

OAP

ORIENTATIONS

D'AMÉNAGEMENT

ET DE PROGRAMMATION

3



Vu pour être annexé à la délibération du Conseil Municipal en date 16 mars 2017 approuvant le PLU.

Le Maire,

Eric LOIZON

SITE IMPASSE DU RUISSEAU/LE BAS BOURG3

PRÉSENTATION (EXTRAIT DU RAPPORT DE PRÉSENTATION)	3
OBJECTIFS	3
PROGRAMMATION.....	3
ORIENTATIONS.....	3

SITE DU CLOS SAINT-MICHEL6

PRÉSENTATION (EXTRAIT DU RAPPORT DE PRÉSENTATION)	6
OBJECTIFS	6
PROGRAMMATION.....	6
ORIENTATIONS.....	6

2

SITE DE LA BARONNE9

PRÉSENTATION (EXTRAIT DU RAPPORT DE PRÉSENTATION)	9
OBJECTIFS	9
PROGRAMMATION.....	9
ORIENTATIONS.....	9

SITE DE LA ZONE D'ACTIVITÉ DU PLESSIS12

PRÉSENTATION (EXTRAIT DU RAPPORT DE PRÉSENTATION)	12
OBJECTIFS	12
PROGRAMMATION.....	12
ORIENTATIONS.....	12

PRÉSENTATION (EXTRAIT DU RAPPORT DE PRÉSENTATION)

- ➔ Un cadre de vie attractif, avec un environnement très arboré et végétalisé en raison de la proximité du vallon paysager au nord-est du site, dont l'aménagement en un parc public accessible à tous est envisagé, dans le cadre de la création d'une continuité piétonne de l'école à l'église.
- ➔ Une proximité immédiate avec un équipement majeur de la commune (pôle scolaire) et des opportunités de connexion rapide avec le centre-bourg.
- ➔ Des perspectives visuelles sur le patrimoine bâti du bourg et son église à valoriser.
- ➔ Des réseaux d'infrastructures en capacité à proximité.
- ➔ Une desserte routière peu évidente à partir de l'impasse du Ruisseau.

OBJECTIFS

S'inscrire dans un schéma de développement à court terme d'un secteur en situation intermédiaire entre le pôle scolaire et le pôle commercial du centre-bourg, au sein d'un environnement présentant une certaine qualité paysagère (vue sur le fond de vallon) et patrimoniale (vue sur l'église partiellement inscrite à l'Inventaire Supplémentaire des Monuments Historiques).

PROGRAMMATION

Le secteur de l'impasse du Ruisseau représente une superficie de l'ordre de 0,5 ha. Son aménagement devra se réaliser d'un seul tenant.

Ce site est adapté à la réalisation d'une opération groupée d'une dizaine de logements et la production majoritaire de logements de type III adaptés à de jeunes ménages en début de parcours résidentiel ou à des personnes âgées désireuses de se rapprocher des commodités du centre-bourg.

ORIENTATIONS

MOBILITÉ

La proximité de l'école et du centre-bourg invite à la réalisation d'un quartier sans voiture où le stationnement serait externalisé aux abords du parking de l'école (mutualisation possible avec les besoins liés à l'école). Aucune connexion routière entre l'impasse du Ruisseau et le parking de l'école ne pourra être créée.

La desserte interne de l'opération sera traitée selon un principe de chaussée mixte privilégiant le piéton à la voiture. Une (ou plusieurs) liaisons douces devront être aménagées reliant l'opération à l'école ainsi qu'au centre-bourg.

ENVIRONNEMENT ET PAYSAGE

L'aménagement du site devra valoriser les vues existantes sur l'église (trame viaire, implantations bâties et hauteur des constructions pensées en conséquence). Les implantations bâties à l'alignement seront privilégiées de manière à assurer la greffe avec le tissu urbain du centre-bourg.

Afin de faciliter l'intégration des constructions dans le paysage, notamment les vues depuis le vallon au nord, la lisière nord du site fera l'objet d'un traitement paysager (plantation d'une haie...).

Un point d'apport des déchets sera aménagé aux abords du parking de l'école au sein de l'aire de stationnement externalisée.

L'implantation des constructions sur les parcelles sera finement étudiée afin d'assurer une orientation la plus favorable possible aux économies d'énergie, tout en évitant tout systématisme, et afin de bénéficier d'une parcelle cohérente ménageant des espaces d'intimité (cf. exemples, ci-après). A cette fin, une implantation préférentielle avec la façade principale s'ouvrant au sud-ouest ou au sud-est en fonction de la trame parcellaire du lieu concerné, est à privilégier ; celle-ci s'inspirant des implantations anciennes et favorisant les apports solaires.



Vue sur jardin

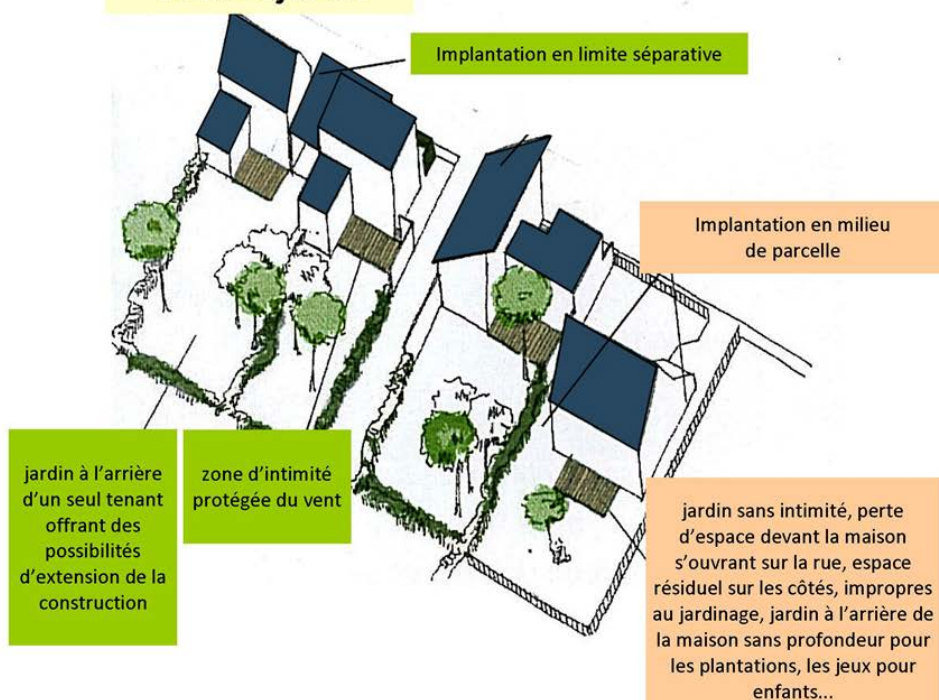
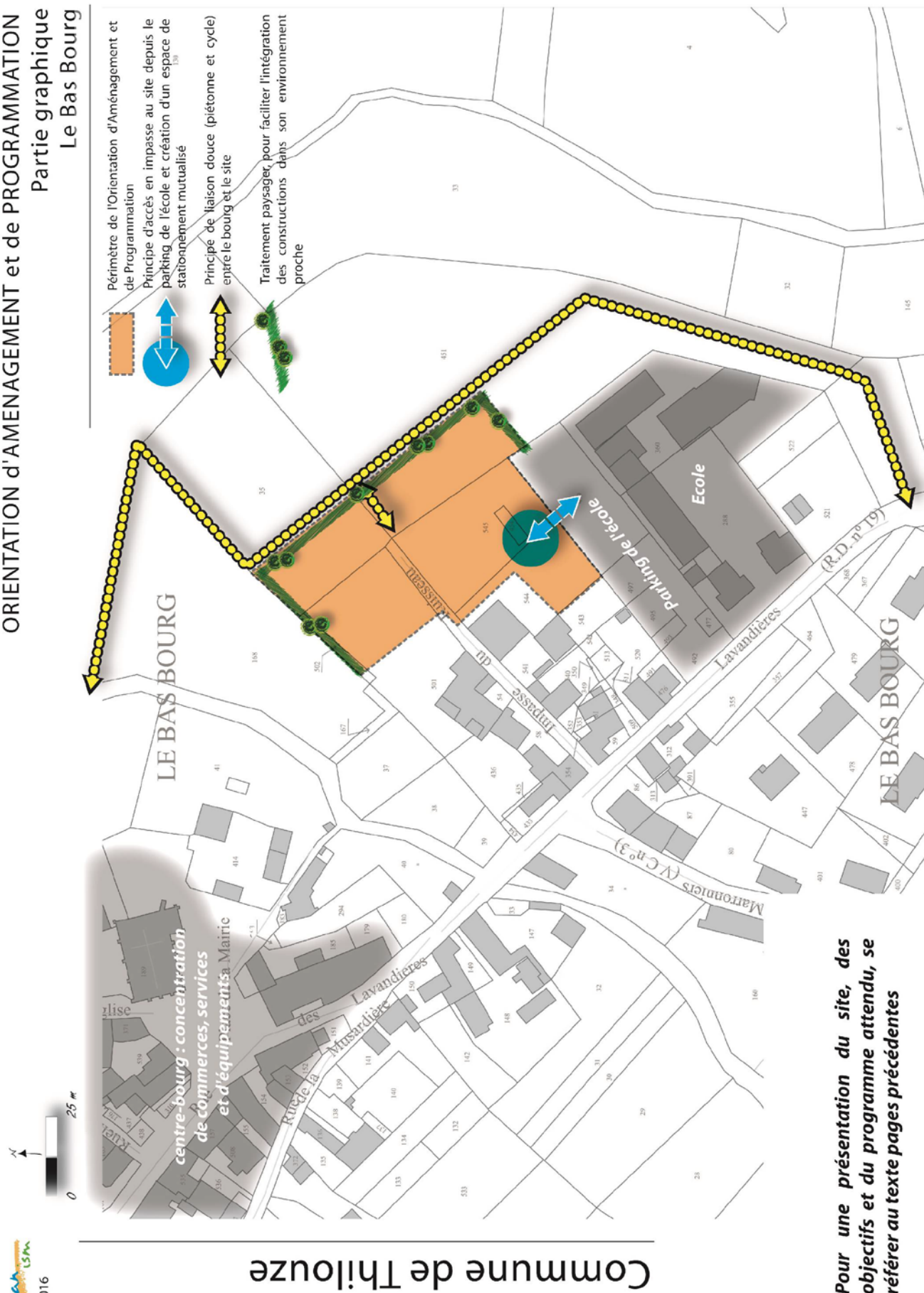


Illustration d'une recherche d'implantation des constructions garantissant l'intimité des parcelles

Source : CAUE du Morbihan

ORIENTATION d'AMENAGEMENT et de PROGRAMMATION
Partie graphique
Le Bas Bourg



Pour une présentation du site, des objectifs et du programme attendu, se référer au texte pages précédentes

PRÉSENTATION (EXTRAIT DU RAPPORT DE PRÉSENTATION)

- Un secteur grimpant sur le plateau agricole (relief peu marqué) sensible sur le plan paysager car perceptible de loin, prenant appui sur des boisements de versant.
- Une implantation en entrée de bourg, au long de la RD19 (rue Honoré de Balzac).
- Un centre-bourg perceptible par le clocher de l'église.
- Des connexions viaires en attente au long de la rue du Plessis.
- Des réseaux d'infrastructures en capacité à proximité.

OBJECTIFS

6

S'inscrire dans un schéma de développement à moyen terme d'une greffe urbaine de qualité s'intégrant tant avec le reste de l'urbanisation du bourg que dans les paysages ruraux.

PROGRAMMATION

Ce site présente une superficie voisine de 4,4 ha, permettant d'envisager la production d'une soixantaine de logements. Cette opération devra proposer une offre de logements variée (maison individuel, maison mitoyenne, et/ou habitat intermédiaire), adaptée au parcours résidentiel (taille des parcelles variée), et contribuant à préserver la mixité sociale.

Dans la mesure où ce secteur intéresse différents propriétaires, dont certains voisins ayant acheté du foncier pour préserver leur tranquillité, son aménagement pourra difficilement s'envisager d'un seul tenant. Dans le respect d'un plan d'aménagement d'ensemble, sa réalisation s'opèrera en plusieurs tranches, au fur et à mesure de la réalisation des voies de desserte interne.

ORIENTATIONS

MOBILITÉ

La desserte du site se fera par une voie principale à créer assurant un bouclage entre la rue Honoré de Balzac et la rue du Plessis. L'aménagement du site pourra se réaliser en plusieurs tranches au fur et à mesure de la réalisation de cette voie interne. Cette voie principale pourra être complétée par un réseau de voiries secondaires ou tertiaires si nécessaire.

La voie principale de desserte permettra la circulation des véhicules et des piétons. Une connexion douce devra être créée en direction du jardin public de quartier existant dans le lotissement rue du Plessis.

L'ancien chemin de l'association foncière sera prolongé et aménagé en liaison douce ceinturant l'urbanisation ; ce chemin permettra le passage d'engins pour l'entretien du traitement paysager mis en œuvre au pourtour de l'opération.

ENVIRONNEMENT ET PAYSAGE

Le tracé de la voie principale de desserte devra veiller à préserver la perception lointaine du clocher de l'église. Elle s'accompagnera ponctuellement d'un traitement paysager en épaisseur (événements végétalisés, création d'espaces de stationnement, dilatation des espaces publics ...) permettant de retrouver une trame viaire diversifiée et déclinant le registre de bourg rural. Afin de créer un effet de rue, les voies de desserte seront également travaillées avec quelques implantations bâties à l'alignement de la voie (annexes à l'habitation, façades ou pignons des constructions principales ...).

Afin de faciliter l'intégration des constructions dans le grand paysage, notamment la perception de l'urbanisation depuis le plateau agricole, la transition sera aménagée sous la forme d'un alignement d'arbres (pommiers, poiriers, pruniers, noyers, chêne ...).

EAU

L'urbanisation des terres agricoles va générer un surplus d'eaux de pluie et de ruissellement à contenir par la réalisation d'un ou plusieurs bassins de rétention. Leur conception veillera à leur assurer une bonne intégration paysagère et à leur conférer une utilisation plurifonctionnelle (aire de jeu, aire de détente ...).

ENERGIE

L'implantation des constructions sur les parcelles sera finement étudiée afin d'assurer une orientation la plus favorable possible aux économies d'énergie, tout en évitant tout systématisme, et afin de bénéficier d'une parcelle cohérente ménageant des espaces d'intimité (cf. exemples, ci-après). A cette fin, une implantation préférentielle avec la façade principale s'ouvrant au sud-ouest ou au sud-est en fonction de la trame parcellaire du lieu concerné, est à privilégier ; celle-ci s'inspirant des implantations anciennes et favorisant les apports solaires.

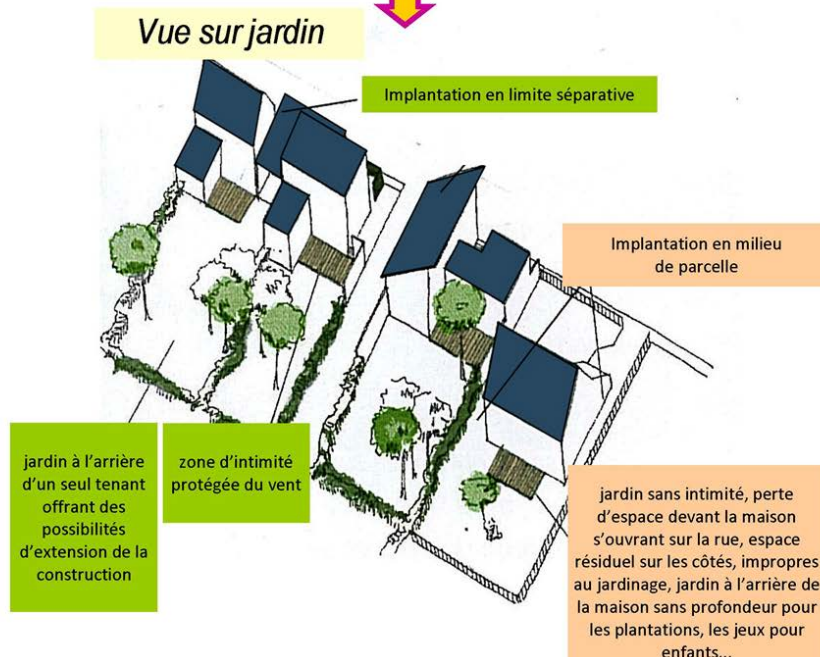
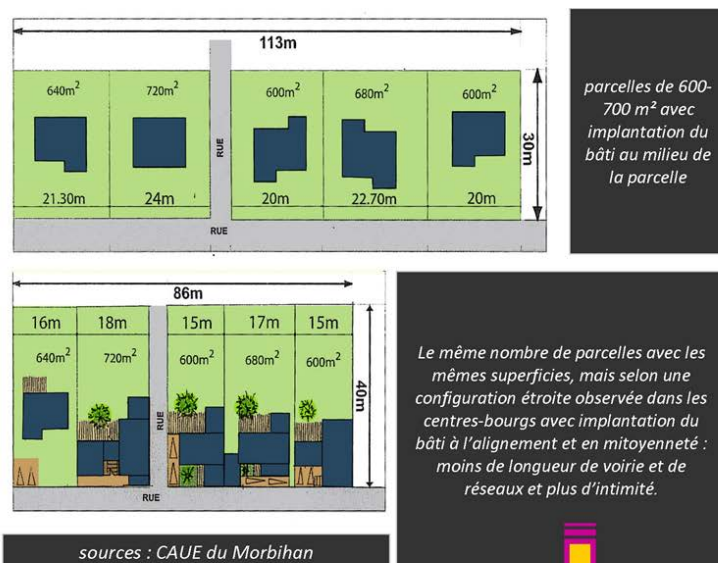
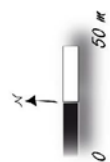


Illustration d'une recherche d'implantation des constructions garantissant l'intimité des parcelles

Source : CAUE du Morbihan



-  Périmètre de l'Orientation d'Aménagement et de Programmation.
-  Principe d'accès au site : une voie de desserte principale bouclera entre la rue Honoré de Balzac et la rue du Plessis.
-  Principe de liaison douce (piétonne et cycle) et/ou automobile entre le nouveau quartier et le jardin public de quartier existant en limite sud-est du quartier.
-  Principe de liaison douce entre la rue Honoré de Balzac et la rue du Plessis prenant appui sur l'ancien chemin. Elle sera accompagnée, en partie nord, d'un alignement de fruitiers.
-  Principe de réserve d'un accès au nord du site.



Pour une présentation du site, des objectifs et du programme attendu, se référer au texte pages précédentes

PRÉSENTATION (EXTRAIT DU RAPPORT DE PRÉSENTATION)

- ➔ Un secteur au relief peu marqué prenant appui sur des boisements.
- ➔ Une implantation en entrée de bourg, au long de la RD8 (rue de la Baronne), face au stade de la Baronne.
- ➔ Des réseaux d'infrastructures à renforcer.
- ➔ Une urbanisation risquant d'enclaver des terres agricoles.

OBJECTIFS

S'inscrire dans un schéma de développement à moyen terme d'une greffe urbaine de qualité s'intégrant tant avec le reste de l'urbanisation du bourg que dans les paysages ruraux.

9

PROGRAMMATION

Ce site présente une superficie voisine de 2,4 ha, permettant d'envisager la production d'une trentaine de logements. Son aménagement devra se réaliser d'un seul tenant.

Cette opération devra proposer une offre de logements variée (maison individuel, maison mitoyenne, et/ou habitat intermédiaire), adaptée au parcours résidentiel (taille des parcelles variée), et contribuant à préserver la mixité sociale.

ORIENTATIONS

MOBILITÉ

La desserte du site se fera par une voie principale à créer assurant un bouclage entre la rue de la Baronne et la rue Buissonnière.

La voie principale de desserte permettra la circulation des véhicules et des piétons. Une connexion douce devra être créée en direction du boisement séparant l'opération du stade de la Baronne, cet espace étant appelé à se transformer en parc urbain.

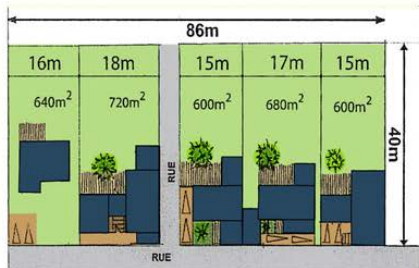
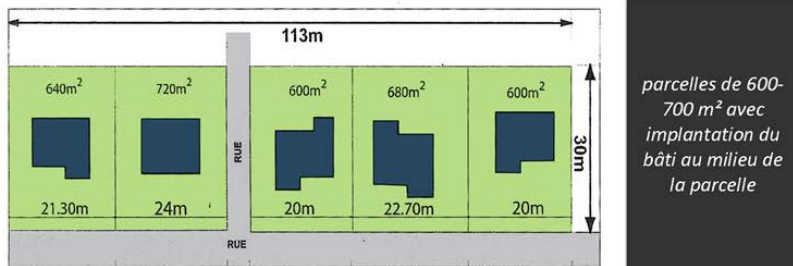
Un terrain sera réservé côté nord de la voie de desserte principale afin de maintenir un accès aux terres agricoles dominant l'opération.

ENVIRONNEMENT ET PAYSAGE

Une haie bocagère sera plantée au long de la rue de la Baronne afin de préserver le caractère rural de cette entrée de bourg.

ENERGIE

L'implantation des constructions sur les parcelles sera finement étudiée afin d'assurer une orientation la plus favorable possible aux économies d'énergie, tout en évitant tout systématisme, et afin de bénéficier d'une parcelle cohérente ménageant des espaces d'intimité (cf. exemples, ci-après). A cette fin, une implantation préférentielle avec la façade principale s'ouvrant au sud-ouest ou au sud-est en fonction de la trame parcellaire du lieu concerné, est à privilégier ; celle-ci s'inspirant des implantations anciennes et favorisant les apports solaires.



Le même nombre de parcelles avec les mêmes superficies, mais selon une configuration étroite observée dans les centres-bourgs avec implantation du bâti à l'alignement et en mitoyenneté : moins de longueur de voirie et de réseaux et plus d'intimité.

sources : CAUE du Morbihan



Vue sur jardin

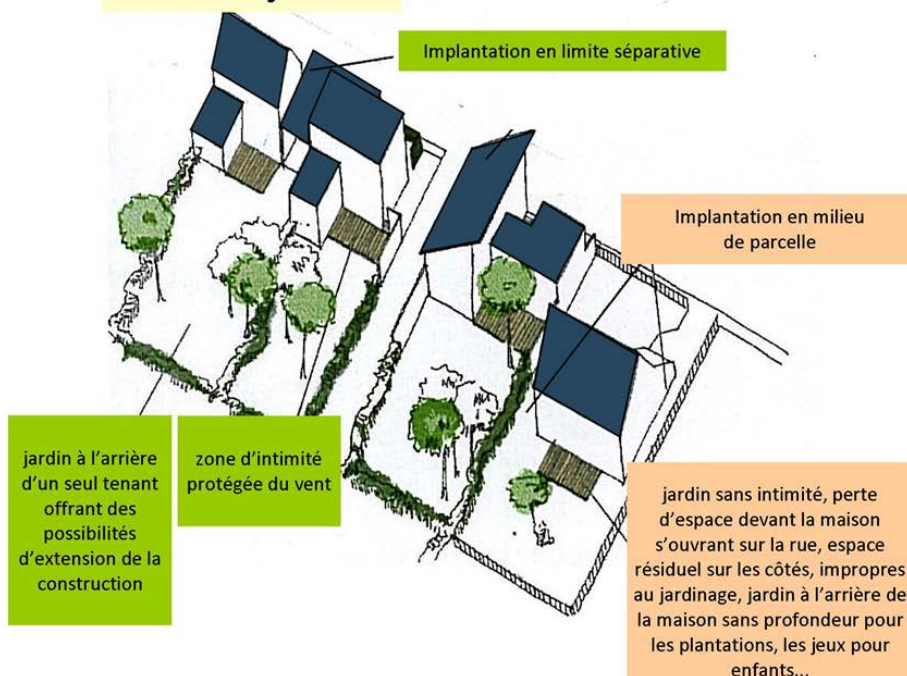
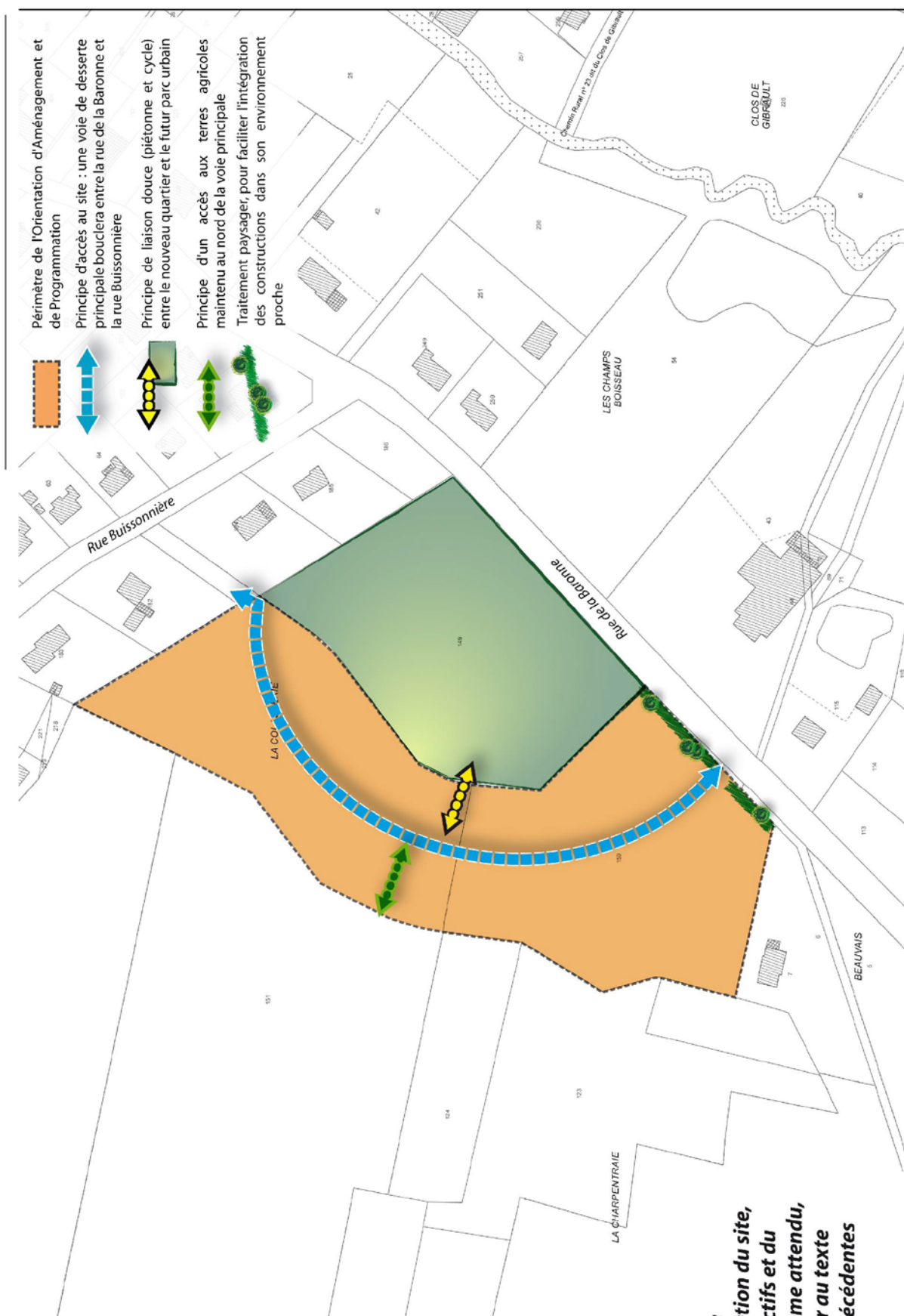


Illustration d'une recherche d'implantation des constructions garantissant l'intimité des parcelles

Source : CAUE du Morbihan



Commune de Thilouze



SITE DE LA ZONE D'ACTIVITÉ DU PLESSIS

PRÉSENTATION (EXTRAIT DU RAPPORT DE PRÉSENTATION)

- ➔ Partie de parcelle cultivée
- ➔ Située entre la ZA actuelle et un ensemble boisé
- ➔ Desservie par une voie en attente au cœur de la zone d'activité

OBJECTIFS

S'inscrire dans un schéma de développement à moyen ou long terme d'une extension de qualité s'intégrant avec la zone d'activité existante.

12

PROGRAMMATION

Ce site présente une superficie d'environ 1.15 ha et permet d'envisager une extension de la ZA actuelle.

ORIENTATIONS

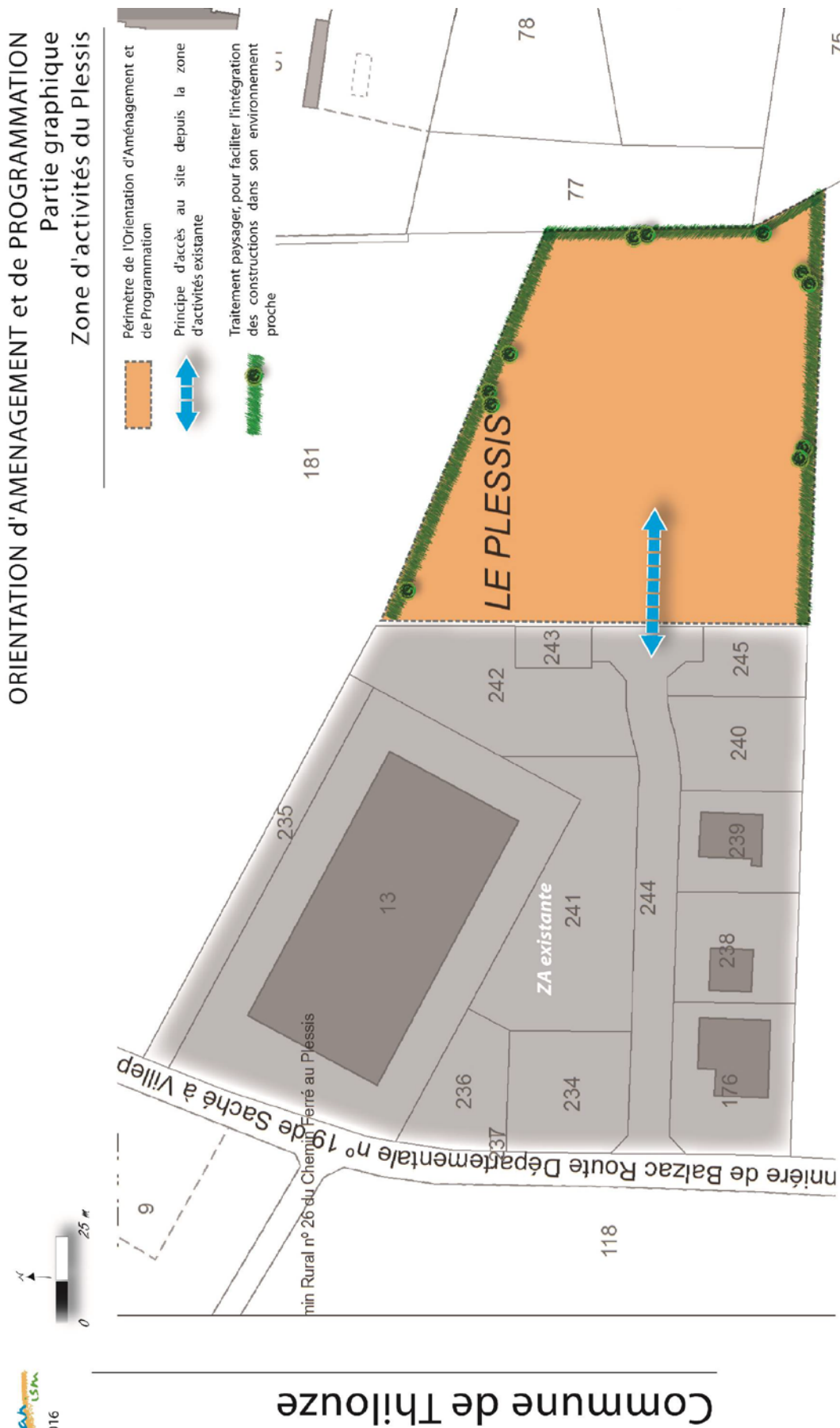
MOBILITÉ

La desserte du site se fera par une voie principale à créer depuis la route existante au sein de la ZA du Plessis.

La voie de desserte permettra la circulation des véhicules et des piétons.

ENVIRONNEMENT ET PAYSAGE

Une haie bocagère sera plantée sur les pourtours de l'opération afin d'intégrer les nouveaux bâtiments et de préserver le caractère rural de cette entrée de bourg.



Pour une présentation du site, des objectifs et du programme attendu, se référer au texte pages précédentes