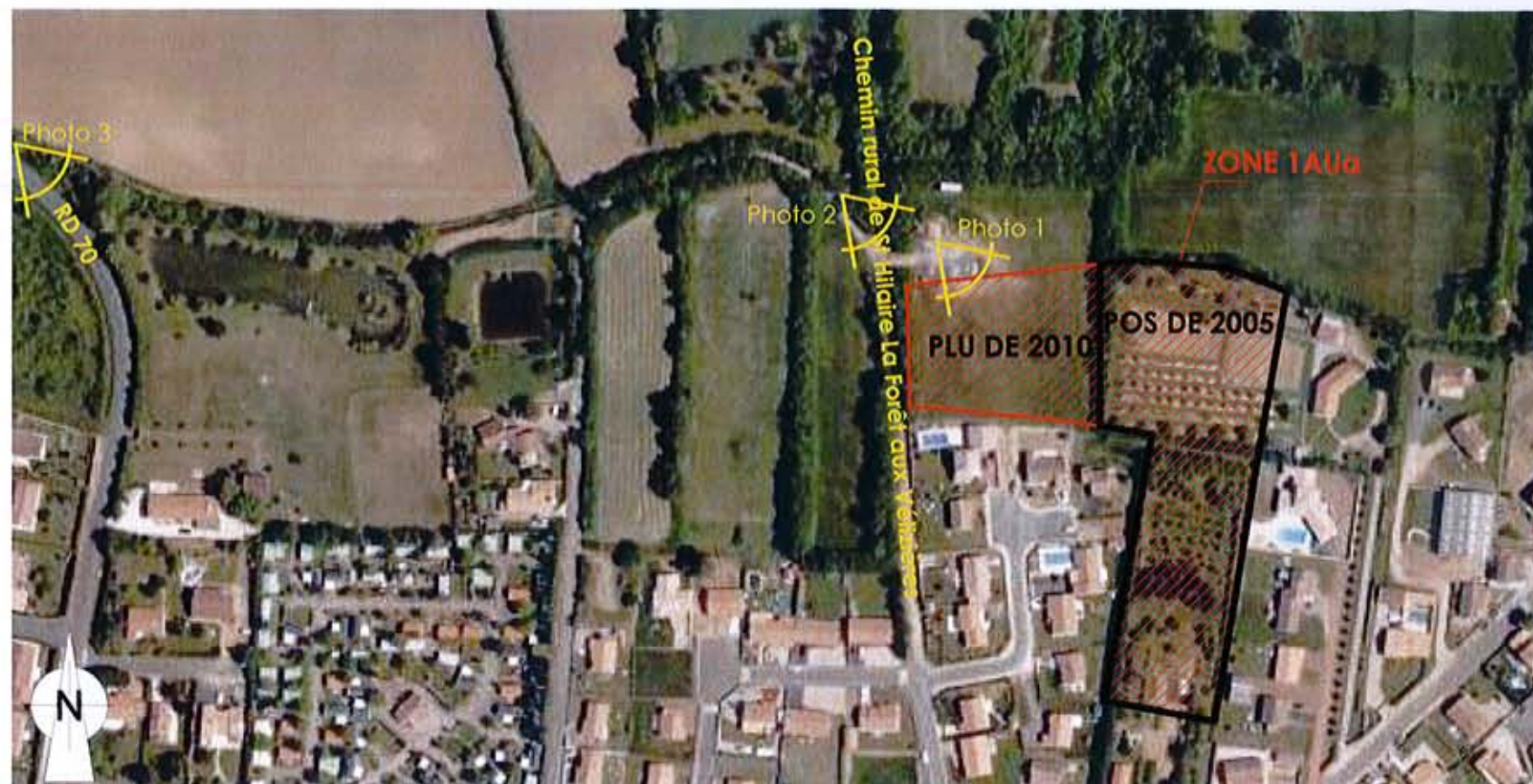


La zone 1AUa - LE TENEMENT DU BREDU ①

Situation initiale



Vue aérienne (2006)



Photo 1 depuis l'intérieur du terrain communal.



Photo 2 depuis le chemin rural de St Hilaire La Forêt aux Vélizières

Le site du Tènement de Bredu s'inscrit dans le paysage fermé de la commune. Ainsi, il bénéficie d'une frontière naturelle très lisible depuis le fond de vallée de la Grignonnière où est implantée la RD 70 (cf. photo).

Le coteau forme un écran végétal dense et ferme les perspectives sur l'urbanisation du cadran Nord du centre-bourg de SAINT HILAIRE LA FORET. Le secteur à aménager se positionne dans le cadran Nord du centre-bourg de la commune masqué par la ligne de crête boisée.

Le terrain se situe en limite du secteur Ap et en contact avec des opérations pavillonnaires récentes.

La commune est propriétaire du terrain (cadastré Section B n°266) et réalisera elle-même l'opération d'aménagement.

Le paysage

Il est inscrit dans un maillage bocager fermé. Des haies (hauteur 6 à 8 m) limitent chaque terrain rendant indépendant visuellement chaque entité. Ce secteur n'est pas visible depuis les lieux environnants.

Le relief

Il accompagne la végétation. Il montre une amplitude de 18 m entre le fond de vallée (8 m) et le sommet du coteau (26 m), (cf. coupe AA sur le terrain page 3). Le Plan Local d'Urbanisme protège le maillage bocager (article L.123-1-7° du Code de l'Urbanisme).

L'agriculture

L'activité agricole est présente sur les terrains du coteau éloignés de l'urbanisation. Les Champs au plus près de l'urbanisation sont des prairies de fauche. On ne recense pas de bâtiment d'élevage.

L'accès au terrain

Il s'effectuera par le chemin rural de St Hilaire La Forêt aux Vélizières pour la zone du Tènement du Bredu et par la Rue du Fief de l'Eglise pour la zone du Fief de l'Eglise (2AU).

Les réseaux

Les réseaux existent en limite des terrains (AEP, électricité, ...) et sont suffisamment dimensionnés pour recevoir une extension urbaine. La gestion des eaux pluviales au travers du Permis d'Aménager sera réalisée conformément à l'étude Loi sur l'Eau.

La zone 1AUa - LE TENEMENT DU BREU 1

LE PLU - ORIENTATION D'AMÉNAGEMENT

Les contraintes assujéties au site sont :

- Le maintien d'une frange naturelle pour conserver une zone tampon boisée et la création d'une zone naturelle sur le fond de la petite vallée du ruisseau de la Grignonnière.
- La reprise des protections (article L.123-1-7°) sur le maillage bocager
- Le projet de construction de résidences principales (12 à 14 logements à l'hectare).

Compte tenu de la topographie et du caractère bocager du lieu, les terrains ne seront constructibles que sur une profondeur de 50 m par rapport aux limites bâties et au droit de la rupture de pente (cf. coupe AA sur le terrain) (cf. photo, page précédente).

- Les constructions seront à RdC (3 m à l'égout ; 4,50 m au faîtage) afin que leur hauteur soit inférieure à celle des haies bocagères (6 à 8 m), (cf. photos 1 et 2)

Le projet urbain termine le cadran Nord de la commune. Dans le cadre d'une opération d'aménagement, les terrains seront immédiatement constructibles, soit 4 à 6 maisons sur la propriété communale.

Les parcelles sont actuellement en herbage, de petites dimensions et cloisonnées par la maillage bocager.

Le parcellaire s'insère dans le milieu bocager fermé. Cette entité n'est pas visible depuis les lieux environnants (silhouette arbustive marquante depuis la RD 70) (cf. photo 3).

La zone représente 1,36 hectares de terrain.

Les incidences paysagères résulteront du projet d'aménagement, il s'agit de concevoir un projet qui recherche :

- le maintien des haies limitant le parcellaire (protection L.123-1-7°),
- l'orientation privilégiée du parcellaire favorable au principe bioclimatique,
- la continuité des liaisons douces inter quartiers vers les équipements,
- la densité de 12 à 14 logements à l'hectare,
- la hauteur des constructions limitées (RdC : 3,00 m à l'égout, 4,50 m au faîtage)
- la mixité sociale intergénérationnelle,
- l'utilisation d'essences locales.

Le projet d'aménagement aura peu d'incidence sur l'environnement et sur l'agriculture.

Cependant, ce projet d'aménagement est un enjeu urbanistique, paysager et environnemental pour assurer le développement harmonieux du centre-bourg.

La volonté communale d'urbaniser seulement le centre-bourg en autorisant la constructions de quelques "dents creuses" sur le village du Rablais confère un développement cohérent et équilibré au regard du POS révisé en 2005.



Photo 3 depuis la Route Départementale n°70



Coupe AA sur le terrain - Echelle: 1/2500°

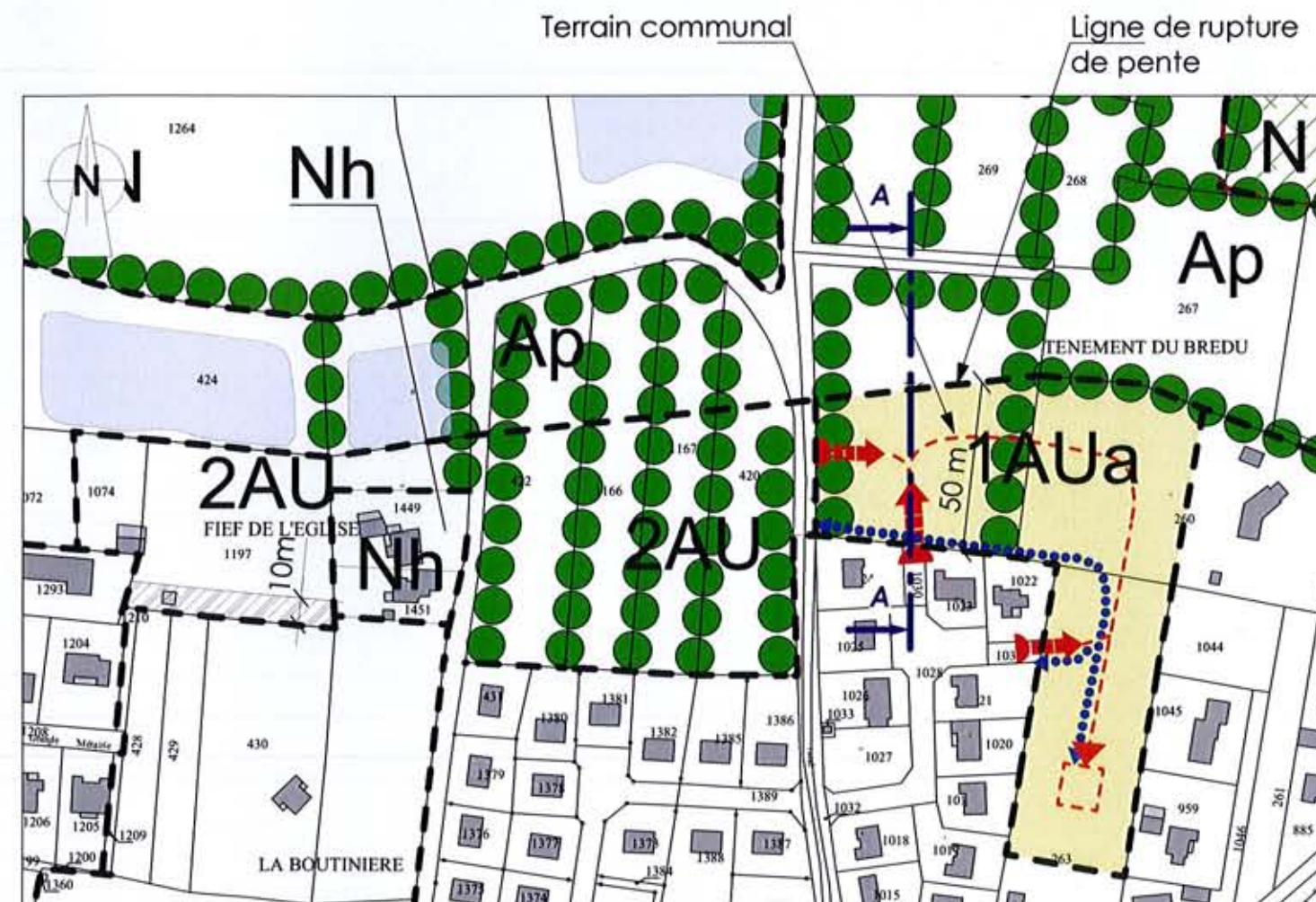


Schéma d'aménagement indicatif - Echelle: 1/2500°

LEGENDE

- Contour de zone
- Zone non aedificandi largeur 10 m (protection camping)
- 1AUa Zone d'habitat futur
- Zone humide
- Haies à protéger (article L.123-1-7°)
- Entrée principale structurante
- Voie de circulation automobile
- Cheminement piéton/cyclable