



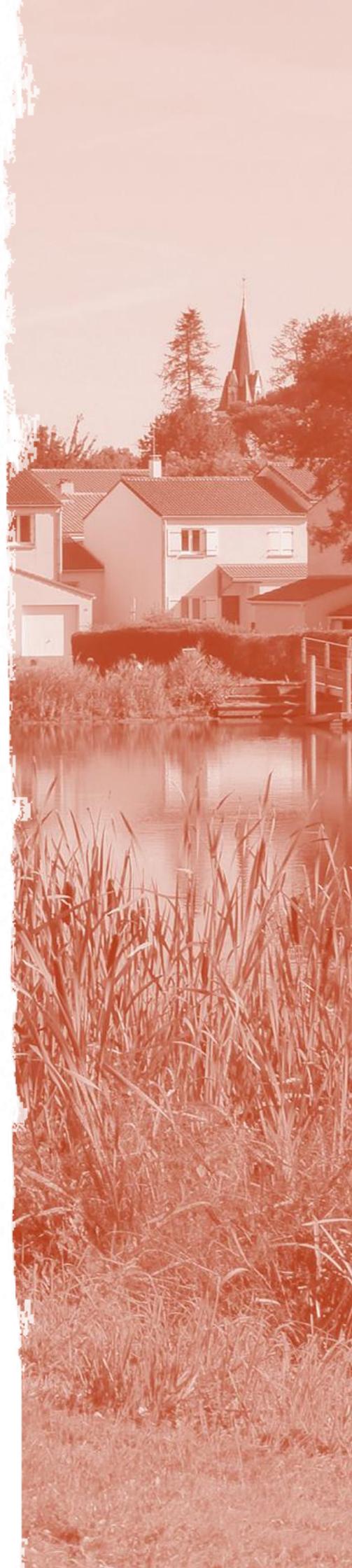
# PLAN LOCAL D'URBANISME DE MOUILLERON-LE-CAPTIF

## III. ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION

Projet arrêté en date du 22/03/2021

Enquête publique du 23/08/2021 au 22/09/2021

Vu pour être annexé à la délibération  
d'approbation en date du :



## Sommaire

|   |           |
|---|-----------|
| <b>Préambule.....</b>   | <b>3</b>  |
| <b>OAP Thématique A « Qualité et optimisation du foncier » .....</b>  | <b>5</b>  |
| <b>OAP Thématique B « Cheminements » .....</b>  | <b>7</b>  |
| <b>Carte des secteurs concernés par une orientation d'aménagement et de programmation sectorielle .....</b> | <b>10</b> |
| <b>Secteur n°1 : Rue de Beaupty.....</b>  | <b>11</b> |
| Contexte .....  | 11        |
| Ambiance du secteur :.....  | 12        |
| Objectifs.....  | 14        |
| Principes généraux d'aménagements du secteur.....   | 14        |
| <b>Secteur n°2 : La Grimoire.....</b>   | <b>17</b> |
| Contexte .....  | 17        |
| Ambiance du secteur :.....  | 18        |
| Objectifs.....  | 20        |
| Principes généraux d'aménagements du secteur.....   | 20        |
| <b>Secteur n°3 : Extension de Beaupty.....</b>  | <b>23</b> |
| Contexte .....  | 23        |
| Ambiance du secteur :.....  | 23        |
| Objectifs.....  | 25        |
| Principes généraux d'aménagements du secteur.....   | 25        |
| <b>Secteur n°4 : Les Nouettes.....</b>  | <b>28</b> |
| Contexte .....  | 28        |
| Objectifs.....  | 29        |
| Principes généraux d'aménagements du secteur.....   | 30        |
| <b>Secteur n°5 : Cœur de bourg .....</b>  | <b>32</b> |
| Contexte .....  | 32        |
| Objectifs.....  | 34        |
| Principes généraux d'aménagements du secteur.....   | 34        |
| <b>Secteur n°6 : rue de la Roche.....</b>   | <b>36</b> |
| Contexte .....  | 36        |
| Objectifs.....  | 38        |
| Principes généraux d'aménagements du secteur.....   | 38        |
| <b>Secteur n°7 : La Mollerie.....</b>   | <b>40</b> |
| Contexte .....  | 40        |
| Objectifs.....  | 40        |
| Principes généraux d'aménagements du secteur.....   | 42        |

## PREAMBULE

Les Orientations d'Aménagement et de Programmation permettent à la commune de préciser les conditions d'aménagement de certains secteurs qui vont connaître un développement ou une restructuration particulière.

**Les opérations de construction ou d'aménagement devront être compatibles avec les orientations définies, c'est-à-dire qu'elles ne contredisent pas ou ne remettent pas en cause les orientations et principes édictés dans les Orientations d'Aménagement et de Programmation.**

### Article L151-6 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.

[...]

### Article L151-7 du code de l'urbanisme

Les orientations d'aménagement et de programmation peuvent notamment :

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

2° Favoriser la mixité fonctionnelle en prévoyant qu'en cas de réalisation d'opérations d'aménagement, de construction ou de réhabilitation un pourcentage de ces opérations est destiné à la réalisation de commerces ;

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

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

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

6° Adapter la délimitation des périmètres, en fonction de la qualité de la desserte, où s'applique le plafonnement à proximité des transports prévu aux articles L. 151-35 et L. 151-36.

# OAP thématiques

# OAP THÉMATIQUE A

## « QUALITÉ ET OPTIMISATION DU FONCIER »

### CHAMP D'APPLICATION

La présente OAP concerne toute opération entraînant la création d'au moins un nouveau logement au sein des zones urbaines et à urbaniser, y compris dans les secteurs concernés par les OAP sectorielles définies ci-après.

### CONTEXTE

En cohérence avec le SCoT et plus largement, avec les objectifs de modération de la consommation d'espace fixée par la loi, le PLU attache une importance particulière à trouver le juste équilibre entre optimisation des espaces bâtis existants, et qualité du cadre de vie communal.

À cette fin, plusieurs Orientations d'Aménagement et de Programmation ont été définies sur des secteurs stratégiques au sein de l'agglomération. Sur le reste des espaces urbanisés, cet outil permettra d'engager un parti d'aménagement partagé de qualité.

### OBJECTIFS

En complément des OAP sectorielles, la présente OAP thématique vise à définir des objectifs à rechercher pour accompagner l'évolution des zones urbaines et à urbaniser dans un souci de qualité et d'optimisation du foncier.

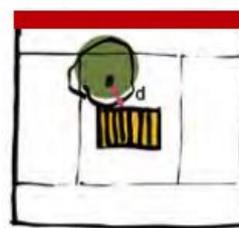
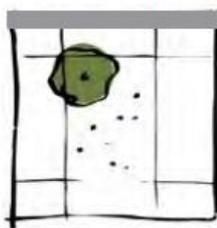
Il s'agit d'éviter que des terrains stratégiques partent en un seul lot et de privilégier une réflexion globale et concertée sur l'aménagement.

### OAP

#### FORMES URBAINES

- favoriser l'intégration paysagère des nouvelles constructions pour prendre en compte l'environnement proche et favoriser la qualité des perceptions notamment depuis l'espace public.
- limiter l'uniformisation des formes et des tissus bâtis pour apporter un rythme.
- préserver l'avenir et des possibilités d'évolutions en faisant des choix judicieux en matière d'implantations des constructions (éviter de « boucher » un accès) mais aussi en privilégiant des volumes bâtis simples qui pourront évoluer en fonction des besoins des usagers.
- une réflexion sera portée sur l'ensoleillement et l'implantation adaptée à une bonne performance énergétique des bâtiments. La faisabilité d'une production d'énergie renouvelable sera également interrogée.
- préserver l'intimité des espaces extérieurs par les choix afférant à l'implantation, aux vues, aux orientations etc. des nouvelles constructions.
- Conserver au maximum les éléments végétaux et le patrimoine naturel lors des divisions et opérations.

LA PRÉSENCE D'UN ÉLÉMENT STRUCTURANT : ARBRE, CONSTRUCTIONS



Une implantation trop proche de l'élément à mettre en valeur



Une implantation qui valorise l'élément existant

Extrait du Guide de qualité urbaine et d'aménagement durable de la Communauté urbaine de Bordeaux. Réalisation a'urba

### ACCÈS ET SÉCURITÉ

- limiter la multiplication des accès donnant sur les voies ouvertes à la circulation et organiser la mutualisation des accès, notamment dans le cadre de permis d'aménager.
- veiller à la sécurité des accès donnant sur les voies ouvertes à la circulation, et notamment à la visibilité
- éviter la multiplication d'entrées-sorties directes de garage à l'alignement de l'emprise publique.

### DENSITÉ MINIMALE A RECHERCHER

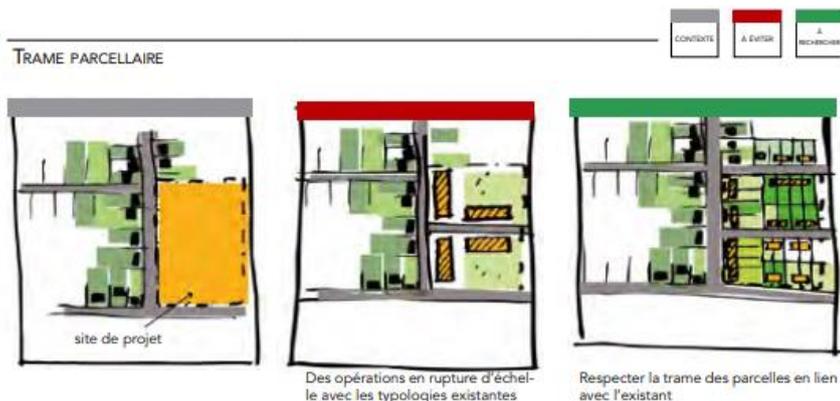
- Il est recherché la réalisation d'au moins un logement par tranche complète de 400 m<sup>2</sup> sur l'unité foncière d'origine où s'implante le projet. Le ou les logements existants et maintenus sont intégrés à ce calcul. Les unités foncières d'origine, c'est-à-dire existantes au moment de l'approbation du PLU, constituent les surfaces de référence pour l'application de cette disposition.

#### *Adaptations et cas particuliers :*

Pour des sites présentant des contraintes fortes (enclavement, relief, etc.) ou un fort enjeu patrimonial, une densité inférieure pourra être acceptée pour permettre une urbanisation cohérente du site. Dans le cas d'un programme mixte (ex : local d'activité avec bureau et maison d'habitation), les constructions accueillant au moins 90 m<sup>2</sup> de surface de plancher affectée à d'autres vocations que le logement, comptent comme un logement supplémentaire pour l'application de la règle de densité.

### MIXITE ET DIVERSITÉ

- proposer un découpage parcellaire et des organisations urbaines diversifiées au sein d'une même opération (en matière de taille, d'implantations, d'exposition des logements...).
- développer la diversité des typologies d'habitat en faisant varier au moins un des 4 critères suivants : la taille (petit/moyen/grands), la catégorie (social/accession/location), le type (maison, appartement), l'accessibilité (plain-pied/étage).



*Extrait du Guide de qualité urbaine et d'aménagement durable de la Communauté urbaine de Bordeaux. Réalisation à urba*

### SURFACES DEDIEES A LA VOITURE

- concevoir des espaces adaptés aux différents modes de déplacements résidentiels au sein des opérations (gabarits adaptés, vitesse régulée, espaces partagés - sans trottoirs ni bas-côtés)
- limiter l'imperméabilisation des surfaces dédiées à l'automobile (stationnements, accès privés...)
- définir les solutions de stationnement adaptées aux usages (logement individuel/collectif) et au fonctionnement au quotidien (place à proximité directe du logement). Ainsi, l'opération doit proposer des solutions adaptées au projet architectural et paysager défini à l'échelle du logement ou le cas échéant de l'opération, en tenant compte des objectifs d'optimisation foncière et de nature en ville. Sera ainsi recherchée la création d'espaces mutualisés et/ou privés, en extérieur non clos, directement accessibles depuis l'espace ouvert aux circulations.

## OAP THÉMATIQUE B « CHEMINEMENTS »

### CHAMP D'APPLICATION

La présente OAP concerne l'ensemble du territoire communal.

### CONTEXTE

Le bourg de Mouilleron-le-Captif s'est développé en laissant une large place aux espaces publics et notamment aux liaisons douces, s'appuyant sur des chemins creux préexistants ou aménagés lors des opérations d'ensemble.

Ainsi, il est relativement facile de se déplacer à pied de manière sécurisée à l'intérieur du bourg et plus particulièrement au nord des étangs. Ces cheminements existants, parfois accompagnés de talus arborés de grande qualité, parfois traités comme sentes et venelles urbaines, méritent d'être préservés et les continuités complétées ou renforcées par d'autres liaisons douces.

### OBJECTIFS

En complément des OAP sectorielles, la présente OAP thématique vise à révéler et garantir un maillage de liaisons douces fonctionnelles dans l'ensemble de la commune.

Plus précisément, les interventions dans les espaces urbanisés doivent participer à préserver et renforcer la continuité du réseau.

### OAP

#### SÉCURISER LES VOIES ROUTIÈRES EXISTANTES

Sauf lorsque les contraintes techniques l'empêchent, le traitement des voies ouvertes à la circulation automobile doit permettre de sécuriser les déplacements des modes doux (piétons et cyclistes) par un traitement adapté au type de voie et à sa fonction.

La continuité des itinéraires doit être recherchée et les traversées organisées. Cet objectif est particulièrement valable pour les traversées de routes départementales et voies communales structurantes qui ne permettent pas le passage sécurisé des modes doux et pour lesquelles des solutions devront être recherchées.

#### INTEGRER LES MODES DOUX EN AMONT DES PROJETS D'AMÉNAGEMENT

Le maillage en faveur des modes doux sera recherché à l'échelle de chaque secteur de projet, qu'il soit situé au sein de la zone urbaine ou en extension. Les opérations rechercheront aussi des connexions avec les liaisons douces existantes aux abords.

Les aménagements à venir devront prévoir autant que possible le bouclage des voies en impasse, la création de liaisons réservées aux modes doux, en particulier entre les équipements structurants, mais aussi la requalification de certaines voies pour permettre un partage équilibré entre les déplacements motorisés et ceux qui ne le sont pas.

#### SÉCURISER L'ACCÈS AUX ARRÊTS DE TRANSPORTS COLLECTIFS

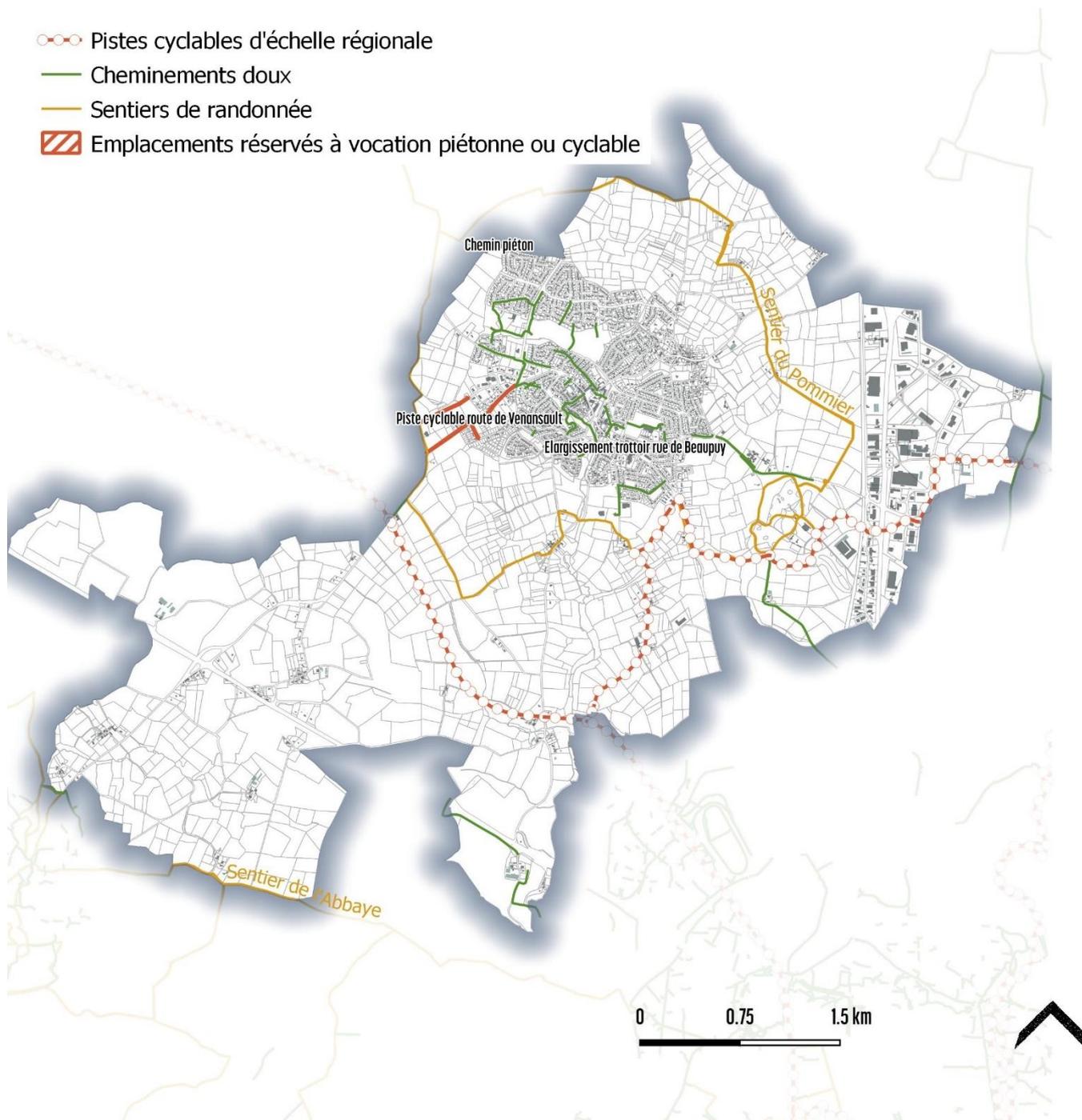
L'aménagement des itinéraires piétons vers et depuis les arrêts de transports desservis régulièrement doit être réalisé dans le souci de faciliter et sécuriser l'accès des piétons à ces points de montées/descente. Les opérations d'habitat situées à proximité participent à cet objectif.

#### POURSUIVRE LA MISE EN VALEUR DES SENTIERS EN MILIEU NATUREL

La commune possède déjà des sentiers permettant de parcourir les espaces naturels du territoire. L'objectif est donc de poursuivre le développement de ces sentiers en recherchant notamment les liaisons entre les différents quartiers habités et points d'intérêt. Dans les zones présentant des enjeux forts en matière de biodiversité, l'aménagement de ces liaisons devra être réalisé en veillant à limiter l'impact sur les espèces, et leurs habitats. Les talus arborés devront notamment être préservés en s'assurant que les constructions et aménagements situés en bordure ne les impactent pas.

## Carte de localisation des principales liaisons piétonnes et cyclables

-  Pistes cyclables d'échelle régionale
-  Cheminements doux
-  Sentiers de randonnée
-  Emplacements réservés à vocation piétonne ou cyclable



# OAP sectorielles

## CARTE DES SECTEURS CONCERNES PAR UNE ORIENTATION D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION SECTORIELLE



## SECTEUR N°1 : RUE DE BEAUPUY

### Contexte

Le secteur dit « rue de Beaupuy » est situé en entrée est du bourg, au sud de la rue de Beaupuy (RD100).

Le secteur se compose d'un secteur à urbaniser de 6,5 hectares ainsi que deux secteurs bâtis : au nord-ouest des parcelles comprenant un garage automobile et une habitation marquant la limite du bourg, au sud-ouest une parcelle comprenant un hangar.

Sa position en entrée de bourg nécessite une attention particulière quant au traitement de la frange qui sera aménagée le long de la D100.

La proximité avec le secteur de Beaupuy (parc et zone d'activités) fait également de ce site un lieu stratégique pour le développement de mobilités douces vers le pôle d'emplois, d'équipements et de services.

Le site dispose des qualités requise pour une connexion routière et éviter une desserte en impasse.

En interface avec un tissu pavillonnaire essentiellement de plain-pied, la greffe avec l'existant est importante pour la bonne intégration du futur quartier

Superficie de l'orientation d'aménagement et de programmation :

**7,2 hectares.**

*Carte de localisation du secteur*



## Ambiance du secteur :

Le site est encadré par de hautes haies sur talus qui rendent le cœur du site peu visible depuis la route de Beaupuy. Cependant une percée et un talus qui s'atténue au niveau du carrefour avec la route du Perchambaud donne à voir le site.

Les bâtiments qui composent le garage au nord et le hangar au sud sont majoritairement en tôle et n'apportent aucune qualité architecturale au site.

Les maisons situées en frange ouest du site sont essentiellement de plain-pied.

Deux percées dans le linéaire résidentiel depuis la rue de Sainte-Léa donnent également à voir une petite partie du site de projet.

Le site est relativement intime de par le bocage et les pavillons qui le cadrent. Une ligne électrique traverse la parcelle AO115.

Les terrains sont plats, avec très peu de relief. Les points les plus hauts sont globalement au cœur du site.





## Objectifs

Secteur à vocation résidentielle.

Il s'agit d'assurer la création d'un nouveau quartier qui assure l'interface entre le bourg et le secteur de Beaupuy en travaillant une entrée de ville plus urbaine avec des formes urbaines peu présente sur la commune.

Le développement du secteur a pour intérêt la densification de l'axe stratégique que constitue la rue de Beaupuy, notamment pour favoriser le développement d'alternatives à l'usage individuel de la voiture (proximité en mobilité douce d'une grande zone d'emplois et d'un axe de transport en commun).

L'ambiance bocagère devra être conservée et participera à l'identité du secteur. Le cadre qualitatif sera assuré au sein de l'opération et depuis ses abords avec un travail d'intégration paysagère et architecturale en épaisseur des lisières le long de la route départementale.

## Principes généraux d'aménagements du secteur

### Programme de construction :

- ▶ Le site a vocation à accueillir au moins 185 logements avec une production diversifiée comparativement au parc existant sur la commune. Il comportera notamment une part non négligeable de logements collectifs ou semi-collectifs mais aussi une production de maison individuelles mitoyennes sur petites parcelles. Cette programmation n'exclue pas la possibilité d'assurer une partie de la production résidentielle sous la forme de terrains à bâtir.
- ▶ L'ensemble de l'opération devra répondre à une densité minimale de 28 logements par hectare.
- ▶ L'opération devra assurer une programmation d'au moins 30% de logements locatifs sociaux.

### Phasage et aménagement :

▶ L'opération a vocation à être réalisée à moyen-long terme, sur la période 2024-2034. Il n'est pas précisé de phasage, cependant l'urbanisation pourra être réalisée par tranche à condition de s'appuyer sur une vision globale de l'aménagement. L'aménagement du secteur sera nécessairement conditionné à une capacité d'assainissement des eaux usées adaptée à l'accueil des futurs habitants. Des travaux portés par l'agglomération à l'horizon 2023 ont vocation à augmenter la capacité d'assainissement collectif de la commune permettant l'accueil des habitants liés à ce secteur.

▶ La circulation dans le quartier, mais aussi sa traversée, doivent être conçues de manière à privilégier les modes actifs (la marche à pied en premier lieu mais aussi le vélo).

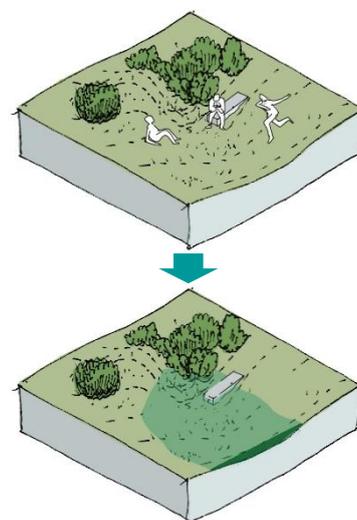
Les voies destinées à la circulation automobile doivent avoir un gabarit adapté à leurs usages en veillant à ne pas être surdimensionnées pour limiter la vitesse. La voie principale doit être traversante mais sa spatialisation ci-après est indicative. L'accès rue de Sainte-Léa, identifié comme desserte interne, n'est pas obligatoire et ne pourra pas être en double sens.

### Une programmation pour assurer une diversité résidentielle :

La programmation devra être équilibrée avec une répartition d'environ :

- **Un tiers de logements collectifs**
- **Un tiers de logements intermédiaires** (semi-collectif avec entrée privative)
- **Un tiers de maisons individuelles** (avec une mitoyenneté systématique en cas de lot libre).

*Principe d'aménagement de bassin d'infiltration mutualisé en espace de détente. Image non contractuelle*



► Les implantations doivent assurer des perceptions de qualité depuis les espaces publics, notamment en travaillant les effets de façade. Une réflexion sera portée sur l'ensoleillement et l'implantation adaptée à une bonne performance énergétique.

► L'aménagement du site doit permettre d'optimiser l'espace « utile » en mutualisant certains espaces et équipements nécessaires au fonctionnement du secteur (poche de stationnements, points de collecte des déchets, ...).

► La réponse apportée à la gestion du stationnement sur l'espace public, comme sur l'espace privé, doit être appréhendée selon les usages (visiteurs, personnel, véhicules lourds...) afin de réduire les problèmes de sécurité, notamment sur la voie publique, pour les modes les plus vulnérables (piétons, vélos).

Les projets intégreront des espaces à même de satisfaire à des conditions adaptées au stationnement vélo.

Les stationnements regroupés sur l'espace public devront éviter l'effet « nappe minérale » et assurer une localisation et une répartition adaptée aux usages.

► Les haies existantes doivent être intégrées au sein de l'aménagement. Cela implique que soit conservé, aux pieds des végétaux, un espace de pleine terre suffisant pour garantir leur pérennité et que les bâtiments respectent un recul encore plus important. Le cas échéant, ces éléments peuvent être intégrés dans des emprises foncières en limite séparative (haie de fond de parcelle par exemple). Les talus arborés devront notamment être préservés en s'assurant que les constructions et aménagements situés en bordure ne les impactent pas.

Cette armature paysagère peut-être complétée ou remplacée pour des raisons sanitaires ou écologiques par de nouvelles plantations adaptées aux conditions pédologiques et climatiques, en choisissant des espèces locales.

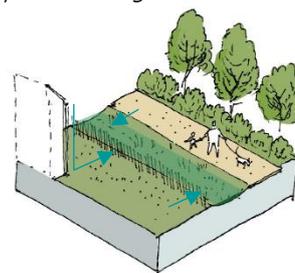
En s'appuyant sur le bocage existant, les franges sud et est du secteur seront aménagés en privilégiant des usages collectifs adaptés à la valorisation des arbres, notamment à travers des jardins partagés, des espaces récréatifs et des liaisons douces.

► L'aménagement assurera la gestion des eaux pluviales (notamment en conformité avec l'article R214-4 du Code de l'Environnement), en s'inscrivant dans les principes paysagers du projet (noues, bassin, espaces en pleine terre...).

Les espaces de stationnement « visiteurs » et les marges de recul éventuelles devant les façades seront traités selon des dispositifs permettant l'infiltration des eaux pluviales.

► Les constructions devront assurer un travail d'intégration paysagère et d'harmonie architecturale, laissant une large place au végétal. Dans un souci d'efficacité énergétique et de qualité du cadre de vie, les orientations des constructions privilégieront des espaces de vie ensoleillés et une bonne performance énergétique.

*Principe d'aménagement d'une noue en espace tampon entre le chemin piéton et les limites privées. Image non contractuelle*



► Afin d'éviter les forts contrastes de hauteurs, une recherche de progressivité et de travail des transitions assurera l'interface entre les différentes typologies résidentielles (allant du R+1 au R+2+attique).

Principes d'aménagement schématisés :



Vocation des espaces

-  Privilégier les bâtiments de plus grande hauteur en frange nord du site en veillant à travailler les décrochés afin de ne pas engendrer un effet « front urbain continu »
-  Assurer une répartition équilibrée des typologies résidentielles sur le secteur et veiller à gérer une progressivité des hauteurs des constructions
-  Privilégier des constructions limitées au R+1 en frange ouest et assurer des implantations limitant les vis-à-vis
-  Opération pouvant être réalisée indépendamment du reste mais respectant une logique d'ensemble et de densité

Accès et desserte de l'opération

-  A minima deux accès véhicules permettront de garantir une traversée du secteur. Voirie positionnée à titre indicatif
-  La desserte à l'intérieur du secteur privilégiera la création de bouclages par des voiries apaisées (priorité aux piétons et aux cycles, vitesse limitée...). Voirie positionnée à titre indicatif
-  Créer des connexions piétonnes en lien avec le réseau existant et les espaces publics

Enjeux paysagers et environnementaux

-  Rechercher une gestion intégrée des eaux pluviales qui peut être traitée en noues larges et paysager ou en infrastructures qualitatives.
-  Préserver des espaces paysagers marquant les entrées et assurant une gestion des eaux pluviales et pouvant être des lieux de détente et de jeu
-  Préserver les haies et les arbres isolés en veillant au positionnement des accès et des constructions et recréer un bocage intérieur au secteur en s'appuyant notamment le long des axes. Implantation positionnée à titre indicatif

## SECTEUR N°2 : LA GRIMOIRE

### Contexte

Le secteur de la Grimoire est concerné par une procédure de ZAC (Zone d'Aménagement Concerté). Il constitue le principal secteur de développement résidentiel de la commune en nombre de logements.

Le secteur est positionné au sud-ouest du bourg en continuité des tranches 1 à 3 de la même ZAC.

Ceinturé par les vallons humides de deux cours d'eau (l'Amboise et le Ru de la Michelière), le secteur s'inscrit dans un secteur largement bocager qui organise l'espace et assure des interfaces qualitatives, notamment entre les différentes tranches de la ZAC.

Les accès rejoignent au nord-ouest la D100, route de Venansault et au sud-est la rue de la Chauffetière .

Superficie de l'orientation d'aménagement et de programmation :

**13,5 hectares.**

#### *Carte de localisation du secteur*



## Ambiance du secteur :

A nord, la tranche 3 de la ZAC de la Grimoire est en cours de construction mais assure une ambiance résidentielle dans la continuité de la tranche 2 de la ZAC, de l'autre côté du chemin creux central de la ZAC.



-  Secteurs urbanisés
-  Boisements et bocages significatifs
-  Cheminement piéton
-  Cônes de visibilité
-  Points altimétriques bas



## Objectifs

Secteur à vocation résidentielle.

Il s'agit de poursuivre l'aménagement de la ZAC de la Grimoire en veillant à assurer une offre résidentielle continue tout en garantissant la diversité de la production.

Il s'agit notamment d'accueillir à la fois de jeunes ménages dans une optique de maintien des effectifs scolaires, de répondre à la nécessité d'une offre de logements à coûts abordables mais aussi de poursuivre l'accueil de ménages secondo-accédants dont les demandes sont nombreuses sur la commune.

## Principes généraux d'aménagements du secteur

**Programme de construction :**

- ▶ Le secteur de l'OAP a vocation à accueillir au moins 260 logements avec une production diversifiée.
- ▶ L'ensemble de l'opération devra répondre à une densité minimale de 20 logements par hectare.
- ▶ L'opération devra assurer une programmation d'au moins 25% de logements locatifs sociaux.

**Phasage et aménagement :**

- ▶ Le secteur de l'OAP dont les études sont déjà engagées a vocation à être réalisée à court, moyen et long terme sur une période de 10 à 12 ans.

L'aménagement sera réalisé sur a minima 2 tranches dont la première à court terme.

La tranche dite « 4 » (en référence aux 3 tranches précédentes de la ZAC) concerne la partie nord-ouest du secteur. Elle a vocation à accueillir environ 85 logements.

Les tranches suivantes assureront la poursuite de la ZAC avec une programmation mixte rythmée pas îlots.

- ▶ La circulation dans le quartier, mais aussi sa traversée, doivent être conçues de manière à privilégier les modes actifs (la marche à pied en premier lieu mais aussi le vélo).

Les voies destinées à la circulation automobile doivent avoir un gabarit adapté à leurs usages en veillant à ne pas être surdimensionnées pour limiter la vitesse. La voie principale doit être traversante, connectant l'avenue des Alizés au nord et la Michelière au sud-est, mais sa spatialisation ci-après est indicative.

- ▶ Les implantations doivent assurer des perceptions de qualité depuis les espaces publics, notamment en travaillant les effets de façade.

### Une programmation pour assurer une diversité résidentielle :

La programmation devra être équilibrée avec une part significative de **logements collectifs ou intermédiaires** (semi-collectif avec entrée privative).

► L'aménagement du site doit permettre d'optimiser l'espace « utile » en mutualisant certains espaces et équipements nécessaires au fonctionnement du secteur (poche de stationnements, points de collecte des déchets, ...).

► La réponse apportée à la gestion du stationnement sur l'espace public, comme sur l'espace privé, doit être appréhendée selon les usages (visiteurs, personnel, véhicules lourds...) afin de réduire les problèmes de sécurité, notamment sur la voie publique, pour les modes les plus vulnérables (piétons, vélos).

Les projets intégreront des espaces à même de satisfaire à des conditions adaptées au stationnement vélo.

Les stationnements regroupés sur l'espace public devront éviter l'effet « nappe minérale » et assurer une localisation et une répartition adaptée aux usages.

► Les haies existantes doivent être intégrées au sein de l'aménagement. Cela implique que soit conservé, aux pieds des végétaux, un espace de pleine terre suffisant pour garantir leur pérennité et que les bâtiments respectent un recul encore plus important. Le cas échéant, ces éléments peuvent être intégrés dans des emprises foncières en limite séparative (haie de fond de parcelle par exemple). Les talus arborés devront notamment être préservés en s'assurant que les constructions et aménagements situés en bordure ne les impactent pas. Des traversées peuvent néanmoins être aménagées.

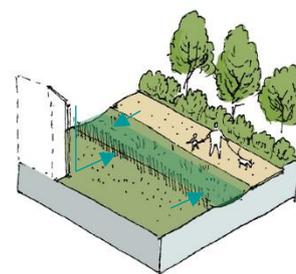
Cette armature paysagère peut-être complétée ou remplacée pour des raisons sanitaires ou écologiques par de nouvelles plantations adaptées aux conditions pédologiques et climatiques, en choisissant des espèces locales.

► L'aménagement assurera la gestion des eaux pluviales (notamment en conformité avec l'article R214-4 du Code de l'Environnement), en s'inscrivant dans les principes paysagers du projet (noues, bassin, espaces en pleine terre...).

Les espaces de stationnement « visiteurs » et les marges de recul éventuelles devant les façades seront traités selon des dispositifs permettant l'infiltration des eaux pluviales.

► Les constructions devront assurer un travail d'intégration paysagère et d'harmonie architecturale, laissant une large place au végétal. Dans un souci d'efficacité énergétique et de qualité du cadre de vie, les orientations des constructions privilégieront des espaces de vie ensoleillés et une bonne performance énergétique.

*Principe d'aménagement d'une noue en espace tampon entre le chemin piéton et les limites privées. Image non contractuelle*



Principes d'aménagement schématisés :



Vocation des espaces

-  Déployer une opération résidentielle à dominante d'habitat individuel libre ou mitoyen
-  Accueillir des opérations d'habitat dense collectif en veillant à la qualité architecturale
-  Secteurs mixtes sous forme d'habitat individuel mitoyen, d'habitat intermédiaire et de collectif
-  Qualifier l'entrée de quartier par un aire de jeux et un lieu de rassemblement
-  Préserver un espace paysager pouvant assurer une gestion intégrée des eaux pluviales (noues, bassin...)

Accès et desserte de l'opération

-  Mettre en place une desserte traversante pour l'opération s'appuyant sur le réseau existant et futur. Voirie à titre indicative.
-  Rechercher la création de voies permettant de desservir les îlots de l'opération. Voirie à titre indicative.
-  Créer à l'occasion des projets des connexions piétonnes en lien avec le réseau existant

Enjeux paysagers et environnementaux

-  Préserver les haies en veillant au positionnement des accès et des constructions
-  Recréer en frange sud en s'appuyant notamment le long des axes. Implantation positionnée à titre indicatif

## SECTEUR N°3 : EXTENSION DE BEAUPUY

### Contexte

Le secteur est situé dans la continuité nord du pôle Vendéspace et du parc de Beaupuy (incluant la longère de Beaupuy et le château de Beaupuy). Il est séparé de la zone d'activités de Beaupuy par la RD763. Cette OAP concerne la zone à urbaniser AUe d'une surface de 7 hectares.

Superficie de l'orientation d'aménagement et de programmation :

**7,0 hectares**

**Partie aménageable : 3,9 hectares**

#### Carte de localisation du secteur



### Ambiance du secteur :

Le site est composé de 3 entités agricoles cadrées par des franges bocagères. Le cœur du site est traversé par un chemin creux dont les haies sur talus sont très qualitatives. Il en est de même pour le chemin creux qui marque la limite ouest du site.

Les parcelles sud du secteur sont en cours d'enfrichement.

Au sud du secteur se trouve le château et son parc.

A l'est, la ligne de chemin de fer en surplomb du secteur marque la limite.

Le site à urbaniser est visible depuis la route au niveau du rond-point. Le bocage et la topographie rendent le site peu perceptible depuis la route en arrivant du parc d'activités de Beaupuy.

Ce secteur marque l'entrée de ville depuis la RD763 mais jouera un rôle dans l'image du pôle du Vendéspace.

Le secteur est largement maillé par des chemins agricoles et chemins cyclables et piétons aménagés.



- Secteurs urbanisés
- Boisements et bocages significatifs
- Chemin agricole et cyclable
- Points altimétriques bas
- Cônes de visibilité



## Objectifs

Permettre le développement économique de l'agglomération par l'extension de la zone d'activités de Beaupuy en proposant un espace qui fonctionne en synergie avec le pôle Vendéspace et en ayant un effet vitrine.

Veiller à l'intégration paysagère des aménagements et la prise en compte du bocage et des enjeux environnementaux.

Offrir des espaces partagés de qualités en s'appuyant sur le bocage et les cheminements existants qui profiteront à l'ensemble de la zone d'activités.

## Principes généraux d'aménagements du secteur

### Programme de construction :

► Le site a vocation à accueillir les constructions et espaces nécessaires au développement de nouvelles entreprises et au fonctionnement du secteur.

### Phasage et aménagement :

► Les voies destinées à la circulation automobile doivent avoir un gabarit adapté à leurs usages, leurs localisations et aux flux qu'elles supportent. La voie principale doit être traversante, comprenant un accès unique sur le rond-point.

Les voies doivent inclure dans leur gabarit ou leur traitement la prise en compte de la circulation en mode actif (à pieds au minimum, vélo si possible...)

► Les implantations doivent assurer des perceptions de qualité depuis les espaces publics, notamment en travaillant les effets de façade et en limitant les effets d'arrière depuis les voies principales bordant ou traversant l'opération.

► Le traitement des limites donnant sur les espaces publics doit être cohérent dans l'ensemble du secteur par l'utilisation d'une palette d'espèces végétales locales et endémiques.

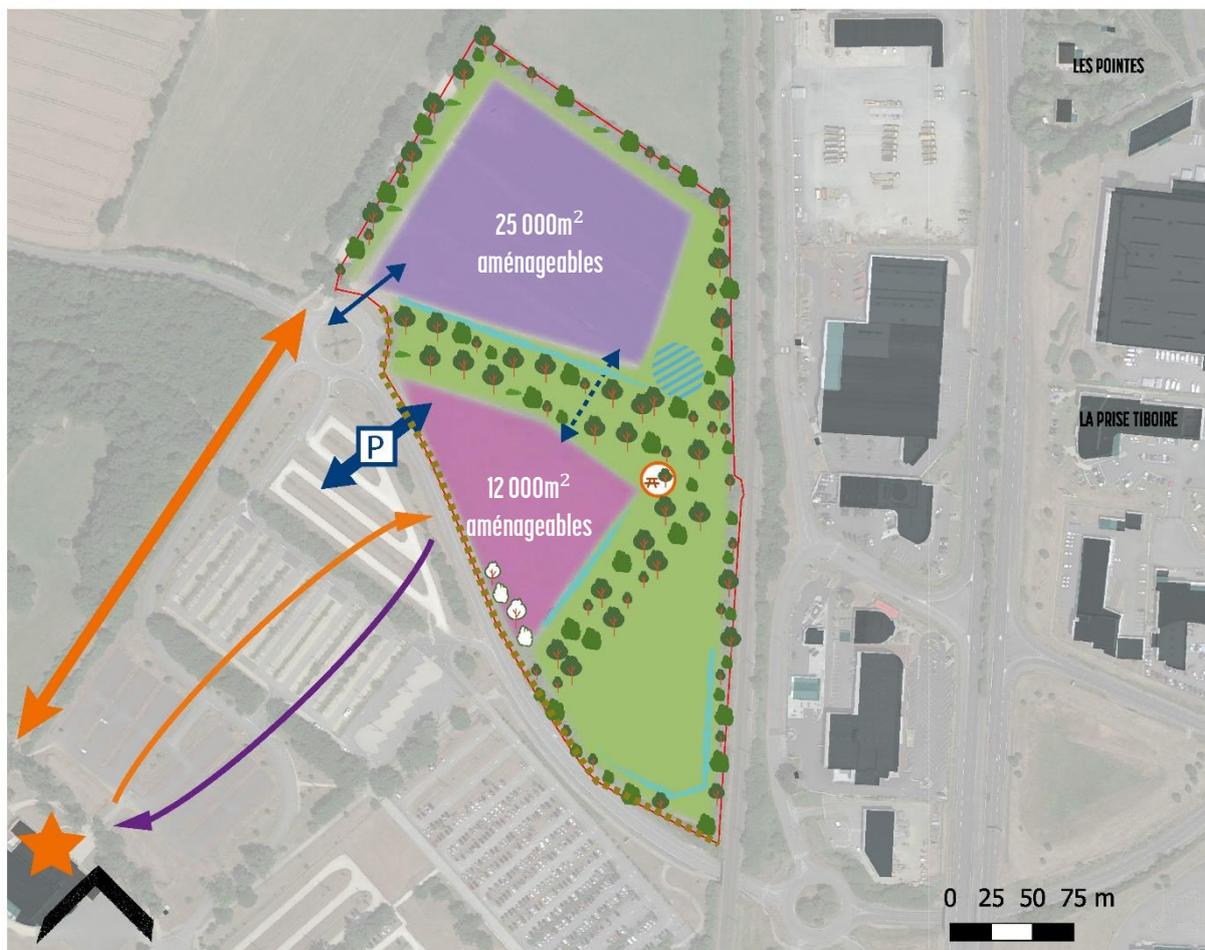
► Les projets doivent permettre d'optimiser l'espace en mettant en place des espaces et équipements mutualisés nécessaires au fonctionnement du secteur (poche de stationnements, espace public, ...) au sein du secteur et avec le parc de Beaupuy et le Vendéspace.

► Les haies doivent être intégrées au sein de l'aménagement. Cela implique que soit conservé, aux pieds des végétaux, un espace de pleine terre suffisant pour garantir leur pérennité et que les bâtiments respectent un recul encore plus important.

Cette armature paysagère peut-être complétée ou remplacée pour des raisons sanitaires ou écologiques par de nouvelles plantations adaptées aux conditions pédologiques et climatiques, en choisissant des espèces locales.

- ▶ L'aménagement assurera la gestion des eaux pluviales (notamment en conformité avec l'article R214-4 du Code de l'Environnement), en s'inscrivant dans les principes paysagers du projet (noues, bassin, espaces en pleine terre...). Ils ne seront pas clôturés.
- ▶ Les espaces de stationnement « visiteurs » seront traités selon des dispositifs permettant l'infiltration des eaux pluviales.
- ▶ Des espaces paysagers qualitatifs à vocation de tampon devront être aménagés proche du bocage. Ils pourront être équipés d'infrastructures permettant la détente et le pique-nique. Des espèces endémiques et produites localement seront à privilégier.
- ▶ La frange sud du secteur le long de la route doit être aménagée en assumant l'effet vitrine et valoriser l'entrée de ville.

Principes d'aménagement schématisés :



Vocation des espaces

-  Aménager la zone pour répondre à la demande de développement économique portée par l'agglomération, en veillant à anticiper l'évolution potentielle des futures constructions. Privilégier les moyennes surfaces de construction.
-  Privilégier les petites surfaces
-  Préserver des espaces à dominante naturelle et paysagère faisant espace tampon entre les constructions et les haies en favorisant un traitement non linéaire et une gestion différenciée des espaces verts. (localisation à titre indicative à confirmer par le projet)
-  Aménager un espace public qui assure des fonctions paysagère (espace arboré), hydraulique (gestion des eaux pluviales) et sociale (espace pique-nique) (localisation indicative à confirmer par le projet)
-  Mutualiser et rechercher des synergies avec le château et la longère
-  Assurer la continuité piétonne avec le château et valoriser cet axe.

Enjeux paysagers et environnementaux

-  Rechercher une gestion intégrée des eaux pluviales qui doit être traitée en espace non clos (localisation indicative à confirmer par le projet). Multisites possibles
-  Préserver les haies et les arbres isolés en veillant au positionnement des accès et des constructions et prévoir des plantations aux endroits clés du projet, notamment le long des cheminements piétons et des lisières de projet
-  Travailler une lisière paysagère d'entrée de ville

Accès et desserte de l'opération

-  Aménager un accès et travailler l'affichage « haute qualité paysagère et environnementale du secteur
-  Accès possible au sein du secteur. (localisation indicative à confirmer par le projet)
-  Assurer une réflexion sur la mutualisation du parking à minima pour les places visiteurs

## SECTEUR N°4 : LES NOUETTES

### Contexte

Ce secteur est situé au sud du bourg, entre la salle omnisport et le pôle santé, dans la continuité du lotissement de la Chauffetière. Ce secteur de 2,2 ha est composé de parcelles agricoles bocagères et de jardins, ainsi qu'une part des stationnements et de la voirie liés au pôle médical.

Superficie de l'orientation d'aménagement et de programmation :

**2,2 hectares.**

#### *Carte de localisation du secteur*



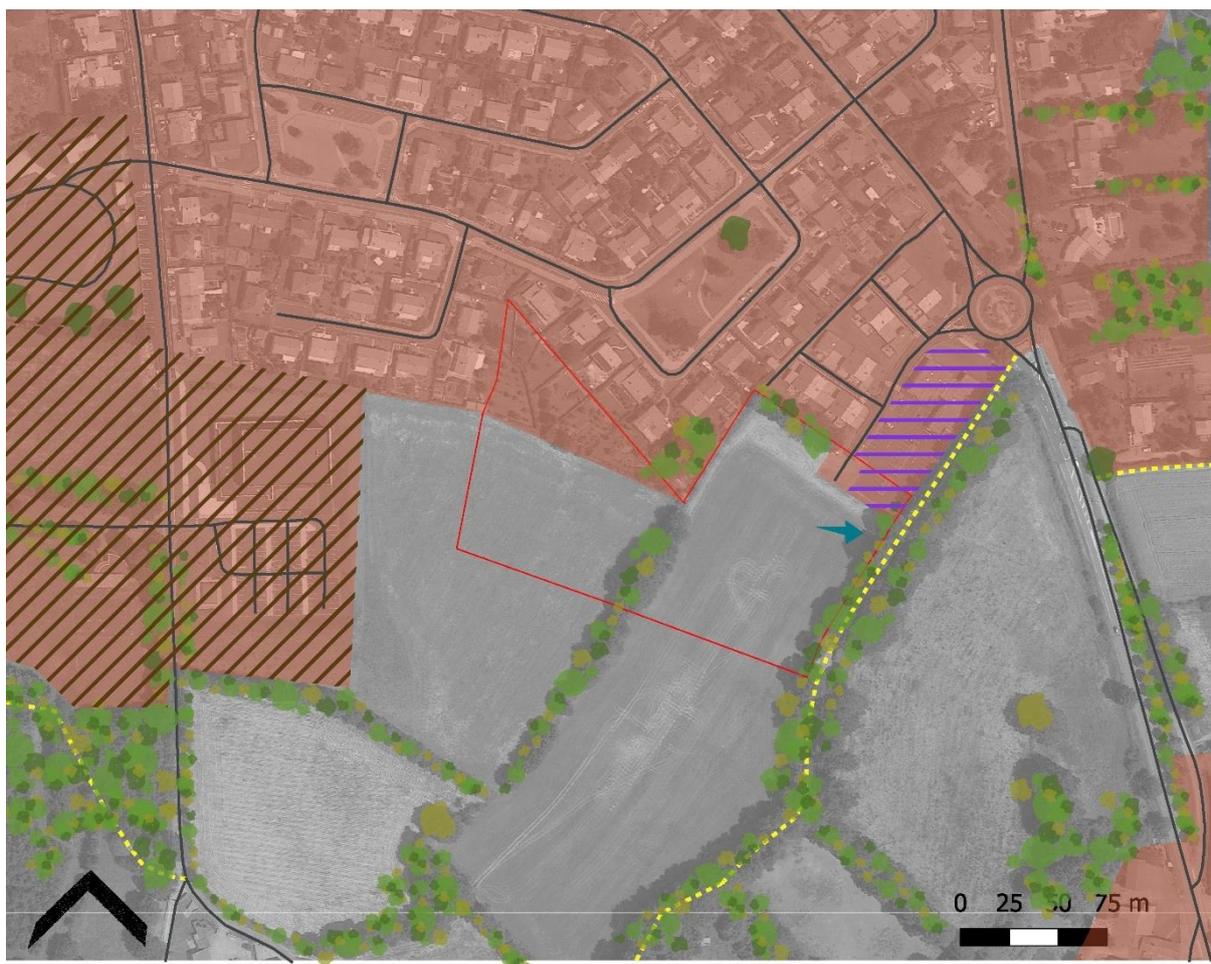
#### **Ambiance du secteur :**

Le secteur est peu visible depuis la route :

- au nord il est ceinturé par les lotissements pavillonnaires,
- à l'est le chemin creux et son bocage dense le masque
- à l'ouest la salle omnisport occupe le premier plan ;
- au sud se trouve des parcelles agricoles dont le bocages ferme les vues depuis les hameaux voisins.

Le sud du bourg rassemble déjà des pôles d'équipements et de services. Ce site marquera un trait d'union entre le pôle médical et le pôle sportif.





- |   |   |
|---|---|
|  Secteurs urbanisés                  |  Points altimétriques bas      |
|  Boisements et bocages significatifs |  Equipements sports et loisirs |
|  Chemin agricole                     |  Pôle santé                    |

## Objectifs

Développer une opération à vocation médico-sociale dans la continuité du pôle de santé. Cette opération pourra également permettre de désenclaver des fonds de jardins pouvant faire l'objet de densification.

L'aménagement de ce secteur sera l'occasion de relier et densifier le maillage de pistes cyclables.

## Principes généraux d'aménagements du secteur

### Programme de construction :

► Le site a vocation à accueillir un établissement d'hébergement pour personnes âgées dépendantes et une offre foncière pour le développement des professions du médico-social.

### Phasage et aménagement :

► Les voies destinées à la circulation automobile doivent avoir un gabarit adapté à leurs usages, leurs localisations et aux flux qu'elles supportent. La voie principale devra être dans le prolongement de l'avenue des Olympiades. Sans qu'il soit nécessairement aménagé, un prolongement de la voie principale rejoignant l'allée de la Touche devra être rendu possible.

Les voies doivent inclure dans leur gabarit ou leur traitement la prise en compte de la circulation en mode actif (à pieds au minimum, vélo si possible...)

► Les implantations doivent assurer des perceptions de qualité depuis les espaces publics, notamment en travaillant les effets de façade et en limitant les effets d'arrière depuis les voies principales bordant ou traversant l'opération.

► Le traitement des limites donnant sur les espaces publics et les parcelles agricoles doit être cohérent dans l'ensemble du secteur par l'utilisation d'une palette d'espèces végétales locales et endémiques.

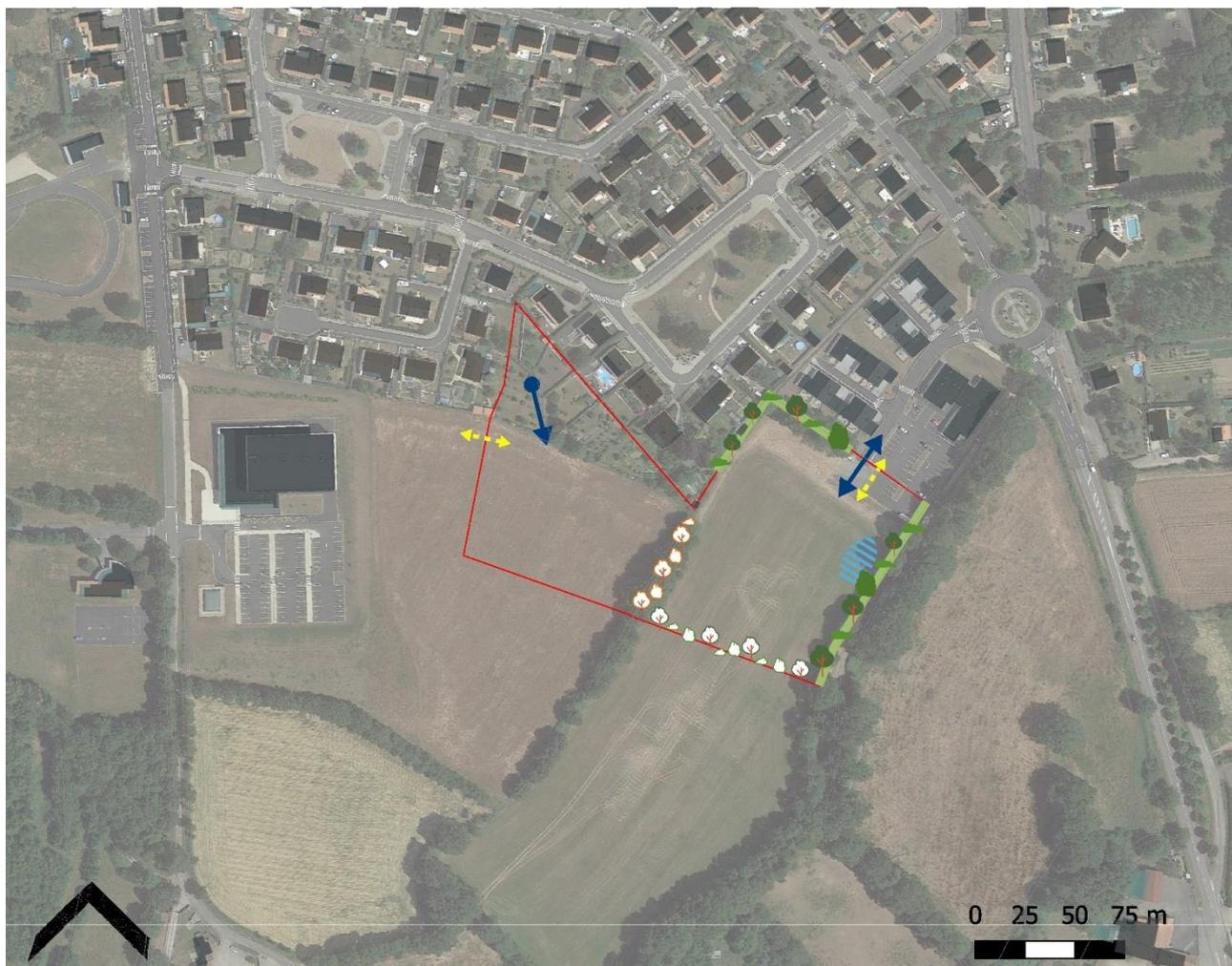
► Les projets doivent permettre d'optimiser l'espace en mettant en place des espaces et équipements mutualisés nécessaires au fonctionnement du secteur (poche de stationnements, espace public, ...).

► Les haies doivent être intégrées au sein de l'aménagement. Cela implique que soit conservé, aux pieds des végétaux, un espace de pleine terre suffisant pour garantir leur pérennité et que les bâtiments respectent un recul encore plus important.

Cette armature paysagère peut-être complétée ou remplacée pour des raisons sanitaires ou écologiques par de nouvelles plantations adaptées aux conditions pédologiques et climatiques, en choisissant des espèces locales.

► L'aménagement assurera la gestion des eaux pluviales (notamment en conformité avec l'article R214-4 du Code de l'Environnement), en s'inscrivant dans les principes paysagers du projet (noues, bassin, espaces en pleine terre...). Ils ne seront pas clôturés.

► Les espaces de stationnement « visiteurs » seront traités selon des dispositifs permettant l'infiltration des eaux pluviales.



**Accès et desserte de l'opération**

-  Prévoir une desserte mutualisé s'appuyant sur l'avenue des Olympiades
-  Permettre un désenclavement des parcelles par les fonds de jardin
-  Créer à l'occasion des projets des connexions piétonnes et cyclables permettant une traversée sécurisée et qualitative

**Enjeux paysagers et environnementaux**

-  Préserver les haies en veillant au positionnement des accès et des constructions et prévoir des plantations aux endroits clés du projet, notamment le long des cheminements piétons et des lisères de projet
-  Venir s'appuyer autant que possible sur le bocage existant, en préservant un espace de pleine terre aux pieds des plantes suffisant, pour positionner le stationnement et les cheminements doux. Tout aménagement privilégiera la préservation des haies quand cela est possible
-  Rechercher une gestion intégrée des eaux pluviales qui doit être traitée en espace non clos (localisation indicative à confirmer par le projet)

## SECTEUR N°5 : CŒUR DE BOURG

### Contexte

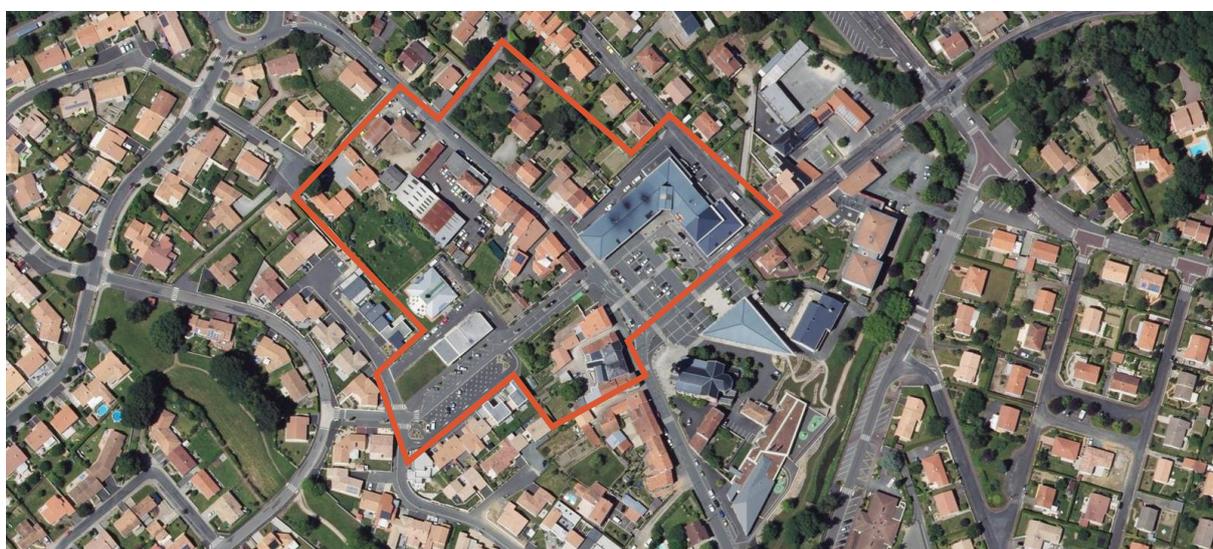
Il s'agit du cœur de bourg, en limite de la place de la mairie et de l'église.

Ce secteur comporte en façades sur rue (rue principale et place des oiseaux ) des commerces et services stratégiques pour la vie et l'animation de la commune. Plusieurs structures liées à l'automobile (garage, station-service et carrosserie) ainsi qu'un grand jardin constituent une grande part de l'ilot présentant à terme un caractère stratégique pour l'évolution du secteur.

Superficie de l'orientation  
d'aménagement et de  
programmation :

**2,8 hectares.**

#### *Carte de localisation du secteur*



#### **Ambiance du secteur :**

Outre les bâtiments d'activités (la Marelle, la place des Oiseraux et le garage), des constructions essentiellement résidentielles, viennent structurer le reste de la rue principale. Il s'agit à la fois de constructions anciennes à l'alignement mais aussi de constructions contemporaines en retrait de la rue.

Le secteur alterne entre des ambiances urbaines (bâtiments commerciaux), villageoises (maisons anciennes) et résidentielles (maisons contemporaines).

La voirie rejoignant la rue principale et la place des oiseaux, de par son absence de façade et sa longueur marque une forte discontinuité d'ambiance.



## Objectifs

Assurer une opération de renouvellement urbain en cœur de bourg dans l'optique de renforcer l'épaisseur de celui-ci et d'assurer une production résidentielle au plus près des commerces, services et équipements.

Favoriser la densification de la rue principale qui par sa situation en hypercentre, est stratégique pour développer une offre d'habitats diversifiés et adaptés.

## Principes généraux d'aménagements du secteur

### Programme de construction :

► Le programme de l'opération de renouvellement du secteur A devra présenter une typologie de logements diversifiée par rapport au parc existant en intégrant 45% minimum de logement locatif social. L'opération devra respecter une densité de 40 logements à l'hectare avec au moins 20 logements.

► Le programme de l'opération de renouvellement du secteur B devra respecter une densité minimale de 25 logements à l'hectare. L'opération devra intégrer du logement locatif social à hauteur de 45% minimum.

### Phasage et aménagement :

► Il n'est pas précisé de phasage, cependant l'urbanisation pourra être réalisée par tranches à condition d'assurer une réflexion d'ensemble et de permettre des connexions, a minima piétonnes entre les tranches.

► Les volumes architecturaux le long de la rue principale éviteront un effet de front bâti monotone. De plus, un jeu de niveau sera prévu avec des décrochés et des retraits pour préserver la perspective sur le clocher de puis la rue.

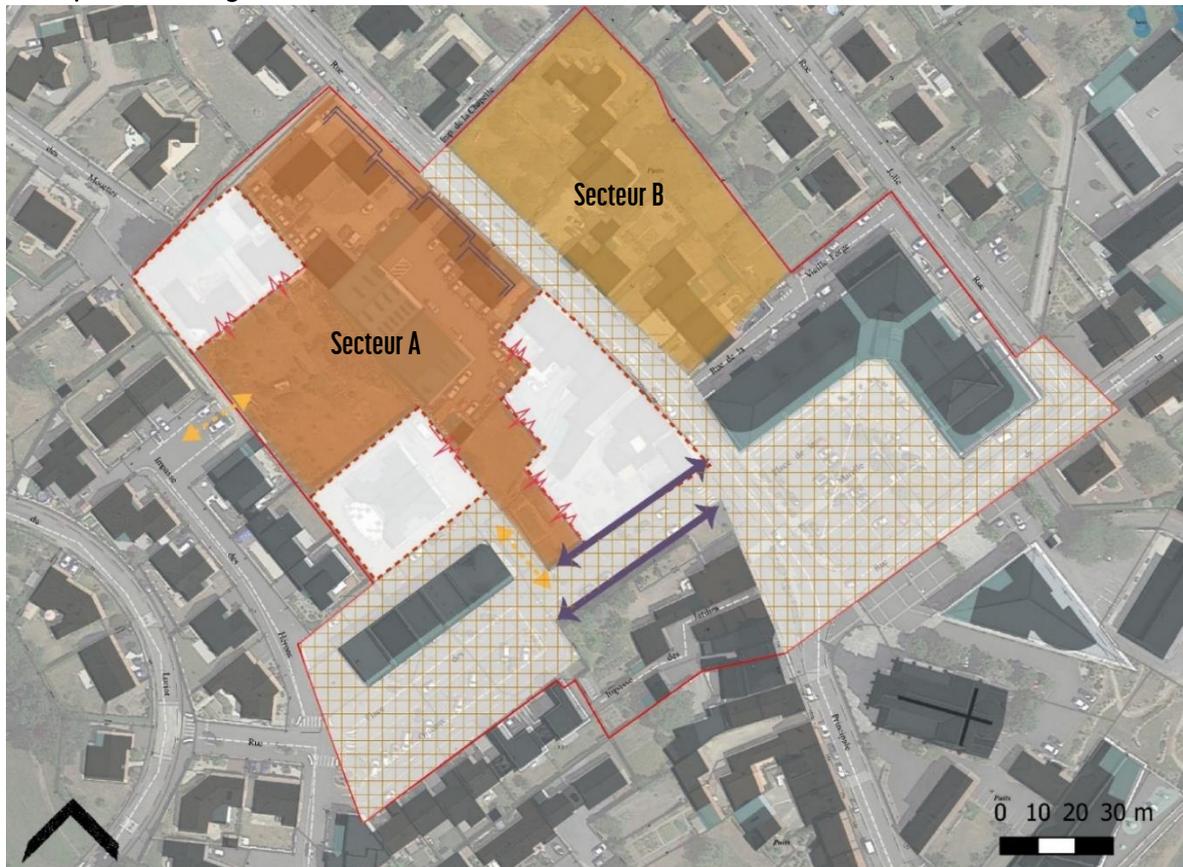
*Exemple illustré mais non prescriptif d'une implantation préservant la vue vers le clocher de l'église :*



► Le site actuellement occupé par le garage et la station-service étant identifié comme site BASIAS susceptible d'avoir fait l'objet de pollution, il conviendra au préalable de l'aménagement de réaliser un diagnostic du site afin de s'assurer de l'absence de pollution du sol.

► Le végétal, à travers des arbres et plantations rases doit être intégrées au sein de l'aménagement. Cela implique que soit conservé, aux pieds des végétaux, un espace de pleine terre suffisant pour garantir leur pérennité et que les bâtiments respectent un recul adapté. Il s'agit d'assurer un rôle à la fois paysager, écologique et climatique. Les nouvelles plantations seront adaptées aux conditions pédologiques et climatiques, en choisissant des espèces locales.

**Principes d'aménagement schématisés :**



**Vocation des espaces**

-  Assurer une ou des opérations à vocation majoritairement résidentielle structurant le cœur d'îlot
-  Adapter le périmètre opérationnel en prolongeant, le cas échéant, les principes de densité et de cohérence du secteur.
-  Privilégier l'émergence de constructions de semi-collectifs et collectifs intégrant une mixité des fonctions et des typologies résidentielles dont du locatif social

**Accès et desserte de l'opération**

-  Maximiser les accès piétons traversant l'îlot

**Enjeux paysagers et environnementaux**

-  Assurer un traitement qualitatif et continu des espaces publics dans leur ensemble marquant l'entrée dans le cœur de bourg et mettant en valeur les commerces. Le traitement veillera à la bonne accessibilité et à assurer le confort et la sécurité pour les circulations douces

**Implantation du bâti et qualification des abords**

-  Veiller à la qualité architecturale en évitant un effet de front bâti monotone depuis les lisières de l'opération et prévoir un jeu de niveau, avec des décrochés pour préserver la perspective sur le clocher depuis la rue
-  Assurer une continuité de cellules pouvant servir à du commerce ou des activités en rez-de-chaussé et pouvant être résidentiel aux étages.

## SECTEUR N°6 : RUE DE LA ROCHE

### Contexte

Ce secteur est situé à la jonction de deux rues structurantes du bourg, la rue de la Roche-sur-Yon d'une part et la rue de Beaupuy d'autre part.

Plusieurs entités distinctes composent ce secteur :

- Au croisement de la rue de la Roche et de la rue de la Chauffetière se trouve la bibliothèque (dans les bâtiments d'une ancienne école) ainsi que la cour et le stationnement associé ;
- Au sud de la rue de la Roche, se trouve un ensemble de hangars et bâtiments d'activités (0,8 ha) ainsi que quelques habitations anciennes en mitoyenneté et alignées sur la rue ;
- Au nord de la rue de la Roche, le secteur comprend un hangar sur une parcelle ouverte (0,16 ha).

Superficie de l'orientation  
d'aménagement et de  
programmation :

**1,6 hectare**

### Carte de localisation du secteur



### Ambiance du secteur :

La rue de la Roche-sur-Yon commence à revêtir un aspect de rue de bourg quelques mètres auparavant depuis l'Est avec un linéaire de commerces et services. La rue est également plus fournie en termes d'aménagements horticoles. Au niveau des hangars se trouve un verger et une haie de noisetiers intéressants dans l'espace urbanisé. Un petit îlot de maisons anciennes alignées sur la rue et la bibliothèque renforce l'aspect entrée de cœur de bourg.



## Objectifs

Développer une opération à vocation majoritairement résidentielle en cœur de bourg, s'appuyant sur la proximité du pôle de commerces et services de Beauséjour d'une part et les équipements (bibliothèque, écoles, stade) d'autre part.

La localisation permettant d'offrir des logements profitant de l'hyper-proximité du centre-bourg et de ses services et assurer une requalification d'un site où les bâtiments d'activités, en partie vacants, déprécient le lieu.

## Principes généraux d'aménagements du secteur

### Programme de construction :

► Le site a vocation à accueillir plus de 40 logements avec une production diversifiée comparativement au parc existant sur la commune.

► Le programme de l'opération de renouvellement du secteur A (*voir Schéma*) devra respecter une densité minimale de 40 logements à l'hectare et présenter une diversité de typologie de logements en intégrant au moins 45% de logement locatif social.

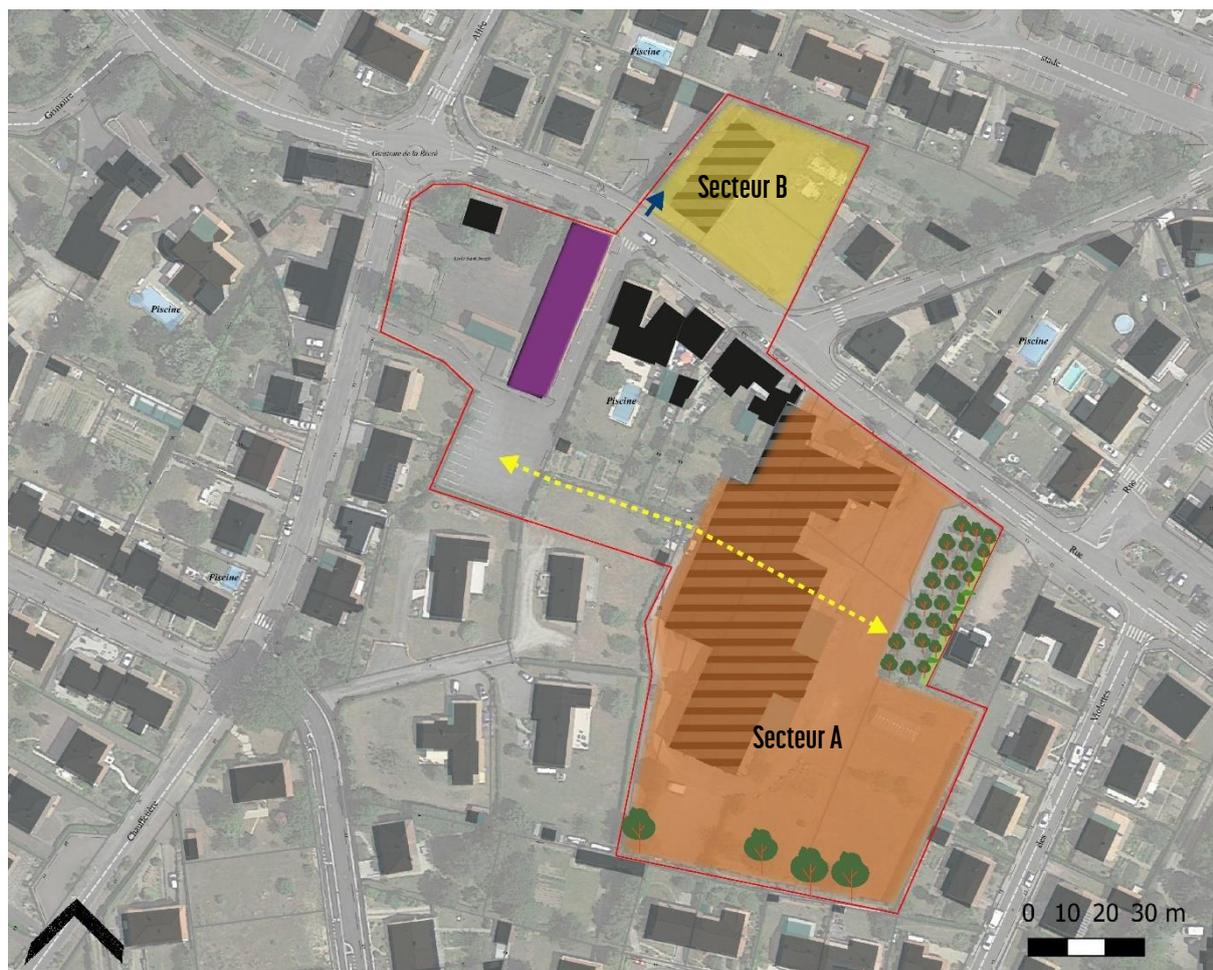
Le programme devra permettre un cheminement piéton rejoignant la rue des Camélias.

► Le programme de l'opération de renouvellement du secteur B devra respecter une densité minimale de 25 logements à l'hectare. Un seul accès voiture sur la rue de la Roche sera autorisé à l'ouest du secteur.

### Phasage et aménagement :

► Il n'est pas précisé de phasage, chacun des secteurs A et B doit faire l'objet d'une opération d'ensemble.

Principes d'aménagement schématisés :



Vocation des espaces

-  Déployer une opération d'habitat dense structurante, en variant les gabarits pour prendre en compte les maisons riveraines.
-  Permettre la densification en respectant une densité de 25 log./ha et en prenant en compte les volumes voisins
-  Bâtiment existant n'ayant pas vocation à être maintenu en l'état
-  Veiller à valoriser le bâtiment existant dans les aménagements qui pourraient être réalisés

Accès et desserte de l'opération

-  Créer à l'occasion des projets des connexions piétonnes permettant une traversée sécurisée et qualitative
-  Prévoir une desserte mutualisée s'appuyant sur les rues existantes

Enjeux paysagers et environnementaux

-  Préserver les haies, les arbres isolés et le verger en veillant au positionnement des accès et des constructions

## SECTEUR N°7 : LA MOLLERIE

### Contexte

Situé au nord-ouest du bourg, le secteur correspond au lieu-dit de la Mollerie. Il s'agit d'un secteur déjà urbanisé où sont implantés les anciens locaux du centre technique municipal.

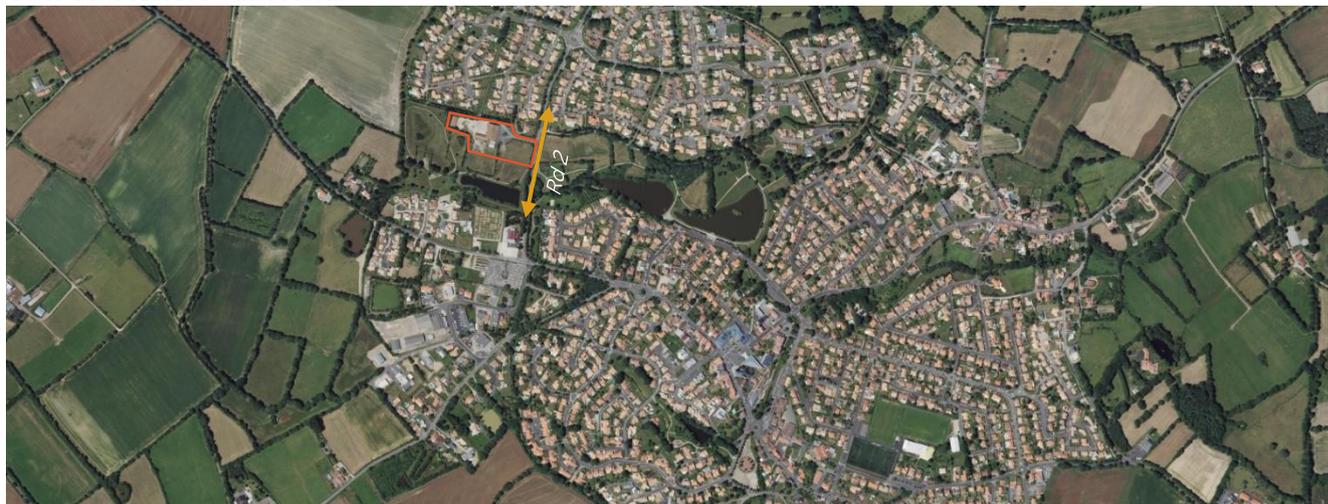
Le site se développe sur une surface d'environ 1,6 ha et est bordé au nord par un quartier résidentiel, à l'est par la rue du Moulin Roux (RD 2) et au sud et sud/ouest par une large zone naturelle ponctuée de plans d'eau.

L'accès au site se fait par la route du Poiré sur Vie et pourra dans le cadre du projet éventuellement être connecté à la rue des sabotiers au nord.

Superficie de l'orientation d'aménagement et de programmation :

**1,6 hectares.**

*Carte de localisation du secteur*



### Ambiance du secteur :

Les anciens bâtiments des services techniques ont été démolis et laissent place à une grande étendue de bitume encadré par un bocage de qualité.

La frange nord laisse apparaître les maisons riveraines et la frange sud l'espace naturel des étangs.

### Objectifs

Assurer une opération de renouvellement urbain sur le site des anciens services techniques afin d'assurer une production résidentielle avec des logements abordables au cœur du bourg, à proximité des équipements et services mais aussi des espaces naturels récréatifs que constituent les étangs.

III. Orientations d'aménagement et de Programmation



Plan de localisation des vues



REPORTAGE PHOTOGRAPHIQUE - PLANCHE 1

COMMUNE DE MOUILLERON-LE-CAPTIF / MOA : VENDÉE HABITAT / Mars 2019

page 3



Plan de localisation des vues



REPORTAGE PHOTOGRAPHIQUE - PLANCHE 2

COMMUNE DE MOUILLERON-LE-CAPTIF / MOA : VENDÉE HABITAT / Mars 2019

page 4



## Principes généraux d'aménagements du secteur

### Programme de construction :

- ▶ Le site a vocation à accueillir environ 43 logements avec une production diversifiée comparativement au parc existant sur la commune. La densité de l'opération sera au minimum de 25 logements/hectare.
- ▶ Le programme de l'opération devra présenter une diversité de typologie de logements en intégrant au moins 45% de logements locatifs sociaux allant du T2 au T4.

### Phasage et aménagement :

- ▶ L'aménagement du site est prévu à court terme.
- ▶ Une voirie centrale à double sens de circulation permet la desserte du programme dans le sens est-ouest avec un accès à la rue du Moulin Roux.
- ▶ Le traitement des franges sera particulièrement soigné au nord avec la préservation du bocage qui assure une transition paysagère avec les maisons riveraines. En cas de double haie, celle au plus près des riverains est à maintenir obligatoirement et la seconde si possible.
- ▶ Les logements collectifs pourront faire l'objet d'un agencement en R+1+attique afin de gérer la bonne intégration paysagère.

### Principes d'aménagement schématisés :



#### Vocation des espaces

-  Déployer une opération résidentielle à dominante d'habitat individuel libre ou mitoyen
-  Accueillir des opérations d'habitat collectif en veillant à la qualité architecturale

#### Enjeux paysagers et environnementaux

-  Préserver les haies en veillant au positionnement des accès et des constructions

#### Accès et desserte de l'opération

-  Assurer une connexion principale à la rue du Moulin Roux
-  Assurer la desserte des îlots de l'opération. Voirie à titre indicative.
-  Créer à l'occasion des projets des connexions piétonnes en lien avec le réseau existant