



# Commune de Larnod

Code INSEE : 25328

# PLAN LOCAL D'URBANISME

---

## *Orientations d'Aménagement et de Programmation*

Approbation du PLU.....17 février 2017  
Mise à jour n°1.....28 juin 2019  
Mise à jour n°2 .....12 décembre 2023  
Mise à jour n°3 .....10 Avril 2026

## SOMMAIRE

<b>Avant-propos.</b>	<b>2</b>
<b>Orientations d'aménagement et de programmation de la zone à urbaniser à vocation d'habitat, située au Sud-Ouest du village, au lieu-dit « Saucenet » (secteur 1AUa).</b>	<b>4</b>
1. Localisation et intérêt du secteur.	4
2. Vocation du secteur.	5
3. Principes d'aménagement du secteur.	5
4. Exemple d'implantation du bâti (schéma à titre indicatif et non opposable).	7
<b>Orientations d'aménagement et de programmation des zones à urbaniser à vocation d'habitat et de jardin, situées en contrebas du centre ancien, au lieu-dit « Village » (secteurs 1AUb et 1AUj).</b>	<b>8</b>
1. Localisation et intérêt des secteurs.	9
2. Vocation des secteurs.	9
3. Principes d'aménagement des secteurs.	10
4. Exemple d'implantation du bâti (schéma à titre indicatif et non opposable).	12
<b>Orientations d'aménagement et de programmation de la zone à urbaniser à vocation d'habitat, située au Nord du village, le long de la route Royale au lieu-dit « Au Crait » (secteur 1AUc).</b>	<b>14</b>
1. Localisation et intérêt du secteur.	14
2. Vocation du secteur.	15
3. Principes d'aménagement du secteur.	15
4. Exemple d'implantation du bâti (schéma à titre indicatif et non opposable).	17
<b>Orientations d'aménagement et de programmation de la zone à urbaniser à vocation d'habitat, située au Nord-Est du village, le long chemin de la Coutotte (secteur 1AUd).</b>	<b>18</b>
1. Localisation et intérêt du secteur.	19
2. Vocation du secteur.	19
3. Principes d'aménagement du secteur.	20
4. Exemple d'implantation du bâti (schéma à titre indicatif et non opposable).	22
<b>ANNEXES.</b>	<b>24</b>

## AVANT-PROPOS.

Conformément aux articles L.151-2 et L.151-6 du Code de l'Urbanisme, le P.L.U. contient des Orientations d'Aménagement et de Programmation (O.A.P.) qui « 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, ci-dessous, précise le contenu des O.A.P.

« 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.

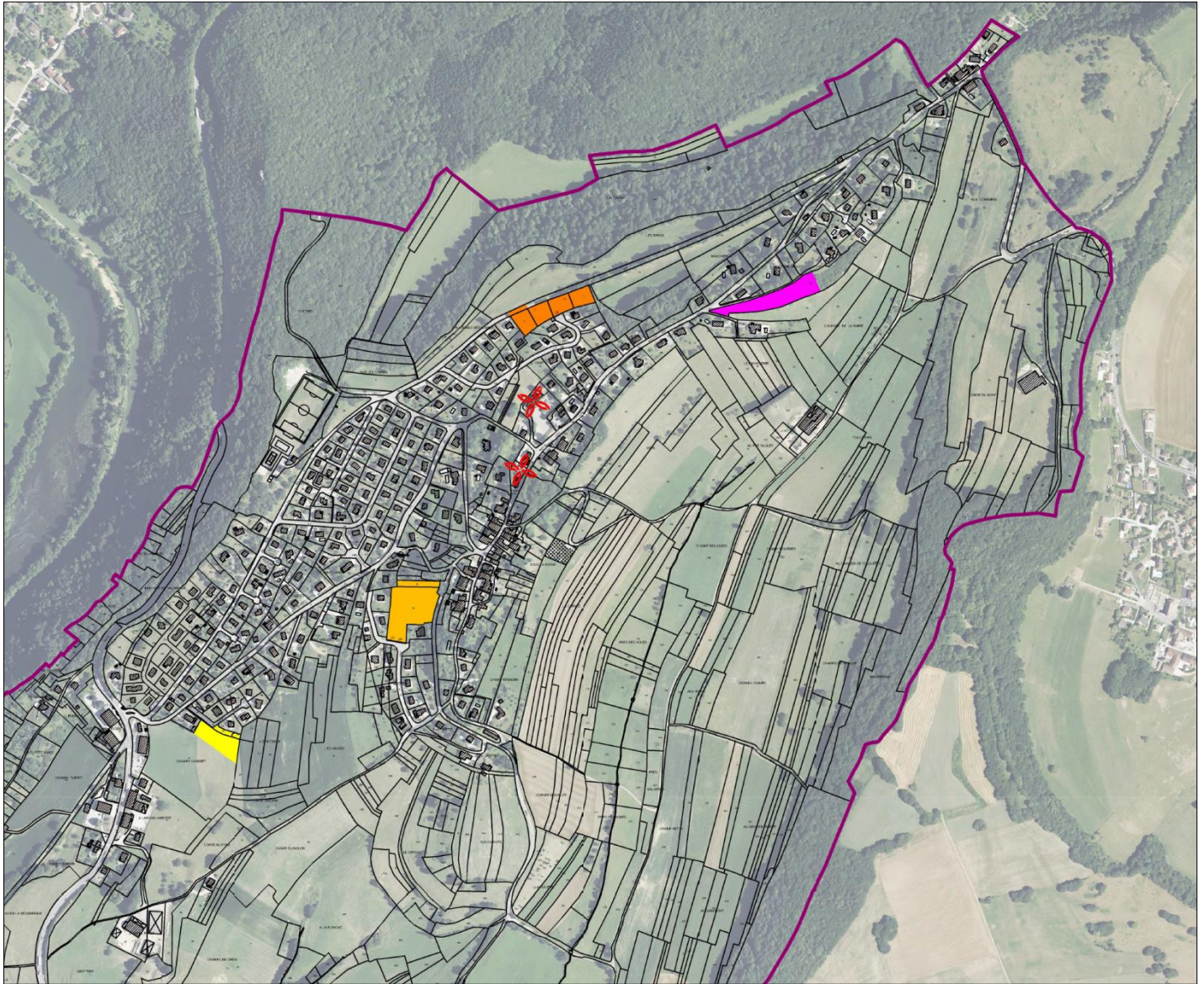
La présente pièce « orientations d'aménagement et de programmation » décrit les principes d'aménagements des différents secteurs de la **zone à urbaniser à vocation principale d'habitat** :

- le **secteur 1AUa** situé au Sud-Ouest du village dans le prolongement de l'impasse Saucenet (en jaune sur le plan ci-après).
- les **secteurs 1AUb et 1AUj** qui correspondent à la dent creuse située dans le prolongement de la fontaine/lavoir, en contrebas du centre ancien (en orange clair sur le plan ci-après).
- le **secteur 1AUc** situé au Nord du village dans le prolongement de la rue du Crait et le long de la route Royale (en orange foncé sur le plan ci-après).
- le **secteur 1AUd** situé au Nord-Est du village le long du chemin de la Coutotte (en rose sur le plan ci-après).

Les O.A.P. sont accompagnées de schémas de principe qui **illustrent** les orientations d'aménagement retenues mais qui ne constituent pas des plans figés ou définitifs. Ils sont donnés à titre indicatif, ne sont pas opposable et devront être adaptés en fonction du projet.

Les opérations de construction ou d'aménagement devront être **compatibles** avec les O.A.P., c'est-à-dire qu'elles doivent les respecter dans l'esprit et non au pied de la lettre.

Le plan ci-dessous localise les secteurs soumis à une O.A.P. au sein du village. Les croix rouges indiquent la mairie/église et l'école.



# ORIENTATIONS D'AMÉNAGEMENT ET DE PROGRAMMATION DE LA ZONE À URBANISER À VOCATION D'HABITAT, SITUÉE AU SUD-OUEST DU VILLAGE, AU LIEU-DIT « SAUCENET » (secteur 1AUa).

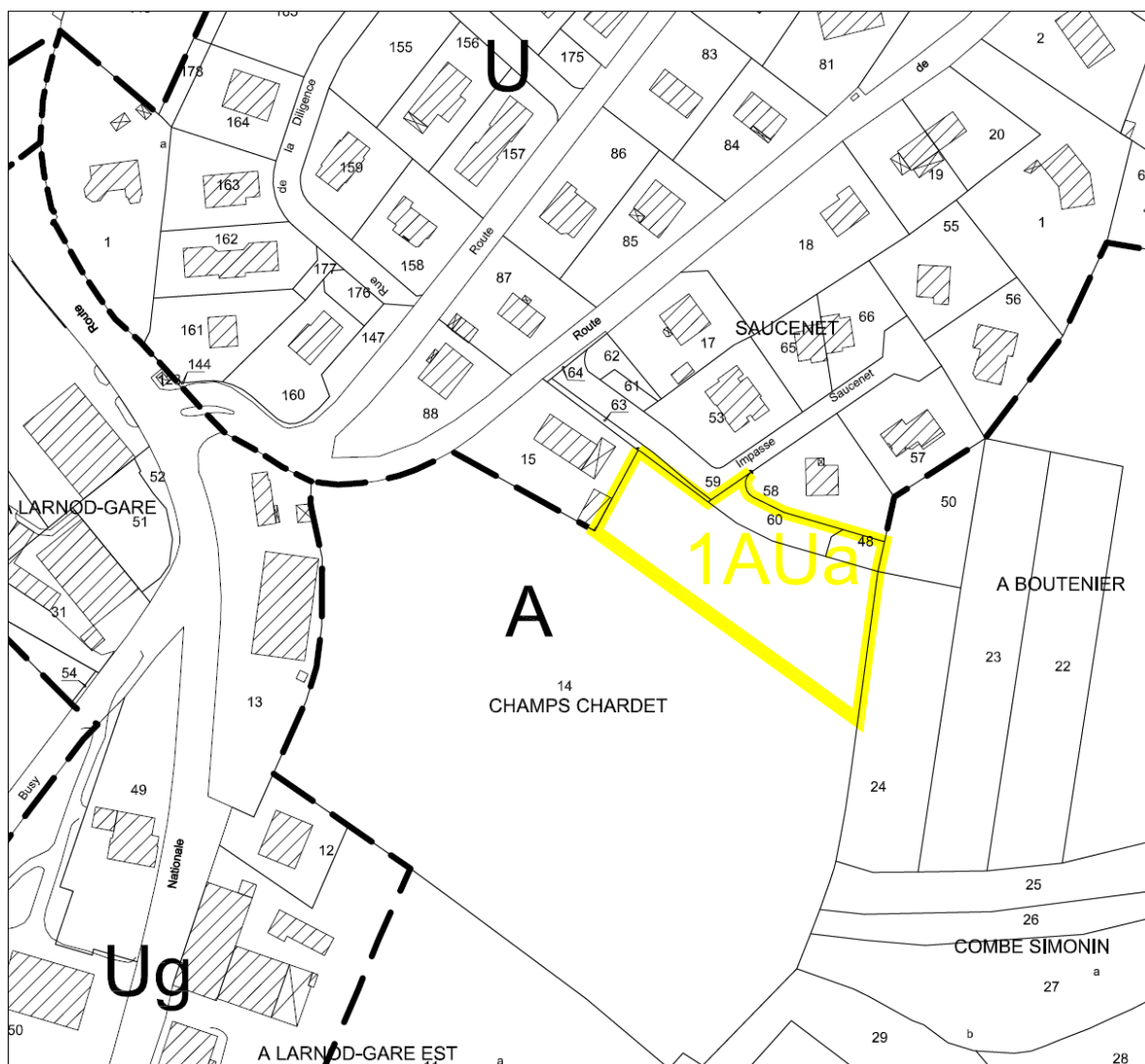
## 1. Localisation et intérêt du secteur.

Le secteur 1AUa se situe au Sud-Ouest du village, dans le prolongement de l'impasse Saucenet (en jaune ci-dessous).

Il a été défini afin de prolonger l'urbanisation existante du village dans le cadre d'un aménagement cohérent. Il permet une urbanisation bilatérale qui finalise cette partie du village.

Il se situe à proximité de Larnod gare, de ses commerces et de son arrêt de bus, mais en dehors de la zone de bruit liée au trafic de la route nationale n°83. Il bénéficie d'une bonne exposition au soleil.

Le secteur concerné couvre 0,3 ha. Il possède aujourd'hui une vocation agricole.



## 2. Vocation du secteur.

La vocation principale du secteur est l'habitat sous toutes ses formes : logements locatifs ou accessions à la propriété, habitations individuelles, habitations individuelles groupées, logements intermédiaires ou collectifs.

En raison de la proximité de l'arrêt de bus de Larnod gare, le secteur 1AUa pourrait notamment accueillir des logements locatifs et/ou conventionnés.

La recherche d'une cohérence urbaine, la nécessité de prendre en compte le développement durable, la nécessité de répondre au SCoT induisent la recherche d'un aménagement cohérent, d'une densification urbaine et d'une mixité sociale et de l'habitat sur ce secteur.

## 3. Principes d'aménagement du secteur.

- Le secteur 1AUa est desservi par les équipements publics de capacité suffisante pour les constructions à implanter dans l'ensemble du secteur : son urbanisation immédiate est donc possible.  
L'urbanisation sera réalisée dans le cadre d'un aménagement cohérent de l'ensemble du secteur. Les constructions seront réalisées dans le cadre d'une opération d'aménagement d'ensemble ou au « coup par coup ».  
Chaque opération ne devra ni compromettre l'urbanisation ultérieure du reste du secteur, ni remettre en cause l'organisation d'ensemble et les principes d'aménagement présentés ci-dessous.
- Les principes d'aménagement du secteur sont définis ci-dessous :
  - L'accès au secteur se fera à partir de l'impasse Saucenet.
  - Une voirie nouvelle desservant les parcelles du secteur sera créée.  
L'emprise de cette voie comprend au moins un espace réservé aux déplacements piétons.  
Cette voie se termine par une place de retournement.  
Les préconisations inscrites dans le document « prescriptions et recommandations techniques pour la collecte et la gestion des déchets ménagers » (*voir pièce 5.2.4 du PLU*) seront prises en compte (les constructeurs et aménageurs contacteront le service Direction Gestion des Déchets du Grand Besançon).
  - La possibilité de liaison avec une éventuelle future opération urbaine à l'Est du secteur sera préservée (par l'intermédiaire de la place de retournement par exemple).
  - La densité brute minimale sur l'ensemble du secteur (comprenant les voiries, espaces publics et équipements) sera de l'ordre de 13 logements par hectare, avec un minimum de 4 logements à réaliser.
  - Ce secteur accueillera de l'habitat qui pourra présenter différentes typologies.  
Vu la configuration du secteur et la densité recherchée, au moins une partie des logements seront mitoyens (maisons groupées ou logements intermédiaire).
  - Différentes tailles de parcelles seront proposées.
  - Les constructions doivent s'intégrer au site et au paysage (notamment par rapport à leur volume et leur hauteur).
  - L'aménagement doit prévoir des espaces pour les bacs de collecte des ordures ménagères à l'échelle de la parcelle ou de l'opération d'ensemble.
  - Les surfaces imperméabilisées doivent être les plus limitées possibles. L'emploi de matériaux perméabilisants est préconisé, notamment pour les places de stationnement.

- L'aménagement s'inscrit dans une recherche d'efficacité et de sobriété énergétiques. L'implantation des constructions doit préférentiellement se faire par rapport aux vents et au soleil. Elle cherchera notamment à favoriser l'ensoleillement des constructions nouvelles (exposition Sud dominante) et à préserver l'ensoleillement des constructions existantes afin d'assurer une utilisation optimale de la lumière naturelle et de favoriser la mise en œuvre d'un habitat passif.  
Une compacité des volumes est à rechercher ainsi qu'une mobilisation des énergies renouvelables et la mise en œuvre de principes d'isolation.
- Le réseau d'assainissement sera de type séparatif. L'infiltration des eaux pluviales est privilégiée sauf dans les secteurs de glissement de terrain et sauf impossibilité technique. Dans ce cas, les eaux pluviales seront rejetées dans le réseau d'assainissement collectif pluvial après régulation du débit rejeté.
- Le schéma en page suivante illustre les principes d'aménagement du secteur (schéma à titre indicatif et non opposable).





# ORIENTATIONS D'AMÉNAGEMENT ET DE PROGRAMMATION DES ZONES À URBANISER À VOCATION D'HABITAT ET DE JARDIN, SITUÉES EN CONTREBAS DU CENTRE ANCIEN, AU LIEU-DIT « VILLAGE » (secteurs 1AUb et 1AUj).

## 1. Localisation et intérêt des secteurs.

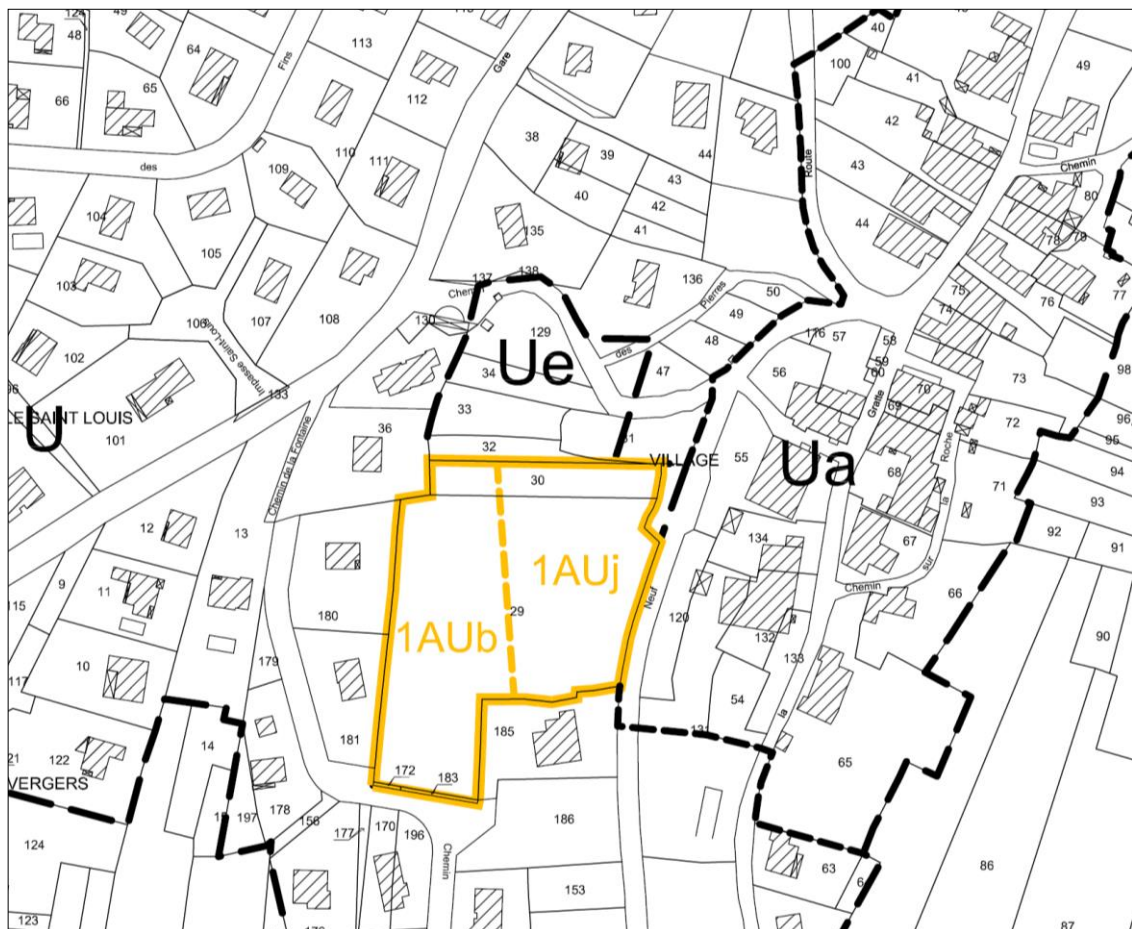
Les secteurs concernés se situent dans l'enveloppe urbaine du village (en orange clair ci-dessous). Ils correspondent à une dent creuse (groupe de parcelles non bâties) de plus de 2 500 m<sup>2</sup> identifiée par le SCoT.

Cet espace est situé en contrebas du centre ancien, en lien direct avec le site de la fontaine/lavoir qui sera aménagé en espace de convivialité. Le chemin de la Fontaine desservira la zone à urbaniser. Un chemin piéton, via le chemin des Pierres, permettra de rejoindre le centre du village (mairie, école et église) qui se situe à proximité immédiate.

Cette dent creuse a été repérée car elle n'est pas construite, sa surface est importante et elle répond au principe d'économie de l'espace puisqu'elle se situe à l'intérieur du village.

Elle est toutefois concernée, sur sa partie Est, par un risque de glissement de terrain d'aléa fort, qui la rend partiellement inconstructible. Cette particularité doit être prise en compte dans le projet : la dent creuse a été divisée en deux secteurs, l'un réservé aux habitations (1AUb) et l'autre réservé aux jardins des habitations (1AUj).

Les deux secteurs sont occupés par du pré-verger et des boisements. Le secteur 1AUb couvre 0,4 ha et le secteur 1AUj couvre 0,36 ha.



## 2. Vocation des secteurs.

- La vocation principale du **secteur 1AUb** est l'habitat sous forme de logements locatifs ou accessions à la propriété, habitations individuelles, habitations individuelles groupées, ou logements intermédiaires.

La recherche d'une cohérence urbaine, la nécessité de prendre en compte le développement durable, la nécessité de répondre au SCoT induisent la recherche d'un aménagement cohérent, d'une densification urbaine et d'une mixité de l'habitat sur ce secteur..

- **Le secteur 1AUj** sera réservé aux jardins des habitations. En raison des risques de glissement de terrain, aucune construction ne sera autorisée sur ce secteur, à l'exception d'un abri de jardin de moins de 12 m<sup>2</sup> par unité foncière.

## 3. Principes d'aménagement des secteurs.

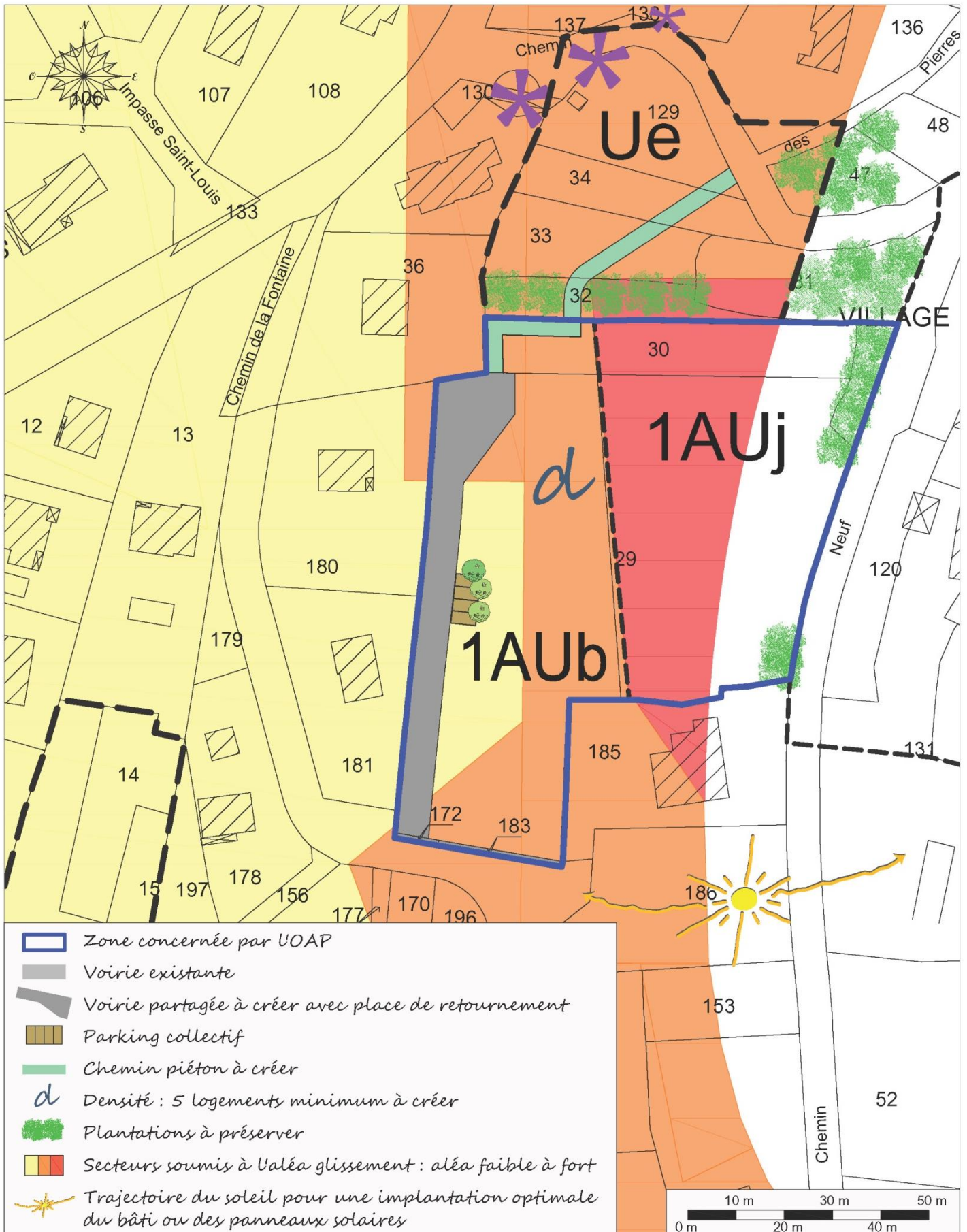
- Les secteurs 1AUb et 1AUj sont desservis par les équipements publics de capacité suffisante pour les constructions à implanter dans l'ensemble du secteur : leur urbanisation immédiate est donc possible.

L'urbanisation sera réalisée dans le cadre d'un aménagement cohérent de l'ensemble des deux secteurs. Les constructions seront réalisées dans le cadre d'une opération d'aménagement d'ensemble unique.

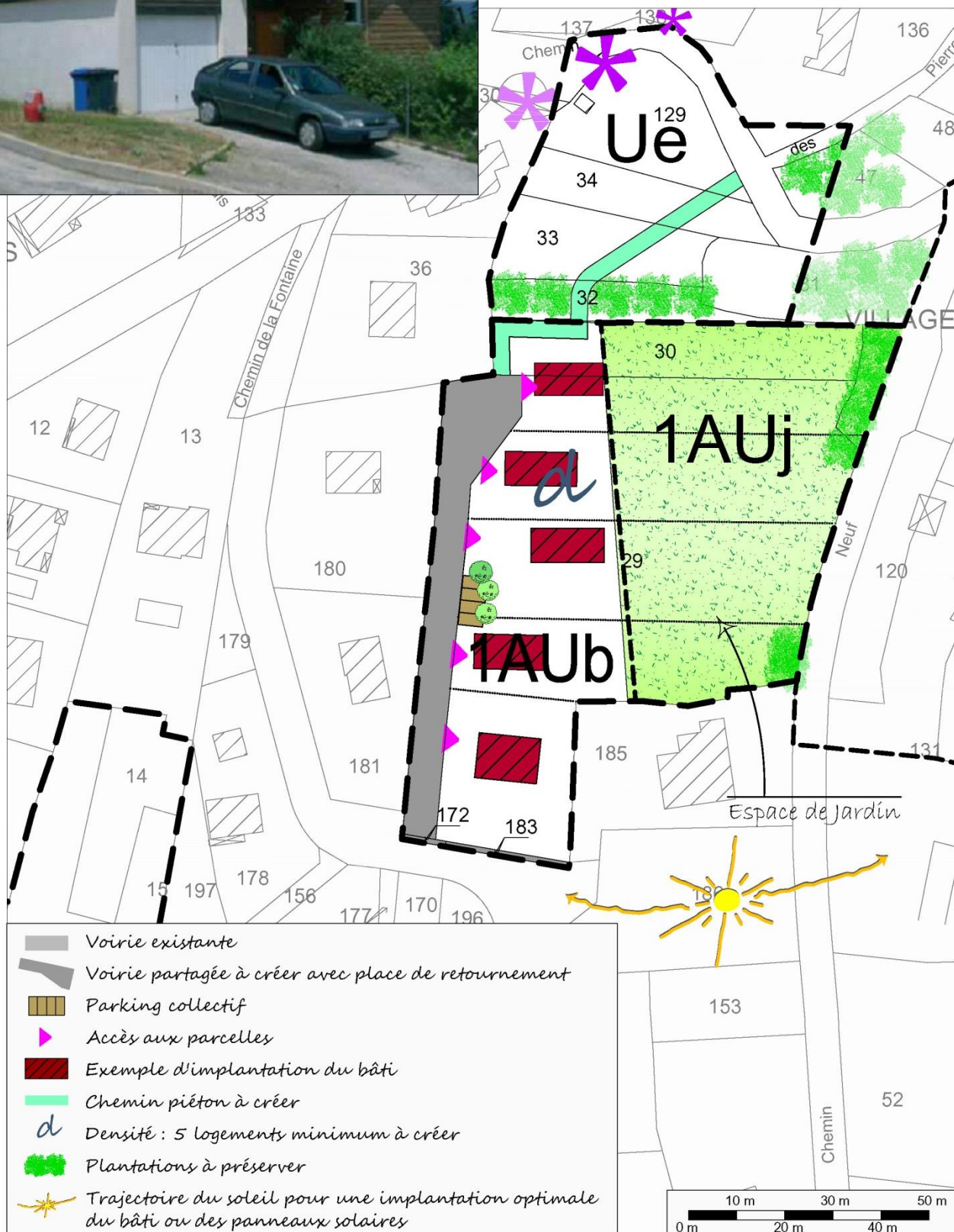
- Les principes d'aménagement des secteurs sont définis ci-dessous :
  - L'accès routier unique aux secteurs se fera à partir de la rue de la Fontaine.
  - Une voirie nouvelle desservant les parcelles des secteurs sera créée.  
Cette rue sera de type voirie partagée : les piétons, les véhicules motorisés et les cycles circulent sur le même espace.  
Une place de retournement sera aménagée à l'extrémité de la rue.  
Les préconisations inscrites dans le document « prescriptions et recommandations techniques pour la collecte et la gestion des déchets ménagers » (*voir pièce 5.2.4 du PLU*) seront prises en compte (les constructeurs et aménageurs contacteront le service Direction Gestion des Déchets du Grand Besançon).
  - Une liaison piétonne vers le secteur Ue sera prévue, pour relier cet espace de convivialité, mais également le centre du village, via le chemin des Pierres.
  - La densité brute minimale sur l'ensemble du secteur 1AUb (comprenant les voiries, espaces publics et équipements) sera de l'ordre 13 logements par hectare, avec un minimum de 5 logements à créer.
  - Différentes tailles de parcelles seront proposées.
  - L'implantation des constructions par rapport à la rue et aux limites séparatives est libre.  
Toutefois, l'implantation et le gabarit de chaque construction principale seront réfléchis afin que toutes les constructions du secteur 1AUb profitent de l'ensoleillement et de la lumière naturelle (minimiser les ombres portées).  
L'implantation des constructions permettra également de préserver des espaces d'intimité sur chaque parcelle. A titre d'exemples, une implantation en quinconce, la végétation, ... permettent de répondre à ces objectifs.
  - Les constructions doivent s'intégrer au site et au paysage (notamment par rapport à leur volume et leur hauteur).

- L'aménagement doit prévoir des espaces pour les bacs de collecte des ordures ménagères à l'échelle de la parcelle ou de l'opération d'ensemble.
  - Les surfaces imperméabilisées doivent être les plus limitées possibles. L'emploi de matériaux perméabilisants est préconisé, notamment pour les places de stationnement.
  - L'aménagement doit prévoir des espaces pour les stationnements, et notamment des aires de stationnement collectives qui permettront d'accueillir les visiteurs.  
Le stationnement doit être assuré en dehors des voies publiques et des circulations douces.  
Des places de stationnement seront en partie réalisées sur des aires extérieures (les places de stationnement « visiteurs », au minimum) facilement accessibles à partir du domaine public.
  - **Dans le secteur 1AUj**, les plantations existantes en bordure du chemin Neuf seront préservées.
  - L'aménagement s'inscrit dans une recherche d'efficacité et de sobriété énergétiques. L'implantation des constructions doit préférentiellement se faire par rapport aux vents et au soleil. Elle cherchera notamment à favoriser l'ensoleillement des constructions nouvelles et à préserver l'ensoleillement des constructions existantes afin d'assurer une utilisation optimale de la lumière naturelle et de favoriser la mise en œuvre d'un habitat passif.  
Une compacité des volumes est à rechercher ainsi qu'une mobilisation des énergies renouvelables et la mise en œuvre de principes d'isolation.  
Pour répondre à ces objectifs, **dans le secteur 1AUb**, l'implantation des constructions principales devra offrir à l'axe de faîtage, ou à la plus grande longueur de la construction une exposition au Sud.
  - La commune connaît des problèmes de ruissellement et de gestion des eaux pluviales. La gestion et la régulation des eaux pluviales sont préférentiellement réalisées à l'échelle du secteur concerné par l'O.A.P. Les eaux pluviales seront rejetées dans le réseau d'assainissement collectif pluvial après régulation du débit rejeté.
- Le schéma en page suivante illustre les principes d'aménagement du secteur (schéma à titre indicatif et non opposable).

# SCHEMA DE PRINCIPE D'AMENAGEMENT DES SECTEURS 1AUb et 1AUj



#### 4. Exemple d'implantation du bâti (schéma à titre indicatif et non opposable).



# ORIENTATIONS D'AMÉNAGEMENT ET DE PROGRAMMATION DE LA ZONE À URBANISER À VOCATION D'HABITAT, SITUÉE AU NORD DU VILLAGE, LE LONG DE LA ROUTE ROYALE AU LIEU-DIT « AU CRAIT » (secteur 1AUc).

## 1. Localisation et intérêt du secteur.

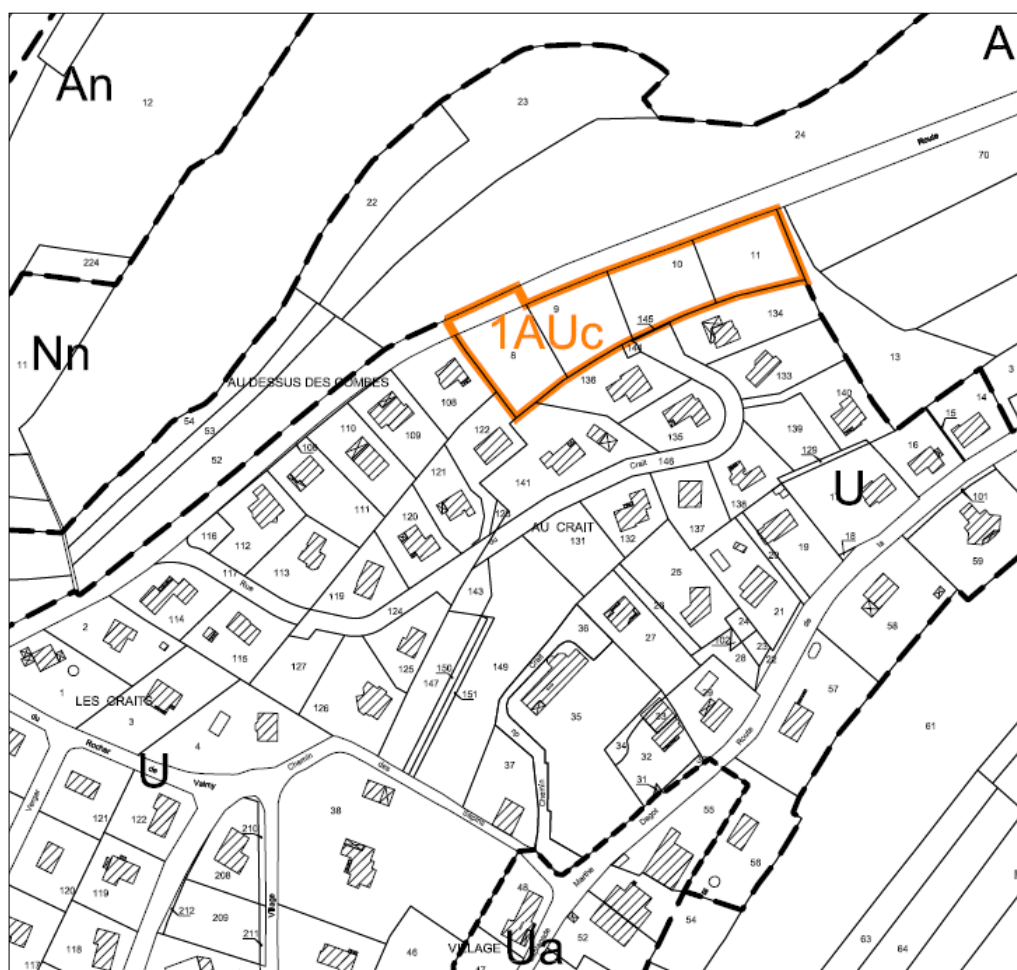
Le secteur 1AUc se situe le long de la route Royale, au Nord du village (en orange foncé ci-dessous). Il a été défini dans la continuité du lotissement du Crait, dans le prolongement des dernières opérations d'habitats pavillonnaires. Son urbanisation permettra une réflexion sur l'aménagement cohérent et la circulation à l'intérieur du lotissement.

L'objectif recherché est de finaliser le lotissement existant et d'améliorer son fonctionnement et notamment les circulations. Une voirie sera réalisée depuis la place de retournement située en bout de lotissement pour rejoindre la route Royale. Ce bouclage routier améliorera la circulation du secteur et rendra le lotissement actuel accessible aux véhicules de collecte des ordures ménagères.

Le relief marqué devra être pris en compte dans l'aménagement : sens unique, pente de la voie nouvelle...

Ce secteur 1AUc complète le tissu urbanisé. Il présente l'avantage d'être proche du centre du village, et notamment de l'école (moins de 250 mètres).

Ce secteur couvre 0,5 ha. Il possède aujourd'hui une vocation agricole.



## 2. Vocation du secteur.

La vocation principale du secteur est l'habitat sous toutes ses formes : logements locatifs ou accessions à la propriété, habitations individuelles, habitations individuelles groupées, logements intermédiaires ou collectifs, ...

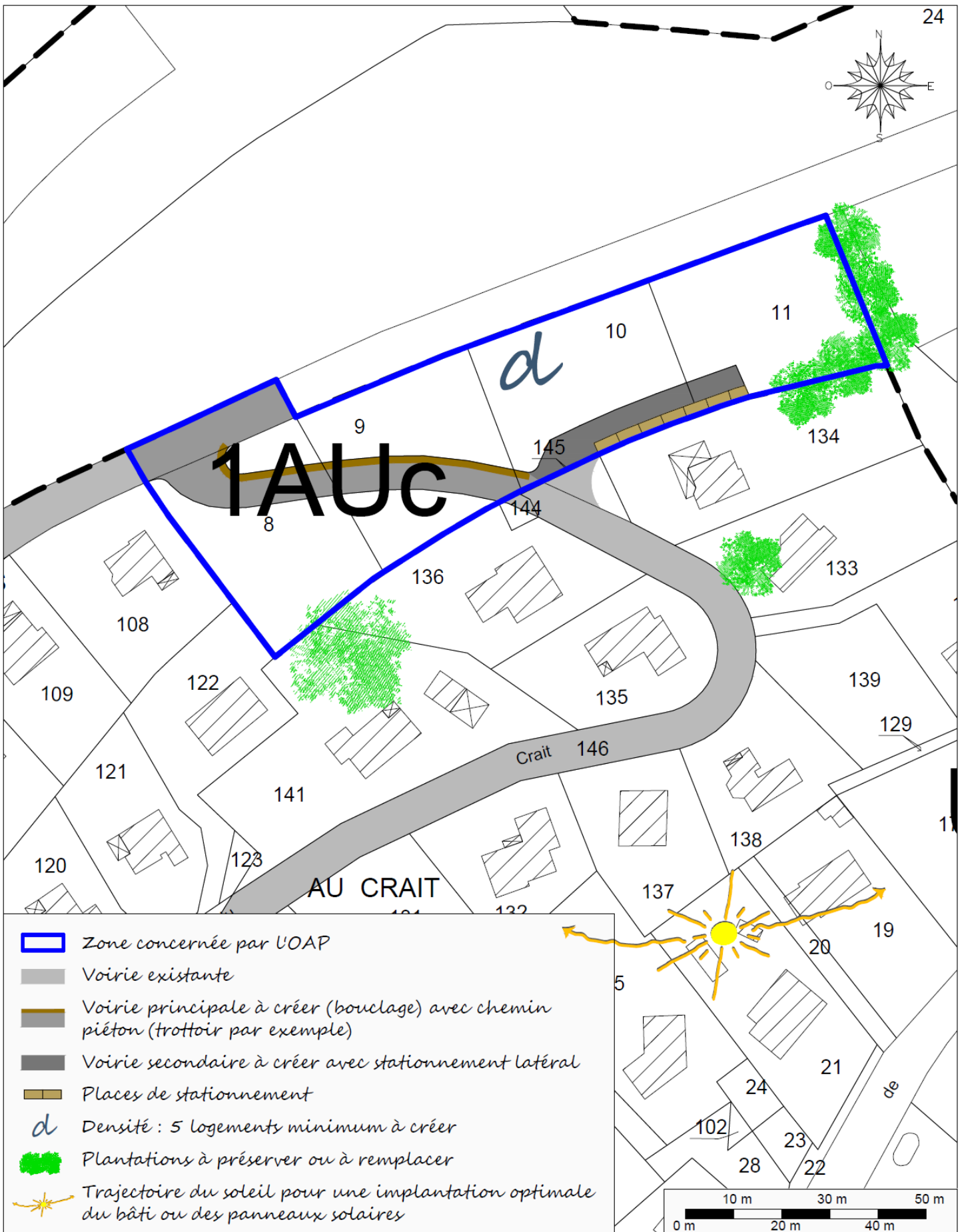
La recherche d'une cohérence urbaine, la nécessité de prendre en compte le développement durable, la nécessité de répondre au SCoT induisent la recherche d'un aménagement cohérent, d'une densification urbaine et d'une mixité sociale et de l'habitat sur ce secteur.

## 3. Principes d'aménagement du secteur.

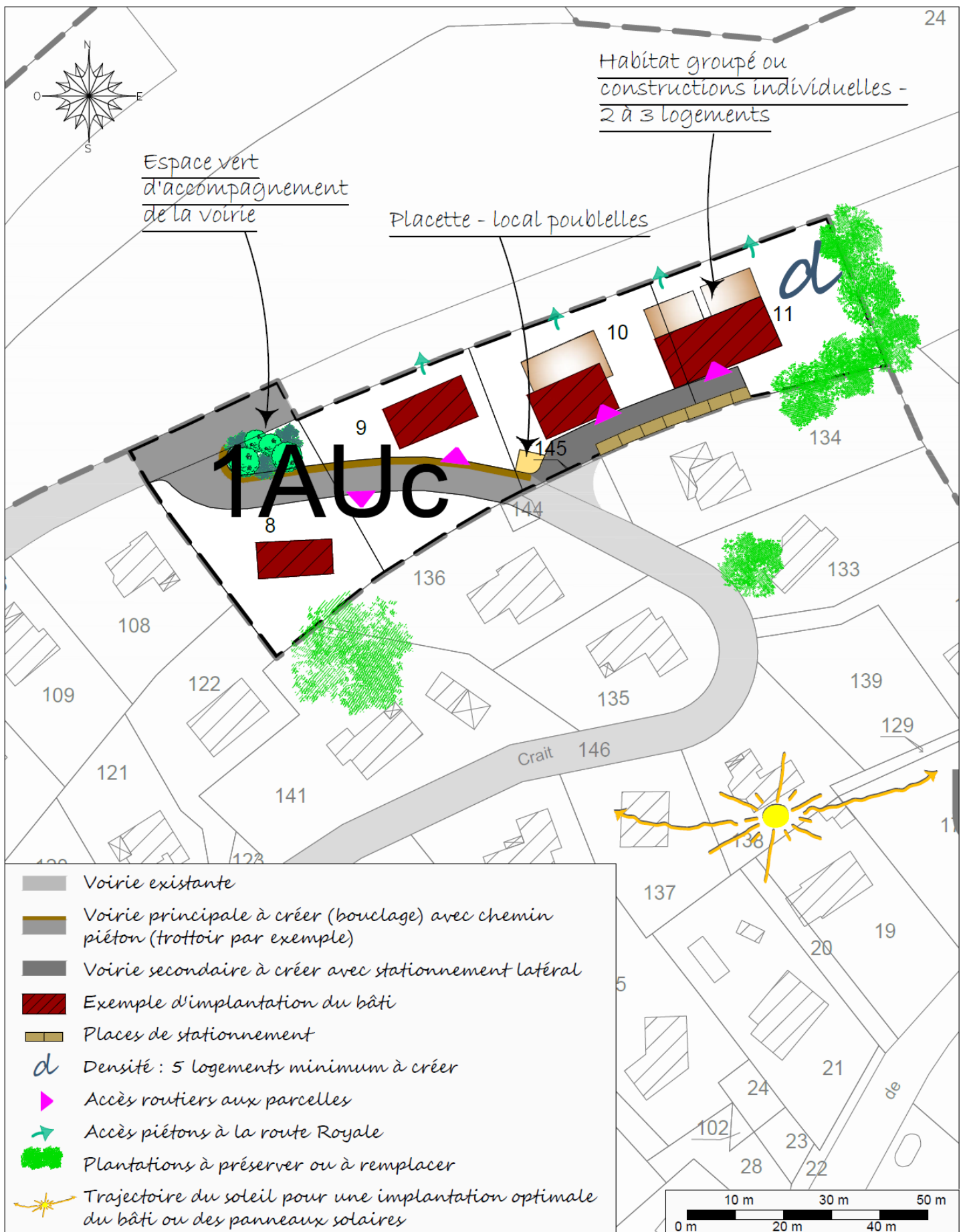
- Le secteur 1AUc est desservi par les équipements publics de capacité suffisante pour les constructions à implanter dans l'ensemble du secteur : son urbanisation immédiate est donc possible.  
L'urbanisation sera réalisée dans le cadre d'un aménagement cohérent de l'ensemble des deux secteurs. Les constructions seront réalisées dans le cadre d'une opération d'aménagement d'ensemble unique.
- Les principes d'aménagement du secteur sont définis ci-dessous :
  - Un bouclage routier sera réalisé entre la rue du Crait et la route Royale. Cette voie principale sera aménagée de façon à être accessible par les véhicules de collecte des ordures ménagères (pente maximale d'environ 12% à préciser avec la CAGB et la mairie).  
Les préconisations inscrites dans le document « prescriptions et recommandations techniques pour la collecte et la gestion des déchets ménagers » (*voir pièce 5.2.4 du PLU*) seront prises en compte (les constructeurs et aménageurs contacteront le service Direction Gestion des Déchets du Grand Besançon).  
Elle pourra être en sens unique pour faciliter les manœuvres.
  - L'emprise de la voie principale comprend un trottoir dans la continuité de celui existant.
  - L'aménagement, et notamment la voirie principale, empiètera au minimum sur la route Royale qui doit rester un chemin de promenade et randonnée. Aucun accès routier direct des constructions sur la route Royale n'est autorisé, mais les accès piétons sont autorisés et même privilégiés.
  - Une voie secondaire pourra desservir la partie Est du secteur. Aucune place de retournement ne sera exigée en raison de la configuration du secteur.
  - La densité brute minimale sur l'ensemble de la zone (comprenant les voiries, espaces publics et équipements) sera de l'ordre 10 logements par hectare, avec un minimum de 5 logements à créer.
  - Le secteur 1AUc accueillera de l'habitat qui pourra présenter différentes typologies.  
Ce secteur n'accueillera pas obligatoirement toutes les formes d'habitat, mais un minimum de deux formes d'habitat différentes est demandé.
  - Différentes tailles de parcelles seront proposées.
  - Les constructions doivent s'intégrer au site et au paysage (notamment par rapport à leur volume et leur hauteur).
  - L'aménagement doit prévoir des espaces pour les bacs de collecte des ordures ménagères à l'échelle de la parcelle ou de l'opération d'ensemble.

- L'aménagement doit prévoir des espaces pour les stationnements, et notamment des aires de stationnement collectives qui permettront d'accueillir les visiteurs.  
Le stationnement doit être assuré en dehors des voies publiques et des circulations douces.  
Des places de stationnement seront en partie réalisées sur des aires extérieures (les places de stationnement « visiteurs », au minimum) facilement accessibles à partir du domaine public : des places de stationnement pourront notamment être réalisées le long de la voie secondaire.
  - La végétation qui borde la limite Est du secteur sera préservée car elle permet son intégration paysagère et constitue une plantation structurante du site.  
Toutefois, si la végétation est trop haute et trop dense, quelques arbres pourront être supprimés pour éviter qu'ils ne gênent l'ensoleillement des futures constructions ; ils seront remplacés par des essences plus basses locales (arbustes).  
Les plus beaux arbres seront maintenus.
  - Les surfaces imperméabilisées doivent être les plus limitées possibles. L'emploi de matériaux perméabilisants est préconisé, notamment pour les places de stationnement.
  - L'aménagement s'inscrit dans une recherche d'efficacité et de sobriété énergétiques.  
L'implantation des constructions doit préférentiellement se faire par rapport aux vents et au soleil. Elle cherchera notamment à favoriser l'ensoleillement des constructions nouvelles (exposition Sud dominante) et à préserver l'ensoleillement des constructions existantes afin d'assurer une utilisation optimale de la lumière naturelle et de favoriser la mise en œuvre d'un habitat passif.  
Une compacité des volumes est à rechercher ainsi qu'une mobilisation des énergies renouvelables et la mise en œuvre de principes d'isolation.
  - Le réseau d'assainissement sera de type séparatif. L'infiltration des eaux pluviales est privilégiée sauf impossibilité technique. Dans ce cas, les eaux pluviales seront rejetées dans le réseau d'assainissement collectif pluvial après régulation du débit rejeté.
- Le schéma en page suivante illustre les principes d'aménagement du secteur (schéma à titre indicatif et non opposable).

# SCHEMA DE PRINCIPE D'AMENAGEMENT DU SECTEUR 1AUC



**4. Exemple d'implantation du bâti** (schéma à titre indicatif et non opposable).





## 2. Vocation du secteur.

La vocation principale du secteur est l'habitat sous toutes ses formes : logements locatifs ou accessions à la propriété, habitations individuelles, habitations individuelles groupées, logements intermédiaires ou collectifs, ...

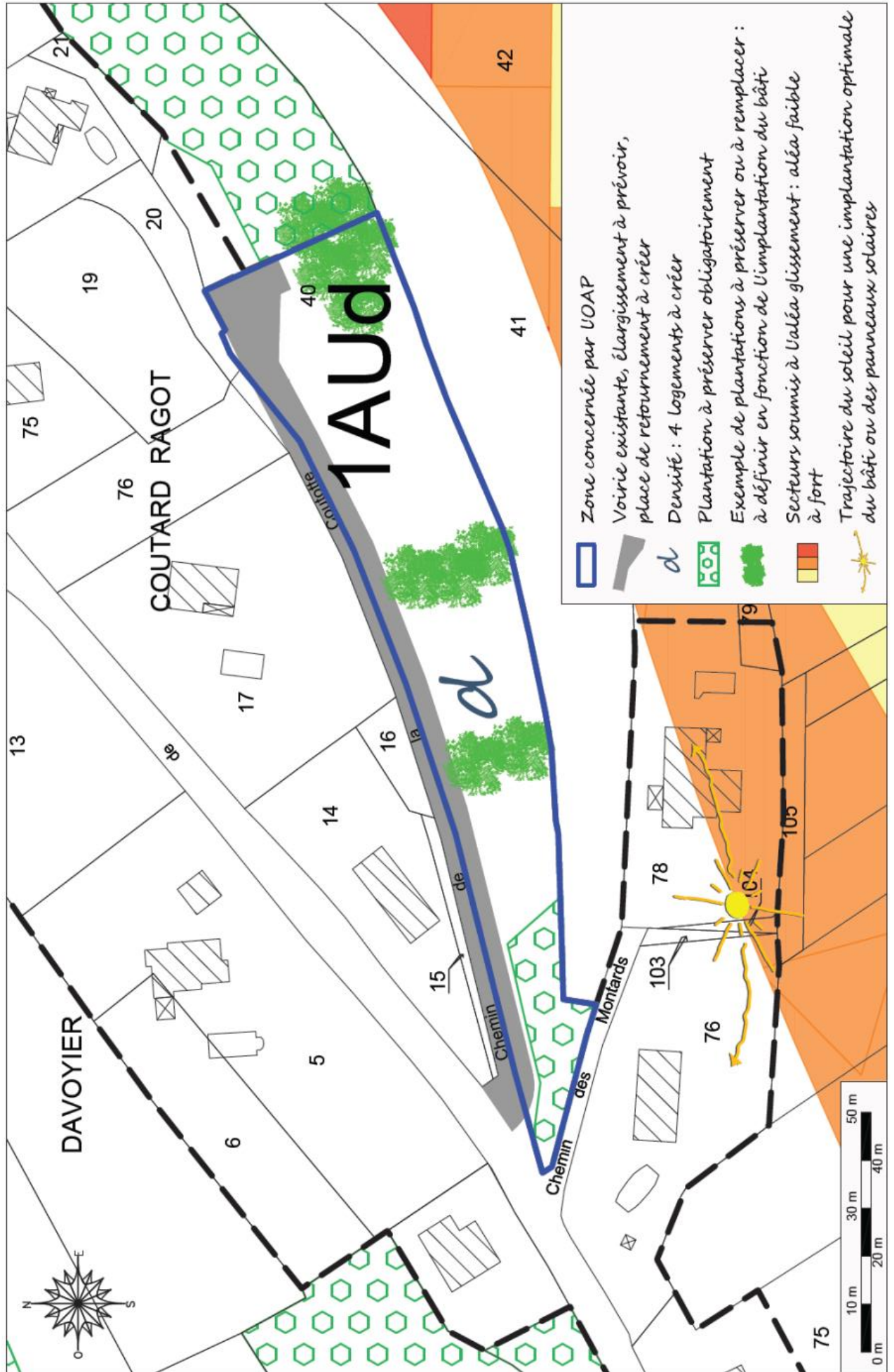
La recherche d'une cohérence urbaine, la nécessité de prendre en compte le développement durable, la nécessité de répondre au SCoT induisent la recherche d'un aménagement cohérent, d'une densification urbaine et d'une mixité sociale et de l'habitat sur ce secteur.

## 3. Principes d'aménagement du secteur.

- Le secteur 1AUd est desservi par les équipements publics de capacité suffisante pour les constructions à implanter dans l'ensemble du secteur : son urbanisation immédiate est donc possible.  
L'urbanisation sera réalisée dans le cadre d'un aménagement cohérent de l'ensemble du secteur. Les constructions seront réalisées dans le cadre d'une opération d'aménagement d'ensemble ou au « coup par coup ».  
Chaque opération ne devra ni compromettre l'urbanisation ultérieure du reste du secteur, ni remettre en cause l'organisation d'ensemble et les principes d'aménagement présentés ci-dessous.
- Les principes d'aménagement du secteur sont définis ci-dessous :
  - L'accès au secteur se fera à partir du chemin de la Coutotte qui pourra être élargi. Une place de retournement sera aménagée à l'extrémité du chemin.  
Les préconisations inscrites dans le document « prescriptions et recommandations techniques pour la collecte et la gestion des déchets ménagers » (*voir pièce 5.2.4 du PLU*) seront prises en compte (les constructeurs et aménageurs contacteront le service Direction Gestion des Déchets du Grand Besançon).
  - La densité brute sur l'ensemble du secteur (comprenant les voiries, espaces publics et équipements) sera de 8 logements par hectare, soit 4 logements à réaliser.
  - Différentes tailles de parcelles seront proposées.
  - Les constructions doivent s'intégrer au site et au paysage (notamment par rapport à leur volume et leur hauteur).  
Un soin particulier sera apporté à l'intégration des constructions dans la pente : elle sera réalisée par encastrement dans le terrain ou en accompagnant la pente (en terrasse ou étagement en cascade) ou en utilisant des pilotis.  
Vu les pentes importantes sur le site, la hauteur des constructions sera limitée à 3 m à l'acrotère ou à l'égout de toiture et à 6 m au faitage par rapport au niveau du chemin de la Coutotte.
  - Vu les pentes importantes sur le site, la réalisation d'une étude spécifique pour définir les caractéristiques du sol et les dispositions constructives à mettre en oeuvre pour assurer la stabilité et la pérennité des constructions est fortement conseillée.
  - L'aménagement doit prévoir des espaces pour les bacs de collecte des ordures ménagères à l'échelle de la parcelle ou de l'opération d'ensemble.

- L'aménagement doit prévoir des espaces pour les stationnements, et notamment des places de stationnement pour accueillir les visiteurs.  
Le stationnement doit être assuré en dehors des voies publiques et des circulations douces.  
Vu la configuration du site, des aires de stationnement collectives sont difficilement réalisables. Chaque logement devra donc réaliser une place de stationnement supplémentaire pour les visiteurs.
  - Les boisements existants sur le secteur seront en partie préservés, au minimum entre chaque parcelle, afin de permettre l'intégration paysagère du secteur et de maintenir la végétation structurante du site. L'objectif est ici l'intégration du bâti dans le site arboré.  
Toutefois, si la végétation est trop haute et trop dense, quelques arbres pourront être supprimés pour éviter qu'ils ne gênent l'ensoleillement des futures constructions ; ils seront remplacés par des essences plus basses locales (arbustes).  
Les plus beaux arbres seront maintenus.
  - Outre le maintien d'une partie des boisements à l'intérieur de la zone, la partie boisée située à l'Ouest, à l'entrée du secteur, sera préservée en totalité. L'objectif est de maintenir le corridor écologique entre les bois à l'Ouest et le vallon à l'Est.  
Pour tenir compte de la petite faune, les clôtures doivent être constituées de haies vives, grilles, grillages ou tous autres dispositifs à claire-voie. Elles ne peuvent pas comporter de murs bahut, leur dimensions et caractéristiques doivent leur permettre de rester transparentes au passage de la petite faune.
  - Les surfaces imperméabilisées doivent être les plus limitées possibles. L'emploi de matériaux perméabilisants est préconisé, notamment pour les places de stationnement.
  - L'aménagement s'inscrit dans une recherche d'efficacité et de sobriété énergétiques. L'implantation des constructions doit préférentiellement se faire par rapport aux vents et au soleil. Elle cherchera notamment à favoriser l'ensoleillement des constructions nouvelles (exposition Sud dominante) et à préserver l'ensoleillement des constructions existantes afin d'assurer une utilisation optimale de la lumière naturelle et de favoriser la mise en œuvre d'un habitat passif.  
Une compacité des volumes est à rechercher ainsi qu'une mobilisation des énergies renouvelables et la mise en œuvre de principes d'isolation.
  - Le réseau d'assainissement sera de type séparatif. L'infiltration des eaux pluviales est privilégiée sauf impossibilité technique. Dans ce cas, les eaux pluviales seront rejetées dans le réseau d'assainissement collectif pluvial après régulation du débit rejeté.
- Le schéma en page suivante illustre les principes d'aménagement du secteur (schéma à titre indicatif et non opposable).

# SCHEMA DE PRINCIPE D'AMENAGEMENT DU SECTEUR 1AUd



#### 4. Exemple d'implantation du bâti (schéma à titre indicatif et non opposable).



## **ANNEXES.**

### ***Illustrations des principes d'aménagement.***

## Illustrations n°1 : exemples de types et formes d'habitat.

### Des réponses en logement variées

Bien souvent, les extensions urbaines n'offrent qu'un seul type de logement : la maison individuelle en accession à la propriété. Or, la population n'est pas homogène et tous ne possèdent pas les mêmes besoins en logements.

La population évolue :

- décohabitation,
- vieillissement,
- familles monoparentales,
- couples sans enfants.

Globalement, la taille des ménages diminue. L'offre en logements doit s'adapter à ces évolutions.

Afin de répondre aux attentes des différentes populations, une certaine mixité urbaine, sociale et architecturale doit être recherchée. Une extension urbaine peut alors associer différents types d'habitats et de formes, notamment :

- les maisons mitoyennes,
- l'habitat groupé,
- les petits immeubles collectifs,
- des logements en location,
- de l'accession à la propriété,...

La mixité du bâti favorise la mixité des populations : diversité des générations, des origines sociales, des cultures. C'est de la diversité que naissent les échanges et la solidarité.



Habitat groupé.



Maisons mitoyennes.



Accession à la propriété.



Logements en location.

Source : CAUE 25



**Habitat intermédiaire.**



**Petits collectifs.**

# Illustrations n°2 : typologies des logements et densité.

## SCÉNARIO /01 DU LOGEMENT INDIVIDUEL

// 6 maisons individuelles libres  
// 14 maisons groupées  
// 24% d'espace vert/public (voirre comprise)



Le scénario 1 combine les morphologies de la maison individuelle libre et de la maison groupée. Les morphologies du logement intermédiaire et du petit collectif ne sont pas mobilisées au sein de ce scénario. Des cheminements doux assurent la liaison entre la voirie principale et le Nord de l'îlot.



## Les typologies de logements

Une des clés permettant de composer une opération de développement urbain dense atteignant le critère de **20 logements par hectare**, consiste à proposer une typologie diversifiée de logements adaptée aux aspirations de chacun. La mixité des formes d'habitat passe par la combinaison de la maison individuelle libre, de la maison groupée, du logement intermédiaire et du petit collectif.



**Maison individuelle libre (parcelle de 600 m²) :**

Figure de proue d'opérations d'extensions urbaines investissant la périphérie de nos bourgs et villes, la maison individuelle est un équipement idéal de logement pour une majorité de français. Si l'offre n'est donc pas ici de révoquer ce produit, il convient de le mêler à d'autres morphologies pour compenser son appétit d'espace.



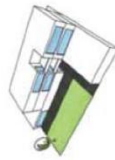
**Maison individuelle groupée (parcelle de 288 m²) :**

Fort du principe selon lequel une des premières solutions pour mettre en œuvre la densité est de favoriser une certaine proximité du bâti ; la maison individuelle groupée permet de réduire la superficie des terrains d'assiette et de préserver l'existence d'espaces privés, en travaillant sur les mitoyennetés et l'intimité.



**Petit collectif (parcelle de 690 m² pour 5 logements) :**

Morphologie urbaine participant à la représentation collective de la centralité, le petit collectif (en R+1 ou R+2) rassemble en une même entité bâtie un ensemble de logements distribués à partir de parties communes. Occupant les espaces extérieurs privés systématiques, la morphologie du petit collectif optimise l'utilisation de la parcelle en permettant d'obtenir des densités particulières élevées.



**Logement intermédiaire (parcelle de 480 m² pour 2 logements) :**

Morphologie très appréciée Outre-Rhin, le logement intermédiaire permet de concilier gestion économique et appropriation de l'espace. Les caractéristiques « officielles » de cette typologie de logement, intermédiaire entre logement individuel et collectif, relèvent de la présence de mitoyennetés verticales, d'accès individualisés, d'un espace extérieur privatif en relation avec l'intérieur du logement. En redéveloppement depuis le début des années 2000, cette morphologie répond particulièrement à la demande des jeunes ménages, des familles monoparentales, des retraités et des personnes âgées.



A partir du cas fictif d'un hectare à aménager, la combinaison des morphologies préalablement décrites a conduit à dessiner trois propositions de quartiers répondant toutes au critère initial d'une densité brute de 20 logements par hectare. Chaque scénario intègre une emprise conséquente d'espace public et un maillage de circulation identique suivant les logiques Est-Ouest et Nord-Sud.

## SCÉNARIO MIXTE /03 PETIT COLLECTIF

- // 5 maisons individuelles libres
- // 10 maisons groupées
- // petit collectif de 5 logements
- // 35 % d'espace vert/public (voirie comprise)



Autour d'un espace vert et de loisirs de taille assez importante, localisé en position centrale de l'ilot, ce scénario, se compose d'un petit collectif de 5 logements, de 10 maisons groupées et de 5 maisons individuelles libres en alignement le long d'une voirie traversante Est-Ouest. Un cheminement doux, parallèle à l'axe principal de voirie assuré, en complément des deux liaisons vers le Nord, le maillage de circulation au sein de l'ilot. La présence du petit collectif s'accompagne de la composition d'un espace public paysagé dégageant des vues et offrant plusieurs usages possibles (aire de jeux, ...).



## SCÉNARIO MIXTE /02 LOGEMENT INTERMÉDIAIRE

- // 5 maisons individuelles libres
- // 7 maisons groupées
- // 8 logements intermédiaires
- // 35 % d'espace vert/public (voirie comprise)



Ce scénario reprend l'alignement de maisons individuelles libres positionnées au Sud de l'ilot, le long de la voirie. Le scénario intègre, sur l'espace restant, 4 plots de logements intermédiaires et 7 maisons groupées. Des cheminements doux assurent la liaison avec le Nord de l'ilot.



Les fiches ci-dessus sont réalisées par l'EPF de Bretagne (« Habitat rural : 3 exemples d'urbanisation économe en foncier ») et décrivent la typologie de différentes formes d'habitat en précisant pour chacune d'entre elles la superficie de foncier nécessaire. Elles proposent 3 scénarios résultant de l'assemblage des différentes morphologies entre elles (densité : 20 lgts / ha). L'objectif est de démontrer que la densité ne doit pas être envisagée comme une contrainte, mais comme un levier à saisir afin de mettre en œuvre des projets d'urbanisme durables, économes en ressource foncière.

## Illustrations n°3 : exemples d'espaces de stationnement.

### Organisation des stationnements

Les stationnements doivent être pensés dès le plan de composition et apporter de la qualité aux aménagements.

Ils seront traités de manière globale qu'ils soient individuels ou collectifs.

Afin d'éviter l'encombrement de l'espace public, on prévoira des places pour le stationnement occasionnel.



Le stationnement peut être latéral à la rue. Un traitement paysager permettra de réduire son impact.



Les garages alignés le long de la rue structurent le front bâti.



Le regroupement des garages permet de minimiser les nuisances liées à la circulation dans le reste du quartier.

Source : CAUE 25

## Illustrations n°4 : exemples d'insertion du mobilier et des équipements techniques.

### Un choix réfléchi en termes de mobilier urbain

Le mobilier urbain (luminaires, bancs, poubelles, jeux pour enfants...) ainsi que les éléments techniques (transformateurs, coffrets, ...) doivent être intégrés aux aménagements.

#### - Éclairage

L'éclairage permet de sécuriser le quartier et participe à créer une ambiance agréable le soir. On n'éclairera donc pas de la même manière des rues passantes et des sentiers ou des places.

#### - Blocs techniques

Les coffrets techniques sont des éléments qui peuvent polluer visuellement un aménagement. Il peut être intéressant de chercher un moyen de les intégrer dans les clôtures, les murets ou autres petits édifices.

#### - Boîtes aux lettres

Les boîtes aux lettres pourront être regroupées afin d'optimiser le circuit du facteur et de favoriser les rencontres dans le quartier. On proposera un même modèle pour le lotissement.

#### - Collecte des ordures

Prévoir dans le quartier des points d'apport volontaire ou regrouper les points de collecte pour limiter la circulation des engins d'enlèvement des ordures.



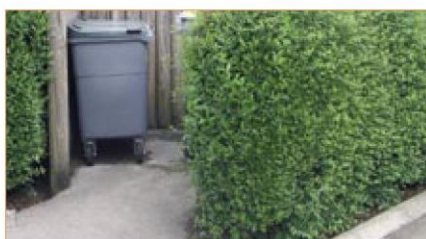
Pour les luminaires, des formes sobres, des couleurs neutres.



L'intégration des coffrets dans un petit muret construit à l'identique sur l'ensemble de l'opération permet d'en réduire l'impact.



Boîtes aux lettres et coffrets de réseaux peuvent être intégrés aux murets ou à des éléments de clôture.

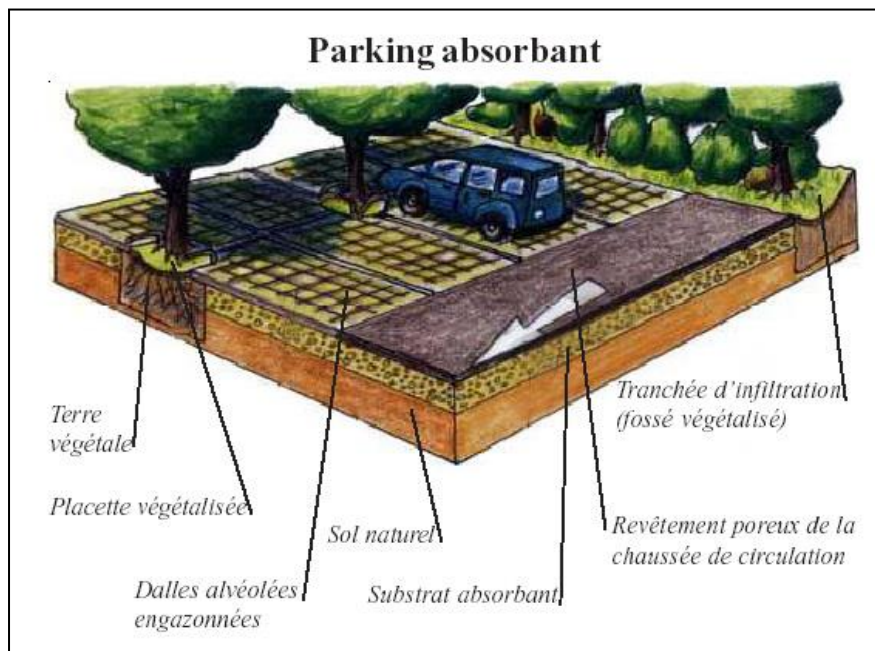


Un emplacement aménagé permet de regrouper les bacs à ordures.

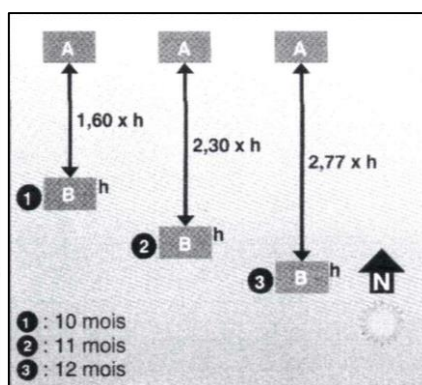
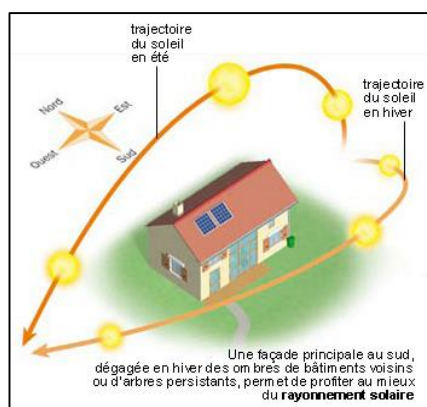


Source : CAUE 25

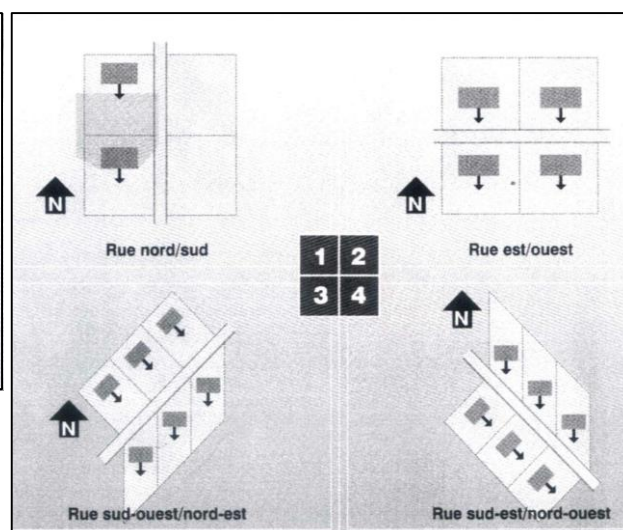
## Illustrations n°5 : stationnements limitation de l'imperméabilisation.



## Illustrations n°6 : implantation du bâti et ensoleillement.



Distances entre bâtiments à respecter suivant le nombre de mois d'ensoleillement souhaité.



Disposition des parcelles suivant le maillage des rues.