

# **PLAN LOCAL D'URBANISME REVISION**



## **POULDOURAN**

*Côtes d'Armor*

## **Orientations d'Aménagement et de Programmation (O.A.P.)**

*Arrêté par délibération du Conseil municipal le : 27 avril 2015  
Approuvé par délibération du Conseil municipal le : 19 avril 2016  
Corrigé par délibération du Conseil Municipal le : 19 juillet 2016  
Rendu exécutoire le : 30 juillet 2016*

# SOMMAIRE

<b>1- INTRODUCTION</b>	<b>2</b>
<b>2- LES PRINCIPES GENERAUX D'AMENAGEMENT DES ZONES DESTINEES A L'HABITAT (ET ACTIVITES COMPATIBLES)</b>	<b>5</b>
2.1- Conserver un paysage de bourg rural de qualité	5
2.2- Favoriser la qualité du cadre de vie et les interactions sociales	8
2.3- Mettre en place un tissu urbain et des formes bâties variés	10
2.4- Respecter la densité moyenne de production de logements et imposer un nombre minimum de logements par zone.	13
<b>3. LES PRINCIPES SPECIFIQUES</b>	<b>14</b>
3.1- Le secteur Sud-Ouest	14
3.2- Le secteur Est	16

## 1- INTRODUCTION

L'article L.151-6 du Code de l'Urbanisme indique que :

Les orientations d'aménagement et de programmation comprennent, en cohérence avec le projet d'aménagement et de développement durables, des dispositions portant sur l'aménagement, l'habitat, les transports et les déplacements.

L'article L.151-7 du Code de l'Urbanisme précise que :

Les orientations d'aménagement et de programmation peuvent notamment :

- 1° Définir les actions et opérations nécessaires pour mettre en valeur l'environnement, notamment les continuités écologiques, les paysages, les entrées de villes et le patrimoine, lutter contre l'insalubrité, permettre le renouvellement urbain et assurer le développement de la commune ;
- 2° Favoriser la mixité fonctionnelle en prévoyant qu'en cas de réalisation d'opérations d'aménagement, de construction ou de réhabilitation un pourcentage de ces opérations est destiné à la réalisation de commerces ;
- 3° Comporter un échéancier prévisionnel de l'ouverture à l'urbanisation des zones à urbaniser et de la réalisation des équipements correspondants ;
- 4° Porter sur des quartiers ou des secteurs à mettre en valeur, réhabiliter, restructurer ou aménager ;
- 5° Prendre la forme de schémas d'aménagement et préciser les principales caractéristiques des voies et espaces publics ;
- 6° Adapter la délimitation des périmètres, en fonction de la qualité de la desserte, où s'applique le plafonnement à proximité des transports prévu aux articles L. 151-35 et L. 151-36.

Les élus de Pouldouran ont souhaité préciser certains principes d'aménagement pour les zones d'habitat qui seront urbanisées dans le court terme. Ces principes visent à une consommation économe de l'espace, à l'aménagement d'accès sécurisé, à l'insertion paysagère de la future urbanisation.

Ils découlent du Projet d'Aménagement et de Développement Durables et se traduisent également dans les différents documents du Plan Local d'Urbanisme :

- sur le plan de zonage,
- dans les différents articles du règlement.

**Ces Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP) sont opposables aux autorisations d'urbanisme.**

Note importante :

Conformément aux stipulations de l'article AU.2 du règlement « Conditions et utilisations du sol soumises à des conditions particulières », les propriétaires, aménageurs ou lotisseurs des zones ouvertes à l'urbanisation devront se conformer aux schémas d'aménagement de l'ensemble de la zone ou du secteur considérés, ces schémas précisant notamment l'emplacement de la voirie et des réseaux, ainsi que les caractéristiques de ces derniers.

La participation financière des propriétaires, aménageurs ou lotisseurs de ces zones ou secteurs, sera sollicitée au cas par cas, par le biais des différents outils prévus (ou à prévoir) par le code de l'urbanisme : Taxe d'Aménagement (TA), Participation pour création de Voirie et Réseaux (PVR), Projet Urbain Participatif (PUP)...

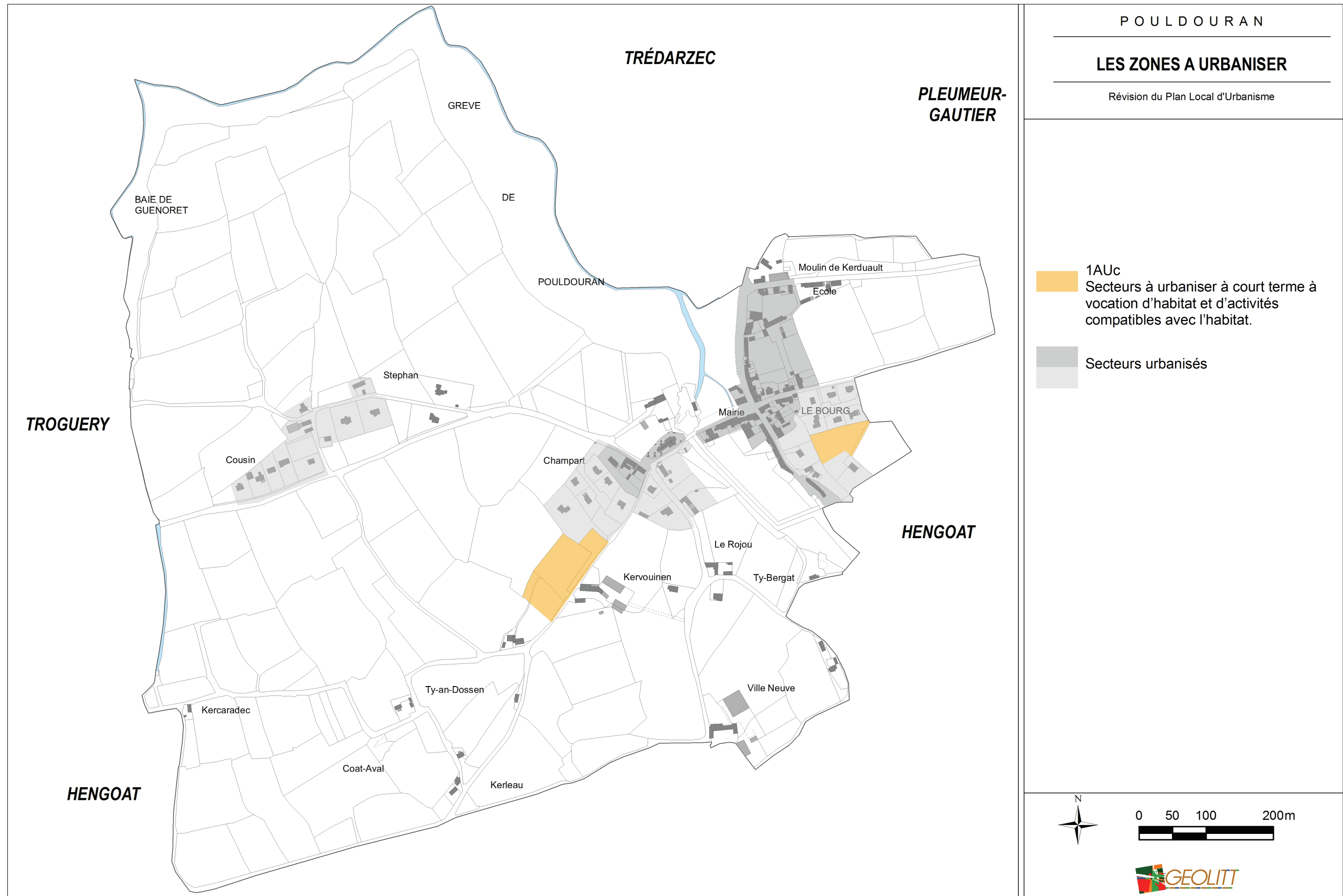
**Les zones 1AU à vocation d'habitat ne pourront être ouvertes que par des procédures d'aménagement d'ensemble qui pourront se réaliser par tranches successives.**

Le PADD du P.L.U. de Pouldouran affiche le principe fort de lutter contre le mitage des espaces agricoles et surtout naturels et ainsi de limiter l'ouverture à l'urbanisation de terrains libres :

- aux « dents creuses » situées dans les limites du bourg au sens de la Loi Littoral,
- à quelques extensions d'urbanisation situées en continuité directe de ce bourg.

**Par conséquent, les zones prévues pour développer l'habitat (zonage AU) sont concentrées au niveau du bourg uniquement.**

Sur la commune de Pouldouran, la zone AU, destinée à être aménagée à plus ou moins long terme, comprend uniquement des secteurs spécifiques 1AU, opérationnels immédiatement.



## **2- LES PRINCIPES GENERAUX D'AMENAGEMENT DES ZONES DESTINEES A L'HABITAT (ET ACTIVITES COMPATIBLES)**

### **2.1- CONSERVER UN PAYSAGE DE BOURG RURAL DE QUALITE**

L'un des atouts majeurs de la commune de Pouldouran est le charme de son centre-bourg ancien. L'enjeu est donc de coller au caractère rural présent, en conservant le gabarit du bâti et en préservant au maximum les éléments de bocage.

Le présent thème correspond à l'objectif du PADD de préserver l'identité de la commune.

#### **- Intégrer les extensions urbaines au tissu bâti existant**

Une bonne intégration du lotissement au site et à l'urbanisation antérieure de la commune est primordiale. De ce fait, une extension urbaine ne doit pas constituer un lieu isolé, mais doit s'inscrire dans la continuité de l'existant. Le patrimoine bâti communal est riche et de qualité ; il doit donc servir de référence pour les zones à aménager. Il faut éviter la juxtaposition de deux formes d'urbanisation : l'une ancienne et traditionnelle, et l'autre moderne dans ses formes et sa composition.

#### **Orientations générales d'aménagement :**

Une architecture simple puisant ses réflexions dans l'architecture traditionnelle régionale devra être privilégiée. Les formes traditionnelles (typologie, volumétrie, rapport longueur/largeur, choix des matériaux) seront réinterprétées pour une adaptation au contexte et au mode de vie actuel ; une architecture contemporaine est à encourager si elle est basée sur la sobriété des volumes et des matériaux et le respect d'une bonne intégration dans son environnement.

Les éléments architecturaux anciens présents sur le site, qu'ils soient nobles ou modestes, doivent être maintenus et mis en valeur. Les continuités visuelles et les perspectives vers le bourg ancien doivent être maintenues ou mises en place.

Les voiries créées doivent être reliées aux circulations existantes autant que possible, en particulier vers le centre-bourg.

#### **- Respecter la topographie du site**

Afin d'assurer une bonne intégration du projet dans le paysage urbain et naturel, il est nécessaire de respecter la topographie du site.

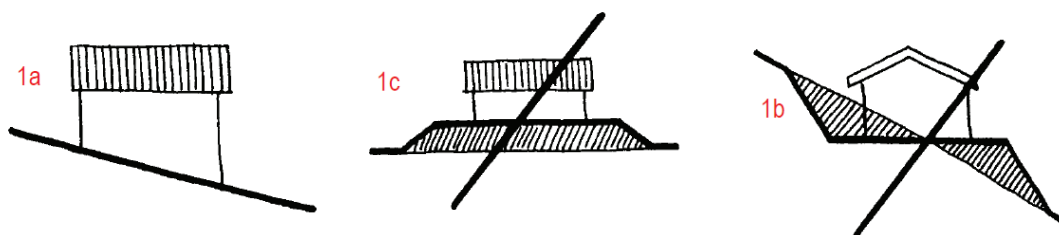
Le relief est un enjeu majeur des projets d'extension. En effet, il permet aux habitants d'avoir une vue intéressante, mais il implique également que le nouveau quartier sera vu largement depuis le reste du territoire. La topographie doit guider l'aménagement afin également de limiter les mouvements de terre très coûteux.

**Orientations générales d'aménagement :**

Le tracé des voiries et des parcelles devra être voisin de celui des courbes de niveau pour permettre une meilleure intégration au site.

L'implantation des constructions devra se faire en fonction de la pente du terrain, en évitant les talus rapportés (maisons sur taupinière), les remblais et déblais contradictoires avec la déclivité naturelle du site et les enrochements importants.

Les murs de soutènement permettent une meilleure intégration visuelle et sont plus économes en espace que les remblais importants. De plus, ils peuvent permettre la création de jardins en terrasse.

**- Redonner au végétal un rôle majeur**

Une part importante des habitants et des futurs habitants de la commune a fait le choix de vivre dans une commune rurale ; il est donc nécessaire d'offrir à la population une véritable qualité paysagère répondant à ses attentes.

Le projet paysager des extensions urbaines doit se faire en liaison avec celui du bourg notamment par la préservation des continuités écologiques entre les différents quartiers. De plus, le projet paysager d'un lotissement doit être également l'amélioration du cadre de vie.

Lors de la création d'une nouvelle zone d'habitation, la conservation du patrimoine végétal existant doit être une priorité. En effet, il peut largement participer à la qualité paysagère du site et à la valorisation du projet. De plus, la réutilisation de la trame végétale présente de nombreux avantages : cela ne demande généralement que peu de moyens et d'entretien, et assure une végétalisation site dès la construction.

Sur le territoire de la commune, il s'agit en premier lieu du système bocager, mais aussi des arbres isolés.

**Orientations générales d'aménagement :**

Les plantations d'arbres en alignement ou isolés permettent de structurer l'espace, de rythmer le paysage et d'améliorer la qualité de vie des résidents.

Les talus existants autour des zones d'urbanisation future doivent être conservés et/ou renforcés si leur état le nécessite. En effet, ils participent à la qualité paysagère du site et maintiennent l'aspect rural et agricole de la commune.

Afin d'éviter certaines dérives et d'assurer le maintien du patrimoine végétal, il convient d'intégrer au maximum les haies et les talus dans le domaine public, ou de prévoir des distances suffisantes entre les futures constructions et les arbres.

## - Gérer plus rationnellement les eaux pluviales

Afin de répondre aux objectifs inscrits dans le PADD de protéger la ressource en eau, il est nécessaire de gérer de manière rationnelle les eaux pluviales.

Il s'agit de limiter l'imperméabilisation des sols dans les opérations d'aménagement, et de mettre en œuvre de mesures de gestion intégrées pour la récupération et le traitement des eaux pluviales.

Parallèlement à cela, il est essentiel d'améliorer la rétention en amont pour éviter la convergence rapide et brutale des eaux vers l'aval. Une goutte d'eau qui s'infiltre profite aux plantes et aux nappes phréatiques, ne prend pas de vitesse et ne transporte pas de pollution.

### **Orientations générales d'aménagement :**

L'imperméabilisation des sols sera limitée par un traitement plus léger et perméable des aires de stationnement (publiques ou privées) et des cheminements piétons.

Afin d'éviter une gestion des eaux pluviales en réseaux enterré - qui coûte chère et accélère la montée des eaux dans les rivières - une gestion alternative des eaux pluviales sera privilégiée : puits perdu, gestion à la parcelle, fossés et noues, bassins paysagers.

## - Mettre en place des solutions alternatives pour le traitement des limites parcellaires

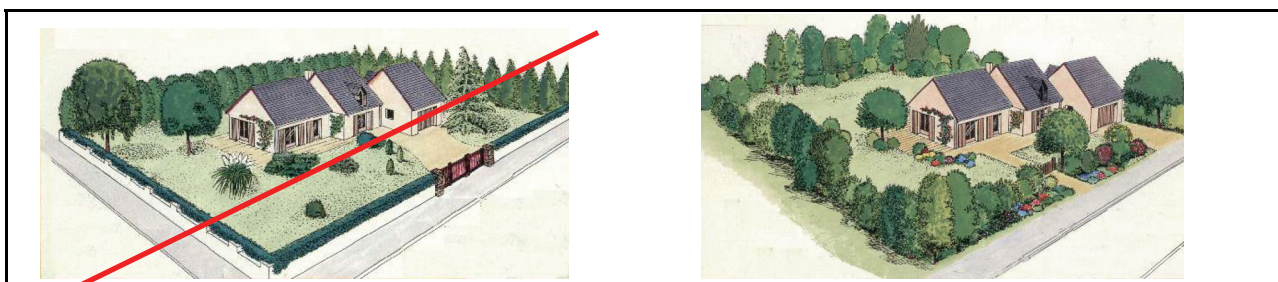
Le choix des limites parcellaires est relativement important puisqu'il participe à la qualité du paysage et au dessin des formes urbaines. La limite entre l'espace public et l'espace privé est donc un enjeu important. Des solutions intermédiaires entre l'entrée directement sur rue et le recul systématique avec un jardin avant peuvent être recherchées pour préserver un espace tampon permettant d'améliorer l'intimité du logement par rapport à la rue : création de patios, avant cour, etc.

Le choix des végétaux à planter doit se faire parmi les essences locales pour permettre une meilleure intégration dans le paysage existant. Il s'agit des essences traditionnelles du bocage :

- haute tige : chêne pédonculé, châtaignier, hêtre, frêne, érable champêtre, etc.,
- bourrage : houx, prunellier, noisetier, bourdaine, sureau, saule, fusain, etc.

En effet, les haies mono-spécifiques à base de végétaux à feuillage persistant cloisonnent l'espace et posent des problèmes en termes d'entretien (taille régulière et élimination des déchets verts).

Le traitement des limites de parcelles doit se faire en liaison avec le bâti et s'inspirer du contexte local, notamment avec des murs en pierres. Afin d'éviter des clôtures disparates, dans chaque opération, une harmonie des clôtures doit être respectée dans le choix des matériaux, la hauteur maximum des parties en maçonnerie...



**Exemples de limites de parcelles plantées (source : SDAP Rhône)**

## **2.2- FAVORISER LA QUALITE DU CADRE DE VIE ET LES INTERACTIONS SOCIALES**

### **- Une trame viaire structurée**

La trame viaire est souvent la « colonne vertébrale » du lotissement, justifiant qu'il doive lui être accordé une attention particulière. Afin d'assurer la qualité du cadre de vie des habitants, le système de voirie doit être conçu dans un souci de simplicité des circulations.

#### **Orientations générales d'aménagement :**

Définir la structure de la voirie en s'appuyant sur les lignes fortes du paysage et la topographie du site permet une meilleure intégration du lotissement dans le paysage.

Hierarchiser et limiter au strict minimum le gabarit des voies en fonction du trafic attendu. Cela permettra de réduire l'emprise foncière de la voirie, et donc les surfaces imperméabilisées, et de réduire les coûts d'aménagement et d'entretien. De plus, des voies adaptées à la circulation automobile sécurisent les déplacements en limitant la vitesse des véhicules.

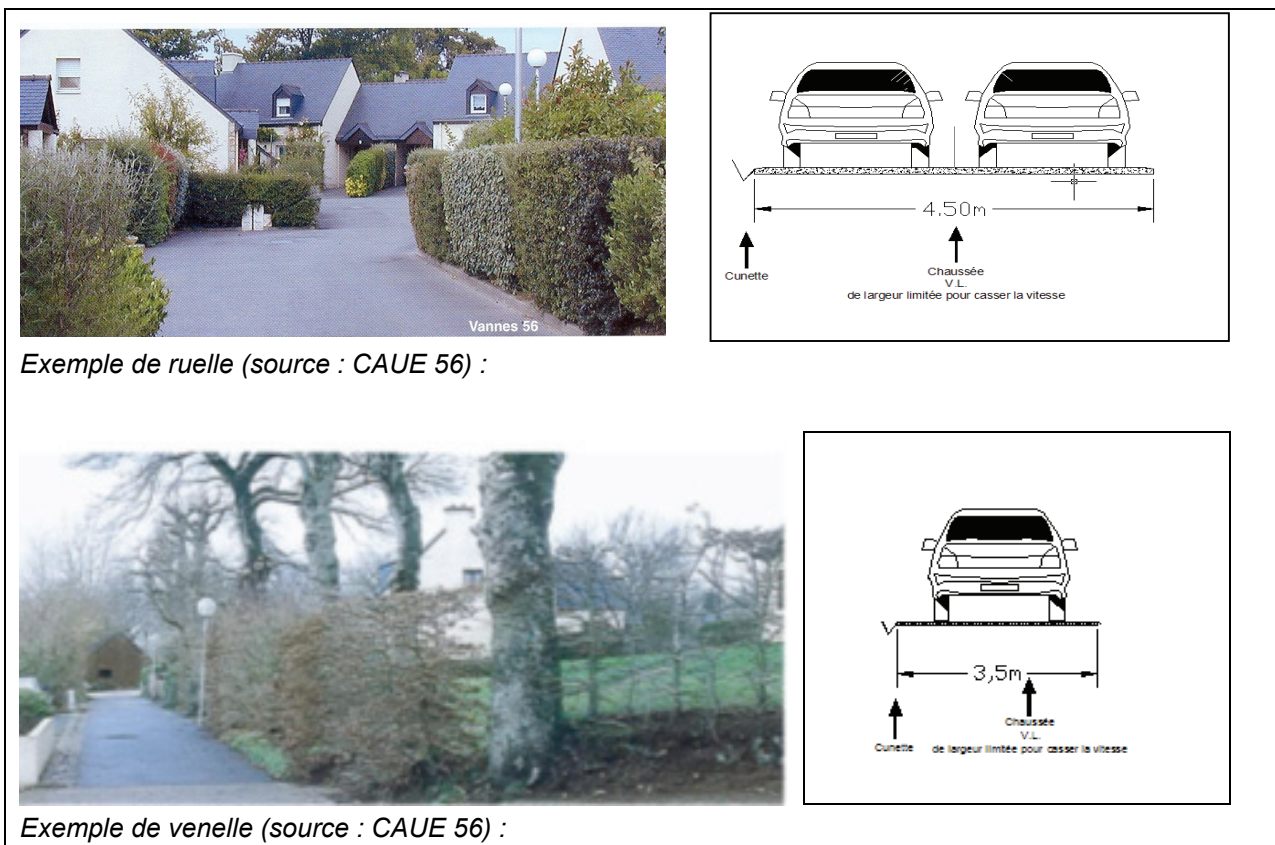
### **- Limiter la place de l'automobile**

La prise en compte des déplacements est essentielle afin d'optimiser et de donner les moyens aux habitants de se déplacer facilement entre les zones d'habitat et les zones de commerces de services, avec des distances les plus courtes possibles et en toute sécurité. Le but étant de donner une priorité aux déplacements « doux ».

#### **Orientations générales d'aménagement :**

Les futures opérations doivent respecter les orientations d'aménagement concernant la réalisation des voies et cheminements (ruelles et chemins piétons) en prenant en compte l'intensité des flux et les différents modes de déplacement. Les voies seront hiérarchisées sous forme de ruelle et venelle.

Différencier et mixer les solutions de stationnements, afin de limiter l'omniprésence de la voiture : places privatives sur les lots (couvertes ou extérieures), quelques stationnements le long des voies, sur la rue (de préférence sur des alvéoles paysagées, plutôt que latéral) ou sur des espaces publics polyvalents (places, cours, etc.).



### - Créer des espaces publics de qualité propices à la convivialité

Favoriser une conception qualitative des nouveaux quartiers est l'un des objectifs inscrits dans le PADD. Un soin particulier doit donc être accordé aux espaces publics des secteurs à urbaniser. En effet, ceux-ci ne doivent pas être des espaces « par défaut », mais bien des lieux de vie partagés. Les espaces publics seront conçus de façon à permettre les rencontres entre les habitants, et des déplacements à pieds ou à vélo agréables et sécurisés.

#### **Orientations générales d'aménagement :**

Organiser la structure du projet d'aménagement autour des espaces publics.

Aménager et traiter en espaces verts (combinaison d'essences végétales locales) les parties non construites et non nécessaires à la circulation ou au stationnement des véhicules.

Privilégier les aménagements en adéquation avec l'environnement général de la commune.

## **2.3- METTRE EN PLACE UN TISSU URBAIN ET DES FORMES BATIES VARIÉS**

Depuis une quarantaine d'années, l'urbanisation se caractérise majoritairement par des lotissements de maisons individuelles sur des parcelles de tailles relativement importantes. Néanmoins, une tendance récente est à relever ces dernières années, avec une part croissante de lots plus petits.

Ce type de développement est consommateur d'espace et produit souvent des formes urbaines relativement monotones. Compte tenu des préoccupations environnementales et paysagères actuelles, le développement urbain doit aujourd'hui concilier consommation économe de l'espace et qualité du cadre de vie.

### **- Favoriser une véritable composition d'ensemble**

Les extensions récentes développées sous forme de lotissements sont souvent caractérisées par un découpage géométrique et distendu du parcellaire, avec une implantation des constructions en milieu de parcelle. Cette forme d'urbanisation provoque une consommation foncière importante et génère un tissu urbain discontinu et répétitif. Ce type d'extensions est aujourd'hui à limiter - voire à proscrire - au profit d'une organisation de la trame parcellaire se rapprochant de celle de l'urbanisation ancienne (parcelles resserrées et de plus petite taille, bâti implanté en mitoyenneté et/ou sur la rue...).

Il s'agit donc de trouver des formes urbaines, moins consommatrices d'espaces et d'énergie (habitat groupé, maisons mitoyennes, parcelles en long, etc.), en les diversifiant, afin de lutter contre la banalisation du paysage.

#### **Orientations générales d'aménagement :**

Prendre en compte le contexte environnant et les caractéristiques du terrain.

Une cohérence d'ensemble doit être recherchée tout en permettant l'initiative et la créativité des concepteurs. Au niveau d'un projet, des îlots différents peuvent être identifiés (habitat intermédiaire, habitat mitoyen et secteur d'alignement du bâti), mais en respectant une harmonie architecturale globale : choix des matériaux de façade, types de toiture, etc.

Un découpage en parcelles de forme allongée ou en bande est à privilégier, car cela permet une gestion plus économe de l'espace (à l'inverse des parcelles carrées qui favorisent l'implantation des constructions en milieu de parcelle).

Varié la taille des parcelles afin d'accueillir des habitants ayant des besoins différents, ce qui aboutit à mettre en place une certaine mixité sociale, comme cela est prescrit par le PADD.

## - L'implantation du bâti

Il s'agit d'éviter la monotonie et la banalité d'un découpage parcellaire géométrique et répétitif (= implantation systématique du bâti en milieu de parcelle).

### **Orientations générales d'aménagement :**

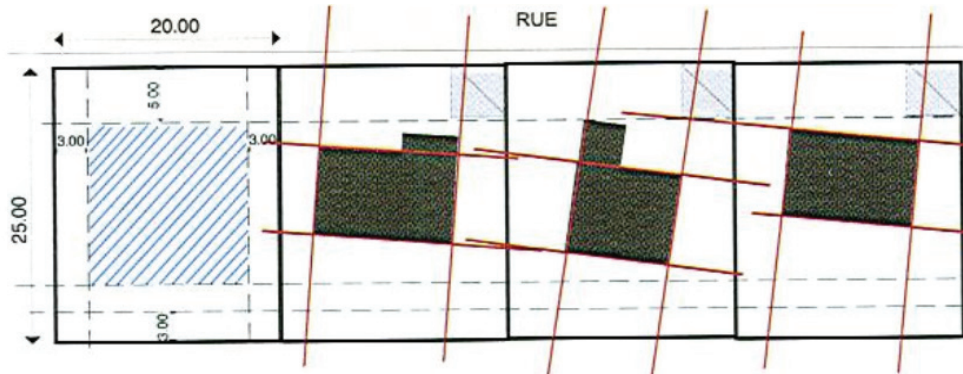
L'implantation du bâti devra se faire en fonction de l'orientation de la parcelle afin de proposer un jardin et des pièces à vivre ensoleillées ; le bâti sera implanté : en limite de d'espace public pour les parcelles situées au sud des voies et en fond de parcelle pour celles situées au nord.

L'implantation des habitations doit se faire perpendiculairement aux limites parcellaires et de préférence sur la rue afin de créer des lignes de forces qui structurent la rue et créent une urbanité. De plus, l'implantation en front de rue permet de conserver l'intimité des habitants à l'arrière de la construction.

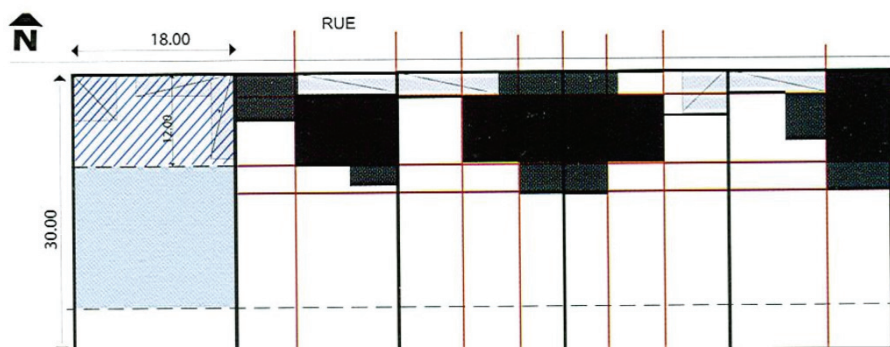
L'implantation possible en mitoyenneté permet de faciliter les extensions futures des habitations.

La transition entre l'espace privé et l'espace public doit préserver l'intimité des logements, elle peut être assurée par une implantation judicieuse du bâti (mitoyenneté par les garages, retrait sur rue, cours ou patios, etc.)

*Une implantation en milieu de parcelle sans alignement le long des voies ou des limites parcellaires ne structure pas la rue et ne favorise pas l'utilisation du jardin...*



*... à l'inverse de la mitoyenneté et d'un alignement sur la rue :*



(Source : CAUE 56)

## - Les formes urbaines

L'architecture participe à l'ambiance urbaine ou rurale, elle doit donc être maîtrisée afin de ne pas créer un catalogue de projets réalisés de façon autonome et sans cohérence.

### **Orientations générales d'aménagement :**

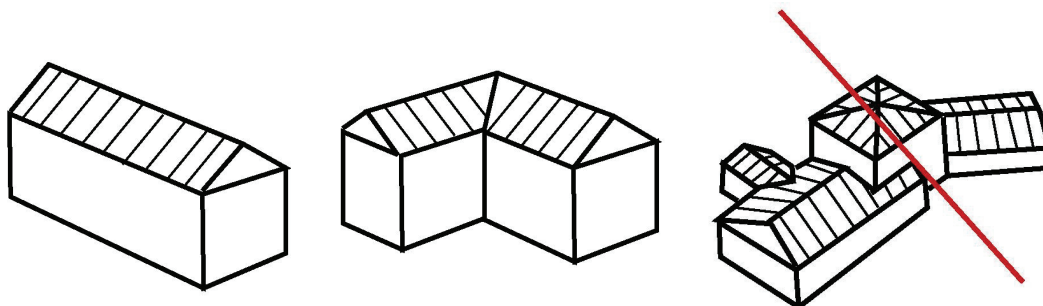
L'architecture devra s'inspirer des constructions traditionnelles typiques de la commune de Pouldouran, en particulier des matériaux et des gabarits.

Préférer les volumes simples afin de limiter les déperditions énergétiques.

L'un des objectifs du PADD étant de favoriser la mixité sociale, les projets devront présenter une mixité dans les formes urbaines pour favoriser différents types de populations : habitat groupé, maisons mitoyennes, habitat intermédiaire. Cette diversité permet en outre de rompre la monotonie des extensions.

Les volumes annexes (garages, remises, buanderies, etc.) et vérandas seront réalisés en harmonie avec le corps principal du bâtiment et réalisés avec des matériaux identiques à ceux de la construction principale pour former un ensemble homogène.

*Privilégier des volumes simples :*



*Exemples d'habitat mitoyen contemporain ou plus classique (hors commune)*

## - L'aspect environnemental des constructions

L'un des objectifs du PADD est d'intégrer une démarche de développement durable et de promouvoir les énergies renouvelables. Les constructions nouvelles devront donc répondre à certaines exigences performantes au niveau énergétique.

### **Orientations générales d'aménagement :**

Utiliser de préférence des matériaux recyclables, non polluants, et privilégier par ailleurs des matériaux locaux.

Mettre préférentiellement en place des systèmes de productions d'énergies renouvelables (cuve de récupération des eaux de pluie, panneaux solaire, chauffage au bois, etc.). Ces systèmes doivent être, au maximum, intégrés aux volumes des constructions.

Favoriser les constructions économes en énergie par une bonne isolation thermique, une bonne ventilation, des fenêtres limitant la perte de chaleur et limiter les ponts thermiques et l'étanchéité de l'air.

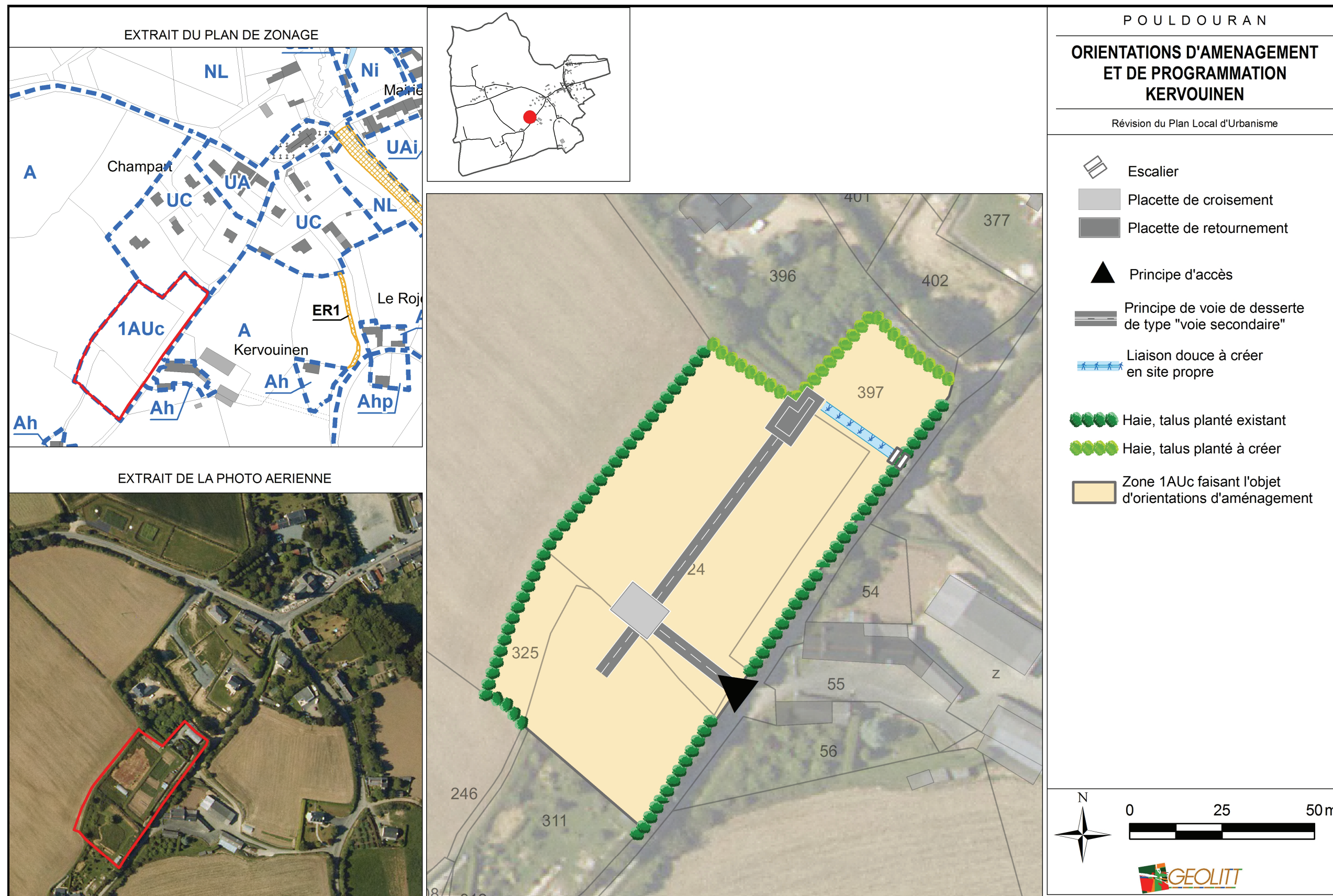
## **2.4- RESPECTER LA DENSITE MOYENNE DE PRODUCTION DE LOGEMENTS ET IMPOSER UN NOMBRE MINIMUM DE LOGEMENTS PAR ZONE.**

Conformément aux objectifs du PADD, la densité moyenne brute (avec 20% VRD) est de 12 logements/ha. Les opérations d'aménagement de chacune des deux zones 1AU, ayant une vocation d'habitat, devront produire le nombre de logements indiqué dans le tableau ci-dessous.

Secteur	Zonage	Surface urbanisable	Nombre de logements à réaliser
Secteur Sud-Ouest	1AUc2	7954 m <sup>2</sup>	10 logts min.
Secteur Est	1AUc1	3081 m <sup>2</sup>	3 logts min.

### 3. LES PRINCIPES SPECIFIQUES

#### 3.1- LE SECTEUR SUD-OUEST





Voie d'accès au secteur,



Vue sur la zone depuis l'entrée du site.

Parcelle privée et aménagée en jardin au Nord, parcelle communale au Sud, cultivée pour partie. Importante présence bocagère autour de l'ensemble du site.

### - Diagnostic

La zone à urbaniser s'étend sur une surface d'environ 7950 m<sup>2</sup>.

Elle comprend plusieurs parcelles cadastrales, appartenant à différents propriétaires :

- les parcelles n°311 et n°324, qui sont actuellement privées, aménagées en jardin et vierge d'urbanisation sur les parties concernées par l'opération,
- la parcelle n°325 appartient à la commune et est actuellement cultivée,
- la parcelle n°397 est privée et est utilisée comme jardin/potager privé.

Elle est située à 350 m au Sud-Ouest du cœur de bourg, qui est accessible en voiture en empruntant une voie de desserte puis la RD 20.

Il s'agit d'une zone située en extension du bourg, dans la continuité d'un tissu urbain récent composé d'un lotissement pavillonnaire de 5 lots (dont 1 non aménagé) ayant une densité de 9 logements/ha, et d'une habitation implantée sur une grande parcelle.

La zone jouxte à l'Est un ancien corps de ferme réaménagé et rénové n'ayant plus de vocation agricole mais présentant un intérêt architectural.

La zone n'est desservie que par une seule voie, qui la longe par l'Est et qui relie le bourg au lieu-dit de *Kerleau*.

Au niveau topographique, la zone est légèrement pentue vers le Nord sans que cela ne pose de problème particulier pour un aménagement. Elle est par ailleurs surélevée par rapport à la route qui la longe par l'Est (de 1.5 à 2 m), et un talus-muret planté permet le soutènement des terres du secteur à aménager.

Au niveau de la végétation, le secteur présente de nombreux éléments, qu'il convient ou non de préserver :

- la quasi-totalité du site (hormis au sud) est ceinturée par un talus bocager remarquable composé d'essences locales ; ce talus joue un rôle de soutènement au niveau de la limite Est ainsi qu'un rôle important dans l'écoulement des eaux. Par ailleurs, il délimite le secteur concerné et réduit la covisibilité avec les terrains habités voisins.
- la moitié Nord du secteur est cultivée (potager, petite culture).
- la moitié Sud est quant à elle aménagée en jardin privé, avec des essences végétales locales et exotiques.

### - Orientations d'aménagement spécifiques :

#### Enjeux :

- Développer prioritairement l'habitat en continuité directe avec le bourg, sur des terrains appartenant pour partie à la commune,
- Conforter cette limite de l'agglomération, afin d'équilibrer le développement du bourg et de permettre aux habitants d'être à proximité des équipements, services et voies structurantes de la commune.
- S'intégrer au tissu bâti existant tout en initiant une nouvelle typologie de bâti, moins consommatrice d'espace et plus respectueuse du patrimoine naturel ou bâti environnant.

#### Vocation de la zone :

Il s'agit d'une zone dédiée à l'habitat. En cohérence avec l'urbanisation existante et les objectifs de densité affichés dans le PADD (densité de 12 logements / Ha), le secteur **devra donc comporter au minimum 10 logements**.

#### Mixité sociale :

Afin de pouvoir répondre aux besoins d'habitants d'origine sociale variée, la **taille des lots sera diversifiée**.

#### Accès et principes de voirie :

L'accès à la zone devra se faire depuis la route présente à l'Est, au niveau du seul accès existant aujourd'hui, ce qui permettra de rejoindre la RD 20 plus au Nord.

Depuis cet accès, la voirie desservant le site devra partir perpendiculairement vers l'intérieur du site et devra être suffisamment longue pour limiter l'inclinaison de la pente (entre 4 et 5%). Des aménagements devront être réalisés au niveau du débouché sur la route communale. A l'intérieur du site, les constructions seront desservies par une venelle partant vers le Sud et une ruelle partant vers le Nord, aboutissant sur une placette de retournement.

#### Liaisons douces :

Un **cheminement piéton** devra être réalisé à partir de la placette de retournement, permettant de relier plus rapidement le centre-bourg (via un escalier permettant de descendre de la zone vers la route située en contrebas).

#### Principe d'implantation du bâti :

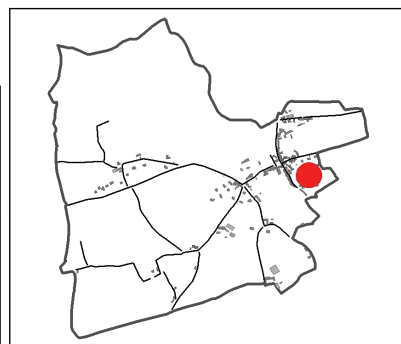
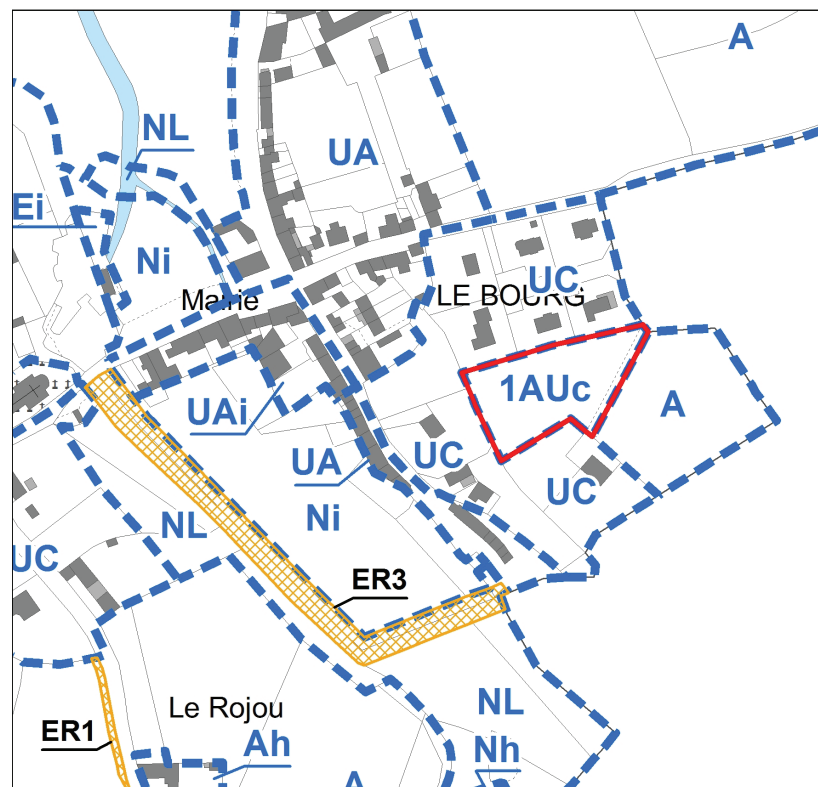
La façade principale et les pièces à vivre seront orientées au sud ou au sud-ouest afin de profiter d'un ensoleillement maximal et donc de limiter les consommations énergétiques liées au chauffage et à l'éclairage.

#### Éléments de végétation :

Le talus bocager existant sera conservé et entretenu. Tous les autres éléments végétaux du site pourront être conservés dans la mesure où cela ne contrevient pas au bon aménagement du site.

### 3.2- LE SECTEUR EST

EXTRAIT DU PLAN DE ZONAGE



EXTRAIT DE LA PHOTO AERIENNE



POULDOURAN










---

**ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT  
ET DE PROGRAMMATION  
BOURG**



---


Révision du Plan Local d'Urbanisme

---

-  Escalier
-  Placette de croisement
-  Placette de retournement
-  Principe d'accès
-  Principe de voie de desserte de type "voie secondaire"
-  Liaison douce à créer en site propre
-  Haie, talus planté existant
-  Haie, talus planté à créer
-  Zone 1AUc faisant l'objet d'orientations d'aménagement

---





Voie d'accès au secteur,



Vue sur la zone depuis l'entrée du site.  
Présence importante du maillage bocager à l'Est, au Nord et à l'Ouest du site.

### - Diagnostic

La zone à urbaniser s'étend sur une surface d'environ 3080 m<sup>2</sup>.

Elle ne comprend qu'une seule parcelle cadastrale (la parcelle n°185), qui est actuellement privée et vierge d'urbanisation.

Elle est située à environ 250 m à l'Est du cœur de bourg.

Située en limite du bourg, la zone s'inscrit dans un tissu urbain hétérogène :

- à l'Ouest, le centre bourg présente un bâti implanté en ordre continu, relativement dense, avec des maisons construites à l'alignement des voies.
- au Nord, il s'agit d'un lotissement réalisé récemment dans le cadre du PLU de 2004, affichant une densité moyenne de 10 logements/ha et composé de pavillons individuels.
- au Sud, le secteur jouxte une parcelle sur laquelle se trouve une maison d'habitation isolée, implanté en limite du bourg.

La zone n'est desservie que par une seule voie, présente au Nord-Est du secteur, qui est située sur la commune de Hengoat.

Au niveau topographique, la parcelle est légèrement pentue vers l'Ouest, avec une pente s'accroissant progressivement mais demeurant néanmoins compatible avec un aménagement du site.

Au niveau de la végétation, le secteur, qui est aujourd'hui une friche agricole, est ceinturé par un talus bocager remarquable composé d'essences locales (dont des châtaigniers). Cet élément, outre l'aspect paysager qu'il représente, joue également un rôle important dans l'écoulement des eaux et permet de délimiter clairement le site en apportant de l'intimité vis-à-vis des secteurs alentours. Seule la limite Sud du site ne présente pas ce talus bocager.

### - Orientations d'aménagement spécifiques :

#### Enjeux :

- Développer prioritairement l'habitat en continuité direct avec le bourg, afin notamment de limiter la consommation d'espace agricole ou naturel.
- Conforter cette zone du bourg, présente en limite de l'agglomération, afin d'équilibrer le développement des habitations et de permettre aux habitants d'être à proximité des équipements, services et voies structurantes de la commune.
- S'intégrer au tissu bâti existant tout en initiant une nouvelle typologie de bâti, moins consommatrice d'espace et plus respectueuse du patrimoine naturel ou bâti environnant.

#### Vocation de la zone :

Il s'agit d'une zone dédiée à l'habitat. En cohérence avec les objectifs de densité affichés dans le PADD (densité de 12 logements / Ha), le secteur **devra donc comporter au minimum 3 logements**.

N.B. : La valeur du nombre de logements minimums à aménager a été arrondie à la valeur inférieure compte tenu de la topographie du site mais également de sa voirie d'accès, présentant une faible largeur et située sur la commune voisine.

#### Accès et principes de voirie :

L'accès à la zone devra se faire depuis le Nord-Est, seul accès possible, ce qui permettra de rejoindre la RD 33 plus au Nord.

Depuis cet accès, la voirie desservant le site devra longer la limite Sud du secteur. Afin de permettre d'avoir pour toutes les constructions la façade principale au sud, et compte tenu de la faible largeur de la zone (environ 75 m) et du nombre réduit de lots à desservir, la desserte interne se fera sous forme d'une **voirie unique**.

#### Principe d'implantation du bâti :

La façade principale et les pièces à vivre seront orientées au sud ou au sud-ouest afin de profiter d'un ensoleillement maximal et donc de limiter les consommations énergétiques liées au chauffage et à l'éclairage.

#### Éléments de végétation :

Le talus bocager sera conservé et entretenu.