



**FORGES
49**

**AEU
en
milieu
rural**

CONTEXTE

Une dizaine de constructions en 2 ans

Plusieurs réhabilitations pour locatifs

Forte demande de particuliers

200 habitants sur
900 hectares
Répartis en hameaux
Pas de centre bourg
Pas de logements sociaux

Objectifs des élus



Avoir une
démarche
de qualité

Avoir une
démarche de
qualité

Avoir une
démarche
de qualité

- 
- Infléchir la courbe démographique
 - Lutter contre le vieillissement
 - Créer un centre-bourg
- 

UNE STRATEGIE

vision globale:
Intégration au PLU

- Rechercher l'exemple et l'exemplarité
- S'informer et communiquer
- S'armer de patience et de motivation

S'entourer de partenaires expérimentés

- Publics et privés
- Touchant un grand nombre de domaines



Nos partenaires

Agence ECCE TERRA
paysagistes et urbanistes
(Mme BOSCH et M. GRIT)
BE « géomètre »
(M. DURET)
BE AMO ESPACE TEMPS
(M. LE CORRE et
Me MEUNIER)

Partenaires publiques
DDE 49 (Mme GUERY)
DDE SAUMUR (Me JARRY)
PNR (Mmes BUSNOT-RICHARD,
JUST et FEDERICO, M. MATTEI)
CAUE (M. CAZAL)
ADEME (Mmes ALBERT et BIRIEN)
ABF (MM. LATRON et GASCHET)
SIEML (M. PRIOULT, M. CANS)
COM COM DOUE la F. (Me JUDAIS)
Habitat 49 (Mme LAPLAZE)

Enjeux
déterminés
lors de l'AEU

- Créer un centre bourg
- Favoriser la mixité sociale
- Penser un urbanisme durable
- Réduire les impacts au niveau de l'environnement
- Valoriser le patrimoine environnant
- Maîtriser les coûts
- Communiquer



Évolution du projet

Au départ, une
demande
« traditionnelle »
un lotissement de
maisons individuelles
sur grandes parcelles.



Dans un
second temps,
une réflexion
environnementale
(A.E.U/H.Q.E)
qui induit une
forme urbaine
plus compacte.



**Premier projet:
23 lots**

A row of metallic, cracked spheres of varying sizes is arranged horizontally across the image. The largest sphere is on the right, and the sizes decrease towards the left. The spheres have a dark, reflective surface with a cracked, scale-like texture. The background consists of a bright blue sky with scattered white clouds and a blue sea at the bottom. The sun is visible as a bright, glowing orb in the upper right quadrant, reflecting off the top of the largest sphere.

APPORT DE LA DEMARCHE

APPORT DE LA DEMARCHE

Dans le
domaine
patrimonial :

Valorisation de
l'identité locale par la
création d'un 
centre bourg

**Restauration du
mur** de clos existant et de la
loge de vignes 
(esthétique et protection
contre le vent)

Respect de la
biodiversité du
lieu et des
espèces végétales
locales

La **densification** des
parcelles autour de la rue
pénétrant dans le
lotissement doit permettre
de rendre cette impression
et est également source
d'économie d'espace

Souci de s'inspirer de
l'architecture locale
(toits en ardoise, grilles sur
muret, succession alternée de
pignons, façades ou murs ...)



Dans le
domaine de
la maîtrise
de l'énergie

avec
l'utilisation du
solaire passif,
d'où le choix:

de définir
des **bandes
inconstructibles**
afin de minimiser
les ombres portées
sur les habitations
situées en arrière

de fixer
**l'orientation
des faitages**
et faire bénéficier au
maximum de
l'ensoleillement et
mettre à l'abri des
vents dominants

de construire un
habitat groupé
aux volumes compacts
afin de minorer les
déperditions de
chaleur

de conseiller les futurs
acquéreurs quant à la
**distribution des
pièces**, l'utilisation des
matériaux adéquats

Dans le
domaine de
la maîtrise
de l'énergie

avec le choix
des énergies
renouvelables

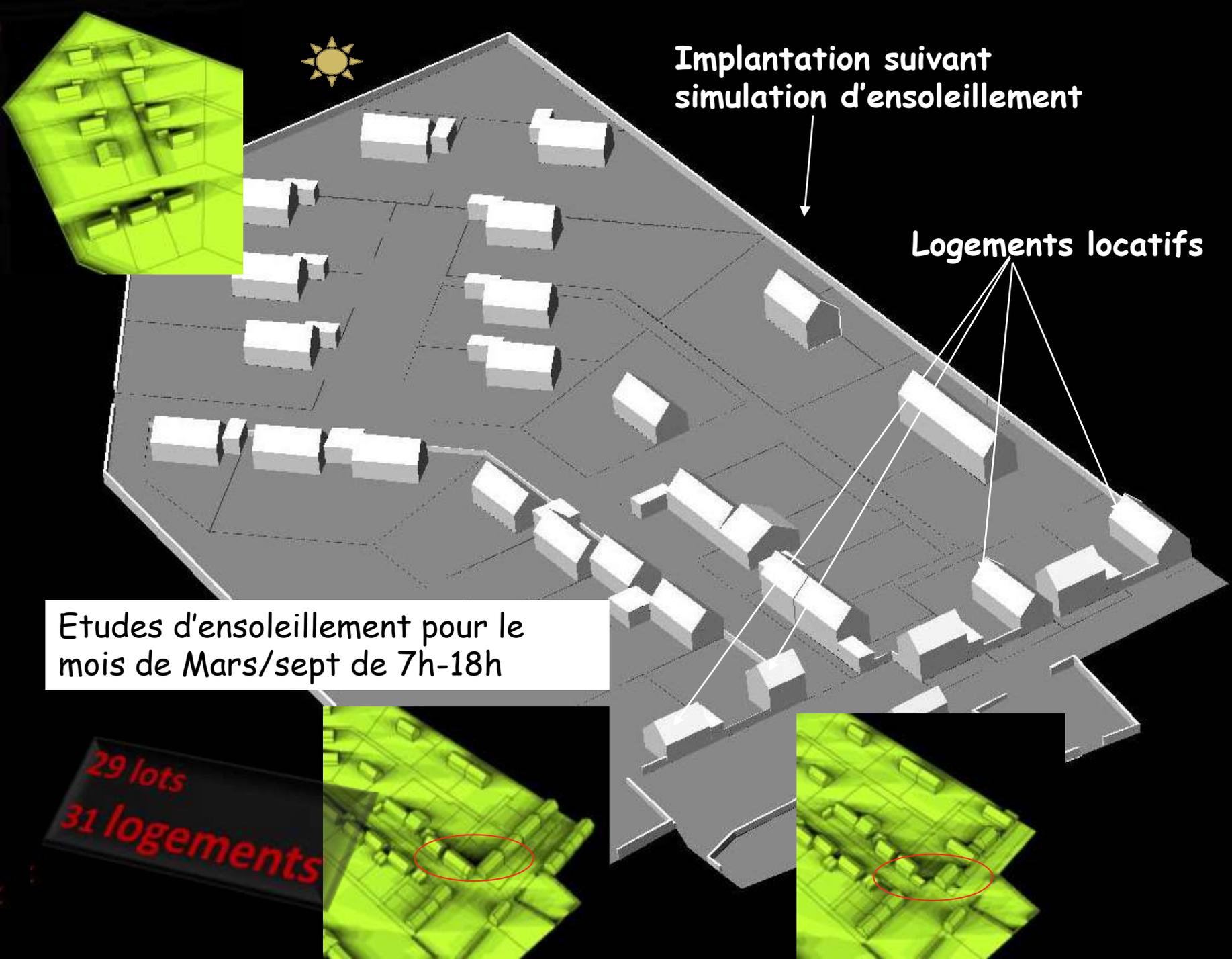


par l'installation
de l'éclairage
public avec des
lampes **LED** et des
**détecteurs de
mouvement**

par l'installation d'un
réseau chaleur
alimenté par une
chaudière à bois et
fournissant l'eau
chaude sanitaire et le
chauffage



par l'installation de
22m² de **panneaux
photovoltaïques**



Implantation suivant
simulation d'ensoleillement

Logements locatifs

Etudes d'ensoleillement pour le
mois de Mars/sept de 7h-18h

29 lots
31 logements

Dans le
domaine de
la gestion
des eaux
pluviales

en obligeant à
récupérer l'eau
à la parcelle

en imposant un
coefficient
d'imperméabilisation

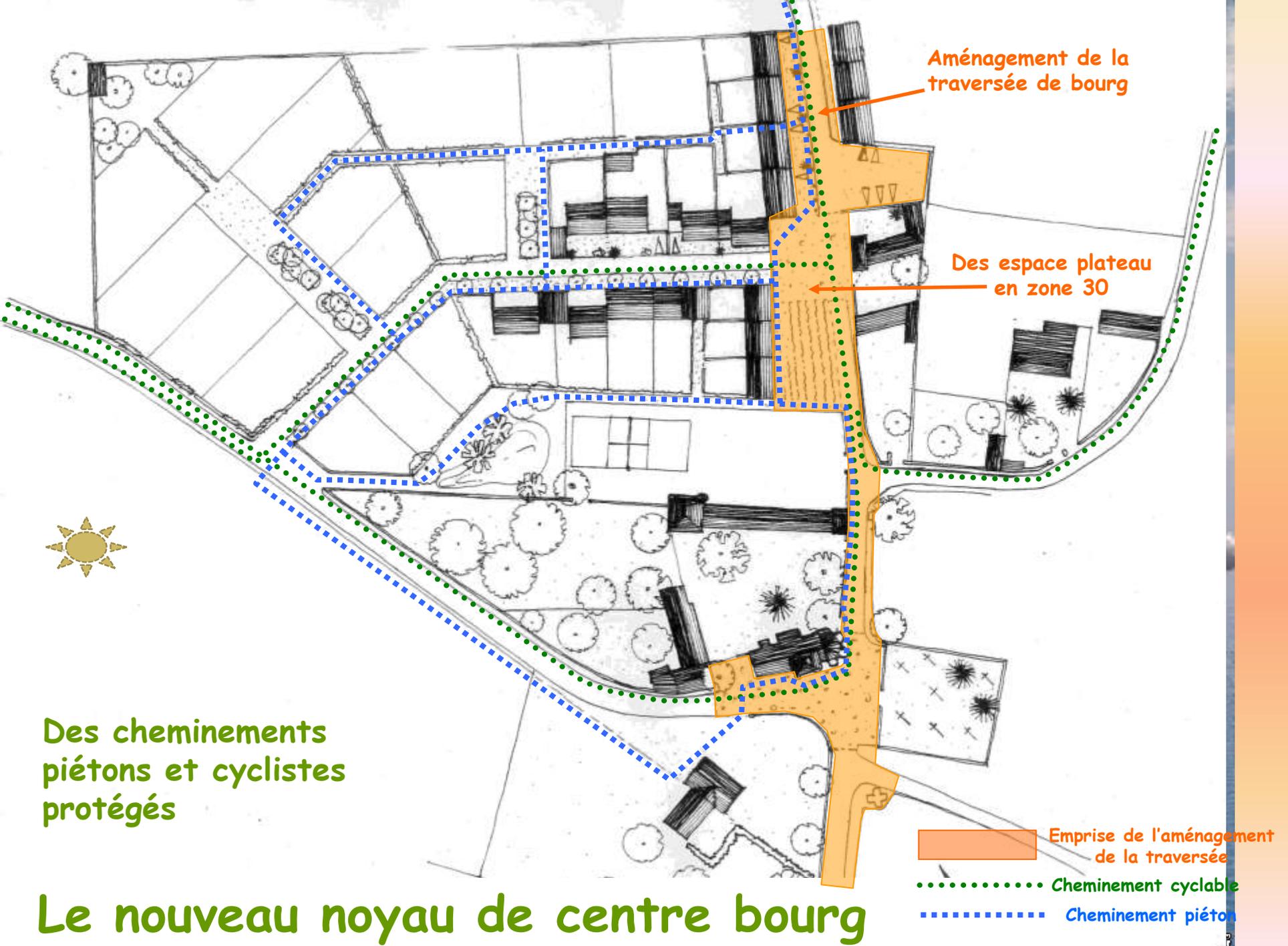
en conseillant la
récupération pour
utilisation
domestique

Dans le
domaine des
déplacements

création de
placettes
reliées par un
cheminement
piétonnier

dissociation des
cheminements
piétonnier et
automobile





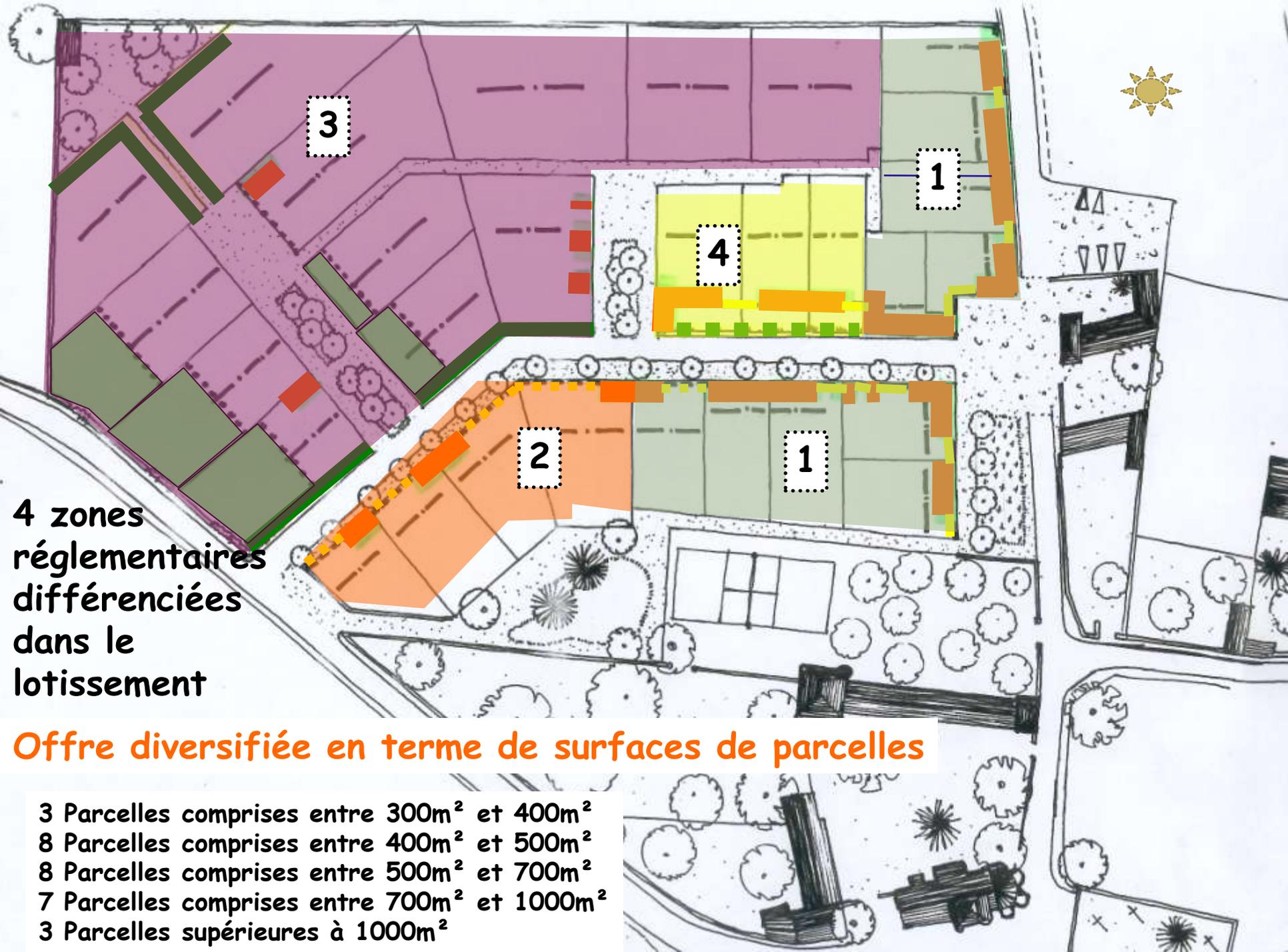
Aménagement de la traversée de bourg

Des espace plateau en zone 30

Des cheminements piétons et cyclistes protégés

Le nouveau noyau de centre bourg

- Emprise de l'aménagement de la traversée
- Cheminement cyclable
- Cheminement piétons



3

1

4

2

1

4 zones réglementaires différenciées dans le lotissement

Offre diversifiée en terme de surfaces de parcelles

- 3 Parcelles comprises entre 300m² et 400m²
- 8 Parcelles comprises entre 400m² et 500m²
- 8 Parcelles comprises entre 500m² et 700m²
- 7 Parcelles comprises entre 700m² et 1000m²
- 3 Parcelles supérieures à 1000m²











