



Commune de Vaire

Code INSEE : 25575

# PLAN LOCAL D'URBANISME SECTEUR VAIRE - ARCIER

---

*Orientations d'Aménagement et de  
Programmation*

Approbation du PLU .....18 décembre 2017  
Mise à jour n°1 .....28 juin 2019  
Mise à jour n°2 .....20 juin 2024

Département du Doubs

COMMUNE DE

VAIRE

# PLAN LOCAL D'URBANISME

sur le territoire de l'ancienne commune de VAIRE-ARCIER

## 3. ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION

*Pièce n° 3*

Arrêté par délibération du Conseil Municipal  
le 14 décembre 2016

Approuvé par délibération du Conseil Communautaire  
le 18 décembre 2017

**INITIATIVE Aménagement et Développement**

Adresse : 4, passage Jules Didier 70000 VESOUL - Fax : 03.84.75.31.69.

Tél : 03. 84. 75. 46. 47 - email : initiativead@orange.fr

Tél : 03. 81. 83. 53. 29 - email : initiativead25@orange.fr



*initiative*

REVISIONS, MODIFICATIONS ET MISES A JOUR

Mise à jour le 28 juin 2019

*Vu pour être annexé à la délibération du Conseil  
Communautaire du 18/12/2017 approuvant le P.L.U.*

*Le Président*

## SOMMAIRE

<b>Avant-propos.</b>	<b>2</b>
<b>Orientations d'aménagement et de programmation des zones à urbaniser à vocation d'habitat (zone 1AU).</b>	<b>3</b>
1. Programmation de l'assainissement et échancier des ouvertures à l'urbanisation des zones 1AU.	3
2. Orientations d'aménagement et de programmation pour la zone 1AU <sub>1</sub> .	4
2.1. Localisation de la zone et intérêt de la zone.	4
2.2. Vocation de la zone.	4
2.3. Principes d'aménagement de la zone.	4
3. Orientations d'aménagement et de programmation pour la zone 1AU <sub>2</sub> .	8
3.1. Localisation de la zone et intérêt de la zone.	8
3.2. Vocation de la zone.	8
3.3. Principes d'aménagement de la zone.	8
<b>Orientations d'aménagement et de programmation de la zone urbaine à vocation d'habitat (zone Ud).</b>	<b>11</b>
1. Localisation de la zone.	11
2. Vocation de la zone.	11
3. Principes d'aménagement de la zone.	11
<b>ANNEXES.</b>	<b>14</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 de programmation de l'assainissement et d'aménagements :

- des **2 zones à urbaniser à vocation principale d'habitat « 1AU<sub>1</sub> » et « 1AU<sub>2</sub> ».**

Elle décrit également les principes d'aménagement **pour la zone Ud.**

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

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

# **ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION DES ZONES A URBANISER A VOCATION D'HABITAT (zone 1AU).**

## **1. Programmation de l'assainissement et échéancier des ouvertures à l'urbanisation des zones 1AU.**

Les secteurs 1AU<sub>1</sub> et 1AU<sub>2</sub>, possèdent des réseaux d'assainissement en périphérie immédiate de capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter. Cependant les capacités de traitement des effluents domestiques ne sont pas suffisantes actuellement sur la commune. Les constructions seront autorisées suivant la programmation des équipements de traitements des effluents domestiques suivante :

- **Etudes et travaux sur le réseau existant afin de réduire les eaux claires et les eaux parasites et de réaliser un réseau séparatif dans l'ensemble du village : études terminées courant 2016, travaux réalisés pour partie en 2016 (rue du centre). L'échéancier sera réétudié en fonction des subventions liées à la création de la commune nouvelle.**
  
- **Etudes et travaux d'augmentation de la capacité des dispositifs de traitement :**
  - . **Etude en cours en concertation avec le SYTTEAU.**
  - . **Travaux sur la station existante, création d'une nouvelle station ou réalisation d'un nouveau branchement vers Port Douvot pour le territoire de Vaire-Arcier sachant que la commune de Vaire-le-Petit adhèrait déjà à ce syndicat. La commune nouvelle y adhère également.. Travaux souhaités en 2017.**

**Soit des ouvertures des zones 1AU<sub>1</sub> et 1AU<sub>2</sub> possibles après 2017 au minimum.**

Ces ouvertures à l'urbanisation suivront également l'échéancier prévisionnel suivant afin d'étaler la production de logements conformément au SCOT et aux capacités des équipements publics et scolaires :

- . **ouverture de la zone 1AU<sub>1</sub> en deux phases ;**
- . **ouverture de la zone 1AU<sub>2</sub> après urbanisation d'au moins 1/3 de la zone 1AU<sub>1</sub>.**

## **2. Orientations d'aménagement et de programmation pour la zone 1AU1.**

### **2.1. Localisation de la zone et intérêt de la zone.**

La zone 1AU<sub>1</sub> se situe au Sud du village dans le prolongement du village ancien et afin de créer une nouvelle liaison entre le centre scolaire et la rue du Mont-Boillon et la zone 1AU<sub>2</sub> (cf. orientation du PADD).

Elle a été définie afin de prolonger l'urbanisation existante du village dans le cadre d'un aménagement cohérent. Elle reprend globalement la zone 2NA du POS (partie de la zone non ouverte à l'urbanisation actuellement).

Elle bénéficie d'une bonne exposition au soleil et n'est pas concernée par des risques d'inondation.

Elle couvre 2,2 ha et correspond à un espace agricole et de jardins avec présence d'un verger au Nord de la zone. A noter : la surface réellement constructible sera de 1,95 ha en raison de l'obligation de préserver ce verger.

### **2.2. Vocation de la zone.**

La vocation principale de cette zone est l'habitat qui pourra prendre différentes formes : logements collectifs et ou locatifs, accessions à la propriété, habitations individuelles, habitations individuelles groupées... Les services et équipements publics ou d'intérêt collectif, les activités économiques sont également admis dans la mesure où ils restent compatibles avec la proximité des habitations. De même le verger existant en bordure de zone sera préservé et non constructible.

### **2.3. Principes d'aménagement de la zone.**

Cette zone doit s'urbaniser dans le cadre d'un aménagement cohérent de l'ensemble de la zone et suivant la programmation de l'assainissement et de l'échéancier.

L'urbanisation sera ainsi réalisée dans le cadre d'un aménagement cohérent de l'ensemble du secteur avec une urbanisation par phases. La parcelle de verger pourra cependant être exclue de l'opération si le propriétaire ne souhaite pas être intégré à l'opération globale afin de préserver cette parcelle.

Deux phases minimum seront obligatoires avec un permis d'aménager unique possible. L'objectif est de répartir la production de logements sur deux opérations d'environ 10 à 12 logements chacune pour aboutir à la production minimale de 22 logements sur les 10 prochaines années ou sur la durée du SCOT au maximum.

Les schémas ci-après (donnés à titre indicatif et non opposable) illustrent les principes d'aménagement du secteur. Le plan de composition et d'urbanisation doit intégrer les principes suivants qui eux sont opposables :

- L'accès au secteur se fera à partir de rue de l'école et de la rue du Mont-Boillon afin de créer une liaison routière à l'intérieur de la zone qui aboutira au centre du village.

- Une voirie nouvelle desservant les parcelles du secteur sera ainsi créée.

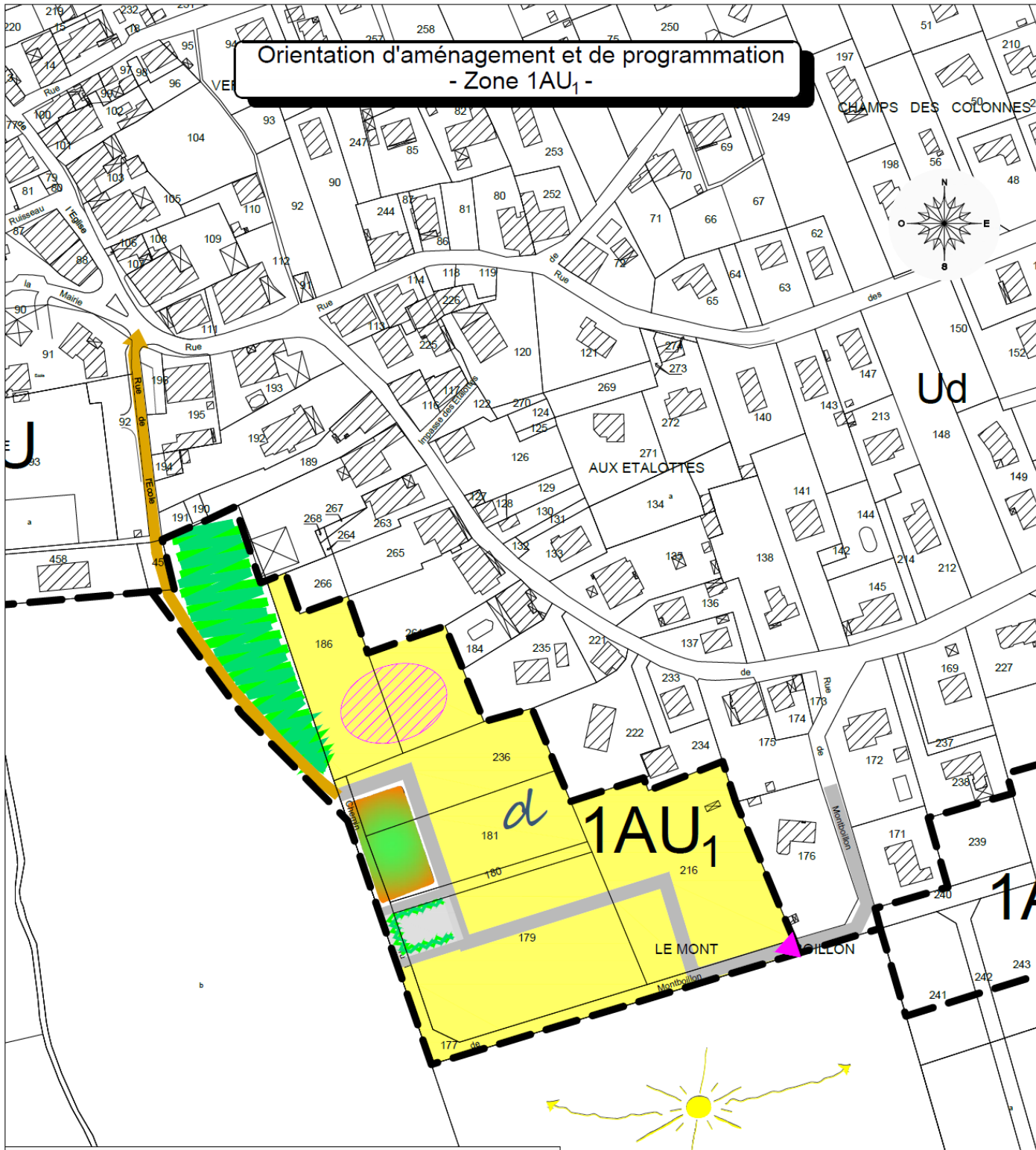
L'emprise de cette voie comprend au moins un espace réservé aux déplacements piétons. Une placette avec un espace de stationnement commun et un espace de jeux sont à prévoir sur la zone. L'aire de jeux sera adaptée en fonction des besoins liés au développement de la commune et de l'étude cœur de village en cours avec l'Audab. Les 2 espaces seront de préférence positionnés à proximité l'un de l'autre pour créer un espace de vie dans ce futur quartier du village.

L'ensemble des espaces communs comprenant l'accès au secteur, la voirie interne, la placette et l'aire de jeux représentent environ 25% de la surface brute constructible, **soit une surface nette restant à urbaniser de 1,5 ha.**

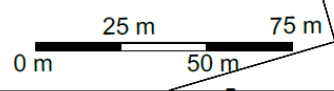
- La parcelle de verger située au nord de la zone et en bordure de la future voie d'accès à la zone sera préservée en zone de verger ou de jardins par le propriétaire ou dans le cadre de l'aménagement global.
- Une liaison vers les espaces agricoles sera à prévoir dans le cadre de l'opération globale. Elle pourra être en lien avec la rue du Mont-Boillon ou en lien avec le chemin communal cadastré.
- La densité nette minimale (hors verger, voiries, espaces publics et équipements) sur le secteur (hors verger) sera de l'ordre de 15 logements par hectare, avec l'obligation de prévoir un espace de logements collectifs (constructions mitoyennes ou sur 2 étages par exemple). Le secteur accueillera également d'autres typologies de l'habitat (individuelle, groupée ...).
- Différentes tailles de parcelles seront obligatoirement 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 impossibilité technique. Dans ce cas, les eaux pluviales seront rejetées dans le réseau d'assainissement collectif pluvial après régulation du débit rejeté.

A noter : 2 schémas d'illustration de ces orientations sont joints ci-dessous. Leur différence réside dans l'aménagement de la voirie reliant la zone à l'espace scolaire. En effet, sans être définie actuellement, la voirie pourra être en sens unique avec priorité piétonne ou en double sens en fonction du programme qui sera arrêté et de l'évolution du village.

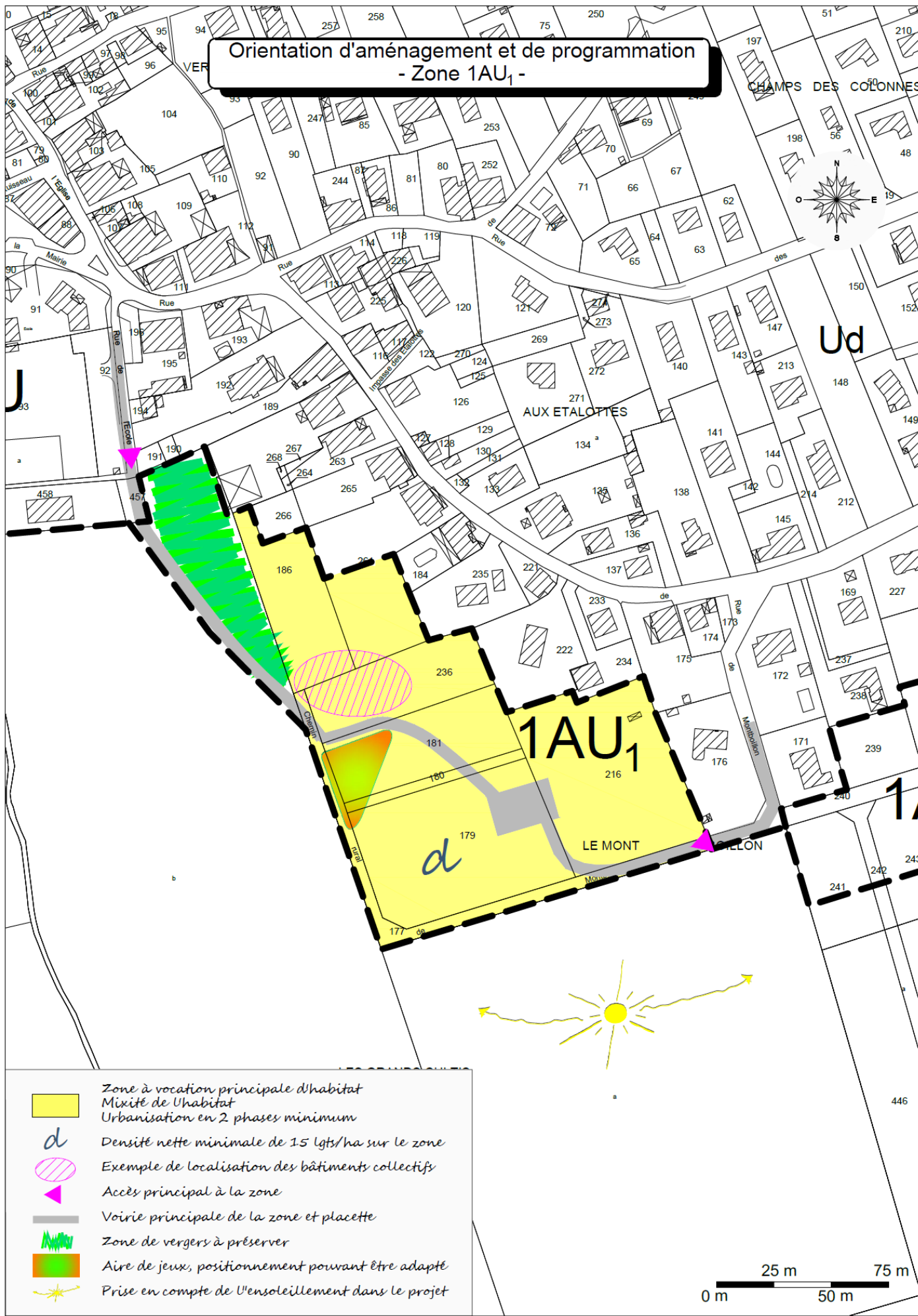
# Orientation d'aménagement et de programmation - Zone 1AU<sub>1</sub> -



- Zone à vocation principale d'habitat  
Mixité de l'habitat  
Urbanisation en 2 phases minimum
- d Densité nette minimale de 15 lgts/ha sur le zone
- Exemple de localisation des bâtiments collectifs
- Accès principal à la zone
- Voirie principale de la zone (principe)
- Voirie sens unique, liaison piétonne à sécuriser
- Zone de vergers à préserver
- Aire de jeux, positionnement pouvant être adapté
- Parking collectif, positionnement pouvant être adapté
- Prise en compte de l'ensoleillement dans le projet



# Orientation d'aménagement et de programmation - Zone 1AU<sub>1</sub> -



- Zone à vocation principale d'habitat  
Mixité de l'habitat  
Urbanisation en 2 phases minimum
- d Densité nette minimale de 15 lgts/ha sur la zone
- Exemple de localisation des bâtiments collectifs
- Accès principal à la zone
- Voirie principale de la zone et placette
- Zone de vergers à préserver
- Aire de jeux, positionnement pouvant être adapté
- Prise en compte de l'ensoleillement dans le projet

### **3. Orientations d'aménagement et de programmation pour la zone 1AU<sub>2</sub>.**

#### **3.1. Localisation de la zone et intérêt de la zone.**

La zone 1AU<sub>2</sub> se situe au Sud du village, dans le prolongement du développement récent du village en lien avec le lotissement privé récemment construit.

Il a été défini afin de prolonger l'urbanisation existante du village dans le cadre d'un aménagement cohérent. Il permet une poursuite de l'urbanisation de la zone 2NA du POS dont l'aménagement se réalise par opérations successives.

Elle bénéficie d'une exposition correcte au soleil. Les limites de la zone 2NA du POS ont été réduites pour prendre en compte le SCOT et l'optimisation de l'ensoleillement.

Elle couvre 0,85 ha et correspond à un espace agricole.

#### **3.2. Vocation de la zone.**

La vocation principale de cette zone est l'habitat qui pourra prendre différentes formes : logements locatifs, accessions à la propriété, habitations individuelles, habitations individuelles groupées... Les services et équipements publics ou d'intérêt collectif, les activités économiques sont également admis dans la mesure où ils restent compatibles avec la proximité des habitations.

#### **3.3. Principes d'aménagement de la zone.**

Cette zone doit s'urbaniser dans le cadre d'un aménagement cohérent de l'ensemble de la zone et suivant la programmation de l'assainissement.

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 obligatoirement.

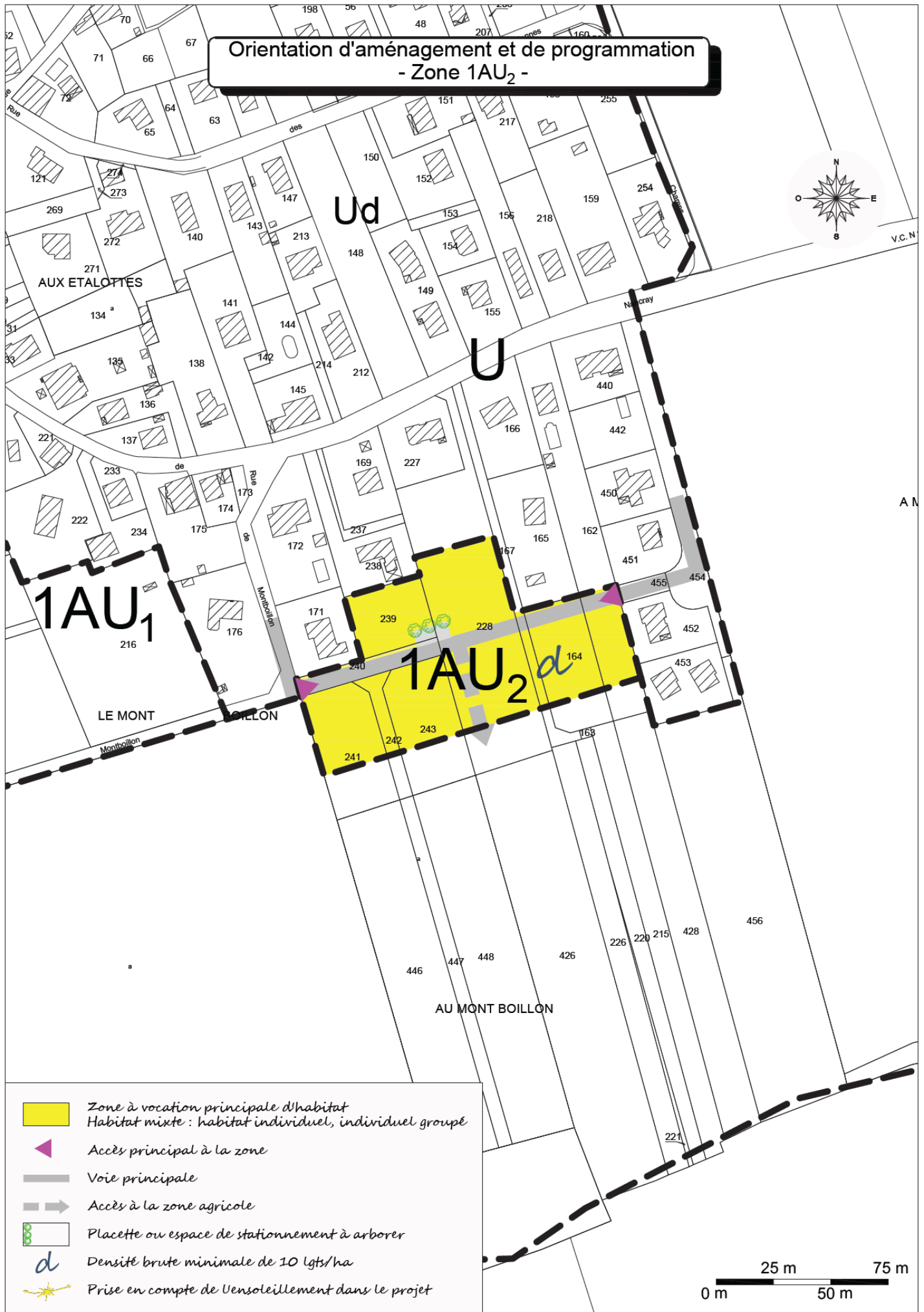
Le schéma ci-après (donné à titre indicatif et non opposable) illustre les principes d'aménagement du secteur. Le plan de composition et d'urbanisation doit intégrer les principes suivants :

- L'accès au secteur se fera à partir de l'impasse du lotissement privé (appelé ici lotissement du Mont-Boillon) et de la rue du Mont-Boillon afin de créer une liaison routière à l'intérieur de la zone.
- Une voirie nouvelle desservant les parcelles du secteur sera ainsi créée.  
L'emprise de cette voie comprend au moins un espace réservé aux déplacements piétons.  
Une placette ou un espace de stationnement commun est à prévoir sur la zone.
- Une liaison vers les espaces agricoles sera à prévoir dans le cadre de l'opération globale.
- La densité brute minimale sur l'ensemble du secteur (comprenant les voiries, espaces publics et équipements) sera de l'ordre de 10 logements par hectare, avec un minimum de 8 logements à réaliser sur la zone.
- Ce secteur accueillera de l'habitat qui pourra présenter différentes typologies.
- Différentes tailles de parcelles seront obligatoirement 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 impossibilité technique. Dans ce cas, les eaux pluviales seront rejetées dans le réseau d'assainissement collectif pluvial après régulation du débit rejeté.

A noter : une proposition d'aménagement plus spécifique a été réalisée dans le cadre des études du PLU par un géomètre. Elle pourra servir également d'illustration des principes à respecter.

# Orientation d'aménagement et de programmation - Zone 1AU<sub>2</sub> -



- Zone à vocation principale d'habitat  
Habitat mixte : habitat individuel, individuel groupé
- Accès principal à la zone
- Voie principale
- Accès à la zone agricole
- Placette ou espace de stationnement à arborer
- d Densité brute minimale de 10 lgts/ha
- Prise en compte de l'ensoleillement dans le projet

# ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION DE LA ZONE URBAINE A VOCATION D'HABITAT (zone Ud).

## **1. Localisation de la zone.**

Cette zone a été délimitée au sein du village en lien avec la rue des colonnes et la rue de Nancray. Elle correspond à un secteur de dents creuses pouvant être urbanisé avec une certaine densité et créer une liaison au minimum piétonne entre les 2 rues précitées.

Elle couvre 0.3 ha et correspond à un petit espace agricole.

## **2. Vocation de la zone.**

La vocation principale de cette zone est l'habitat.

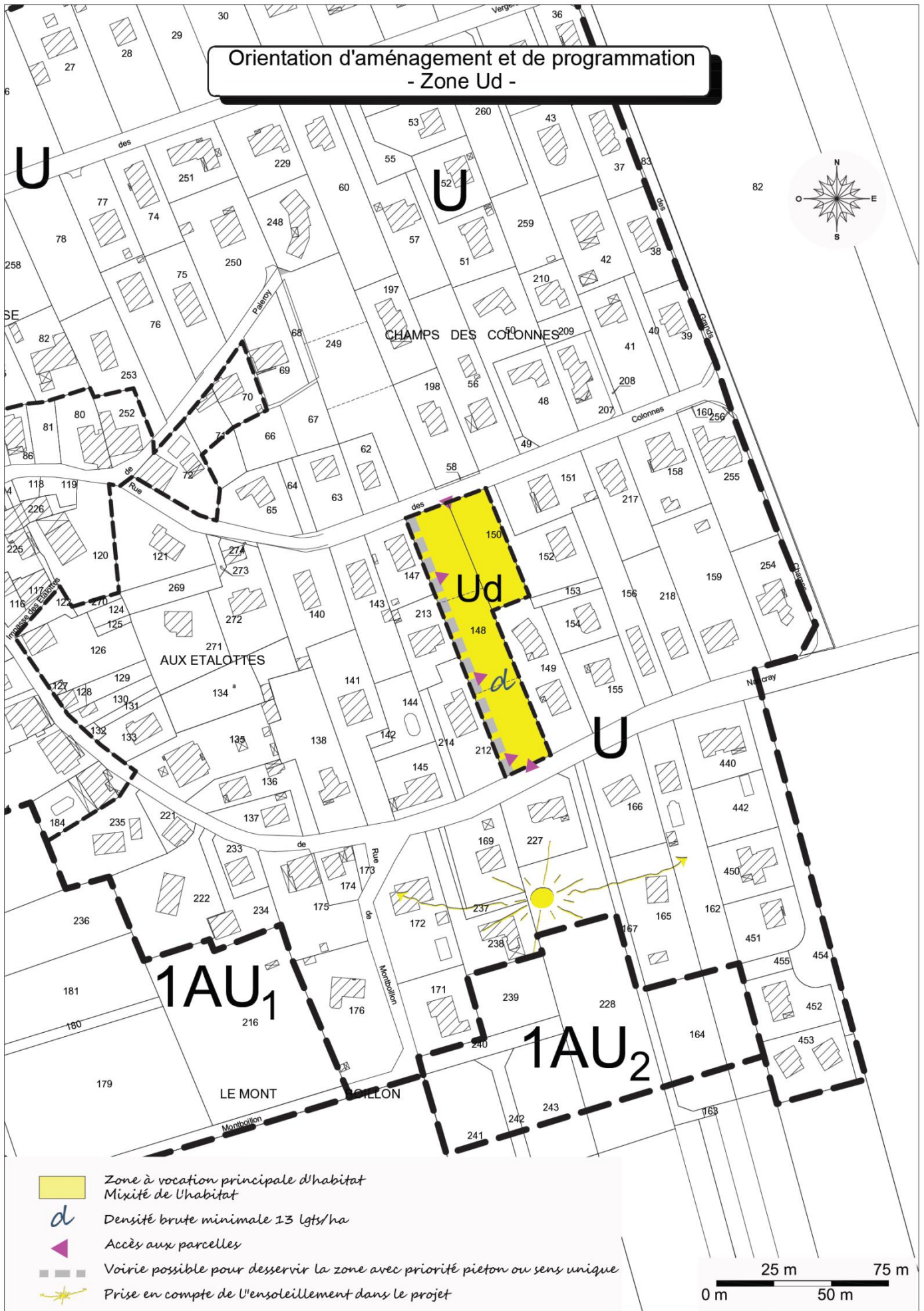
Les services et équipements publics ou d'intérêt collectif, les autres activités économiques sont également admis dans la mesure où ils restent compatibles avec la proximité des habitations.

## **3. Principes d'aménagement de la zone.**

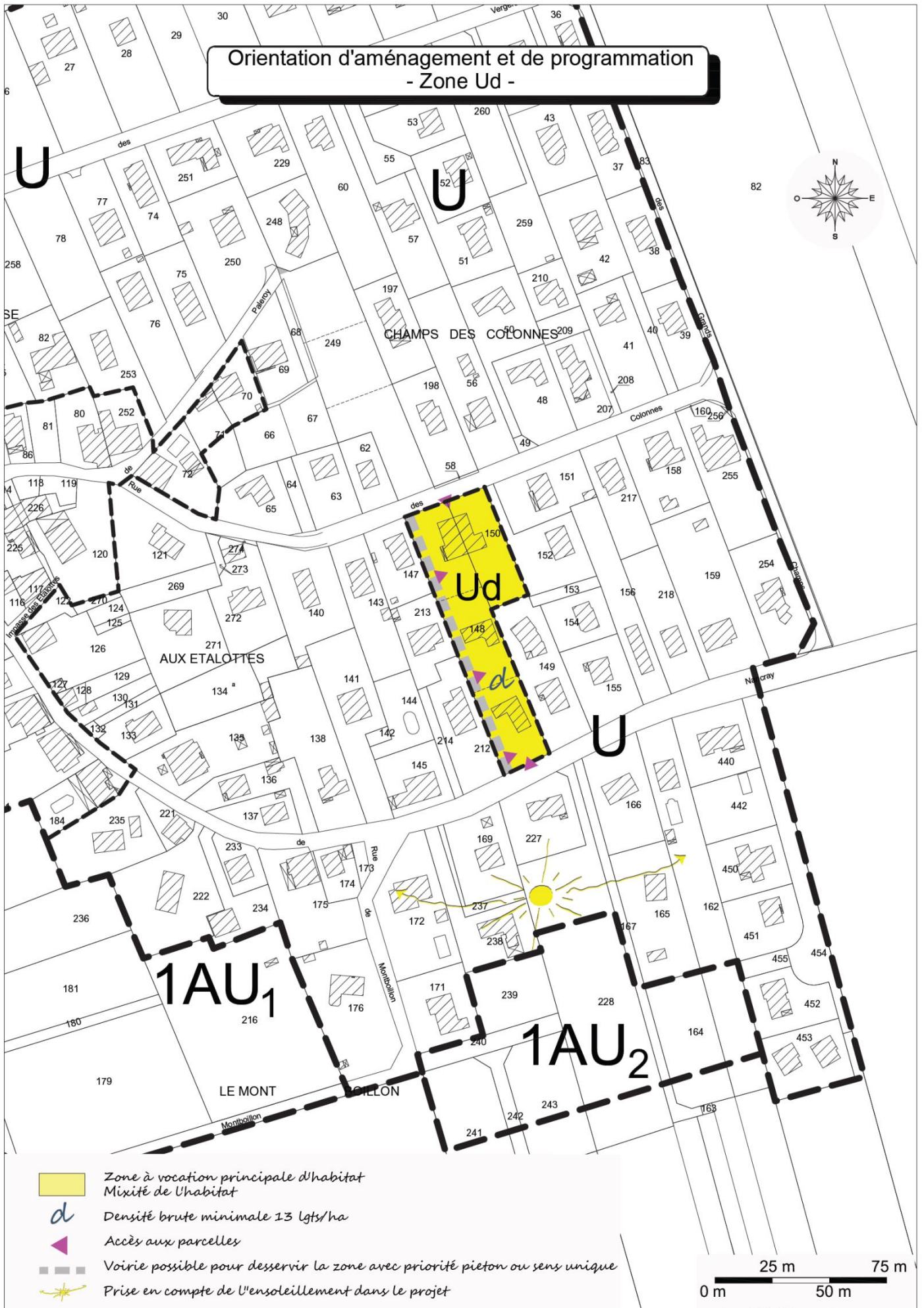
- Cette zone doit s'urbaniser dans le cadre d'un aménagement cohérent de l'ensemble de la zone. Elle est desservie par les équipements publics de capacité suffisante pour les constructions à planter dans l'ensemble de la zone : son urbanisation immédiate est donc possible.
- L'urbanisation de la zone pourra être réalisée au coup par coup ou sous forme d'opération d'ensemble. Les différentes constructions ne devront cependant ni compromettre l'urbanisation ultérieure du reste de la zone, ni remettre en cause l'organisation d'ensemble et les principes d'aménagement présentés ci-dessous. Le schéma ci-après (donné à titre indicatif et non opposable) illustre les principes d'aménagement du secteur.
- Le plan de composition et d'urbanisation doit intégrer les principes suivants :
  - La zone sera desservie à partir de la rue des colonnes et de la rue de Nancray,
  - Une liaison piétonne pourra être mise en place sur la zone entre les deux rues du village (elle pourra être circulée par les voitures suivant l'aménagement de la zone). Un espace de stationnement commun pourrait être proposé au coeur ou en périphérie de la zone.
  - L'orientation des façades ou l'implantation des bâtiments principaux favorisera la prise en compte de l'ensoleillement et/ou créera une organisation cohérente et harmonieuse de l'aménagement urbain.
  - Une densité urbaine sera obligatoire avec au minimum la construction de 4 logements sur cette zone.

Les cartes suivantes illustrent les principes d'aménagement avec pour la seconde des exemples d'implantation des constructions pour information.

## Orientation d'aménagement et de programmation - Zone Ud -



## Orientation d'aménagement et de programmation - Zone Ud -



## **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 (voirie comprise)



© Anne, Les Yboulles

### 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 demeure également l'idéal de logement pour une majorité de français. Si l'idée 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 privatifs, en travaillant sur les mitoyennetés et l'intimité.



**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 rétroplanning 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.



**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 privatifs systématiques, la morphologie du petit collectif optimise l'utilisation de la parcelle en permettant d'obtenir des densités particulièrement élevées.

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.



© Anne, Les Yboulles

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.



## SCÉNARIO MIXTE LOGEMENT INTERMÉDIAIRE /02

- // 5 maisons individuelles libres
- // 7 maisons groupées
- // 8 logements intermédiaires
- // 33 % d'espace vert/public (voirie comprise)



Ce scénario reprend l'alignement de maisons individuelles libres positionnées au Sud de l'îlot, 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'îlot.



## SCÉNARIO MIXTE PETIT COLLECTIF /03

- // 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'îlot, 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 assure, en complément des deux liaisons vers le Nord, le maillage de circulation au sein de l'îlot. 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 ...).



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.

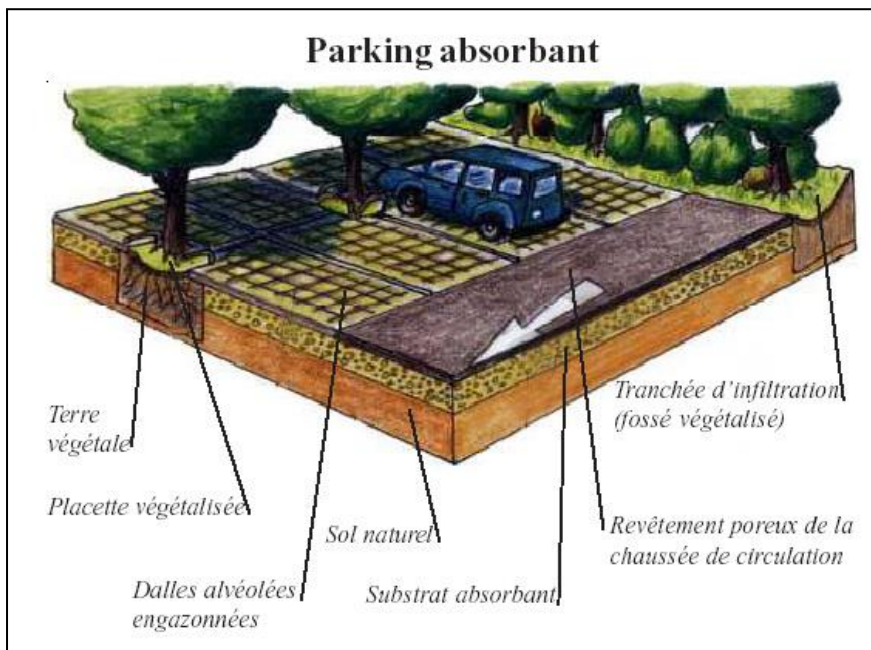


Un emplacement aménagé permet de regrouper les bacs à ordures.

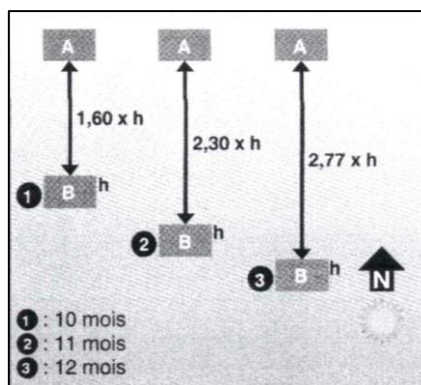
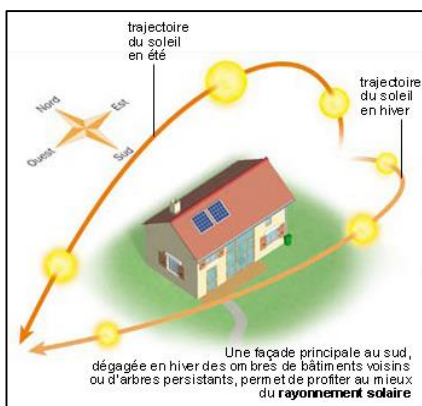


Source : CAUE 25

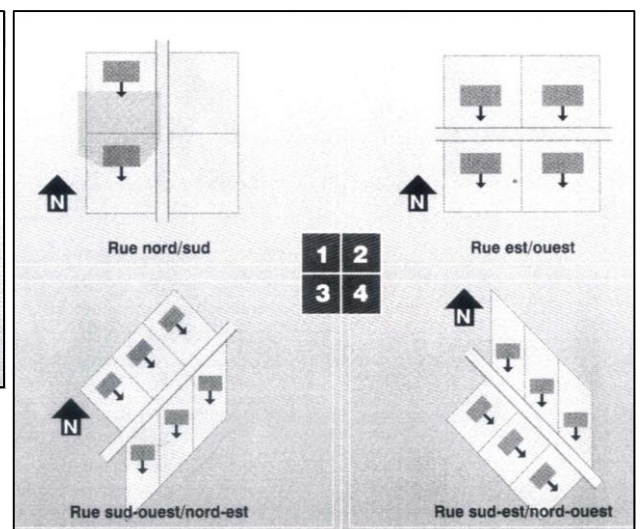
## Illustrations n°5 : stationnements limitation de l'imperméabilisation.



## 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.