



PLAN LOCAL D'URBANISME LA ROCHE-DERRIEN (22)

ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT **6**

Prescription	23 juin 2005
Arrêt	26 mai 2011
Approbation	11 avril 2012
Rendu exécutoire	18 mai 2012



A&T OUEST 11/12 quai Maréchal Joffre - BP 50123 – 22301 LANNION CEDEX - tél : 02 96 37 82 42 fax : 02 96 46 50 86

SOMMAIRE

INTRODUCTION	4
Zone 1AU1(z) – Rue du Pouliet	5
Zone 1AU2(z) – Rue de Pitié	7
Zone 1AU3(z) – Rue de Pouamon / Zone 2AU4(z) Rue du Bois du Renard	9
Zone 1AU5(z) – Les Buttes	11
Zone 2AU6(z) – Les Buttes	13
Zone 1AU7 – Kerhamon	15
Zone 2U8 et zone 2AU9 – Belle-Vue	17

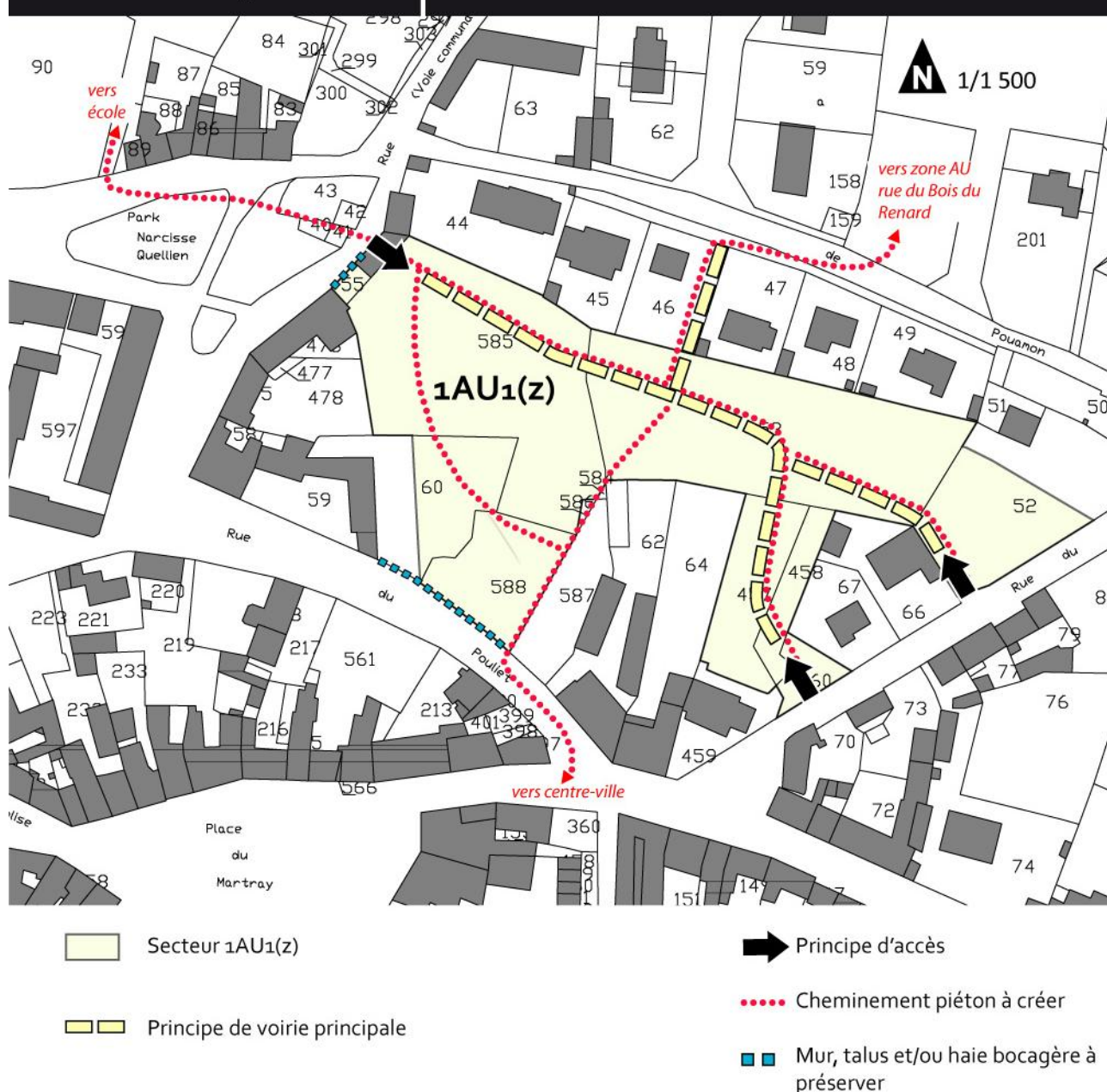
INTRODUCTION

Les orientations d'aménagement des zones AU ci-après exposées sont opposables aux autorisations d'occupation du sol dans un rapport de compatibilité. Elles ont pour objectif de fixer les grands principes de fonctionnement des zones dont il s'agit.

NOTA : pour les zones 1AU5(z) et 2AU6(z) les schémas de principe d'implantation des constructions figurent à titre d'illustration. Ils ne peuvent en aucun cas servir à l'instruction des demandes d'autorisation d'occuper le sol.

Afin de bien appréhender les objectifs poursuivis par la définition de ces orientations, il y a lieu de préciser certaines dispositions.

- Le tracé des voies (routières et piétonnes) de principe n'est qu'indicatif.
- L'agencement et la distribution de principe des constructions notamment par rapport aux voies publiques correspondent à une implantation préférentielle dans le secteur considéré, ce qui n'exclut pas la possibilité de positionner les constructions de façon différente, sans compter que le plan de fonctionnement définitif conduira à un réexamen des voies publiques.
- L'étendue et la surface des espaces verts et des zones de détente ne sont pas définies au document graphique. Leur définition est laissée à l'initiative du maître d'ouvrage.
- La suppression partielle des talus et haies bocagères (à préserver ou à créer) est toujours possible pour des raisons techniques ou de sécurité dûment justifiées (création de voies nouvelles, réseaux,...).
- La densité fixée par zone peut être réexaminée pour permettre la mixité urbaine (autorisée par le règlement d'urbanisme) et pour des raisons techniques dûment justifiées (topographie des terrains, nature des sols qui impose une taille minimale et raisonnable des terrains pour l'assainissement, création d'espaces collectifs structurants qui consomme une partie des terrains,...).
- Les aménagements par tranche sont autorisés, étant précisé que les premiers projets ne doivent pas contrarier la mise en œuvre des grands principes fixées par les orientations d'aménagement. En particulier, ils ne doivent pas compromettre l'objectif de densité fixé.



PRINCIPES FONDATEURS

Cette zone située au Nord du centre-ville couvre une superficie d'environ 0,8 ha. Elle correspond à un cœur d'îlot pour partie consacré à une aire de stationnement public et à une zone d'accueil de campings caristes. L'aménagement de cette zone a pour objectif d'étoffer et de densifier le centre-ville, par la promotion de formes urbaines denses en accord avec les composantes du tissu urbain ancien, étant précisé que le projet devra également conduire à l'aménagement de l'espace public mentionné ci-dessus. Cette zone est située dans le périmètre de la ZPPAUP.

FORMES URBAINES, PARCELLAIRE ET DISTRIBUTION DES CONSTRUCTIONS

Données quantitatives

Il devra être respecté une densité moyenne de **25 logements par hectare en zone 1AU₁(z)** étant précisé que les modalités de calcul des densités sont fixées au règlement d'urbanisme. Des dispositions différentes pourront être admises pour permettre la mixité des fonctions urbaines, pour des raisons techniques dûment justifiées ou si le plan de composition conduit à la préservation totale ou partielle de l'espace vert situé au cœur du site.

- **Données qualitatives**

Le projet devra exclusivement faire appel à des formes urbaines denses (habitat individuel groupé, habitat intermédiaire, habitat collectif,...). L'agencement et la distribution des constructions devront être de nature à structurer l'espace public (rue, place, angle de voie,...) sous la forme d'un front bâti continu ou discontinu.

Le projet devra également être conçu de manière à ne pas contrarier l'édification de constructions bioclimatiques, notamment par des implantations qui permettent l'optimisation des apports solaires.

PAYSAGE

- **Eléments à préserver**

Le projet doit si possible prendre en considération l'espace vert (aujourd'hui traité sous la forme d'un espace d'agrément) qui se trouve au cœur du site. Le maintien partiel de cette zone boisée doit pour le moins être encouragé, étant précisé que sa suppression est néanmoins toujours possible.

Les murs qui se trouvent en façade de la rue du Pouliet et de la place Narcisse Quellien doivent être préservés, conformément aux dispositions de la ZPPAUP

- **Eléments à créer**

Sans objet.

VOIRIES ET CIRCULATIONS PIETONNES

- **Echanges avec les voies périphériques**

Les échanges avec les voies périphériques sont représentés sur le document graphique ci-après, étant précisé que la création simultanée de ces échanges n'est pas obligatoire.

- **Fonctionnement et stationnement**

Le plan fonctionnement et de circulation viaire devra respecter les principes figurés au document graphique. Il s'agit notamment :

- de créer une liaison viaire entre les trois accès figurés au document graphique,
- de permettre le développement d'une liaison piétonne coté sud depuis la rue du Pouliet,

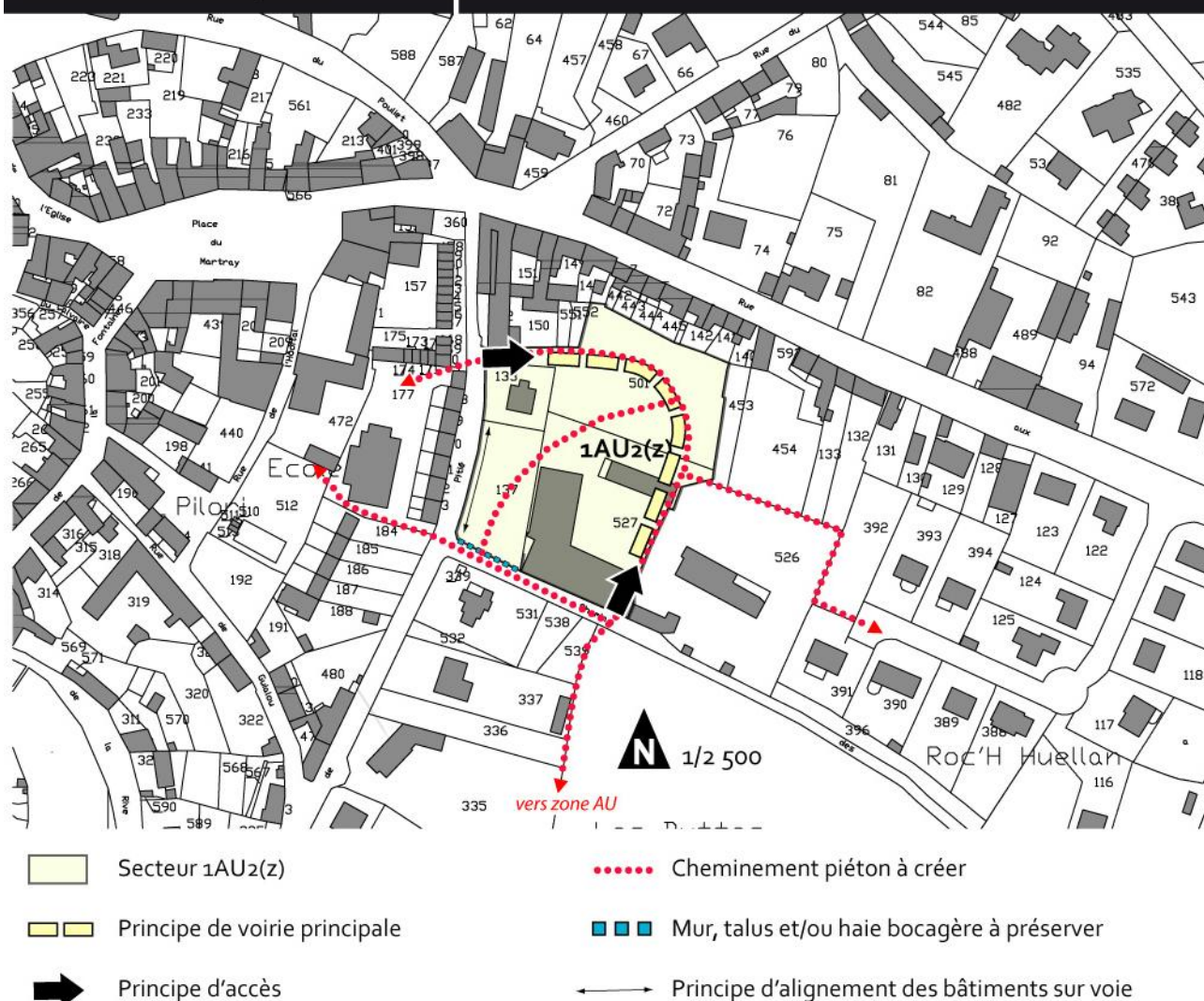
Le plan de composition devra développer un espace public traité sous la forme de rues, places ou cours qui peuvent par ailleurs être utiles au stationnement des véhicules. Le partage équilibré de l'espace public entre les véhicules motorisés et les autres modes de déplacement doit impérativement être encouragé. La création systématique de circulations séparées est à éviter, le tout dans le respect des règles normales de sécurité.

Le nombre de places de stationnement collectives doit être limité et doit correspondre aux besoins réels des habitants.

RESEAUX ET GESTION DES DECHETS

Sauf dispositions techniques contraires (topographie, nature des sols, ...), la collecte et le traitement des eaux pluviales devront faire appel à des techniques alternatives (fossés, noues, ...), étant précisé que le traitement à la parcelle devra être encouragé. En tout état de cause, l'emploi de matériaux perméables est à privilégier pour le traitement des sols, à chaque fois que c'est raisonnablement envisageable (aires de stationnement, circulations piétonnes,...).

L'aménagement de la zone doit impérativement prévoir la création d'un ou plusieurs espaces dévolus à la pose de containers pour ordures ménagères si ce mode de collecte est retenu, étant précisé qu'ils doivent être positionnés de manière à limiter les manœuvres inutiles des véhicules de ramassage, sans compter qu'ils doivent être correctement intégrés dans leur environnement



PRINCIPES FONDATEURS

Cette zone située à l'Est du centre-ville couvre une superficie d'environ **0,7 ha**. Elle correspond à un cœur d'îlot qui comporte en son sein une maison d'habitation et abrite quelques constructions signalées par la ZPPAUP comme ne présentant pas d'intérêt patrimonial. C'est notamment le cas des hangars qui se trouvent dans la section Sud du site. L'aménagement de cette zone correspond donc à une forme de renouvellement urbain et a pour objectif d'étoffer et de densifier le centre-ville, par la promotion de formes urbaines denses en accord avec les composantes du tissu urbain ancien. Cette zone est située dans le périmètre de la ZPPAUP.

FORMES URBAINES, PARCELLAIRE ET DISTRIBUTION DES CONSTRUCTIONS

Données quantitatives

Il devra être respecté une densité moyenne de **25 logements par hectare en zone 1AU2(z)** étant précisé que les modalités de calcul des densités sont fixées au règlement d'urbanisme. Des dispositions différentes pourront être admises pour permettre la mixité des fonctions urbaines, pour des raisons techniques dument justifiées ou si le plan de composition conduit à la préservation totale ou partielle de la zone boisée qui se trouve au cœur du site sous la forme d'un verger.

- **Données qualitatives**

Le projet devra exclusivement faire appel à des formes urbaines denses (habitat individuel groupé, habitat intermédiaire, habitat collectif,...). L'agencement et la distribution des constructions devront être de nature à structurer l'espace public (rue, place, angle de voie,...) sous la forme de front bâti continu ou discontinu

Il devra également être conçu de manière à ne pas contrarier l'édification de constructions bioclimatiques, notamment par des implantations qui permettent l'optimisation des apports solaires.

PAYSAGE

- **Éléments à préserver**

Le projet doit si possible prendre en considération le verger qui se trouve au cœur du site. Le maintien partiel de cette zone boisée doit pour le moins être encouragé, étant précisé que sa suppression est néanmoins toujours possible.

Le mur qui se trouve coté Sud doit être préservé.

- **Éléments à créer**

Sans objet.

VOIRIES ET CIRCULATIONS PIETONNES

- **Echanges avec les voies périphériques**

Les échanges avec les voies périphériques sont représentés sur le document graphique ci-après, étant précisé que la création simultanée de ces échanges n'est pas obligatoire.

- **Fonctionnement et stationnement**

Le plan fonctionnement et de circulation viaire devra respecter les principes figurés au document graphique. Il s'agit notamment :

- de créer une liaison viaire entre les deux accès figurés au document graphique,
- de permettre le développement d'une liaison piétonne coté Ouest depuis le lotissement de Roc'h Huellan.

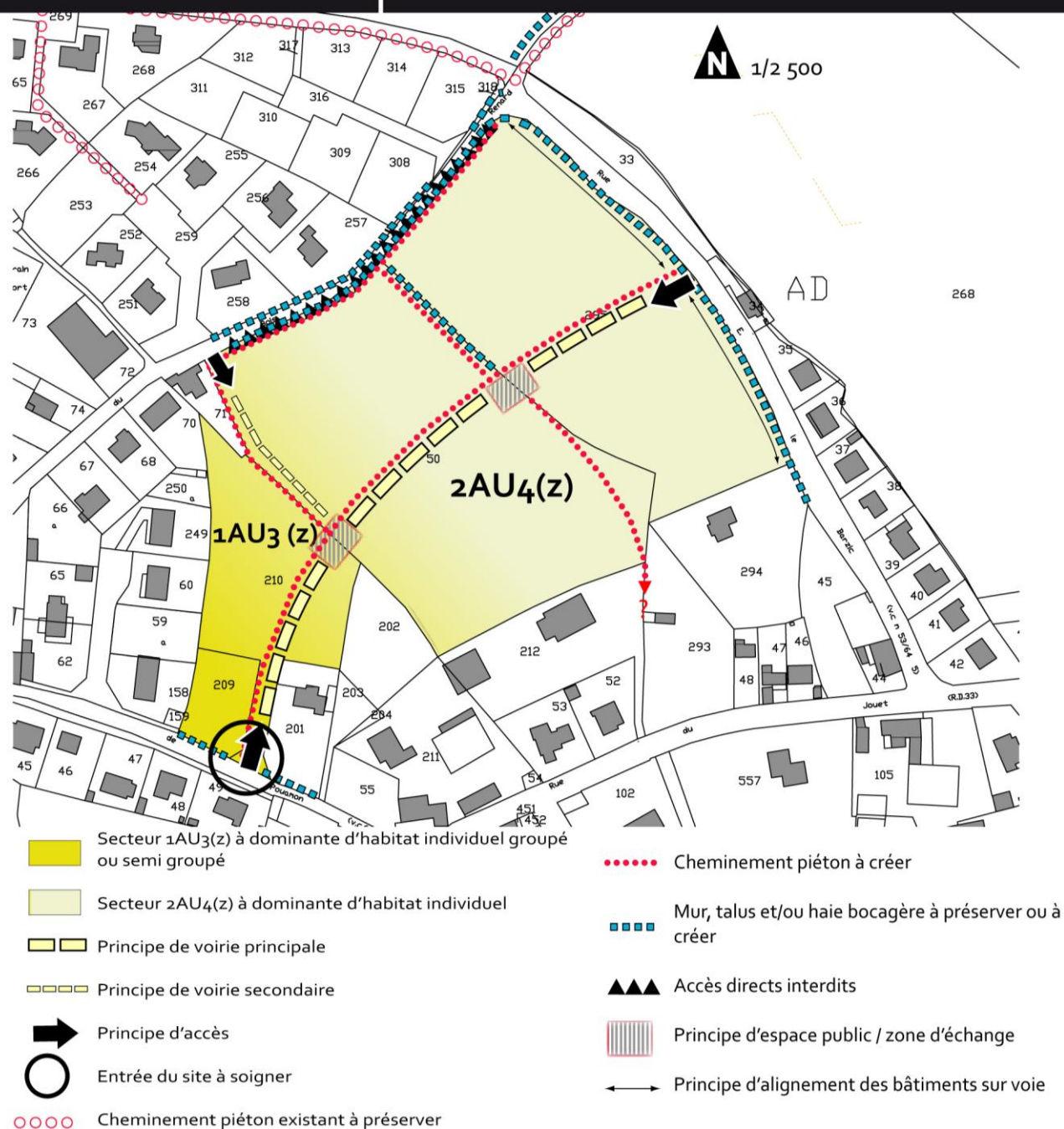
Le plan de composition devra développer un espace public traité sous la forme de rues, places ou cours qui peuvent par ailleurs être utiles au stationnement des véhicules. Le partage équilibré de l'espace public entre les véhicules motorisés et les autres modes de déplacement doit impérativement être encouragé. La création systématique de circulations séparées est à éviter, le tout dans le respect des règles normales de sécurité.

Le nombre de places de stationnement collectives doit être limité et doit correspondre aux besoins réels des habitants.

RESEAUX ET GESTION DES DECHETS

Sauf dispositions techniques contraires (topographie, nature des sols, ...), la collecte et le traitement des eaux pluviales devront faire appel à des techniques alternatives (fossés, noues, ...), étant précisé que le traitement à la parcelle devra être encouragé. En tout état de cause, l'emploi de matériaux perméables est à privilégier pour le traitement des sols, à chaque fois que c'est raisonnablement envisageable (aires de stationnement, circulations piétonnes,...).

L'aménagement de la zone doit impérativement prévoir la création d'un ou plusieurs espaces dévolus à la pose de containers pour ordures ménagères si ce mode de collecte est retenu, étant précisé qu'ils doivent être positionnés de manière à limiter les manœuvres inutiles des véhicules de ramassage, sans compter qu'ils doivent être correctement intégrés dans leur environnement.



PRINCIPES FONDATEURS

Ces deux zones couvrent respectivement **0,50ha** (zone 1AU₃(z)) et **2,6 ha** (zone 2AU₄(z)) soit une superficie totale d'environ 3,1 ha. Elles correspondent à un espace agricole compartimenté par l'espace urbain aggloméré. Les principes d'aménagement de ces zones sont fixés par la ZPPAUP soit sous la forme de prescriptions, soit sous la forme de recommandations.

FORMES URBAINES, PARCELLAIRE ET DISTRIBUTION DES CONSTRUCTIONS

Données quantitatives

Il devra être respecté une densité moyenne de **15 logements par hectare en zone 1AU₃(z)** et de **12 logements par hectare en zone 2AU₄(z)** étant précisé que les modalités de calcul des densités sont fixées au règlement d'urbanisme. Des dispositions différentes pourront être admises pour permettre la mixité des fonctions urbaines ou pour des raisons techniques dûment justifiées.

- **Données qualitatives**

Comme signalé sur le document graphique, le projet abritera de façon préférentielle de l'habitat individuel, étant précisé qu'il s'agira plutôt d'habitat individuel groupé ou semi groupé pour la zone 1AU3(z). Cette destination préférentielle n'interdit pas néanmoins de faire pour partie appel à des formes urbaines plus denses (habitat intermédiaire, ...). L'agencement et la distribution des constructions devront être de nature à structurer l'espace public (rue, place, angle de voie,...) et donné lieu à la constitution de hameaux, sous la forme d'un habitat groupé dégagant des cours et des places. Pour ce faire, l'implantation des constructions en limite séparative ou en mitoyenneté doit être préféré à l'isolement des constructions au milieu de la parcelle. De la même manière, la constitution de parcelles plus profondes que larges doit être privilégiée.

Le projet devra également être conçu de manière à ne pas contrarier l'édification de constructions bioclimatiques, notamment par des implantations qui permettent l'optimisation des apports solaires.

PAYSAGE

- **Éléments à préserver**

Le projet doit préserver les talus et haies bocagères situées au cœur ou en périphérie du site, comme indiqué au document graphique étant entendu que la suppression partielle des éléments dont il s'agit est toujours possible pour des raisons techniques dûment justifiées (Voir introduction).

- **Éléments à créer**

Ce secteur d'extension correspond à une parcelle partiellement ouverte sur l'espace agricole. Dans ces conditions, le projet d'aménagement devra intégrer la nécessité de parvenir à limiter l'impact paysager du futur quartier dans le site. Il s'agira notamment de créer un espace « tampon » en frange Nord-Est dont l'épaisseur et le traitement paysager seront laissés à l'appréciation du maître d'ouvrage mais qui devra être suffisamment dense en vue d'assurer la préservation des espaces agricoles situés au-delà.

VOIRIES ET CIRCULATIONS PIETONNES

- **Echanges avec les voies périphériques**

Les échanges avec les voies périphériques sont représentés sur le document graphique ci-après, étant précisé que la création simultanée de ces échanges n'est pas obligatoire.

- **Fonctionnement et stationnement**

Le plan fonctionnement et de circulation viaire devra respecter les principes figurés au document graphique. Il s'agit notamment :

- de créer une liaison viaire entre les accès figurés au document graphique
- de créer une circulation piétonne en section Nord du site en appui du talus-mur qui marque la limite de la zone,
- de créer une ou plusieurs liaisons piétonnes entre la voie principale et la circulation piétonne ci-dessus évoquée.

Le plan de composition devra développer un espace public traité sous la forme de rues, places ou cours qui peuvent par ailleurs être utiles au stationnement des véhicules. Le partage équilibré de l'espace public entre les véhicules motorisés et les autres modes de déplacement doit impérativement être encouragé. La création systématique de circulations séparées est à éviter, le tout dans le respect des règles normales de sécurité. La voie principale devra être doublée d'une circulation piétonne et éventuellement cycles.

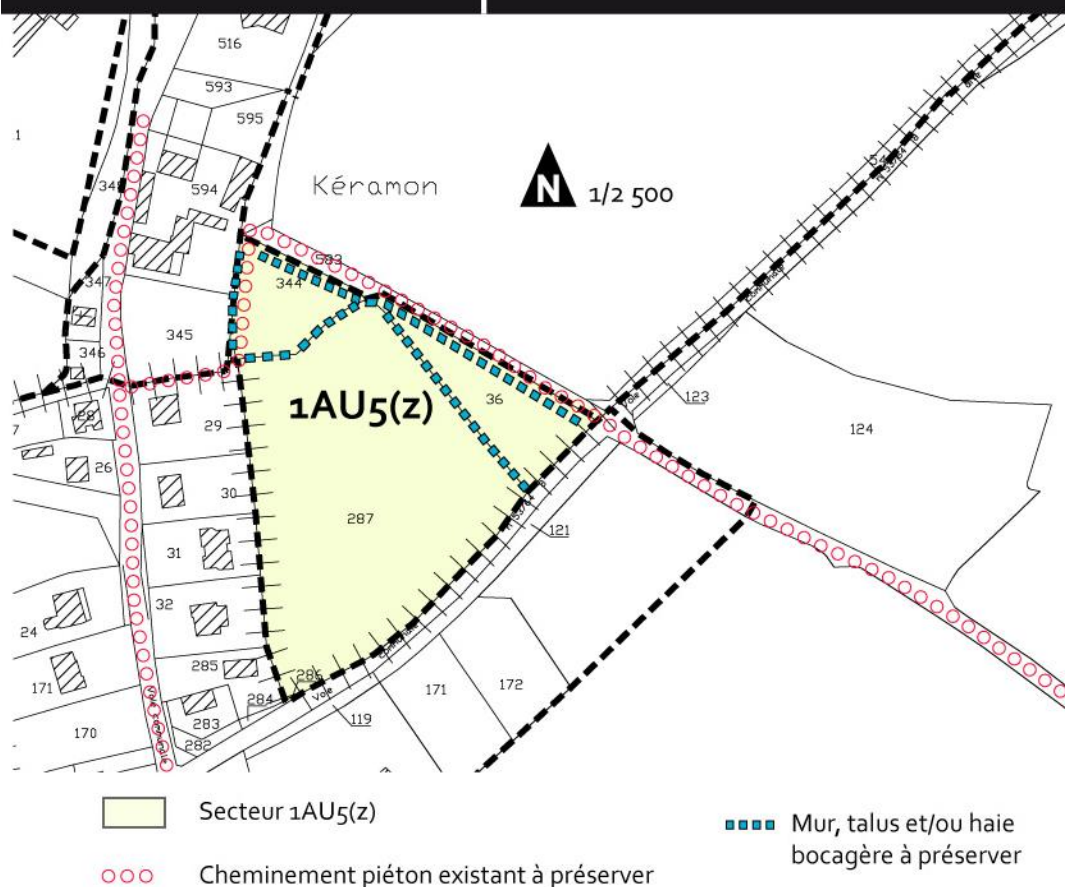
Le nombre de voies traitées en impasse (de façon définitive) doit être limité étant précisé que dans ce cas, elles devront alors prendre la forme de cours ou autres places qui n'ont pas pour unique objectif le retournement des véhicules.

Le nombre de places de stationnement collectives doit être limité et doit correspondre aux besoins réels des habitants.

RESEAUX ET GESTION DES DECHETS

Sauf dispositions techniques contraires (topographie, nature des sols, ...), la collecte et le traitement des eaux pluviales devront faire appel à des techniques alternatives (fossés, noues, ...), étant précisé que le traitement à la parcelle devra être encouragé. En tout état de cause, l'emploi de matériaux perméables est à privilégier pour le traitement des sols, à chaque fois que c'est raisonnablement envisageable (aires de stationnement, circulations piétonnes,...).

L'aménagement de la zone doit impérativement prévoir la création d'un ou plusieurs espaces dévolus à la pose de containers pour ordures ménagères si ce mode de collecte est retenu, étant précisé qu'ils doivent être positionnés de manière à limiter les manœuvres inutiles des véhicules de ramassage, sans compter qu'ils doivent être correctement intégrés dans leur environnement.



PRINCIPES FONDATEURS

Cette zone de 1 ha se situe au Sud du centre-ville. Il s'agit d'un secteur compartimenté aux ¾ par l'espace urbain qui s'est développé le long des rues de Pitié et de Ker Avel. Il prend appui dans sa section Est sur l'espace naturel « des Buttes » identifié comme « point de vue majeur » dans la ZPPAUP. La zone AU₅(z) est située dans le périmètre de la ZPPAUP.

FORMES URBAINES, PARCELLAIRE ET DISTRIBUTION DES CONSTRUCTIONS

Données quantitatives

Il devra être respecté une densité moyenne de **12 logements par hectare en zone 1AU₅(z)** étant précisé que les modalités de calcul des densités sont fixées au règlement d'urbanisme. Des dispositions différentes pourront être admises pour permettre la mixité des fonctions urbaines ou pour des raisons techniques dûment justifiées.

Données qualitatives

Le projet abritera de façon préférentielle de l'habitat individuel. Cette destination préférentielle n'interdit pas néanmoins de faire pour partie appel à des formes urbaines plus denses (habitat intermédiaire, ...).

L'agencement et la distribution des constructions devront être de nature à structurer l'espace public (rue, place, angle de voie,...) et donner lieu à la constitution de hameaux, sous la forme d'un habitat groupé dégagant des cours et des places. Pour ce faire, l'implantation des constructions en limite séparative ou en mitoyenneté doit être préférée à l'isolement des constructions au milieu de la parcelle. De la même manière, la constitution de parcelles plus profondes que larges doit être privilégiée : une largeur moyenne de 15 mètres sur rue est souhaitable. **Le schéma d'implantation de principe figuré ci-après est présenté à titre d'illustration et ne peut en aucun servir à l'instruction des demandes d'autorisation d'occuper le sol.**

Le projet devra également être conçu de manière à :

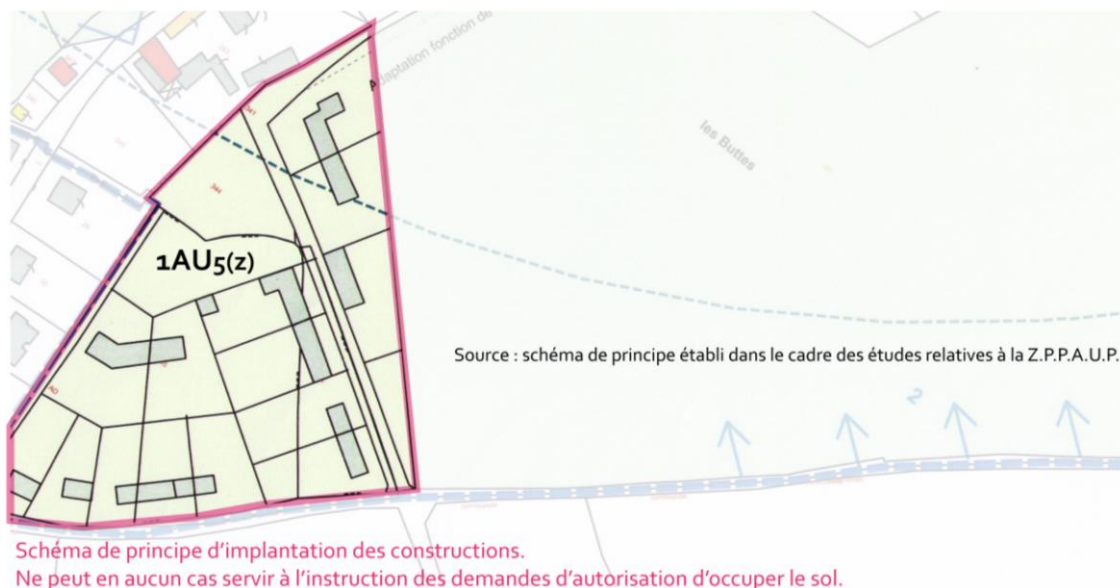
- ne pas contrarier l'édification de constructions bioclimatiques, notamment par des implantations qui permettent l'optimisation des apports solaires.

- ce que les constructions puissent s'adapter au mieux au terrain naturel en limitant notamment les remaniements de sols trop importants (affouillements, exhaussements...)

Commune de LA ROCHE-DERRIEN

Schéma de principe d'implantation des constructions

Zones 1AU_{5(z)} - Les Buttes



PAYSAGE

○ Éléments à préserver

Le projet doit impérativement préserver les murs-talus qui se trouvent en périphérie du site et aux abords de la petite voie qui longe le site et figurés sur le document graphique étant entendu que la suppression partielle des éléments dont il s'agit est toujours possible pour des raisons techniques dument justifiées (voie nouvelle, chemin piéton, passage de réseaux,...).

○ Éléments à créer

Sans objet.

VOIRIES ET CIRCULATIONS PIETONNES

○ Echanges avec les voies périphériques

L'accès au site s'effectuera au principal depuis la rue de Ker Avel étant précisé que la création d'accès individuels directs depuis la rue de Ker Avel est autorisée.

○ Fonctionnement et stationnement

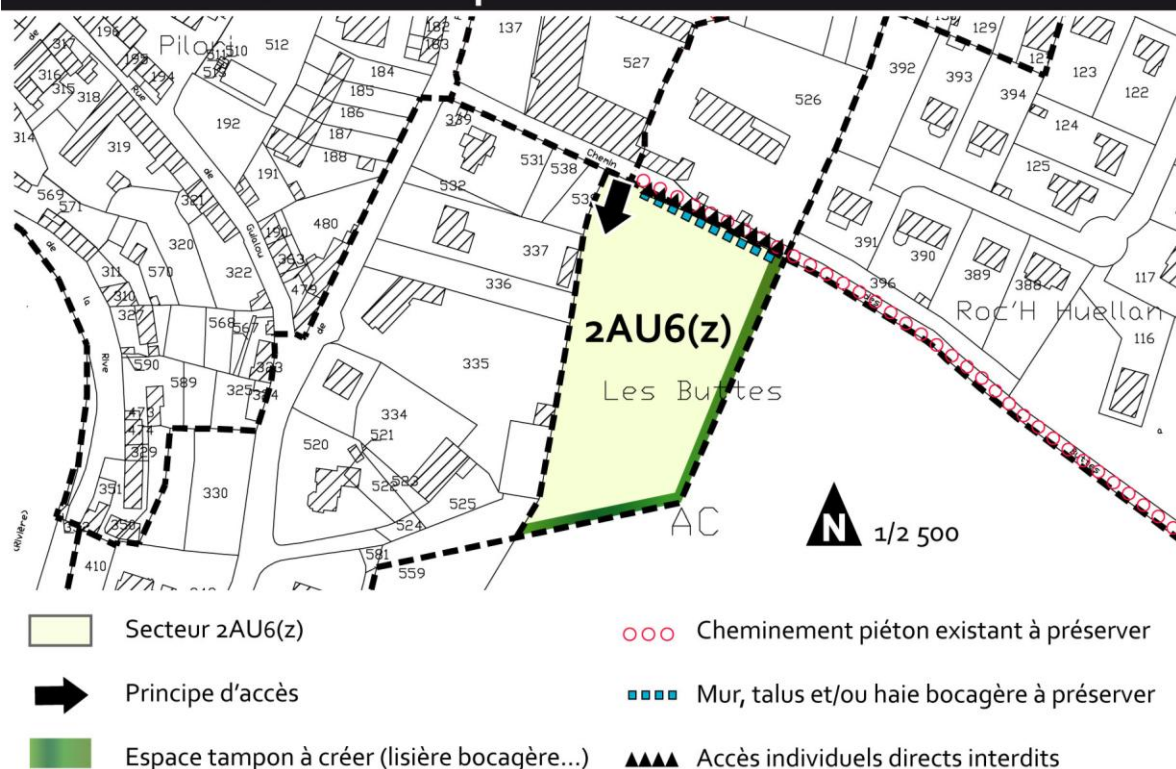
Le plan de composition devra développer un espace public traité sous la forme de rues, places ou cours qui peuvent par ailleurs être utiles au stationnement des véhicules. Le partage équilibré de l'espace public entre les véhicules motorisés et les autres modes de déplacement doit impérativement être encouragé. La création systématique de circulations séparées est à éviter, le tout dans le respect des règles normales de sécurité.

Le nombre de places de stationnement collectives doit être limité et doit correspondre aux besoins réels des habitants.

RESEAUX ET GESTION DES DECHETS

Sauf dispositions techniques contraires (topographie, nature des sols, ...), la collecte et le traitement des eaux pluviales devront faire appel à des techniques alternatives (fossés, noues, ...), étant précisé que le traitement à la parcelle devra être encouragé. En tout état de cause, l'emploi de matériaux perméables est à privilégier pour le traitement des sols, à chaque fois que c'est raisonnablement envisageable (aires de stationnement, circulations piétonnes,...).

L'aménagement de la zone doit impérativement prévoir la création d'un ou plusieurs espaces dévolus à la pose de containers pour ordures ménagères si ce mode de collecte est retenu, étant précisé qu'ils doivent être positionnés de manière à limiter les manœuvres inutiles des véhicules de ramassage, sans compter qu'ils doivent être correctement intégrés dans leur environnement.



PRINCIPES FONDATEURS

Cette zone située à proximité du centre-ville couvre une superficie de **0,6 ha**. Elle prend pour moitié appui sur les espaces bâtis qui se sont développés le long de la rue de Pitié et le long du chemin des Buttes et pour l'autre moitié sur l'espace naturel « des Buttes » identifié comme « point de vue majeur » dans la ZPPAUP. La zone 2AU6(z) est située dans le périmètre de la ZPPAUP.

FORMES URBAINES, PARCELLAIRE ET DISTRIBUTION DES CONSTRUCTIONS

Données quantitatives

Il devra être respecté une densité moyenne de **15 logements par hectare en zone 2AU6(z)** étant précisé que les modalités de calcul des densités sont fixées au règlement d'urbanisme. Des dispositions différentes pourront être admises pour permettre la mixité des fonctions urbaines ou pour des raisons techniques dûment justifiées.

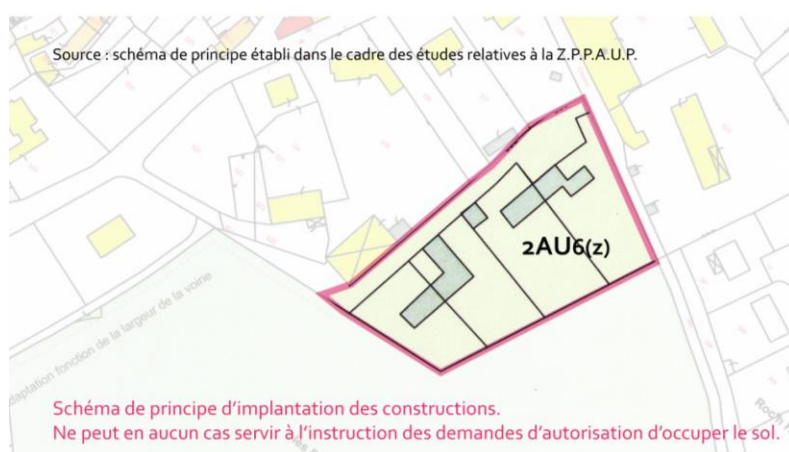
Données qualitatives

Le projet abritera de façon préférentielle de l'habitat individuel. Cette destination préférentielle n'interdit pas néanmoins de faire pour partie appel à des formes urbaines plus denses (habitat intermédiaire, ...).

L'agencement et la distribution des constructions devront être de nature à structurer l'espace public (rue, place, angle de voie,...) et donner lieu à la constitution de hameaux, sous la forme d'un habitat groupé dégageant des cours et des places. Pour ce faire, l'implantation des constructions en limite séparative ou en mitoyenneté doit être préféré à l'isolement des constructions au milieu de la parcelle. De la même manière, la constitution de parcelles plus profondes que larges doit être privilégiée. **Le schéma d'implantation de principe figuré ci-après est présenté à titre d'illustration et ne peut en aucun servir à l'instruction des demandes d'autorisation d'occuper le sol.**

Le projet devra également être conçu de manière à :

- ne pas contrarier l'édification de constructions bioclimatiques, notamment par des implantations qui permettent l'optimisation des apports solaires.
- ce que les constructions puissent s'adapter au mieux au terrain naturel en limitant notamment les remaniements de sols trop importants (affouillements, exhaussements...)



PAYSAGE

○ Éléments à préserver

Le projet doit impérativement préserver les murs-talus qui se trouvent le long du chemin des Buttes et figurés sur le document graphique étant entendu que la suppression partielle des éléments dont il s'agit est toujours possible pour des raisons techniques dument justifiées (voie nouvelle, chemin piéton, passage de réseaux,...).

○ Éléments à créer

Ce secteur d'extension correspond à une parcelle largement ouverte sur l'espace agricole. Dans ces conditions, le projet d'aménagement devra intégrer la nécessité de parvenir à limiter l'impact paysager du futur quartier dans le site. Il s'agira notamment de créer un espace « tampon » en franges Sud et Est dont l'épaisseur et le traitement paysager seront laissés à l'appréciation du maître d'ouvrage mais qui devra être suffisamment dense en vue d'assurer la préservation des espaces agricoles situés au-delà.

VOIRIES ET CIRCULATIONS PIETONNES

○ Echanges avec les voies périphériques

L'accès au site s'effectuera au principal depuis le chemin des Buttes étant précisé que la création d'accès individuels directs depuis le chemin des Buttes est interdite.

○ Fonctionnement et stationnement

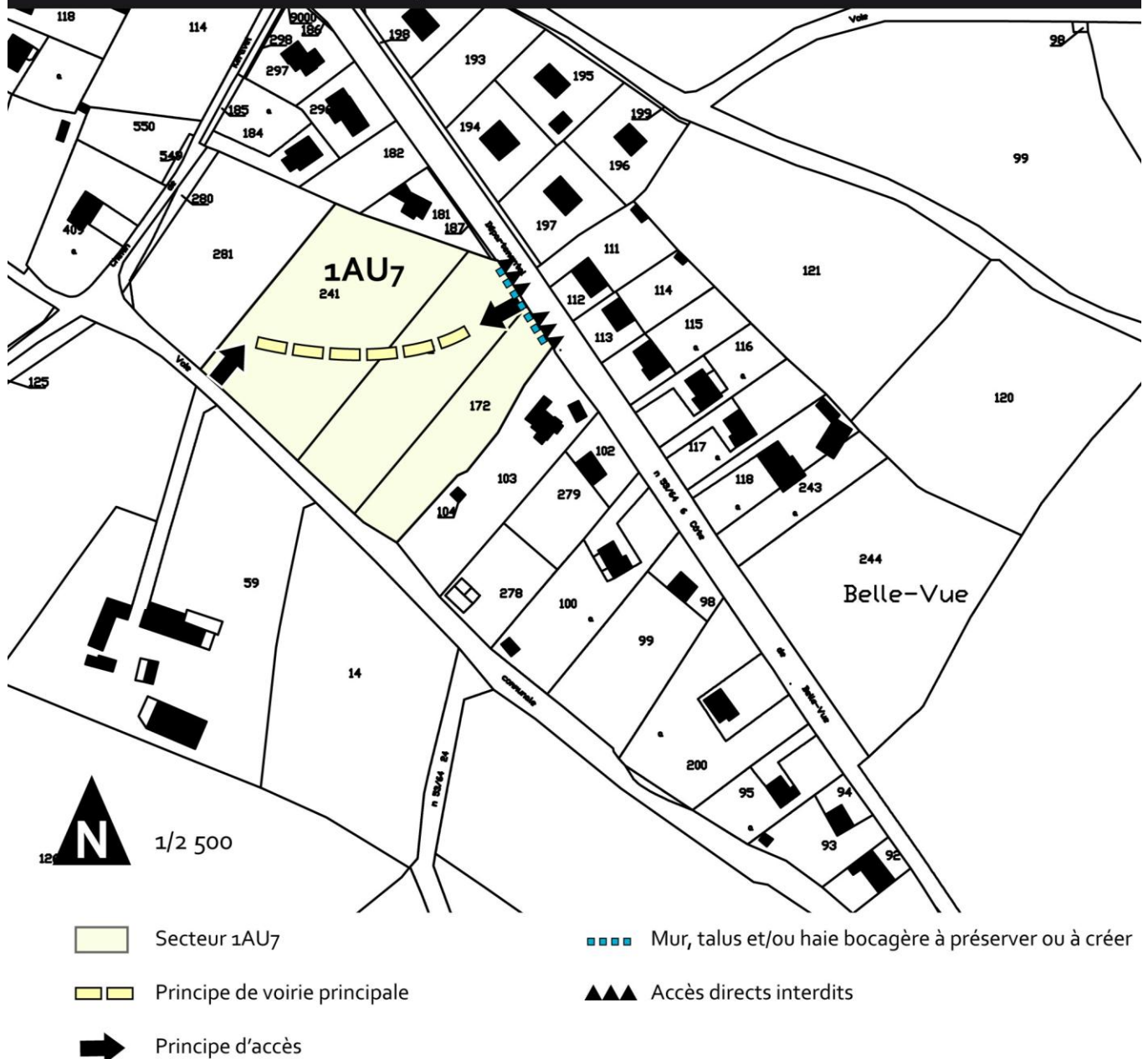
Le plan de composition devra développer un espace public traité sous la forme de rues, places ou cours qui peuvent par ailleurs être utiles au stationnement des véhicules. Le partage équilibré de l'espace public entre les véhicules motorisés et les autres modes de déplacement doit impérativement être encouragé. La création systématique de circulations séparées est à éviter, le tout dans le respect des règles normales de sécurité.

Le nombre de places de stationnement collectives doit être limité et doit correspondre aux besoins réels des habitants.

RESEAUX ET GESTION DES DECHETS

Sauf dispositions techniques contraires (topographie, nature des sols, ...), la collecte et le traitement des eaux pluviales devront faire appel à des techniques alternatives (fossés, noues, ...), étant précisé que le traitement à la parcelle devra être encouragé. En tout état de cause, l'emploi de matériaux perméables est à privilégier pour le traitement des sols, à chaque fois que c'est raisonnablement envisageable (aires de stationnement, circulations piétonnes,...).

L'aménagement de la zone doit impérativement prévoir la création d'un ou plusieurs espaces dévolus à la pose de containers pour ordures ménagères si ce mode de collecte est retenu, étant précisé qu'ils doivent être positionnés de manière à limiter les manœuvres inutiles des véhicules de ramassage, sans compter qu'ils doivent être correctement intégrés dans leur environnement.



PRINCIPES FONDATEURS

Cette zone située au Sud-Est du centre-ville couvre une superficie d'environ **1 ha**. Elle correspond à un espace agricole compartimenté par l'espace urbain aggloméré qui s'est développé entre la voie communale n°53 et la Côte de Bellevue (RD 2-6). Cette zone est située en dehors du périmètre de la ZPPAUP.

FORMES URBAINES, PARCELLAIRE ET DISTRIBUTION DES CONSTRUCTIONS

- **Données quantitatives**

Il devra être respecté une densité moyenne de **12 logements par hectare en zone 1AU7** étant précisé que les modalités de calcul des densités sont fixées au règlement d'urbanisme. Des dispositions différentes pourront être admises pour permettre la mixité des fonctions urbaines ou pour des raisons techniques dûment justifiées.

- **Données qualitatives**

Le projet abritera de façon préférentielle de l'habitat individuel. Cette destination n'interdit pas néanmoins de faire pour partie appel à des formes urbaines plus denses (habitat intermédiaire, ...). Le projet devra également être conçu de manière à ne pas contrarier l'édification de constructions bioclimatiques, notamment par des implantations qui permettent l'optimisation des apports solaires.

Le projet devra également être conçu de manière à ne pas contrarier l'édification de constructions bioclimatiques, notamment par des implantations qui permettent l'optimisation des apports solaires.

PAYSAGE

- **Éléments à préserver**

Le projet doit préserver les talus et haies bocagères situées en périphérie du site, comme indiqué au document graphique étant entendu que la suppression partielle des éléments dont il s'agit est toujours possible pour des raisons techniques dûment justifiées (Voir introduction).

- **Éléments à créer**

Sans objet.

VOIRIES ET CIRCULATIONS PIETONNES

- **Echanges avec les voies périphériques**

Les échanges avec les voies périphériques sont représentés sur le document graphique ci-après, étant précisé que la création simultanée de ces échanges n'est pas obligatoire.

- **Fonctionnement et stationnement**

Le plan fonctionnement et de circulation viaire devra respecter les principes figurés au document graphique.

Il s'agit notamment de créer une liaison viaire entre les deux accès figurés au document graphique.

Le plan de composition devra développer un espace public traité sous la forme de rues, places ou cours qui peuvent par ailleurs être utiles au stationnement des véhicules. Le partage équilibré de l'espace public entre les véhicules motorisés et les autres modes de déplacement doit impérativement être encouragé. La création systématique de circulations séparées est à éviter, le tout dans le respect des règles normales de sécurité.

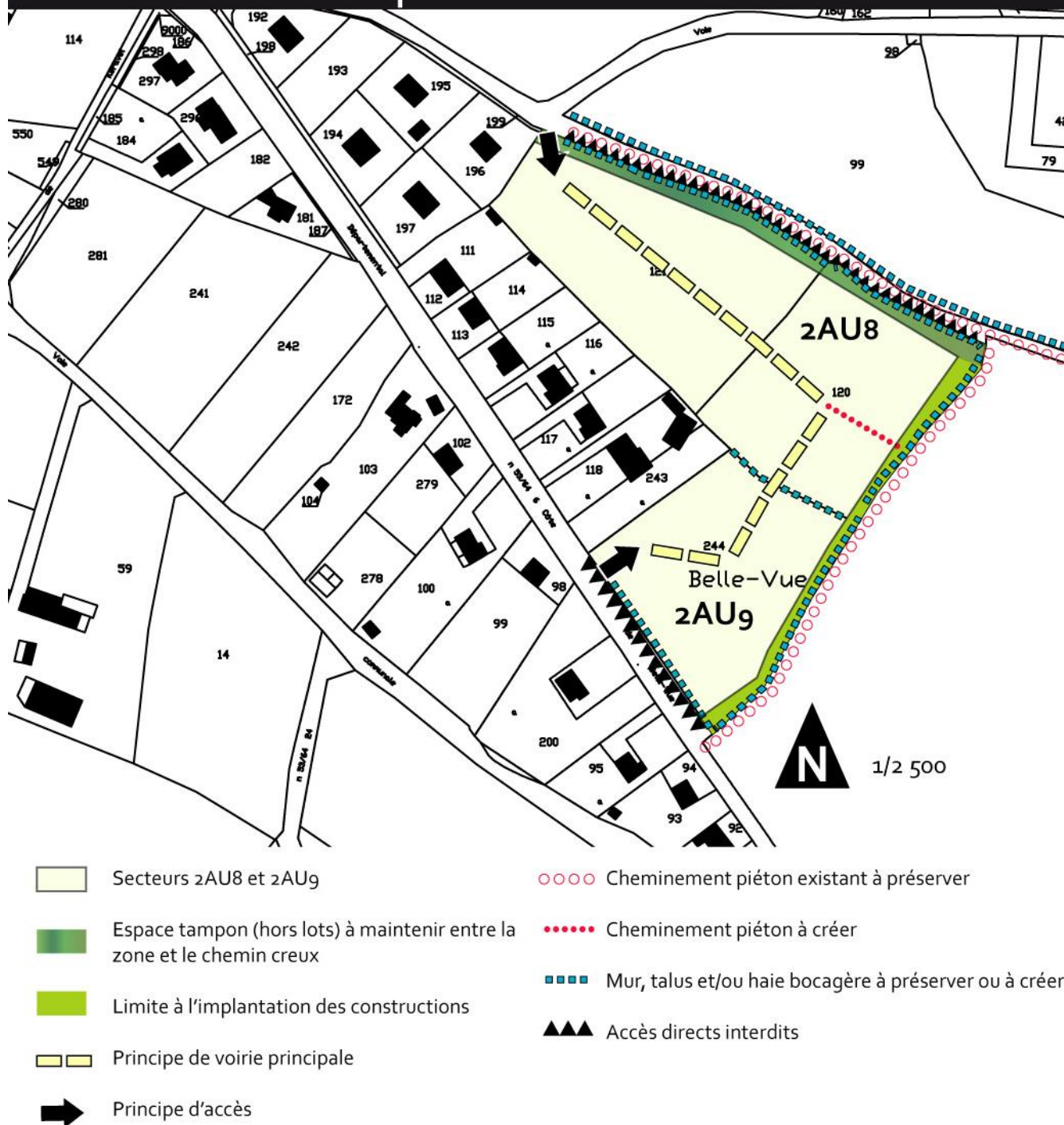
Le nombre de voies traitées en impasse (de façon définitive) doit être limité étant précisé que dans ce cas, elles devront alors prendre la forme de cours ou autres places qui n'ont pas pour unique objectif le retournement des véhicules,

Le nombre de places de stationnement collectives doit être limité et doit correspondre aux besoins réels des habitants.

RESEAUX ET GESTION DES DECHETS

Sauf dispositions techniques contraires (topographie, nature des sols, ...), la collecte et le traitement des eaux pluviales devront faire appel à des techniques alternatives (fossés, noues, ...), étant précisé que le traitement à la parcelle devra être encouragé. En tout état de cause, l'emploi de matériaux perméables est à privilégier pour le traitement des sols, à chaque fois que c'est raisonnablement envisageable (aires de stationnement, circulations piétonnes,...).

L'aménagement de la zone doit impérativement prévoir la création d'un ou plusieurs espaces dévolus à la pose de containers pour ordures ménagères si ce mode de collecte est retenu, étant précisé qu'ils doivent être positionnés de manière à limiter les manœuvres inutiles des véhicules de ramassage, sans compter qu'ils doivent être correctement intégrés dans leur environnement.



PRINCIPES FONDATEURS

Ces deux zones couvrent respectivement **1,49 ha** (zone 2AU8) et **0,66 ha** (zone 2AU9) soit une superficie totale d'environ 2,15 ha. Elles se situent au Sud-Est du centre-ville et correspondent à un espace agricole compartimenté par l'espace urbain aggloméré qui s'est développé le long de la Côte de Bellevue et le site d'activités économiques de Kerverzot. Ces secteurs sont situés en dehors du périmètre de la ZPPAUP.

FORMES URBAINES, PARCELLAIRE ET DISTRIBUTION DES CONSTRUCTIONS

○ Données quantitatives

Il devra être respecté une densité moyenne de **12 logements par hectare en zone 2AU8 et 2AU9** étant précisé que les modalités de calcul des densités sont fixées au règlement d'urbanisme. Des dispositions différentes pourront être admises pour permettre la mixité des fonctions urbaines ou pour des raisons techniques dûment justifiées.

○ Données qualitatives

Les projets abriteront de façon préférentielle de l'habitat individuel. Cette destination préférentielle n'interdit pas néanmoins de faire pour partie appel à des formes urbaines plus denses (habitat intermédiaire, ...). Les Projets devront également être conçus de manière à ne pas contrarier l'édification de constructions bioclimatiques, notamment par des implantations qui permettent l'optimisation des apports solaires.

PAYSAGE

○ Éléments à préserver

Les projets doivent préserver les talus, haies bocagères et murs talus situés en périphérie du site, comme indiqué au document graphique étant entendu que la suppression partielle des éléments dont il s'agit est toujours possible pour des raisons techniques dûment justifiées (Voir introduction).

○ Éléments à créer

Sans objet.

VOIRIES ET CIRCULATIONS PIETONNES

○ Echanges avec les voies périphériques

Les échanges avec les voies périphériques sont représentés sur le document graphique ci-après, étant précisé que la création simultanée de ces échanges n'est pas obligatoire.

○ Fonctionnement et stationnement

Le plan fonctionnement et de circulation viaire devra respecter les principes figurés au document graphique. Il s'agit notamment :

- de créer une liaison viaire entre les zones 2AU8 et 2AU9 et entre les accès figurés au document graphique
- de préserver le principe des chemins piétons qui se trouvent en limite Nord de la zone 2AU8 et en limite Est des zones 2AU8 et 2AU9.
- de développer une nouvelle liaison piétonne au cœur de la zone 2AU8 le chemin ci-dessus mentionné.

Le plan de composition devra développer un espace public traité sous la forme de rues, places ou cours qui peuvent par ailleurs être utiles au stationnement des véhicules. Le partage équilibré de l'espace public entre les véhicules motorisés et les autres modes de déplacement doit impérativement être encouragé. La création systématique de circulations séparées est à éviter, le tout dans le respect des règles normales de sécurité.

Le nombre de voies traitées en impasse (de façon définitive) doit être limité étant précisé que dans ce cas, elles devront alors prendre la forme de cours ou autres places qui n'ont pas pour unique objectif le retournement des véhicules,

Le nombre de places de stationnement collectives doit être limité et doit correspondre aux besoins réels des habitants.

RESEAUX ET GESTION DES DECHETS

Sauf dispositions techniques contraires (topographie, nature des sols, ...), la collecte et le traitement des eaux pluviales devront faire appel à des techniques alternatives (fossés, noues, ...), étant précisé que le traitement à la parcelle devra être encouragé. En tout état de cause, l'emploi de matériaux perméables est à privilégier pour le traitement des sols, à chaque fois que c'est raisonnablement envisageable (aires de stationnement, circulations piétonnes,...).

L'aménagement de la zone doit impérativement prévoir la création d'un ou plusieurs espaces dévolus à la pose de containers pour ordures ménagères si ce mode de collecte est retenu, étant précisé qu'ils doivent être positionnés de manière à limiter les manœuvres inutiles des véhicules de ramassage, sans compter qu'ils doivent être correctement intégrés dans leur environnement