

PLAN LOCAL D'URBANISME DES FOUGERETS

N°3 - Orientations d'Aménagement et de Programmation

Approbation - 12 Mai - 2022





AVANT-PROPOS

En application des articles L151-6 et 7 du code de l'urbanisme, «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.»

Ces orientations peuvent notamment :

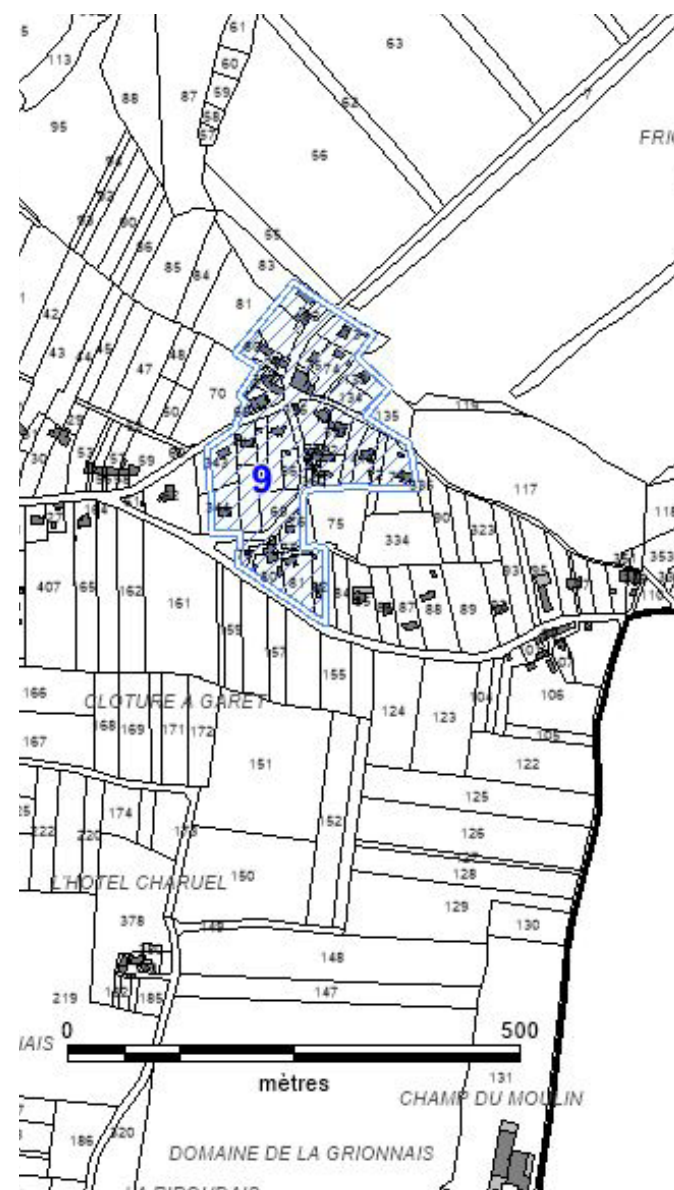
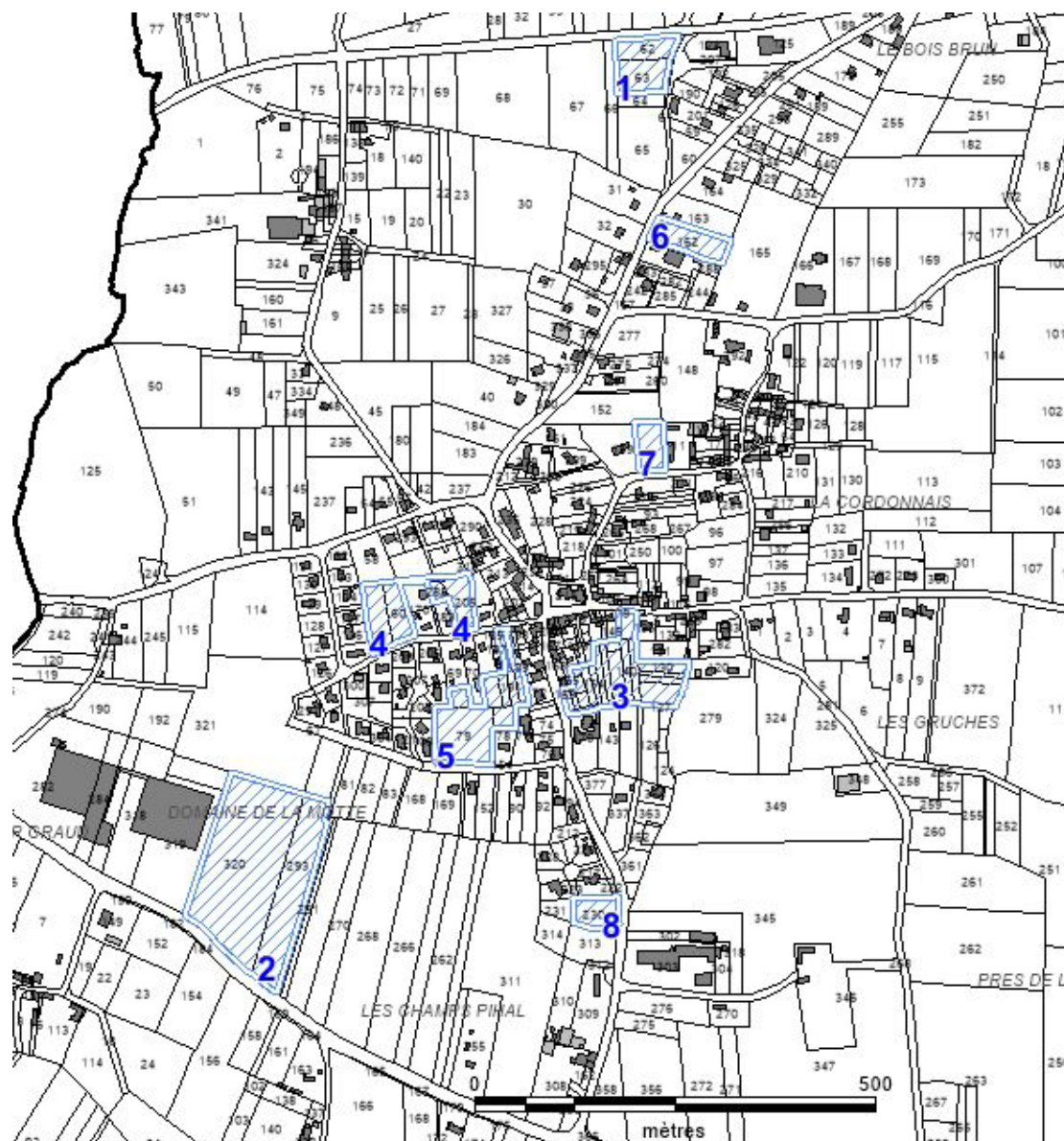
- Définir les actions et opérations nécessaires pour mettre en valeur l'environnement, notamment les continuités écologiques, les paysages, les entrées de villes et le patrimoine, lutter contre l'insalubrité, permettre le renouvellement urbain et assurer le développement de la commune ;
- Favoriser la 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 ;
- Comporter un échéancier prévisionnel de l'ouverture à l'urbanisation des zones à urbaniser et de la réalisation des équipements correspondants ;
- Porter sur des quartiers ou des secteurs à mettre en valeur, réhabiliter, restructurer ou aménager ;
- Prendre la forme de schémas d'aménagement et préciser les principales caractéristiques des voies et espaces publics ;
- Adapter la délimitation des périmètres, en fonction de la qualité de la desserte, où s'applique le plafonnement à proximité des transports prévu aux articles L. 151-35 et L. 151-36.

Pour le PLU de la commune des Fougerêts, il existe **NEUF orientations d'aménagement et de programmation sectorielles, et QUATRE orientations d'aménagement thématiques**, prenant la forme de schémas d'aménagement et de principe applicables à certains secteurs et précisant également les principales caractéristiques des voies et les éléments du paysage à préserver.

Les orientations d'aménagement et de programmation sont opposables aux tiers dans un rapport de compatibilité, c'est-à-dire que les prescriptions doivent être respectées «dans l'esprit». Le zonage et le règlement sont élaborés en compatibilité avec ces orientations.



LOCALISATION DES OAP PAR SECTEURS



SOMMAIRE

1. LES ORIENTATIONS D'AMÉNAGEMENT THÉMATIQUES

p.6

- Les principes généraux d'aménagement
- Les économies d'énergie
- Limitation des vis à vis
- La trame verte et bleue

2. LES ORIENTATIONS D'AMÉNAGEMENT ET DE PROGRAMMATION (OAP) PAR SECTEURS

p12

- N°1 Le secteur d'extension à vocation d'activités «du Chênot»
- N°2 Le secteur d'extension à vocation d'activités «de la Motte»
- N°3 Le secteur d'extension à vocation d'habitat du bourg
- N°4 et 5 Les poches de densifications
- N°6, 7 et 8 Les petits secteurs de densification
- N°9 La densification du village de Saint-Jacob



1 - Les orientations d'aménagement thématiques

Les principes généraux

ORGANISATION GLOBALE DU SITE ET MOBILITÉ

Les accès seront dimensionnés aux besoins de l'opération.

Le réseau de voirie sera hiérarchisé.

Le stationnement sera prévu et devra répondre aux besoins de la zone.

Pour les secteurs d'extensions et les poches de densification un maillage de liaisons douces devra relier le secteur au réseau communal existant.

Les aménagements d'espace public devront permettre une accessibilité pour les personnes à mobilité réduite, lorsque la topographie le permet.

Les espaces verts seront accessibles par des liaisons douces.

ORIENTATIONS PAYSAGÈRES ET ENVIRONNEMENTALES

Un filtre végétal devra être prévu sur les limites du site lorsque les constructions auront un impact visuel sur le grand paysage.

Les constructions privilégieront une exposition favorable aux apports thermiques solaires.

Les principes généraux et par secteurs de la gestion des eaux pluviales:

GESTION DES EAUX PLUVIALES (PRINCIPES GÉNÉRAUX)

Tous les aménagements et constructions devront se référer et respecter le Zonage d'assainissement des Eaux Pluviales élaboré sur la commune et en particulier sur les futures zones à urbaniser.

Plus généralement, des solutions alternatives de gestion des eaux pluviales seront recherchées (fossés ou noues en bordure de voie ou chemins...) ainsi que l'infiltration à la parcelle des eaux de pluie (encourager la réduction de l'imperméabilisation des sols...).

Dans les zones d'activités un prétraitement pourra être demandé.



GESTION DES EAUX PLUVIALES (PAR SECTEURS) Selon le zonage d'assainissement des eaux pluviales nous pouvons résumer les propositions à mettre en oeuvre par secteurs:

OAP N°1: "Un bassin d'orage sera créé au Nord de l'agglomération et de la route départementale 777, **préalablement à l'aménagement de la zone 1AUa**, pour assurer la gestion qualitative et quantitative des eaux de ruissellement d'un bassin versant d'une surface de 22,3 hectares environ, dont les eaux sont actuellement non traitées. Une traversée de la route départementale par un réseau Ø600 BA à 0,5% de pente sera à prévoir pour réaliser ce raccordement des eaux au futur bassin. Le débit de pointe décennal a en effet été évalué à 400 l/s. Un réseau Ø400 sera également à créer afin de diriger les eaux du fossé Nord de la RD777 vers le bassin d'orage."

OAP N°2: "La gestion des eaux pluviales sera de type agrandissement du bassin d'orage existant si techniquement réalisable. Une étude technique et une étude hydraulique globale devront être réalisées pour le réaménagement de ce bassin. Si cette solution de gestion des eaux n'est pas envisageable, des mesures de gestion devront alors être mises en place dans le périmètre de cette zone 1AUi."

OAP N°3: "La gestion des eaux pluviales sera de type bassin de rétention à sec et/ou techniques alternatives. Les eaux régulées seront dirigées vers le réseau à créer au sein de l'emplacement réservé n°9 à l'Est de la zone 1AUE avant de rejoindre le fossé du chemin de la Boulais (tracé approximatif). La surverse sera quant à elle de type aérienne. Pour les eaux de la partie Ouest de cette zone 1AUE (topographie défavorable) les eaux seront dirigées vers l'Est. Dans le cas contraire, si des écoulements sont dirigés vers la rue de l'Oust, les ouvrages de stockage devront être dimensionnés sur la base d'un degré de protection 20 ans. Pour la zone 1AUE, des tests de sol devront être lancés afin d'évaluer la capacité du sol à l'infiltration. Si la nature du sol est favorable, la gestion des eaux à la parcelle par puits d'infiltration sera à privilégier. Dans le cas contraire, un puits de 1 m³ de vide sera mis en place pour chacune des futures habitations sur cette zone à urbaniser, favorisant ainsi la recharge des nappes phréatiques."

OAP N°5: "De mesures particulières de gestion des eaux pluviales sur ces parcelles ne sont pas imposées. Un raccordement en direct des eaux vers le futur bassin d'orage est prévu ; mais une étude hydraulique devra cependant être menée afin de redimensionner le réseau en aval (sur un linéaire d'environ 70 ml)." **L'aménagement de la zone ne sera autorisée qu'après création du bassin d'orage prévu pour ce bassin versant.**

OAP N°4,6,7: "L'objectif sera la mise en place de mesures alternatives permettant avant tout de ralentir la vitesse d'écoulement des eaux et ainsi gérer les à-coups-hydrauliques lors d'épisodes pluvieux importants. Les volumes à stocker n'ont donc pas été calculés sur la base d'une pluie de référence. La gestion qualitative des eaux sera également assurée par ces ouvrages. Le volume à stocker sera fonction de la surface imperméabilisée projetée, à savoir la mise en place d'un volume de 2 m³ de vide pour 100 m² de surfaces imperméabilisées (Gestion d'un épisode pluvieux d'une hauteur de 20mm). Chacun des futurs lots d'habitats de ces zones de densification devront être équipés d'une gestion des eaux à la parcelle de type puits d'infiltration. En ce qui concerne la gestion des eaux de voiries, le stockage des eaux sera assurée de préférence par la mise en place de noues stockantes en bordure de voiries. Si cette solution n'est pas envisageable du point de vue technique (pente défavorable du terrain naturel), le stockage des eaux pourra alors être assuré par la mise en place de puits d'infiltration (création par exemple de zone de décantation filtrante dans chacun des regards de visite). Le projet technique étudié par le porteur du projet devra impérativement être validé par la commune."



1 - Les orientations d'aménagement thématiques

Les économies d'énergie

La disposition de la maison dans la parcelle doit tenir compte de l'orientation pour dégager le meilleur ensoleillement.

Sur une **rue orientée Est-Ouest**, les constructions auront plutôt des façades orientées Nord et Sud.

Pour les **parcelles situées au Sud de la rue** :

- implantation du bâti en limite de l'espace public,
- dégagement maximum à l'arrière permettant de créer un jardin bien exposé,
- ouverture privilégiée de la maison au Sud sur le jardin.

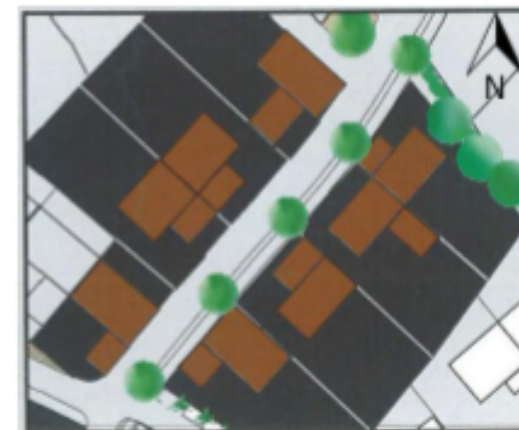
Pour les **parcelles situées au Nord de la rue** :

- privilégier l'implantation des constructions en fond de parcelle pour profiter d'un jardin ensoleillé sur le devant,
- garages, annexes et murs hauts à l'alignement strict de la rue matérialiseront l'espace public.



Sur une **rue orientée Nord-Sud**, différentes implantations favorables sont possibles :

- Une implantation de la façade sur rue ou en léger retrait permet de bénéficier en priorité de la lumière Est et Ouest. La façade sur rue bénéficie de l'ensoleillement le matin, tandis que le jardin en profite la plus grande partie de la journée, jusqu'au coucher du soleil.
- L'implantation de la maison avec pignon sur rue permet de bénéficier de la meilleure exposition (Nord/Sud). En outre, le bâti contribue à structurer la rue.



Source : « Le lotissement. pour un projet urbain de qualité ». CAUE du Morbihan.

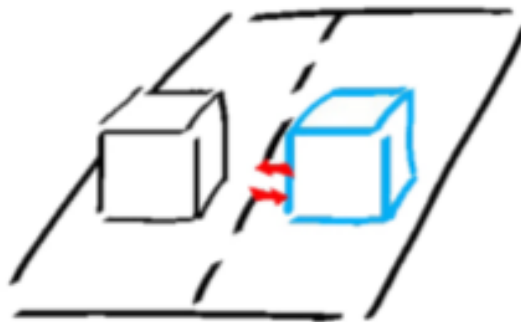


Limitation des vis à vis

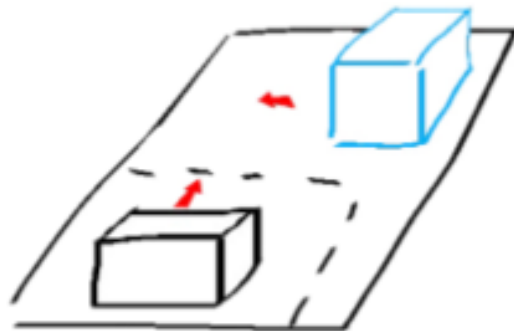
- S'implanter en fonction des ouvertures de la maison existante et de celles de la nouvelle maison.
- Tenir compte de la destination des pièces et de la dimension des ouvertures et des vues.

Source : « Guide des bonnes pratiques de division parcellaire », CEREMA.

Adapter les distances entre les deux constructions selon les ouvertures des façades.



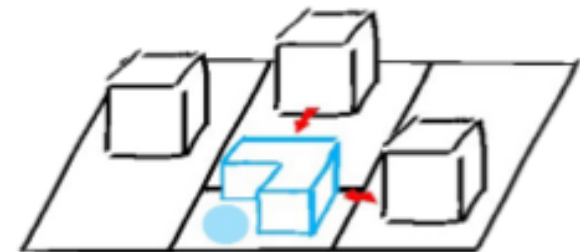
S'implanter perpendiculairement ou parallèlement à la maison existante selon les ouvertures des façades.



Eviter de créer des ouvertures principales face à face.



Construire un semi-patio pour protéger des vues sur l'espace privatif.



1 - Les orientations d'aménagement thématiques

La trame verte et bleue

CONTEXTE

La trame verte des Fougerêts est en grande partie constituée par la ripisylve, les fonds de vallées, le bocage et les boisements assez présents sur la partie nord du territoire. Elle présente un intérêt écologique, paysager et récréatif.

La trame bleue est essentiellement constituée par les cours d'eau, les zones humides et la zone inondable.

Tous ces espaces naturels et agricoles concourent à la qualité du cadre de vie des habitants des Fougerêts mais sont soumis à de fortes pressions telles que les infrastructures de transports, l'urbanisation.

Le cloisonnement, la destruction des milieux naturels et la rupture des continuités écologiques sont parmi les causes principales d'appauvrissement de la biodiversité.

ENJEUX

- Pérenniser les milieux naturels (boisements, zones humides, zone inondable...).
- Renforcer les continuités paysagères et écologiques.
- Conserver le caractère naturel et paysager en particulier de la vallée de l'Oust, des coteaux boisés et landes tout en les rendant accessibles au public.
- Compenser, les zones humides, bocage, boisements dont la destruction a été autorisée et lorsque toutes autres solutions alternatives ont été précisément étudiées.

PRINCIPES D'AMÉNAGEMENT

TRAME VERTE

a) Protéger le bocage et les espaces boisés

- Maintenir voire augmenter la surface occupée par le bocage et les espaces boisés sur l'ensemble du territoire. Pour cela, toute suppression d'un élément bocager ou d'un espace boisé identifié au règlement graphique du PLU doit être compensée.
- Prioriser la compensation du bocage et des boisements dans les réservoirs et continuités écologiques identifiées au PADD, lorsqu'ils ont été détruits à proximité des ces sites.



b) Intégrer la trame verte dans les opérations d'aménagement

- Intégrer les éléments existants de la trame verte et bleue (bosquets, arbres isolés, haies, fossés...) dans les projets.
- Utiliser une palette de végétaux diversifiée, adaptée au contexte local et peu consommatrice d'eau.
- Favoriser une transition douce entre les espaces urbanisés et les espaces agricoles/naturels en soignant les franges urbaines.

TRAME BLEUE

a) Protéger les zones humides

- Préserver les zones humides, milieux écologiques sensibles, globalement localisées dans les vallées et les vallons.
- En cas de destruction, prioriser leur compensation dans les secteurs prioritaires ciblés par la commune.

b) Préserver les cours d'eau

- Préserver la vallée de l'Oust identifiée comme corridor majeur dans le SCoT du Pays de Redon.
- Plus globalement, protéger l'intégralité du réseau hydrographique. Pour cela, la commune veille à sa préservation par la création d'une zone naturelle autour des cours d'eau dans laquelle une marge de recul interdit les constructions à moins de 10 mètres des berges des cours d'eau.

c) Prendre en compte le risque d'inondation

- Préserver les zones inondables identifiées par le PPRi Vilaine Aval.

d) Intégrer la trame bleue dans les opérations d'aménagement

- Dans tous les nouveaux projets urbains, concevoir des aménagements paysagers participant, autant que possible, à la gestion des eaux de pluie (rétention, infiltration, épuration) et se référer au Schéma Directeur d'Assainissement des Eaux Pluviales pour une gestion globale et optimisée des ouvrages.
- Promouvoir la récupération de l'eau pluviale pour des usages extérieurs.
- Valoriser le parcours de l'eau dans la conception du projet avec, par exemple, la création de noues, bassins paysagers, etc.



2 - Les Orientations d'Aménagement par secteurs

N°1: Le secteur d'extension à vocation d'activités «du Chênot»

DESCRIPTION DU SITE

Situé en entrée de ville, au nord du bourg, ce secteur d'une superficie de 0,5 ha s'étend à l'est de la zone d'activités existante déjà urbanisée. Cette zone est visible depuis la RD 777. Elle est bordée par la ZA à l'est, des boisements au sud, la RD 777 au nord et une parcelle cultivée à l'ouest. Un chemin de Grande randonnée marque la frange Est de l'extension. Le périmètre d'étude ne possède aucune construction, il est considéré comme une extension de la zone d'activités. Il est desservi par une voie existante depuis la RD 777.

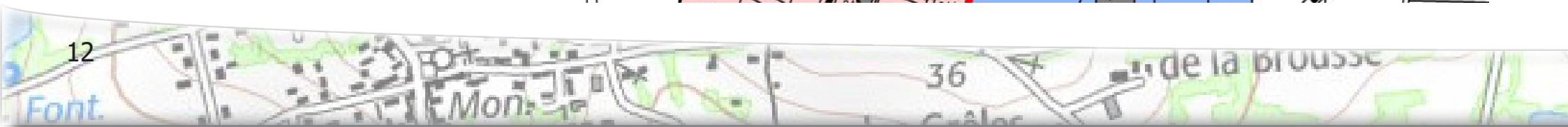
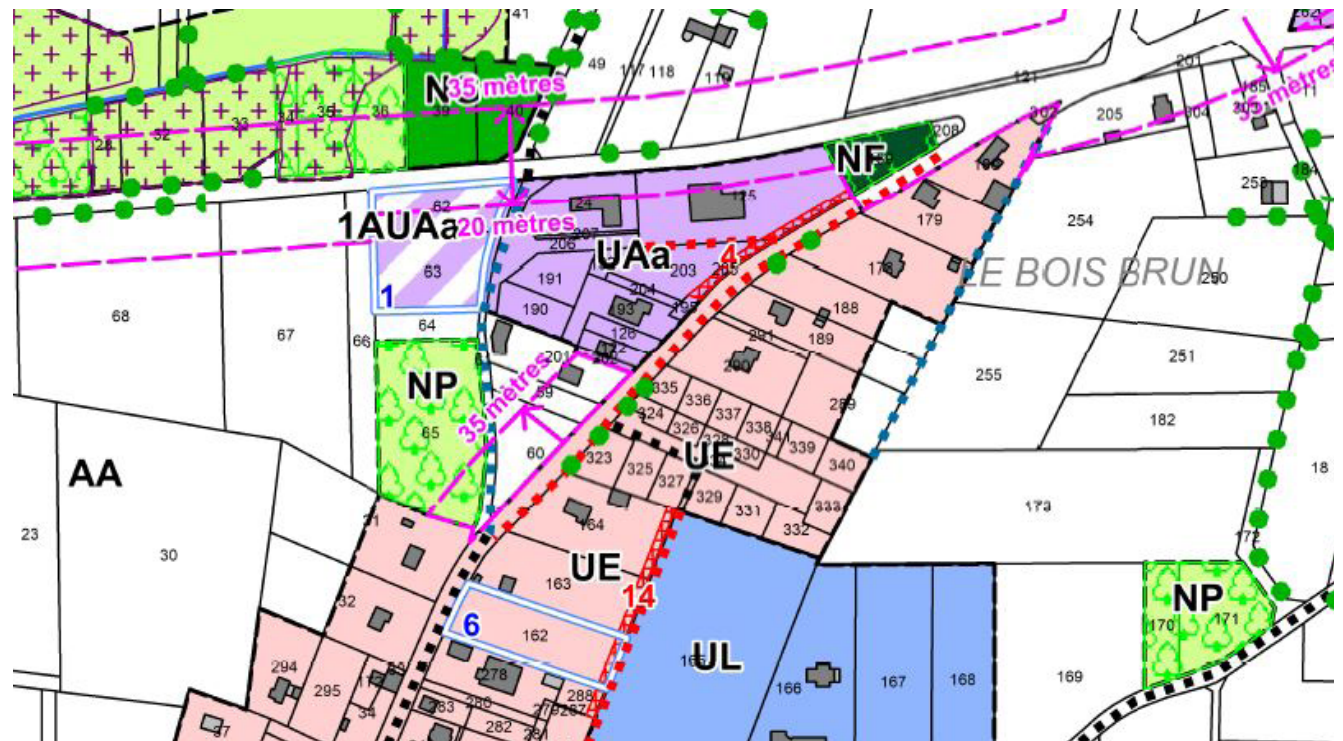
RÉSEAUX ET PENTE

- Les réseaux passent à proximité du site.
- La pente très légère s'oriente vers le nord-ouest et un fossé drainant.



ENJEUX / OBJECTIFS

- Permettre aux entreprises locales de s'installer et se développer.
- Maîtriser la gestion des eaux pluviales.
- Prévoir l'impact des constructions en entrée de ville.



ORGANISATION GLOBALE DU SITE ET MOBILITÉ

L'accès pourra se faire depuis la RD 777 via la voie existante. Le projet ne prévoit pas de nouvel accès sur la route départementale.

La liaison douce existante (GR347) sera conservée et valorisée. Sa continuité devra être maintenue. Elle sera reliée aux cheminements piétons prévus dans la zone lorsqu'ils existent. Elle servira également à relier la zone d'activités avec le bourg. Toutefois, la traversée du chemin est possible pour le passage d'une voie, notamment pour accéder à la zone AU, dans ce cas un aménagement sécurisé devra assurer la continuité de la liaison douce.

ORIENTATIONS PAYSAGÈRES ET ENVIRONNEMENTALES

L'urbanisation de ce secteur doit permettre la valorisation de l'entrée de ville, les constructions devront présenter une bonne insertion dans le paysage. Des haies seront créées en frange d'urbanisation.

Pévoir un aménagement paysagé et planté le long des voies.

La gestion des eaux pluviales devra être assurée dans le respect du Zonage d'assainissement des eaux pluviales.

Pévoir un aménagement paysagé et planté le long des voies.

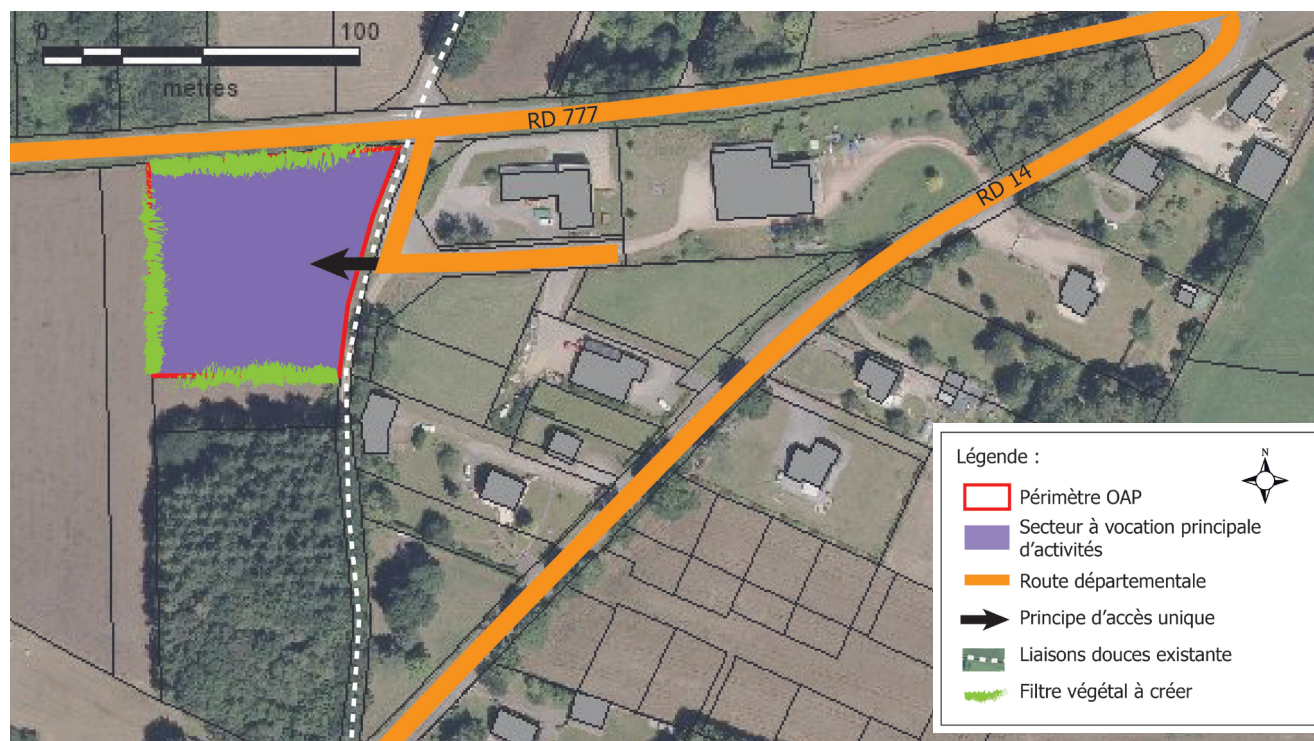
PROGRAMMATION

Secteurs à vocation principale d'activités pouvant accueillir des équipements, activités.

Surface de la zone constructible : 0,5 ha.

L'aménagement de la zone devra se faire dans le cadre d'une opération d'aménagement d'ensemble.

Économie d'espace: La taille des parcelles devra être adaptée aux besoins réels en bâtiments et en espaces de manœuvre. La mutualisation des parkings est encouragée.



2 - Les Orientations d'Aménagement par secteurs

N°2: Le secteur d'extension à vocation d'activités «de la Motte»

DESCRIPTION DU SITE

Située au sud du bourg, ce secteur d'extension d'une superficie de 3 ha s'étend à l'est de la zone d'activités de la Motte qui accueille l'entreprise «Françoise Saget». Elle est identifiée comme zone d'intérêt intercommunale.

Elle est bordée par la RD 149 au sud, la zone d'activités existante à l'ouest, et des parcelles cultivées au nord et à l'est.

L'extension est prévue en continuité de l'existant.

Le périmètre d'étude ne possède aucune construction, il est considéré comme une extension de la zone d'activités.

La ZA existante est desservie par la RD 149.

RÉSEAUX ET PENTE

- Le site est desservi par les réseaux.
- La pente très légère s'oriente vers le sud-ouest et un fossé drainant.



ZA de la Motte vue depuis la RD 149

ENJEUX / OBJECTIFS

- Permettre à une ZA intercommunale de se développer.
- Maîtriser la gestion des eaux pluviales.
- Prévoir l'impact des constructions dans le paysage.



haie et chemin existant en frange ouest de l'extension de la ZA



ORGANISATION GLOBALE DU SITE ET MOBILITÉ

Aucun nouvel accès ne sera autorisé sur la RD 149. L'accès à l'extension devra se faire en utilisant les accès existants de la ZA de la Motte. Une emprise publique existe en frange est de l'extension, elle sert de chemin pour des promeneurs. Cette liaison doit être conservée voire confortée. Elle permet un lien avec les liaisons douces du bourg.

ORIENTATIONS PAYSAGÈRES ET ENVIRONNEMENTALES

Les constructions devront présenter une bonne insertion dans le paysage. Ainsi l'extension devra se faire dans le prolongement de l'existant tant dans sa volumétrie et que pour le traitement des façades. Exemple: la première extension du bâtiment est un bon exemple, il est possible de ne pas accoler les bâtiments si le prolongement des volumes est respecté. Les couleurs des façades par fractionnement de dégradé de gris de la première extension permettent une bonne intégration dans le paysage (cf photo ci-dessous).

Des haies seront créées ou conservées en frange d'urbanisation.

Au nord de l'extension un emplacement réservé est prévu afin de tamponner les eaux pluviales venant du bourg. Un filtre végétal sera créé entre ce bassin pluvial et l'extension de la zone d'activité. L'extension de la ZA devra respecter les principes généraux du présent document sur la gestion des eaux pluviales. Le projet devra aussi respecter le Zonage d'assainissement des eaux pluviales.



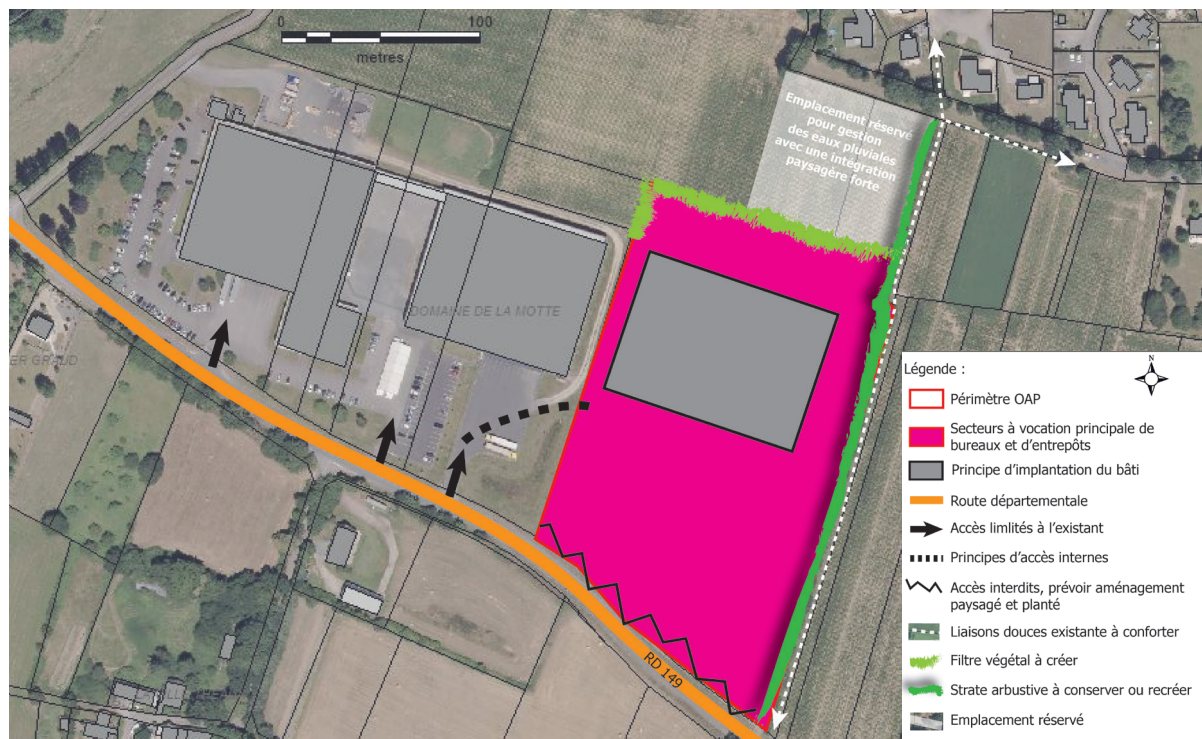
PROGRAMMATION

Secteurs à vocation principale d'activités pouvant accueillir des équipements, activités.

Surface de la zone constructible : 3 ha.

L'aménagement de la zone devra se faire dans le cadre d'une opération d'aménagement d'ensemble.

Économie d'espace: La taille des parcelles devra être adaptée aux besoins réels en bâtiments et en espaces de manœuvre. La mutualisation des parkings est encouragée.



2 - Les Orientations d'Aménagement par secteurs

N°3: Le secteur d'extension à vocation d'habitat du bourg

DESCRIPTION DU SITE

Situé en cœur de bourg, ce secteur d'une superficie de près de 1 ha, est encadré au sud-ouest par la Mairie, la salle polyvalente et la place commerciale du bourg, au nord-ouest par le tissu ancien du bourg constitué d'habitats dense en ordre continu. Sur la grande partie est, le secteur est entouré d'habitats dispersés ou de haies d'arbres de hautes tiges.

Le périmètre d'étude comprend quelques petits hangars de particuliers, des fonds de jardins et des prairies. Il est considéré comme un secteur d'extension urbaine en raison de sa superficie de près de 1 ha mais aurait aussi pu être considéré comme un secteur de densification.

Il est desservi à l'ouest par la rue de l'Oust et au nord par la rue des Ardoisières.

Du point de vue paysager, ce site en fond de parcelle offre des vues sur le clocher mais est très peu visible depuis le bourg ou le grand paysage.

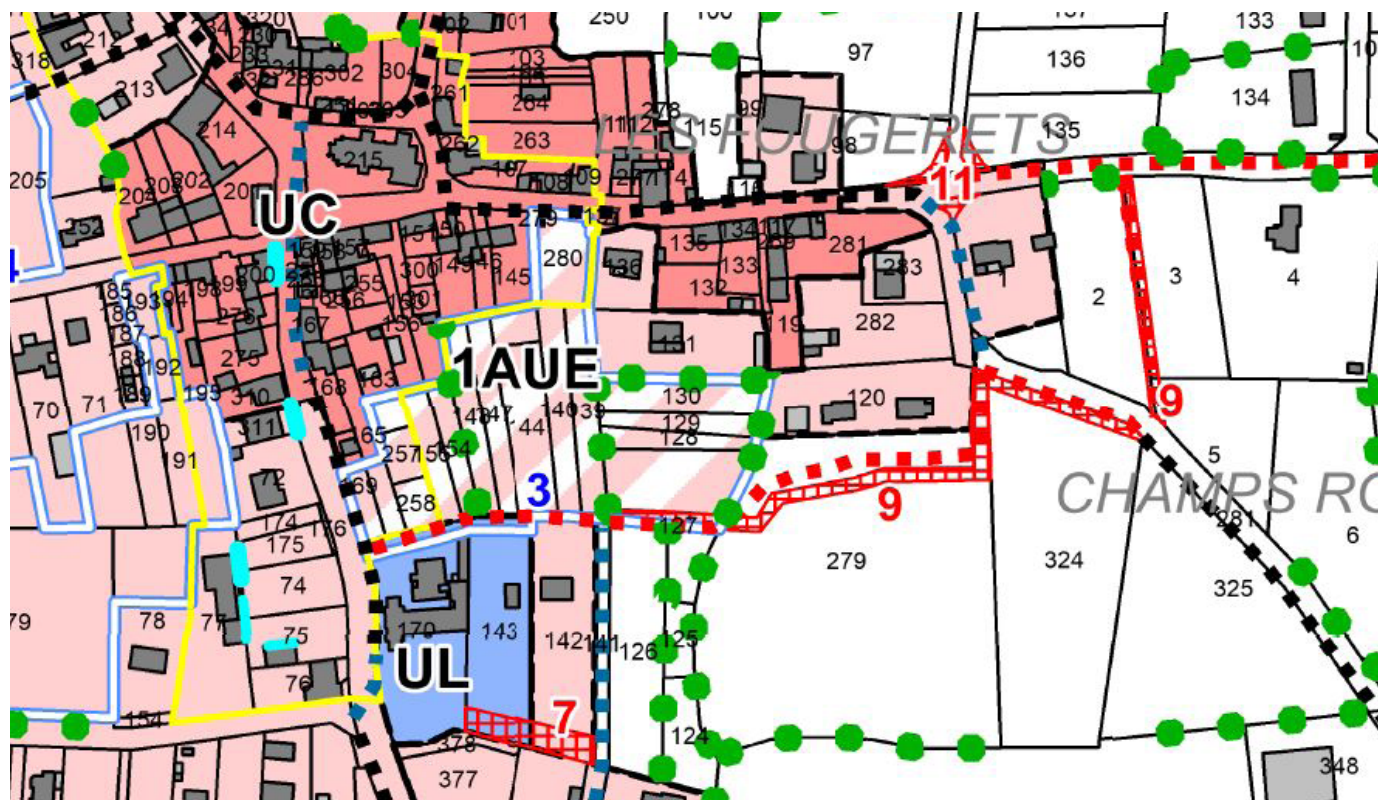
RÉSEAUX ET PENTE

- Le site est desservi par les réseaux EU, EP, AEP.
- La pente légère s'oriente vers le sud-est.
- Le site est traversé par une ligne électrique



ENJEUX / OBJECTIFS

- Renforcer l'offre de logements au plus près du bourg et des commerces.
- Favoriser le développement des déplacements doux.
- Offrir une mixité de logements.



ORGANISATION DES MOBILITÉS

Le secteur sera accessible soit par la rue de l'Oust soit par la rue des Ardoisières. L'entrée depuis la rue de l'Oust fera l'objet d'une attention particulière intégrant une réflexion combinée entre la voie d'accès au site, celle du futur parking prévu derrière la Mairie et la conservation ou recreation d'un muret en pierre. Dans le cas d'une réalisation d'une voie en impasse sur la partie est du site, sa longueur ne devra pas dépasser 40 m, un espace libre en fond d'impasse devra permettre un retournement avec manoeuvre.

Des liaisons douces irrigueront le quartier du nord au sud et d'est en ouest et seront connectées aux autres chemins.

ORIENTATIONS PAYSAGÈRES, URBAINES ET ENVIRONNEMENTALES

Les franges de l'urbanisation feront l'objet d'une valorisation paysagère en confortant la strate arbustive existante. Les autres haies repérées doivent être préservées tout en laissant la possibilité de suppression ponctuelle pour la desserte du site. Les qualités patrimoniale, paysagère et environnementale du site feront partie intégrante de la réflexion d'aménagement. Rue de l'Oust un front bâti permettra de rappeler la typologie urbaine du centre et d'accueillir des commerces ou services en RDC. L'implantation du bâti sera particulièrement traitée afin de rechercher dans la mesure du possible à recréer des coeurs d'îlots, mettre en valeur une ou des vues sur le clocher et favoriser les apports solaires. Le projet devra aussi respecter le Zonage d'assainissement des eaux pluviales.

TYPOLOGIE

Secteur à vocation principale d'habitat pouvant accueillir des équipements, commerces et activités et services compatibles avec l'habitat. La mixité des typologies d'habitat devra être recherchée afin d'offrir des logements à destination de tous types de ménages, jeunes, seniors...

PROGRAMMATION

Surface de la zone constructible : 1 ha en 2 tranches.

Densité minimum : 13 logements/ha.

L'aménagement de la zone devra se faire dans le cadre d'un schéma global d'aménagement par tranche.

L'aménagement des tranches pourra être autorisé par phase sous condition de justification de la faisabilité VRD* sur l'ensemble de la zone.

Secteurs	Surface en m ² des surfaces constructibles pour l'habitat	Minimum de logements à réaliser	Densité brute
OAP 3 T2	1400	2	14
OAP 3 T1	8600	11	13
Total	10000	13	13

Légende :

-  Périmètre OAP à vocation principale d'habitat
-  Tranche 1
-  Tranche 2
-  Liaison douce existante
-  Emplacement réservé
-  Principe de liaison douce à créer
-  Accès
-  Principe de continuité de la voie
-  Poste électrique à déplacer
-  Vue sur l'église (afin de conserver la vue, limiter l'épannelage des constructions)
-  Murets pierre à conserver ou recréer
-  Strate arbustive à conserver ou recréer
-  Création d'un front bâti (avec possibilité de commerces, services en RDC)

VRD*

Voirie Réseaux Divers



2 - Les Orientations d'Aménagement par secteurs

N°4 et 5 : Les poches de densification

DESCRIPTION DES SITES

Il s'agit de deux secteurs de densification de surface conséquente.

Le secteur n°4 de 0,68 ha situé à deux pas de l'église et du cimetière est bordé à l'est, au nord et au sud par des habitations pavillonnaires. La partie Est du site est en limite avec des fonds de jardins de l'habitat en ordre continu du bourg. Le site juxtapose aussi un secteur de renouvellement urbain où des logements pour personnes âgées ont récemment été réalisés. Un projet avec le bailleur social Bretagne Sud Habitat vient d'être réalisé sur la parcelle n° 315 (en limite Nord-Ouest du site). Le site est accessible depuis la rue des puits.

Le secteur n°5 de 0,94 ha est situé juste derrière le parking de la place de la Mairie. Ce secteur est entouré d'habitats pavillonnaires. Au sud il est bordé par un alignement de chênes d'Amérique. Le site est accessible depuis la rue des puits et la rue du domaine.

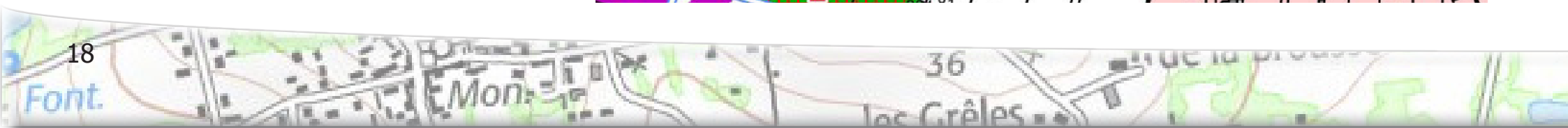
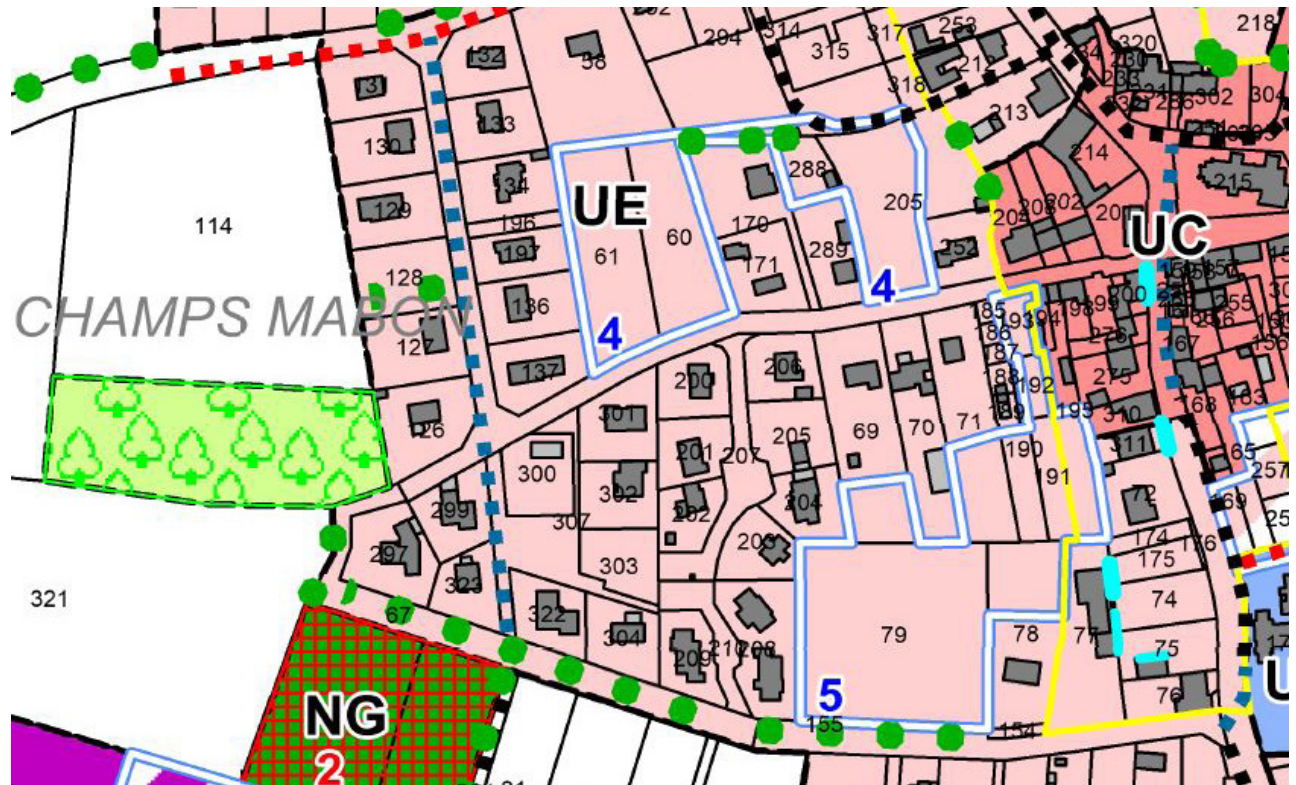
RÉSEAUX ET PENTE

- Les sites sont desservis par les réseaux.
- La pente est assez marquée et orientée sud-ouest.



ENJEUX / OBJECTIFS

- Renforcer l'offre de logements au plus près du bourg.
- Favoriser le développement des déplacements doux.



ORGANISATION GLOBALE DU SITE ET MOBILITÉ

Le secteur n°4 sera desservi par la rue des puits.

Pour les voies en impasse leur longueur ne devra pas dépasser 40 m, un espace libre en fond d'impasse devra permettre un retournement avec manoeuvre. Les liaisons douces seront créées en continuité de l'existant dans le but d'irriguer l'ensemble du site.

Le secteur n°5 : Un accès sera possible depuis la rue des puits. Depuis la rue du Domaine un seul accès sera créé afin de préserver la haie arbustive et de limiter les accès directs sur la rue.

Les liaisons douces seront créées dans le but d'irriguer l'ensemble du site. Des connexions douces est-ouest sont à trouver avec la place de la Mairie et avec le secteur pavillonnaire situé à l'ouest.

ORIENTATIONS PAYSAGÈRES ET ENVIRONNEMENTALES

La haie repérée doit être préservée tout en laissant la possibilité de suppression ponctuelle pour la desserte du site. Les qualités patrimoniale, paysagère et environnementale du site feront partie intégrante de la réflexion d'aménagement. La pente forte impose une gestion adaptée des eaux pluviales encourageant l'infiltration à la parcelle, la plantation de végétaux adaptés, la création de noues... En plus du respect des principes généraux du présent document sur la gestion des eaux pluviales le projet devra respecter le Zonage d'assainissement des eaux pluviales.

PROGRAMMATION

Secteurs à vocation principale d'habitat.

Secteur n°4 :

0,68 ha constructible
8 logements minimum

Secteur n°5 :

0,94 ha constructible
11 logements minimum

Densité minimum sur les deux secteurs: 12 logements/ha.

Secteurs n°4 et 5:

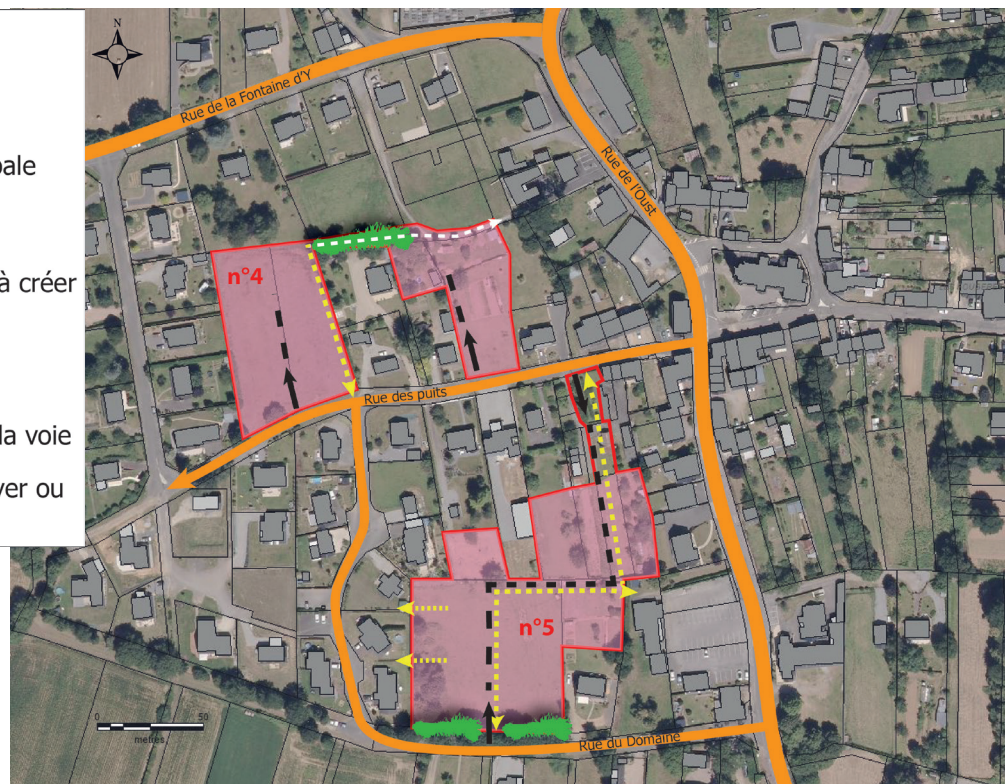
L'aménagement devra se faire dans le respect d'un schéma global d'aménagement par secteur. L'aménagement par phase pourra être autorisé sous condition de justification de la faisabilité VRD* sur l'ensemble d'un secteur concerné.

Légende :

-  Périmètre OAP
-  Secteur à vocation principale d'habitat
-  Liaison douce existante
-  Principe de liaison douce à créer
-  Liaison douce potentielle
-  Accès
-  Principe de continuité de la voie
-  Strate arbustive à conserver ou recréer

VRD*

Voirie Réseaux Divers



2 - Les Orientations d'Aménagement par secteurs

N°6, 7 et 8 : Les petits secteurs de densification

DESCRIPTION des SITES

Le secteur n°6 est situé au nord du bourg à côté du terrain de sports. La parcelle est accessible depuis la rue de L'Oust.

Le secteur n°7 est situé à proximité de l'école. Il est encadré par de l'habitat lâche et une parcelle classée agricole au coeur du secteur aggloméré. La parcelle est entretenue par un agriculteur. Il est desservi par la rue de Sainte-Anne.

Le secteur n°8 est situé à l'extrémité sud du bourg. Il est encadré par de l'habitat pavillonnaire d'un lotissement et des parcelles agricoles ouvertes sur le grand paysage. La parcelle n'est pas desservie directement par la RD 14 mais par une voie interne au lotissement qui y accède.

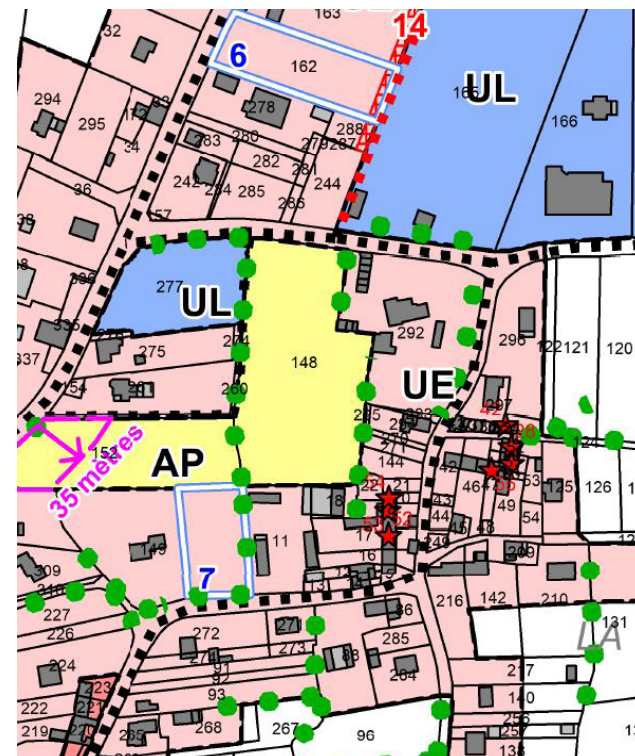
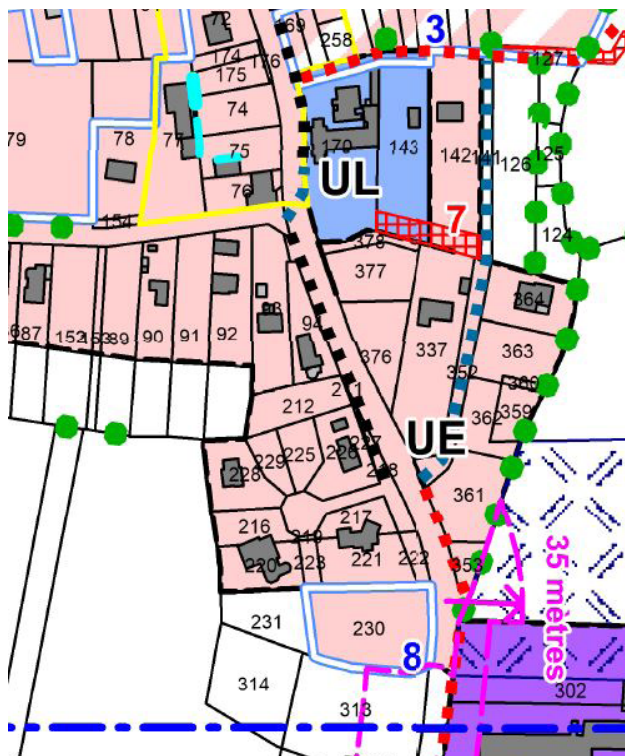
RÉSEAUX ET PENTE

- Les sites sont desservis par les réseaux.
- Les sites n°6 et n°7 ne présentent pas de fortes pentes. Le site n°8 est relativement incliné vers le sud.



ENJEUX / OBJECTIFS

- Combler les dents creuses pour limiter la consommation d'espaces agricoles.



ORGANISATION GLOBALE DU SITE ET MOBILITÉ

Un seul accès par secteur sera autorisé.

ORIENTATIONS PAYSAGÈRES ET ENVIRONNEMENTALES

L'infiltration des eaux pluviales à la parcelle doit être favorisée en plus du respect des principes généraux du présent document sur la gestion des eaux pluviales et du Zonage d'assainissement des eaux pluviales.

L'opération n°8 est située en entrée de bourg elle devra faire l'objet d'un projet qualitatif permettant une insertion architecturale et végétale de qualité.

Des haies seront constituées en frange d'urbanisation avec l'espace agricole.

PROGRAMMATION

Secteurs à vocation principale d'habitat.

Secteurs	Surface en m ² des surfaces constructibles pour l'habitat	Minimum de logements à réaliser	Densité brute
6	2900	3	10
7	2000	2	10
8	2000	2	10
Total	6900	7	10



2 - Les Orientations d'Aménagement par secteurs

N°9 : La densification du village de Saint-Jacob

DESCRIPTION des SITES

Le secteur n°9 est situé à la même latitude que le bourg mais à l'extrémité est du territoire de la commune. Il s'agit d'un village constitué. A Saint-Jacob, ont été comptabilisées presque 60 habitations, il y a eu un restaurant, un magasin d'électroménager, une chapelle. Il y a un noyau constitué en étoile, des hébergements touristiques (chambres d'hôtes) en lien avec la proximité de l'équipement touristique de l'ancienne carrière (départ de randonnées). Il comprend aussi des habitations plus dispersées le long des voies. Il est encadré par des parcelles agricoles bocagères, par des boisements au nord et par l'ancienne carrière de Saint-Jacob à la sortie est du village. Le périmètre de la zone UE est très réduit, dans le but de ne permettre les nouvelles constructions que dans la partie la plus dense du village.

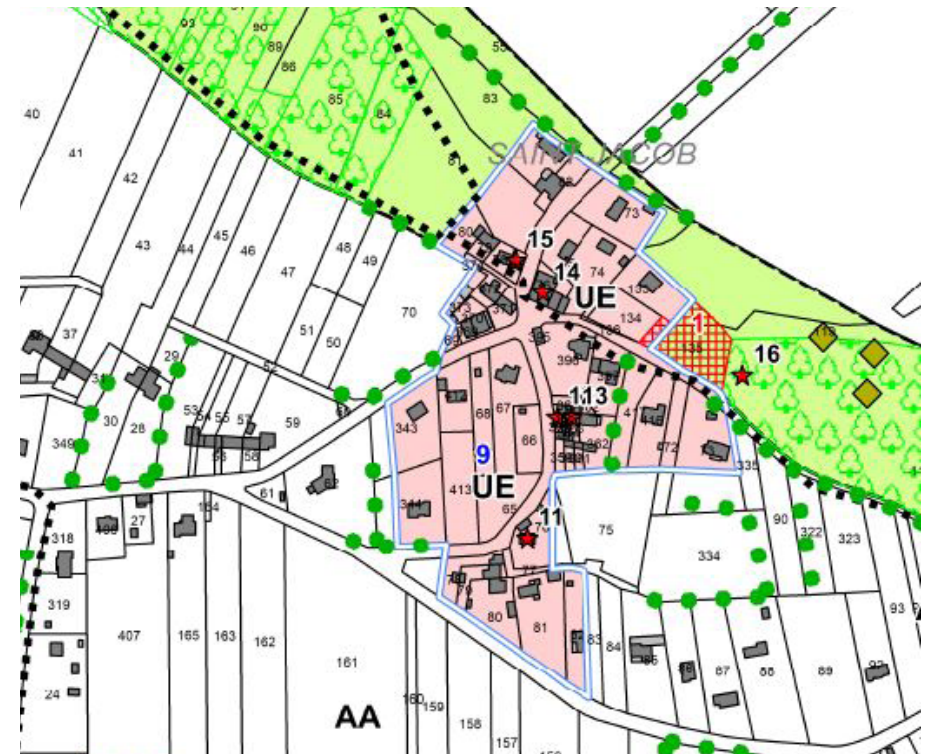
RÉSEAUX ET PENTE

- Le site est desservi par les réseaux et en assainissement non collectif.
- Le site n°9 est incliné vers le sud-ouest.



ENJEUX / OBJECTIFS

- Combler les dents creuses pour limiter la consommation d'espaces agricoles.



ORGANISATION GLOBALE DU SITE ET MOBILITÉ

Il est fortement encourager de limiter les accès nouveaux à créer sur les voies existantes lorsqu'une mutualisation est possible pour aménager les coeurs d'îlots avec un seul accès. Le non respect peut constituer un refus de l'autorisation.

ORIENTATIONS PAYSAGÈRES ET ENVIRONNEMENTALES

L'infiltration des eaux pluviales à la parcelle doit être favorisée.
Étant situé dans un hameau traditionnel la construction devra faire l'objet d'un projet permettant une insertion architecturale et végétale de qualité et respecter le cahier de recommandations et prescriptions architecturales lorsqu'il s'applique.
Des haies seront constituées en frange d'urbanisation avec l'espace agricole.

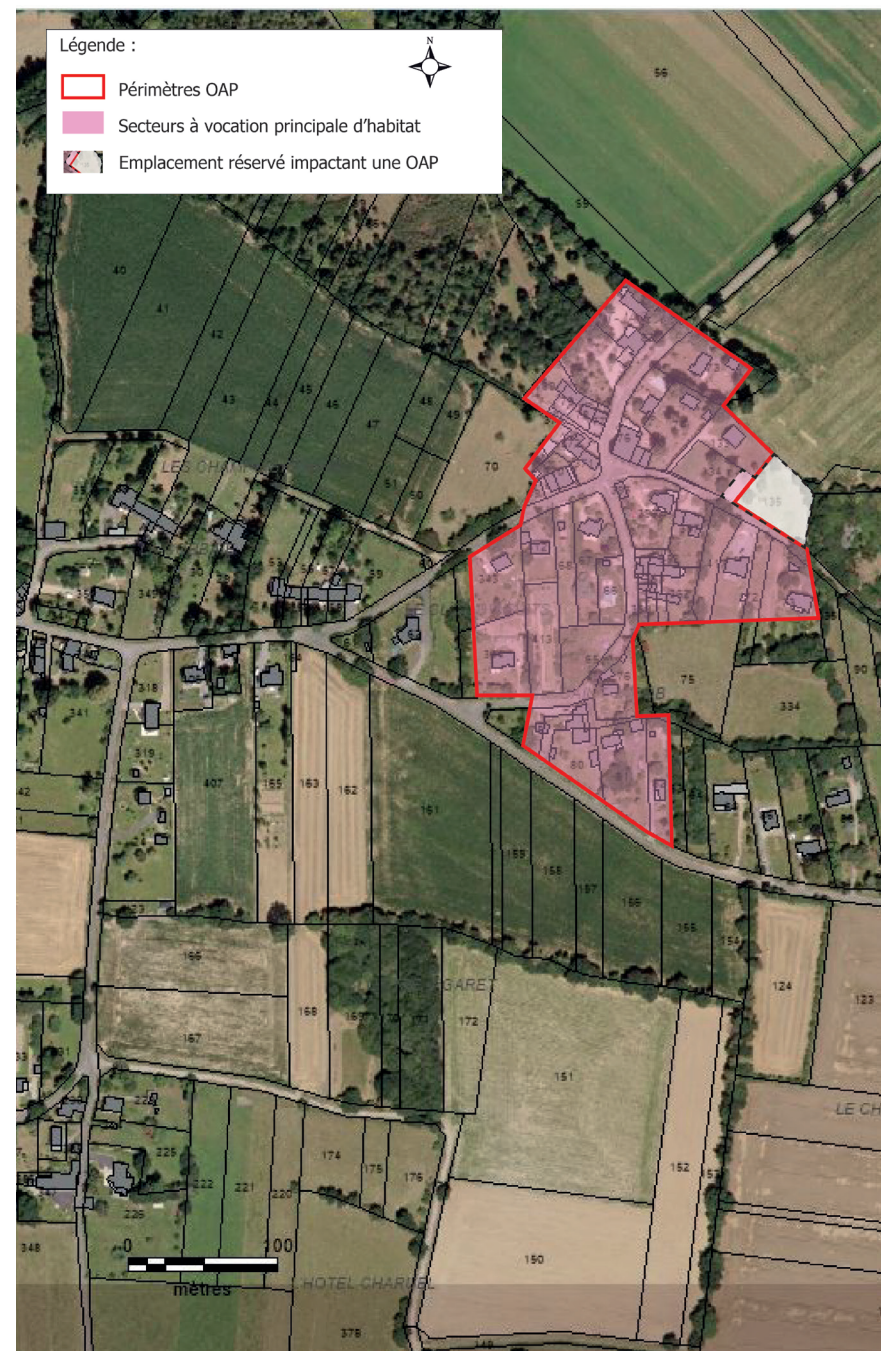
PROGRAMMATION

Secteurs à vocation principale d'habitat.

Densité: une densité minimum brute de 12 logements à l'hectare devra être respectée pour tout nouveau projet.

Dans la partie constructible il a été identifié 5700 m² en surface potentielle de densification, cela correspond à un potentiel de 7 maisons minimum.

Secteurs	Surface en m ² identifiée en potentiel de densification	Minimum de logements à réaliser	Densité brute
9	5700	7	12
Total	5700	7	12





L'ATELIER D'YS
Urbanisme - Aménagement du territoire - Environnement

<http://latelierdys.com/>
21 rue du Trèfle 35520 LA MÉZIÈRE

