

# PLAN DE PAYSAGE POUR LA COMMUNAUTÉ DE COMMUNES BRENNE - VAL DE CREUSE



## Diagnostic paysagiste

### FICHE-PROJET PAYSAGE / PLUI ORIENTATIONS D'AMÉNAGEMENT ET DE PROGRAMMATION

### VALORISATION DES FRANGES SUD DE DOUADIC

Décembre 2019

*Pour engager la mise en oeuvre du plan de paysage de la communauté de communes Brenne Val de Creuse et pour nourrir son PLUi, une démarche de diagnostic paysagiste a été menée sur neuf sites-témoins et a abouti à la production de neuf fiches-projets.*

*La présente fiche-projet est organisée en 3 parties:*

- un diagnostic du site largement illustré (pages 2 à 9),
- la formulation synthétique d'enjeux et d'objectifs de qualité paysagère spécifiques au site et à ses abords (page 10),
- des propositions d'orientations d'aménagement et de programmation spatialisées (pages 11 à 14).

*Deux ateliers de travail ont été proposés au groupe de suivi (élus et partenaires) : un atelier-visitte le 4 octobre 2019 et un atelier d'échanges et d'approfondissement le 7 novembre 2019.*

*L'ensemble des données et propositions servira de référence pour la programmation et l'aide à la décision pour tout aménagement et modalités de gestion de cet ensemble.*

*NB : pour une bonne lecture du document, le cahier doit être imprimé au format A4 sauf les pages 11 et 12 qui sont à imprimer au format A3.*

# CONTEXTE, DESCRIPTION DU SITE

Le bourg-centre de Douadic se regroupe autour de l'église (classée MH), implantée près du Suin au carrefour de plusieurs chemins : RD17, RD43, RD60 et RD20. Le noyau ancien s'est affranchi de sa forme compacte pour s'étirer le long des axes de circulation.

Plus particulièrement au sud, l'urbanisation s'est exportée sur le plateau faisant sortir littéralement le village de son site originel d'inscription sur près de 500m entre les RD43 et RD17.

L'OAP propose de requalifier la silhouette et les entrées sud du bourg le long des axes RD17 et RD43, en intégrant la maîtrise de l'évolution des paysages des zones 1AU et Uy du PLUi.

## ■ Spécificités spatiales - Analyse par séquence

### • Approche du bourg par la RD17 depuis le sud :

- Le château d'eau est un élément fort signalant l'approche du bourg. À ses abords, on perçoit les périphéries bâties au sein d'une nappe arborée qu'offre le lotissement du Casson, aux vastes parcelles jardinées, aux clôtures végétales, couplé au Bois Maubay.

- Au-delà, vers le nord, un pavillon s'est récemment implanté dans une belle parcelle juste avant la ferme du Casson; ses abords et sa clôture impactent la rive-ouest de la route très végétale par ailleurs.

- Côté-est, ce sont encore les paysages du plateau qui s'expriment, avec une forte présence du Bois Maubay animant des prairies bordées de haies.

L'ancienne voie de chemin de fer Le Blanc-Argent en traversant la route, a créé un délaissé sur la rive-est, qui, avec la maison du garde-barrière, constitue un témoignage de cette histoire aujourd'hui pratiquement effacée spatialement.

- Au sud du calvaire, 6 pavillons occupent la rive-est et un pavillon la rive-ouest. Leurs abords disparates et peu qualitatifs impactent fortement l'entrée du village. Une prairie et un ancien jardin-verger bordé de murs en pierre sèche persistent au sud du calvaire, dans la zone U.

- Le calvaire, à l'angle des RD17 et RD43, marque l'ancienne entrée dans le bourg. À l'ouest se déploient les installations de l'usine de béton, et à l'ouest, un espace encore ouvert, sommairement aménagé en aire de stationnement pour le personnel de l'usine.

### • Approche du bourg par la RD43 depuis le sud :

- Près du château d'eau, ce sont les noyers isolés et les quelques lignes de vergers qui animent les paysages de grandes cultures du plateau. Les limites du lotissement du Casson très végétales s'inscrivent bien dans cette belle séquence agraire.

- Progressivement apparaît la silhouette de l'usine, aux enduits blancs très visibles, qui occulte largement celle du bourg. On distingue cependant le clocher de l'église. Les arrières des pavillons du Casson et des pavillons plus récents sont aussi assez prégnants en fond de scène de la rive-est de la route (emplacement de la zone AU). On perçoit aussi le bosquet du dolmen.

- Près du chemin du Tour du Ville, l'usine est encore plus présente, notamment par ses clôtures

en palplanches. Les quelques arbres-fruiliers qui accompagnent le chemin restent très peu perceptibles. Alors qu'en rive-est de la route, un pavillon isolé des années 1970 impacte aussi assez fortement les paysages de l'entrée du bourg. En rive est, l'ancienne emprise de la voie ferrée est encore lisible : c'est un chemin bordé de haie, sa sortie sur la RD17 n'est pas perceptible

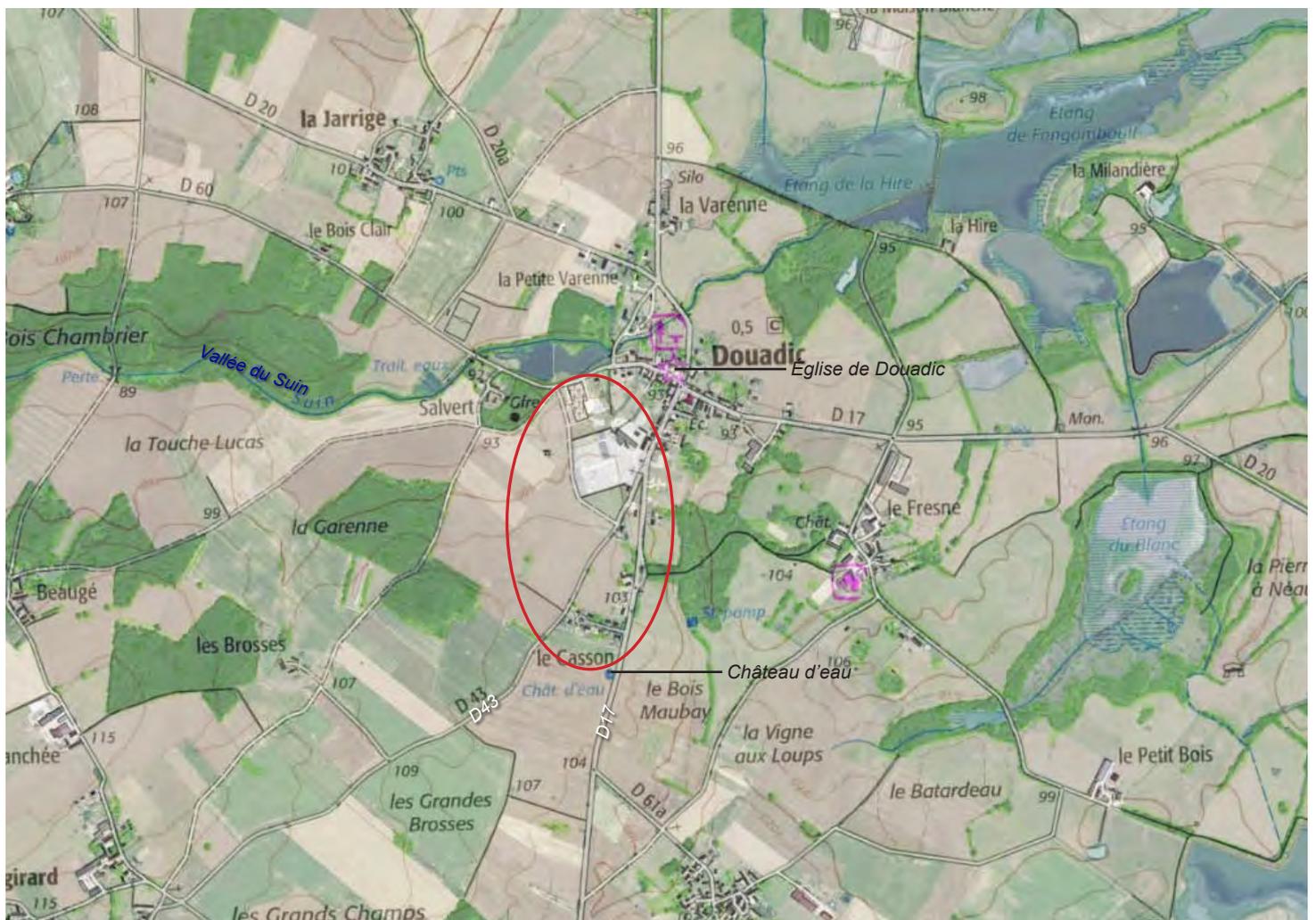
- Au-delà près du calvaire, les paysages de l'entrée de ville sont très disqualifiés par les abords de l'usine (zones de stockage et clôture en béton claire) et par les abords de deux pavillons de chaque coté de la route !

## ■ Ce qui est particulièrement remarquable dans ce secteur :

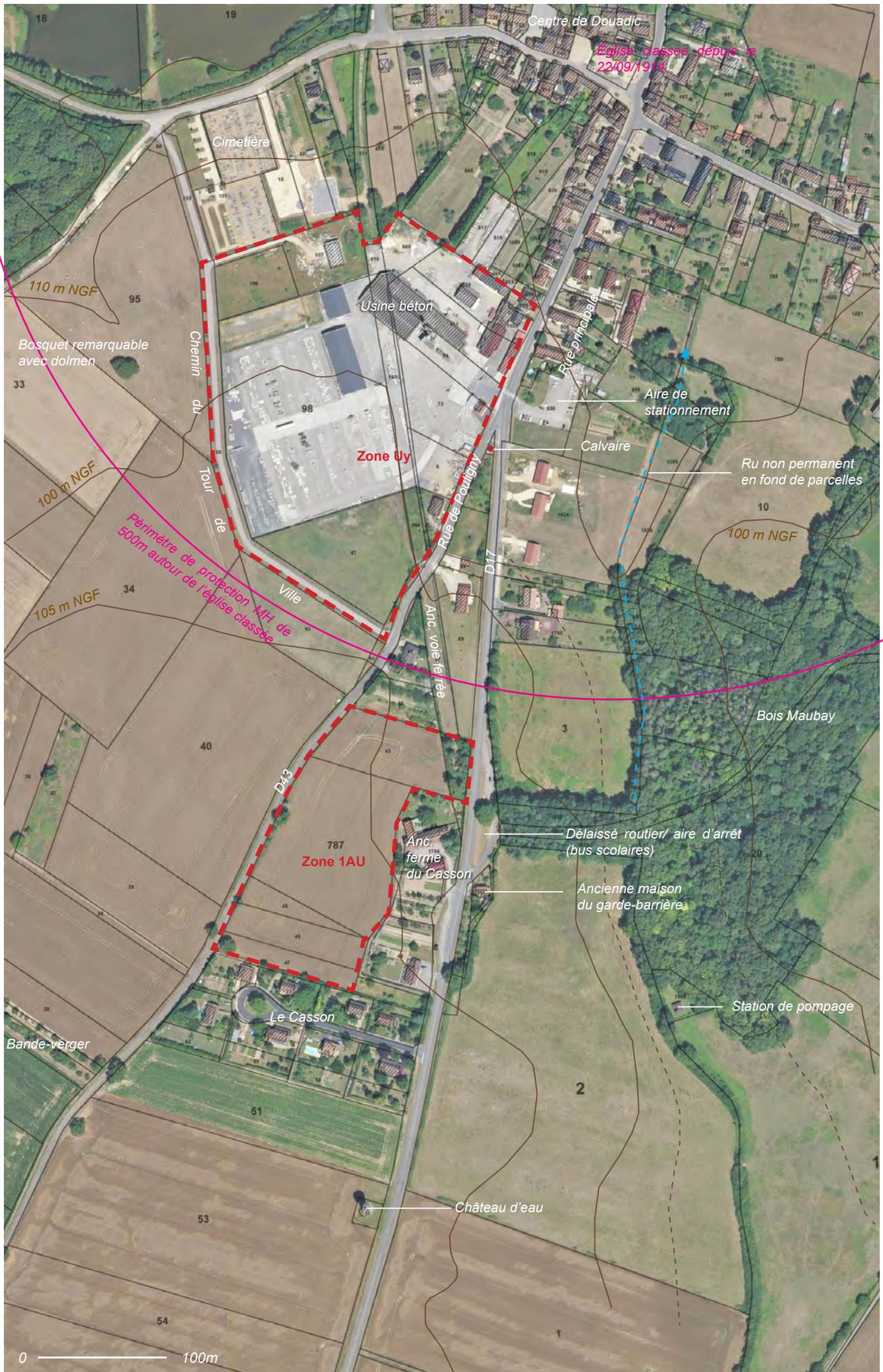
- Les approches par les deux voies depuis le sud montrent plusieurs silhouettes du bourg chapeautées par le clocher de l'église mais dominées par la cheminée de l'usine de béton. Ces silhouettes malgré les impacts des périphéries (usine et pavillons plus ou moins récents) méritent d'être considérées et revalorisées.

- La persistance des structures champêtres aux motifs typiques du Plateau Blancois, à préserver et à renouveler dans les futures aménagements de la périphérie du village : arbres isolés, vergers, haies, murs en pierre sèche...

- Les quelques traces de l'ancienne voie ferrée dans la composition du paysage : ancienne maison du garde-barrière, délaissé le long de la RD17, parcelle bordée de haie entre les deux routes.



Localisation du secteur d'OAP : vue aérienne et IGN - éch. 1/20 000e.



Localisation du secteur d'OAP : vue aérienne de l'entrée sud de Douadic - éch. 1/4000e.

■ Approche par la RD17



Le long de la RD17, vue vers le lotissement du Casson. Au premier-plan le château d'eau (octobre 2019).



Au niveau de l'arrêt des bus scolaires le long de la RD17, un beau chêne se démarque, puis plus loin l'ancienne maison du garde-barrière (octobre 2019).



Le long de la RD17, au nord de l'ancienne ferme du Casson en direction de Douadic, avec une vaste parcelle bocagère en rive-est. (avril 2019)



Le long de la RD17, au niveau des premiers pavillons en direction de Douadic. (avril 2019)



Le long de la RD17, à l'entrée sud de Douadic. Visibilité sur l'église de Douadic. (octobre 2019)



Le long de la RD17, au niveau du croisement avec la RD43. Vestige de muret en pierre sèche en premier plan. Derrière le calvaire, on aperçoit l'usine béton. (avril 2019)



Entrée-sud de Douadic : RD32-RD43 / entrée du bourg / impacts de l'usine, des pavillons et des stationnements du personnel de l'usine. (avril 2019)



L'usine vue depuis le carrefour de la RD17 et RD43 au niveau du calvaire (octobre 2019).



Entrée-sud de Douadic : RD32-RD43 / entrée du bourg au niveau du clavaire / impacts des pavillons. (avril 2019)



Vue vers le sud au niveau du croisement RD17/RD43 à la sortie de Douadic. (juin 2019)



L'aire de stationnement le long de la RD17. (juin 2019)



### Approche par la RD43

Bosquet + dolmen



Entrée-sud de Douadic sur la RD43 : arrière de l'usine, chemin du Tour de ville. Covisibilité avec l'église de Douadic! (octobre 2019)



Zoom sur l'usine béton depuis le chemin du tour de ville. (octobre 2019)



RD43, vue sur les franges nord du Casson et au premier plan la zone 1AU (juin 2018).



L'ancienne voie ferrée vue depuis la RD43 en direction du sud (octobre 2019).



Le dolmen et sa couronne arborée constituent un ensemble remarquable des franges sud de Douadic.



L'ancienne ferme du Casson vue depuis la parcelle n°43 de la zone AU en direction du sud. Le petit pavillon qui se détache à l'arrière-plan à droite est un pavillon du lotissement Le Casson.

## Motifs des paysages blancois



Le noyer est très présent dans les champs. On trouve aussi quelques lignes de fruitiers (cerisiers) et des rangs de vigne.



↑ Photo de l'ancien clos / mur pierre sèche le long de la RD17, au sud du calvaire.



## ■ Depuis le chemin du tour de ville.



Entrée-sud de Douadic : arrière de la zone d'activité, chemin-sud du tour de ville, angle nord-ouest de l'usine (avril 2019).



Entrée-sud de Douadic : arrière de l'usine, chemin du tour de ville. (avril 2019)



Entrée-sud de Douadic sur la RD43 : arrière de l'usine, chemin du Tour de ville. Covisibilité avec l'église de Douadic! (juin 2018)



### • Extension de la zone d'activités / franges-sud du bourg (extrait du CR de visite / atelier-diagnostic du plan de paysage / 29 juin 2018) :

L'usine emploie actuellement 45 personnes dont la moitié habite la commune. Elle va racheter l'extension de la ZA pour stocker le matériel (2 parcelles en attente du sud de la zone Uy).

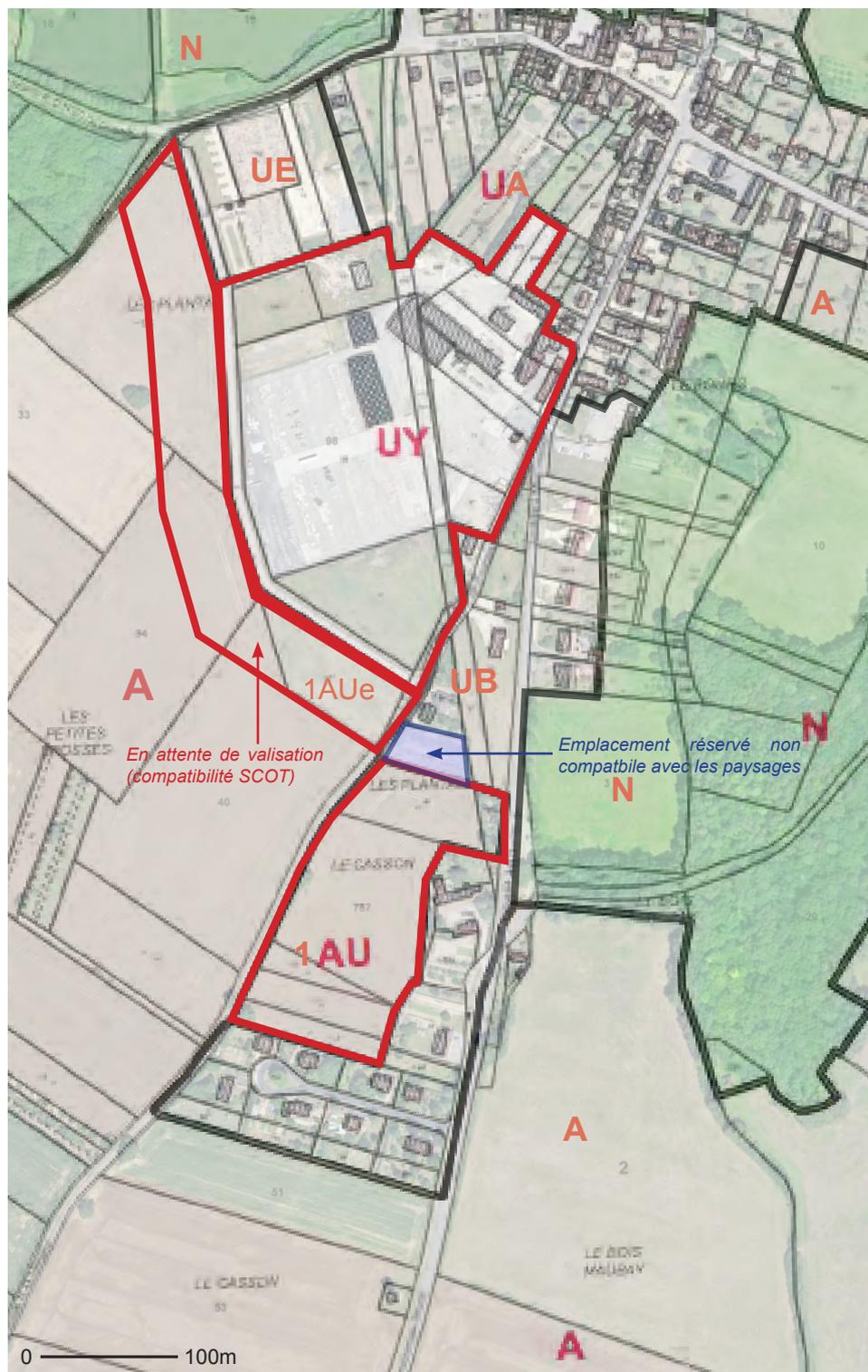
Les deux silos apparaissent plus haut que le clocher. La couleur des hangars, ton pierre, a été choisi à cause de l'église. Mais on reconnaît qu'il aurait fallu préconiser des couleurs plus foncées, comme pour les bâtiments agricoles. Cela confirme qu'il faut, dans ce type de cas sensibles, mettre des prescriptions dans le PLUi pour les bâtiments à vocations industrielle ou artisanale : couleur foncée et mate.

Le chemin qui contourne la zone est équipé. La commune souhaite que des extensions mesurées de la ZA soient possibles.

On a évoqué ici la possibilité de planter des fruitiers le long de la voie de l'extension de la ZA, cela permettrait d'atténuer les impacts des installations. Il faut remettre du paysage dans les actions, sur le bâti notamment.

Et le paysage doit servir le projet et donc lors des instructions, bien s'assurer des impacts sur les paysages et des aménagements proposés pour l'insertion des ouvrages.

■ **Projet de zonage du PLUi (en attente de validation)**



Projet de zonage PLUi - éch. 1/5000e.

# ENJEUX ET OBJECTIFS DE QUALITÉ PAYSAGÈRE

## Rappel des recommandations du projet de paysage Brenne-Boischaut-nord (2012):

### Le seuil sud :

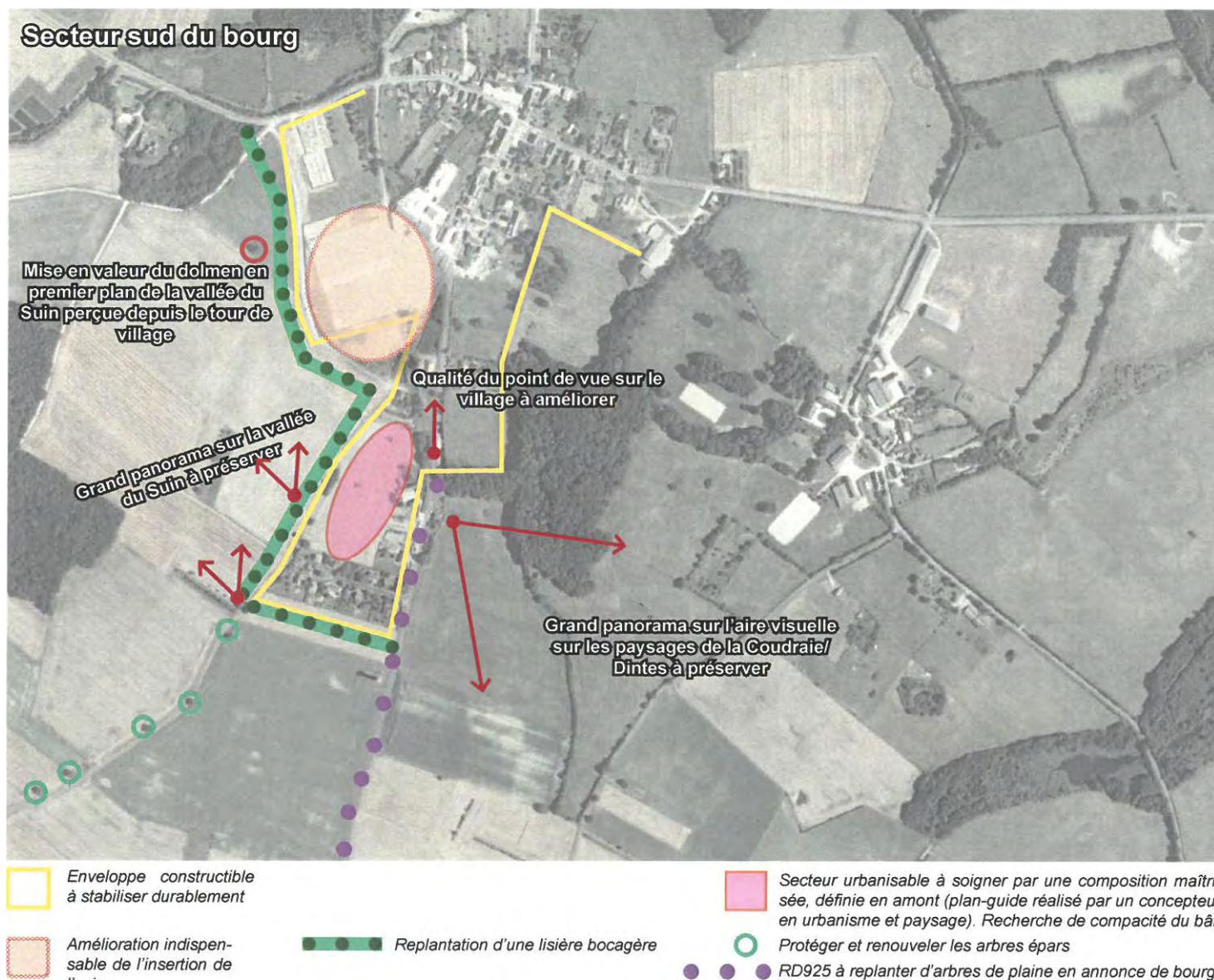
Ce secteur est le plus affecté. Une réflexion globale sur l'ensemble de cette zone serait nécessaire pour définir des actions permettant de corriger et/ou d'atténuer les impacts les plus prégnants qui affectent non seulement le paysage du rebord du plateau mais aussi la silhouette du village ancien coiffé par le clocher et la transition entre bourg et campagne.

Les extensions prévues au sud du bourg devront être accompagnées de mesures d'insertion pour «réparer» l'effet «mitage» de l'urbanisation pavillonnaire.

### Les grands principes pourraient être :

- Fixer définitivement l'urbanisation dans l'enveloppe déterminée au PLU actuel,
- Aménager une lisière plantée sur terrain public sur toute la frange sud des parcelles en reprenant le vocabulaire du bocage ou du verger,
- Préserver durablement le grand point de vue offert depuis la RD 17 sur l'étendue du plateau (belle vue sur la Coudraie, Dintes, le Petit Das-dé...),

- Établir un plan de composition précis pour définir les conditions d'organisation du bâti à venir dans les zones de «dents creuses» à urbaniser,
- Inciter le propriétaire de l'usine à traiter différemment son enceinte (aujourd'hui en pale-planche béton), en la doublant d'une haie type bocagère, et atténuer la teinte bien trop claire des bâtiments qui phagocytent la silhouette villageoise et son clocher (hangars, cheminées),
- Poursuivre et conforter l'accompagnement végétal du chemin du tour de ville déjà engagé.



Les objectifs de qualité paysagères pour l'entrée sud du bourg / Projet de paysage Brenne Boischaut-nord / fiche communal Douadic 2012-2013.

# ENJEUX ET OBJECTIFS DE QUALITÉ PAYSAGÈRE

Il s'agit de reconquérir la qualité paysagère des franges-sud du bourg pour offrir un cadre de vie agréable aux habitants et valoriser la dimension patrimoniale de la commune.

Dans cette optique, les OAP répondront plus particulièrement aux objectifs de qualité paysagère suivants :

## ■ Ménager la silhouette villageoise en confortant le chemin du Tour de ville

Réactiver également la liaison entre les deux voies, soit en reprenant le tracé de la voie ferrée et/ou en ménageant une liaison douce à sein de la zone 1AU.

Une séquence de type tour de village peut ici prendre place le long du chemin actuel, entre les quartiers-sud et les équipements récents de la commune. Les quelques arbres fruitiers pourront être complétés beaucoup plus généreusement, (emplacement réservé à prévoir).

Réactiver également la liaison entre les deux voies, soit en reprenant le tracé de la voie ferrée et/ou en ménageant une liaison douce à sein de la zone 1AU.

## ■ Soigner et sécuriser les rives routières, notamment aux abords des zones récemment urbanisées ou à urbaniser

Deux objectifs : réduction des impacts visuels de l'urbanisation récente (clôtures, plantations, adaptations des volumes et aspects extérieurs du bâti, accès...). + sécurisation des piétons

- Le long de la RD17, basée surtout sur des plantations linéaires des rives de la route.

- Le long de la RD43 en préservant et en renouvellement les ponctuations de noyers et autres essences fruitières.

- La trame de haie le long des routes et chemin doit également être valorisée. Le maintien et le renforcement de la trame de haie est également un facteur qualifiant de l'entrée du bourg.

## ■ Préserver et renforcer la trame végétale

Les franges-sud du bourg de Douadic ont conservé une partie de la couronne verte qui structure les franges sud du bourg : structures bocagères le long de la RD17, jardins des pavillons anciens du Casson, bosquet du Dolmen, arbres isolés (noyer) et bandes vergers à proximité de la RD43, caractéristiques des paysages du Pays Blancs.

Il s'agit de les préserver et de les renouveler.

Ce vocabulaire peut-être repris pour composer le futur quartier et pour aménager les liaisons douces.

## ■ Urbaniser la zone 1AU des Casson dans l'esprit d'un éco-quartier

La zone AU du Casson se situe en limite urbanisée, bien desservie par la petite route (RD43).

Présence de quelques beaux arbres (noyers) et d'arbustes le long de la RD43 et d'un bosquet à l'emplacement de l'ancienne voie ferrée au nord-est de la zone le long de la RD17.

Des vues vers la silhouette du bourg ancien méritent d'être ménagées (attention à porter sur l'agencement et la forme du bâti, sur la nature des plantations, sur l'aspect des clôtures).

L'opération doit être composée avec une présence végétale marquée. Les aménagements respecteront le vocabulaire local et seront établis sur un projet de paysage composé avec le nivellement et la gestion des eaux pluviales. La perméabilité des sols sera recherchée.

# ORIENTATIONS D'AMÉNAGEMENT ET DE PROGRAMMATION

## ■ Orientations générales

• **Toute intervention sur le secteur sud devra être évaluée à partir des principaux points de vue identifiés** dans l'objectif de reconquête de la qualité de la silhouette bâtie du village. **La vue sur l'église sera à favoriser.**

• **L'ensemble constitué par le dolmen et les structures arborescentes qui constituent son écrin doit être protégé et valorisé.**

• **Les structures végétales comme les haies champêtres, les arbres isolés, en bouquet ou en bandes, ainsi que les jardins et les bandes vergers sont à préserver.** La question de leur renouvellement sera à traduire à travers un projet à mettre en oeuvre à moyen et long terme.

**Tout projet devra être évalué depuis les points de vue remarquables, notamment ceux identifiés sur le schéma d'ensemble ci-après.** Il est conseillé de se rapprocher des élus et des services de la CCBVC pour s'assurer de la bonne intégration de l'extension ou de la nouvelle construction.

## ■ Orientations spécifiques au tour de village

**Le tour de village sera mis en valeur par l'établissement d'un projet d'embellissement** dont les grands principes seront à soumettre aux habitants. Il devra intégrer les actions suivantes:

- **Aménagement d'une bande verger** en surlargeur de son emprise actuelle. Un emplacement réservé (largeur 8m) est prévu depuis le cimetière jusqu'à la RD43 au sud de l'emprise publique actuelle. Une stratégie de plantation et de gestion durable devra être établie (choix d'essence, de densité, de composition et de modalités techniques pour le substrat, la plantation et l'entretien). La composition de la bande devra ménagée des fenêtres sur l'église.

• **Embellissement des abords du cimetière** : verger à poursuivre sur les prairies et végétalisation au pied des murs du cimetière.

• **Plantation d'une haie champêtre** dans l'emprise publique située contre les clôtures en rive nord du chemin avec **préverdissement en limite de l'extension de la zone U** au sud de l'usine.

• **Haies champêtres à compléter** dans la section de liaison douce entre RD43 et RD17.

## ■ Orientations spécifiques à la zone Uj

**La zone Uj devra dans ses évolutions futures intégrer des mesures d'amélioration de la silhouette du village :**

- **Les clôtures le long des espaces publics** devront être édifiées en prenant en compte les plantations du Tour de ville.

- **Les constructions et installations techniques** devront être composées ou renouvelées en prenant compte leur impact sur la silhouette du village notamment depuis les points de vue identifiés. Les couleurs des bâtiments et installations devront respecter la gamme recommandée par le Parc.

## ■ Orientations spécifiques aux abords de la RD17

**La RD17 fera l'objet d'aménagement pour la sécurité des piétons et pour l'embellissement de l'entrée sud du village**

• **À très court terme** : déplacement du panneau d'agglomération aux premières parcelles de la zone U au sud, afin de limiter la vitesse des véhicules et aménagement d'un passage piéton protégé (piéton et équestre) au droit de l'aire d'arrêt et de la liaison douce (emprise de l'ancienne voie ferrée).

• **À moyen terme** :

- Aménagement d'une circulation piétonne en rive ouest entre le lotissement du Casson et le passage piéton.

- Aménagement d'un trottoir sur la rive est depuis l'aire d'arrêt, jusqu'au trottoir existant. Ce trottoir maintiendra le principe du fossé et intégrera une plantation de haie champêtre basse le long des clôtures.

• **Autres actions d'embellissement** :

- Plantation d'un bouquet d'arbres dans l'aire d'arrêt à l'entrée

du bourg

- Mise en scène du calvaire par une plantation d'un bouquet d'arbres en arrière-plan + dispositif de filtres végétal devant le transformateur.

- Plantation d'une haie champêtre habillant le talus au sud du calvaire.

- Plantation d'arbres fruitiers dans la parcelle accueillant le stationnement pour le personnel de l'usine.

## ■ Orientations spécifiques à la zone 1AU

**La zone 1AU sera conçue dans une démarche de type écohamneau** avec des objectifs ambitieux : densité et mixité construites, limitation de la consommation énergétique, limitation du taux d'imperméabilisation des sols, matériaux bio-sourcés ou recyclés...

- **La desserte de la zone 1AU** sera organisée sur la base d'une voie branchée sur la RD43 et donnant accès à un système de courée desservant les parcelles. La zone sera également connectée pour les piétons et les vélos, à la liaison douce prévue au nord-est. Au sein de la zone, la composition devra prévoir des allées mixtes piéton/vélo confortables.

• **La composition devra intégrer une frange champêtre le long de la RD43** : une bande de 8 à 10m sera réservée pour une plantation de haie champêtre arborée avec allée publique. Les quelques arbres existants devront être préservés. Aucune sortie privative ne donnera sur la RD43.

• **Des placettes internes (courées)** assurent les dessertes secondaires en recherchant des effets de cour collective s'inspirant des hameaux traditionnels environnants.

• **La composition générale doit intégrer des effets de bosquets ou bandes arborées** dans lesquels se lovent les constructions tout en ménageant des vues vers la campagne.

• **L'implantation des volumes bâtis** se fera préférentiellement avec une orientation est-ouest des façades principales pour favoriser l'optimisation climatique. Les constructions seront à positionner dans la moitié de la parcelle coté courée. Le taux d'imperméabilisation des sols ne devra pas dépasser 40%, de manière à générer des cœurs d'îlots généreux en jardin.

• **La zone de point bas située au nord-est accueillera un dispositif de gestion des eaux pluviales à ciel ouvert**, aménagé sur le principe d'une mare au berges douces intégrant sa mise en sécurité (clôture basse paysagère). L'ensemble sera végétalisé de manière à favoriser l'auto-épuration ainsi que l'installation d'un écosystème vivant et riche. La gestion des eaux pluviales devra prendre en compte le dénivelé de la ferme du Casson, en limite-est. La limite-est devra donc faire l'objet d'une bande champêtre assurant la gestion des eaux pluviales (noue). Ce peut-être un espace accessible au public et dont l'entretien est assurée par la collectivité.

• **Les clôtures mitoyennes seront de type champêtres** : pas de sous-bassement maçonné, favoriser des clôtures agricoles sur pieux en bois ou des clôtures bois type échelas.

Le long des voies, les clôtures peuvent être de type champêtre ou maçonnées. Leur hauteur est limitée à 1,20m. Les clôtures maçonnées présenteront un profil traditionnel (voir coupe / photo) avec une finition de type enduit traditionnel à la chaux. Les portails et portillon seront de type champêtre, en bois. Les clôtures en bordure de la RD43 seront de type champêtres. Les haies de clôtures pouvant doubler les clôtures champêtres ou maçonnées seront d'essences locales et champêtres. Les pares-vues sont proscrits, sauf s'ils sont de type échelas de châtaignier brut.

Les clôtures en bordure de la RD43 seront de type champêtres. Les haies de clôtures pouvant doubler les clôtures champêtres ou maçonnées seront d'essences locales et champêtres. Les pares-vues sont proscrits, sauf s'ils sont de type échelas de châtaignier brut.

• **Un emplacement pour le stockage des conteneurs à ordures** est à prévoir à l'entrée de la zone. Une petite aire de stationnement pour les visiteurs pourra être associée. Un soin particulier sera à porter pour sa bonne intégration de cet espace.

• **À plus long terme**, en cas de besoin pour désenclaver la zone Uj, l'accès à la zone 1AU pourra être prolongé jusqu'à la RD17.

• **À plus long terme**, en cas de besoin pour désenclaver la zone Uj, l'accès à la zone 1AU pourra être prolongé jusqu'à la RD17.

• **À plus long terme**, en cas de besoin pour désenclaver la zone Uj, l'accès à la zone 1AU pourra être prolongé jusqu'à la RD17.

En complément, se référer aux détails illustrés ci-contre et pages 12 à 14.

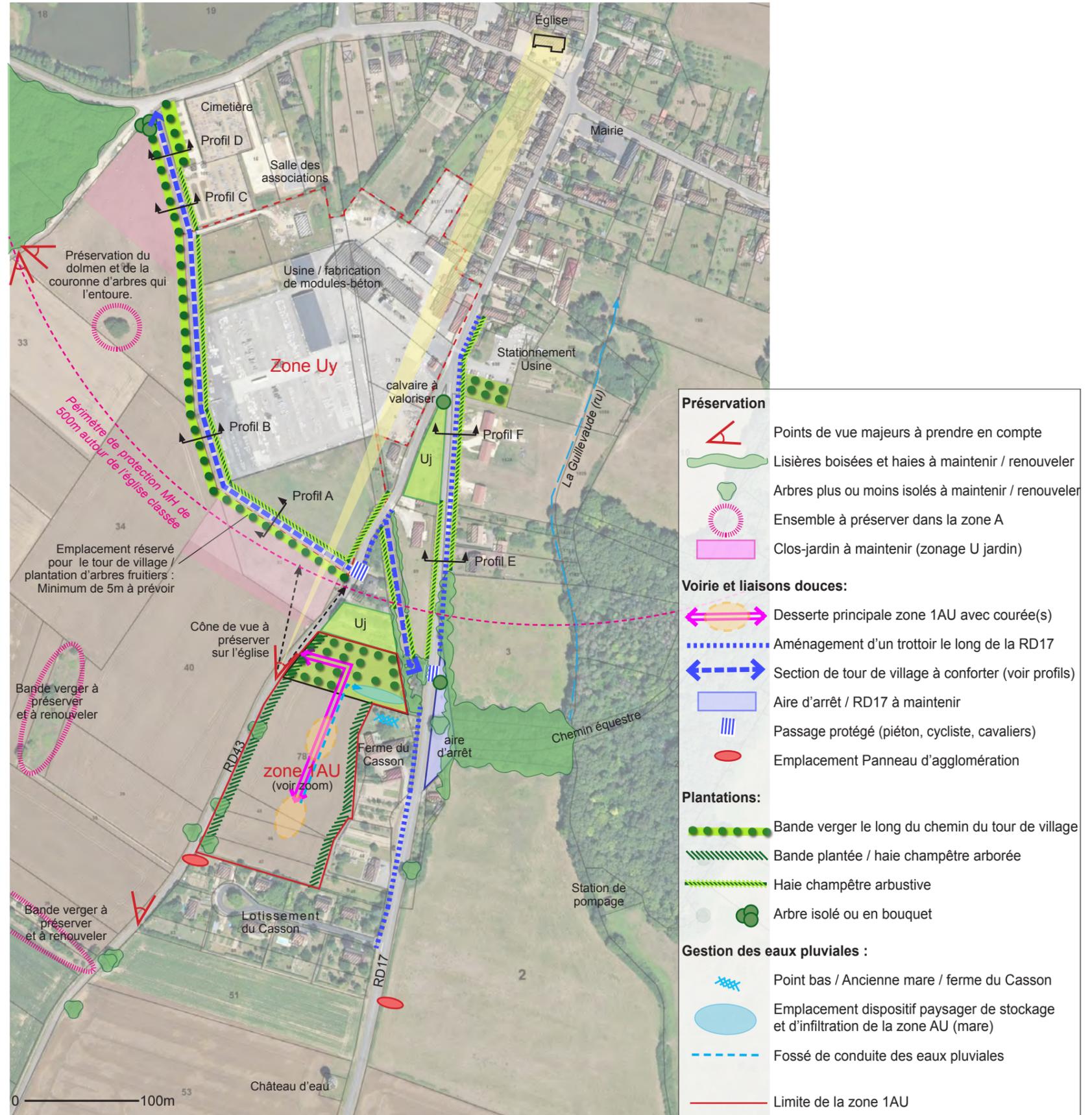
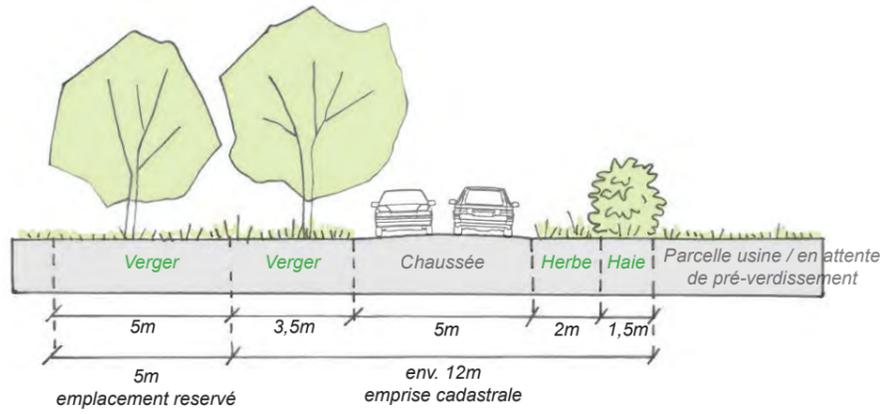


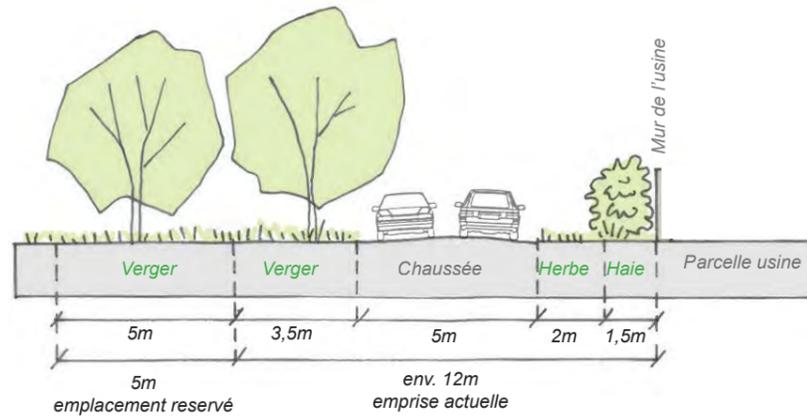
Schéma d'orientations d'aménagement et de programmation pour la valorisation de la silhouette et des entrées-sud de Douadic - éch 1/4000e

# ORIENTATIONS D'AMÉNAGEMENT ET DE PROGRAMMATION (SUITE)

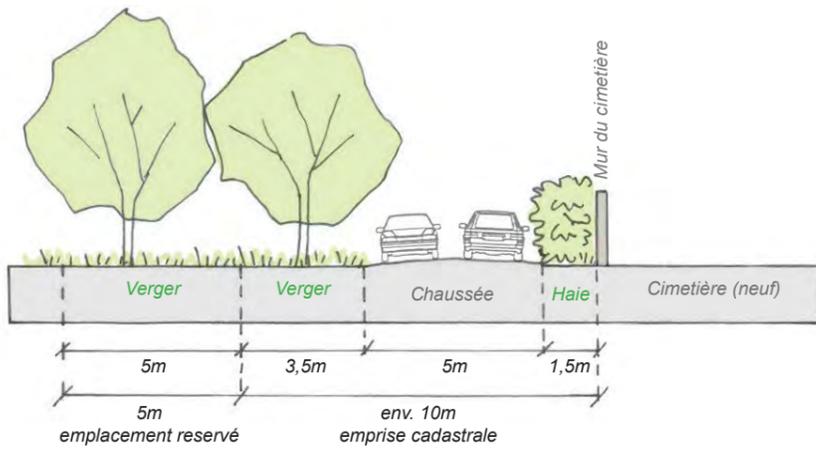
■ Profil A sur Tour de Village / section usine parcelle en attente  
éch 1/ 200ème



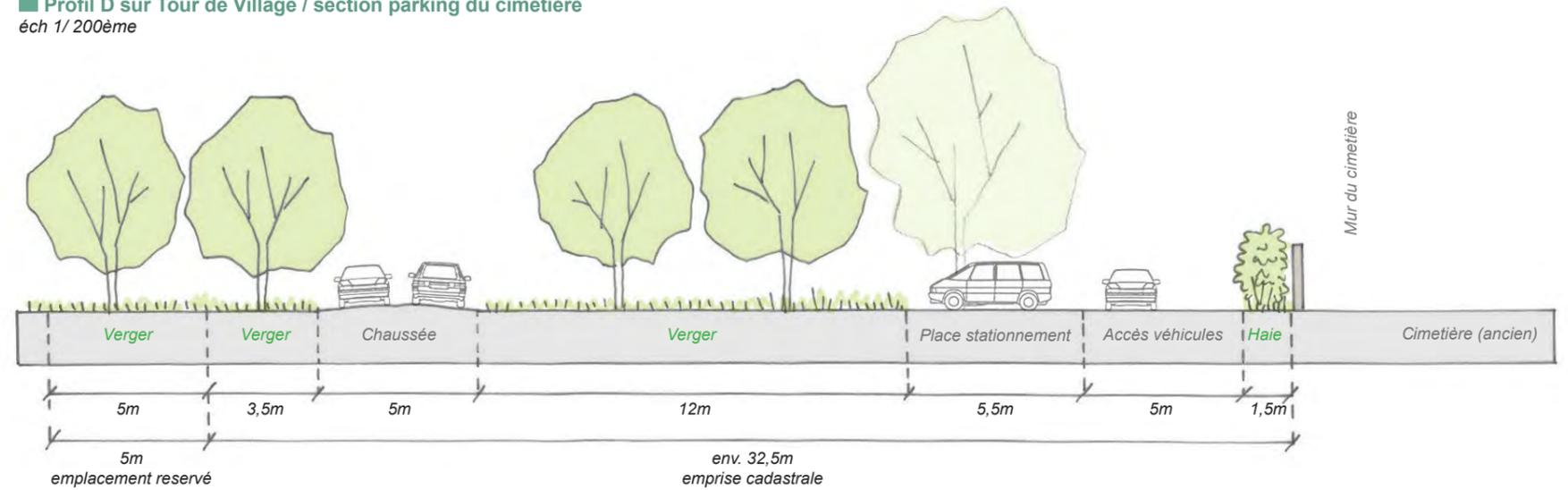
■ Profil B sur Tour de Village / section usine  
éch 1/ 200ème



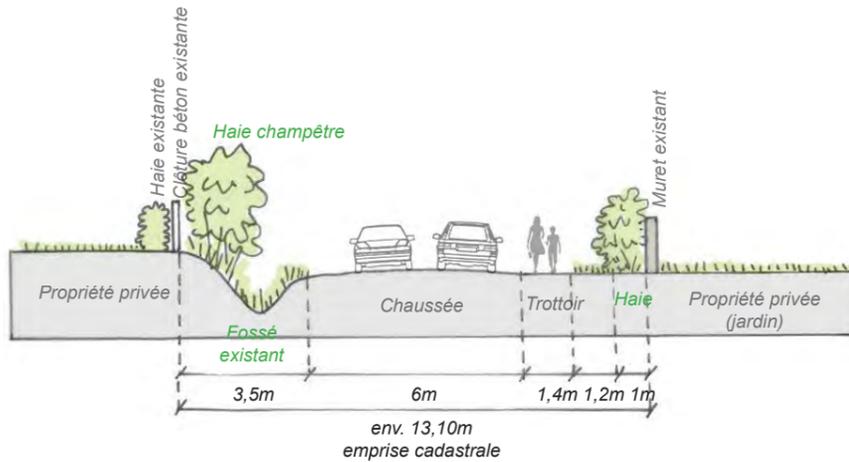
■ Profil C sur Tour de Village / section cimetière  
éch 1/ 200ème



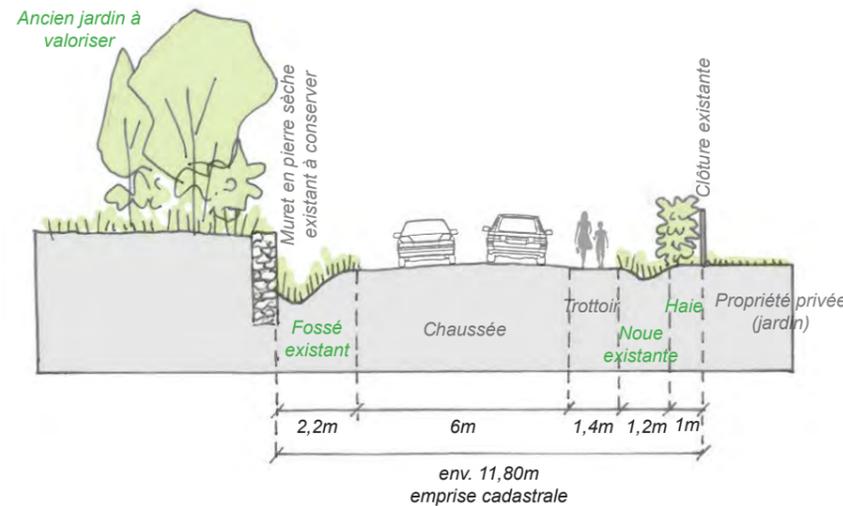
■ Profil D sur Tour de Village / section parking du cimetière  
éch 1/ 200ème



■ Profil E sur trottoir de la RD17 au nord de l'ancienne ferme du Casson  
éch 1/ 200ème



■ Profil F trottoir de la RD17 au niveau du muret en pierre sèche  
éch 1/ 200ème



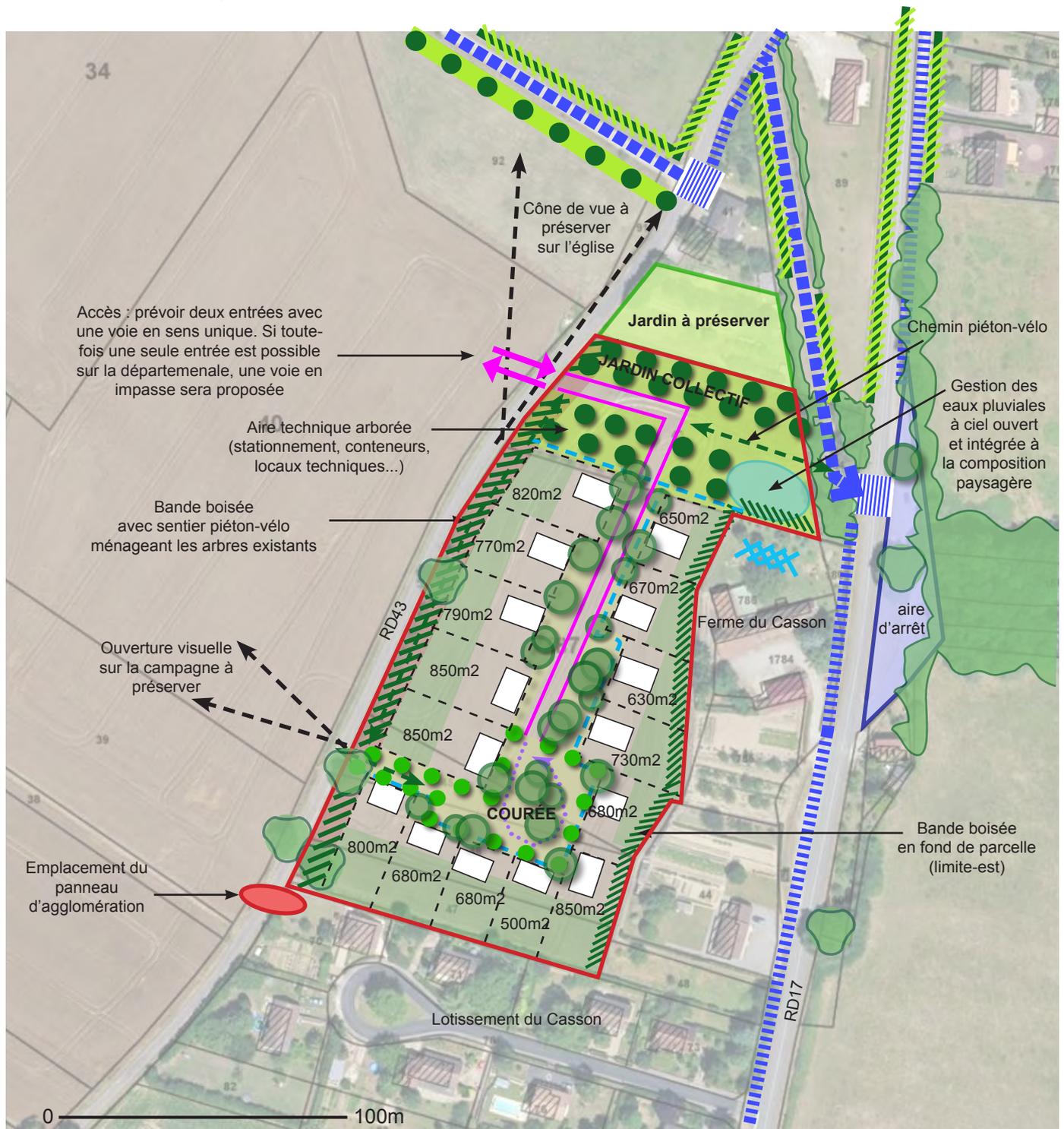
# ORIENTATIONS D'AMÉNAGEMENT ET DE PROGRAMMATION (SUITE)

## Zoom sur la zone 1AU du Casson (en complément des orientations données page 11)

NB : le découpage parcellaire ci-dessous et l'implantation bâtie sont donnés à titre indicatif. La composition d'ensemble sera optimisée pour répondre aux règles de densité et mixité spatiales et sociales, en s'inspirant des typologies traditionnelles de Douadic et de ses villages et hameaux.

- Au moins 15 logements à prévoir (mixité de surface)
- Mise à distance de la RD43 : 10m
- Voie principale ménageant des courées, largeur de chaussée limitée à 5,00m, intégrant plantation d'arbre, fossé, et un trottoir mixte piéton-vélo
- Parcelles desservies par l'intérieur (pas de desserte de parcelles sur la RD43)
- Haie arborée en limite est et ouest
- Haie champêtre en limite séparative,

- Clôture champêtre (voir page 11) ou muret traditionnel sur la voie principale ou les courées.
- Accroche du bâti sur la rue ou sur la limite mitoyenne, en recherchant des expositions
- Orientation préférentielle des façades principaux est-ouest,
- Tendre vers un objectif d'imperméabilisation limitée à 60%
- Voie principale à sens unique largeur mini 12 m avec trottoir asymétrique
- Verger collectif et mare pour gérer les eaux pluviales / espace liaison directe avec la liaison douce
- Stationnement et espace technique / conteneur des OM intégrés à la composition en entrée du nouveau quartier.



Orientations d'aménagement et de programmation pour la zone 1AU du Casson - éch 1/2000e

# ORIENTATIONS D'AMÉNAGEMENT ET DE PROGRAMMATION (SUITE)

## Hypothèse d'extensions mesurées de la zone Uy

Cette hypothèse répond à deux demandes d'extensions liées au développement de l'usine en place à Douadic (en attente réponse / SCoT).

- L'installation d'un transporteur qui travaille essentiellement pour l'entreprise, qui a besoin d'environ 3000 à 4000m<sup>2</sup> assez rapidement. Le secteur situé près du cimetière est déjà équipé et présente une situation assez favorable, en léger creux par rapport au plateau sud et adossée au boisement de Salvert. L'aménagement devra :

- Respecter une **mise à distance suffisante du dolmen**
- **Intégrer une bande boisée en limite sud-ouest**, pour créer un effet de prolongement des boisements et être composé avec la silhouette bâtie du village (voir les orientations de la zone Uy indiquées précédemment)
- **Respecter le profil-type du tour de village** : prévoir une haie champêtre le long des limites-est et nord-ouest.

- L'usine qui a besoin pour son développement a besoin d'étendre ses installations. À court terme elle va mobiliser son foncier encore disponible dans la zone Uy (2 parcelles 2500m<sup>2</sup> et 7000m<sup>2</sup>). À moyen terme elle a besoin d'environ 5000m<sup>2</sup> près de ses installations.

Dans cette hypothèse, le tour de village est déporté vers le sud et la parcelle 92 est investie pour répondre de manière mesurée à cette demande.

L'aménagement devra :

- **Respecter le cône de vue sur l'église et être composé avec la silhouette bâtie du village** (voir les orientations de la zone Uy indiquées précédemment)
- **Respecter le profil type du Tour de village** et prévoir une haie champêtre en limite ouest, sud et est.

