut être divisée. Une nouvelle ruelle, conforme aux caractéristiques d'urbanisation du bourg est ainsi créée, sans perturber les parcelles voisines, mais dégagant un potentiel de logements non négligeable.

OAP3 ► Principes d'organisation de lot/parcelle

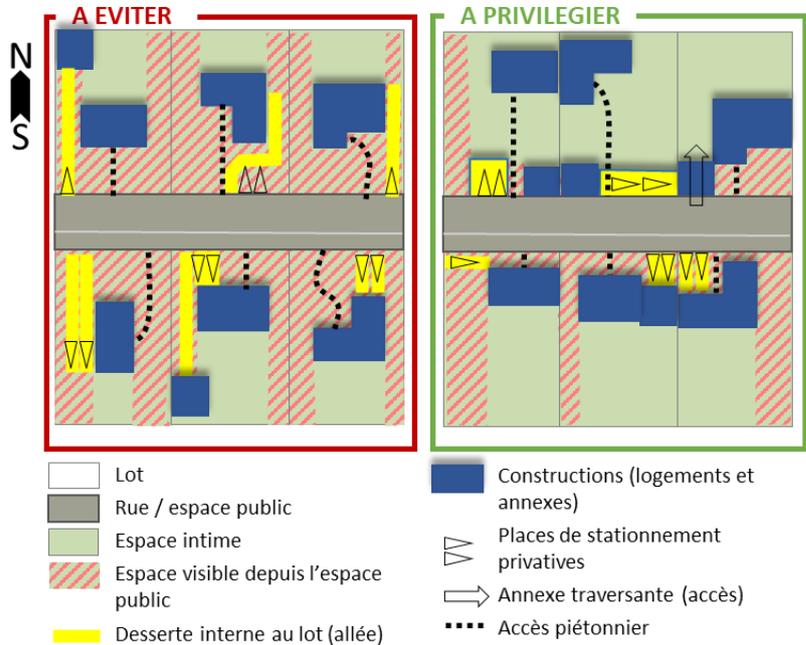
Les principes théoriques proposés ont pour objectif d'assurer à chacun une organisation d'un espace privatif préservé et agréable à vivre :

L'accès depuis la voie de desserte :

L'accès à l'habitation nécessite un accès piétonnier et un à deux accès véhicules. Regrouper son accès avec celui du voisin évite le morcellement des espaces verts privatifs et la multiplication des contacts entre ces espaces verts et les aires de stationnements.

Ne pas implanter sa construction en milieu de parcelle :

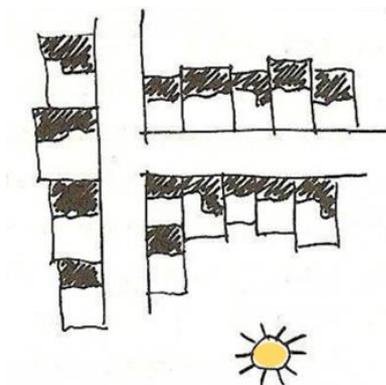
Pour permettre et faciliter une évolution de la construction dans le temps (extension),
 Limiter les surfaces de contact directe avec l'extérieur,
 Et préserver l'intimité des espaces extérieurs (perceptions depuis la voie publique).



L'implantation des constructions :

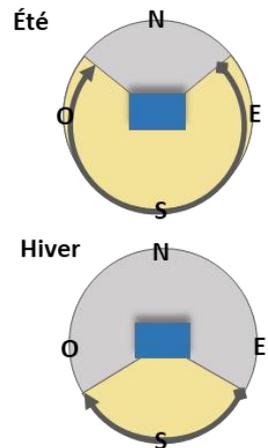
Privilégier une orientation plein sud de(s) la façade(s) principale(s) plutôt qu'une implantation parallèle à la voie de desserte.

L'implantation des constructions devra favoriser l'emploi des énergies renouvelables (solaire notamment), la mise en œuvre d'un habitat passif, ainsi qu'un éclairage naturel optimal. Pour cela une orientation Nord Sud la plus passivement profitable sera privilégiée.

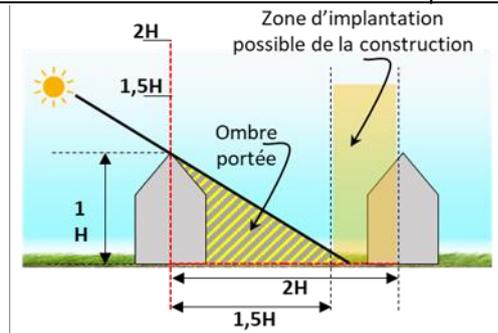


lots réorganisés par rapport au soleil
 (©A Pattern Language /C.Alexander / Oxford 1977)

Course du soleil :



Implantation des constructions et masque solaire:



Organisation du lot :

Il est souhaitable, préalablement à l'implantation du logements, de réfléchir à l'organisation de la parcelle et des différents usages envisagés : loisirs, détente, potager, remises,... cela dans le but d'anticiper les déplacement sur le lots. En cas d'implantation du logement sur l'ensemble du front bâti, la mise en œuvre d'un garage traversant (accès de la voie au jardin sans traverser l'habitation).

Illustration de divers usages du jardin :



OAP4 ► Principes de la trame verte et bleue communale

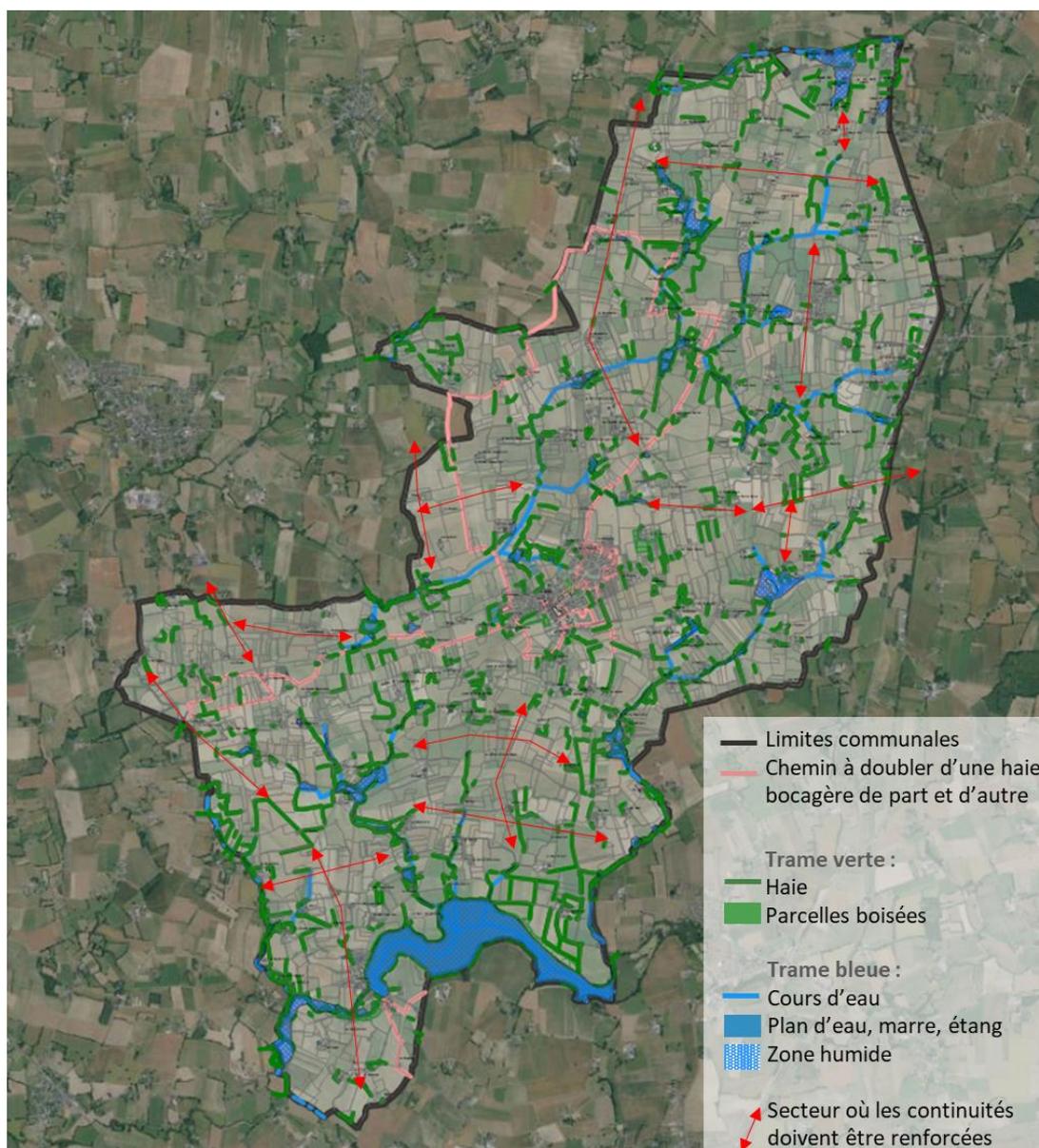
Mettre en œuvre la Trame verte et bleue (TVB) a pour objectif d'enrayer la perte de biodiversité en participant à la préservation et à la remise en bon état des continuités écologiques.

Identification d'une continuité écologique : Les continuités écologiques peuvent être décrites comme l'ensemble des milieux de vie des espèces (appelés réservoirs de biodiversité) et des corridors écologiques permettant le déplacement de ces espèces. On peut y distinguer les relations aquatiques (zones humides, cours d'eau et plans d'eau), appelées trame bleue, et les relations terrestres (boisement, prairie, pelouse sèche...), appelées trame verte.

Le fonctionnement écologique est l'expression de la qualité de ces continuités. Elles permettent la conservation des espèces dans leur diversité et dans la taille de leurs populations.

Protéger les éléments structurants du paysage

Voici la carte des haies, boisements, les zones humides et les cours d'eau qui constituent la carte de la trame verte et bleue, en continuité avec la trame des territoires voisins.



Les grands principes

- Protéger les éléments structurants du paysage qui font le caractère et l'identité du territoire ;
- Conforter l'armature paysagère et environnementale locale et supra-communale ;
- Améliorer la découverte du grand paysage et des paysages « plus intimes »
- Assurer les continuités écologiques au sein de l'agglomération

Pour un maintien de la fonctionnalité écologique des espaces cultivés :

- Il est préconisé de conserver au maximum les réseaux de haies, les arbres remarquables (dont isolés) et d'intégrer une marge de recul de 5 m avec tout type de construction dure ou d'artificialisation autre (terrasse, annexe ...);
- Des mesures peuvent être prises pour améliorer le passage de la petite faune (maillage des clôtures, aménagements, etc.). Les clôtures seront totalement végétalisées et pourront être complétées par des clôtures en bois pour consolider l'ensemble afin de bloquer les grands mammifères et laisser passer la petite et moyenne faune ;
- Il est préconisé de travailler en concertation avec les agriculteurs pour des pratiques respectueuses de la biodiversité (utilisation minimale voire arrêt des pesticides/insecticides/fongicides) et de développer/favoriser les exploitations d'agriculture biologique ou l'agroécologie ;
- Il est préconisé de veiller à l'intégration des nouvelles constructions en franges des espaces naturels et agricoles par des paysagements adaptés (maintien ou création de haies).

Pour un maintien de la trame humide et aquatique :

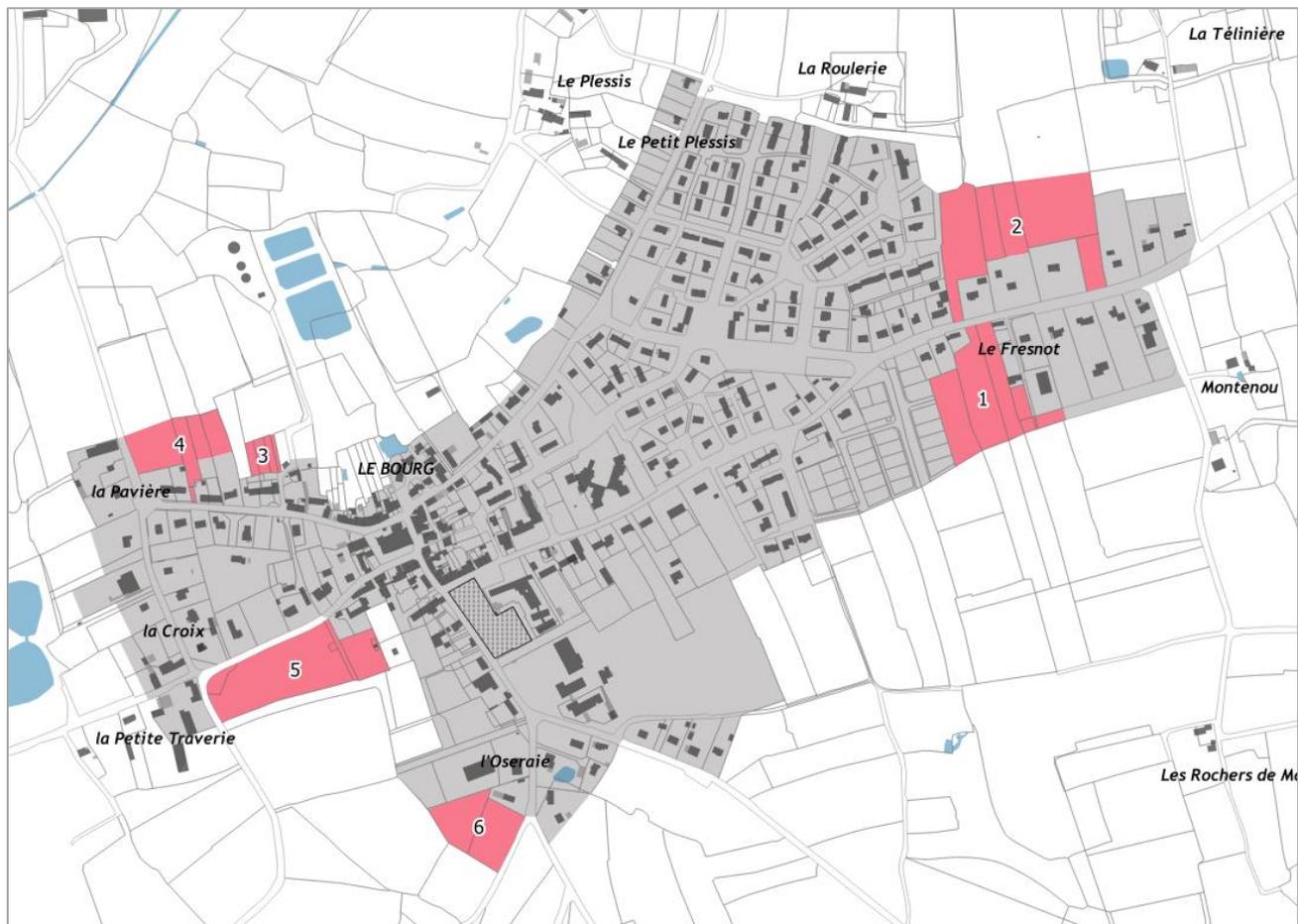
- Mettre en place une marge de recul/zone tampon de **20 m** en cas de présence d'un cours d'eau ;
- Éviter la mise en place de cheminement doux à proximité des cours d'eau fonctionnels et des zones humides afin de limiter le dérangement des espèces et la destruction d'habitats. Si des cheminements doux sont installés, il est préconisé de réaliser des aménagements légers et réversibles ainsi que de réaliser les travaux en dehors des périodes de reproduction ;
- Plantation possible d'arbres feuillus locaux (Aulnes, Saules...), en conservant une distance de 5 m entre les houppes ;
- Favoriser soit les clôtures en bois soit les clôtures végétalisées, limitant la création d'embâcle et favorables aux écoulements d'eau ;
- En cas de nécessité à effacer une zone humide, étudier au préalable les mesures d'évitement, de réduction ou de compensation nécessaires au maintien ou à la restauration de zones.
- Poursuivre les actions de sensibilisation à la protection des milieux et paysages aquatiques, par le biais de panneaux d'information par exemple.

Pour l'amélioration de la découverte du paysage

- Prendre en compte les points de vue lointains ou rapprochés donnant à voir les paysages rythmés notamment en direction du pays de Fougères.
- Aménager les accès et lieux permettant d'observer ces paysages : sentiers de randonnées, etc.
- Compléter la trame des sentiers de randonnées et privilégier la reconstitution de chemins creux (chemin entouré de talus plus ou moins hauts et plantés d'essences locales d'arbres et d'arbustes)
- Poursuivre la création de parcours de découverte en valorisant les points de vue sur les paysages, mis en valeur par une signalétique adaptée (table d'orientation, etc.)

OAP sectorielles

Localisation des secteurs soumis à OAP sectorielles de l'agglomération de Domalain :



- OAP1 - Zone d'habitation des Cerisiers
- OAP2 - Zone d'habitations de la Télinière
- OAP3 & 4 - Zones d'habitations de la frange Nord
- OAP5 - Zones d'habitations de la frange Sud
- OAP 6 – Zone d'activités de l'Oseraie
- OAP 7 – Le hameau de la Heinrière

La qualité environnementale et la prévention des risques

Des haies sont identifiées à conserver au schéma.

Les déplacements :

L'amorce de la voie de desserte interne sera connectée à la Rue Notre Dame de Lourdes.

Des cheminements doux sont prévus au schéma d'aménagement et connectés au réseau existant.

La programmation

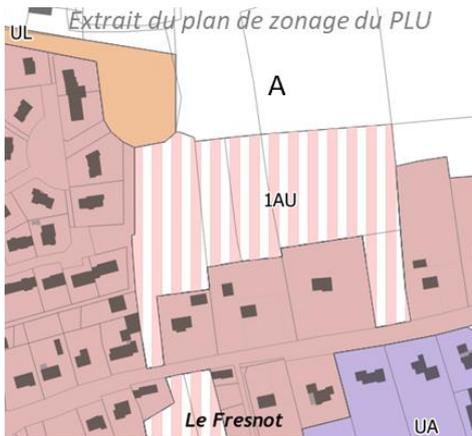
Surface totale en hectare	Nombre minium de logements, au total	Densité minimale ²	Echéancier
1,25	17	13 log./ha*	Court terme

*La densité minimale ici définie ne tient compte que de l'opération présentée au schéma. Cette opération s'inscrit dans le cadre d'une ZAC multisite composée de 8 sites dont l'opération présentée sera la tranche finale.

² Densité minimale en nombre de logements par hectare

OAP2- Zone d'habitations de la Télinière

Le schéma



- Secteur d'étude/constructible
 - ➔ Voie nouvelle à créer*
 - ⋯ Hiérarchisation et tracé envisagé de la voie*
 - ➔ Amorce de voie*
 - ➔ Desserte piétonne*
 - Desserte piétonne existante
 - ⋯ Haie bocagère à trois strates à renforcer/créer
 - ▭ Espace vert / aire de stationnement perméable / espace inconstructible*
 - ↔ Sens d'implantation du corps de bâtiment principal des constructions
- *Emprise et positionnement figurant à titre indicatif à ce stade de l'étude

Contexte

Le secteur 1AUE de La Télinière est situé sur la frange Nord Est de l'agglomération. Cette future zone de développement permettra de densifier les franges arrière du tissu actuellement urbanisé.

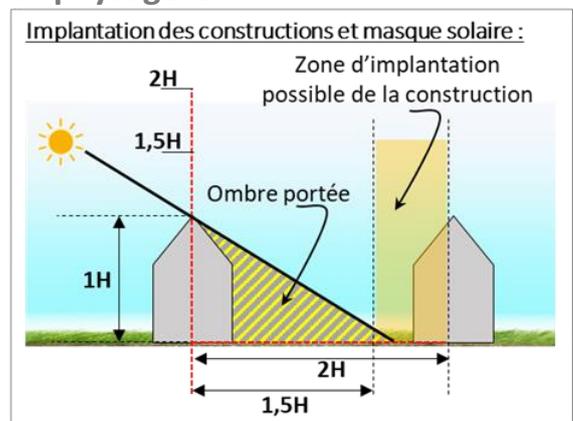
L'urbanisation de la zone devra être réalisée en une ou plusieurs opérations d'ensemble (ZAC, lotissement...) afin d'éviter la réalisation d'une seule construction.

Dans tous les cas les principes d'aménagement devront rester compatibles avec les principes énoncés.

La qualité de l'insertion architecturale, urbaine et paysagère:

Architecture / Implantation : Les constructions s'implanteront de manière à bénéficier d'un ensoleillement maximal et permettant d'optimiser les dispositifs de captation solaire, suivant le principe du schéma ci-contre, relatif aux masques solaires.

Dans le but de faciliter les évolutions possibles de la construction, voire de densification des parcelles dans le temps, **l'implantation de construction en milieu de parcelle est interdite.**



Prise en compte de la topographie des lieux et l'insertion paysagère des futures constructions : Le sens d'implantation du corps principal des futures constructions est identifié au schéma.

Voici pour illustration une hypothèse d'implantation des constructions.



La qualité environnementale et la prévention des risques

Une lisière paysagère sera créée, elle s'inscrira parallèlement aux courbes de niveaux. Cette lisière sera constituée d'une haie bocagère à trois strates³. Les espaces verts à créer dans le cadre de l'aménagement de la zone constitueront une porte végétale au futur quartier. Ces portes végétales pourront accueillir les aires de stationnement commun, conçues en revêtement perméable et sous la forme de verger, à l'image des illustrations ci-après.



Revêtement observé à l'ANSES - Javené



Aire de stationnement – verger - www.ook-paysagiste.com



Aire de stationnement - Couesnon Marches de Bretagne



Les déplacements :

Accès et voirie : Deux accès seront créés depuis la rue Notre-Dame de Lourdes : une entrée principale en limite Sud-Est et une entrée « secondaire » en limite Sud-Ouest.

L'accès principal (en limite Sud-Est) sera doublé d'une liaison piétonne en site propre et d'un espace vert permettant de préserver l'ouverture visuelle vers l'espace rural. Les accès aux lots devront se faire à partir des voies nouvelles à créer dans le cadre des opérations d'aménagement de la zone.

Des amorces de voie devront être laissées libres dans le cadre de l'aménagement pour permettre d'anticiper le développement du réseau viaire et assurer le désenclavement des parcelles situées au Nord.

Liaisons douces : Des sentiers piétons devront être créés pour permettre de rejoindre les chemins amorcés dans le quartier de la Roulerie et pour prolonger le lien avec le chemin de la coulée verte, jusqu'à la rue Notre-Dame de Lourdes afin d'assurer le lien avec le quartier des Cerisiers et au-delà vers le pôle d'équipements (sport, loisirs, scolaire,...) et l'arrêt de transport en commun situé en cœur de bourg.

La programmation

Surface totale en hectare	Nombre minimum de logements, au total	Densité minimale ⁴	Echéancier
1,88	32	17 log./ha	Court terme

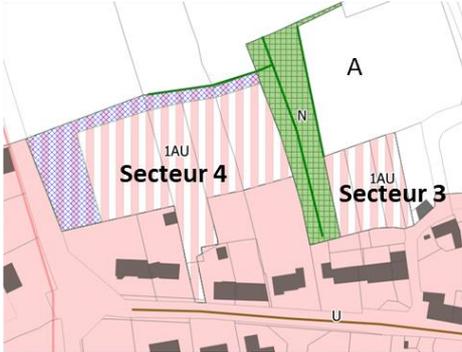
³ Haie bocagère à trois strates = majorité d'arbre de haut jet (jusqu'à 8m), strate arbustive haute (supérieur à 1,50m) et strate arbustive basse.

⁴ Densité minimale en nombre de logements par hectare

OAP3 & 4- Zones d'habitations de la frange Nord

Le schéma

Extrait du plan de zonage du PLU



-  Secteur d'étude/constructible
-  Voie nouvelle à créer*
-  Aménagement d'une placette*
-  Arbre à conserver et haie à densifier
-  Haie bocagère à trois strates à créer
-  Espace vert / aire de stationnement perméable / espace inconstructible*
-  Sens d'implantation du corps de bâtiment principal des constructions

*Emprise et positionnement figurant à titre indicatif à ce stade de l'étude



Contexte

Ce secteur 1AUE constitue la frange Nord Est de l'agglomération. Cette zone est comprise dans le périmètre de protection des Monuments Historiques où les demandes d'autorisation (permis de construire et d'aménager) sont soumis à l'avis conforme de l'Architecte des Bâtiments de France. Cette future zone de développement permettra de densifier les franges arrière du tissu actuellement urbanisé. L'urbanisation des deux secteurs délimités devra être réalisée en une ou plusieurs opérations d'ensemble (ZAC, lotissement...) afin d'éviter la réalisation d'une seule construction.

La qualité de l'insertion architecturale, urbaine et paysagère:

Architecture / Implantation : Le sens d'implantation du corps principal des futures constructions est identifié au schéma.

Les constructions devront composer l'espace public (rue ou place/placette): le volume principal ou secondaire de la construction s'implantera en alignement de l'espace public, en totalité ou pour partie.

La construction devra présenter un plan rectangulaire affirmé.



 Simulation d'implantation des constructions positionnées à titre indicatif à ce stade de l'étude

Afin d'assurer une cohérence dans la lecture d'entrée, les toitures des constructions devront permettre de conforter la silhouette villageoise du centre traditionnel, par conséquent les toitures terrasses ne sont pas autorisées sur le volume principal de la construction.

Afin de limiter l'impact visuel des constructions dans la séquence d'approche, les bâtiments annexes devront être accolés à la construction principale.

Dans le but de faciliter les évolutions possibles de la construction, voire de densification des parcelles dans le temps, **l'implantation de construction en milieu de parcelle est interdite.**

La qualité paysagère / les ambiances :

Simulations d'insertion paysagère du secteur pour intégrer le bâti et conserver une « porte végétale » en entrée de bourg Nord, sur la RD37 :



ETAT INITIAL

ETAPE 1 : l'implantation du bâti ↓



ETAPE 2 : la haie bocagère ↓



ETAPE 3 : les arbres ↓



La qualité environnementale et la prévention des risques

Afin de préserver la qualité de l'entrée de bourg Nord, une « porte végétale » constituera une lisière paysagère. Cette lisière sera constituée d'une haie bocagère à trois strates⁵. Des arbres existants sont identifiés à préserver. L'espace vert pourra accueillir des équipements légers : aire de jeux pour enfants,... ou une aire de stationnement commun, conçue en revêtement perméable et sous la forme d'un verger, à l'image des illustrations ci-après.



Revêtement observé à l'ANSES - Javené



Aire de stationnement – verger - www.ook-paysagiste.com



Aire de stationnement Marches de Bretagne

⁵ Plantations à trois strates = majorité d'arbre de haut jet (jusqu'à 8m), strate arbustive haute (supérieur à 1,50m) et strate arbustive basse.

Les déplacements :

Accès et voirie : Les accès aux lots devront se faire à partir des voies nouvelles à créer dans le cadre des opérations d'aménagement de la zone.

Les points de naissance des voies d'accès sont à respecter dans l'esprit du schéma. Les voies d'accès seront mixtes (véhicule léger/ piétons) elles auront une largeur minimum de 4.75 m et seront en double sens.



Desserte d'un lotissement composée de matériau perméable.

De plus, pour le secteur 3 : afin de permettre aux véhicules de faire aisément demi-tour tout en limitant son emprise, la voie de desserte devra être aménagée en T.

Cette voie ayant une vocation de desserte « locale » et dans le but de limiter les surfaces imperméabilisées, il est souhaité un traitement en revêtement perméable, à l'image de l'illustration ci-contre (sablé).



Voie mixte en revêtement perméable

La programmation

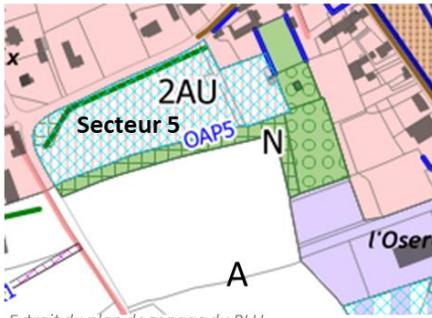
Secteur	Surface totale (environ)	Surface non mobilisable ⁶	Nombre minium de logements	Densité minimale ⁷	Echéancier
3	1500 m ²	0 m ²	3	20 log./ha	Court terme
4	6740 m ²	1400m ²	9	17 log./ha	Court terme

⁶ Espace vert et implantation des constructions imposés par l'Architecte des bâtiments de France.

⁷ Densité minimale en nombre de logements par hectare

OAP5 - Zones d'habitations de la frange Sud

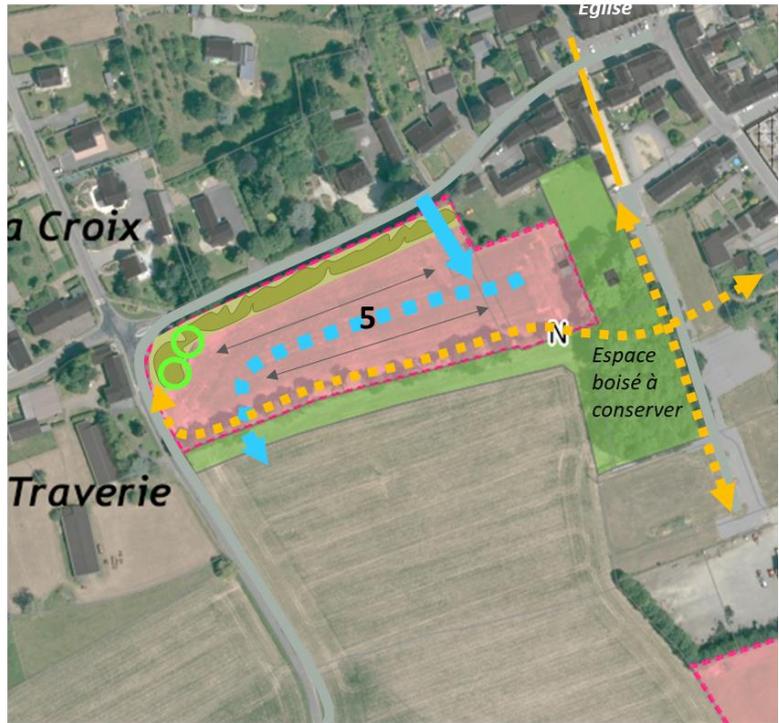
Le schéma



Extrait du plan de zonage du PLU

- Secteur d'étude/constructible
- Accès voie nouvelle à créer*
- Tracé envisagé de la voie*
- Desserte piétonne à créer*
- Desserte piétonne existante
- Espace vert bosquet et haie bocagère à trois strates à créer*
- Arbre à conserver
- Espace inconstructible (préservation de la vue sur le clocher)
- Sens d'implantation du corps de bâtiment principal des constructions*

*Positionné(e) à titre indicatif à ce stade de l'étude



Contexte

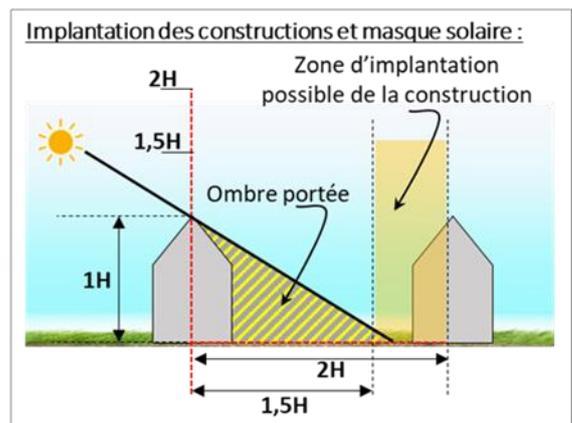
Les secteurs 2AU sont situés sur la frange Sud Est du centre bourg traditionnel. Ces futures zones de développement permettront de densifier les franges arrière du tissu actuellement urbanisé et de rééquilibrer l'urbanisation du bourg qui avait tendance à s'excentrer vers l'Est.

Cette zone est entièrement située dans le périmètre de protection des monuments historiques. Dans ce périmètre, les permis seront soumis à l'accord de l'architecte des bâtiments de France.

La qualité de l'insertion architecturale, urbaine et paysagère:

Architecture / Implantation : Le sens d'implantation du corps principal des futures constructions est identifié au schéma.

De plus, la réflexion sur l'implantation des constructions traitera des masques solaires de façon que les futurs logements bénéficient d'un ensoleillement maximal, permettant d'optimiser les dispositifs de captation solaire, suivant le principe du schéma ci-contre.



Les constructions devront composer l'espace public (rue ou place/placette) : le volume principal ou secondaire de la construction s'implantera en alignement de l'espace public, en totalité ou pour partie.

Les constructions devront présenter un plan rectangulaire affirmé.

Afin d'assurer une cohérence dans la lecture d'entrée de bourg, les toitures des constructions devront permettre de conforter la silhouette villageoise du centre traditionnel, par conséquent les toitures terrasses ne sont pas autorisées sur le volume principal de la construction.

Dans le but de faciliter les évolutions possibles de la construction, voire de densification des parcelles dans le temps, **l'implantation de construction en milieu de parcelle est interdite.**

Voici pour illustration une hypothèse d'implantation des constructions.



La qualité environnementale et la prévention des risques

Le secteur 5 est bordé d'une haie existante à remplacer par une haie bocagère⁸. Des arbres existants sont identifiés à préserver.

La RD 48 offre une grande perception sur ce secteur. Cette perception s'appuie sur trois éléments majeurs :

- La haie bocagère qui crée une impression de ligne verte, haie de grande valeur derrière laquelle émerge le clocher de l'église, comprise en espace boisé classé et donc protégée.
- Un cône de vision offre une grande perspective sur le clocher.
- Une petite zone boisée qui constitue un point d'appui paysager et qui peut servir de transition entre deux secteurs. Ce petit bois offre un excellent fond de perspective.

Les déplacements :

Accès et voirie : Un accès au secteur 5 est prévu : Au Nord par la Rue du Docteur Ricoux. Sa localisation est positionnée au schéma à titre indicatif. Les accès aux lots devront se faire uniquement à partir des voies internes nouvelles à créer dans le cadre des opérations d'aménagement de la zone.

Dessertes piétonnes : Des sentiers piétons devront être créés pour permettre de rejoindre les autres liaisons piétonnes existantes en périphérie et les espaces verts créés dans le cadre de l'aménagement de la zone. A long terme, un sentier piéton traversera le bois dans le but de relier la bibliothèque et l'école à la zone de loisirs de la Traverie. Le tracé est donné à titre indicatif.

La programmation

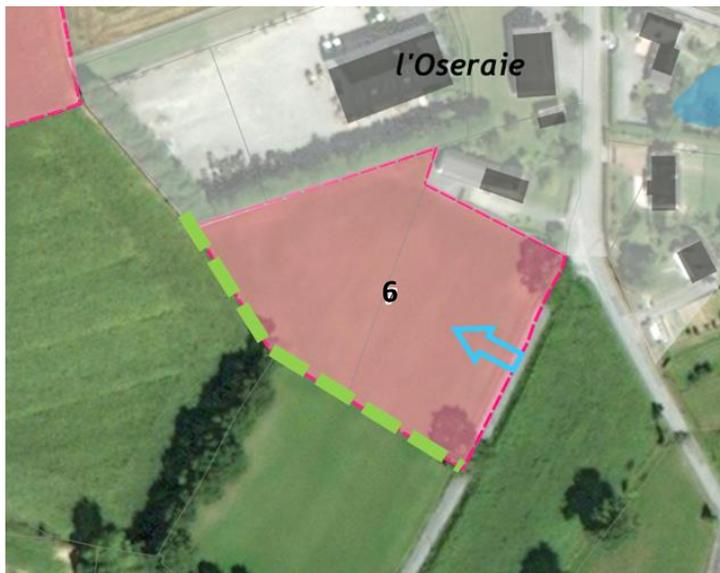
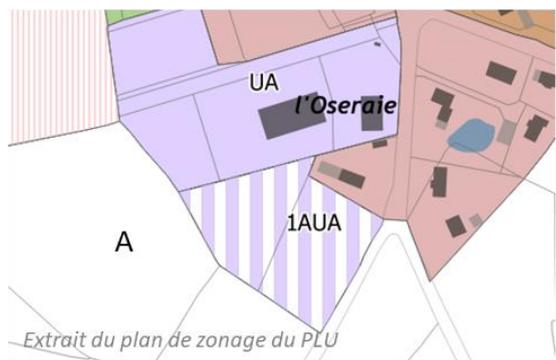
Secteur	Surface totale (environ)	Nombre minium de logements	Densité minimale ⁹	Echéancier
5	1,32 hectares	22	17 log./ha	Moyen/long terme

⁸ Haie bocagère à trois strates = majorité d'arbre de haut jet (jusqu'à 8m), strate arbustive haute (supérieur à 1,50m) et strate arbustive basse.

⁹ Densité minimale en nombre de logements par hectare

OAP6- La zone d'activités de l'Oseraie

Le schéma



- Secteur d'étude
 - Accès direct au(x) lot(s)*
 - Haie bocagère à trois strates à créer
- *Positionné(e) à titre indicatif à ce stade de l'étude

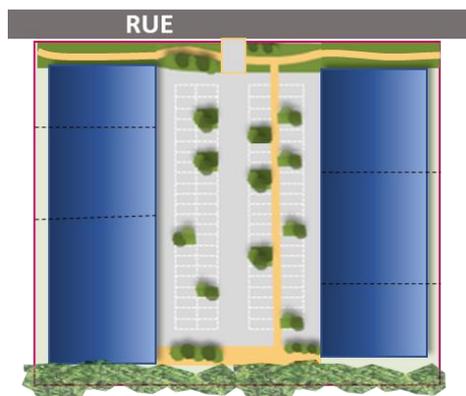
Contexte

Le secteur de l'Oseraie est situé sur la frange Sud du bourg. Il est destiné à permettre soit l'extension des activités présentes sur la zone UA soit permettre l'accueil d'activités complémentaires afin de répondre aux besoins. L'urbanisation de la zone pourra s'effectuer dans le cadre d'une opération d'ensemble ou au fur et à mesure des besoins. Dans tous les cas les principes d'aménagement devront rester compatibles avec les principes énoncés.

La qualité de l'insertion architecturale, urbaine et paysagère:

Aménagement / Implantation des constructions : En fonction du type d'activités qui trouvera place sur le secteur, il devra être aménagé de façon économe :

- Soit selon le modèle de « village d'artisans » : petite parcelle, bâti mitoyen, mutualisation des aires stationnements ;
- Soit une seule activité y trouvera place : Dans ce cas, dans le but de faciliter les évolutions possibles de la construction, voire de densification des parcelles dans le temps, **l'implantation de la construction en milieu de parcelle est interdite.**



Principe d'aménagement sous la forme d'un **village d'artisan** : petite parcelle et aire de stationnement mutualisée.

La qualité environnementale

Qualité environnementale : l'imperméabilisation des sols devra être limitée en végétalisant au maximum les espaces non construits.

Végétation des espaces verts : La haie à créer au sud de la zone permettra de garantir une bonne intégration des constructions dans l'environnement .

Les déplacements :

L'amorce de la voie Les accès des lots devront se faire sur la voie nouvelle à créer s'il s'agit d'une opération d'ensemble. Cette voie nouvelle sera créée à partir d'un accès en accroche sur le chemin de la Ganerie. Le positionnement est donné à titre indicatif. La terminaison de la voie sera aménagée de façon à permettre le retournement des véhicules.

Des accès directs pourront être réalisés en accroche sur rue de la Ganerie. Le nombre et le positionnement sont donnés à titre indicatif.

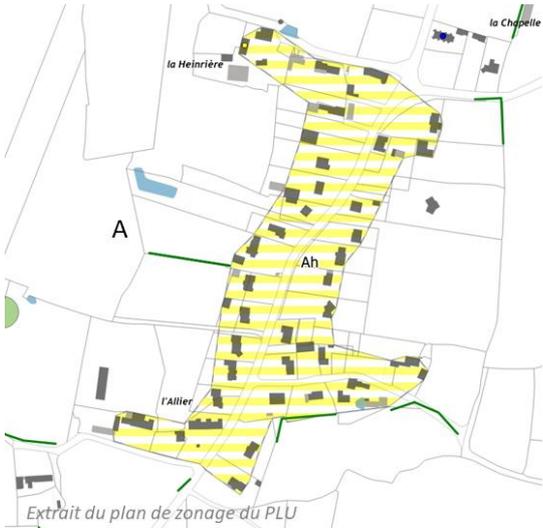
Le stationnement : Privilégier la réalisation d'une aire de stationnement commune dédiée à l'accueil des visiteurs et des salariés afin de limiter à la fois la consommation d'espace dédiée à cet usage et de mutualiser l'aménagement réalisé.

La programmation

Surface totale en hectare	Surface des lots en fonction des besoins des acteurs économiques	Echéancier
0,64	Non défini	Court terme

OAP7- Le hameau de la Heinrière

Le schéma



- Hypothèse d'implantation de logements nouveaux*
- *Positionné(e) à titre indicatif à ce stade de l'étude



Contexte

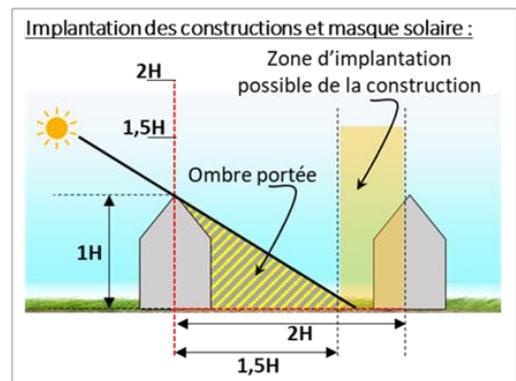
Le Village de la Heinrière compte de nombreuses constructions neuves et quelques constructions anciennes. Ce village est proposé à la construction afin d'optimiser l'usage de l'espace qui comporte à ce jour des « dent creuses¹⁰ ».

La qualité de l'insertion architecturale, urbaine et paysagère:

Architecture / Implantation :

L'implantation des constructions nouvelles sera réfléchi et intégrera, sur l'axe Nord-Sud, le principe du respect d'une distance de 1,5 à 2 fois la hauteur des constructions les plus proches, suivant le principe du schéma ci-contre. Cela afin que les futurs logements bénéficient d'un ensoleillement maximal et ne provoquent pas d'ombre portée sur les logements existants.

Dans le but de faciliter les évolutions possibles de la construction, voire de densification des parcelles dans le temps, **l'implantation de construction en milieu de parcelle est interdite.**



¹⁰ Dent creuse : espace interstitiel non bâti bordé de constructions distantes de moins de 60 mètres les unes des autres.

La qualité environnementale

Qualité environnementale : l'imperméabilisation des sols devra être limitée en végétalisant au maximum les espaces non construits.

Les déplacements :

Les accès des lots devront se faire depuis les voies existantes. Dans la mesure du possible, il sera demandé que les accès à créer soient groupés à l'accès existant le plus proches.

La programmation

Surface mobilisable estimée	Nombre minium de logements	Densité moyenne	Echéancier
0,6	10	17 log./ha	Durée du PLU