

LES BOUILLIERS

CONTEXTE :

Le secteur des Bouilliers est situé au sud de la commune dans un contexte rural dominé par l'habitat individuel. L'espace est aujourd'hui ouvert à l'est sur la rue du Cormier et à l'ouest sur la rue Rodolphe Richard.

La parcelle est entretenue et exploitée avec la présence de cultures maraîchères de proximité. Au nord et au sud, le secteur est limité par les clôtures des jardins privés des maisons environnantes.

Ce secteur est destiné à l'accueil de logements une fois que l'activité maraîchère aura cessé.



PROGRAMMATION :

- Superficie : 0,66 ha
- Vocation dominante : habitat
- Type de projet : densification
- Densité : Niveau 4 de la ville des proximités du SCoT

206



LES BOUILLIERS

PROGRAMME DÉTAILLÉ :

Le programme porte sur la création de 8 à 10 maisons individuelles.

COMPOSITION URBAINE ET PAYSAGÈRE :

Accessibilité et déplacements :

L'opération sera desservie par deux accès depuis les rues Rodolphe Richard à l'ouest et du Cormier à l'est. Une liaison douce traversera le site d'est en ouest.

Qualité urbaine et architecturale :

La composition urbaine et paysagère s'appuiera sur les caractéristiques du tissu traditionnel d'Olivet. Le tracé de l'actuel chemin sera la trame de l'aménagement et sera souligné par des plantations d'arbres fruitiers.

Les bâtiments pourraient être organisés en courées, telles qu'elles subsistent encore aujourd'hui dans le tissu rural d'Olivet. Les bâtiments installés sur la rue Rodolphe Richard seront en pignon sur rue.

L'architecture des constructions reprendra les volumes traditionnels intégrant les préoccupations environnementales. Les toitures-terrasses ne sont pas autorisées sur ce secteur.

PRISE EN COMPTE ENVIRONNEMENTALE ET DURABLE :

Paysage et Trame Verte et Bleue :

Paysage :

Les orientations sont précisées par l'OAP Paysage.

Sur ce secteur, en particulier :

- Prévoir un traitement paysager sur la partie Nord Est en créant des franges paysagères le long des parcelles riveraines

- Créer un alignement d'arbres fruitiers
- Affirmer la présence du végétal en :
 - maintenant sur place des spécimens arborés existants ;
 - implantant des espèces végétales locales, non invasives et en anticipant une gestion différenciée des espaces verts pour enrichir la biodiversité (sans emploi de produits phytosanitaires, avec un arrosage nul ou limité) ;
 - autorisant l'accueil de la végétation sur les structures bâties notamment au pied et sur les murs et murets ;
 - prévoyant un espace de compostage pour valoriser les déchets verts sur place.

Trame Verte et Bleue :

Les orientations sont précisées par l'OAP Enjeux écologiques et Trame Verte et Bleue en particulier pour les réservoirs et espaces relais.

Gestion de l'eau et risques naturels :

Les orientations sont précisées par l'OAP Risques Naturels et Santé Urbaine en particulier l'orientation 1.1 Viser la neutralité hydrologique.

Sur ce secteur, en particulier :

- Prendre en compte les axes d'écoulement des eaux de pluie ;
- Mettre en place une gestion alternative des eaux pluviales :
 - adaptée au contexte de la parcelle : nature des sols (capacité d'infiltration à définir avant tout aménagement), pente ;
 - intégrée aux espaces verts (limiter autant que possible les surfaces imperméabilisées) et restituant l'eau en tant qu'élément façonnant le paysage (noues, fossés...) ;
 - qui pourra être mutualisée à l'échelle de l'opération.

LES BOUILLIERS

Risques technologiques, pollutions et nuisances potentielles :

Les orientations sont précisées par l'OAP Risques Naturels et Santé urbaine, en particulier l'orientation 2.2. Limiter l'exposition des populations aux nuisances sonores et pollutions atmosphériques.

Potentiel climatique :


Les orientations sont précisées par l'OAP Risques Naturels et Santé Urbaine, en particulier l'orientation 2.3. Développer des mesures en faveur de l'adaptation du territoire face aux phénomènes climatiques majeurs.

Su ce secteur, en particulier :

- Valoriser le potentiel climatique sur la parcelle par une orientation préférentiellement ouest-est voire nord-sud des bâtiments. Ces derniers seront traversants et en retrait par rapport aux arbres existants. Ils seront conçus avec des matériaux durables, économes en énergie et/ou utilisant des énergies renouvelables, pour la construction comme pour la réhabilitation.

LES BOUILLIERS

SCHÉMA :

 Périmètre OAP



209

LÉGENDE :



Logements



Secteur de logements



Trame verte



Franges paysagères à créer



Alignement d'arbres fruitiers à créer



Mobilités



Principes d'accès et liaisons



Liaison douce