

IFFENDIC

PLAN LOCAL D'URBANISME



Révision arrêtée le : 28.09.2009
Révision approuvée :
22.11.2010
21.02.2011
Dossier Modification
Approbation : 17.12.2012

I : INTRODUCTION SUR LES ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT

Extrait de l'article L. 123-1 du code de l'urbanisme, modifié par la loi du 25.03.09

« Les plans locaux d'urbanisme exposent le diagnostic établi au regard des prévisions économiques et démographiques et précisent les besoins répertoriés en matière de développement économique, d'agriculture, d'aménagement de l'espace, d'environnement, d'équilibre social de l'habitat, de commerce, de transports, d'équipements et de services.

Ils comportent un projet d'aménagement et de développement durable qui définit les orientations générales d'aménagement et d'urbanisme retenues pour l'ensemble de la commune.

Ils peuvent, en outre, comporter des orientations d'aménagement relatives à des quartiers ou à des secteurs à mettre en valeur, réhabiliter, restructurer ou aménager. Ces orientations peuvent, en cohérence avec le projet d'aménagement et de développement durable, prévoir les actions et opérations d'aménagement à mettre en oeuvre, notamment pour mettre en valeur l'environnement, les paysages, les entrées de villes et le patrimoine, lutter contre l'insalubrité, permettre le renouvellement urbain et assurer le développement de la commune. Elles peuvent prendre la forme de schémas d'aménagement et préciser les principales caractéristiques des voies et espaces publics.»

Ainsi l'objectif de ces orientations est de rendre opérant les choix d'aménagement fait lors de la réflexion sur les modalités de développement de la commune de rendre cohérent l'esprit du projet et la forme finale de ses aménagements.

Les orientations présentées ci-après relèvent de divers ordres.

Elles peuvent être **générales**.

Ces orientations à caractère général s'appliquent indépendamment des dispositions spatiales prises dans le cadre d'orientations graphiques. Ces orientations à caractère général sont d'ordre supérieur.

Elles peuvent être **particulières**.

Ces orientations d'aménagement particulières porteront sur des sites d'enjeux urbains à court ou moyen terme. Elles s'attachent indifféremment à des espaces classés U ou AU.

II : ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT

2.1 : orientations à caractère général s'appliquant sur les zones U et AU :

2.1.1 : diversité architecturale, urbaine et sociale

Cette mixité architecturale devra servir l'objectif de mixité sociale en proposant des programmes associant une diversité d'appropriation parmi, sans caractère exhaustif, l'accession à la propriété, le locatif, les logements sociaux, l'accession sociale à la propriété. Ces opérations d'ensemble viseront à s'insérer dans leur environnement urbain en usant de modèle traditionnel tel que la place, la placette bordées par des architectures dont les prospects sont capables de "cadrer" l'espace. L'insertion dans le tissu urbain se fera aussi par la recherche d'un réseau piétons et cycle, se connectant au réseau existant et facilitant la relation entre le tissu à développer et les services, commerces ou équipements, réseau de découverte riverains. Pour les zones à vocation générale d'habitat, la programmation de collectifs ou de semi-collectifs s'imposera aux abords immédiats des voies structurantes :

1. La route de Monfort,
2. Le Boulevard Saint Michel.

2.1.2 : environnement :

La diminution recherchée des pollutions et atteintes à l'environnement mais aussi des risques doit conduire pour toute opération d'ensemble à :

- Rechercher au travers des matériaux mais surtout des implantations, une amélioration des bilans thermiques des constructions,
- Favoriser l'intégration de la trame arborée existante dans les opérations,
- Préserver les zones humides existantes telles que les mares.

2.1.3 : insertion paysagère :

Le souci d'une qualification des limites urbaines assurant un interface réussi entre tissu urbain et espace rural doit conduire à proposer pour les opérations développées sur un foncier de plus de 2500 m², des programmes de "hameau nouveau" lorsque :

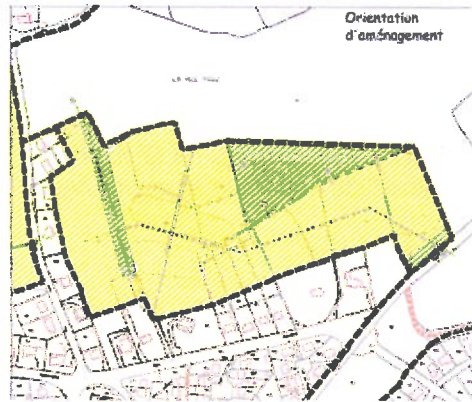
- Le tissu à créer assure l'interface entre rural et urbain,
- Le tissu à créer jouxte ou prolonge un hameau existant ou un groupe de longères.

2.1.4 : protection des murets de pierres :

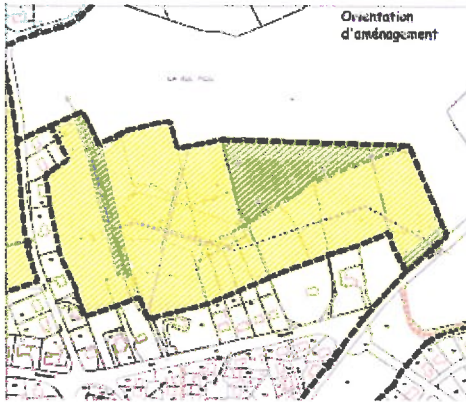
Les murets ou murs de pierres marquant la limite entre la parcelle et la voie ou un espace public devront être préservés lorsqu'ils sont dans un état de conservation satisfaisant. Dans le cas d'un mur de pierre existant de plus de 1,10m de hauteur à l'alignement d'une voie ou d'un espace public, la construction à l'alignement de cette voie ou de cet espace public, sera impossible sur au moins 50% du linéaire du mur. S'il ne peut être correctement associé à la construction, un recul qui ne pourra être inférieur à 1m, sera ménagé entre ce mur et la construction.

2.2 : ORIENTATIONS PARTICULIERES

Site 1

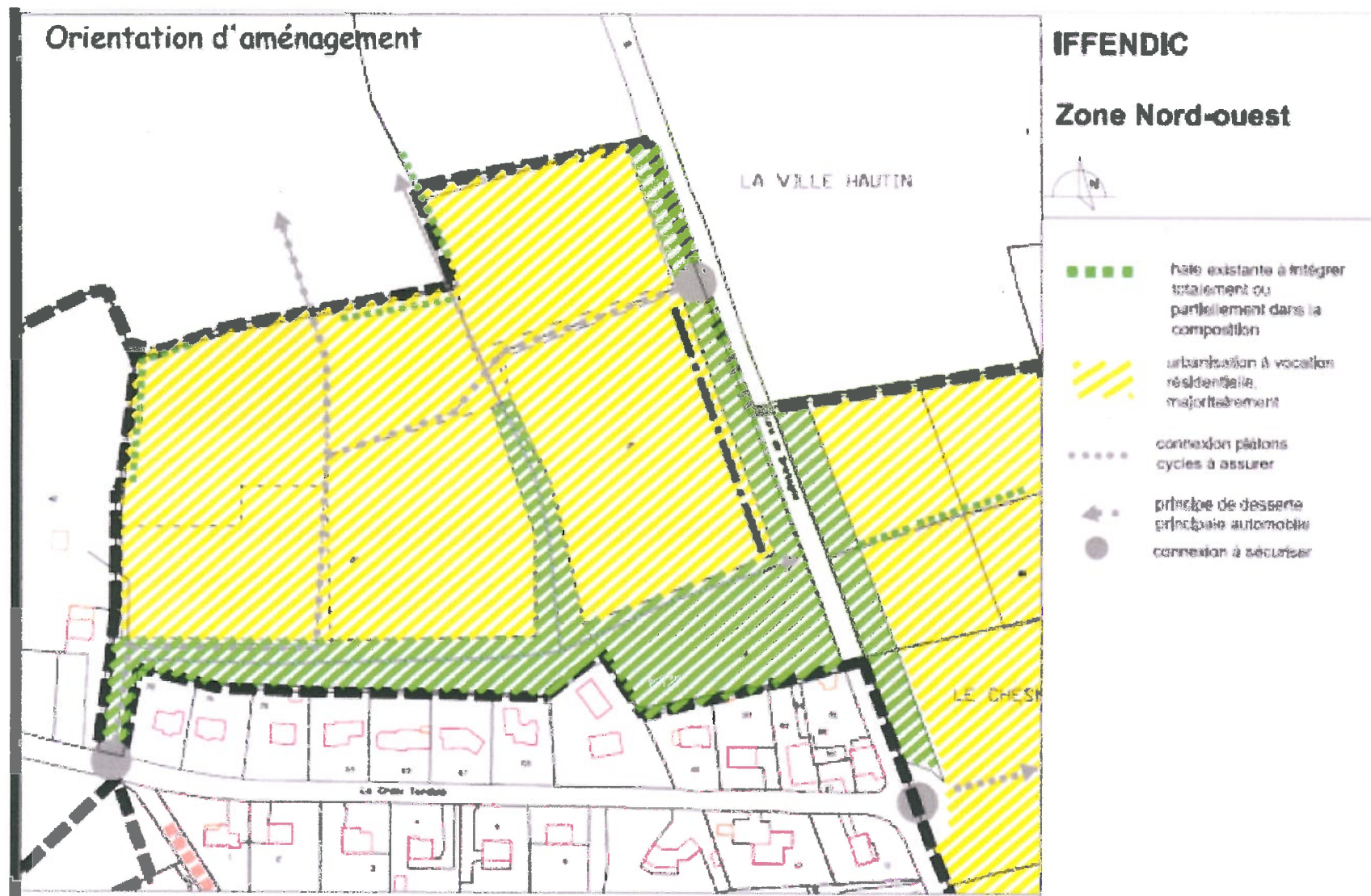
Présentation du contexte :		Site 1 : le secteur nord-est
Cette zone de 7.2 hectares située au nord de l'aire agglomérée est un secteur pour partie composé de fonds de jardins. Il est déjà classé en 2AU au PLU à réviser. Ce site peut être desservi depuis le réseau viaire actuel à ses extrémités.. Il n'y a pas de zone humide. Le terrain présente une pente générale du sud au nord. Il est à contrepente par rapport à l'agglomération. Il n'y a pas de boisements remarquables sur le site mais un réseau de haies intéressant. La périphérie du site est constituée d'un ensemble bâti à caractère résidentiel non structuré. .		
Les enjeux :		
Structuration du tissu, qualification paysagère d'une limite urbaine pérenne, intégration environnementale du projet, mixité urbaine et sociale		
Le tissu périphérique n'est pas structuré. L'objectif est d'introduire une forme urbaine organisée. Cette organisation doit être visible depuis les espaces extérieurs (route de Bédée). Il y a donc un enjeu de qualification de la façade urbaine. Le tissu doit se connecter au réseau de chemins piétons existants composant le Tour de bourg vert..	En limite nord le site jouxte des espaces naturels intéressants (zone bocagère). La limite nord apparaît en grande partie comme une limite urbaine pérenne qui assurera la transition entre le paysage du tissu aggloméré et un paysage naturel d'intérêt environnemental.	La périphérie du site ne présente pas de diversité architecturale significative. La proximité relative du centre bourg (400m du centre commercial) et de son offre de services en fait un site approprié pour y développer une réelle mixité urbaine et sociale.



Les orientations d'aménagement : schéma page ci-avant		Site 1 : zone Nord Est
Ce secteur de 7.2 hectares associera trois formes complémentaires de typologies architecturales : 1. Le hameau nouveau : ce type de programme assurerait au besoin l'interface avec le secteur rural et qualifierait les limites du tissu aggloméré, notamment les limites pérennes à long terme. 2. L'habitat semi-collectif ou collectif : positionné sur des points stratégiques ou bénéficiant d'un large espace ouvert attenant, ce programme participerait à l'objectif de structuration et de densité globale et de diversité tant sociale qu'urbaine. 3. L'habitat individuel en lot libre ou groupé : programme majoritaire		
Les données de cadrage :		
DENSITÉ MOYENNE ET NOMBRE DE LOGEMENTS : La densité attendue de l'opération sera de l'ordre de : 20 logements à l'hectare : Nombre de logements attendus de l'ordre de 140 logements.	PRINCIPES DE DÉVELOPPEMENT DURABLE : L'orientation des constructions devra promouvoir une utilisation performante du solaire passif tout en garantissant une forme urbaine globale satisfaisante. Les arbres de haut jet, sains, seront intégrés à l'opération si leur préservation n'induit pas de surcoûts très importants pour le projet. SERVITUDE DE MIXITÉ SOCIALE : Programmes de 5 à 10 logements : → PLUS, PLAI, PLS, PSLA (<i>offre sociale globale</i>) : 25% → Privé sans finalité sociale : 75% Programmes de 10 logements et plus : différenciation entre offre sociale classique et offre intermédiaire : → PLUS, PLAI (<i>offre sociale</i>) : 12% → PLS, PSLA (<i>offre intermédiaire</i>) : 13% → Privé sans finalité sociale : 75%	ÉVOLUTION DES RÉSEAUX : Aménagement de bassins de rétention en limite nord dans les espaces verts prévus à cet effet. Raccordement EU pouvant nécessiter une pompe de refoulement. L'AMÉNAGEMENT DE CE SECTEUR DEVRA FAIRE L'OBJET D'UNE AEU

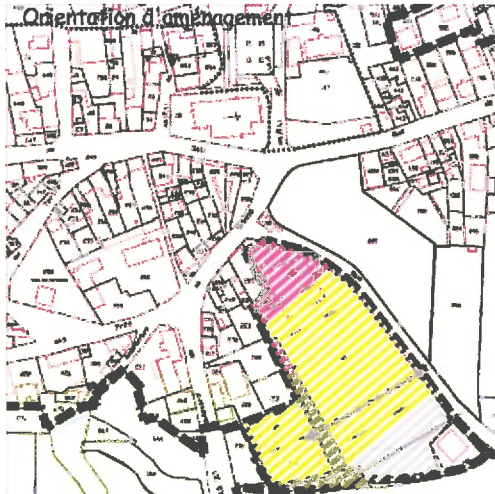
Site 2

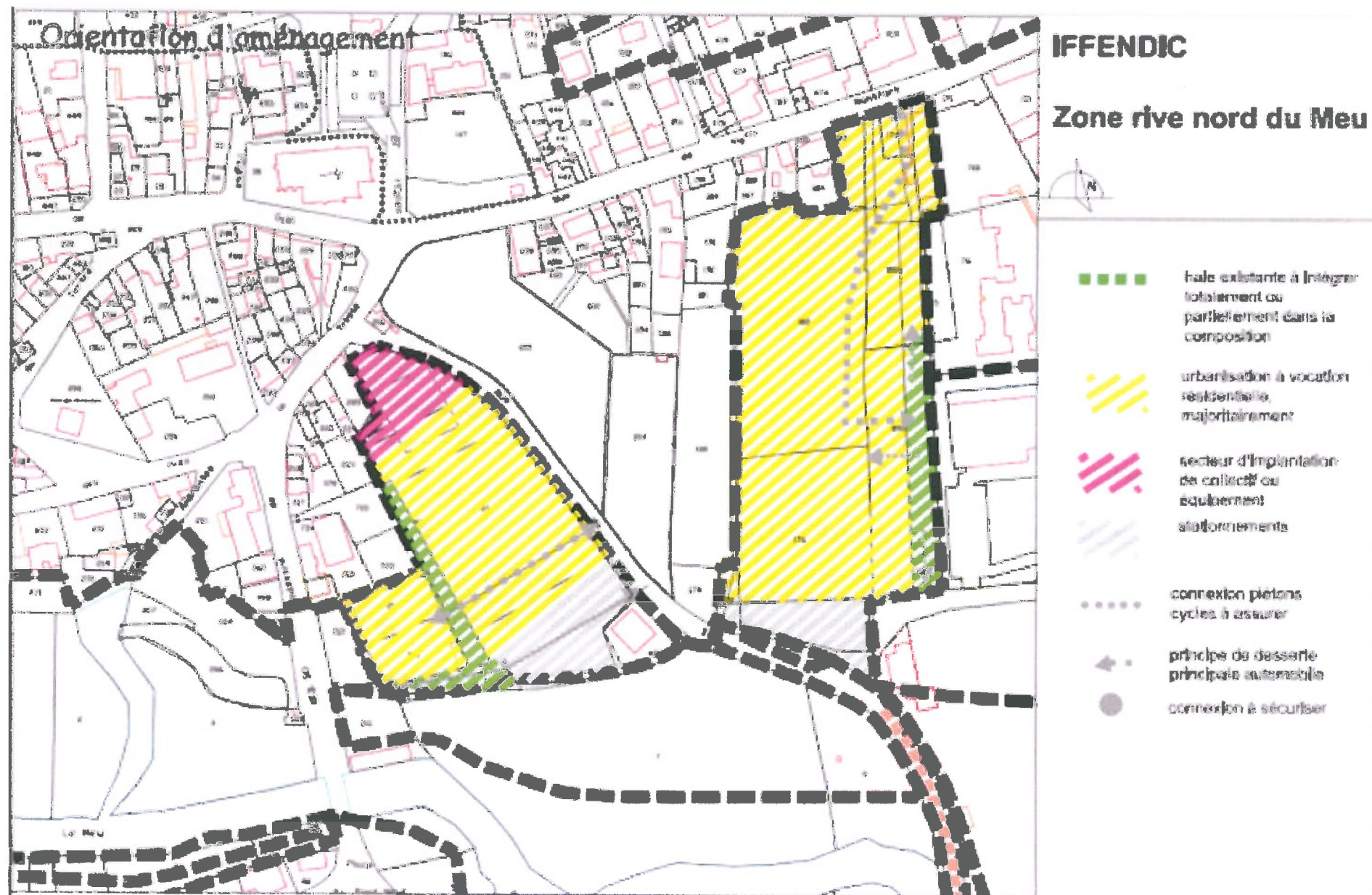
Présentation du contexte :		Site 2 : Nord ouest
Cette zone de 5 hectares située au nord-ouest borde la route de Montauban. C'est un secteur libre de construction composé de parcelles agricoles. La trame arborée y est peu présente. Ce site peut être desservi depuis le réseau viaire actuel en différents points de son périmètre. La périphérie du site est constituée d'un ensemble bâti à caractère résidentiel peu structuré. Ce site est amené à être prolongé vers le nord à échéance de 10 ans.		
Les enjeux :		
Structuration du tissu, qualification paysagère d'une entrée de ville, intégration environnementale du projet, mixité urbaine et sociale		
Le tissu périphérique n'est pas structuré. L'objectif est d'introduire une forme urbaine organisée en entrée de ville. Le tissu doit se connecter au réseau de chemins piétons existants et participer à l'amélioration de celui-ci.	La rive Est est une entrée de ville à qualifier. Il importera de créer un front bâti qui participe à la qualification de cet axe sous forme de rue. La limite nord doit être perméable pour un prolongement à terme de l'urbanisation. En rive sud il conviendra de préserver une connexion piétonne prévue au PLU précédent et intégrée au Tour de bourg vert.	La périphérie du site ne présente pas de diversité architecturale significative.

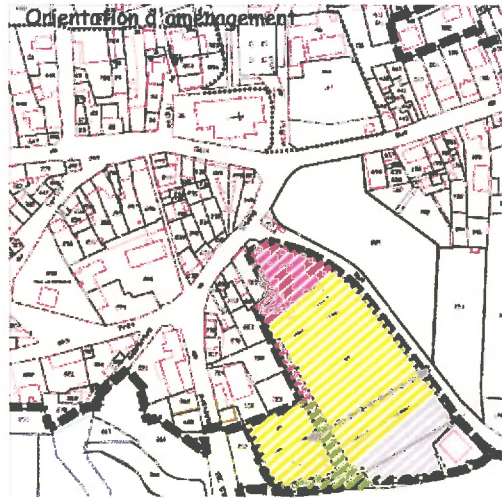


Les orientations d'aménagement : schéma page ci-avant		Site 2 : Nord-ouest
Ce secteur de 5 hectares pourra associer trois formes complémentaires de typologies architecturales : 1. Le hameau nouveau : ce type de programme assurerait au besoin l'interface avec le secteur rural et qualifierait les limites du tissu aggloméré, notamment les limites pérennes à long terme. 2. L'habitat semi-collectif ou collectif : positionné sur des points stratégiques ou bénéficiant d'un large espace ouvert attenant, ce programme participerait à l'objectif de structuration et de densité globale et de diversité tant sociale qu'urbaine. 3. L'habitat individuel en lot libre ou groupé : programme majoritaire		
Les données de cadrage :		
DENSITÉ MOYENNE ET NOMBRE DE LOGEMENTS : La densité attendue de l'opération sera de l'ordre de : 20 logements à l'hectare : Nombre de logements attendus : de l'ordre de 100 logements.	PRINCIPES DE DÉVELOPPEMENT DURABLE L'orientation des constructions devra promouvoir une utilisation performante du solaire passif tout en garantissant une forme urbaine globale satisfaisante. Les arbres de haut jet, sains, seront intégrés à l'opération si leur préservation n'induit pas de surcoûts très importants pour le projet.	SERVITUDE DE MIXITÉ SOCIALE : Programmes de 5 à 10 logements : ➔ PLUS, PLAI, PLS, PSLA (<i>offre sociale globale</i>) : 25% ➔ Privé sans finalité sociale : 75% Programmes de 10 logements et plus : différenciation entre offre sociale classique et offre intermédiaire : ➔ PLUS, PLAI (<i>offre sociale</i>) : 12% ➔ PLS, PSLA (<i>offre intermédiaire</i>) : 13% ➔ Privé sans finalité sociale : 75% L'AMÉNAGEMENT DE CE SECTEUR DEVRA FAIRE L'OBJET D'UNE AEU

Site 3

Présentation du contexte :		Site 3 : Rive nord du Meu
Cette zone de 1.1 hectares située aux abords du cimetière et en rive nord du Meu était déjà classée en zone d'urbanisation future au PLU à réviser. Ce site ne peut être desservi que depuis la rue du Stade. La périphérie du site est constituée d'un ensemble bâti mixte, aggloméré et d'équipements (salles paroissiales, centre culturel). En partie basse se trouve l'espace jeunes.. La limite sud du site est aussi la limite des zones inondables. Le terrain concerné présente une forte pente (point bas le long du Meu).		
Les enjeux :		
Structuration du tissu, qualification d'une limite urbaine pérenne, mixité urbaine et sociale		
Le tissu périphérique est structuré. L'objectif est d'introduire une forme urbaine organisée compatible avec le tissu central. Le tissu doit se connecter à la rue du stade et limiter les difficultés de circulation au niveau du carrefour de la Trinité.	En limite nord, le site offre l'opportunité de dynamiser le centre bourg. L'aménagement de ce versant concerne directement la qualification du premier plan de la perspective monumentale intégrant l'église vue depuis la rive sud du Meu.	La périphérie du site présente les caractéristiques d'un tissu central d'une part et d'un tissu d'équipements d'autre part. La qualification urbaine de ce versant passe par un prospect d'opérations groupées et de petit collectif.. L'urbanisation de ce secteur peut être l'occasion de permettre l'extension du pôle culturel et de satisfaire des besoins en stationnements pour le centre culturel, l'espace jeunes, le cimetière, le pôle sportif.



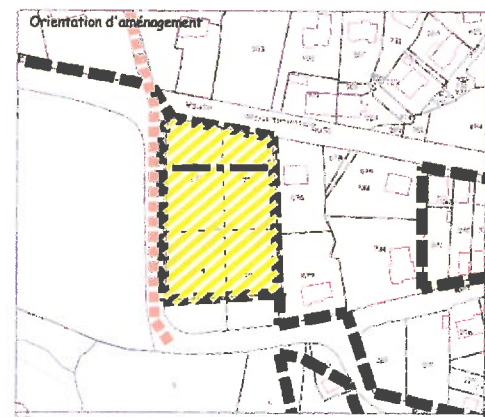
Les orientations d'aménagement : schéma page ci-avant	Site 3 : rive nord du Meu
Ce secteur de 1.1 hectares pourra associer trois formes complémentaires de typologies architecturales de logements: 1. Le hameau nouveau : ce type de programme assurerait au besoin l'interface avec le secteur rural et qualifierait les limites du tissu aggloméré, notamment les limites pérennes à long terme. 2. L'habitat semi-collectif ou collectif : positionné sur des points stratégiques ou bénéficiant d'un large espace ouvert attenant, ce programme participerait à l'objectif de structuration et de densité globale et de diversité tant sociale qu'urbaine. 3. L'habitat individuel en lot libre ou groupé : programme majoritaire	 
Les données de cadrage :	
DENSITÉ MOYENNE ET NOMBRE DE LOGEMENTS : La densité attendue de l'opération sera de l'ordre de : 25 logements à l'hectare : Nombre de logements attendus : de l'ordre de 25 logements. L'AMÉNAGEMENT DE CE SECTEUR DEVRA FAIRE L'OBJET D'UNE AEU	PRINCIPES DE DÉVELOPPEMENT DURABLE : L'orientation des constructions devra promouvoir une utilisation performante du solaire passif tout en garantissant une forme urbaine globale satisfaisante. Les arbres de haut jet, sains, seront intégrés à l'opération si leur préservation n'induit pas de surcoûts très importants pour le projet. SERVITUDE DE MIXITÉ SOCIALE : Programmes de 5 à 10 logements : ➔ PLUS, PLAI, PLS, PSLA (<i>offre sociale globale</i>) : 25% ➔ Privé sans finalité sociale : 75% Programmes de 10 logements et plus : différenciation entre offre sociale classique et offre intermédiaire : ➔ PLUS, PLAI (<i>offre sociale</i>) : 12% ➔ PLS, PSLA (<i>offre intermédiaire</i>) : 13% ➔ Privé sans finalité sociale : 75%

Site 4

Présentation du contexte :

Cette zone de 0.4 hectares située à l'ouest de l'aire agglomérée, qualifie l'entrée par la route de Saint Maugan. Ce site est bordé au sud par les rives du Meu. .

La périphérie du site est constituée d'un ensemble bâti disparate. De cette disparité ressort une longère en rive opposée de la route de Saint Maugan, dont l'orientation sera un élément à prendre en considération.



Site 4 : route de Saint Maugan



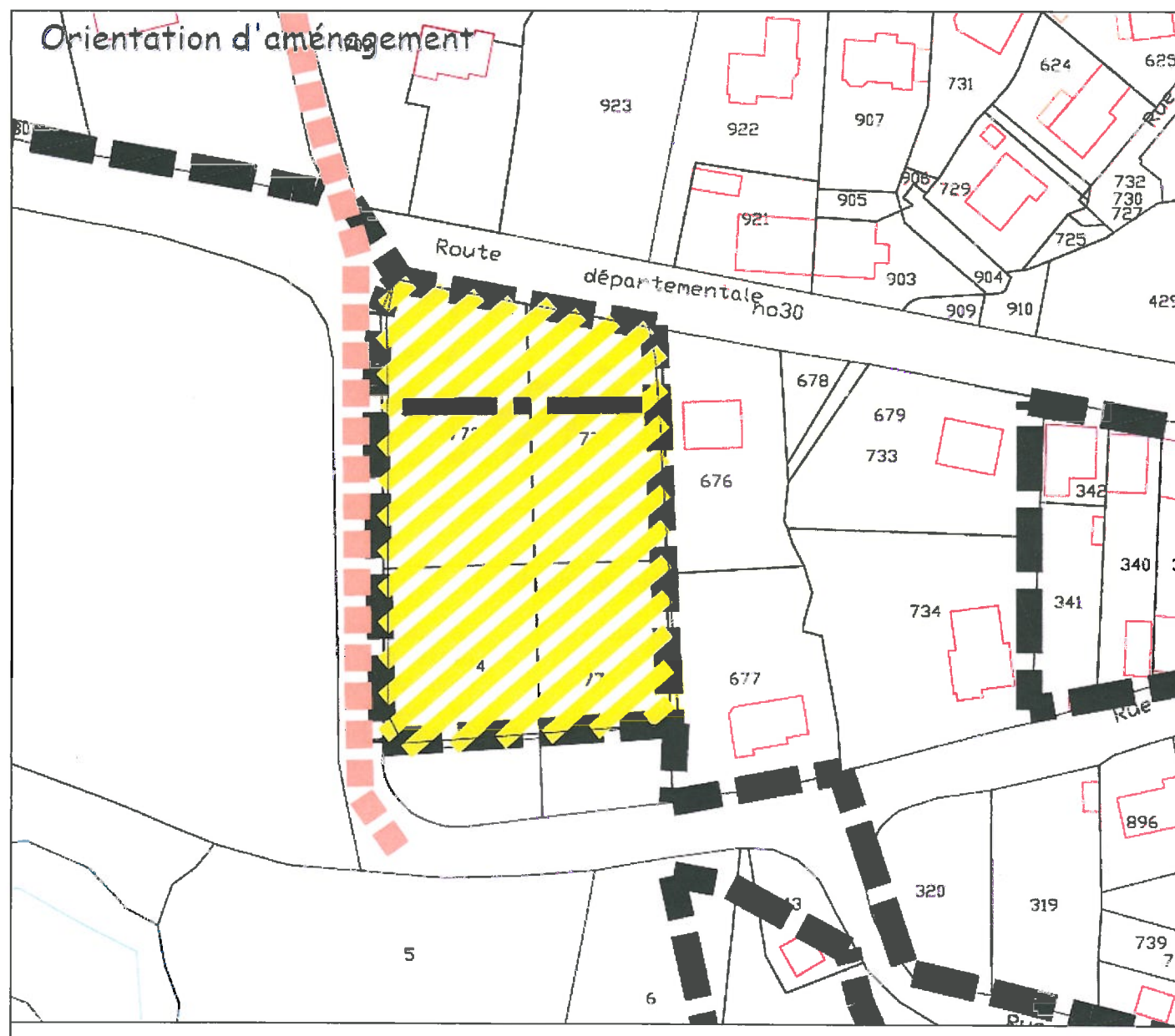
Les enjeux :

Structuration de l'entrée de ville, qualification d'une limite urbaine pérenne, mixité urbaine et sociale

Le tissu périphérique n'est pas structuré. L'objectif est d'introduire une **forme urbaine organisée** qui qualifie tout à la fois l'entrée dans l'agglomération et l'entrée dans le centre bourg.

Présence de zone inondable en limite sud.

La qualification urbaine de l'entrée d'agglomération passe par un prospect d'opération groupée qui renforce l'agglomérat de bâtis en pierre qui marque ce secteur. Le reste de l'opération doit conduire à proposer des typologies permettant de **développer une réelle mixité urbaine et sociale** et à **qualifier les rives du Meu**.



IFFENDIC

Zone Route de Saint Maugan



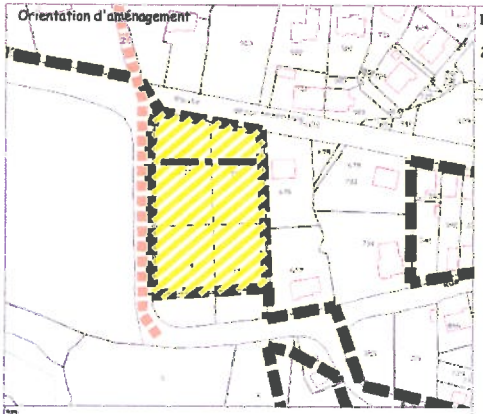
secteur d'implantation
d'habitat individuel en lot
groupé ou semi-collectif



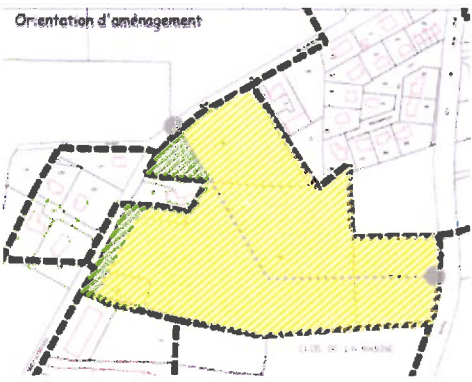
cheminement piéton
existant

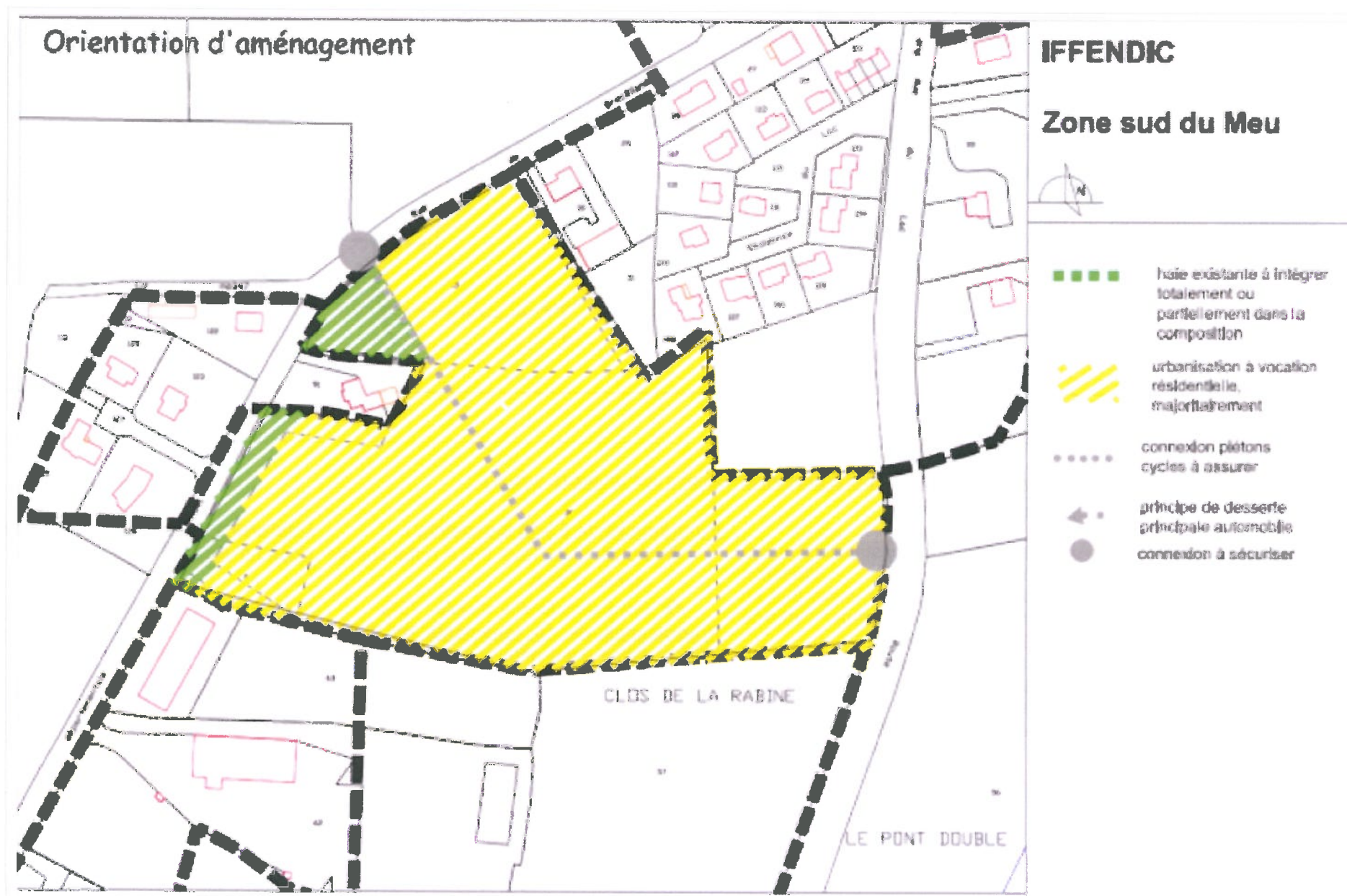


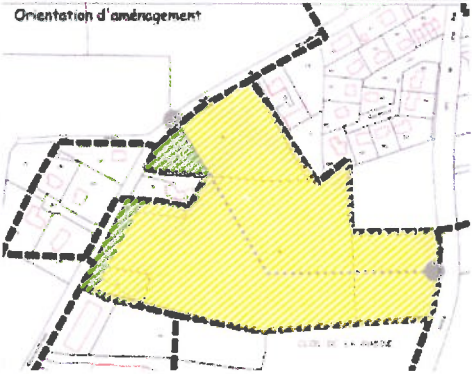
front urbain à composer

Les orientations d'aménagement : schéma page ci-avant		Site 4 : route de Saint Maugan
Ce secteur de 0.4 hectares a pour objectif de structurer l'entrée de ville et de qualifier les abords du Meu.		
Les données de cadrage :		
DENSITÉ MOYENNE ET NOMBRE DE LOGEMENTS : La densité attendue de l'opération sera de l'ordre de : 15 logements à l'hectare : Nombre de logements attendus : de l'ordre de 6 logements.	PRINCIPES DE DÉVELOPPEMENT DURABLE L'orientation des constructions devra promouvoir une utilisation performante du solaire passif tout en garantissant une forme urbaine globale satisfaisante. Les arbres de haut jet, sains, seront intégrés à l'opération si leur préservation n'induit pas de surcoûts très importants pour le projet.	PRINCIPES DE MIXITÉ SOCIALE Programmes de 5 à 10 logements : ➔ PLUS, PLAI, PLS, PSLA (<i>offre sociale globale</i>) : 25% ➔ Privé sans finalité sociale : 75%

Site 5

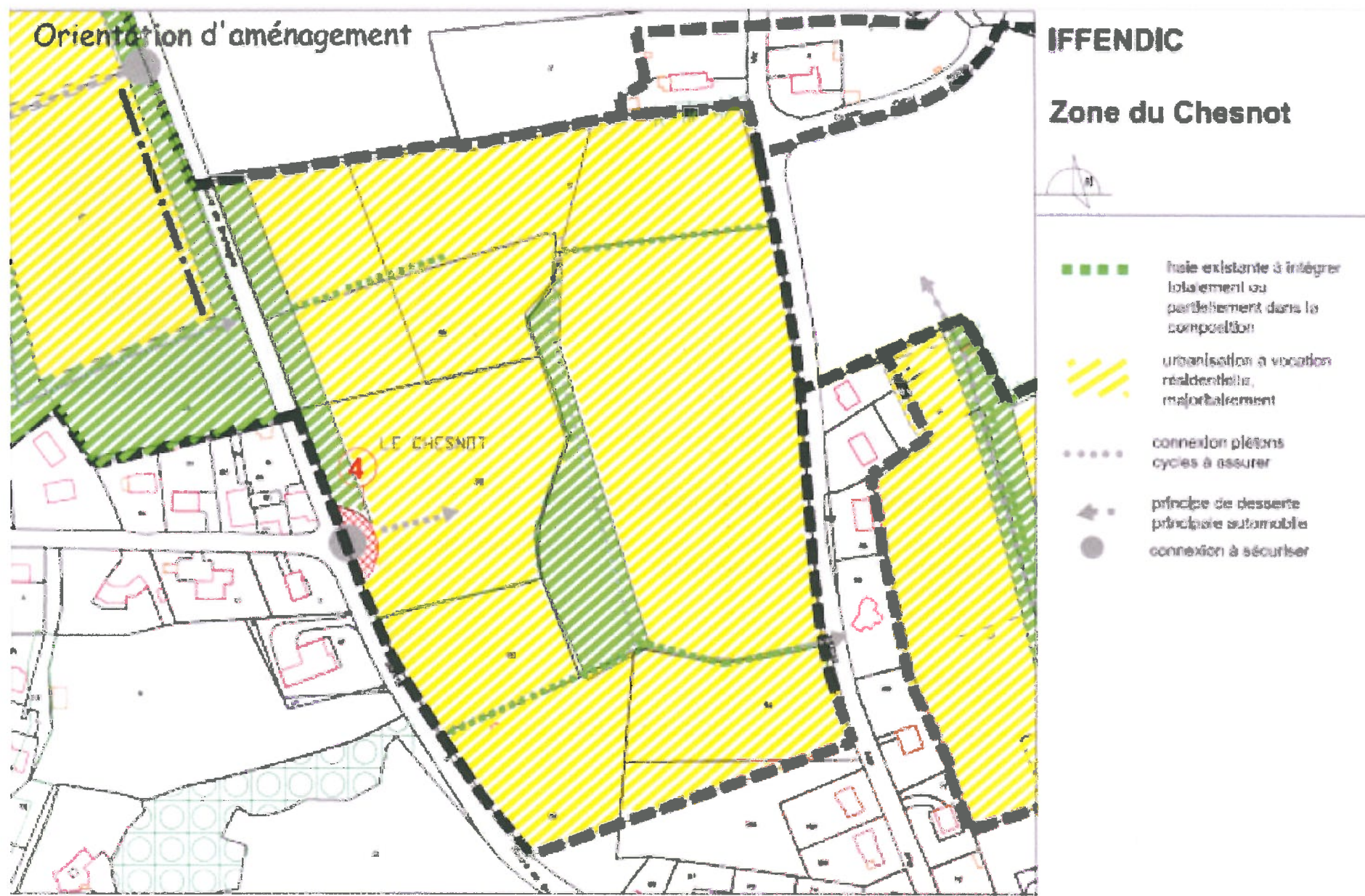
Présentation du contexte :		Site 5 : secteur sud
Cette zone de 3.6 hectares située au sud du Meu est un secteur de recomposition des limites urbaines du faubourg. Le site peut être desservi par le réseau viaire actuel. La périphérie du site est constituée d'un ensemble bâti disparate.		
Les enjeux :		
Structuration du tissu, qualification d'une limite urbaine pérenne, mixité urbaine et sociale Le tissu périphérique n'est pas structuré. L'objectif est d'introduire une forme urbaine organisée qui participe à la qualification des limites de l'agglomération et du premier plan de la perspective monumentale incluant l'église. Le caractère de faubourg doit promouvoir l'utilisation de formes urbaines structurées. Le caractère "résidentiel" privilégiant l'habitat individuel, du faubourg doit conduire à développer une réelle mixité urbaine et sociale.		

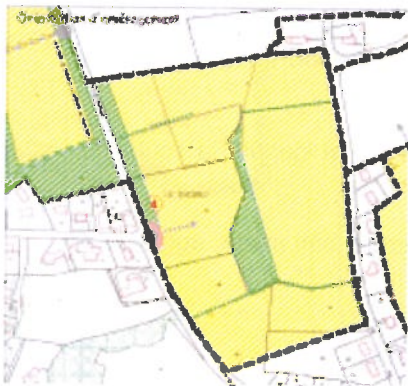


Les orientations d'aménagement : schéma page ci-avant		Site 5 : secteur sud
Ce secteur de 3.6 hectares pourra associer trois formes complémentaires de typologies architecturales : 1. Le hameau nouveau : ce type de programme assurerait au besoin l'interface avec le secteur rural et qualifierait les limites du tissu aggloméré, notamment les limites pérennes à long terme. 2. L'habitat semi-collectif ou collectif : positionné sur des points stratégiques ou bénéficiant d'un large espace ouvert attenant, ce programme participerait à l'objectif de structuration et de densité globale et de diversité tant sociale qu'urbaine. 3. L'habitat individuel en lot libre ou groupé : programme majoritaire	 Orientation d'aménagement	
Les données de cadrage :		
DENSITÉ MOYENNE ET NOMBRE DE LOGEMENTS : La densité attendue de l'opération sera de l'ordre de : 20 logements à l'hectare : Nombre de logements attendus : de l'ordre de 70 logements.	PRINCIPES DE DÉVELOPPEMENT DURABLE : L'orientation des constructions devra promouvoir une utilisation performante du solaire passif tout en garantissant une forme urbaine globale satisfaisante. Les arbres de haut jet, sains, seront intégrés à l'opération si leur préservation n'induit pas de surcoûts très importants pour le projet.	SERVITUDE DE MIXITÉ SOCIALE : Programmes de 5 à 10 logements : ➔ PLUS, PLAI, PLS, PSLA (<i>offre sociale globale</i>) : 25% ➔ Privé sans finalité sociale : 75% Programmes de 10 logements et plus : différenciation entre offre sociale classique et offre intermédiaire : ➔ PLUS, PLAI (<i>offre sociale</i>) : 12% ➔ PLS, PSLA (<i>offre intermédiaire</i>) : 13% ➔ Privé sans finalité sociale : 75% L'AMÉNAGEMENT DE CE SECTEUR DEVRA FAIRE L'OBJET D'UNE AEU

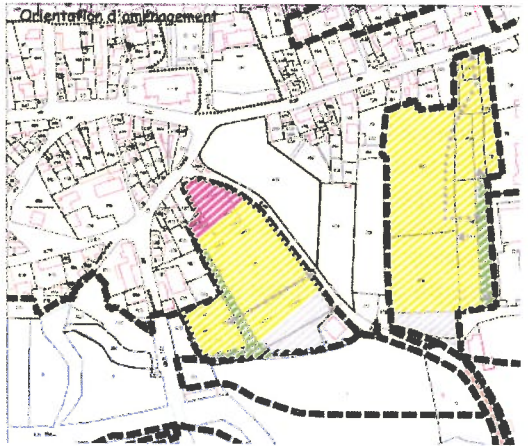
Site 6

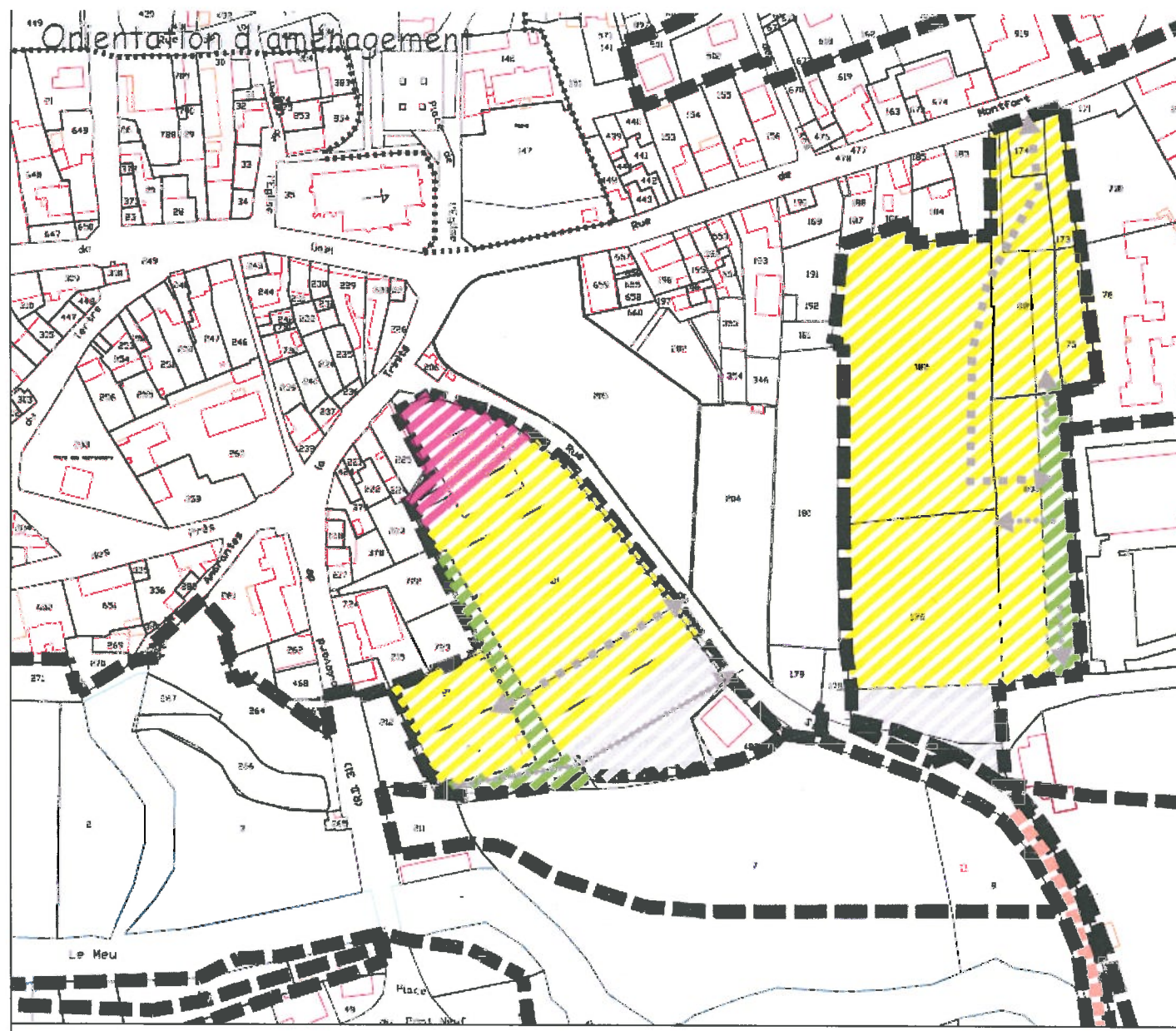
Présentation du contexte : Cette zone de 6.9 hectares située au Nord du tissu aggloméré était déjà classée en zone d'urbanisation future au PLU à réviser. Ce site qualifie l'entrée de l'agglomération route de Montauban de Bretagne. Le site est plan, peu structuré par les quelques haies restantes. La desserte du site peut être assurée par une voie en connexion avec la rue desservant le Chesnot.		Site 6 : secteur nord 
Les enjeux : Structuration du tissu, qualification d'une limite urbaine pérenne, mixité urbaine et sociale Le tissu périphérique est peu structuré. L'objectif est d'introduire une forme urbaine organisée compatible avec la volonté de structurer l'entrée nord en y associant une image de rue et une qualification paysagère. En limite nord, le site offre l'opportunité de dynamiser le centre bourg. La périphérie du site présente les caractéristiques d'un tissu développé de façon linéaire. La qualification urbaine de ce plateau passe par l'utilisation d'un prospect d'opérations groupées en rive Ouest et de petit collectif à l'intérieur pour ne pas être en conflit avec les formes basses périphériques au site. Une circulation piétonne doit permettre de mettre en place le Tour de bourg vert.		



Les orientations d'aménagement : schéma page ci-avant		Site 6 : rive nord du Meu
Ce secteur de 6.93 hectares pourra associer trois formes complémentaires de typologies architecturales : 1. Le hameau nouveau : ce type de programme assurerait au besoin l'interface avec le secteur rural et qualifierait les limites du tissu aggloméré, notamment les limites pérennes à long terme. 2. L'habitat semi-collectif ou collectif : positionné sur des points stratégiques ou bénéficiant d'un large espace ouvert attenant, ce programme participerait à l'objectif de structuration et de densité globale et de diversité tant sociale qu'urbaine. 3. L'habitat individuel en lot libre ou groupé : programme majoritaire		
Les données de cadrage :		
<u>DENSITÉ MOYENNE ET NOMBRE DE LOGEMENTS :</u> La densité attendue de l'opération sera de l'ordre de : 16 logements à l'hectare : Nombre de logements attendus : de l'ordre de 110 logements. <u>L'AMÉNAGEMENT DE CE SECTEUR DEVRA FAIRE L'OBJET D'UNE AEU</u>	<u>PRINCIPES DE DÉVELOPPEMENT DURABLE :</u> L'orientation des constructions devra promouvoir une utilisation performante du solaire passif tout en garantissant une forme urbaine globale satisfaisante. Les arbres de haut jet, sains, seront intégrés à l'opération si leur préservation n'induit pas de surcoûts très importants pour le projet.	<u>SERVITUDE DE MIXITÉ SOCIALE :</u> <u>Programmes de 5 à 10 logements :</u> ➔ PLUS, PLAI, PLS, PSLA (<i>offre sociale globale</i>) : 25% ➔ Privé sans finalité sociale : 75% <u>Programmes de 10 logements et plus :</u> différenciation entre offre sociale classique et offre intermédiaire : ➔ PLUS, PLAI (<i>offre sociale</i>) : 12% ➔ PLS, PSLA (<i>offre intermédiaire</i>) : 13% ➔ Privé sans finalité sociale : 75%

Site 7

Présentation du contexte :		Site 7 : centre bourg
Cette zone de 1.4 hectares située entre la route de Monfort sur Meu et la rue du stade était déjà classée en zone d'urbanisation future au PLU à réviser. Ce site peut être desservi que la rue du Stade et depuis la route de Monfort. La périphérie du site est constituée d'un ensemble bâti mixte, aggloméré et d'équipements (EPAHD, salle de sports). En partie basse se trouve l'espace jeunes.. La limite sud du site est aussi la limite des zones inondables. Le terrain concerné présente une forte pente (point bas au sud).		
Les enjeux :		
Structuration du tissu, qualification d'une limite urbaine pérenne, mixité urbaine et sociale		
Le tissu périphérique est structuré. L'objectif est d'introduire une forme urbaine organisée compatible avec le tissu central. Le tissu doit se connecter à la rue du stade.	En limite nord, le site offre l'opportunité de structurer la rue de Monfort et prolonger le bâti urbain. L'aménagement de ce versant concerne directement la qualification du premier plan de la perspective monumentale intégrant l'église vue depuis la rive sud du Meu.	La périphérie du site présente les caractéristiques d'un tissu central d'une part et d'un tissu d'équipements d'autre part. La qualification urbaine de ce versant passe par un prospect d'opérations groupées et de petit collectif.. L'urbanisation de ce secteur peut être l'occasion de permettre d'organiser un lien paysager entre la rue de Monfort, le pôle sportif et le Meu.

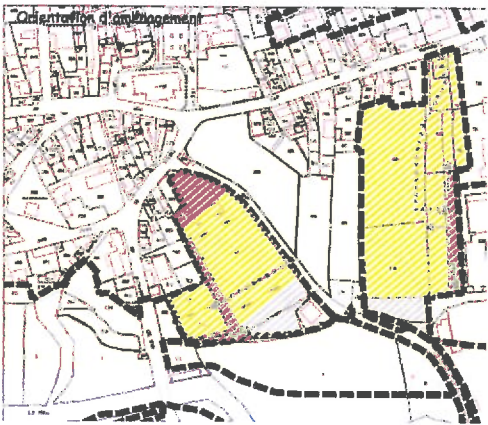


IFFENDIC

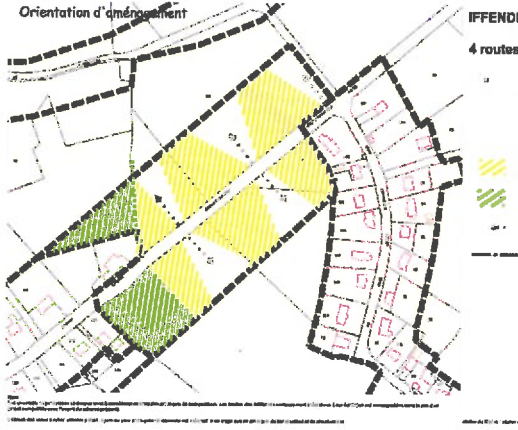
Zone centre bourg

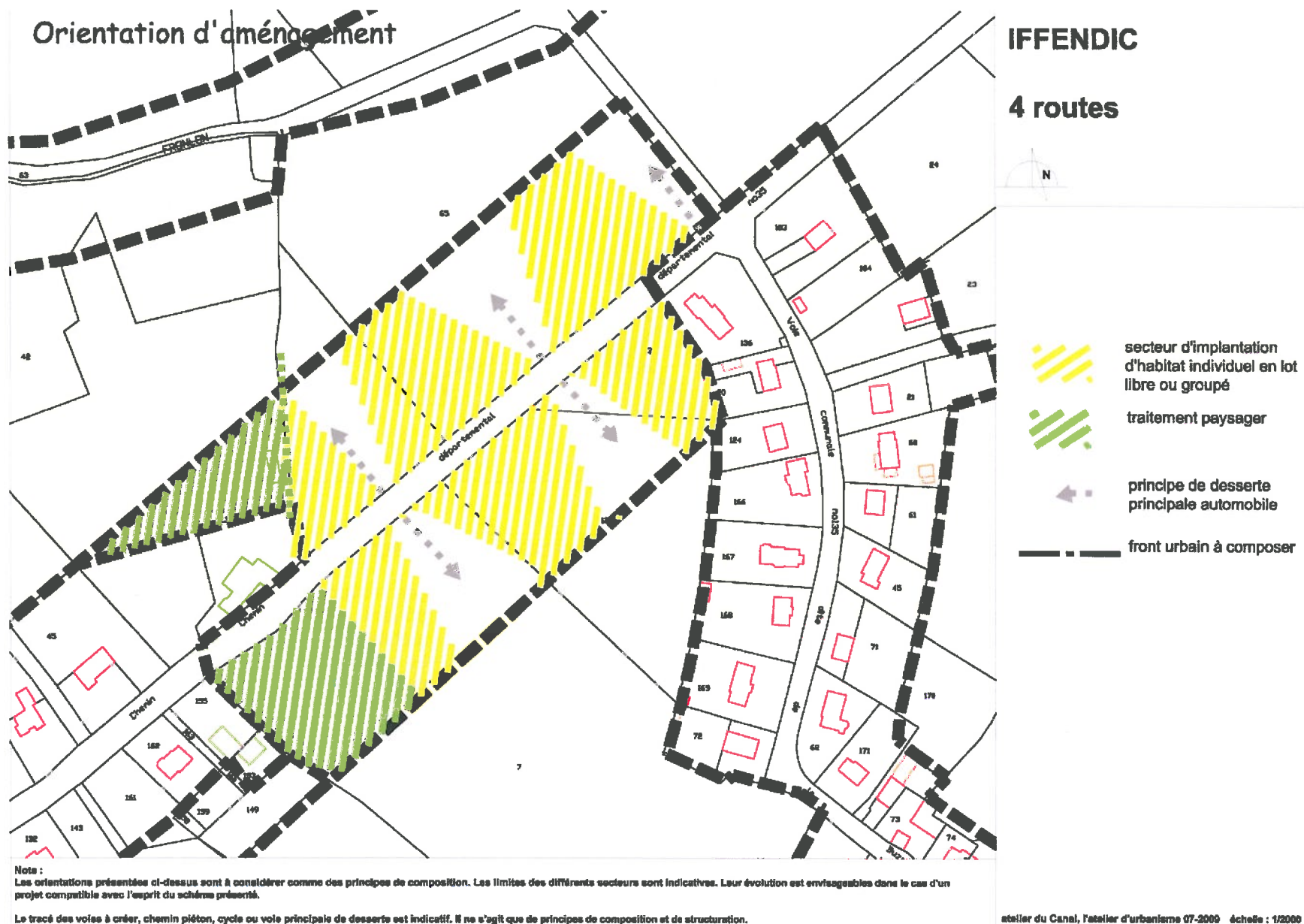


-  haie existante à intégrer totalement ou partiellement dans la composition
-  urbanisation à vocation résidentielle, majoritairement
-  secteur d'implantation de collectif ou équipement
-  stationnements
-  connexion piétons cycles à assurer
-  principe de desserte principale automobile
-  connexion à sécuriser

Les orientations d'aménagement : schéma page ci-avant		Site 7 : centre bourg
Ce secteur de 1.4 hectares pourra associer trois formes complémentaires de typologies architecturales : 1. Le hameau nouveau : ce type de programme assurerait au besoin l'interface avec le secteur rural et qualifierait les limites du tissu aggloméré, notamment les limites pérennes à long terme. 2. L'habitat semi-collectif ou collectif : positionné sur des points stratégiques ou bénéficiant d'un large espace ouvert attenant, ce programme participerait à l'objectif de structuration et de densité globale et de diversité tant sociale qu'urbaine. 3. L'habitat individuel en lot libre ou groupé : programme majoritaire		
Les données de cadrage :		
DENSITÉ MOYENNE ET NOMBRE DE LOGEMENTS : La densité attendue de l'opération sera de l'ordre de : 22 logements à l'hectare : Nombre de logements attendus : de l'ordre de 30 logements. L'AMÉNAGEMENT DE CE SECTEUR DEVRA FAIRE L'OBJET D'UNE AEU	PRINCIPES DE DÉVELOPPEMENT DURABLE : L'orientation des constructions devra promouvoir une utilisation performante du solaire passif tout en garantissant une forme urbaine globale satisfaisante. Les arbres de haut jet, sains, seront intégrés à l'opération si leur préservation n'induit pas de surcoûts très importants pour le projet.	Programmes de 5 à 10 logements : ➔ PLUS, PLAI, PLS, PSLA (<i>offre sociale globale</i>) : 25% ➔ Privé sans finalité sociale : 75% Programmes de 10 logements et plus : différenciation entre offre sociale classique et offre intermédiaire : ➔ PLUS, PLAI (<i>offre sociale</i>) : 12% ➔ PLS, PSLA (<i>offre intermédiaire</i>) : 13% ➔ Privé sans finalité sociale : 75%

Site 8

Présentation du contexte :	Site 8 : 4 routes
Secteur de 3.1 hectares située le part et d'autre de la Rd 35, en situation d'interface entre le carrefour central de 4 routes et le tissu pavillonnaire de la Buzardière. Le Village de 4 routes est le seul site du territoire rural pouvant accueillir des constructions nouvelles.	 
Les enjeux :	
Structuration du tissu, sécurisation de la traversée du village, mixité urbaine et sociale, intégration paysagère: L'aménagement de ce secteur offre l'opportunité de sécuriser la traversée du village en instituant un caractère de "zone agglomérée" permettant d'instaurer une limite de vitesse à 50km/h. Le tissu développé de part et d'autre de la départementale ne doit pour autant pas donner lieu à un aménagement linéaire. Les sorties automobiles directes seront limitées sur la départementale et regroupées. L'aménagement doit promouvoir une urbanisation dans l'épaisseur du tissu ouvrant des perspectives visuelles sur les espaces paysagers en arrière du tissu. Les ouvertures visuelles sur l'épaisseur du tissu doivent permettre de créer des effets de masses architecturales affirmant l'identité de tissu aggloméré et conduisant à modifier le comportement des conducteurs.	



Les orientations d'aménagement : schéma page précédente		Site 8 : 4 routes
Ce secteur sera aménagé en deux zones, de part et d'autre de la Rd 35. Ces deux secteurs présenteront une homogénéité de structuration urbaine. S'y développera : 1. L'habitat individuel en lot libre ou groupé : prolongeant par leur densité le caractère des tissus pavillonnaires. L'implantation des constructions, l'organisation des dessertes, doivent conduire à accentuer le caractère aggloméré du village.		
Les données de cadrage :		
DENSITÉ MOYENNE ET NOMBRE DE LOGEMENTS : La densité attendue de l'opération sera de l'ordre de : 12 logements à l'hectare : Nombre de logements attendus : de l'ordre de 40 logements.	PRINCIPES DE DÉVELOPPEMENT DURABLE : L'orientation des constructions devra promouvoir une utilisation performante du solaire passif tout en garantissant une forme urbaine globale satisfaisante. Les arbres de haut jet, sains, seront intégrés à l'opération si leur préservation n'induit pas de surcoûts très importants pour le projet.	SERVITUDE DE MIXITÉ SOCIALE : Programmes de 5 à 10 logements ➔ PLUS, PLAI, PLS, PSLA (offre sociale globale) : 25% ➔ Privé sans finalité sociale : 75% Programmes de 10 logements et plus : différenciation entre offre sociale classique et offre intermédiaire : ➔ PLUS, PLAI (offre sociale) : 12% ➔ PLS, PSLA (offre intermédiaire) : 13% ➔ Privé sans finalité sociale : 75% L'AMÉNAGEMENT DE CE SECTEUR DEVRA FAIRE L'OBJET D'UNE AEU