



Département des Côtes d'Armor
Commune de Trédaniel

PLAN LOCAL D'URBANISME

3. Orientations d'Aménagement et de Programmation

<i>Révision du P.L.U. prescrite le:</i>	<i>18 Décembre 2008</i>
<i>Débat sur le P.A.D.D. organisé au sein du Conseil Municipal du:</i>	<i>3 février 2011</i>
<i>P.L.U. arrêté le:</i>	<i>27 octobre 2011</i>
<i>P.L.U. approuvé le:</i>	<i>25 octobre 2012</i>



Les **orientations d'aménagement et de programmation** exposent la manière dont la collectivité souhaite mettre en valeur, restructurer ou aménager des quartiers ou des secteurs de son territoire.

Elles viennent préciser les options du Projet d'Aménagement et de Développement Durable de la commune du point de vue du développement de l'habitat et de l'organisation de certains quartiers.

Les orientations d'aménagement et de programmation peuvent porter sur l'espace privé ou sur l'espace public. Elles permettent d'orienter les futurs aménagements souhaités mais ne constituent pas un plan d'aménagement finalisé très précis. Elles sont opposables aux tiers dans une relation de compatibilité, c'est-à-dire que les opérations d'aménagement ou de construction doivent les respecter dans l'esprit et non au pied de la lettre.

1. LES PRINCIPES GENERAUX D'AMENAGEMENT..... p 2

- INTÉGRER LE PROJET DANS SON ENVIRONNEMENT URBAIN ET PAYSAGER
- RÉPONDRE AUX BESOINS EN LOGEMENTS ET ASSURER LA MIXITÉ SOCIALE
- INTÉGRER LA NOTION DE DEVELOPPEMENT DURABLE DANS LA CONCEPTION DU FUTUR QUARTIER POUR OFFRIR UN CADRE DE VIE DE QUALITÉ AUX HABITANTS

2. LES ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT..... p 12

- *Schéma de principes à l'échelle du bourg* *p 12*
- *La Métairie (secteur 1AU1)* *p 13*
- *Les Tilleuls (secteurs 1AU2 et 1AU3)* *p 15*
- *Le Clos Mahé 2 (secteur 2AU)* *p 18*
- *Rue des Châtaigniers* *p 20*
- *Place du Cèdre* *p 21*

3. ELEMENTS DE PROGRAMMATION p 23

1. LES PRINCIPES GENERAUX D'AMENAGEMENT

Ces principes d'aménagement s'appliquent à l'ensemble des zones à urbaniser, pour lesquels un projet d'ensemble est demandé, mais il est également utile de s'y référer pour tout projet situé dans une autre zone.

1.1. INTÉGRER LE PROJET DANS SON ENVIRONNEMENT URBAIN ET PAYSAGER

Pour intégrer un futur quartier dans son environnement paysager, il est indispensable de prendre en compte les spécificités du site : prise en compte de la configuration parcellaire, maintien des talus, boisements et arbres isolés de qualité qui peuvent exister, maintien ou création d'une lisière végétale entre la limite de l'agglomération étendue et la zone agricole ou naturelle, prise en compte de la topographie pour limiter les terrassements et un ruissellement trop important, préservation des vues existantes sur la campagne ou sur un élément architectural de qualité, prise en compte des chemins éventuels existants, etc.

Plus précisément, les projets d'aménagement devront indiquer et/ou prévoir :

- ✦ Les conditions de desserte du secteur,
- ✦ Des liens et transitions paysagés avec l'espace naturel ou agricole environnant,
- ✦ Le maintien des plantations existantes,
- ✦ Des clôtures de qualité,
- ✦ Des espaces communs paysagés (uniquement pour les zones AU),
- ✦ Des liaisons piétonnes sécurisées au sein du quartier et en direction du reste de la commune (uniquement pour les zones AU).

▪ **Préserver l'ambiance locale :**

De façon générale, il semble important de garder, pour l'aménagement des futurs quartiers, une **ambiance en harmonie avec le paysage** et la configuration de la tâche agglomérée. Dans ces conditions, il est souhaitable que l'urbanisation respecte la typologie locale, aussi bien du point de vue du traitement des espaces publics et des voiries, que du bâti (notamment dans l'implantation par rapport aux voies et aux limites séparatives) et des clôtures.

Par exemple, dans le quartier de l'Etang Martin, l'implantation des constructions à l'alignement de la rue et en limite séparative domine, dans une ambiance minérale. La continuité du bâti est ainsi à rechercher dans les projets.

L'importance des haies bocagères dans le hameau de la Roche apporte charme et intimité, tout en assurant l'intégration des constructions dans le paysage rural.

Dans le même esprit, l'intégration des futures constructions grâce au végétal doit être recherchée, en privilégiant les essences bocagères.



▪ **Le traitement des clôtures :**

Les clôtures arrêtent le regard, lient visuellement les constructions entre elles, séparent physiquement les espaces, protègent l'intimité, coupent les vents. Cependant, l'édification d'une clôture dépasse l'intérêt privé lorsqu'elle participe à un ensemble qui délimite les voies, places ou franges de l'urbanisation. Pour préserver la qualité des espaces urbains ou la créer dans les futurs quartiers, il est nécessaire de se conformer à certaines exigences.

En effet, bien souvent aujourd'hui, l'édification des clôtures introduit une confusion de hauteurs, de matériaux, ou d'aspects (dessins ou formes fantaisistes) ; alors qu'au contraire, il faut **rechercher une unité** avec l'existant, afin de s'intégrer le plus discrètement dans le paysage (qu'il soit urbain ou rural).

Dans une **ambiance urbaine**, l'important est de respecter une unité de hauteur avec les clôtures voisines et d'employer des matériaux de qualité, en privilégiant les matériaux traditionnels et naturels : pierre, bois, enduit à la chaux, grilles métalliques. A ce titre, il faut se garder de croire que certains matériaux (de type matières plastiques) sont pérennes : même s'ils nécessitent un entretien limité (lavage) leur durée de vie ne peut égaler les matériaux traditionnellement utilisés (sans parler de leur aspect « clinique » dû à leur couleur blanche criarde).

Il est souvent utile, dans une commune où la présence végétale est forte, d'accompagner ces dispositifs « en dur » d'éléments végétaux. En effet, le végétal atténue l'aspect hétérogène et froid des clôtures.

Dans une **ambiance rurale**, les clôtures végétales sont indispensables car elles constituent la transition avec le paysage environnant. Elles peuvent s'accompagner d'un grillage (vert de préférence pour se fondre ainsi dans la végétation) ou d'un muret de soubassement qui assure immédiatement le « clos ».

Dans le cas de haies, il vaut mieux mettre en œuvre des compositions d'essences variées. En effet, les plantations répétitives nécessitent plus d'entretien, présentent un aspect trop artificiel et vieillissent mal.

Au contraire, les haies libres permettent d'alterner feuillage persistant et caduc, de décaler les périodes de floraison, de limiter les périodes de taille, etc. Pour le choix des essences, il est souhaitable de privilégier des essences observables dans le bocage breton (se référer à la liste de plantations jointe en annexe du PLU).



Exemples de dispositifs à éviter



Exemples de dispositifs à favoriser



1.2. RÉPONDRE AUX BESOINS EN LOGEMENTS ET ASSURER LA MIXITE SOCIALE

Pour répondre aux besoins en logements et assurer la mixité sociale, les projets d'aménagement des zones à urbaniser doivent intégrer les préconisations suivantes :

- ***Un nombre minimum de logements à réaliser, avec une typologie de logements diversifiée :***

La notion de densité a été introduite dans le P.L.U., conformément aux dispositions du Schéma de Cohérence Territoriale du Pays de Saint Brieuc.

Pour limiter l'étalement urbain sur les espaces agricoles et naturels, chaque zone AU devra accueillir un minimum de 12 logements par hectare. La densité minimale demandée est la même pour tous les secteurs. Cependant une densité plus ambitieuse est recommandée sur les sites les plus proches du quartier de l'Enseigne où sont rassemblés la plupart des équipements et commerces, avec une typologie de logements diversifiée : logements en bande, habitat intermédiaire (logements superposés mais avec des entrées indépendantes), logements individuels.



- ***Un pourcentage minimum de logements sociaux :***

Pour que tous types de ménages puissent se loger à Trédaniel, un projet d'aménagement d'ensemble de plus de 8 logements devra intégrer un nombre minimal de logements sociaux, correspondant à 20% du programme de logements (conformément aux dispositions du Schéma de Cohérence Territoriale du Pays de Saint Brieuc).

Pour types de « logement à caractère social » existent notamment le logement construit et géré par un bailleur social, le logement locatif communal, le logement locatif conventionné, construit (ou rénové) directement par les particuliers ou par un autre aménageur.

1.3. INTÉGRER LA NOTION DE DEVELOPPEMENT DURABLE DANS LA CONCEPTION DU FUTUR QUARTIER POUR OFFRIR UN CADRE DE VIE DE QUALITE AUX HABITANTS

Les projets d'aménagement des zones à urbaniser devront prévoir :

- ↳ Une forme urbaine et une densité minimale liée à la typologie du quartier et à la proximité des commerces et équipements.
- ↳ Des espaces communs de respiration dans certaines zones.
- ↳ Au moins 20% de logements sociaux pour les opérations de plus de 8 logements.
- ↳ La préservation et la valorisation des éléments paysagers du site (sentiers, haies, talus, boisements, vues...),
- ↳ Une hiérarchisation du gabarit des voies et la prise en compte des déplacements doux (liaisons douces au plus court vers les équipements, commerces, services, itinéraires de randonnée),
- ↳ Une gestion raisonnée du stationnement, avec par exemple la réalisation d'aires de stationnement collectives, perméables et paysagées,
- ↳ La récupération et la gestion alternative des eaux pluviales : bassins de rétention (et/ou noues) conçues comme de véritables espaces publics, au rôle multiple (gestion des eaux pluviales, intérêt paysager, aire de jeux) grâce à leur faible profondeur et leur caractère paysager.
- ↳ La localisation des points de collecte des déchets,
- ↳ L'orientation optimale des constructions par rapport à l'ensoleillement,
- ↳ L'intégration de la notion de construction environnementale, au travers par exemple du cahier des charges du lotissement.

▪ Des infrastructures routières adaptées au contexte local :

Il est essentiel d'assurer des connexions au réseau viaire existant et de limiter les voies en impasse afin d'éviter des allongements de parcours, donc une utilisation accrue de l'automobile, et des quartiers socialement refermés sur eux-mêmes.

Le tracé des voies sera conçu de manière à s'appuyer sur la trame bocagère existante lorsqu'elle existe et que cela est judicieux, ce qui facilitera la préservation de ces éléments tout en apportant une qualité paysagère au quartier. Il prendra également en compte le relief et l'orientation, de manière à privilégier des voies perpendiculaires à la pente et facilitant un découpage de lots en cohérence avec l'exposition par rapport au soleil.

Les déplacements doux doivent aussi trouver leur place dans les nouveaux aménagements, dans le cadre des nouvelles voiries mais parfois également en site propre (emprise exclusivement affectée aux piétons et vélos). Pour favoriser leur fréquentation, il est important de prévoir des liaisons au plus court entre le futur quartier et les pôles d'intérêt de l'agglomération (l'Enseigne et les équipements sportifs notamment).

La voirie doit impérativement être hiérarchisée, de manière à distinguer les voies principales des voies secondaires. Cette hiérarchisation est importante car elle facilite l'orientation et appelle à une vigilance accrue du fait d'un séquençage de la voirie (pas de traitement systématique).

Par ailleurs, le traitement de voirie doit être à l'image du quartier et dimensionnée en fonction de son rôle :

- un rôle structurant à l'échelle du quartier voire de l'agglomération nécessite un gabarit suffisant pour assurer la fluidité du trafic automobile et la sécurité des piétons et vélos dans des espaces dédiés spécifiques,
- une desserte principale du site du projet nécessite également d'identifier des espaces spécifiques à l'automobile (chaussée, stationnement) et aux piétons et vélos.

L'emprise de la chaussée doit cependant être limitée pour ne pas favoriser la vitesse et afficher une priorité à l'automobile.

- une desserte secondaire ou une desserte unique d'un projet de taille limitée en nombre d'habitation permet de recourir à une voie partagée (pas de démarcation entre les espaces utilisés par les véhicules motorisés, les piétons et les vélos) qui donne la priorité aux déplacements doux.

▪ ***Une gestion des eaux pluviales mutualisée :***

Lorsqu'ils doivent être aménagés au sein des zones A Urbaniser, les dispositifs de gestion des eaux pluviales aériens, via un réseau de fossés, noues et bassin de rétention sont à privilégier. Noues¹ et bassins doivent être paysagés (engazonnement et/ou plantations). Leur faible profondeur est importante : elle facilitera leur entretien tout en permettant une ouverture au public en tant qu'espace de jeux notamment, car ils sont souvent à sec.

La limitation de l'imperméabilisation des sols est souhaitable, notamment en limitant l'usage de l'enrobé (espaces libres autour de la maison, aires de stationnement, etc.)

De manière générale, c'est ainsi la mutualisation de la gestion des eaux pluviales qui doit être recherchée : mutualisation des usages (rétention, valeur paysagère, espace de jeux, récupération), et des usages (dispositifs collectifs).

En ce qui concerne la récupération des eaux pluviales, les dispositions de l'arrêté du 21 août 2008 concernant l'utilisation des eaux de pluies à l'intérieur des bâtiments doivent être respectées.

Exemple de bassin de rétention



Exemple de noue



Exemple de noue

¹ Une noue est un fossé peu profond et large qui recueille l'eau, soit pour l'évacuer, soit pour l'évaporer ou l'infiltrer sur place.

▪ **Un découpage en lots judicieux pour une implantation optimale des constructions :**

Le découpage des terrains en lots, en particulier lorsque ceux-ci présentent une surface limitée, doit privilégier les formes rectangulaires orientées Nord/Sud. Cette forme favorise en effet une implantation de l'habitation au Nord du lot et ouverte sur le jardin au Sud pour un ensoleillement optimal, à la source d'économies d'énergie et d'un confort de vie.

L'implantation des constructions devra rechercher un effet « rue » : implantation en mitoyenneté, et proche de l'alignement lorsque cela est possible pour les terrains accessibles par le Nord.

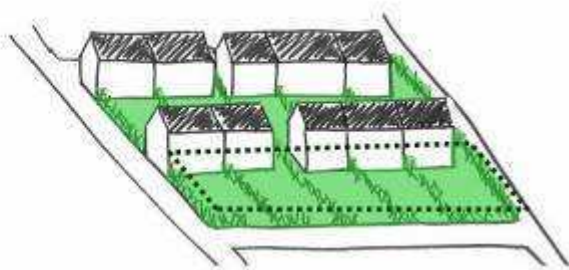
Cette implantation présente de nombreux intérêts :

- o Elle structure le tissu urbain en respectant la typologie de maisons de ville très présente sur la commune.
- o Elle dégage un espace d'agrément réellement utilisable (jardin, extension ultérieure, etc.) et perçu (les jardins des voisins se situent dans le prolongement) maximal.
- o Elle limite les vis-à-vis et favorise donc une plus grande intimité des lots.



L'implantation « aléatoire » des constructions rend très présentes les maisons voisines: multiples vis-à-vis, jardin rétréci par la présence de constructions à proximité.

L'implantation en milieu de parcelle morcelle le jardin, ce qui en limite les usages et donne l'impression de disposer d'un petit terrain.



L'alignement des constructions évite les vis-à-vis.

L'implantation au Nord de la parcelle permet à la maison de s'ouvrir sur le jardin au Sud. Le jardin, dont la taille est optimisée, s'insère dans un ensemble et donne l'impression d'un plus grand terrain.

▪ **Promouvoir une architecture bio-climatique :**

Il s'agit de sensibiliser les futurs porteurs de projet, faire évoluer les modes de vie et développer tous les moyens de retrouver un équilibre environnemental notamment en limitant l'empreinte écologique des futurs logements.

Cette démarche peut être engagée à plusieurs niveaux : national, régional mais aussi local au travers du permis d'aménager du lotissement qui peut, par le biais du cahier des charges, demander l'utilisation de certains matériaux (bio-briques, bois), la mise en place de dispositifs de récupération des eaux pluviales, de dispositifs d'économie d'énergie (ventilations double flux) ou de développement des énergies renouvelables (panneaux solaires ou photovoltaïques)...

Les éléments présentés ci-après ont pour but d'aider les



pétitionnaires à concevoir un projet dans le respect de l'environnement, sans obligatoirement s'engager dans une démarche spécifique et normative de type HQE (Haute Qualité Environnementale)

Ces éléments constituent des pistes de réflexion (non exhaustives ni limitatives) à étudier afin de proposer un projet qui soit en cohérence avec les principes du développement durable.

o L'implantation et l'orientation sur le terrain :

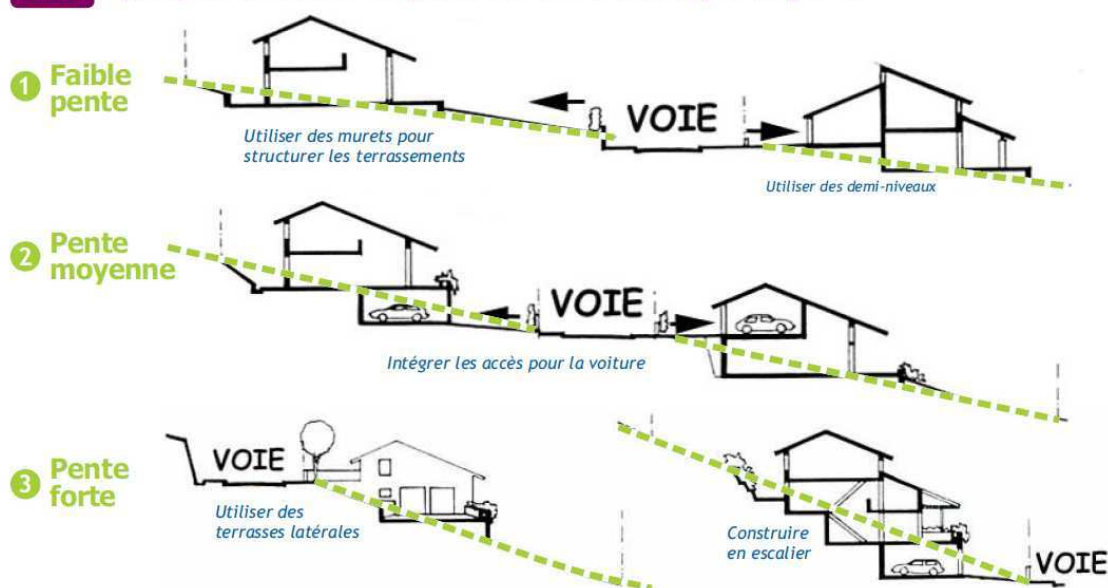
Tout d'abord, il est important d'implanter et orienter la construction de façon adéquate, par rapport à l'environnement (arboré par exemple, vent dominant, ensoleillement...) et à la forme du lot, afin d'optimiser les apports solaires.

Pour cela, il faut :

- ↳ Adapter le projet au terrain et non l'inverse. Le bourg de Trédaniel présente un relief vallonné. Les constructions doivent respecter le relief naturel du terrain et limiter les mouvements de terre. Ainsi, des remblais supérieurs à 60 cm par rapport au terrain naturel sont à proscrire.

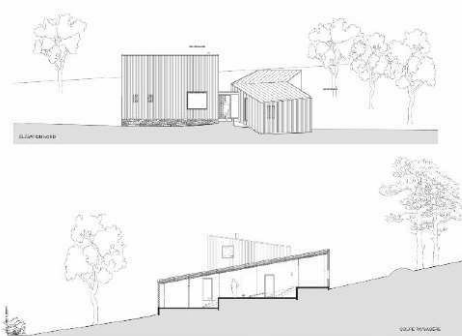
La nature de la pente et le positionnement des accès par rapport aux voies vont conditionner l'ensemble du projet.

OUI Quelques solutions adaptées aux différents types de pente



Une bonne adaptation au site va tenir compte de trois éléments essentiels :

- 1- l'adaptation des niveaux de la construction à la pente du terrain, en évitant le plus possible les modifications de terrain (les décaissements et les murs de soutènement).
- 2- la prise en compte de la position du garage par rapport aux accès du terrain pour éviter que les voies carrossables ne défigurent le paysage et occupent tout le terrain.
- 3- le sens du faitage par rapport à la pente.

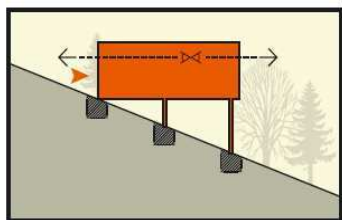


Exemple de construction intégrée dans la pente



SE SURÉLEVER DU SOL

en porte-à-faux ou perché sur des pilotis



VOLUME DES DÉBLAIS/REMBLAIS



AVANTAGES

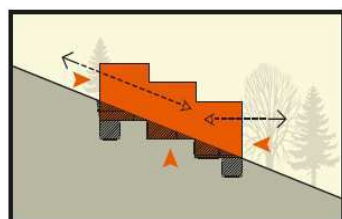
respect du terrain naturel / impact minimum
volume faible des déblais
dégagement des vues / prise d'altitude
ouverture et cadrage multiples des vues / vues traversantes
espace résiduel utilisable
adaptation aisée aux pentes extrêmes et aux terrains complexes

CONTRAINTES

accès direct limité / accès au terrain plus complexe
technicité ou coût éventuel du système porteur
exposition au vent
volumétrie éventuelle

ACCOMPAGNER LA PENTE

en cascade, avec succession de niveaux ou de demis-niveaux suivant le degré d'inclinaison



VOLUME DES DÉBLAIS/REMBLAIS



AVANTAGES

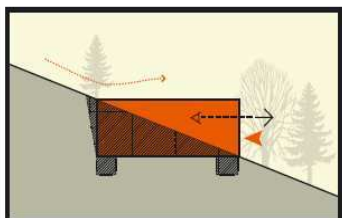
respect du terrain naturel
volume des déblais
ouverture et cadrage multiples des vues / vues traversantes
accès directs multiples possibles à tous les niveaux

CONTRAINTES

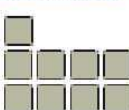
circulation intérieur

S'ENCASTRER

s'enterrer, remblai et déblai



VOLUME DES DÉBLAIS/REMBLAIS



AVANTAGES

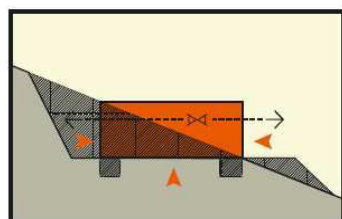
respect du terrain naturel
impact visuel faible / volumétrie
isolation thermique / exposition au vent
l'espace du toit peut être utilisable (attention sécurité/ accessibilité)
intimité éventuelle

CONTRAINTES

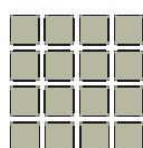
volume des déblais/remblais
accès direct limité / accès au terrain plus complexe
ouverture et cadrage limité des des vues / orientation

DÉPLACER LE TERRAIN

poser à plat sur un terrassement



VOLUME DES DÉBLAIS/REMBLAIS



AVANTAGES

accès direct et accessibilité au terrain
ouverture et cadrage multiples des vues / vues traversantes

CONTRAINTES

non respect du terrain naturel
impact visuel / volumétrie du terrain remanié
volume des déblais/remblais
création d'ouvrage de soutènement / instabilité des talus et remblais

Sauf cas exceptionnel cette solution n'est pas à retenir. Elle accompagne souvent la construction de maisons non conçues pour les terrains qui les reçoivent. Elle déforme les terrains et s'accompagne de la réalisation presque obligatoire d'enrochements ou de murs de soutènement de grande hauteur, pour la stabilisation des talus, qui dénaturent le paysage.

D'une manière générale, la construction de soutènement de plus de 1 niveau est à éviter.

- ✚ Implanter la construction dans la partie Nord de la parcelle.
- ✚ Implanter les bâtiments de préférence en limite séparative afin de favoriser les constructions groupées et réduire ainsi les déperditions thermiques.
- ✚ Orienter la construction de manière à optimiser les apports solaires passifs (récupération de la chaleur du soleil, création de pièces fraîches): l'orientation Nord/Sud est à privilégier.
- ✚ Privilégier les bâtiments "compacts" sans trop de décrochements néfastes à un bon bilan thermique des constructions. Des zones tampons doivent être aménagées au Nord, comme le garage, le cellier, la buanderie... Ces espaces se comporteront comme une isolation thermique et il vaut mieux placer au Sud les pièces à vivre (salon, séjour...) pour un apport maximal de lumière et de chaleur.

o Des matériaux sains :

Dans un second temps, il est important de réfléchir au choix des matériaux dans la conception des bâtiments pour diminuer leur empreinte écologique, tout en restant pragmatique afin de contenir au mieux les coûts de construction. Un certain nombre de préconisations environnementales peuvent facilement être mises en œuvre notamment pour limiter l'utilisation de matériaux résultant d'un processus de production industriel lourd, gourmands en énergie et en matière première non renouvelable (acier, béton, plastique...).

- ✚ Privilégier l'utilisation de matériaux de construction renouvelables, recyclables, recyclés, locaux et peu énergivores.

Murs :

- Ossature bois ou brique monomur de terre cuite.
- Bois en panneaux et bardages, bois lamellé collé (avec des colles au polyuréthane). Le bois est une ressource renouvelable mais doit être exploité selon certaines règles éthiques, sociales et environnementales. Le label FSC (Forest Stewardship Council) certifie que les bois proviennent de forêts gérées selon des critères écologiques et sociaux de qualité.
- Préférer les enduits lissés ou à la chaux plutôt que monocouche gratté (sensibilité aux salissures, mousses, déchets non recyclables...)

Menuiseries extérieures :

- Bois ou alu avec vitrages peu émissifs avec lame d'argon ou triple vitrage.
- Eviter d'utiliser le PVC (matériau énergivore et présentant des risques d'émissions toxiques) au profit du bois, de l'alu ou du métal : fenêtres, portes d'entrée et de garage, volets battants, dessous de toit, garde-corps, portillons, bardage...

Toitures :

- Les matériaux de couverture de toit ont tous des bilans écologiques plutôt favorables. Le choix d'un matériau dépend du paysage bâti environnant et des goûts de chacun.
- En dehors des toitures traditionnelles, il existe une autre solution : la toiture végétalisée. Ces toitures permettent de garder la maison fraîche en été et de la mettre à l'abri des grands froids l'hiver. Elles se composent de 4 couches distinctes : une membrane d'étanchéité, une couche de drainage et de filtration, un substrat de croissance et une couche végétale. Pour cette dernière couche, on utilise des plantes vivaces et indigènes qui sont résistantes ou des couvre-sols. Les drains quant à eux évitent les écoulements d'eau et les glissements de terre. La pente du toit doit être comprise entre 0 et 20° et le bâti et la charpente très résistante aux charges puisque cette toiture est très lourde.
- Gouttière et descentes d'eau à réaliser en zinc.

Isolation :

- Recours à des isolants végétaux naturels (ex : chanvre, laine de cellulose ou de lin, fibres de bois, laine de mouton, de coco...),

Revêtements intérieurs :

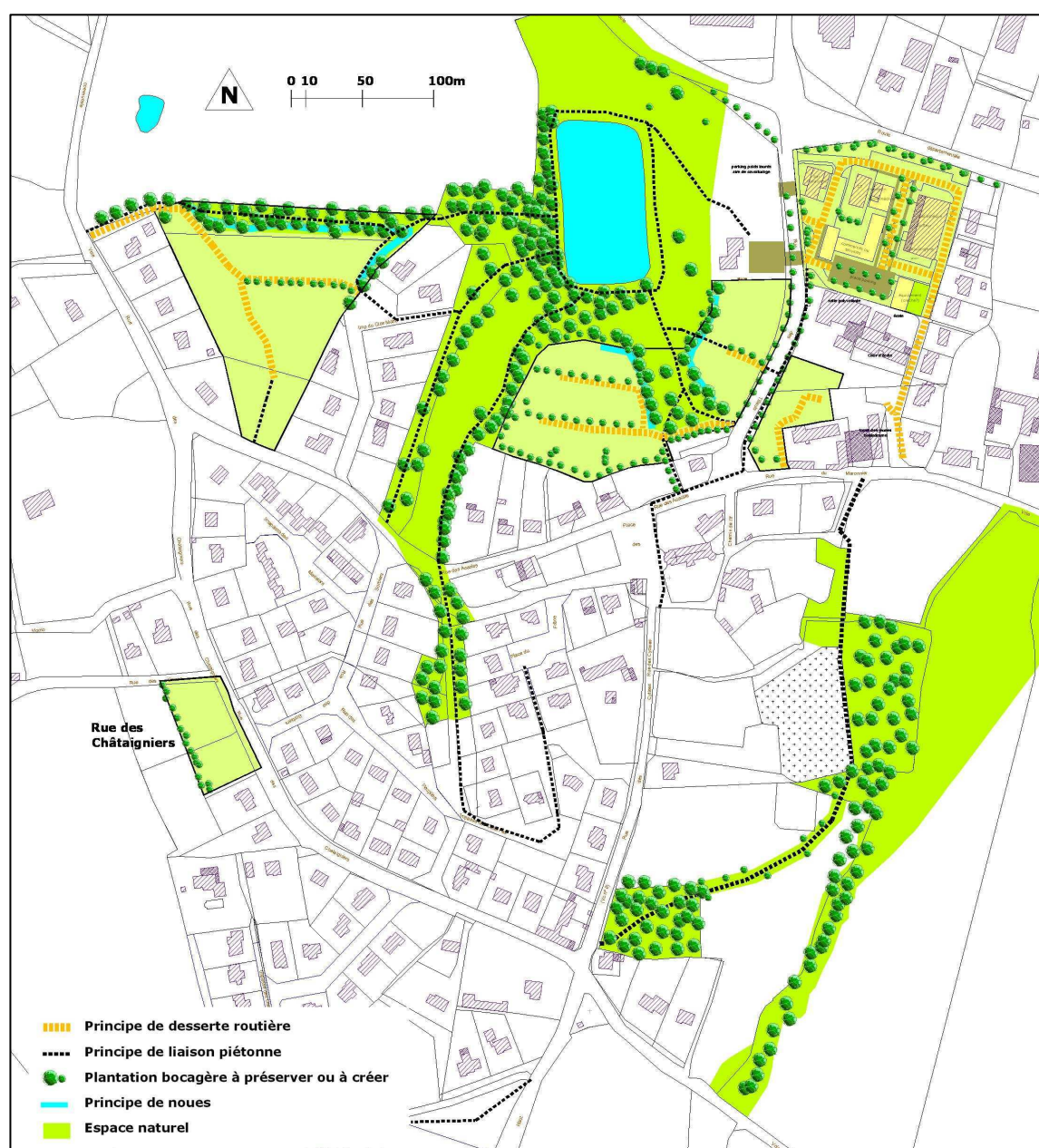
- Utilisation de caoutchouc ou de linoleum (matériaux écologiques, résistants, antistatiques et recyclables)...
- Utilisation de peintures naturelles et ou ecolabellisées qui ont l'avantage de ne pas émettre (ou peu) de composés organiques volatils.

2. LES ORIENTATIONS D'AMÉNAGEMENT

Pour répondre aux besoins en logements, le P.L.U. prévoit la délimitation de 4 zones à urbaniser situées au bourg de Trédaniel. Ces terrains sont classés en zone 1AU et 2AU. Chacun de ces projets de développement urbain nécessite une opération groupée, avec les contraintes règlementaires que cela engendre (plan d'aménagement global, permis d'aménager, dossier loi sur l'eau, etc.).

Les schémas suivants correspondent à des aménagements possibles des zones à urbaniser. Les principes qu'ils présentent sont à respecter « dans l'esprit ». Pour la zone 2AU, ils pourront être précisés ou adaptés lors de la procédure d'ouverture à l'urbanisation de la zone. Les contraintes de site liées notamment à la topographie marquée, ne permettent pas, en l'absence de relevé topographique précis, d'envisager des dispositions plus précises du point de vue de l'organisation interne de ces secteurs d'extension du bourg.

Enfin, les orientations d'aménagement portent également sur des sites destinés aux loisirs et aux déplacements (coulée verte et cheminements doux) et sur le quartier de l'Enseigne.



2.1 LA MÉTAIRIE

Ce petit secteur, classé en 1AU1, d'à peine 3000m² se situe au Sud de la salle polyvalente et, quoique entretenu, constitue actuellement un délaissé dans le sens où il ne connaît aucune affectation. Son urbanisation, avec celle des secteurs du Tilleuls vise à faire le lien entre le quartier de l'Enseigne et les quartiers du haut du bourg, objectif fort de la collectivité affiché dans le PADD.



Caractéristiques du site:

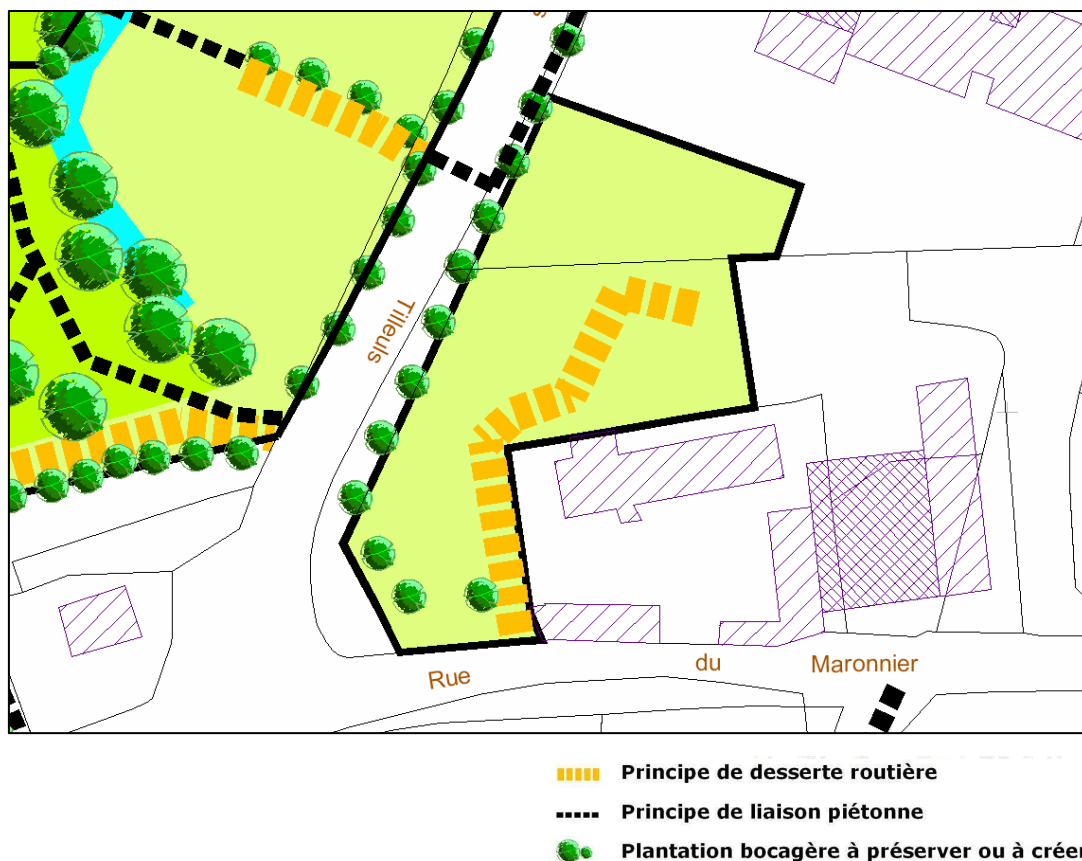
- ◆ Bordé par la rue du Marronnier au Sud (à niveau) et la rue des Tilleuls à l'Ouest (sous le niveau du terrain).
- ◆ Tilleuls plantés en limite de zone.
- ◆ Commerces et équipements à moins de 100m.

Orientations d'aménagement:

- ◆ La densité minimum demandée est de 12 logements par hectare, ce qui représente 4 logements minimum.
- ◆ Sa configuration délicate, du fait de sa petite taille, sa forme et sa desserte, nécessite une réflexion différente du lotissement classique, en privilégiant un opérateur unique. En effet, la proximité immédiate des équipements et commerces de l'Enseigne implique la recherche d'une densité plus forte que celle rendue obligatoire afin de créer une certaine centralité autour de l'Enseigne et en faire bénéficier un maximum de ménages. Une typologie non pavillonnaire sera ainsi à privilégier : maisons groupées sur le modèle des maisons de bourg ou logements intermédiaires.
- ◆ Il serait souhaitable d'affirmer la rue (et non la route) des Tilleuls par une implantation adaptée des constructions sur le terrain.

- ◆ La forte proximité des commerces et équipements pourrait permettre d'envisager la réalisation de logements adaptés aux personnes à mobilité réduite et de logements locatifs sociaux.
- ◆ Enfin, conjointement à l'urbanisation de ce secteur, l'aménagement d'une liaison piétonne sécurisée le long de la rue des Tilleuls vers les équipements et commerces est à prévoir.

Schéma de principes



2.2. LES TILLEULS

Le site des Tilleuls, correspondant aux secteurs 1AU2 et 1AU3, représente une surface de 1,57 ha au Sud de la mairie. La totalité de cette surface ne sera pas affectée à l'habitat. En effet, le projet d'aménagement de ces secteurs doit intégrer la préservation en espace vert du talweg qui sépare les deux secteurs et se caractérise par une pente forte. La surface de cette coulée verte sera à déterminer précisément dans le cadre des études opérationnelles, avec l'aide d'un relevé topographique.

L'urbanisation de ces 2 secteurs, avec celle du secteur de la Métairie, vise à faire le lien entre le quartier de l'Enseigne et les quartiers du haut du bourg, objectif fort de la collectivité affiché dans le PADD.



Caractéristiques du site:

- ◆ Pente assez marquée, avec talweg entre les secteurs 1AU2 et 1AU3.
- ◆ Panorama vers le Nord
- ◆ Absence de limite physique en rupture de pente avec le talweg
- ◆ Proximité du plan d'eau communal
- ◆ Présence d'éléments paysagers nombreux offrant un cadre de vie de qualité : haies bocagères délimitant une coulée verte à l'Ouest et au Nord, alignement de tilleuls.
- ◆ Accès agricole existant au Sud dont la réutilisation est souhaitée par la collectivité.



Orientations d'aménagement:

- ◆ La densité minimum demandée est de 12 logements par hectare, ce qui représente environ 18 logements minimum (hors espace vert central).
- ◆ 20% minimum du programme de logements devra être affecté à du logement social. La forte proximité des commerces et équipements pourrait permettre d'envisager la réalisation de logements adaptés aux personnes à mobilité réduite et de logements locatifs sociaux, particulièrement dans la partie Nord-Est.
- ◆ La proximité immédiate des équipements et commerces de l'Enseigne implique la recherche d'une densité plus forte que celle rendue obligatoire afin de créer une certaine centralité autour de l'Enseigne et en faire bénéficier un maximum de ménages. Une typologie mixte sera ainsi à privilégier : maisons groupées sur le modèle des maisons de bourg, logements intermédiaires et logements individuels purs (plutôt dans la partie Ouest).

Schéma de principes



- ◆ L'intégration paysagère depuis la RD6 sera à assurer par la réalisation de talus bocagers en limite Ouest du secteur Nord-Est et de part et d'autre de la rupture de pente marquant le talweg, ainsi que par la préservation des haies bocagères et alignements d'arbres existants.
- ◆ Le talweg sera préservé par le maintien en espace naturel, en partie planté d'essences bocagères et rendu accessible pour la population par l'aménagement de liaisons douces (faisant notamment le lien entre la rue des Tilleuls et le plan d'eau communal).
- ◆ Une liaison piétonne est à envisager vers l'église, afin de proposer aux piétons un accès au plus court vers les équipements sportifs au Sud du bourg, et inversement, de faciliter l'accès à l'espace vert du talweg pour la population du haut du bourg.
- ◆ Il conviendra de chercher à minimiser les terrassements en intégrant les constructions dans la pente (prise en compte de la pente dans la conception). Le tracé des voies devra également rechercher le suivi des courbes de niveau.
- ◆ La gestion des eaux pluviales pourra être assurée par un réseau de noues implantées en amont des ruptures de pentes formant le talweg. Les études d'aménagement, plus précises, pourront conduire à d'autres alternatives.
- ◆ Enfin, conjointement à l'urbanisation de ce secteur, l'aménagement d'une liaison piétonne sécurisée le long de la rue des Tilleuls vers les équipements et commerces est à prévoir.

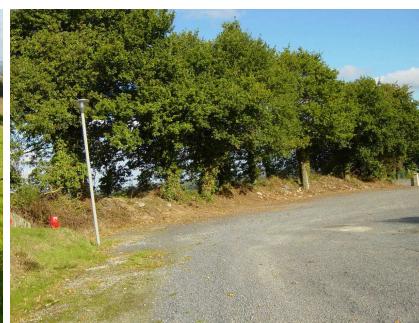
2.3. LE CLOS MAHÉ 2

Le site du Clos Mahé 2, classé en zone 2AU au zonage et représente une surface totale de 1,7 ha au Nord-Ouest du bourg. Seule une surface d'1,5 ha est réellement affectée à l'habitat, la création d'une bande plantée en limite Nord du secteur étant demandée. L'urbanisation de ce secteur permettra de créer un lien entre le secteur bâti le long de la rue des Châtaigniers et le lotissement communal du Clos Mahé existant.



Caractéristiques du site:

- ◆ Terrain en pente.
- ◆ Panorama vers le Nord.
- ◆ Absence de limite physique avec la zone agricole.
- ◆ Proximité du plan d'eau communal.
- ◆ Présence d'un talus bocager en limite du lotissement communal voisin.
- ◆ 2 accès possibles rue des acacias et depuis la placette de retournement du lotissement communal voisin.



Orientations d'aménagement:

- ◆ La densité minimum demandée est de 12 logements par hectare, ce qui représente 18 logements minimum.
- ◆ 20% minimum du programme de logements devra être affecté à du logement social.
- ◆ Une lisière plantée d'essences bocagères d'une dizaine de mètres de large sera à créer en limite Nord côté espace agricole pour assurer l'intégration du quartier dans le paysage (espace boisé à créer affiché au zonage). Cette bande plantée pourra accueillir un dispositif de rétention des eaux pluviales, par exemple sous forme de noue, ainsi qu'une liaison piétonne permettant de rejoindre le plan d'eau communal à l'Est. Il ne s'agit pas d'un espace à vocation forestière avec une densité de plantation forte.

- ◆ Pour éviter une impasse, le tracé de la voirie permettra de relier l'impasse du Clos Mahé à la rue des Châtaigniers.
- ◆ La haie bocagère existante à l'Est sera préservée. Seule une trouée d'accès, limitée au strict nécessaire est à prévoir pour le maillage de la voirie.
- ◆ Une liaison douce sera aménagée de manière à rejoindre la rue des Acacias depuis le secteur.
- ◆ Il conviendra de chercher à minimiser les terrassements en intégrant les constructions dans la pente (prise en compte de la pente dans la conception).

Schéma de principes



- Principe de desserte routière
- Principe de liaison piétonne
- Plantation bocagère à préserver ou à créer
- Principe de noues
- Espace naturel

2.4. RUE DES CHÂTAIGNIERS

Hors zone à urbaniser, ce petit secteur de 2900m² est situé en limite Ouest du bourg et est classé en zone urbaine. Il ne correspond qu'à une partie de parcelle car à l'Ouest s'ouvre un panorama sur Moncontour. Le Service Territorial de l'Architecture et du Patrimoine, lors de la dernière révision du document d'urbanisme, s'est exprimé défavorablement sur le développement du bourg au-delà de cette limite.

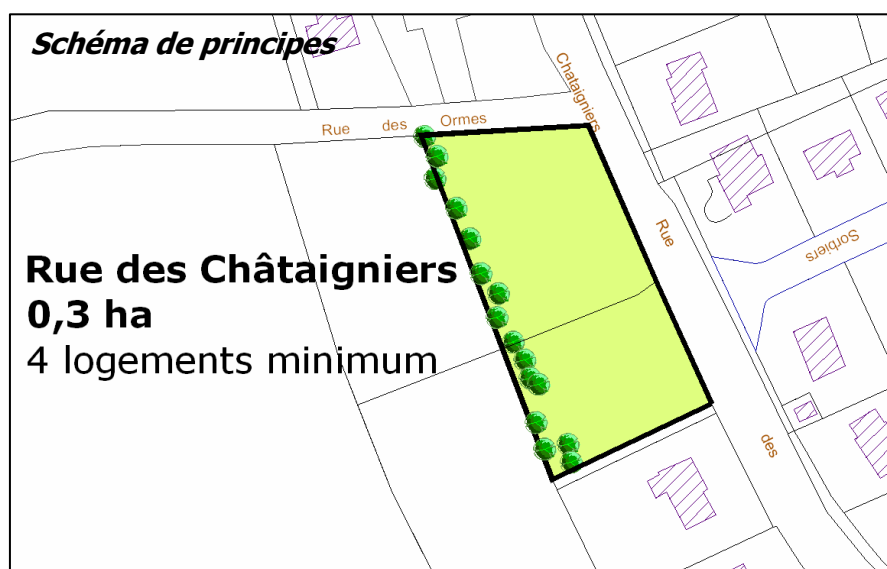


Caractéristiques du site:

- ◆ Absence de limite physique avec la zone agricole.
- ◆ Voies existantes au Nord (rue des Ormes) et à l'Est (rue des Châtaigniers)

Orientations d'aménagement:

- ◆ Lisière bocagère à créer en limite Ouest pour marquer la limite avec l'espace agricole et supprimer les vues éventuelles depuis Moncontour sur ce secteur.
- ◆ Densité minimum demandée conforme au SCOT : 12 logements par hectare soit 4 logements minimum.
- ◆ Pas de voirie à créer.
- ◆ Recherche d'un « effet rue » dans l'orientation des constructions.



2.5. PLACE DU CÈDRE

Caractéristiques du site:

- ◆ Pôle de commerces, services et équipements
- ◆ Clientèle communale et supra communale grâce à la proximité de la RD6
- ◆ Abords soignés sur la RD6
- ◆ D'importantes surfaces à bâtir disponibles
- ◆ Un potentiel mal exploité : orientation des derniers établissements qui tourne le dos au reste de la zone, coupure urbaine entre ce secteur et l'essentiel de l'agglomération (mais liaison prévue par les zones à urbaniser du PLU), faible densité de logements autour de la zone, pauvreté de l'aménagement urbain, grand espace central sans affectation



Orientations d'aménagement:

- ◆ Place à structurer par l'édification de bâtiments sur son pourtour et par une requalification.
- ◆ Effet « rue » à créer rue du Cèdre par un traitement de l'espace public approprié et un renforcement du bâti côté Ouest selon un alignement à respecter.
- ◆ Renforcement de la vocation d'équipement de l'ancien centre commercial pour localiser les nouveaux commerces et services autour de la place et non en fond de zone dans des locaux privés ou communaux plus modernes.
- ◆ Possibilité de suppression de la sortie Nord sur la rue des Tilleuls pour limiter le réseau routier à entretenir, canaliser les flux et permettre au restaurant de proposer une terrasse à sa clientèle ou des espaces de stationnement supplémentaire liés à l'affectation partielle du parking en face au covoiturage.
- ◆ Traversées piétonnes à aménager sur la rue des Tilleuls en face du parking poids lourds et de la mairie.

Schéma de principes



3. ELEMENTS DE PROGRAMMATION

La mobilisation des zones à urbaniser du PLU est conditionnée à l'augmentation de la capacité du réseau d'assainissement des eaux usées, à l'étude actuellement. L'échéancier proposé ci-dessous est indicatif.

	Programme minimal obligatoire	Typologie recommandée	Desserte par les réseaux	Proximité des commerces et équipements	Capacité à mobiliser le foncier	Statut au PLU	Année estimée d'urbanisation
La Méairie	4 logements	Habitat groupé et/ou intermédiaire	Oui (EU rue du Marronnier, rue des Chênes et sur le terrain)	Très forte (100 m de l'Enseigne)	Foncier communal	1AU1	2014
Les Tilleuls Nord-Est	18 logements dont 3 logements sociaux	Habitat groupé et/ou intermédiaire	Oui (EU à l'Ouest de l'étang communal)	Très forte (200 m de l'Enseigne)	Foncier communal	1AU2	2016
Les Tilleuls Ouest	Préservation d'une coulée verte entre les 2 secteurs	Habitat groupé et/ou intermédiaire Habitat individuel pur	Oui (EU à l'Ouest et au Nord de la parcelle)	Forte (400 m de l'Enseigne)	Foncier communal	1AU3	2019
Le Clos Mahé 2	18 logements dont 3 logements sociaux	Habitat groupé et/ou intermédiaire Habitat individuel pur	Oui (EU impasse du Clos Mahé)	Moyenne (600m de l'Enseigne)	Foncier privé. Pas de projet connu. Exploitation agricole en activité à 250m au Nord	2AU	2021