



Présentation Etude « Aménagement de l'entrée de bourg »

Secteur d'étude	p.2
Objectif de l'étude	p.3
Contraintes	p.4
Scénario 1	p.5
Scénario 2	p.6
Scénario 3	p.7
Prévisions d'aménagement selon les scénarios – Gabarits bâtis rue de St-Malo	p. 8
Prévisions d'aménagement selon les scénarios – Bâti	p. 9
Prévisions d'aménagement valables pour tous les scénarios – Paysage	p. 10
Conclusion : la chronologie des étapes	p. 11

SECTEUR D'ETUDE :



OBJECTIFS DE L'ETUDE



- Disposer d'une vision globale du secteur pour les 15 années à venir afin de maîtriser et coordonner les éventuels projets
- Mettre en valeur la zone humide qui ne peut être ni supprimée ni réduite
- Développer l'offre de logements
- Ouvrir le secteur à de nouvelles fonctionnalités (commerces, professions libérales) dans l'hypothèse d'un déplacement des activités artisanales
- Favoriser le développement des voies douces



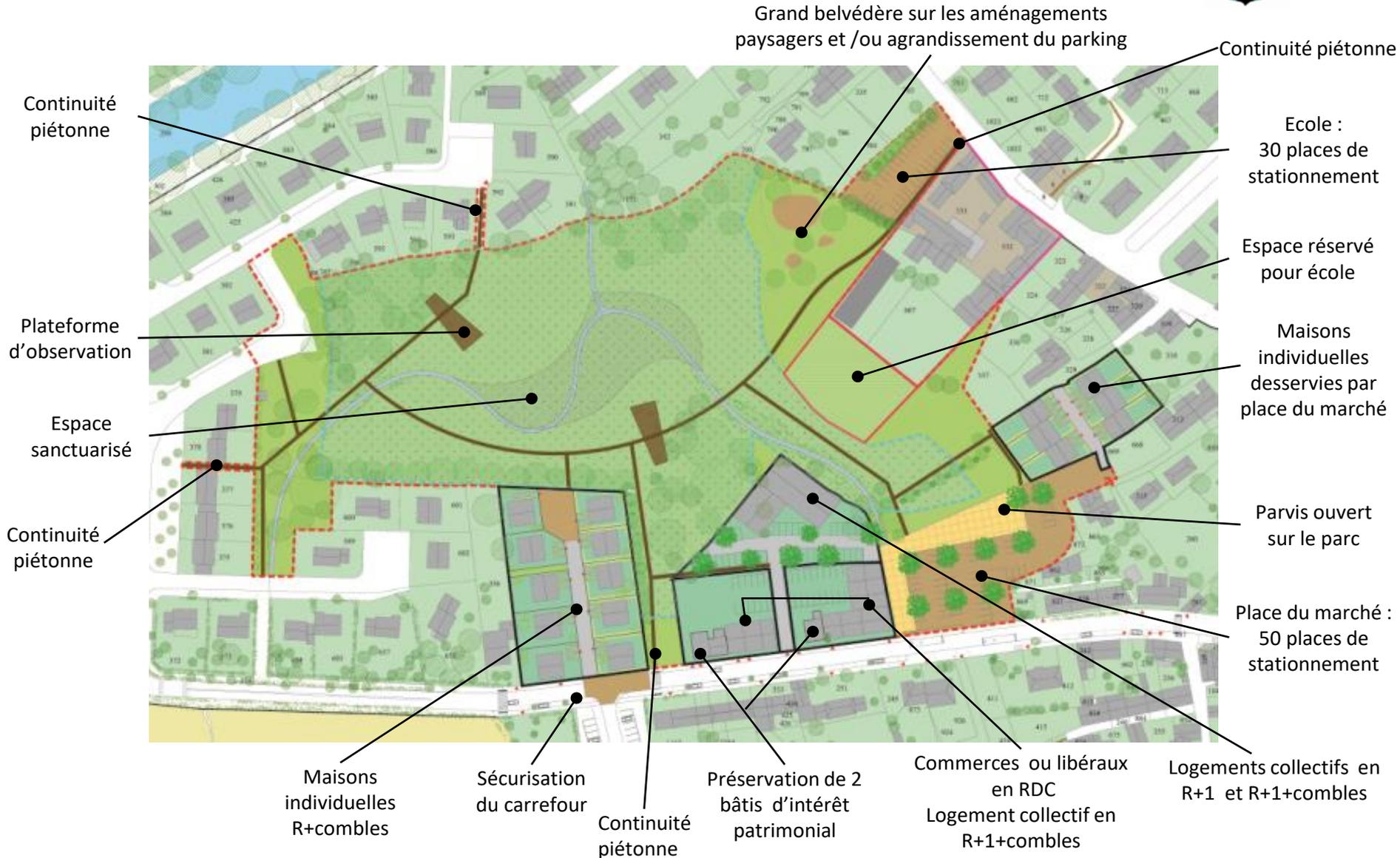
Disposer de 2 à 3 scénarios d'aménagement

CONTRAINTES



- Préserver les fonctionnalités de la zone humide
- Prendre en compte la gestion des eaux pluviales
- Respecter les objectifs du PLU en matière de densité de l'habitat (22 logements à l'hectare)
- Assurer l'insertion des futures constructions à proximité du centre ancien et dans le respect des prescriptions de l'Architecte des Bâtiments de France
- Prendre en compte les problématiques de circulation et de stationnement
- Proposer des scénarios d'aménagement qui s'adapteront au rythme des éventuelles cessions de parcelles privées, la commune n'ayant pas la maîtrise foncière

SCENARIO 1



SCENARIO 2 :



Grand belvédère sur les aménagements paysagers et /ou agrandissement du parking



Continuité piétonne

Plateforme d'observation

Espace sanctuarisé

Continuité piétonne

Logements intermédiaires en R+1+combles

Continuité piétonne

Préservation de 2 bâtis d'intérêt patrimonial

Commerces ou libéraux en RDC
Logements collectifs en R+1+combles

Continuité piétonne

Ecole :
30 places de stationnement

Maisons individuelles desservies par place du marché

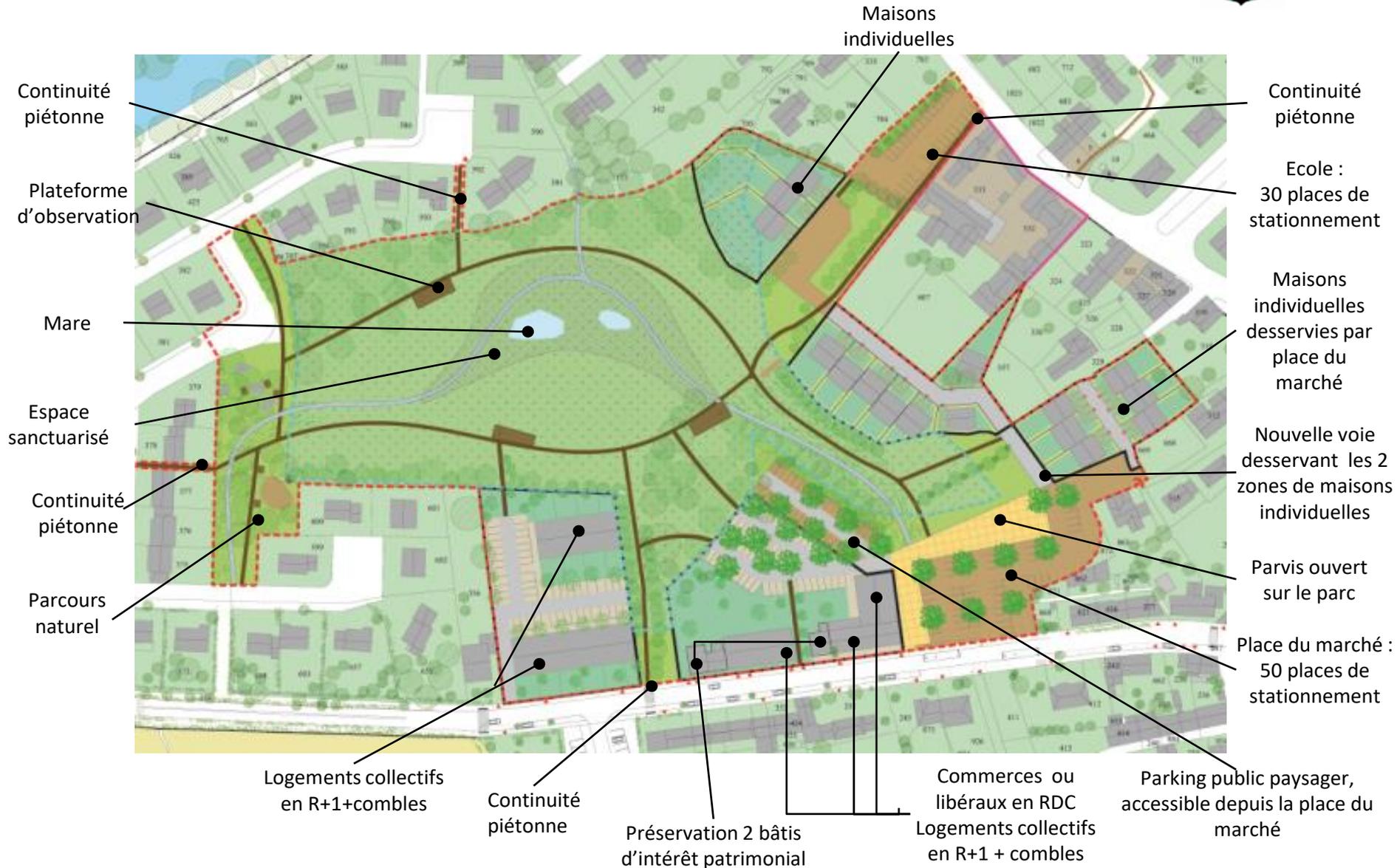
Nouvelle voie desservant les maisons individuelles

Parvis ouvert sur le parc

Place du marché :
50 places de stationnement

Logements collectifs en R+1 et R+1+combles

SCENARIO 3 :

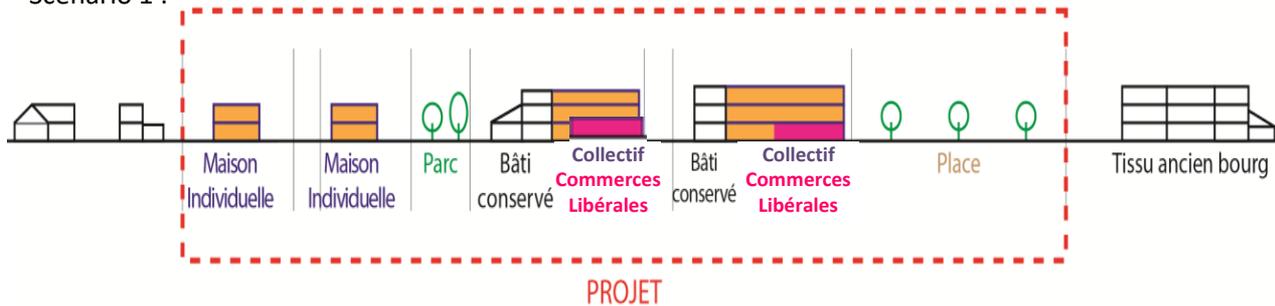


PREVISIONS D'AMENAGEMENT SELON LES SCENARIOS :

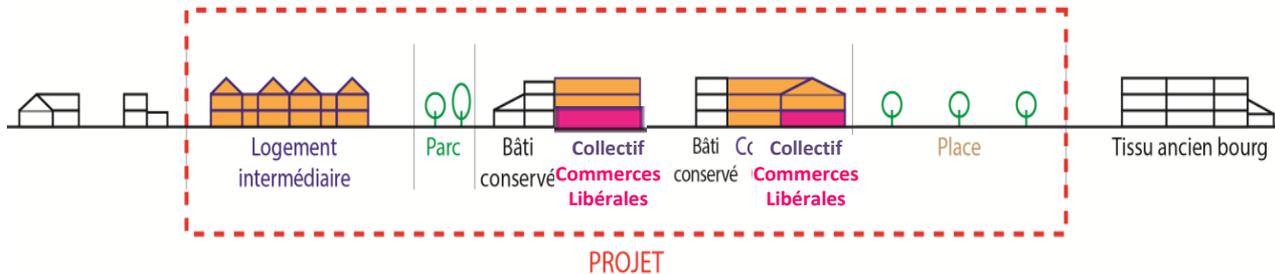
Gabarits bâtis Rue de Saint-Malo



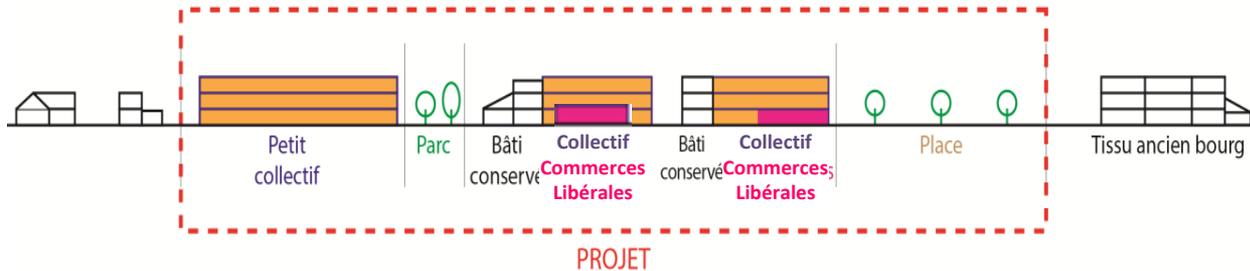
Scénario 1 :



Scénario 2 :



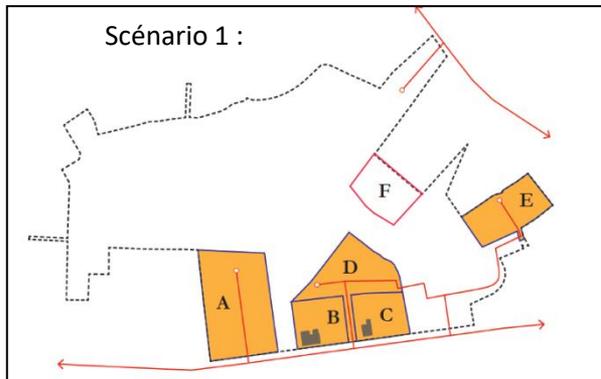
Scénario 3 :



PREVISIONS D'AMENAGEMENT SELON LES SCENARIOS : Bâti



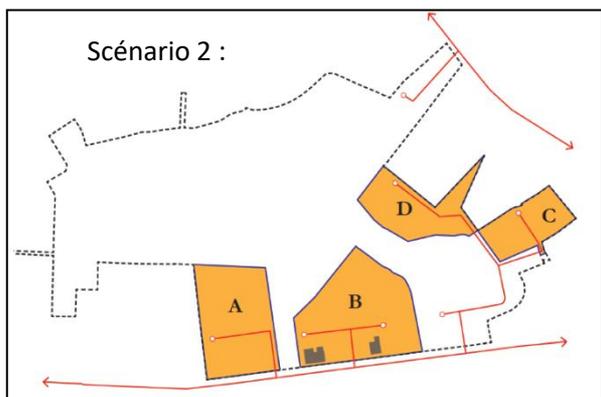
Scénario 1 :



Lots	Type	Gabarit	Nombre de logements estimé (60 m ² médian)	Surfaces du foncier (m ²)
A	Maison individuelle	R + Combles	10	3 728
B	Logement collectif + Commerces + Libéraux	R + 1	6	1 282,13
C	Logement collectif + Commerces + Libéraux	R + 1 + Combles	15 environ 250 m ²	1 248,50
D	Logement collectif	R + 1 et R + 1 + Combles	20	2 227,87
E	Maison individuelle	R + Combles	6	1 732,88
F	Réserve foncière école	-	-	1 368,86
Total*			57	10 219,38

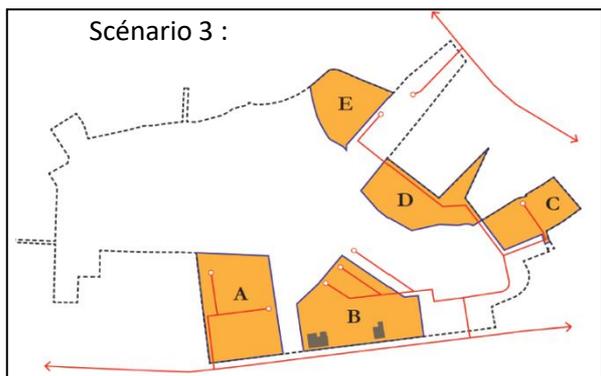
*hors réserve foncière de l'école

Scénario 2 :



Lots	Type	Gabarit	Nombre de logements estimé (60 m ² médian)	Surfaces du foncier (m ²)
A	Logement intermédiaire	R + 1 + Combles	20	3 728
B	Logement collectif + Commerces + Libéraux	R + 1 + Combles	47 environ 300 m ²	4 757,63
C	Maison individuelle	R + Combles	6	1 732,88
D	Maison individuelle	R + Combles	7	2 369,08
Total			80	12 587,59

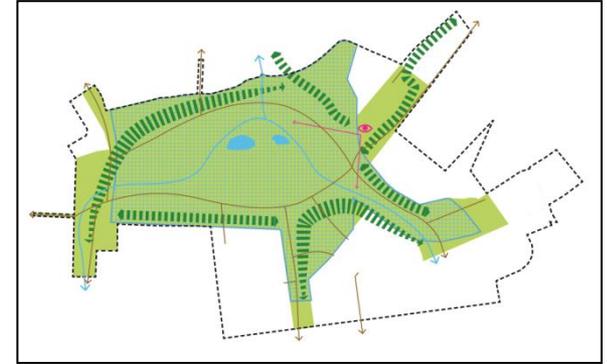
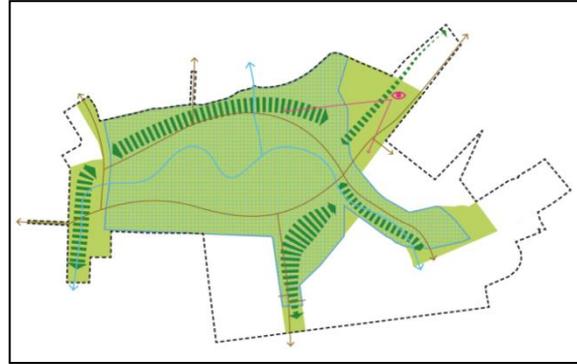
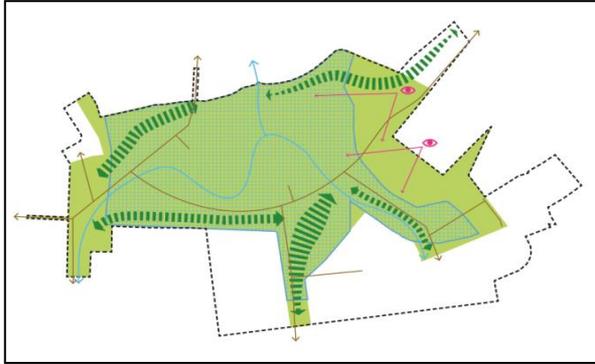
Scénario 3 :



Lots	Type	Gabarit	Nombre de logements estimé (60 m ² médian)	Surfaces du foncier (m ²)
A	Logement collectif	R + 1 + Combles	36	3 728
B	Logement collectif + Commerces + Libéraux	R + 1 + Combles	25 environ 350 m ²	3 763,53
C	Maison individuelle	R + Combles	6	1 732,88
D	Maison individuelle	R + Combles	7	2 369,08
E	Maison individuelle	R + Combles	3	1 816,23
Total			77	13 409,72

PREVISIONS D'AMENAGEMENT VALABLES POUR TOUS

LES SCENARIOS : Paysage - Biodiversité



Les cours d'eau :

- Lit du cours d'eau ouvert : pas de busage jusqu'au lotissement du Verger
- Reméandrage du cours d'eau
- Création éventuelle de mares
- Zone sanctuarisée

La trame végétale :

- Suppression des conifères gênant le développement des feuillus
- Création de bosquets et alignements (*arbres de haut et de moyen jet*) en bordure des franges habitées pour créer un espace tampon et création d'espaces ombragés
- Plantation de strate basse (*arbustes et vivaces*) sur les berges (*quelques séquences*) pour protéger le cours d'eau du piétinement, de glissement de terre, etc.

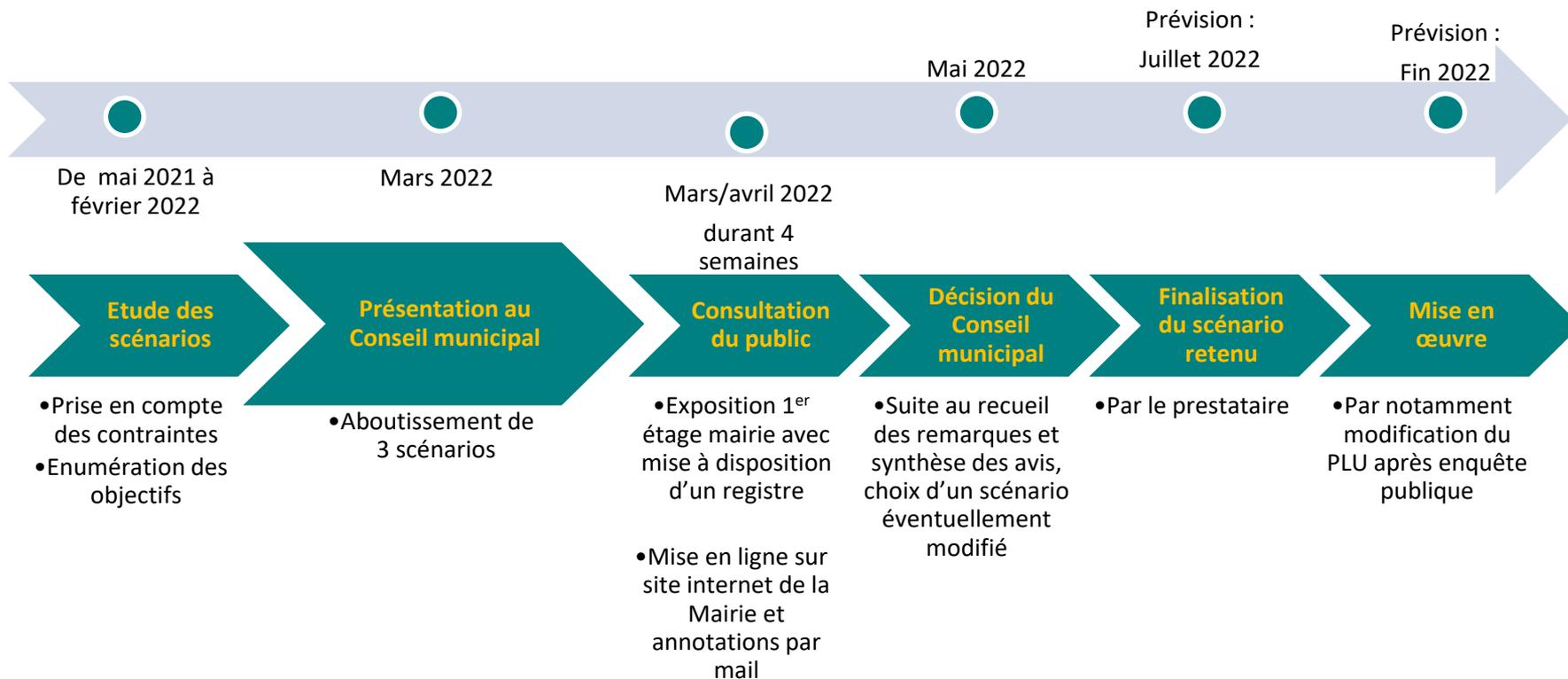
Les continuités piétonnes (cheminements) :

- Cheminement principal encadrant le cours d'eau : des chemins secondaires connectent les espaces habités et rues adjacentes
- Franchissements du cours d'eau matérialisés par un ponton en platelage bois

Le mobilier :

- Installation de plateformes d'observation en bordure des cheminements

CONCLUSION : LA CHRONOLOGIE DES ETAPES





FIN DE LA PRESENTATION