Département de Maine-et-Loire

Elaboration du **P**lan **L**ocal d'**U**rbanisme
de la commune nouvelle

LES BOIS D'ANJOU

3

ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION

Dossier d'approbation

Mars 2020

SOMMAIRE

SOMMAIRE 2
PREAMBULE 3

OAP THEMATIQUE « HABITAT » 5

INSERTION DANS LE SITE ET LE PAYSAGE 6
RENDRE ACCESSIBLE ET ORGANISER LES DEPLACEMENTS EN FAVORISANT LES MODES DOUX 6
INTRODUIRE DE LA MIXITE PAR LES FORMES URBAINES 7
ENCOURAGER LA CONSTRUCTION D'UN BATI ECONOME EN ESPACE 8
CONSTRUIRE SELON LES CRITERES BIOCLIMATIQUES 8
ASSURER UNE BONNE GESTION DE L'EAU 9
OPTIMISER LA GESTION DES ESPACES 9

OAP THEMATIQUE « ACTIVITES » 11

ARCHITECTURE DES BATIMENTS: OPTER POUR DES FORMES SIMPLES 12
ADAPTER LES VOLUMES DES BATIMENTS AUX USAGES 12
MUTUALISER ET PAYSAGER LES AIRES DE STATIONNEMENT 12
INTEGRER LES ZONES TECHNIQUES ET DE STOCKAGE 13
ANTICIPER LES BESOINS D'EXTENSION DES BATIMENTS 13
LIMITER LES SURFACES IMPERMEABILISEES 13

OAP THEMATIQUE « BIODIVERSITE » 15

MAINTENIR DES CORRIDORS ECOLOGIQUES 16
PRESERVER ET RENFORCER LES HAIES DE LA TVB 16
RENFORCER LES CONTINUITES HYDROLOGIQUES 16
ADAPTER L'ECLAIRAGE AUX ESPECES NOCTURNES 17
RENFORCER LA PERMEABILITE DES GRANDS OUVRAGES LINEAIRES 17

PROGRAMMATION DES LOGEMENTS 19

TABLEAU DE PROGRAMMATION DES LOGEMENTS ET OBJECTIFS DE MIXITE 20

OAP DE SECTEURS 21

OAP-1 – ZONE 1AUH DU CHATEAU 22
OAP-2 – ZONE 1AUH DU CLOS DE VILLIERS 26
OAP-3 – ZONE UA GRAND'RUE / CHEMIN VERT 31
OAP-4 – ZONE UB ROUTE DE BEAUFORT 37
OAP-5 – ZONE UB RUE DU PRESBYTERE 41
OAP-6 - ZONES 1AUY / 2AUY D'EXTENSION DE LA ZONE D'ACTIVITES DU CLOS DE VILLIERS 46

OAP ENTREE DE VILLE 52

REQUALIFICATION DE L'ENTREE DU BOURG DE FONTAINE-GUERIN ET VALORISATION DES LIAISONS TRANSVERSALES EST-OUEST 53

PREAMBULE

Les Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP) exposent la manière dont la collectivité désire mettre en valeur, réhabiliter, restructurer ou aménager des quartiers ou des secteurs de son territoire.

Elles sont obligatoires et doivent être établies dans le respect des orientations générales définies dans le PADD, document n°2 du PLU.

EXTRAITS DES DISPOSITIONS DU CODE DE L'URBANISME RELATIVES AUX OAP

Article L151-6 – « 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 L151-7 – « 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 aux articles L. 151-35 et L. 151-36. »

OAP THEMATIQUE

« HABITAT »

Les orientations thématiques ont pour vocation de fixer des principes généraux d'aménagement recouvrant plusieurs thématiques du PLU (paysage, déplacements, environnement, …) et pouvant intéresser l'ensemble de la collectivité. Elles définissent les objectifs visés par la collectivité et les actions à mener, publiques ou privées.

Les orientations thématiques peuvent:

➔ décliner de manière concrète des méthodes permettant de répondre aux objectifs d'aménagement durable adaptés à l'échelon local,

➔ impulser une dynamique de prise en compte d'une identité, d'atouts, d'enjeux, qui participent du projet de territoire.

Ces orientations thématiques sont opposables aux autorisations du droit des sols pour tout projet d'urbanisation d'ensemble, dans un <u>principe de compatibilité</u>. Il s'agit de principes d'aménagement communs des différents secteurs.

INSERTION DANS LE SITE ET LE PAYSAGE

- Préserver les éléments paysagers (haies, vues remarquables…) pour donner une identité aux lieux sur lesquels ils sont implantés et pour traiter les transitions avec les espaces agricoles et naturels.
- Privilégier des essences variées, locales et robustes, adaptées au contexte géographique et climatique notamment pour participer à l'entretien de la biodiversité.

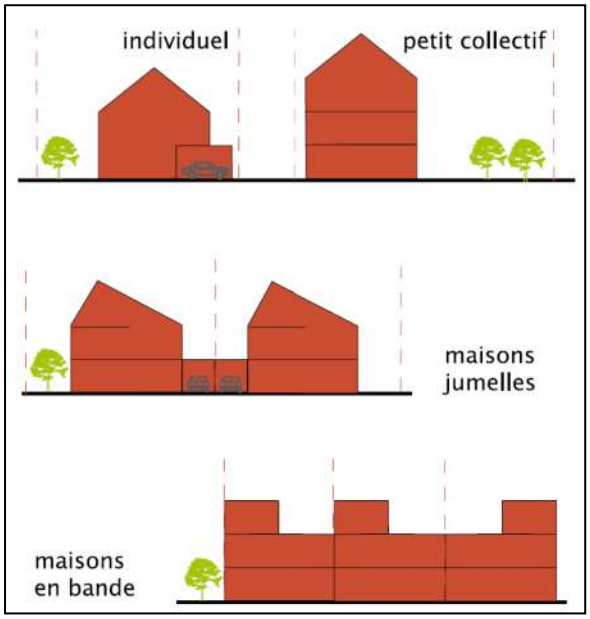
RENDRE ACCESSIBLE ET ORGANISER LES DEPLACEMENTS EN FAVORISANT LES MODES DOUX

- Penser les espaces publics (de loisirs et de circulation) comme des lieux de partage et de rencontre : hiérarchiser la trame viaire et la rattacher à celle existante en limitant, dans la mesure du possible, les voies sans issues
- Intégrer les modes doux pour encourager leur pratique vers les principaux équipements et commerces de proximité
- Réaliser l'aménagement des espaces publics avec des matériaux pérennes, nécessitant peu d'entretien et autorisant divers usages.

Exemple de cheminements doux

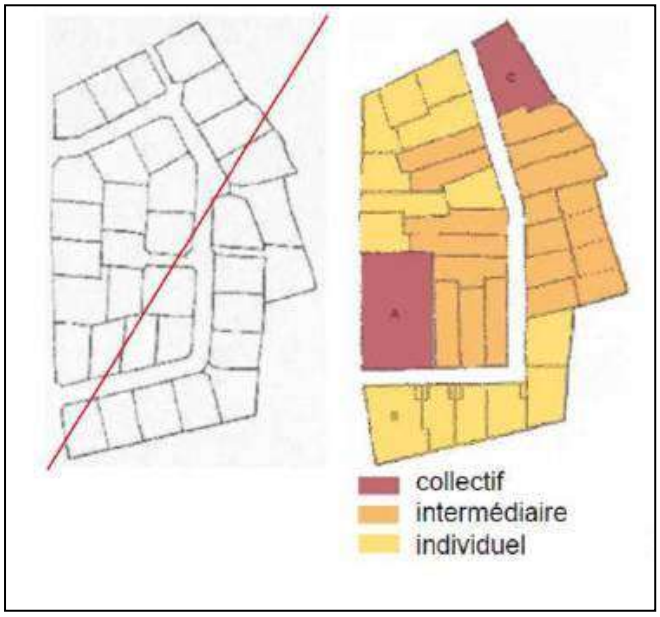
INTRODUIRE DE LA MIXITE PAR LES FORMES URBAINES

- ↳ Construire des formes urbaines diverses (habitat intermédiaire, logements individuels mitoyens…) pour dynamiser le paysage urbain et améliorer la qualité du cadre de vie en intégrant des variations dans le bâti.
- ↳ Proposer une diversité des typologies et des formes de logements pour accueillir des populations diverses et enrichir la mixité sociale de l'espace urbain.

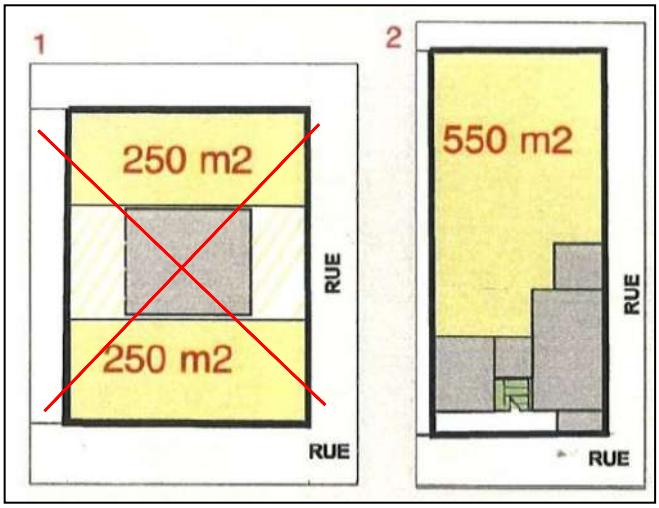


Exemples de diversité de formes urbaines.
Source : CAUE 69

Exemple d'habitat intermédiaire (Fillé – 72)



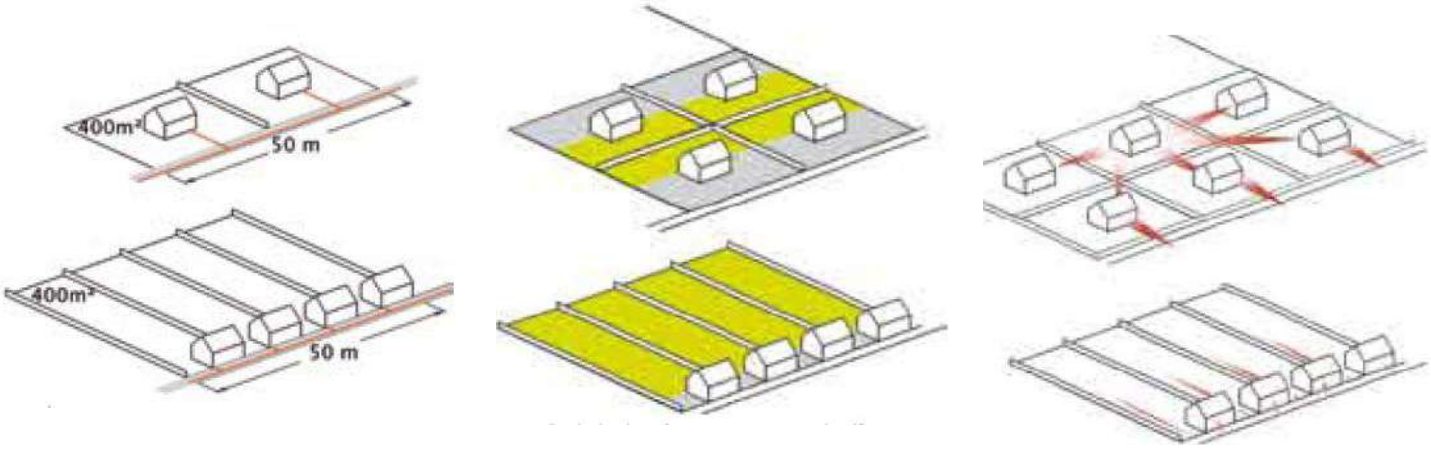
Exemple de découpage parcellaire à l'échelle d'un quartier, offrant une diversité dans la forme et la taille des parcelles



A éviter *A privilégier*
Exemples d'implantation possible du bâti en fonction de la forme de la parcelle

ENCOURAGER LA CONSTRUCTION D'UN BATI ECONOME EN ESPACE

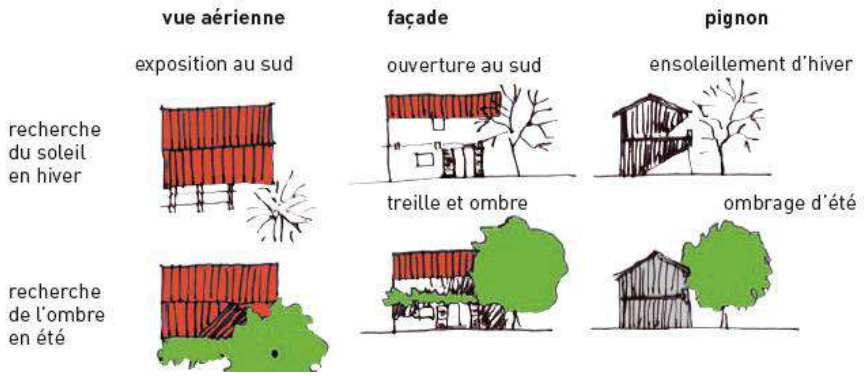
↳ Implanter les habitations en bordure de voie pour optimiser les parcelles :
- en maîtrisant mieux les vues et les vis-à-vis entre les habitations ce qui permet de plus de créer des jardins privatisés plus intimes à l'arrière,
- en limitant les surcoûts liés aux raccordements aux réseaux existants (ce qui favorise par ailleurs une meilleure qualité de l'eau grâce à la circulation dans les réseaux).

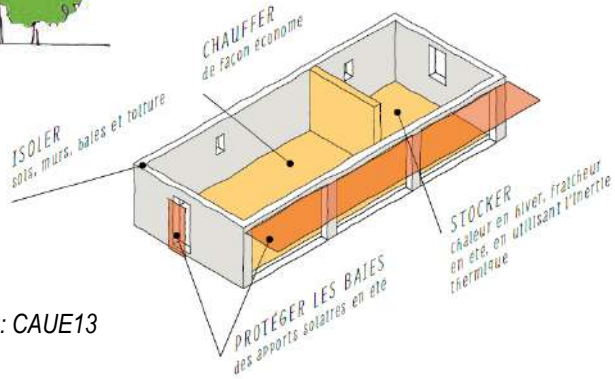


Economie des longueurs de réseaux *Optimisation des espaces verts privatifs* *Maîtrise des vues et vis-à-vis*

CONSTRUIRE SELON LES CRITERES BIOCLIMATIQUES

↳ Orientations des parcelles pour se protéger des vents dominants, pour favoriser un bon ensoleillement d'hiver…
↳ Inciter à la mise en place de mesures simples comme la mitoyenneté des habitations, également facteur d'économie d'énergie : isolation, chauffage…





Source : CAUE13

ASSURER UNE BONNE GESTION DE L'EAU

- ↳ Favoriser le cycle naturel de l'eau en limitant l'imperméabilisation des surfaces
- ↳ Mettre en œuvre des matières poreuses et drainantes dans les aménagements : stabilisés, graviers, sables, gazons… en opposé aux enrobés qui entraînent le ruissellement.
- ↳ Temporiser et stocker les eaux pluviales en utilisant les techniques alternatives : noues, …
- ↳ Limiter la consommation d'eau potable en réutilisant cette eau pour l'entretien des espaces, l'arrosage…

Exemple de noue paysagère – Zone résidentielle Azay-sur-Thouet 79 - Source: ECCE TERRA

Exemple d'allée réalisée en revêtement alvéolaire engazonné. Source: Pays de Gâtines – Parthenay

OPTIMISER LA GESTION DES ESPACES

- ↳ Les usages communs peuvent utilement être regroupés sur des espaces collectifs : stationnement, gestion des déchets…
- ↳ Pour la gestion des déchets, des aménagements pourront être dimensionnés pour permettre la pratique du tri collectif et être abordables facilement par les organismes de collecte = point de regroupement.

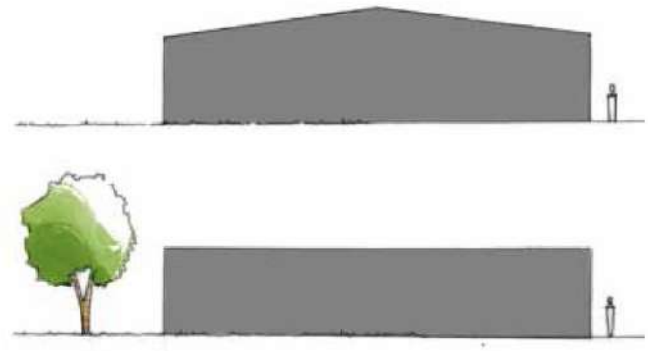
Exemple d'abri vélos et poubelles
Source: CAUE 72

OAP THEMATIQUE

« ACTIVITES »

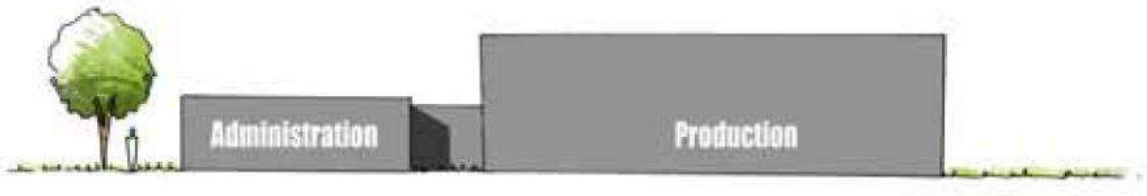
ARCHITECTURE DES BATIMENTS: OPTER POUR DES FORMES SIMPLES

Au-delà des intérêts techniques, fonctionnels et financiers, la simplicité des volumes bâtis et leurs formes contribuent à la qualité globale de la zone d'activité. Une attention particulière doit être apportée à la volumétrie des bâtiments. Les toitures en pente sont peu adaptées aux dimensions des bâtiments d'activités. Sur des bâtiments larges, il semble essentiel de privilégier les toitures terrasses ou à très faible pente qui tendent à réduire l'impact des constructions dans le paysage.



ADAPTER LES VOLUMES DES BATIMENTS AUX USAGES

Pour les entreprises qui accueillent sur leur site des activités complémentaires ne nécessitant pas les mêmes besoins en terme d'espace (accueil de la clientèle/bureaux, production/stockage...), une décomposition du programme sous la forme de plusieurs bâtiments de volumes et de gabarits différents peut permettre d'offrir une réponse architecturale en rapport avec les usages (économie de construction, d'entretien, d'énergie...),



MUTUALISER ET PAYSAGER LES AIRES DE STATIONNEMENT

En appréhendant l'offre de stationnement à une échelle plus large que celle de la seule entreprise, il est possible de mutualiser les aires de stationnement entre plusieurs activités et de centraliser le stationnement à l'échelle de la zone. Afin d'intégrer au mieux les espaces de parking, il est nécessaire également de prévoir un programme de plantations adaptées. Le choix d'un revêtement perméable s'avère également primordial dans la gestion des eaux pluviales sur place, le maintien d'une certaine biodiversité, la qualité paysagère du site…

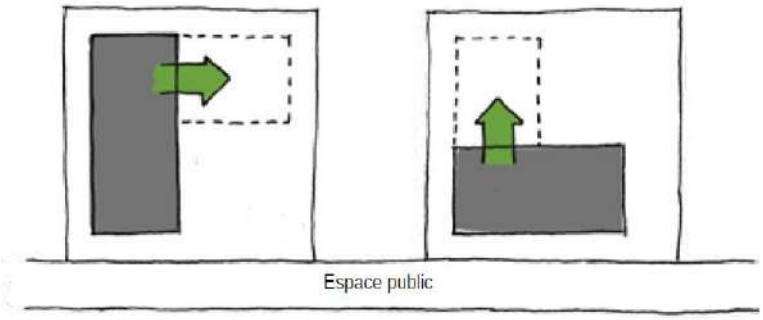
INTEGRER LES ZONES TECHNIQUES ET DE STOCKAGE

Certains espaces techniques (stockage, benne à ordures,...) sont peu valorisants. Les rendre peu visibles participe à la construction d'une image qualitative pour l'entreprise.

Exemple d'implantation d'une zone de stockage sur les arrières, non visible de l'espace public.

ANTICIPER LES BESOINS D'EXTENSION DES BATIMENTS

Les bâtiments doivent pouvoir évoluer parallèlement à l'activité de l'entreprise. De fait, il est judicieux de prendre en compte la possibilité d'extension dans la réflexion concernant le positionnement et l'orientation du bâtiment initial sur sa parcelle.



LIMITER LES SURFACES IMPERMEABILISEES

Autour des bâtiments, les sols des circulations, des zones de stockage ou des stationnements sont souvent traités avec des revêtements imperméables qui modifient le régime naturel des écoulements d'eau en surface et dans les parties superficielles du sol. Pour favoriser l'infiltration gravitaire des eaux de pluie plusieurs mesures sont à prendre :

- conserver un maximum de surfaces de sol naturel,
- concevoir l'aménagement des espaces extérieurs en cherchant à minimiser les surfaces revêtues,
- au regard des besoins, favoriser un traitement des surfaces à l'aide de revêtements poreux : roche concassée, matériau minéral stabilisé, sol enherbé, dalles alvéolaires...

OAP THEMATIQUE

« BIODIVERSITE »

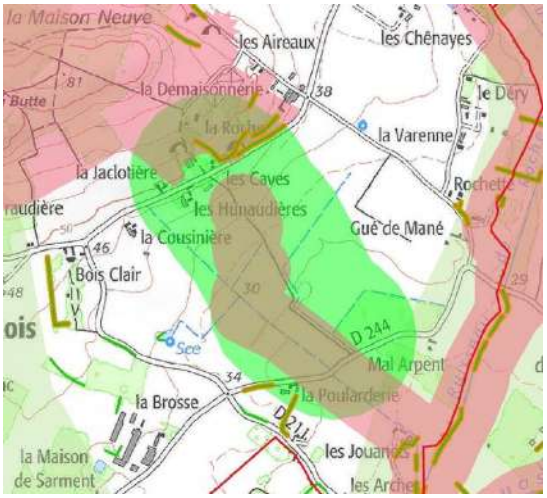
MAINTENIR DES CORRIDORS ECOLOGIQUES

Le déplacement des espèces de la faune sauvage d'un point à l'autre du territoire communal nécessite le maintien de structures paysagères favorables aux populations les plus sensibles telles que les amphibiens et reptiles, les micromammifères, certains insectes, …
La commune assure le maintien d'un réseau de continuités écologiques sous la forme d'une trame reliant les réservoirs écologiques entre eux et identifiés en particulier dans le SCOT. La commune limite les ouvrages ou les équipements qui entravent ces continuités.

Une agriculture respectueuse de la biodiversité est encouragée, notamment dans les corridors écologiques et à proximité des cours d'eau, mares et étangs, boisements, haies et prairies permanentes.

PRESERVER ET RENFORCER LES HAIES DE LA TVB

Les haies situées dans un corridor écologique font l'objet d'une préservation et d'un entretien. Des opérations de replantation sont encouragées dans les secteurs les plus démunis comme celui des « Caves » à l'est de Saint Georges-du-bois.



Zone de recréation d'une continuité verte avec plantation de haies dans le secteur des « Caves ».

RENFORCER LES CONTINUITES HYDROLOGIQUES

De nombreux seuils ont déjà été éliminés sur les cours d'eau. La commune encourage leur élimination totale, interdit leur restauration défavorable aux poissons. De même le réseau de mares et de pièces d'eau est maintenu en place pour favoriser le groupe des espèces de flore ou de faune aquatiques ou amphibies (batraciens, odonates, certains insectes ou mollusques,…).

Exemple de seuil mobile maintenu sur le Couasnon : cet ouvrage permet de s'adapter à la migration de l'ichtyofaune

ADAPTER L'ECLAIRAGE AUX ESPECES NOCTURNES

La faune nocturne, notamment les chiroptères et les rapaces (chouettes, hiboux) sont gênés dans leur déplacements par trop de lumière et fuient les zones éclairées. Ces espèces lucifuges colonisent parfois des caves souterraines ou des cavités dans les vieux arbres à proximité des éclairages publics. Il est nécessaire de respecter des principes de limitation de ces éclairages :

Eclairage des édifices publics tels que Eglises de Brion et Fontaine Guérin

- Eclairages laissant des voies de sorties dans l'ombre, supprimer les éclairages inappropriés
- Eclairages leds plus ciblés peuvent convenir sur certaines parties réduites
- Eclairages coupés une partie de la nuit ou diminués en intensité

Exemple d'éclairage impactant les chiroptères

Eclairage des voies communales

- Espacement des lampadaires de plus de 30 m
- Lampadaires basse tension au sodium, ou à diode
- Cône d'éclairage réduit

On peut également limiter les plages horaires de fonctionnement au strict nécessaire.

RENFORCER LA PERMEABILITE DES GRANDS OUVRAGES LINEAIRES

L'autoroute A85 constitue une rupture de continuité pour beaucoup d'espèces : il n'existe qu'un seul passage à sec inférieur à « La Mothaye ». Il est souhaitable d'équiper les principaux ouvrages hydrauliques de banquettes permettant le passage à sec de la petite faune d'un coté à l'autre de l'autoroute.

Passage du Couasnon sous l'A85 sans passage à sec

PROGRAMMATION DES LOGEMENTS

TABLEAU DE PROGRAMMATION DES LOGEMENTS ET OBJECTIFS DE MIXITE

Commune déléguée	N°OAP	Secteur d'OAP	Surface	Densité minimale* (logements/ha)	Nombre de logements minimum*	Objectifs chiffrés de mixité (% minimum de logements individuels groupés)
ST-GEORGES DU BOIS	1	1AUh du Château	0,8 ha	D: 15	12	Minimum 30% soit 4 logements
FONTAINE-GUERIN	2	1AUh Clos de Villiers	3 ha (surface constructible)	D: 19	57	Minimum 30% soit 17 logements
BRION	3	UA Grand'Rue / Chemin vert	1,2 ha	D: 15	18	Minimum 30% soit 5 logements
	4	UB Route de Beaufort	0,5 ha	D: 15	8	-
	5	UB Rue du Presbytère	0,16 ha	D: 20	3	-
TOTAL OAP			**5,66 ha**	**D: 17,3**	**98**	26 logements individuels groupés → soit plus de 25% de la production projetée dans les périmètres d'OAP

** Dans un rapport de compatibilité*

OAP DE SECTEURS

OAP-1 – ZONE 1AUH DU CHATEAU

ETAT DES LIEUX

Surface	Densité	Programmation de logements
0,8 hectare	minimum 15 logements à l'hectare	minimum 12 logements

- **Localisation** : les terrains se localisent au cœur du centre-bourg de Saint-Georges du Bois, sur les arrières des fronts bâtis de la rue de la Mairie (RD 259) et de la route des Rosiers (RD 59). Il s'agit d'un secteur en extension dont la position est stratégique car il est situé à proximité immédiate de la mairie (dont le parking est identifié au point de covoiturage), de la supérette et du « Drive fermier ». Le secteur est bordé à l'ouest par de l'habitat ancien, au sud et à l'est par de l'habitat pavillonnaire. Il est ouvert sur l'espace agricole en façade nord, avec la présence d'anciens poulaillers désaffectés.

- **Occupation du sol** : les terrains initialement à vocation agricole (semences) ne sont désormais plus valorisés

- **Impacts sur les activités agricoles** : les terrains ne font plus l'objet d'une valorisation agricole depuis 2018.

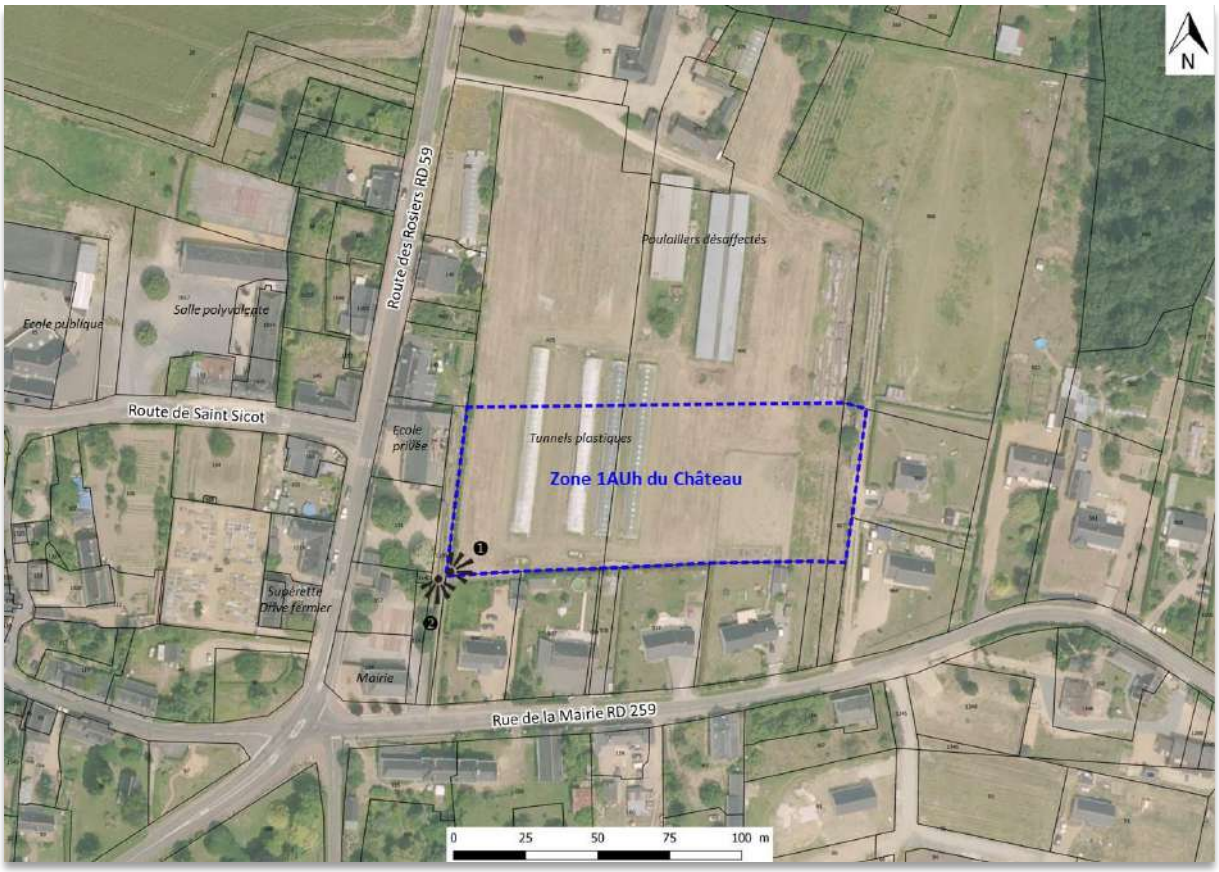
- **Relief** : le secteur est plat.

- **Accès** : le site est actuellement accessible depuis la rue de la Mairie.

- **Paysage** : de par sa position en arrières de parcelles déjà construites, le site est peu visible depuis l'espace public. Son impact paysager est donc relativement faible au sein du grand paysage.

- **Réseaux** : l'ensemble du secteur est desservi en périphérie immédiate par les réseaux d'eau et d'électricité. Le secteur est en assainissement non collectif.

Carte de situation du secteur et de localisation des prises de vue :



Photos du secteur :

❶ Vue d'ensemble de la zone.

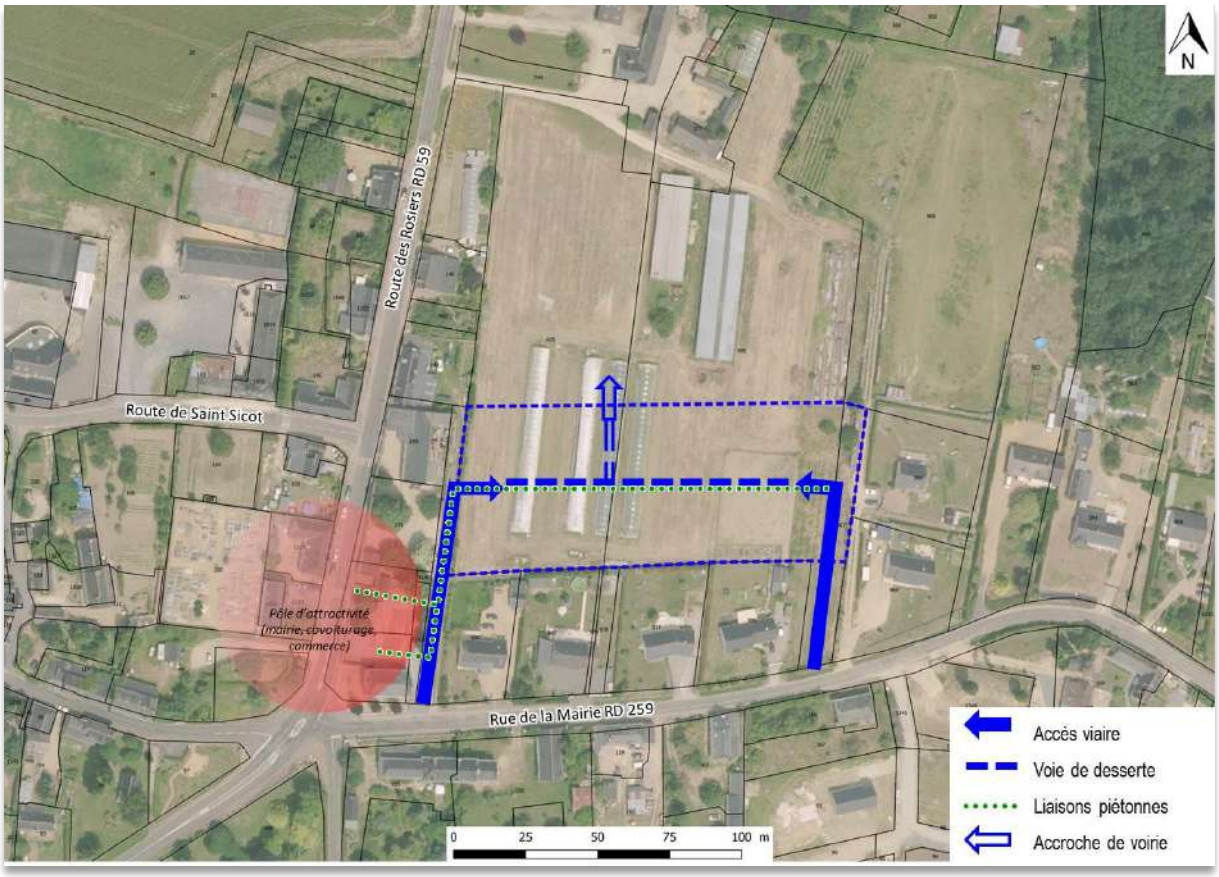
❷ Chemin d'accès à la zone, vue en direction de la rue de la Mairie (RD 259)

ENJEUX D'AMENAGEMENT

Enjeux	Réponse
Créer une zone d'urbanisation future qui recentre l'habitat sur le cœur du bourg	La localisation de la zone 1AUh du Château, bien qu'en extension du bourg, assure un recentrage des habitations sur le cœur du bourg, au plus près des équipements, commerces et services de Saint-Georges du Bois : proximité immédiate et accès directs vers la mairie et son parking (point de covoiturage), la superette, …. ainsi que vers les équipements scolaires Route de Saint Sicot. Ceci, au contraire des terrains en dents creuses localisés Chemin des Grands Pères par exemple.
Limiter la consommation d'espaces	Le secteur est soumis à une densité minimale de 15 logements à l'hectare. Ainsi, 12 logements au moins devront être réalisés sur le périmètre de la zone 1AUh.
Prévoir des accès automobiles en nombre suffisant pour assurer un bon fonctionnement urbain du futur quartier	Prévoir au moins deux accès automobiles (depuis la rue de la Mairie), reliés par une voie de desserte traversante.
Connecter le quartier au reste du bourg	Prévoir des accès et cheminements piétons vers les équipements, commerces et services du bourg.
Anticiper les extensions urbaines ultérieures et assurer une cohérence d'ensemble à long terme dans l'urbanisation du bourg	Prévoir une accroche de voirie vers le nord

PRINCIPES D'AMENAGEMENT

Schéma des principes d'aménagement



1 - PROGRAMMATION URBAINE

Dans un objectif de limitation de la consommation d'espaces, l'aménagement doit permettre la création d'au moins 12 logements sur l'ensemble du secteur d'OAP (dont au moins 4 logements en individuels groupés), afin de respecter une densité minimale de 15 logements à l'hectare.

2 - ACCES ET VOIRIE

Le secteur sera desservi par au moins deux accès voiture sur la rue de la Mairie. Des emplacements réservés pour accès sont prévus au plan à cet effet. Une voie structurante de quartier reliera ces deux accès. L'aménagement devra prévoir une accroche de voirie vers le nord pour permettre le raccordement cohérent d'une éventuelle extension urbaine à long terme.

3 - LIAISONS PIETONNES

Localisé en continuité immédiate du cœur de bourg, le futur quartier devra bénéficier de liaisons piétonnes directes vers le secteur équipements / commerces / services (mairie, aire de covoiturage, bibliothèque, dépôt de pain, Drive fermier).

OAP-2 – ZONE 1AUH DU CLOS DE VILLIERS

ETAT DES LIEUX

Surface totale du périmètre d'OAP	Surface retenue pour le calcul de la densité (exclusion des surfaces boisées au nord, à valoriser en coulée verte de l'agglomération)	Densité	Programmation de logements
3,9 hectares	3 hectares	minimum 19 logements à l'hectare	minimum 57 logements

- **Localisation** : les terrains bénéficient d'une position d'intérêt en continuité du tissu urbain existant, en appui d'un lotissement existant au nord et à proximité immédiate des équipements publics et des commerces (mairie, école). Le site s'inscrit en deuxième rideau de la RD 144. En frange sud, le site s'adosse pour partie à la zone d'activités du Clos de Villiers. En frange Est, il est délimité par la rue du Clos de Villiers qui s'ouvre sur l'espace agricole.

- **Occupation du sol** : les terrains sont actuellement occupés en prairie, sans vocation agricole. En partie nord de la zone, on note la présence de boisements d'intérêt. Côté Est, deux bois renferment une clairière centrale allongée tout particulièrement remarquable. Ces bois font écho au massif boisé de la butte de Fontaine-Guérin. Le bois côté Ouest ferme le paysage et isole la zone des riverains.

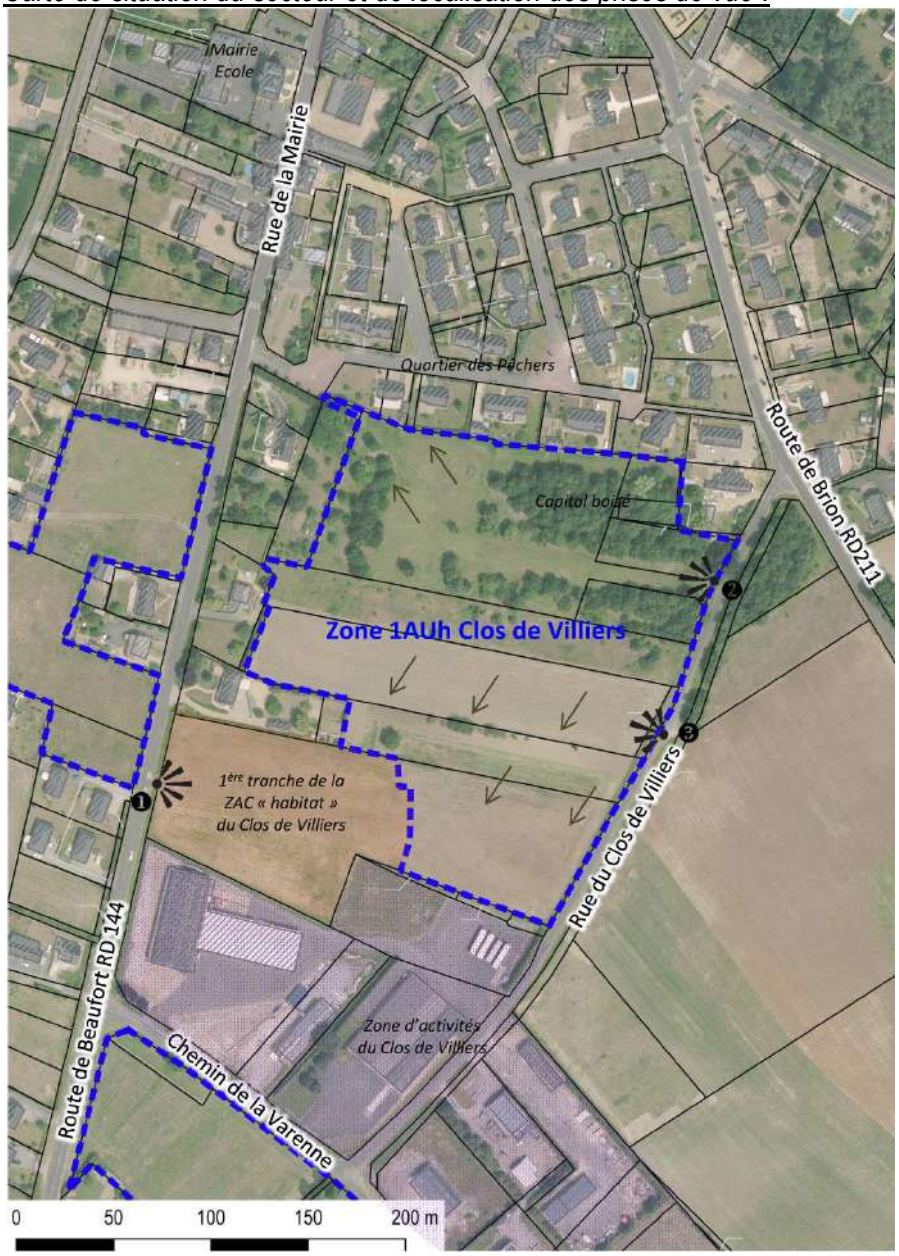
- **Relief** : la topographie est douce et régulière. Les terrains présentent une légère inclinaison du nord-est vers le sud-ouest

- **Accès** : le site est actuellement accessible depuis la première tranche du quartier du Clos de Villiers (via la RD144) et depuis la rue du Clos de Villiers formant la limite Est de la zone.

- **Paysage** : le site est peu perceptible depuis la RD144, route de Beaufort, ne laissant qu'une petite ouverture visuelle sur la première tranche du quartier du Clos de Villiers. Par contre la sensibilité paysagère du site est beaucoup plus marquée depuis la route de Brion et la rue du Clos de Villiers, dégageant un large panorama sur le site.

- **Réseaux** : l'ensemble du secteur est desservi en périphérie immédiate par les réseaux d'eau, d'électricité et d'assainissement collectif.

Carte de situation du secteur et de localisation des prises de vue :



Photos du secteur :

❶ Vue des travaux de la tranche 1 de la ZAC (oct. 2018)

❷ Clairière centrale rue du Clos de Villiers

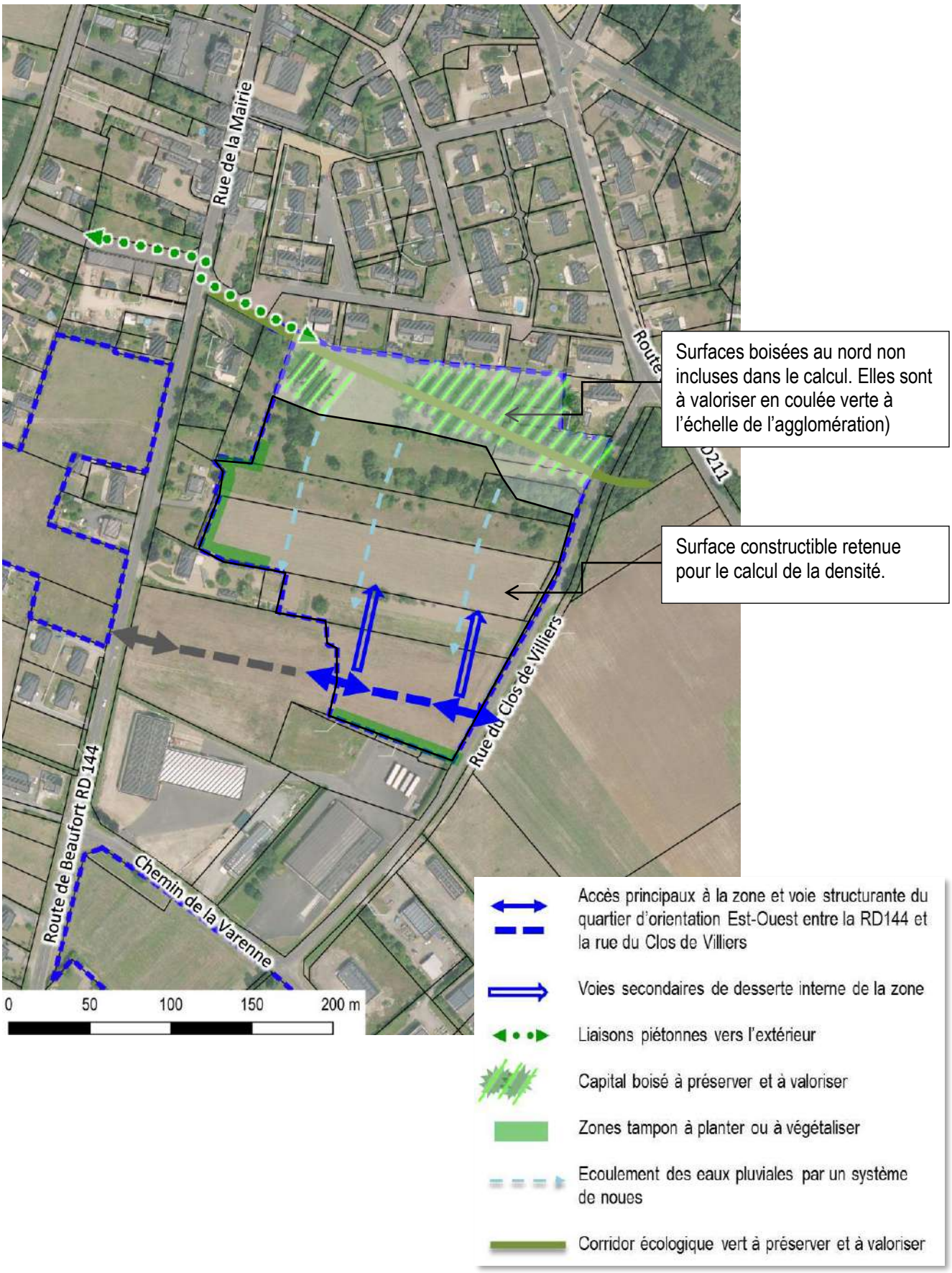
❸ Vue d'ensemble des terrains depuis la rue du Clos de Villiers

ENJEUX D'AMENAGEMENT

Enjeux	Réponse
Proposer une véritable mixité urbaine et sociale **Développer une offre diversifiée de logements permettant de répondre aux besoins de toutes les catégories sociales et de toutes les tranches d'âge**	L'aménagement devra assurer la création d'au moins 57 logements sur le périmètre d'OAP (hors surface boisées au nord) - (poursuite de la tranche 1 de la ZAC du Clos de Villiers), dont au moins 30% en individuels groupés.
Développer de nouvelles formes urbaines, respectueuses de l'environnement et du tissu urbain existant ; avec un parti d'aménagement axé sur une gestion rationnelle de l'espace pour limiter l'étalement urbain	Le secteur est soumis à une **densité minimale de 19 logements à l'hectare**, avec une typologie de logements variée à l'échelle de l'ensemble de la ZAC : habitat individuel pur et individuel groupé, logements sociaux, …
Préserver et valoriser la sensibilité paysagère et de biodiversité du site	Préserver et intégrer le patrimoine végétal existant des ensembles boisés au nord de la zone. Maintenir et valoriser cet ensemble paysager, corridor écologique vert assurant une liaison entre les réservoirs de biodiversité de la butte boisée de Fontaine-Guérin à l'est et du Couasnon à l'est.
Assurer un bon fonctionnement urbain du futur quartier **Connecter le quartier au reste du bourg** **Promouvoir les déplacements « doux »**	Créer une voie structurante et traversante d'orientation Est-Ouest entre la RD144 et le rue du Clos de Villiers, en s'appuyant sur la voirie de la première tranche de la ZAC du Clos de Villiers. Intégrer un maillage de sentes piétonnes au sein du futur quartier pour le connecter au réseau de rues et chemins communaux du reste de l'agglomération.
Prendre en compte la gestion des eaux pluviales à l'échelle de l'ensemble de la ZAC	S'appuyer sur le bassin de rétention existant et suffisamment calibré de la tranche 1 de la ZAC du Clos de Villiers pour organiser un réseau de noues paysagères dans le sens nord-sud naturel de la pente du terrain.

PRINCIPES D'AMENAGEMENT

Schéma des principes d'aménagement



1 - PROGRAMMATION ET MIXITE URBAINE

Dans un objectif de limitation de la consommation d'espaces, l'aménagement doit permettre la création d'au moins 57 logements sur l'ensemble du secteur d'OAP, afin de respecter une densité minimale de 19 logements à l'hectare (surface boisée au nord exclue du calcul). Au moins 30% des logements seront réalisés en individuels groupés.

2 - ACCES ET VOIRIE

Le secteur sera desservi par une voie structurante est/ouest en partie sud du secteur, permettant d'établir un lien interquartiers entre la route de Beaufort (RD144) et la route de Brion (RD211) – via la rue du Clos de Villiers.
Les voies secondaires de desserte, les impasses et placettes feront l'objet d'un traitement différencié et adapté à une desserte de quartier (voirie moins large, plus intimiste, …).

3 - LIAISONS PIETONNES

L'aménagement du secteur intègrera des connexions piétonnes, notamment au nord du site afin de poursuivre les itinéraires existants et densifier le maillage de cheminements piétons.

4 - TRAITEMENT PAYSAGER ET BIODIVERSITE

L'aménagement du secteur préservera les boisements recensés au nord du site en tant qu'éléments du patrimoine paysager et d'intérêt pour la faune et la flore, corridor écologique avec le massif boisé et lieu de nidification des chiroptères. Ces boisements pourront être valorisés en tant qu'espace de promenade et de loisirs du quartier, et plus largement du bourg.
Des espaces tampons plantés inconstructibles seront prévus sur le pourtour du site en contact avec la zone d'activités au sud et les fonds de parcelles bâties à l'ouest.

4 - GESTION DES EAUX PLUVIALES

La gestion des eaux pluviales sera traitée de manière douce à travers la création de noues paysagères. Le bassin de rétention principal prévu dans la tranche 1 de la ZAC, au sud du site en point bas, est calibré pour l'ensemble du futur quartier.

OAP-3 – ZONE UA GRAND'RUE / CHEMIN VERT

ETAT DES LIEUX

Surface	Densité	Programmation de logements
1,2 hectare	minimum 15 logements à l'hectare	minimum 18 logements

- **Localisation** : les terrains se localisent en partie sud du bourg ancien, entre la Grand'Rue et le Chemin Vert. Le secteur comprend les parcelles n°58-59, 61 *pour partie*, 62 et 63. Il constitue un vide urbain d'intérêt au cœur du bourg ancien.

- **Occupation du sol** : les terrains sont sans vocation agricole. Sur les parcelles n°62-63 donnant sur la Grand'Rue, on note la présence de deux bâtiments vacants. La parcelle n°61 constitue un fond de jardin enherbé avec quelques arbres fruitiers. Les parcelles n°58-59 et 62 sont enherbées /enfrichées.

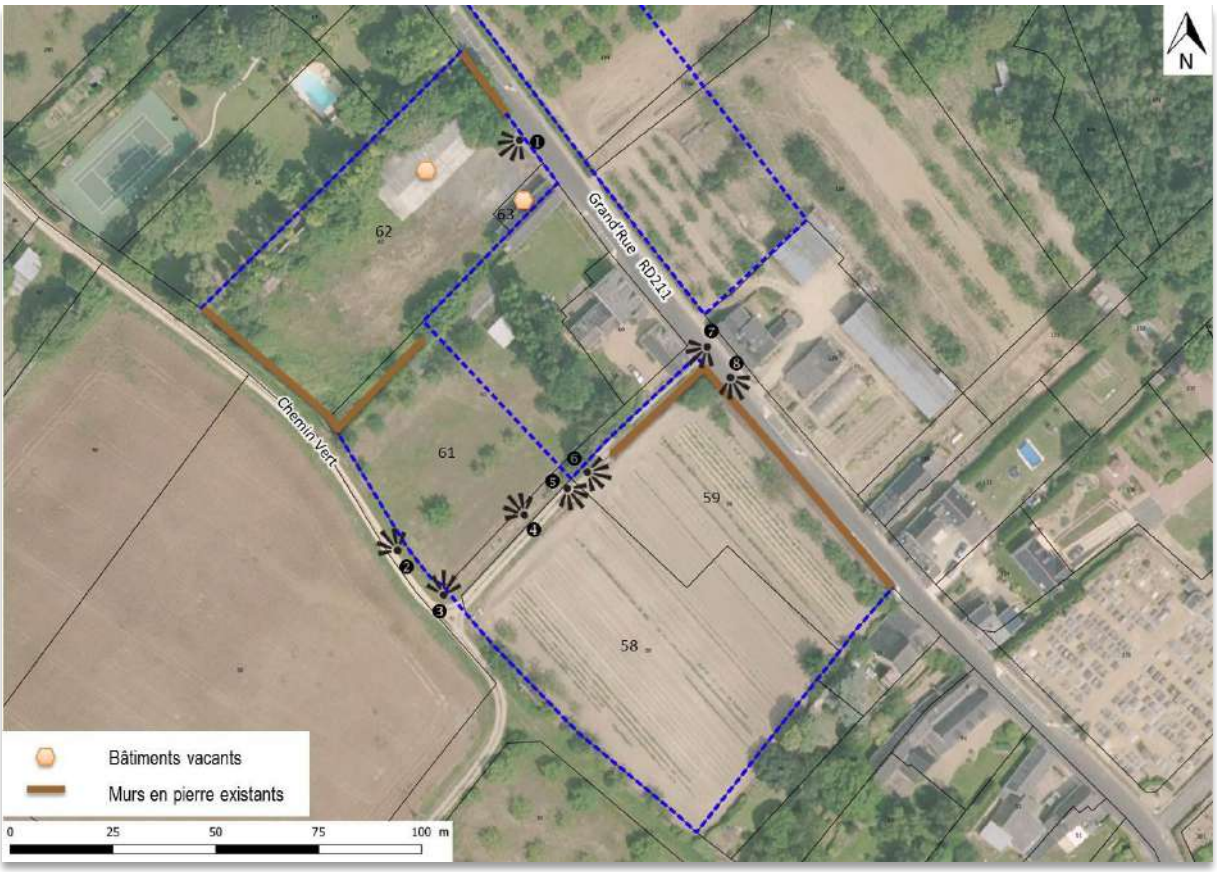
- **Relief** : le secteur est plat.

- **Accès** : le site est actuellement accessible depuis la Grand' Rue et depuis le Chemin Vert.

- **Paysage** : une partie des terrains est localisée en façade de la Grand'Rue sur la traversée d'agglomération. De ce fait le site présente une sensibilité paysagère notable. La présence d'un mur en pierre le long de la parcelle n°59 joue un rôle majeur dans l'intégration urbaine du futur quartier au sein du bourg ancien.

- **Réseaux** : l'ensemble du secteur est desservi en périphérie immédiate par les réseaux d'eau et d'électricité. Le secteur n'est actuellement pas desservi par le réseau d'assainissement collectif mais peut être desservi à terme (intégration dans le zonage d'assainissement collectif en cours d'actualisation – extension du réseau à la charge de l'aménageur).

Carte de situation du secteur et de localisation des prises de vue :



Photos du secteur :

❺

❻

❼

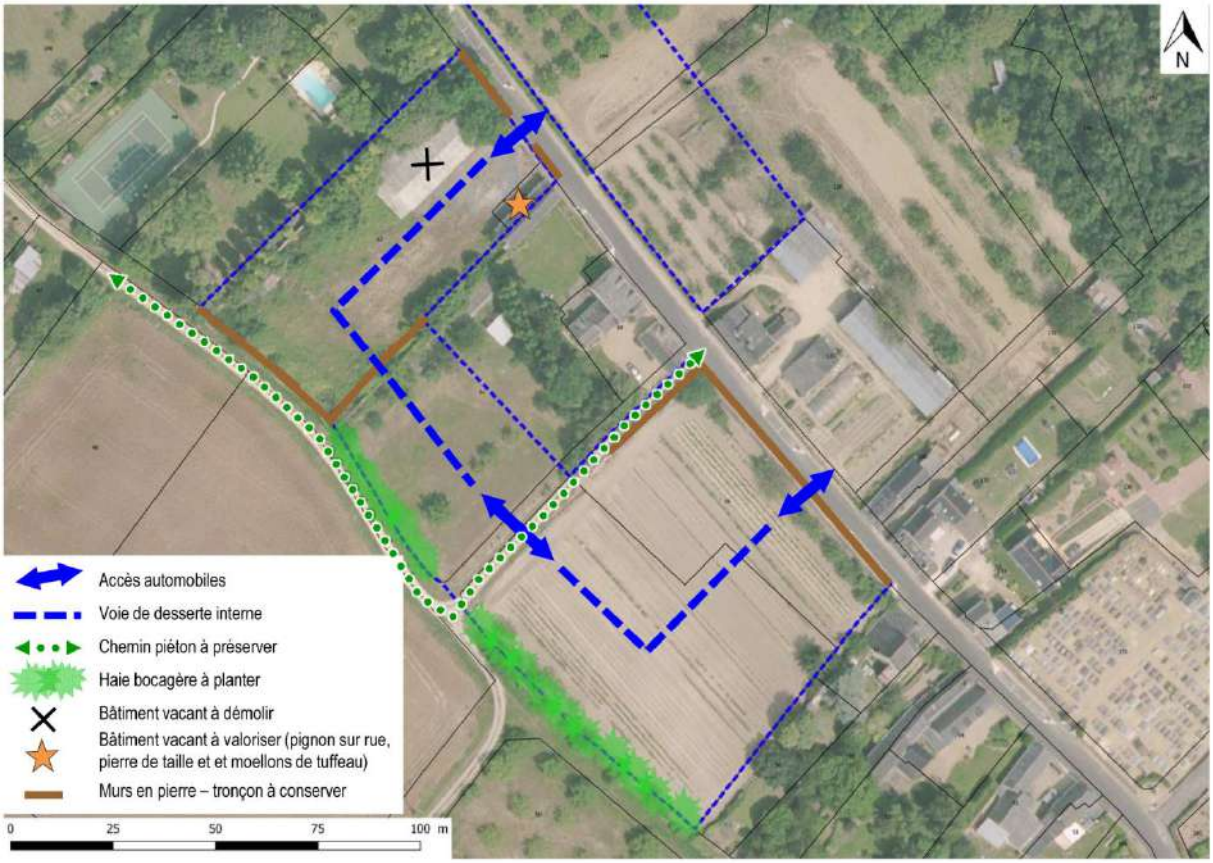
❽

ENJEUX D'AMENAGEMENT

Enjeux	Réponse
Limiter la consommation d'espaces	Le secteur est un terrain en dent creuse déjà inclus au sein de l'enveloppe urbaine de l'agglomération. Son aménagement est soumis à une densité minimale de 15 logements à l'hectare. Ainsi, 18 logements au moins devront être réalisés sur le périmètre d'OAP.
Maintenir le front bâti caractéristique du centre-bourg ancien de Brion	En façade de la Grand'Rue, l'alignement minéral sera maintenu à travers la protection et la valorisation des murs existants, identitaires du bourg ancien de Brion.
Conserver les murs en pierre identitaires du bourg	Les murs en pierre existants côté Chemin Vert ou Grand'Rue seront conservés en tant qu'éléments de patrimoine bâti et leur rôle dans l'intégration paysagère des futures constructions dans l'environnement.
Organiser les accès et voirie de façon cohérente sur l'ensemble du secteur pour l'intégrer au reste de l'agglomération	Prévoir au moins deux accès viaires pour les deux parties nord et sud du secteur, de part et d'autre du Chemin Vert, reliés par une voie de desserte interne, afin de permettre un bouclage de voirie et une organisation d'ensemble du futur quartier.
Conserver la vocation piétonne du Chemin Vert	Le Chemin Vert sera préservé en tant que tel. Seule la voie de desserte prévue pour le futur quartier pourra le traverser. Les sorties de lots sur le chemin seront interdites.

PRINCIPES D'AMENAGEMENT

Schéma des principes d'aménagement



1 - PROGRAMMATION URBAINE

Dans un objectif de limitation de la consommation d'espaces, l'aménagement doit permettre la création d'au moins 18 logements sur l'ensemble du secteur d'OAP, afin de respecter une densité minimale de 15 logements à l'hectare. L'aménagement du site pourra faire l'objet d'un phasage, par exemple de part et d'autre du Chemin Vert.

2 - ACCES ET VOIRIE – LIAISONS DOUCES

Le secteur sera desservi par au moins deux accès viaires depuis la Grand'Rue, l'un en partie nord, l'autre en partie sud. Ces deux accès seront reliés par une voie de desserte interne. Cette voie traversera le Chemin Vert pour relier les deux parties du secteur, mais le chemin conservera sa vocation piétonne.

3 - MAINTIEN DU FRONT BATI ET CONSERVATION DES MURS EXISTANTS

En façade de la Grand'Rue, l'alignement minéral sur la rue sera maintenu grâce à la préservation (et le cas échéant, la restauration) des murs en pierre existants.
Les bâtiments présents sur le site (parcelles n°62-63) sont vacants. Seul le bâtiment implanté sur la parcelle n°63 présente une qualité architecturale (implantation avec pignon à l'alignement, matériaux traditionnels : tuffeau et ardoises). A ce titre, il devra être conservé et valorisé (sauf contraintes technique démontrées). La démolition de l'autre bâtiment devra être prévue dans le cadre de l'aménagement futur du secteur.
Les murs en pierre existants et mentionnés au schéma de principes seront conservés et/ou restaurés dans le cadre de l'aménagement. Celui le long du Chemin vert, en fond de parcelle n°62, parce qu'il assure -de fait- le traitement de la lisière urbaine avec l'espace agricole attenant. Celui situé en cœur d'ilot (entre les parcelles n°61 et n°62) car il s'agit d'un élément patrimonial. Ceux le long de la Grand'Rue parce qu'ils assurent le maintien d'un front bâti.

Pour permettre la création d'accès automobiles, la création d'une ouverture dans les murs existants sera possible. Celle-ci devra être dimensionnée pour limiter l'impact sur le mur protégé tout en offrant des dimensions suffisantes pour obtenir des covisibilités adéquates afin de maintenir des conditions de sécurité satisfaisantes pour les usagers de la RD211.

OAP-4 – ZONE UB ROUTE DE BEAUFORT

ETAT DES LIEUX

Surface	Densité	Programmation de logements
0,5 hectare	minimum 15 logements à l'hectare	Minimum 7 à 8 logements

- **Localisation** : les terrains se localisent en entrée ouest du bourg de Brion, sur la route de Beaufort-en-Vallée (Rue de l'Union).

- **Occupation du sol** : les terrains sont actuellement en friche. On note la présence de quelques arbres fruitiers. Ils sont sans vocation agricole.

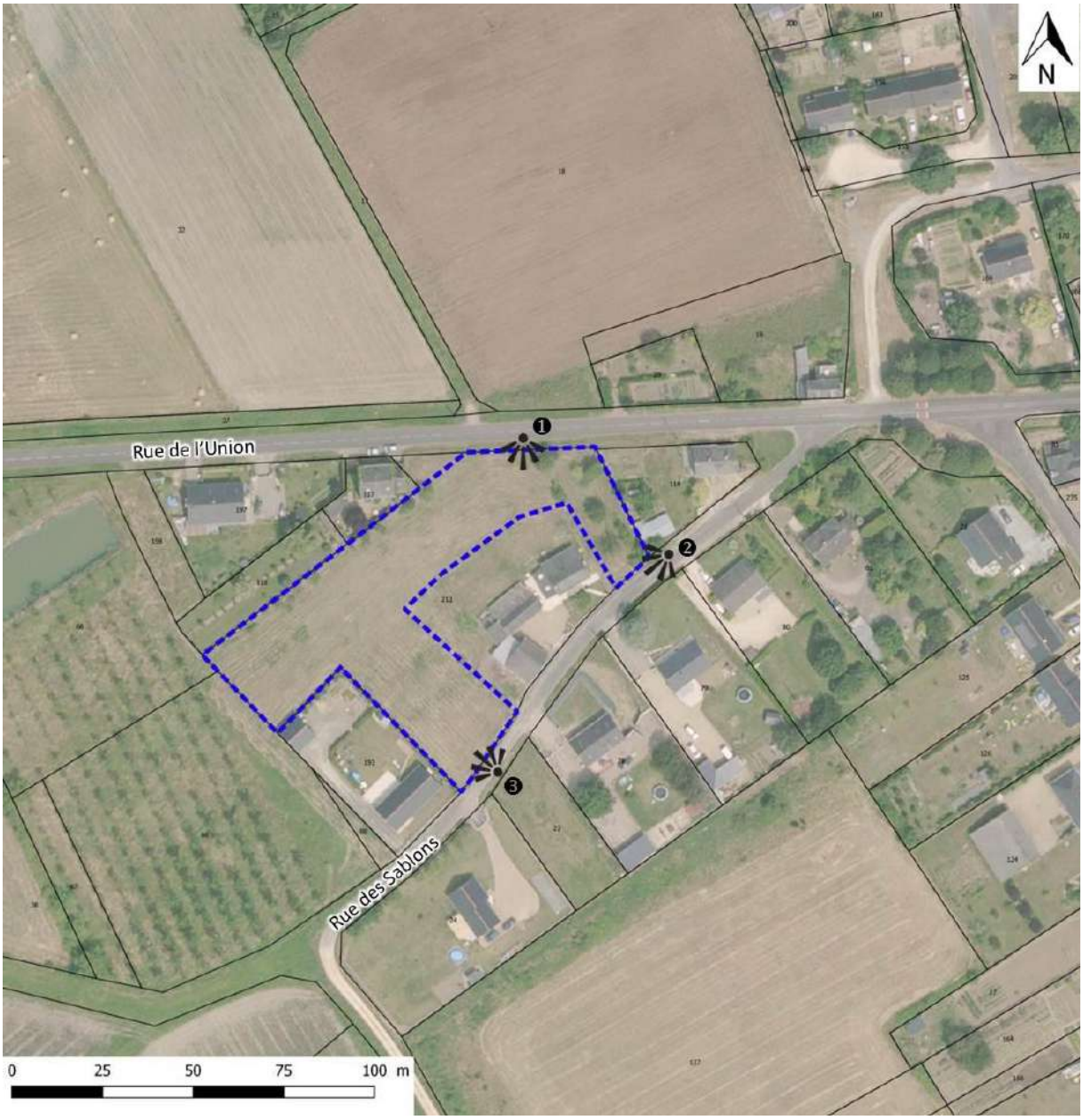
- **Relief** : le secteur est plat.

- **Accès** : les terrains sont actuellement accessibles depuis la rue de l'Union et la rue des Sablons.

- **Paysage** : une partie des terrains est localisée en façade de la rue de l'Union, qui constitue l'entrée ouest du bourg de Brion depuis Beaufort-en-Vallée. De ce fait le site présente une sensibilité paysagère notable. Côté rue des Sablons, il y a peu d'enjeux paysagers, la rue étant déjà bordée par de l'habitat pavillonnaire en façade sud.

- **Réseaux** : l'ensemble du secteur est desservi en périphérie immédiate par les réseaux d'eau et d'électricité. Le secteur n'est actuellement pas desservi par le réseau d'assainissement collectif. Sa desserte n'est pas programmée à l'heure actuelle par la Communauté de communes (secteur d'assainissement non collectif).

Carte de situation du secteur et de localisation des prises de vue :



Photos du secteur :

❶ Vue depuis la rue de l'Union

❷ Vue depuis la rue des Sablons

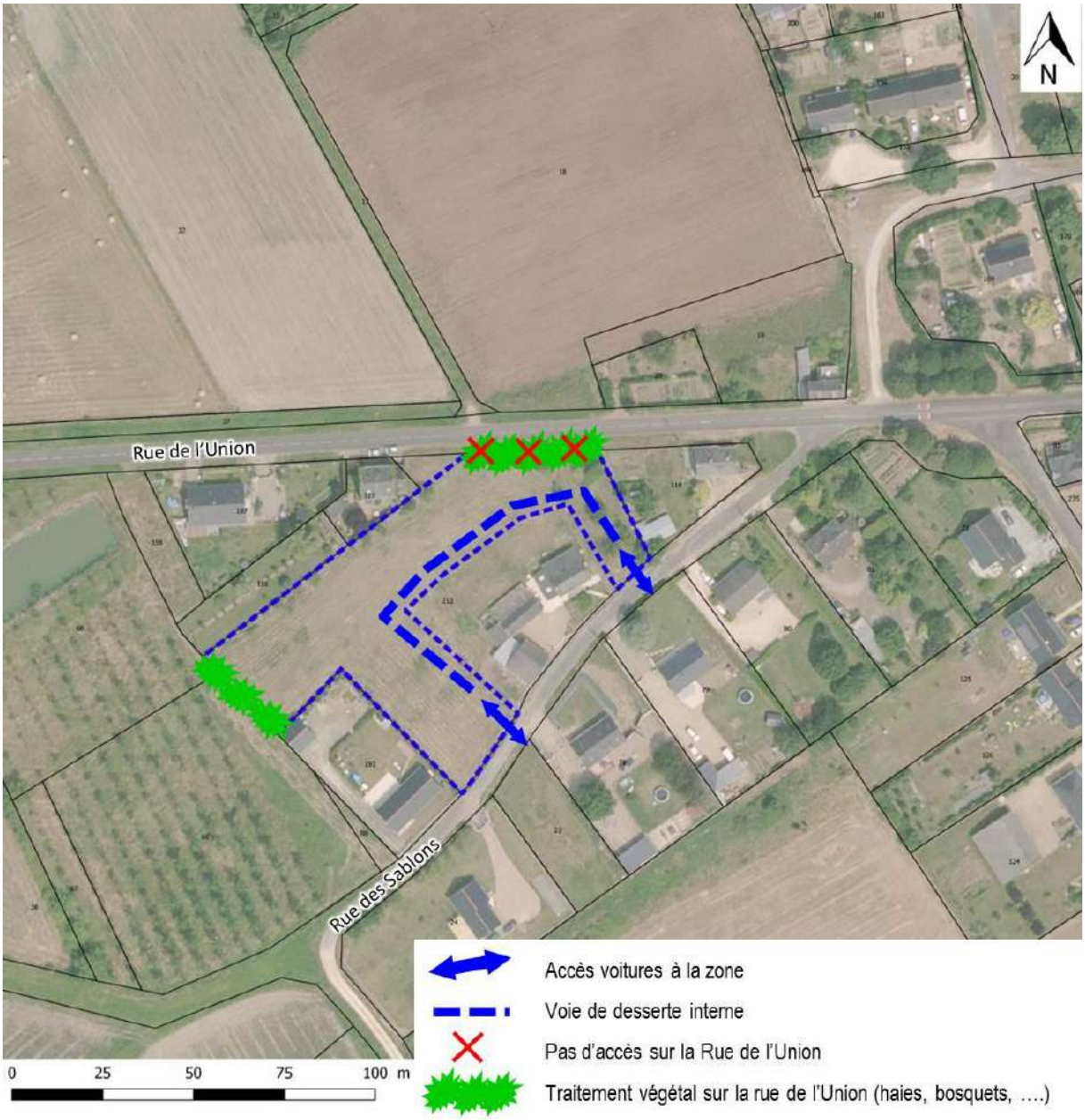
❸ Vue depuis la rue des Sablons

ENJEUX D'AMENAGEMENT

Enjeux	Réponse
Limiter la consommation d'espaces	Le secteur est un terrain en dent creuse déjà inclus au sein de l'enveloppe urbaine de l'agglomération. Son aménagement est soumis à une densité minimale de 15 logements à l'hectare. Ainsi, 8 logements au moins devront être réalisés sur le périmètre d'OAP.
Traitement de l'entrée de bourg depuis Beaufort-en-Vallée (Rue de l'Union)	Garantir un traitement végétal de la façade sur la rue de l'Union
Organiser les accès et voirie en nombre suffisant pour assurer un bon fonctionnement du futur quartier	Prévoir au moins deux accès viaires reliés par une voie de desserte interne, afin de permettre un bouclage de voirie et une organisation d'ensemble du futur quartier.

PRINCIPES D'AMENAGEMENT

Schéma des principes d'aménagement



1 - PROGRAMMATION URBAINE

Dans un objectif de limitation de la consommation d'espaces, l'aménagement doit permettre la création d'au moins 8 logements sur l'ensemble du secteur d'OAP, afin de respecter une densité minimale de 15 logements à l'hectare.

2 - ACCES ET VOIRIE

Le secteur sera desservi par au moins deux accès viaires depuis la rue des Sablons. Ces deux accès seront reliés par une voie de desserte interne au futur quartier. Aucun nouvel accès ne sera créé sur la rue de l'Union.

3 - INTEGRATION PAYSAGERE

Le long de la rue de l'Union ainsi qu'en limite ouest du secteur, des plantations seront réalisées, sous forme de haies bocagères, de bosquets, … constituant les fonds de parcelles.

OAP-5 – ZONE UB RUE DU PRESBYTERE

ETAT DES LIEUX

Surface	Densité	Programmation de logements
0,16 hectare	minimum 20 logements à l'hectare	minimum 3 logements

- **Localisation** : les terrains se localisent en partie nord de l'agglomération, face au secteur des « Faux Quartiers ». Les terrains sont localisés à l'angle de la Rue du Presbytère et de la Rue de la Geôle.

- **Occupation du sol** : les terrains sont actuellement enherbés (prairie de fauche). Les terrains sont sans vocation agricole. On note la présence de caves en fond de parcelle (hors périmètre d'OAP)

- **Relief** : le terrain est légèrement en surplomb par rapport à la voie.

- **Accès** : le terrain est actuellement accessible depuis la rue du Presbytère et la rue de la Geôle.

- **Paysage** : les terrains sont situés en continuité immédiate des secteurs des Faux Quartiers et de La Geôle, secteurs de la commune qui se caractérisent par leur ambiance champêtre et verdoyante, mais également localisés face à l'ensemble patrimonial de l'ancien presbytère. De ce fait la sensibilité paysagère du site est remarquable.

- **Réseaux** : l'ensemble du secteur est desservi en périphérie immédiate par les réseaux d'eau et d'électricité. Le secteur n'est actuellement pas desservi par le réseau d'assainissement collectif mais peut être desservi à terme (intégration dans le zonage d'assainissement collectif en cours d'actualisation – extension du réseau à la charge de l'aménageur).

Carte de situation du secteur et de localisation des prises de vue :

Photos du secteur :

❶ et ❷ Angle rue de la Geôle / rue du Presbytère

❸ Rue du Presbytère

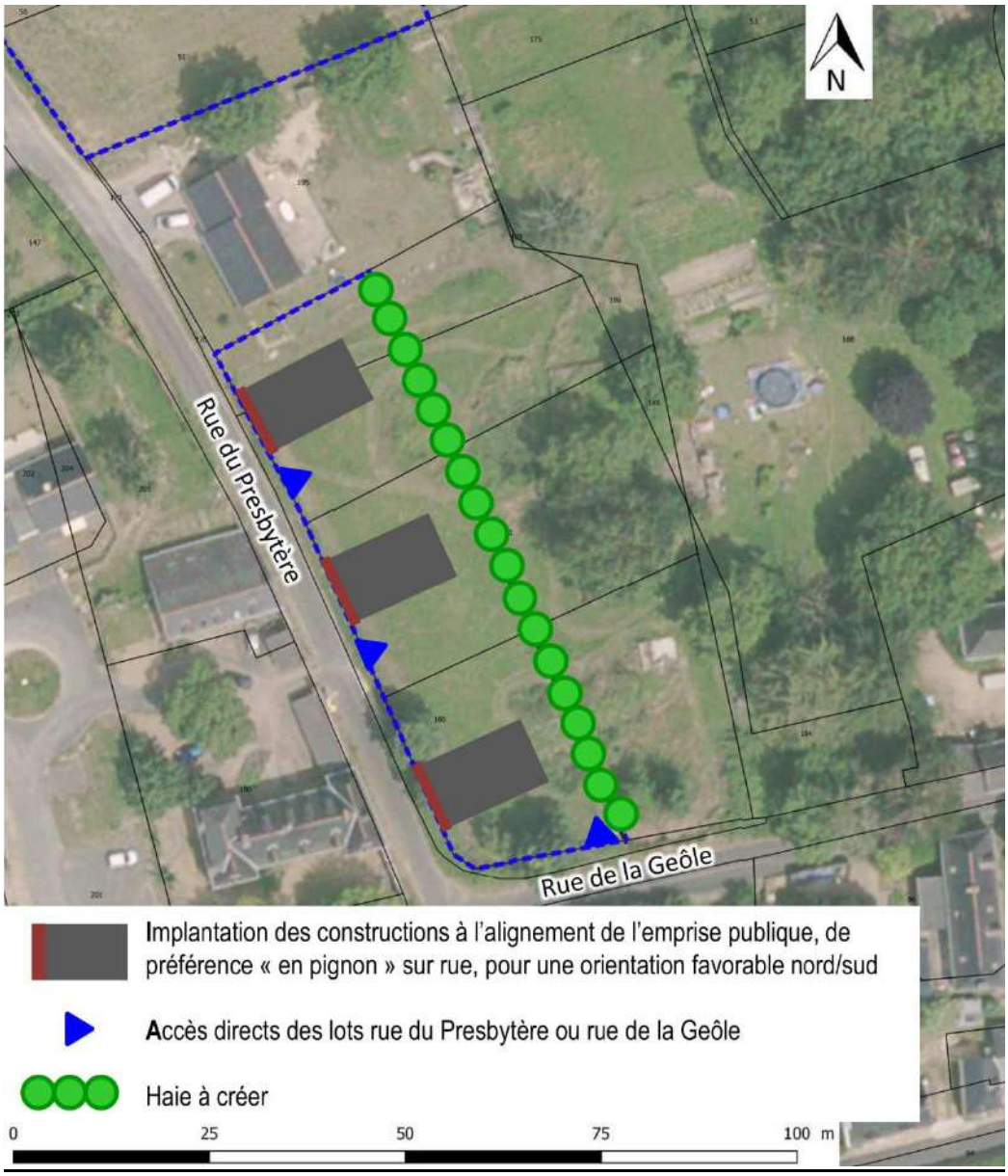
Ensemble patrimonial du presbytère face au secteur

ENJEUX D'AMENAGEMENT

Enjeux	Réponse
Limiter la consommation d'espaces	Le secteur est situé en continuité du cœur de bourg et tend à relier une habitation isolée à l'est de la rue du presbytère. Son aménagement est soumis à une densité minimale de 20 logements à l'hectare. Ainsi, 3 logements au moins devront être réalisés sur le périmètre d'OAP.
Favoriser une orientation nord/sud des constructions face à l'enjeu d'économies d'énergies	Les constructions seront implantées majoritairement dans le sens nord-sud, préférant ainsi un modèle de « pignon sur rue » par rapport à la rue du Presbytère.
Respecter le caractère patrimonial de l'ancien Presbytère	Les constructions nouvelles devront assurer la création d'un front bâti, de par leur implantation en pignon, en limite de l'emprise publique. Ceci en écho à l'organisation de l'ensemble patrimonial du Presbytère qui fait face au secteur.
Prendre en compte la proximité de cavités souterraines abritant des chiroptères	Prévoir un dispositif en fond de parcelle permettant de limiter l'impact des nouvelles constructions notamment en termes de luminosité

PRINCIPES D'AMENAGEMENT

Schéma des principes d'aménagement



1 - PROGRAMMATION URBAINE

Dans un objectif de limitation de la consommation d'espaces, l'aménagement doit permettre la création d'au moins 3 logements sur l'ensemble du secteur d'OAP, afin de respecter une densité minimale de 20 logements à l'hectare.

2 - ACCES ET VOIRIE

La création d'accès directs des lots est libre sur la rue du Presbytère et/ou la rue de la Geôle.

3 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS

Les constructions seront implantées à l'alignement de l'emprise publique, en « pignon sur rue » par rapport à la rue du Presbytère, afin de respecter une orientation favorable nord-sud, mais aussi afin de valoriser et respecter l'organisation architecturale de l'ensemble bâti du Presbytère.

4- ENJEU DE PRESERVATION DES CHIROPTERES

Une haie constituée d'arbres de haut jet et d'arbustes d'essences locales sera plantée et devra présenter une densité suffisante (à terme) pour limiter l'impact de la luminosité des constructions sur les chiroptères.

OAP-6 - ZONES 1AUY / 2AUY D'EXTENSION DE LA ZONE D'ACTIVITES DU CLOS DE VILLIERS

ETAT DES LIEUX

Zone	Surface	Programmation
1AUy	0,8 hectare	A court terme (dans le cadre des orientations du SCoT sur la période 2015-2025)
2AUy	0,4 hectare	A long terme (après 2025)

- **Localisation** : les terrains se localisent en entrée du bourg de Fontaine-Guérin, sur la RD144. Ils sont en continuité immédiate avec l'actuelle zone d'activités du Clos de Villiers, le long du chemin de la Varenne.

- **Occupation du sol** : les terrains sont actuellement des terres exploitées à vocation agricole (prairies temporaires)

- **Impacts sur les activités agricoles** :

  - Le terrain en bordure de la RD144 (parcelle n°146) est actuellement exploité par le GAEC de La Brosse dont le siège se localise à Saint-Georges du Bois (bovins-lait et grandes cultures). Une partie des terrains est actuellement en prés, occupés par des chevaux.

  - Les terrains plus à l'est (parcelle n°73) sont actuellement exploités par le GAEC de La Maison Neuve dont le siège se localise à Fontaine-Guérin (bovins-lait).

  Il s'agit dans les deux cas de parcelles irriguées.

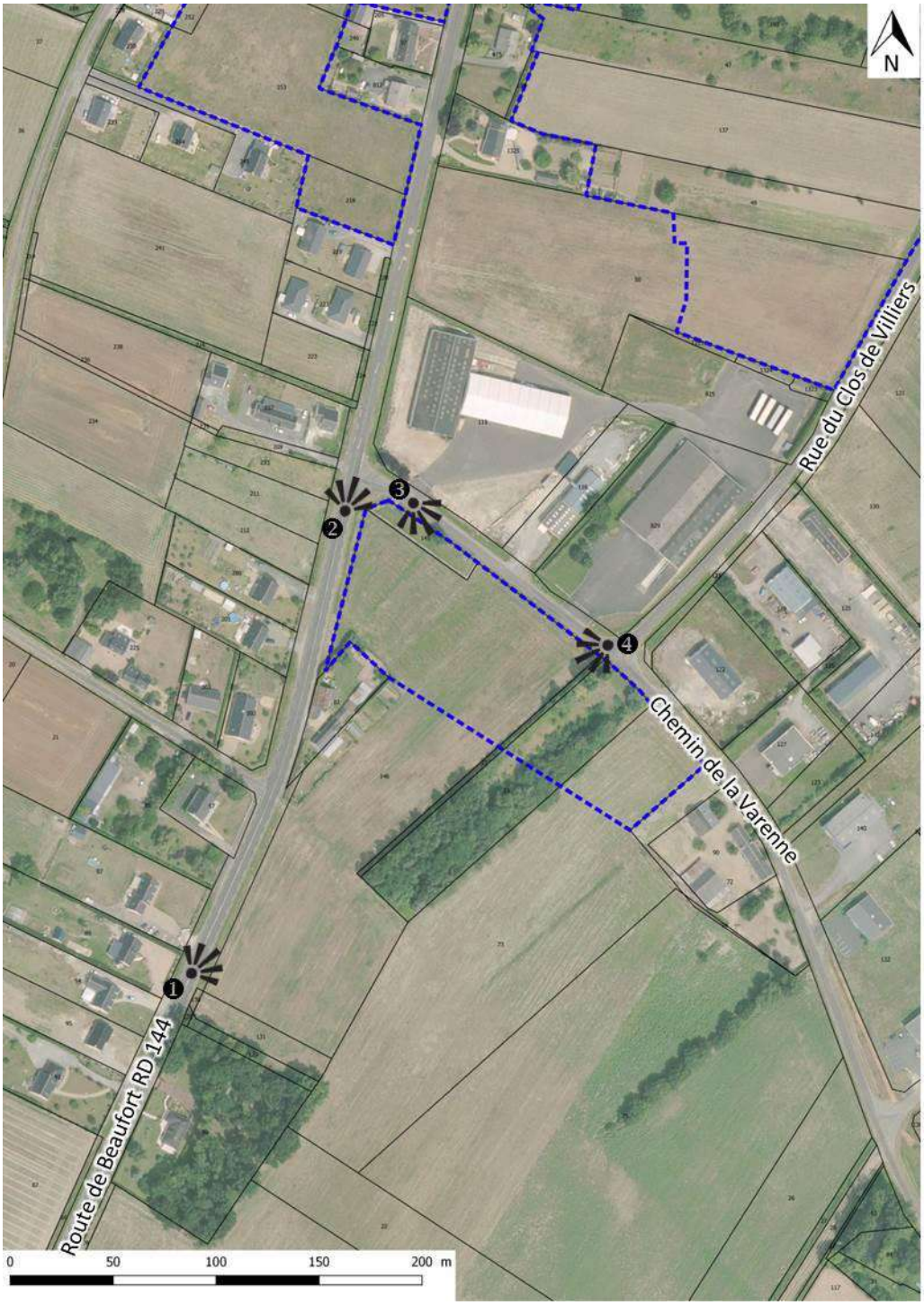
- **Relief** : la topographie est globalement plane.

- **Accès** : le site est actuellement accessible depuis la RD144 et le chemin de la Varenne.

- **Paysage** : Le site est perceptible depuis la RD144, route de Beaufort, et constitue l'entrée de bourg de Fontaine-Guérin. En cela, la sensibilité paysagère du site est forte. Il renvoie l'image de la commune.

- **Réseaux** : l'ensemble du secteur est desservi en périphérie immédiate par les réseaux d'eau, d'électricité et d'assainissement collectif.

Carte de situation du secteur et de localisation des prises de vue :



Photos du secteur :

❶ Vue depuis la RD 144 – entrée de bourg

❷ Carrefour RD144 / Chemin de la Varenne

❸Vue sur le chemin de la Varenne depuis le carrefour avec la RD144

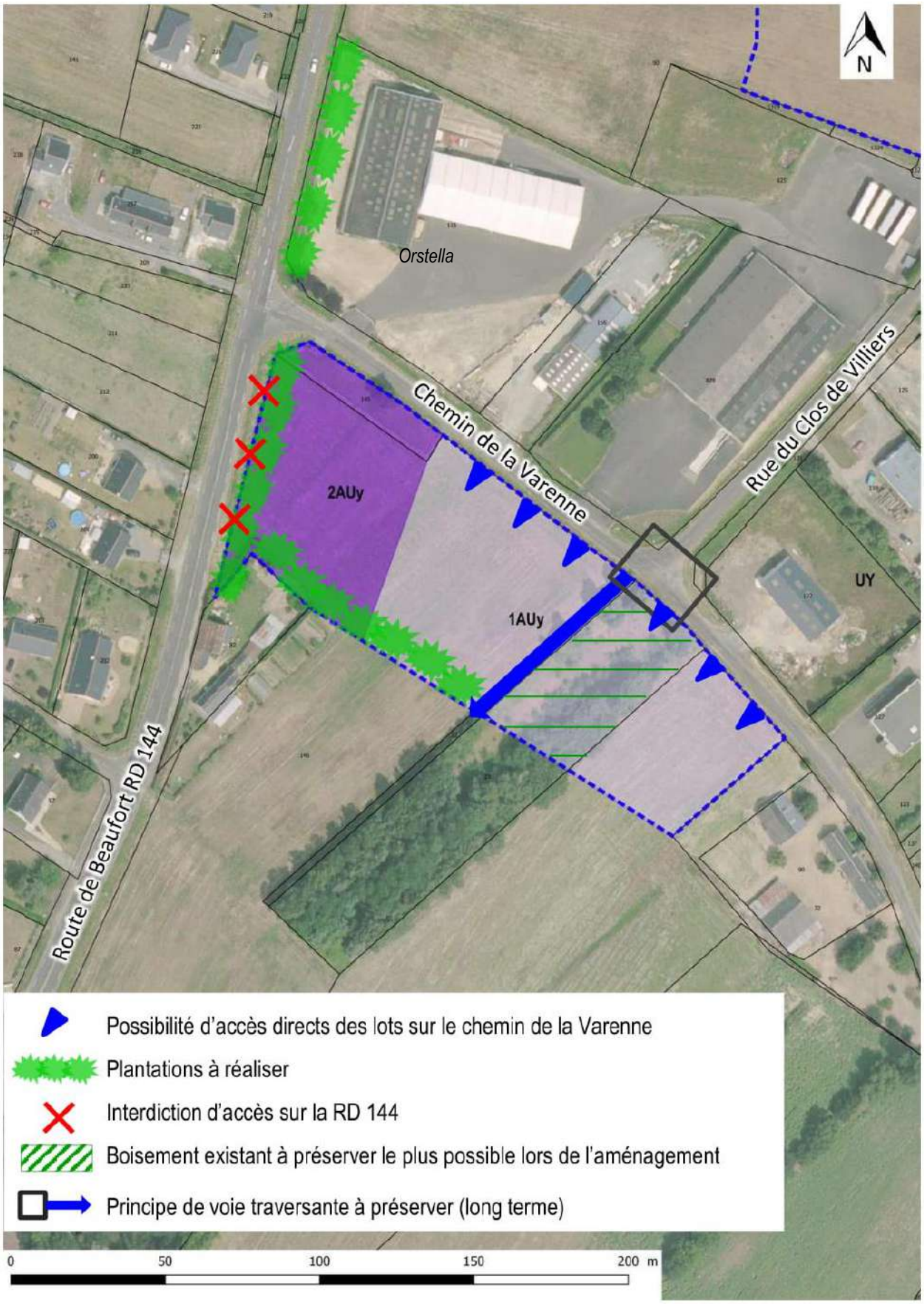
❹ Vue sur les terrains

ENJEUX D'AMENAGEMENT

Enjeux	Réponse
Répondre aux besoins d'extension de la zone d'activités du Clos de Villiers Accompagner et conforter la dynamique économique du territoire communal	Mettre en place un phasage dans l'extension urbaine de la zone d'activités en prévoyant : – un développement en priorité sur les terrains les plus éloignés de la RD144 (zone 1AUy), afin de limiter l'impact visuel des futures constructions depuis l'entrée d'agglomération, – et à long terme seulement, en façade de la RD144 (zone 2AUy).
Assurer une bonne intégration paysagère des futures constructions dans l'environnement	Traiter les lisières urbaines sud et ouest de l'extension de la zone d'activités, par des plantations à réaliser sous forme de haies bocagères, de bosquets, d'arbres de haute tige.
Prévoir des capacités d'accès suffisantes et sécurisées à la zone	Les accès pourront se faire dans un premier temps directement depuis le Chemin de la Varenne. Pour permettre l'aménagement des terrains en profondeur et dans l'optique d'une éventuelle poursuite du développement de la zone vers le sud, une emprise sera préservée pour une voie structurante

PRINCIPES D'AMENAGEMENT

Schéma des principes d'aménagement



1 - PROGRAMMATION

La zone 1AUy est urbanisable à court terme, dès l'opposabilité du PLU. L'ouverture à l'urbanisation de la zone 2AUy devra être justifiée par une absence de surface suffisante dans les zones UY et 1AUy existantes.

2 - ACCES ET VOIRIE

Dans un premier temps, la zone 1AUy pourra être desservie par des accès directs de lots depuis le chemin de La Varenne.
Afin de permettre une continuité pour une éventuelle extension à très long terme et aussi pour faciliter l'aménagement des terrains en profondeur, une emprise sera préservée en vue de la création à long terme d'une voie traversante vers la limite sud de la zone 1AUy.
En tout état de cause, aucun nouvel accès ne sera créé le long de la RD144.

3 - INTEGRATION PAYSAGERE

Afin de garantir une intégration paysagère des futurs bâtiments et installations dans l'environnement, des plantations devront être réalisées en limites sud et ouest des zones 1AUy/2AUy. Elles prendront la forme de haies bocagères, de bosquets, d'arbres de hautes tiges,… En bordure du domaine public routier départemental, les plantations devront être taillées régulièrement afin de ne pas constituer des masques de visibilité au carrefour RD144/chemin de la Varenne.

Les boisements existants (parcelle n°23) devront être conservés dans la mesure du possible lors de l'aménagement de la zone, pour leur double rôle paysager et de biodiversité

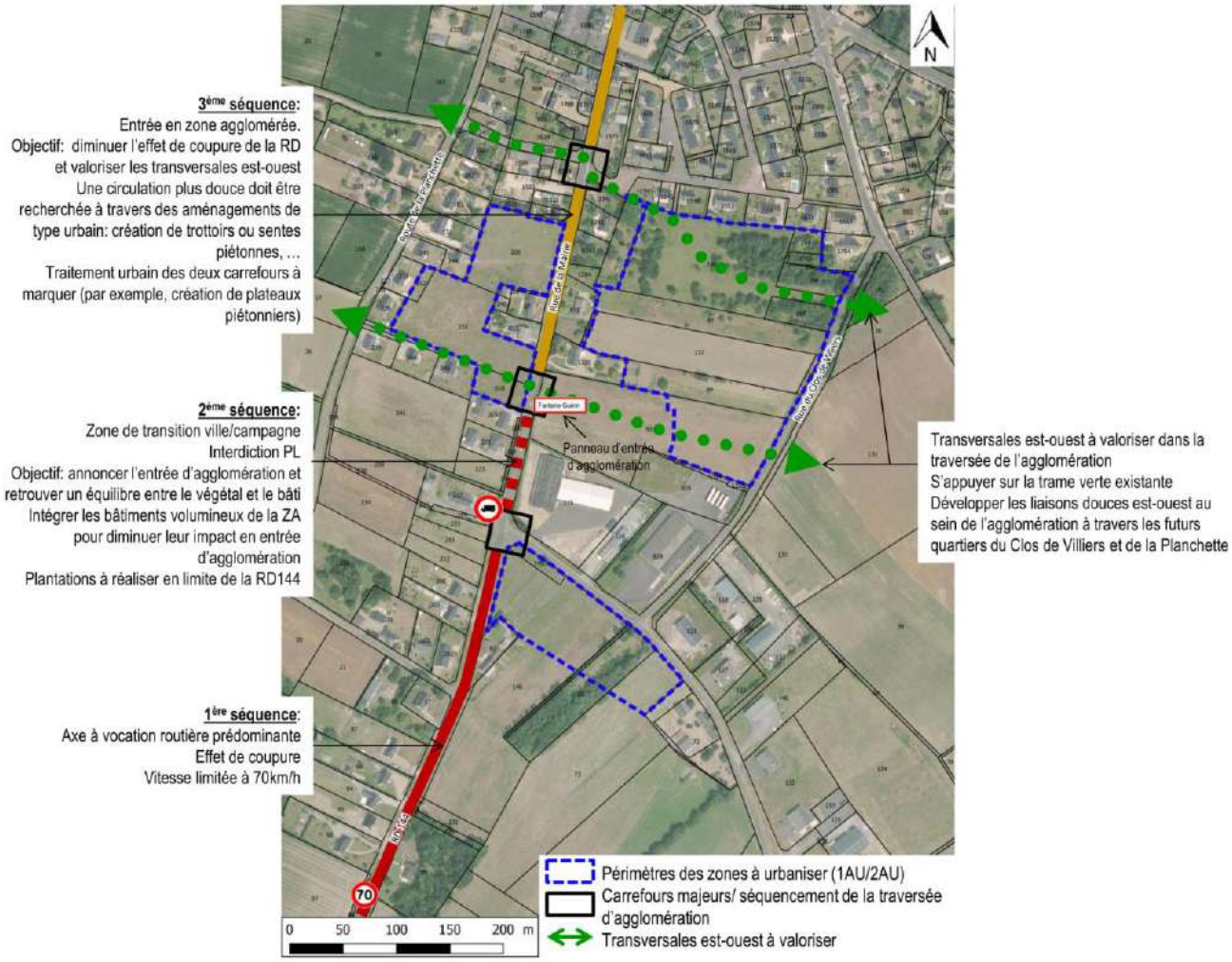
En complément, des plantations seront à réaliser sur la partie existante de la zone d'activités en limite de la RD144, afin d'atténuer l'impact des bâtiments volumineux existants en entrée de bourg (bâtiments du cabaret équestre).

OAP ENTREE DE VILLE

REQUALIFICATION DE L'ENTREE DU BOURG DE FONTAINE-GUERIN ET VALORISATION DES LIAISONS TRANSVERSALES EST-OUEST

Afin de requalifier l'entrée et de la traversée d'agglomération de Fontaine-Guérin, la présente OAP thématique « entrée de ville » met en évidence les séquencements de voirie, au niveau des différents carrefours (existants ou futurs) le long de la RD144.

Les objectifs à rechercher à travers la mise en œuvre d'aménagements futurs sont les suivants :

- d'une part la requalification de l'entrée d'agglomération, notamment à travers l'intégration des bâtiments de la zone d'activités du Clos de Villiers,
- d'autre part, la mise en valeur de la transversalité est-ouest entre le quartier du Clos de Villiers et celui de La Planchette, afin que le passage de la RD144 ne soit plus vécu comme une coupure au sein du bourg.

Dans tous les cas, les aménagements de carrefour devront être adaptés à leur environnement et être réalisés en concertation avec les services du Département.