

Département des Côtes d'Armor



COMMUNE DE QUEMPERVEN

ELABORATION DU PLAN LOCAL D'URBANISME



3. Orientations d'aménagement et de programmation



JORAND & MONGKHOUN Urbanisme et Architecture

34A rue Jean Savidan 22300 LANNION

e-mail : jorand-mongkhoun@wanadoo.fr

site : www.jm-architecture.fr



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

- INTEGRER LE PROJET DANS SON ENVIRONNEMENT URBAIN ET PAYSAGER
- REPONDRE AUX BESOINS EN LOGEMENTS ET ASSURER LA MIXITE SOCIALE
- INTEGRER LA NOTION DE DEVELOPPEMENT DURABLE DANS LA CONCEPTION DU FUTUR QUARTIER POUR OFFRIR UN CADRE DE VIE DE QUALITE AUX HABITANTS

2. LES ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT..... p 9

- *Secteur de la Chapelle (secteur 1AU1)* p 10
- *Secteur de la rue de la Mairie (secteur 1AU2)* p 11
- *Secteur de Traou Stang (secteur 1AU3)* p 13
- *Secteur des Croix (secteurs 2AU1)* p 15
- *Secteur de l'Ecole (secteur 2AU2)* p 17

3. ELEMENTS DE PROGRAMMATION..... p 19

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. INTEGRER 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,
- ↳ Pour les secteurs importants des espaces communs paysagés,
- ↳ Des liaisons piétonnes sécurisées au sein du quartier et en direction du reste de la commune.

■ **Préserver l'ambiance locale :**

De façon générale, il semble important de garder, pour l'aménagement des futurs quartiers, une **ambiance « rurale » en harmonie avec le paysage local** 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, les voies de desserte ne devront pas être dimensionnées comme des voiries urbaines, les clôtures végétales (talus plantés ou haies) devront être privilégiées, les constructions devront privilégier les volumes simples.



■ **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. REPONDRE 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 Trégor en cours d'élaboration.

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.



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

Pour que tous types de ménages puissent se loger à Quemperven, tout projet d'aménagement de plus de 8 logements devra intégrer un nombre minimal de logements sociaux, correspondant à 20% du programme de logements. Conformément aux dispositions du Programme Local de l'Habitat de la communauté de communes du Centre Trégor, 3 logements sociaux sont à réaliser globalement sur Quemperven.

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. INTEGRER LA NOTION DE DEVELOPPEMENT DURABLE DANS LA CONCEPTION DU FUTUR QUARTIER POUR OFFRIER 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, avec un minimum de 2.
- ☞ 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.

D'autre part, pour éviter l'enclavement du quartier et des terrains situés à l'arrière de celui-ci, certaines réservations doivent être prévues pour assurer les liaisons futures (piétonnes ou automobiles) vers d'éventuels nouveaux lotissements et équipements.

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 faciliter 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, Dans ce cas, un gabarit de chaussée d'environ 5 m/5,50 m est à privilégier.
- 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. Dans ce cas, un gabarit de chaussée d'environ 4 m/4,50 m est à privilégier.
- 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. Dans ce cas, un gabarit de chaussée d'environ 3 m/3,50 m est à privilégier.

▪ **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.

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.

Exemple de bassin de rétention



Exemple de noue



■ 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.

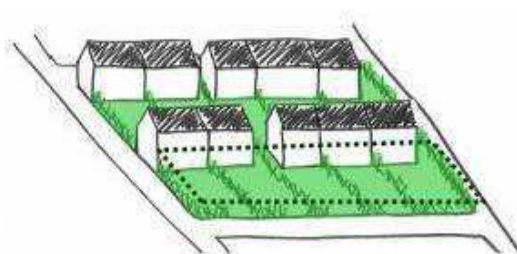
Cette implantation présente de nombreux intérêts :

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

2. LES ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT

Pour répondre aux besoins en logements, le P.L.U. prévoit la délimitation de 5 zones à urbaniser situées au bourg. Les terrains susceptibles d'être urbanisés sont classés en zone 1AU et 2AU. Chacune de ces opérations nécessite une opération groupée, avec les contraintes réglementaires 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.

Il est également rappelé que tous les aménagements impactant le réseau routier départemental (carrefour, voie spéciale de tourne-à-gauche, pistes cyclables...) doivent être étudiés en collaboration avec l'Agence Technique Départementale de Lannion et ils sont conditionnés à l'approbation de la Commission Permanente du Conseil Général, seule habilitée à les autoriser. Toute demande d'autorisation d'urbanisme devra également être transmise au Conseil Général (Agence Technique de Lannion), pour avis, dès lors que celle-ci peut avoir une conséquence directe ou indirecte sur la voirie départementale.



LEGENDE :

-  Principe de desserte routière
-  Principe de liaison piétonne
-  Principe d'implantation des constructions
-  Lisière bocagère/plantations à préserver ou à créer
-  Principe de noue
-  Espace vert ou espace commun

2.1 SECTEUR DE LA CHAPELLE (1AU1)

Ce petit secteur, classé en 1AU1, et d'environ 3250 m², se situe au Nord-Ouest du bourg, en limite d'agglomération, entre la cité Guyomar et la chapelle. Les équipements tels que l'école, la crèche, la salle des fêtes ou la mairie se situent dans un rayon de 300m.

Situé à l'extrémité de la rue de la cité Guyomar, il n'est pas concerné par la présence de zones humides. Il présente une topographie plane et se trouve circonscrit par des boisements bocagers sur ses limites Nord et Est.

Aujourd'hui, il s'agit d'une parcelle enherbée qui ne présente pas d'intérêt agricole car trop proche des habitations.



Orientations d'aménagement:

- La densité minimum demandée est de 12 logements par hectare, ce qui représente 4 logements minimum.
- La desserte pourra s'effectuer en prolongeant la rue actuelle. Le gabarit sera limité (voie partagée) car ne desservant que peu de logements.
- Les constructions s'organiseront autour d'un espace central (par exemple mail ou placette) avec des implantations de préférence à l'alignement (à étudier en fonction de l'ensoleillement) et en continuité (typologie de maisons en bande).
- Conjointement à l'urbanisation de ce secteur, il est intéressant de prévoir l'aménagement de liaisons piétonnes vers la placette située à l'Est, et vers la chapelle et la salle des fêtes au Nord d'autre part.
- Enfin, il est nécessaire de préserver les éléments bocagers existants et d'assurer la transition avec la zone naturelle et humide par le biais d'un talus planté et/ou d'une bande enherbée plantée.

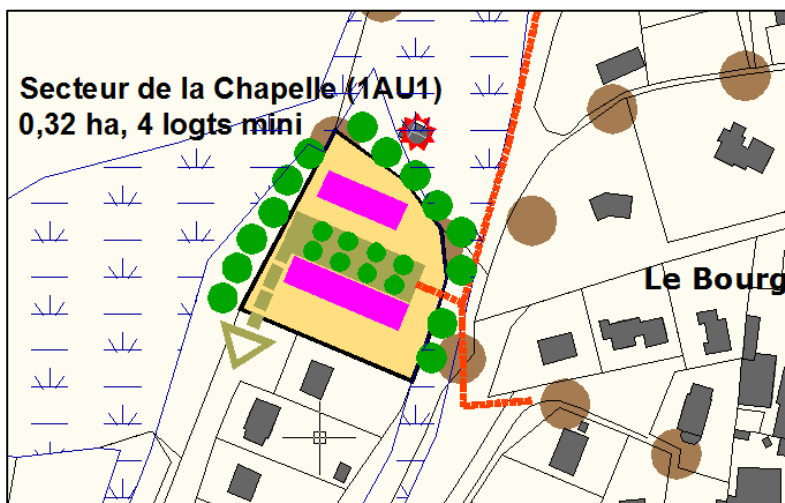


Schéma de principes

2.2. SECTEUR DE LA RUE DE LA MAIRIE (1AU2)

Le site de la rue de la Mairie, correspondant au secteur 1AU2, représente une surface de 0,48 ha au cœur du centre-bourg. Le terrain est relativement plat mais se situe en léger surplomb par rapport à la rue de la Mairie. Il développe une façade de près de 40 m le long de cet axe central du bourg. Cette localisation offre l'opportunité d'étoffer le bourg aujourd'hui très linéaire. La parcelle est limitée côté Est par un talus bocager. Cette parcelle ne présente pas d'intérêt agricole car trop imbriquée dans le tissu bâti.



Vue du site depuis la rue de la Mairie



Orientations d'aménagement:

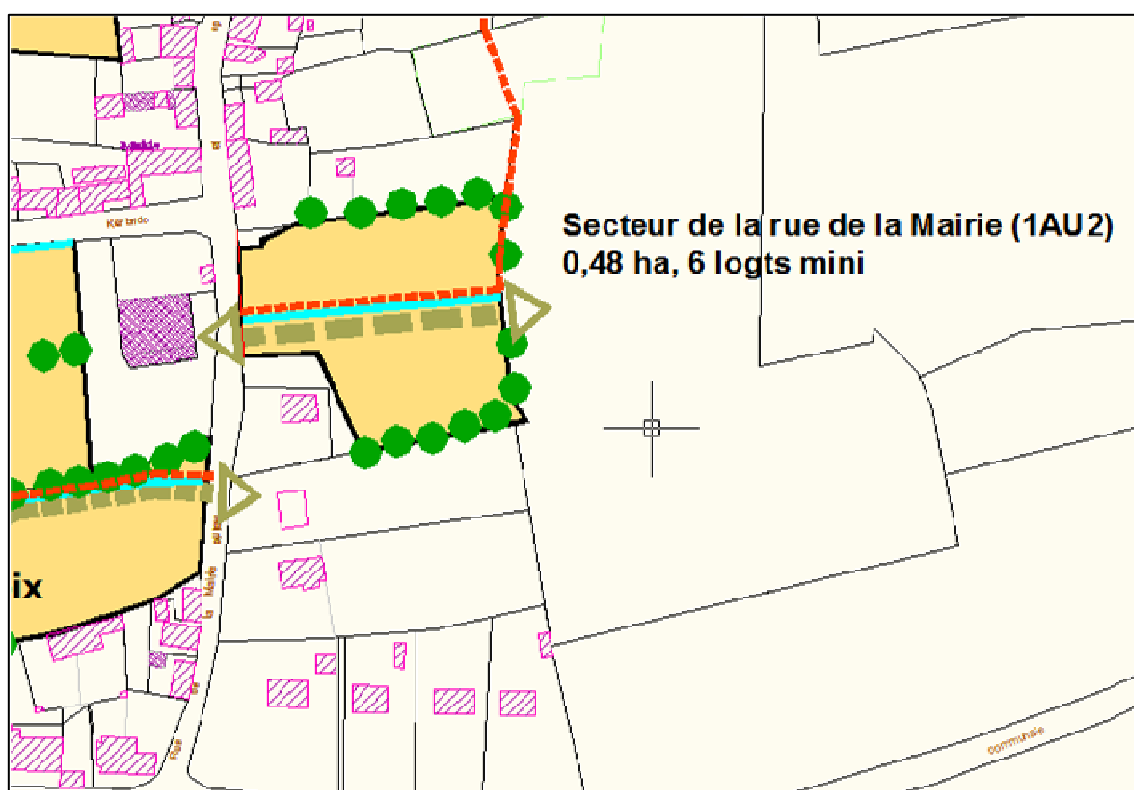
- La densité minimum demandée est de 12 logements par hectare, ce qui représente 6 logements minimum.
- La forte proximité des commerces et équipements pourrait permettre d'envisager la réalisation de logements adaptés aux personnes à mobilité réduite et/ou de logements sociaux pour de jeunes familles (crèche et école en face rues de Kerbrido et de la Maire).
- La desserte du site pourra s'effectuer par le biais d'une voirie interne qui se branchera sur la rue de la Mairie. Le gabarit de cette voie doit être limité en concordance avec la typologie des voiries locales et peut s'accompagner d'un aménagement pour les déplacements doux.
- Une réserve pour une liaison ultérieure vers l'Est est à intégrer au projet afin de permettre des connexions à long terme.
- La typologie bâtie privilégiera les maisons en bande et des maisons individuelles.
- Les éléments bocagers existants en limite Est méritent d'être préservés en permettant tout de même une liaison future.
- La gestion des eaux pluviales pourra être assurée par un réseau de noues. Des études d'aménagement, plus précises, pourront conduire à d'autres alternatives (en intégrant par exemple les possibilités d'extension urbaine vers l'Est à plus long terme).
- Un soin particulier devra être apporté au traitement de l'accès sur la rue de la Mairie car le terrain se développe en surplomb par rapport au niveau de la rue.
- De même, le traitement de la façade du secteur à urbaniser sur cette voie devra être particulièrement étudié afin de s'intégrer dans le linéaire de la rue et ceci même si la co-visibilité avec l'église n'est pas directe. En effet, il ne peut s'envisager de clôtures minérales (en tête de talus) qui contribueraient à

accentuer l'effet de mur. Au contraire, par exemple, un dispositif de talus planté avec éventuellement une clôture en retrait de hauteur limitée à 1 m favoriserait une meilleure insertion dans le site.

Exemple de dispositif de clôture en retrait des plantations



Schéma de principes



2.3. SECTEUR DE TRAOU STANG (1AU3)

Le site de Traou Stang, correspondant au secteur 1AU3, représente une surface de 0,2 ha situé Nord du bourg, à proximité de la salle des fêtes. Le terrain est relativement plat mais se situe en surplomb par rapport à la rue de l'Eglise. Il développe une façade d'environ 60 m marqué par un talus boisé.

Ce terrain constitue une dent creuse que la collectivité souhaite voir s'urbaniser avec une certaine densité. En effet, cette parcelle ne présente pas d'intérêt agricole car trop imbriquée dans le tissu bâti.



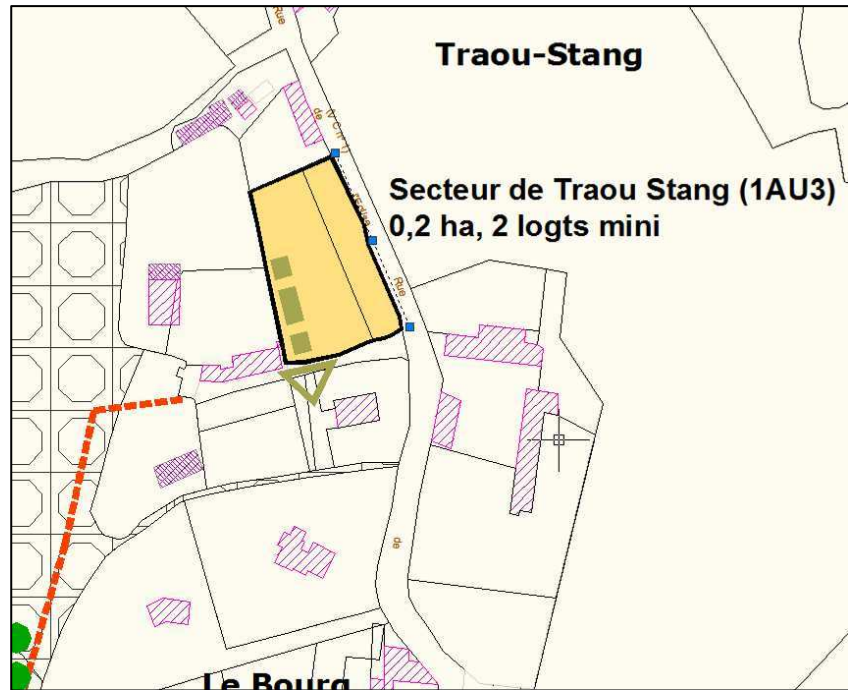
**Vue du terrain depuis l'angle
entre la rue de la mairie et la rue
de la salle des fêtes**



Orientations d'aménagement:

- La densité minimum demandée est de 12 logements par hectare, ce qui représente 2 logements minimum.
- La desserte du site s'effectuera par la voie de desserte de la salle des fêtes (l'accès direct sur la rue de l'Eglise n'est pas possible du fait du dénivelé).
- La typologie bâtie privilégiera des maisons individuelles, dans l'esprit des constructions environnantes.
- Les éléments bocagers existants méritent d'être préservés (en particulier côté rue de l'Eglise et voie d'accès) et renforcés afin d'améliorer l'insertion paysagère des futures constructions et privilégier l'ambiance rurale.

Schéma de principes



2.4. SECTEUR DES CROIX (2AU1)

Le site des Croix, correspondant au secteur 2AU1, représente une surface de 1,2 ha au Sud du bourg. Il se développe entre la rue de la Mairie et le lotissement de Kerbrido.

Le terrain est relativement plat mais se situe en surplomb des voies qui le bordent, particulièrement côté rue de la Mairie. De ce fait, il est peu visible depuis le domaine public.

Plutôt enclavé, le site ne présente pas de co-visibilité avec l'église.

Il existe deux linéaires bocagers : un au cœur du secteur, entre deux parcelles, l'autre en limite Ouest de zone.

Il s'agit de parcelles enherbées qui ne présentent pas d'intérêt agricole car trop proche des habitations.



Vue du terrain depuis l'angle Nord-Ouest

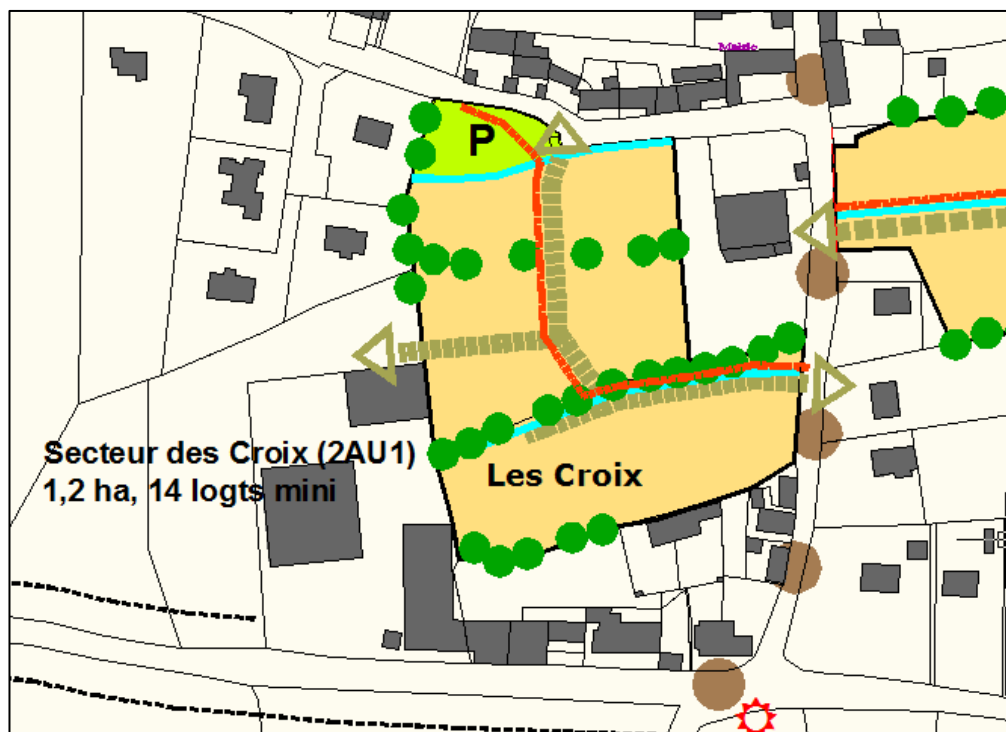


Vues depuis la rue de Kerbrido

Orientations d'aménagement:

- La densité minimum demandée est de 12 logements par hectare, ce qui représente 14 logements minimum. (selon que l'on prenne en compte la création d'une placette de stationnement).
- 20% minimum du programme de logements devra être affecté à du logement social, soit 3 logements (correspondant à la demande du PLH).
- La forte proximité des commerces et équipements pourrait permettre d'envisager la réalisation de logements adaptés aux personnes à mobilité réduite et de logements sociaux pour de jeunes familles (crèche et école en face rue de Kerbrido).
- La desserte du site pourra s'effectuer par le biais d'une voirie interne qui se branchera sur les rues de la Mairie et de Kerbrido. Le gabarit de cette voie doit être limité en concordance avec la typologie des voiries locales et peut s'accompagner d'un aménagement pour les déplacements doux.
- Une réserve pour une liaison ultérieure vers l'Ouest est à intégrer au projet afin de permettre des connexions à plus long terme.
- La parcelle triangulaire, située au Nord du site, le long de la rue de Kerbrido, sera aménagée en placette paysagée pouvant recevoir du stationnement et améliorer ainsi la desserte de la crèche. En effet, actuellement, les véhicules stationnent le long de la rue déjà très étroite, ce qui pénalise les déplacements des piétons.
- La typologie bâtie privilégiera les maisons en bande, du logement intermédiaire et/ou des maisons individuelles.
- Les éléments bocagers existants méritent d'être préservés et renforcés afin d'améliorer l'insertion paysagère du futur quartier et privilégier l'ambiance rurale.
- La gestion des eaux pluviales pourra être assurée par un réseau de noues végétalisées. Des études d'aménagement plus précises pourront conduire à d'autres alternatives.

Schéma de principes



2.5. SECTEUR DE L'ÉCOLE (2AU2)

Le site de l'école, correspondant au secteur 2AU2, représente une surface de 0,28 ha au cœur du centre-bourg, en prolongement de l'école. Le terrain est relativement plat et se développe à l'arrière du premier rideau bâti le long de la rue de la Mairie.

Cette localisation offre l'opportunité d'étoffer le bourg sans consommation de terres agricoles.

La parcelle est limitée sur son pourtour par des haies et son accès s'effectue depuis le Nord, à l'arrière d'une longère, en bordure de la place du 19 mars 1962.



Vue du terrain depuis le Nord

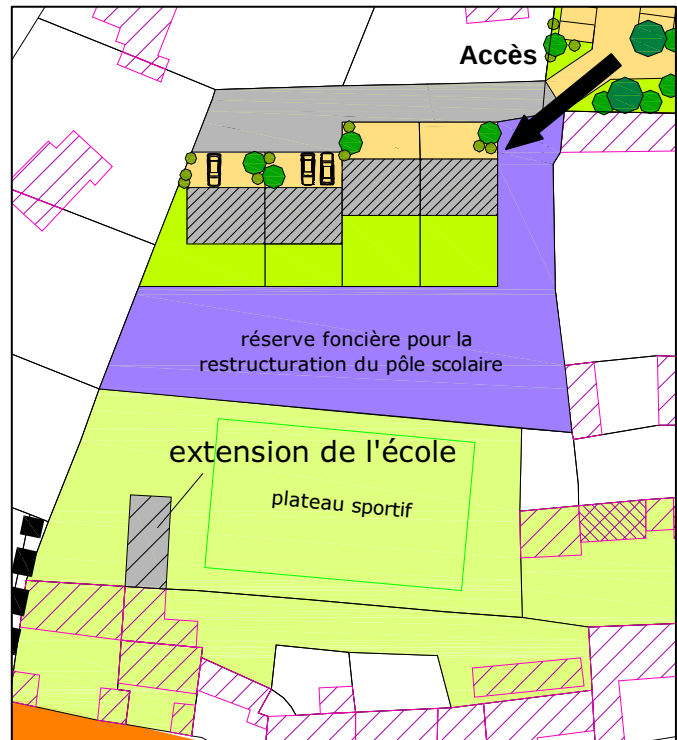
Accès actuel derrière la longère



Orientations d'aménagement:

- La collectivité souhaite acquérir cette parcelle (A483) afin de disposer d'une réserve foncière à proximité immédiate de l'école actuelle et disposant d'un accès par le Nord depuis la place. La réserve foncière de la partie basse de la parcelle permettra d'assurer le développement ou la réorganisation ultérieure du pôle scolaire (en remaniant ou non le plateau sportif).
- La partie Nord sera affectée à l'habitat en maintenant un accès pour l'école (vers la partie Sud).
- La densité minimum demandée est de 12 logements par hectare, ce qui représente 3 logements minimum.
- La typologie bâtie privilégiera les maisons en bande et/ou des logements intermédiaires, ce qui permettrait d'augmenter le nombre de logements (entre 4 et 8).

Schéma de principes



3. ELEMENTS DE PROGRAMMATION

La mobilisation des zones à urbaniser du P.L.U. est conditionnée à la mobilisation des propriétaires fonciers, ainsi qu'aux possibilités de la collectivité à acquérir du foncier opérationnel.

L'échéancier proposé ci-dessous est donc 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 Chapelle	4 logements	Habitat en bande et/ou intermédiaire	Oui	Forte (300 m en moyenne)	Foncier privé. Pas de projet connu.	1AU1	2013
La rue de la Mairie	6 logements	Habitat en bande et/ou individuel	Oui	Très forte	Foncier privé. Projet envisagé en 2008 mais abandonné pour l'instant.	1AU2	2015
Traou Stang	2 logements	Habitat individuel	Oui	Forte (300 m en moyenne)	Foncier privé. Pas de projet connu.	1AU3	2017
Les Croix	14 logements dont 3 logements sociaux	Habitat en bande, intermédiaire et/ou individuel	Oui	Très forte	Foncier privé. Pas de projet connu.	2AU1	2019
L'Ecole	3 logements	Habitat en bande et/ou intermédiaire	Oui	Très forte	Foncier privé. Pas de projet connu.	2AU2	2023