



Commune de Assérac

Département de la Loire-Atlantique

Elaboration du Plan Local d'Urbanisme
valant révision du Plan d'Occupation des Sols

Orientations d'aménagement et de programmation

A+B
Urbanisme
&
Environnement

Route du Temple - Bel Air
44 270 SAINT MÈME-LE-TENU
Tél : 02-40-78-56-65

Orientations d'aménagement et de programmation

Sommaire

	Pages
<i>Rappel réglementaire</i>	3
<i>Avertissement</i>	4
I. Orientations d'aménagement et de programmation générales (cadre général des objectifs)	5
II. Orientations d'aménagement et de programmation relatives à des secteurs à enjeux urbains (OA1 à OA8)	20

Rappel réglementaire

Dans le respect des orientations définies par le projet d'aménagement et de développement durables, les orientations d'aménagement et de programmation comprennent des dispositions portant sur **l'aménagement, l'habitat, les transports et les déplacements**.

1. En ce qui concerne l'aménagement, les orientations peuvent définir les actions et opérations nécessaires pour mettre en valeur l'environnement, les paysages, les entrées de villes et le patrimoine, lutter contre l'insalubrité, permettre le renouvellement urbain et assurer le développement de la commune.

Elles peuvent comporter un échéancier prévisionnel de l'ouverture à l'urbanisation des zones à urbaniser et de la réalisation des équipements correspondants.

Elles peuvent porter sur des quartiers ou des secteurs à mettre en valeur, réhabiliter, restructurer ou aménager.

Elles peuvent prendre la forme de schémas d'aménagement et préciser les principales caractéristiques des voies et espaces publics.

2. En ce qui concerne l'habitat, elles définissent les objectifs et les principes d'une politique visant à répondre aux besoins en logements et en hébergements, à favoriser le renouvellement urbain et la mixité sociale et à améliorer l'accessibilité du cadre bâti aux personnes handicapées en assurant entre les communes et entre les quartiers d'une même commune une répartition équilibrée et diversifiée de l'offre de logements.

Elles tiennent lieu du programme local de l'habitat défini par les articles L. 302-1 à L. 302-4 du code de la construction et de l'habitation.

3. En ce qui concerne les transports et les déplacements, elles définissent l'organisation des transports de personnes et de marchandises, de la circulation et du stationnement.

Les travaux ou opérations doivent être compatibles avec les orientations d'aménagement mentionnées et avec leurs documents graphiques.

Avertissement

NOTA.

Seules font office d'orientations d'aménagement avec lesquelles devront être compatibles tous travaux ou les opérations :

- les dispositions accompagnées du sigle **OA**
- les dispositions précisées en partie **II** précisant les orientations d'aménagement et de programmation relative aux secteurs à enjeux urbains.

Les autres dispositions font office de recommandations.

I. Dispositions générales des orientations d'aménagement et de programmation

Orientations d'aménagement et de programmation

Orientations relatives à l'aménagement

Rappel réglementaire :

En ce qui concerne l'aménagement, les orientations peuvent définir les actions et opérations nécessaires pour mettre en valeur l'environnement, les paysages, les entrées de villes et le patrimoine, lutter contre l'insalubrité, permettre le renouvellement urbain et assurer le développement de la commune.

Elles peuvent comporter un échéancier prévisionnel de l'ouverture à l'urbanisation des zones à urbaniser et de la réalisation des équipements correspondants.

Elles peuvent porter sur des quartiers ou des secteurs à mettre en valeur, réhabiliter, restructurer ou aménager.

Elles peuvent prendre la forme de schémas d'aménagement et préciser les principales caractéristiques des voies et espaces publics.

Orientations relatives à l'aménagement

Actions et opérations nécessaires pour mettre en valeur l'environnement

Préserver et savoir valoriser la variété des milieux littoraux, forestiers, naturels et agricoles

- Favoriser un tourisme "vert" qui valorise l'environnement de Assérac, sous réserve que son développement soit suffisamment canalisé et encadré pour respecter la sensibilité et la singularité de la faune et de la flore locales, dont certaines espèces présentes sur Assérac peuvent être sensibles au dérangement lié à une forte fréquentation touristique :
 - ◇ Poursuivre la valorisation touristique du territoire à travers la mise en place de cheminements de randonnée en complément des circuits existants ;
 - ◇ Soutenir autant que faire ce peut des projets de structures d'accueil touristique valorisant en priorité le patrimoine bâti local, à condition d'être réalisés dans le respect des activités agricoles et de l'environnement (prise en compte des espaces naturels remarquables en application de la loi Littoral, zones humides, zones naturelles "Natura 2000" ou zones naturelles inventoriées...) ;
 - ◇ Permettre la vente de produits de la ferme ou de la mer par des circuits courts, en particulier par la mise en place de lieux de vente intégrés à l'outil de production, dans le respect des dispositions réglementaires en vigueur.

Orientations relatives à l'aménagement

Actions et opérations nécessaires pour mettre en valeur l'environnement (suite)

Entretien du patrimoine boisé et bocager de la commune

OA

- Préserver et savoir renouveler la trame boisée et bocagère, plus particulièrement du secteur de Monchoix / Kermoret au nord de la commune, autour de Barzin au sud-est de la commune et la trame végétale descendant vers le littoral.
- Sur les boisements identifiés au titre de l'article L. 123-1-5-7° du code de l'urbanisme, la suppression d'un linéaire boisé ou d'un boisement doit être compensée simultanément d'un même linéaire ou d'une même surface de plantations d'essences locales identiques ou similaires, dans des secteurs de composition ou de restauration bocagère. Cette disposition ne s'impose pas aux secteurs forestiers sur lesquels s'applique un plan simple de gestion relevant du Code forestier ou aux espaces boisés classés relevant de l'article L.130-1 du code de l'urbanisme.

Préserver la ressource en eau

OA

- Veiller à une sauvegarde du patrimoine boisé, favorable à une régulation des débits en eau sur les espaces naturels et plus particulièrement à l'entretien et à la préservation de ripisylves (végétation le long des cours d'eau) propices à l'épuration des eaux ruisselant vers les milieux récepteurs et donc à la préservation de la qualité de la ressource en eau.
- Préserver les zones humides présentant des fonctionnalités et intérêts écologiques majeurs, en particulier les marais, celles liées à des couloirs d'écoulement d'eau pluvial,
- informer la population de leur rôle déterminant dans les écosystèmes et de leur richesse en favorisant la mise en place de sentiers de découverte et d'information autour de zones humides,
- Développer de manière régulière une information de sensibilisation auprès des asséracais, pour leur rappeler les nécessités de bien gérer les rejets à l'environnement afin d'éviter les risques de dégradation de la ressource en eau.
- Adopter une vigilance et surveillance d'anciens sites d'activités ou de dépôts de matériaux (anciennes décharges) afin d'éviter tout risque de migration d'éventuels polluants vers des milieux environnants qu'ils soient agricoles ou des espaces naturels sensibles. Autant que ce peut, inciter à la résorption des sites concernés et à leur remise en état en adéquation avec l'environnement et leur usage futur.

Orientations relatives à l'aménagement

Actions et opérations nécessaires pour mettre en valeur l'environnement (suite)

OA Préserver les continuités écologiques et restaurer autant que ce peut celles ayant été supprimées ou altérées

En particulier :

- Prévoir la régénération de la continuité écologique allant de l'étang (de loisirs) aménagé sur le bourg jusqu'aux marais du Quénet au Sud du bourg, en restaurant le tracé à ciel ouvert du cours d'eau à hauteur de la mairie et du parking riverain entre la mairie et l'actuel atelier municipal.

OA Permettre la mise en valeur de certaines continuités écologiques par la mise en place de circuits piétonniers suffisamment bien étudiés pour canaliser les flux afin d'éviter de porter atteinte à la qualité de la biodiversité pouvant y être rencontrée.

En particulier :

- Engager avec la restauration de la continuité écologique à hauteur de la mairie évoquée ci-dessus, des travaux de retraitement paysager des abords du cours d'eau (à dominante végétale pour respecter l'intérêt écologique de l'opération) accompagnant la mise en place d'un cheminement "doux" reliant le secteur de la mairie et de l'école riveraine au secteur d'intérêt collectif devant être aménagé entre la rue des Grands Jardins et la rue de la Petite-Gare.

Orientations relatives à l'aménagement

Actions et opérations nécessaires pour mettre en valeur les paysages, les entrées de villes et le patrimoine

OA Préserver et le cas échéant mettre en valeur les grands panoramas, en particulier :

. Ceux sur le littoral

. Ceux sur le bourg, répertoriés au document graphique du PADD,

ces cônes de vue devant profiter en priorité aux riverains (futurs habitants) et dans la mesure du possible au public (passants).

OA Soigner plus particulièrement l'aménagement des secteurs situés en extension du bourg et en cœur de villages

(cf. II. orientations d'aménagement relatifs aux secteurs à urbaniser ou à requalifier).

Réfléchir les extensions urbaines en favorisant leur greffe aux quartiers urbains ou aux paysages naturels ou agricoles qui les environnent : il s'agit d'assurer une intégration des opérations d'aménagement à la fois dans le paysage, mais aussi dans la pratique des espaces aménagés (traitement paysager des voies routières, des cheminements piétonniers ou cyclables afin de susciter l'envie de les fréquenter).

OA Préserver et valoriser les éléments du patrimoine bâti du "petit" patrimoine communal

constitutifs de l'identité et de la qualité des paysages de Assérac (cf. inventaire d'éléments patrimoniaux - plans des éléments d'intérêt paysager et patrimonial, identifiés et à préserver au titre de *l'article L. 123-1-5-7° du code de l'urbanisme*).

Orientations d'aménagement et de programmation

Orientations relatives à l'aménagement

Actions et opérations nécessaires pour permettre le renouvellement urbain : quartiers ou secteurs à mettre en valeur, réhabiliter, restructurer.

(cf. orientations d'aménagement relatifs aux secteurs à urbaniser ou à requalifier)

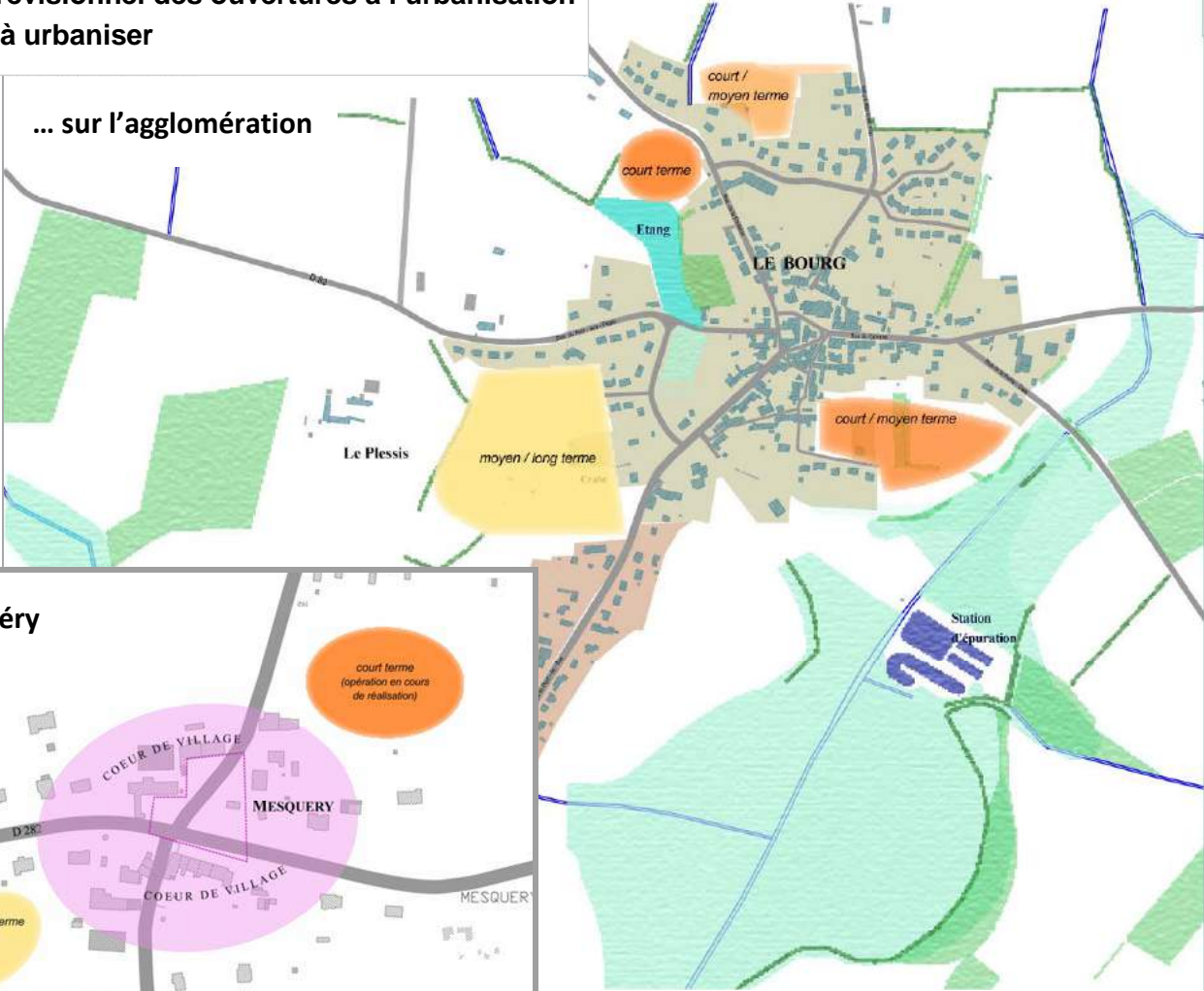
Les secteurs concernés par des opérations de renouvellement urbain ou de restructuration de sites localisés dans les enveloppes urbaines du bourg ou de villages et soumis à des **orientations d'aménagement spécifiques** sont :

- *Le secteur de recomposition urbaine autour de l'allée de la Cure, entre la rue de la Mal à Faire et Le Minguin (cf. OA 1),*
- *Le secteur d'extension sud-est du centre-bourg, rue des Grands Jardins (cf. OA 2),*
- *Le secteur de restructuration urbaine du village de Mesquéry (cf. OA6),*
- *Les secteurs de restructuration d'espaces publics du village de Pont-Mahé (cf. OA7).*

Orientations d'aménagement et de programmation

Orientations relatives à l'habitat

Echéancier prévisionnel des ouvertures à l'urbanisation des secteurs à urbaniser



Orientations d'aménagement et de programmation

mars 2015

Développement urbain de l'agglomération : échéancier prévisionnel d'ouvertures à l'urbanisation des secteurs à vocation dominante d'habitat

- Extensions urbaines à court terme (c.t. : 2015 à 2017)
- Extensions urbaines à court / moyen terme (m.t. : 2020, 2022)
- Extensions urbaines à moyen / long terme (l.t. : ~ 2025)

Échéanciers théoriques

Éléments de repérage cartographique

- Enveloppe urbaine du centre-bourg
- Enveloppe urbaine de l'extension sud du bourg

Espaces naturels à préserver autour de l'agglomération

- espaces à dominante boisée
- espaces à dominante hydrophile (zones humides)

A+B
Urbanisme & Environnement

Orientations d'aménagement et de programmation

Orientations relatives à l'habitat

Rappel réglementaire :

En ce qui concerne l'habitat, les orientations définissent les objectifs et les principes d'une politique visant à répondre aux besoins en logements et en hébergements, à favoriser le renouvellement urbain et la mixité sociale et à améliorer l'accessibilité du cadre bâti aux personnes handicapées en assurant entre les communes et entre les quartiers d'une même commune une répartition équilibrée et diversifiée de l'offre de logements.

Elles tiennent lieu du programme local de l'habitat défini par les articles L. 302-1 à L. 302-4 du code de la construction et de l'habitation.

Programmation quantitative de logements

La Commune de Assérac escompte la réalisation d'environ **27 nouveaux logements par an d'ici à 2024**, pour maintenir un développement équilibré et répondre à ses orientations démographiques (en compatibilité avec les orientations du Schéma de Cohérence Territoriale et avec les dispositions du P.L.H.).

En cohérence avec le Grenelle 2 de l'environnement et prenant en compte des objectifs de modération de la consommation d'espace, les besoins en logements devront être couverts de la manière suivante :

- Environ 60 % des nouveaux logements, doivent être créés sur le bourg, soit par densification urbaine sur le bâti existant, soit par urbanisation de "dents creuses" dans le respect des éventuelles orientations d'aménagement définies sur des îlots urbains, soit par extensions urbaines, dont :
 - Environ 20 % par densification urbaine, reprise de dents creuses ou requalification urbaine au sein du bourg,
 - 80 % par des extensions urbaines de l'agglomération ;
- Environ 40 % des nouveaux logements, doivent être produits par :
 - .. des compléments d'urbanisation renforçant les cœurs de villages (Mesquéry, Pen-Bé, Pont-Mahé, Kermoret, Pont d'Armes, Brésilbérin), dans le respect des orientations fixées par le P.A.D.D,
 - .. des possibilités de changement de destination d'anciens bâtiments agricoles d'intérêt patrimonial ou architectural en campagne (à condition de ne pas gêner les exploitations agricoles et de ne pas amplifier le mitage de l'espace agricole).

Orientations d'aménagement et de programmation

Orientations relatives à l'habitat

Diversité de la typologie de logements pour une mixité sociale et générationnelle

La Commune d'Assérac souhaite :

- OA** 1/ Favoriser une offre en terrains constructibles voire en logements suffisamment diversifiée pour rester accessibles à tout type de ménages et pour favoriser la mixité sociale,

Cette diversité doit se traduire par :

- **la mixité de la typologie de nouveaux logements** : logements individuels, intermédiaires voire semi-collectifs en opérations menées en centre-bourg / en accession et en location :
 - ◇ Les logements intermédiaires voire collectifs seront privilégiés en centre-bourg, en cohérence avec les formes urbaines anciennes présentes .
 - ◇ Les opérations d'aménagement devront soutenir l'offre en logements aidés en compatibilité avec le P.L.H. : au moins 10 % de logements aidés (en accession et/ ou en locatifs) devront être réalisés les opérations réalisées sur des secteurs à urbaniser (AU). Les opérations d'aménagement permettant la construction de plus de 5 constructions à usage de logement, dont l'opération d'aménagement envisagée sur le secteur des Grands Jardins (en extension du centre-bourg), devront comprendre au moins 20% de logements locatifs sociaux (voir [partie II. - O.A.P. des secteurs à enjeux urbains](#)).
- **la diversité de formes urbaines et de terrains à bâtir** :
 - ◇ L'adaptation de la taille des logements en centre-bourg : en conséquence, la création de logements dans le centre-bourg ciblera pour l'essentiel de jeunes ménages et des seniors et personnes âgées recherchant la proximité des services et commerces de centre-bourg.
 - ◇ la variation des surfaces réservées à la construction d'un logement, notamment liée à leur localisation (en centre-bourg ou en extension urbaine) et à leur typologie (logements locatifs / accession à la propriété ; petits collectifs / maisons mitoyennes / maisons individuelles). Les futures opérations d'aménagement ou de renouvellement urbain devront offrir des parcelles constructibles de taille différente, mais qui reste limitée dans le respect de l'économie de l'espace agricole et prévoir des formes urbaines variées et plus denses, notamment en centre-bourg, à travers la réalisation de petits immeubles collectifs de type R+1 ou de logements intermédiaires (petites maisons en bande...);

Orientations d'aménagement et de programmation

Orientations relatives à l'habitat

- **la localisation des secteurs ou des îlots adaptés à la production de nouveaux logements :**

La production de logements nouveaux sera répartie sur différents secteurs :

- ◇ au sein du bourg : dans le cadre de projet de requalification urbaine (par reprise d'îlots urbains) ou de densification urbaine (urbanisation de terrains - 'dents creuses' - situés au sein du bourg, voire légères surélévations de bâti à condition de rester en cohérence avec l'environnement urbain existant) ;
- ◇ sur le bourg, en extension de l'enveloppe urbaine existante, sur des secteurs localisés au Nord du bourg, au Sud-Ouest et au Sud-Est du centre-bourg ;
- ◇ des possibilités (limitées) de création de logements par urbanisation de "dents creuses" au cœur des villages, représentant une capacité d'apport d'une cinquantaine de logements ;
- ◇ des possibilités de changement de destination d'anciens bâtiments agricoles d'intérêt patrimonial ou architectural, en campagne.

Orientations relatives à l'habitat

OA 2/ Favoriser l'accueil de ménages en priorité :

- ◇ **sur des secteurs qui demeurent en relation avec le centre-bourg**, avec les équipements publics (cœurs de vie du bourg),
- ◇ **de manière plus limitée sur des terrains localisés en cœurs de villages ou auprès des cœurs de village**, de telle manière que cette population participe directement à la vie locale (commerces, vie associative...) du bourg et des villages. et puisse les fréquenter sans avoir systématiquement recours à son véhicule,

OA 3/ Favoriser la création de formes urbaines qualitatives adaptées aux conditions de vie des habitants (**cf. partie II. - orientations d'aménagement spécifiques aux secteurs à enjeux urbains**), l'ambition étant d'offrir à chaque habitant des conditions d'accès au logement séduisantes et un logement capable d'avoir une durée de vie intéressante, offrant des capacités de reprise à plus long terme.

Les opérations d'aménagement d'ensemble doivent rompre avec l'image classique du lotissement, en évitant des découpages (formes, taille) trop uniformes des lots et en veillant à conférer une identité du quartier à créer, en cohérence avec l'environnement du secteur.

Chaque opération permettant la réalisation d'au moins 2 logements doit répondre aux critères et objectifs de l'approche environnementale de l'urbanisme (A.E.U.) énoncés en fiche 10 du P.A.D.D., en adaptant les choix urbanistiques et environnementaux au contexte de l'opération.

OA 4/ Permettre l'accueil temporaire des gens du voyage sur le parking public de la Marche aux Bœufs, au Nord de Pen Bé.

Orientations d'aménagement et de programmation

Orientations relatives aux transports et aux déplacements

Rappel réglementaire :

En ce qui concerne les transports et les déplacements, les orientations définissent l'organisation des transports de personnes et de marchandises, de la circulation et du stationnement.

Il convient de :

OA 1/ Opérer le retraitement des entrées de bourg et sécuriser la traversée de bourg (cf. études en cours : plan de retraitement des déplacements en centre-bourg - DDTM) : en priorité sur la RD 82 ou rue du Pont aux Pages, sur la RD 33 rue du Pont-de-Bois et rue du Pont Bérin en entrée sud du bourg et rue du Calvaire en entrée est du bourg et au cœur du bourg, au débouché de la rue du Pont aux Pages, en particulier par :

2/ Faciliter la circulation des engins agricoles, par la mise en place d'une voie contournant le bourg par le nord (cf. plan du PADD—déplacements)

Recommandations :

Ces retraitements de voirie pourront se traduire par :

- la mise en place d'ouvrages de sécurisation des différents modes de déplacements en entrée de bourg et dans le centre-bourg à hauteur d'intersections routières,
- l'élargissement autant que ce peut, en fonction des gabarits de voirie, des espaces dévolus aux piétons, de manière à assurer, au moins sur un côté de la chaussée, des emprises suffisantes pour les piétons et les personnes à mobilité réduite,
- l'attention accordée à la sécurité et aux continuités de circulation pour les cycles.

Orientations d'aménagement et de programmation

Orientations relatives aux transports et aux déplacements

Rappel réglementaire :

En ce qui concerne les transports et les déplacements, les orientations définissent l'organisation des transports de personnes et de marchandises, de la circulation et du stationnement.

Il convient de :

OA 3/ Prévoir le retraitement d'espace public et de voirie en cœur de villages, de telle manière que ces retraitements apportent davantage de sécurité et de convivialité aux déplacements piétonniers, en particulier aux personnes à mobilité réduite, voire aussi aux circulations des cycles, à savoir sur :

- ◇ Pont d'Armes : libérer davantage d'espace pour les piétons en bordure de RD 33, aux passages les plus étroits contraints par la proximité de bâti à l'alignement des voies ; retraiter la voirie publique tout en assurant les facilités de circulation pour les engins agricoles;
- ◇ Mesquéry : retraiter l'intersection entre la RD 282 et la route de Brésibérin afin d'y dégager un véritable espace de vie (placette), prévoir des continuités "douces" convergeant vers ce cœur de village et vers de futurs espaces d'intérêt collectif renforçant la vie de ce village.

4/ Mieux discerner les espaces dévolus aux pratiques cyclables, piétonnes et les espaces de circulation et de stationnement sur les autres voies de transit ou plus passantes de manière à sécuriser les flux, notamment les déplacements piétonniers et des personnes à mobilité réduite.

OA 5/ Maintenir, entretenir le réseau de venelles ou de voies à faible gabarit, assimilées à des voies partagées en centre-bourg, l'étendre le cas échéant à de nouveaux quartiers d'habitat (y compris en extensions urbaines) en dehors de voies très passantes, de manière à y recréer une trame viaire adaptée à une bonne cohabitation entre déplacements "doux" et véhicules à l'instar de venelles existantes en centre-bourg (rue du Four, rue de l'Espoir...).

Orientations d'aménagement et de programmation

Orientations relatives aux transports et aux déplacements

OA 6/ Favoriser la liaison entre les quartiers d'habitat et les cœurs de vie de la commune :

- ◇ Le centre-bourg : commerces, services,
- ◇ Les équipements publics ou d'intérêt collectif en particulier les écoles, les terrains de sports, le centre culturel
- ◇ L'étang et les circuits de promenade du bourg et leurs prolongations sur les circuits de randonnée en campagne,
- ◇ Les cœurs de village,
- ◇ Les plages et de manière générale les cheminements accompagnant le trait de côte,
- ◇ Les marais, la forêt de Monchoix,

Chaque quartier d'habitat, y compris sur les villages, doit pouvoir accéder rapidement et facilement à un cœur de vie, un secteur de promenade et de détente.

Les orientations d'aménagement spécifiques aux secteurs à urbaniser ou à requalifier s'inscrivent dans ces logiques.

(cf. orientations d'aménagement relatifs aux secteurs à urbaniser ou à requalifier)

OA 7/ Inciter au recours à des modes de déplacements plus écologiques et économes :

Outre les actions soutenant les cheminements "doux" (cycles, piétons) énoncées précédemment,

La Commune souhaite inciter au développement du co-voiturage (en lien avec le Conseil Général) par la mise à disposition d'aires de stationnement à usage mutualisé, permettant notamment cette pratique sur les sites suivants :

- ◇ Espace de co-voiturage au Sud du bourg, à côté du terrain multisports,
- ◇ Espace de co-voiturage sur le parking du bourg, près de l'Etang.

La Commune souhaite aussi que soit prévu un stationnement minimal des deux roues dans le cadre de l'aménagement de projets d'intérêt collectif (équipements et aménagement d'espaces destinés à recevoir du public) et autant que ce peut dans le cadre de l'aménagement de quartiers d'habitat.

II. Orientations d'aménagement et de programmation relatives à des secteurs à enjeux urbains

Orientations d'aménagement et de programmation

Présentation des orientations d'aménagement et de programmation définies sur des secteurs à enjeux urbains

Les orientations d'aménagement et de programmation définies sur le territoire de Assérac concernent :

- sept secteurs à enjeux urbains (numérotés de 1 à 7), destinés à la réalisation d'opérations d'aménagement à dominante d'habitat, localisés sur le bourg (OA1 à OA5) et deux sur Mesquéry (OA6 et OA7) ;
- un secteur destiné à un réaménagement du cœur de village de Pont-Mahé et à des aménagements connexes entre le cœur de village et le rivage (OA8) ;
- un secteur destiné à l'accueil d'activités économiques (zone d'activités située à l'entrée Sud du bourg), repéré en tant que orientation d'aménagement n° 9 (OA9).

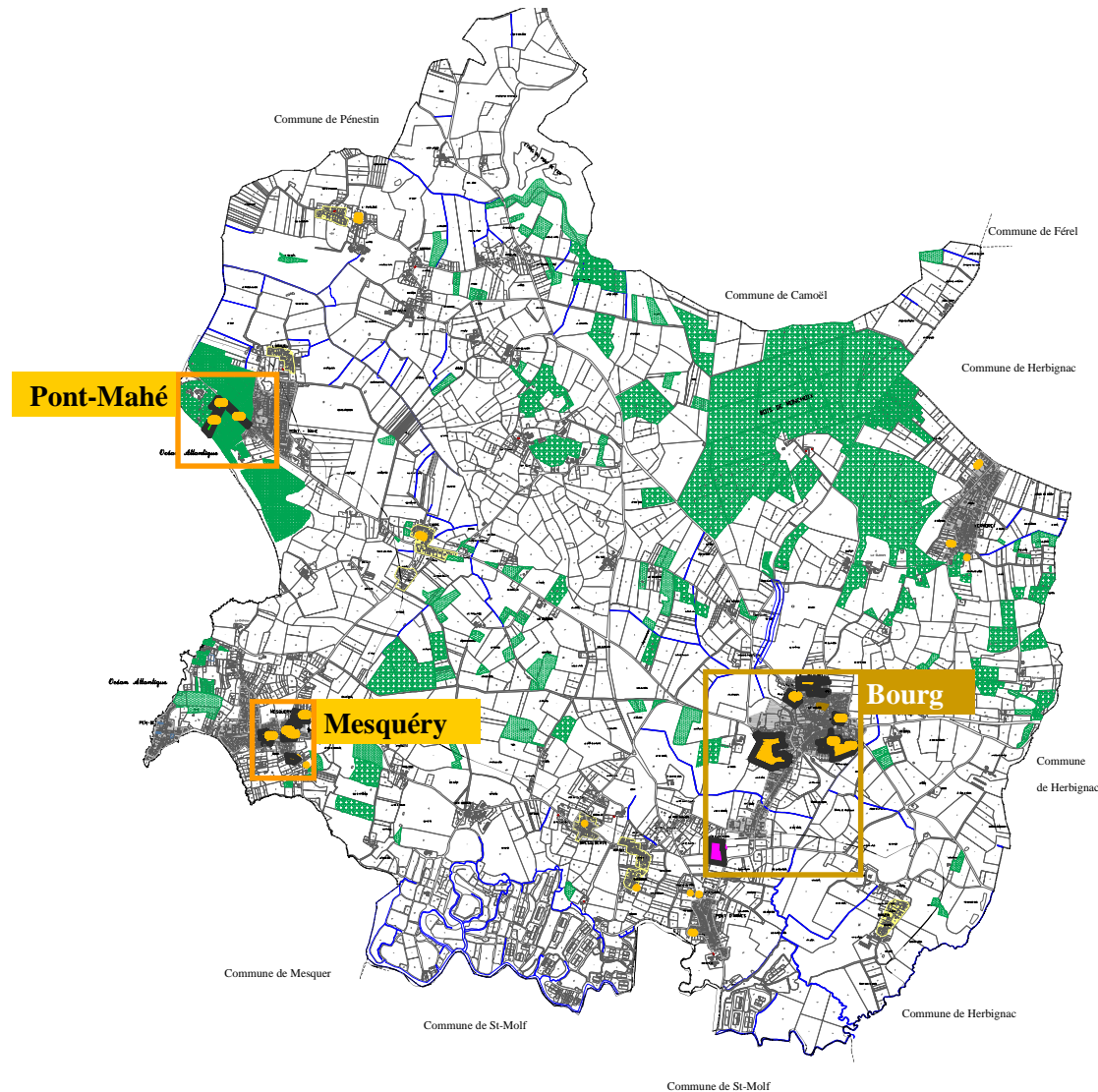
Le plan de repérage en page suivante illustre la localisation de chacun de ces secteurs (OA1 à OA9).

Ces secteurs correspondent à :

Identification / localisation des secteurs soumis à des orientations d'aménagement (OA)	Localisation globale (cf. plan de repérage suivant)	Surface approximative du périmètre d'étude concerné par les OAP
OA1 : Bourg - allée de la Cure : entre la rue de la Mal à Faire et Le Minguin	Bourg centre	environ 0,4 ha
OA2 : Sud-Est bourg (1AU + 2AU) - rue des Grands Jardins / rue de la Petite-Gare	Bourg Sud-Est	environ 3,1 ha (1,9 ha + 1,2 ha)
OA3 : Extension Sud-Ouest bourg - rue du Pont-de-Bois / rue du Pont-aux-Pages	Bourg Sud-Ouest	environ 5,1 ha
OA4 : Extension Nord-Ouest bourg - Pré de Saint-Josset (près de l'étang)	Bourg Nord-Ouest	environ 0,9 ha
OA5 : Extension Nord bourg - Saint-Josset	Bourg Nord	environ 1,8 ha
OA6 : Mesquéry : secteur 1 : cœur de village (Ua/Ub et extension 1AU) et secteur 2 : entre Mesquéry et Keravélo (2AU)	Mesquéry centre Mesquéry / Keravélo	environ 1,8 ha environ 0,8 ha
OA7 : Mesquéry Sud / chemin du Bas Village	Mesquéry / le Bas-Village	environ 0,3 ha
OA8 : Pont-Mahé : du cœur de village au rivage	Pont-Mahé	environ 2,4 ha
OA9 : Sud bourg : secteur d'activités - "Le Pré Cambry"	Entrée Sud du Bourg	environ 2,1 ha

Orientations d'aménagement et de programmation

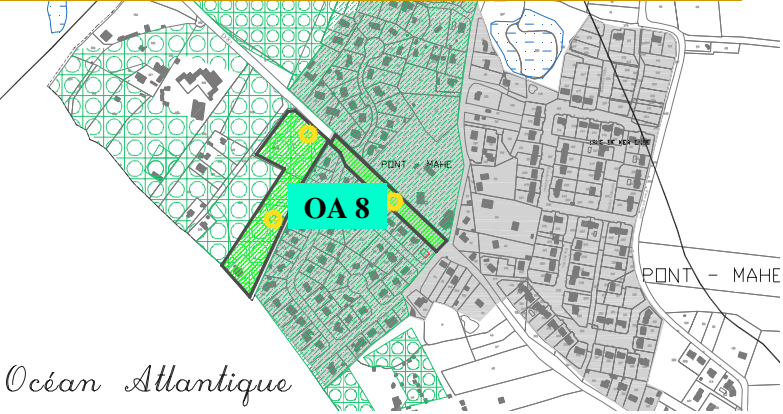
Repérage cartographique général des secteurs concernés par des orientations d'aménagement



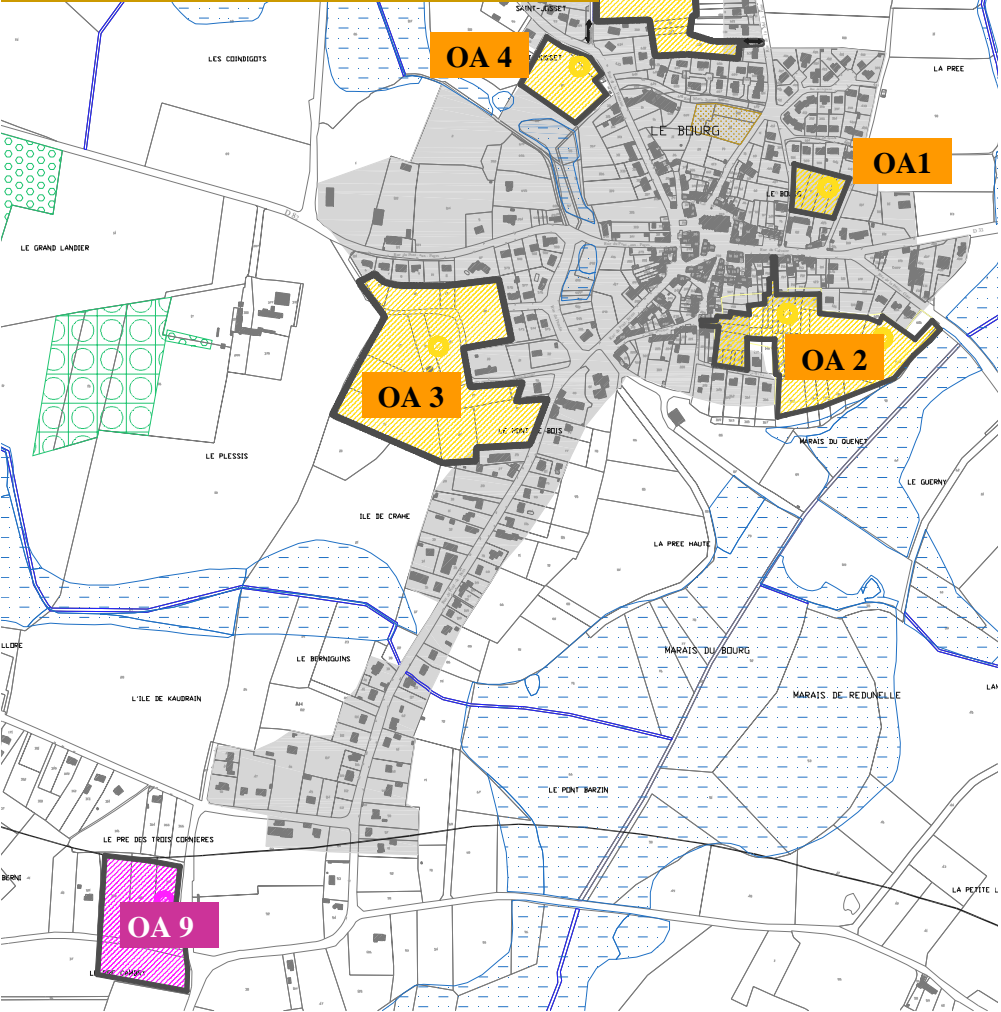
Orientations d'aménagement et de programmation

Repérage cartographique général des secteurs concernés par des orientations d'aménagement

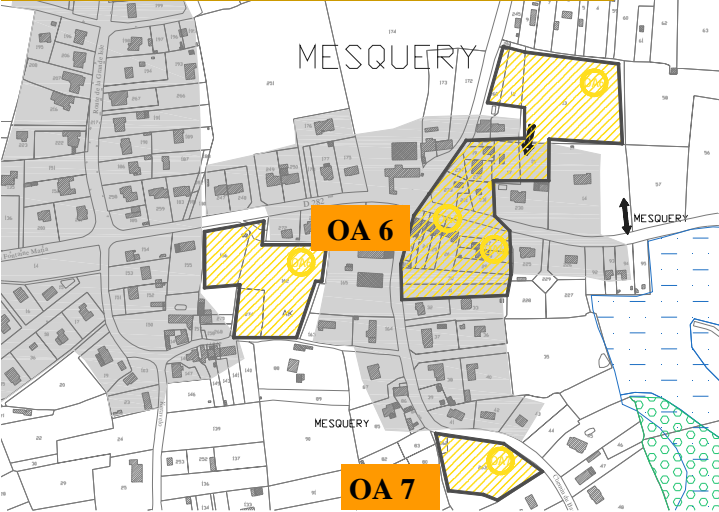
Secteurs à enjeu d'aménagement sur PONT-MAHE



Secteurs à enjeux urbains sur LE BOURG



Secteurs à enjeux urbains sur MESQUERY



Orientations d'aménagement et de programmation

Portée juridique des orientations d'aménagement

Les orientations d'aménagement sont définies de manière écrite, les documents graphiques faisant office d'éléments d'illustration et de compréhension de certaines de ces orientations écrites d'aménagement.

Il est à rappeler que les futurs travaux ou opérations d'aménagement susceptibles d'être réalisés sur ces secteurs doivent être **compatibles** avec ces orientations d'aménagement ainsi mentionnées.

**OA 1 - Secteur du centre-bourg de l'allée de la Cure
entre la rue de la mal à Faire et le chemin du Minguin**

Orientations d'aménagement et de programmation

Orientations relatives à l'aménagement et à l'habitat (orientations écrites, accompagnées d'illustrations graphiques)

- ❑ Le périmètre d'étude recouvre deux entités distinctes, dénommées "îlot A" et "îlot B", devant surtout être liée l'un à l'autre par une continuité de cheminement "doux" (piétonnier /cyclable).

L'orientation d'aménagement discerne des dispositions spécifiques à l' îlot A et des recommandations pour l'îlot B.

Elle poursuit pour chacun d'eux les objectifs suivants :

ILOT A : assurer un caractère évolutif à l'aménagement ou à la valorisation de la partie nord de l'îlot, représentant un parc, aujourd'hui vierge de construction.

Permettre :

- 1/ **le maintien du parc** , lié et nécessaire à la vocation de structure d'accueil touristique du site (chambre d'hôte existante - cf. bâtiments à valeur patrimoniale au Sud : ancien marquisat) : seules pourraient être admises des constructions annexes liées et nécessaires à la structure d'accueil touristique existante (piscines avec ses locaux techniques, kiosque, abri de jardin...). Aucune autre forme de structure d'accueil ou d'habitat touristique n'y est admise. Sont ainsi interdits, parc résidentiel de loisirs, tentes, caravanes, mobil-home, habitations légères de loisirs, yourtes...

OU

- 2/ **la réalisation d'un programme de logements au nord de l'îlot**, à condition d'être conçue dans le cadre d'un aménagement d'ensemble de cette partie de l'îlot, de respecter la valeur patrimoniale du site et de favoriser l'harmonie paysagère de l'ensemble de l'îlot.

Dans ce cadre-ci, respecter les dispositions suivantes :

- Préserver la valeur patrimoniale et paysagère de l'îlot : les murs de pierres, les arbres existants doivent être conservés (sauf exceptionnellement en cas de nécessité pour passage de réseaux et création d'accès). Il est préconisé le maintien d'un espace tampon inconstructible (distance minimale de 10 m requise) entre le secteur Nord pouvant accueillir de nouvelles constructions et la partie Sud recevant les bâtiments à valeur patrimoniale.
- Assurer une densité moyenne, sur l'ensemble de l'îlot, d'au moins **17 logements / ha**, une densité légèrement inférieure pouvant être admise en cas d'intégration de constructions ou parties de construction dédiées à d'autres usages que le logement (services, commerces).

Orientations relatives aux déplacements - îlot A (orientations écrites, accompagnées d'illustrations graphiques)

- Accès, desserte routière :

Des accès directs sont admis sur le chemin dit "Le Minguin" et sur l'Allée de la Cure, à condition de rester limités en nombre (au maximum 2 par rue) en cohérence avec les dispositions graphiques, afin de préserver autant que possible la continuité de murs de pierres existants le long de ces voies.

La liaison routière d'une voie à l'autre, réalisée à travers l'îlot, est possible.

- Chemineurs "doux" (piétons, cycles) :

Au moins un cheminement "doux" devra assurer la liaison entre le chemin dit "Le Minguin" et l'Allée de la Cure. Ce cheminement devrait idéalement trouver sa continuité côté allée de la Cure, avec celui envisagé sur l'îlot B.

- Stationnement :

Des aires de stationnement devront être suffisamment dimensionnées : assurer le stationnement répondant aux besoins du quartier sur la parcelle, incluant deux places de stationnement par logement sur terrain d'assiette de l'habitation, devant rester accessibles en tout temps depuis la voie publique (places non closes).

L'usage de ces espaces de stationnement pourra être mutualisé pour couvrir d'autres besoins.

Orientations d'aménagement et de programmation

Recommandations relatives à l'aménagement et à l'habitat - îlot B (orientations écrites, accompagnées d'illustrations graphiques)

ILOT B : permettre la réalisation d'un programme de logements, dans le cadre d'un aménagement d'ensemble de l'îlot ou au fur et à mesure de l'équipement de l'îlot, en respectant les orientations définies ci-dessous et leur illustration graphique.






- Assurer une densité moyenne, sur l'ensemble de l'îlot, d'au moins 17 logements / ha, une densité légèrement inférieure pouvant être admise en cas d'intégration de constructions ou parties de construction dédiées à d'autres usages que le logement (services, commerces).
- Conserver une partie d'espaces verts (privatifs ou collectifs), devant représenter au minimum 20 % de la surface de l'îlot ou au moins 20 % de la partie aménagée dans le cadre d'un aménagement progressif, au fur et à mesure de l'équipement de l'îlot, afin de respecter l'image du secteur, la qualité de vie des habitants et riverains et pour limiter la "production" d'eaux de ruissellement.

Recommandations relatives aux déplacements - îlot B (orientations écrites, accompagnées d'illustrations graphiques)

- Accès, desserte routière :
Des accès directs sont admis sur la rue de la Mal à Faire, en cohérence avec les dispositions graphiques.
Un à deux accès maximum sont admis sur l'Allée de la Cure.
La liaison routière d'une voie à l'autre, réalisée à travers l'îlot, est possible.
Une possibilité d'extension viaire doit pouvoir être ménager pour désenclaver les arrières de parcelles situées au sud de l'îlot, comme cela est indiqué au document graphique.
- Cheminements "doux" (piétons, cycles) :
Au moins un cheminement "doux" devrait assurer la liaison entre la rue de la Mal à Faire et l'Allée de la Cure. Ce cheminement devrait idéalement trouver sa continuité côté allée de la Cure, avec celui envisagé sur l'îlot A.




AUTRES DISPOSITIONS, COMMUNES AUX 2 ILOTS :

- Economies d'énergie et valorisation des énergies renouvelables
 - La compacité des formes architecturales et/ou le recours aux énergies renouvelables seront favorisés afin de limiter les coûts énergétiques..
 - Une réflexion sur l'orientation des parcelles, l'implantation et la hauteur du bâti, sera demandée pour permettre de maximiser les apports solaires et de garantir une qualité de confort et de bien-être. L'implantation et la hauteur du bâti devra veiller à limiter les ombres portées dommageables à l'ensoleillement des constructions voisines (ou à leur intimité).
 - Les logements devront bénéficier de très bonne isolation thermique et tendre aux objectifs de la réglementation thermique projetée pour 2020 (RT 2020).

-  **Patrimoine bâti existant à préserver et à prendre en compte dans l'aménagement de l'îlot A**
-  **Murs de pierres à conserver**, sauf démolition partielle pour création d'un accès, passage de voie ou réseau
-  **Secteur potentiel de développement urbain**
cf. orientations d'aménagement écrites précisant les possibilités d'aménagement, formes urbaines et densités escomptées sur ces îlots
-  **Espace tampon "paysager"** ne pouvant pas recevoir de nouvelles constructions principales (que ce soit habitation ou activité) : espace extension de construction principale et création ou extension d'annexes admises
-  **Ilot d'espace vert ou de jardins potagers à conserver** en îlot B (repositionnement possible au sein de l'îlot B)

Légende
des orientations d'aménagement (graphiques)



-  **Principe d'accès routiers** à prévoir pour desservir chacun des îlots (localisation approximative, pouvant être reprécisée par l'aménageur) (cf. orientations d'aménagement écrites)
-  **Possibilité de desserte viaire (et piétonne) à ménager pour désenclaver** des parcelles de l'îlot B
-  **Principe de liaison douce (cycles / piétons) "interquartier"** à réaliser (cf. orientations d'aménagement écrites)



Orientations d'aménagement et de programmation

OA 2 - Secteur d'extension Sud-Est du centre-bourg
entre la rue des Grands Jardins et la rue de la Petite-Gare

Orientations d'aménagement et de programmation

Orientations relatives à l'aménagement, aux déplacements et à l'habitat
(orientations écrites, accompagnées d'illustrations graphiques)

Ce secteur est inscrit dans un périmètre de **secteur de projet** valant servitude, au titre de l'article L. 123-2 du code de l'urbanisme, afin d'en préciser le projet d'aménagement global dans un délai tout au plus de 5 ans.

Le P.L.U. définit néanmoins des *orientations d'aménagement* sur ce secteur, pouvant servir de base de réflexion à l'étude du projet d'aménagement global, mais qui pourront être précisées par la suite, au regard justement de la définition de ce projet d'aménagement global.

L'aménagement de ce secteur doit permettre de satisfaire les objectifs suivants :

- Réserver un espace d'intérêt collectif, qui soit adapté à la mise en place d'équipements scolaires ou liés aux écoles (accueil périscolaire, cantine, centre de loisirs), récréatifs ou de loisirs, cet espace devant être suffisamment dimensionné pour permettre le cas échéant l'implantation d'équipements complémentaires, tels que aire d'évolution de plein air, jardin ou parc thématique ...
- Favoriser la réalisation d'un programme de logements dans le cadre d'un projet de re-composition urbaine entre la rue des Grands Jardins, la rue du Calvaire, dont les formes et densités urbaines devront assurer l'extension du centre-bourg au Nord et l'extension du secteur résidentiel de la rue des Jardins,
- Maintenir ou recomposer un ou des îlot(s) d'espaces verts collectifs ou de jardins familiaux, permettant de préserver l'image champêtre des arrières de front bâti du centre-bourg et des espaces d'aération urbaine.
- Assurer un plan de déplacements global, adapté aux fonctionnalités et usages du secteur et préservant la qualité de vie des habitants,
- Concevoir un quartier respectueux de l'environnement, notamment à travers :
 - . la poursuite d'objectifs d'économies d'énergies,
 - . le maintien ou la restauration d'une trame "verte" fonctionnelle et d'intérêt écologique,
 - . la gestion de l'eau,
 - . La gestion environnementale des déchets.

□ Prévoir sur la partie Est du secteur, un espace d'intérêt collectif, facilement accessible

Aménager sur la partie est du secteur d'étude, un espace dédié à la réalisation d'équipements d'intérêt collectif liés aux écoles, devant être facilement accessible par voie routière et par cheminement "doux" (piétonniers et cyclables).

- Accès, desserte de l'espace d'intérêt collectif : ces accès devront être réalisés en cohérence avec les dispositions graphiques :
 - . En priorité, depuis la rue de la Petite-Gare, à l'Est : le raccordement de la voie de desserte à cette rue devra faire l'objet d'un traitement afin d'en sécuriser les flux. Celui-ci devra être précisé dans le cadre de l'étude du projet d'aménagement global du secteur, devant prendre en compte :
 - l'ensemble des problématiques de gestion des déplacements à l'échelle du secteur d'étude,
 - le contexte environnemental des milieux susceptibles d'être impacté par le projet : des mesures compensatoires pourront le cas échéant être exigées du maître d'ouvrage du projet.

Cet accès devra notamment être adapté à la circulation des véhicules "lourds" liés au fonctionnement des équipements d'intérêt collectif envisagés sur le secteur.

- . De manière plus "confidentielle", depuis la rue des Grands Jardins, à l'ouest, à condition que l'extension de cette rue nécessaire à la desserte de l'espace d'intérêt collectif, reprenne le gabarit de la voie existante. Cette rue ne pourra pas recevoir de cars, de véhicules lourds...

- Chemineurs "doux" (piétons, cycles) :



Ces chemineurs devront être conçus de manière à garantir une liaison sécurisée et agréable entre le secteur et les écoles (cf. illustration graphique).

- . Un cheminement "doux" en site "propre" (indépendamment d'une voie routière) devra traverser ou border le secteur d'intérêt collectif afin de faciliter la liaison "douce" de la rue de la Petite-Gare au secteur de la mairie et de l'école publique, en profitant de la valorisation et du retraitement d'une "coulée verte" en limite sud du secteur.
- . Une liaison par cheminement piétonnier et cyclable doit aussi être privilégié entre le secteur d'intérêt collectif, les îlots d'habitat environnants et le centre-bourg (via la rue de l'Espoir et par la rue du Calvaire), comme cela est indiqué au document graphique.

- Stationnement :

Des aires de stationnement devront être suffisamment dimensionnées pour faciliter l'accès à l'espace d'intérêt collectif depuis la rue de la Petite-Gare et depuis la rue des Grands Jardins. L'usage de ces espaces de stationnement pourra être mutualisé pour couvrir d'autres besoins en stationnement liés aux futures habitations ou pour faciliter l'accès à un éventuel îlot d'espaces verts collectifs ou de jardins familiaux (cf. page 31).

Orientations d'aménagement et de programmation

- Prise en compte des conditions de fonctionnement et le potentiel évolutif du secteur d'équipement collectif

Un espace de terrain (dont l'emprise pourra être reprecisée par l'étude du projet d'aménagement global du secteur) est requis pour :

- satisfaire les besoins en équipements collectifs définis précédemment (accueil périscolaire, centre de loisirs, cantine) et le cas échéant d'autres équipements complémentaires (aire d'évolution de plein air, parc de loisirs...),
- permettre l'extension, l'évolution des équipements existants,
- conserver un espace tampon entre le secteur d'équipements d'intérêt collectif et les quartiers d'habitat existants ou à créer.

- Economies d'énergie et valorisation des énergies renouvelables

- La compacité des formes architecturales et/ou le recours aux énergies renouvelables seront favorisés afin de limiter les coûts énergétiques..
- Un travail sur l'orientation, l'implantation et la hauteur du bâti, est requis pour permettre d'optimiser les apports solaires et de garantir une qualité de confort et de bien-être à l'usage des équipements créés.

- Implantation, hauteur des constructions et prise en compte du voisinage

- Un espace tampon inconstructible doit être conservé entre les principaux équipements d'intérêt collectif destinés à recevoir du public et les habitations environnantes : une distance minimale de l'ordre de **10 m** est requise entre le secteur d'intérêt collectif et les limites séparatives des terrains accueillant des habitations.

- L'implantation et la hauteur des constructions à usage d'intérêt collectif devront veiller à limiter les ombres portées dommageables à l'ensoleillement des constructions voisines (ou à leur intimité). Cette disposition vise notamment la conception et les choix d'implantation des futurs équipements, perçus les uns par rapport aux autres.

- Traitement de l'interface entre le secteur d'intérêt collectif et les secteurs riverains

- Assurer un traitement paysager des espaces tampons ceinturant le secteur d'intérêt collectif, de préférence à dominante végétale et/ou en tout état de cause avec des matériaux favorisant la régulation voire l'infiltration des eaux de ruissellement (limitation de l'imperméabilisation).
- Maintenir un espace à dominante végétale et les plantations existantes d'intérêt paysager (haie végétale) en direction et en limite de l'espace naturel situé au sud et sud-est du secteur.
- N'admettre que des essences locales parmi les plantations susceptibles d'être réalisées en interface du secteur d'intérêt collectif avec cet espace naturel.

- Assurer la réalisation d'un programme de logements dans le cadre d'une **recomposition urbaine** entre la rue du Calvaire et la rue des Grands Jardins, conjuguant densités urbaines et îlots de respiration urbaine (pour les parties du secteur destinées à l'habitat et pouvant recevoir de manière secondaire des activités compatibles avec l'habitat)

- Aménager un quartier à dominante d'habitat sur le restant du périmètre d'étude, conçu dans le cadre d'un aménagement d'ensemble (prenant en compte le projet de développement du secteur d'intérêt collectif).
- Aménager un quartier ou des îlots de quartier, développant leurs propres images et identités, qui devront pouvoir être perçues et ressenties à travers leur perception dans le paysage.
- Respecter une densité moyenne, sur l'ensemble du secteur destiné à l'habitat (avec leurs îlots d'espaces verts) **d'au moins 18 logements / ha**, des densités variables étant escomptées par îlot de quartier (*estimation du nombre de logements : valeur prise par défaut*)

Dans cette logique :

- Assurer une extension du centre-bourg, au Nord du périmètre d'étude, se traduisant par :



- **Une densité de constructions plus soutenue**, globalement similaire à celle rencontrée dans le centre-bourg, rue de l'Espoir ou rue du Calvaire : **une densité de l'ordre de 20 logements / ha minimum** est requise sur la partie du secteur au contact avec le centre-bourg ;

- **Une implantation de constructions principales évoquant celle du centre-bourg** : proche de la voie les desservant, voire à l'alignement, ces constructions sont en général implantées en ordre continu les unes par rapport aux autres. Toutefois, l'aménageur pourra se réserver une autre conception, dès lors qu'elle respecte les objectifs de densités urbaines et de typologie de bâti précisée ci-après.

- **Une hauteur de constructions principales en continuité de celle du centre-bourg** : une harmonie de la hauteur des constructions doit être recherchée, en privilégiant des hauteurs à **7 m à l'égout de toiture** (ou à l'acrotère en cas de toitures –terrasses), permettant la réalisation de deux niveaux avec comble aménageable.



- Une attention particulière devra néanmoins être portée à la **mise en valeur du cône de vue sur le clocher de l'église** perçu depuis la rue des Grands Jardins, reporté sur le document graphique. Ce cône de vue depuis cette rue peut être légèrement repositionné pour les besoins de l'aménagement.

Il implique que les règles de hauteurs de construction puissent être reprecisées par l'aménageur pour être adaptées aux objectifs de valorisation de ce cône de vue.

Orientations d'aménagement et de programmation

- **Une typologie de constructions principales adaptée aux formes urbaines traditionnelles de centre-bourg** : cette extension de centre-bourg (cf. trame plus dense sur document graphique) doit comprendre pour l'essentiel des constructions de logements de types collectifs, semi-collectifs ou intermédiaires (maisons de bourgs, maisons en bande).
- **La conservation de petits îlots d'espaces verts privatifs et/ou collectifs** : espaces de respiration urbaine.
Des espaces d'aération urbaine doivent accompagner la densité urbaine plus forte de ce secteur d'extension de centre-bourg, en dégagant des petits espaces de vie extérieures privatifs (jardins...) ou en facilitant l'accès à un îlot de jardins potagers familiaux collectifs ou à des espaces communs récréatifs (vergers, espace de promenade...) : voir orientation relative aux îlots d'espaces verts collectifs ci-après.
- Concevoir des îlots de quartiers autour du centre-bourg, prenant en compte l'habitat avoisinant :
 - **La densité de constructions** devra être adaptée à son contexte, de manière à favoriser une transition harmonieuse avec le tissu urbain existant le plus proche : cette densité devra être suffisante pour respecter la densité moyenne minimale de 17 logements / ha, intégrant aussi les parties d'extension de centre-bourg et les îlots d'espaces verts collectifs.
La présente orientation d'aménagement laisse à la discrétion des futurs aménageurs la conception d'îlots à densité urbaine variable autour de l'extension du centre-bourg, notamment dans l'extension de la rue des Grands Jardins.
 - **La hauteur maximale des constructions principales devra être limitée sur ces îlots de quartier** afin de préserver l'harmonie urbaine et les commodités de voisinage : adapter la hauteur et la localisation des constructions à la prise en compte des ombres portées, de manière à garantir un ensoleillement optimal pour les riverains, à la fois pour leurs constructions et leurs espaces de vie extérieures.
La hauteur des constructions devra éviter de compromettre la valorisation des énergies solaires.
- Favoriser la mixité sociale et l'accès aux logements pour tous types de ménages par l'offre en terrains à bâtir ou en logements.
 - La partie du secteur destinée aux logements devra comprendre **au minimum 20 % de logements locatifs sociaux**. Au moins 5 à 6 logements locatifs sociaux doivent en tout état de cause être réalisés sur le secteur.
- Choix d'implantation et de traitement des clôtures
 - Adapter le traitement des clôtures à l'image ou aux identités recherchées de chaque îlot de quartier :
 - Les murs et murets de pierres existants devront être conservés.
 - Privilégier l'absence de clôtures sur rue ou sur place publique.
 - En cas de clôture, celle-ci devra être réalisée en respectant les dispositions prévues au règlement du P.L.U. (un règlement particulier de lotissement pouvant préciser ces règles).
- **Conserver des îlots d'espaces verts collectifs : jardins familiaux, secteur de potagers, vergers, aire de jeux ou de détente...**
 - **Un ou des îlot(s) d'espaces verts collectifs, accessible depuis la rue des Grands Jardins et/ou depuis la rue de l'Espoir** doit être conservé et recréé afin de préserver l'image et l'ambiance champêtres de ce secteur, tel qu'elles peuvent être perçues en l'état existant.
 - Il est souhaité qu'un îlot d'espace de jardins-potagers soit conservé à proximité de la rue des Grands Jardins, permettant le maintien d'un cône de vue sur le clocher de l'église et les toitures du centre-bourg ancien (cf. illustration graphique).
 - Les murets de pierres existants le long de la rue des Grands Jardins doivent autant que peut être conservés. Il est suggéré que les futurs îlots de jardins-potagers ou autres espaces verts collectifs puissent s'accompagner de traitement paysager reprenant la thématique des murets de pierres afin d'apporter une image singulière à ce secteur.
 - La localisation précise d'îlot(s) d'espaces collectifs reste à la discrétion de l'aménageur. Il devra toutefois assurer des facilités d'accessibilité depuis le centre-bourg et pour les habitants du secteur.
 - Il est demandé que les îlots d'espaces verts collectifs aménagés sur le périmètre d'étude et comprenant aussi ceux liés au secteur d'intérêt collectif puissent être mis en relation les uns avec les autres, par voie piétonne. Les déplacements des cycles doivent aussi y être favorisés à travers la conception viaire ou des cheminements "doux".

Orientations d'aménagement et de programmation

Assurer un plan de déplacements global, adapté aux fonctionnalités et usages du secteur et préservant la qualité de vie des habitants : fonctionnalité et respect de l'image des îlots.

- Créer une trame viaire favorisant et sécurisant en priorité les déplacements piétonniers, cyclables et des personnes à mobilité réduite, préservant la tranquillité des habitants.
- Reprendre la rue des Grands Jardins pour permettre la desserte interne du quartier à aménager et du secteur d'intérêt collectif : cette voie sera conçue de préférence en voie "partagée", avec possibilité de liaison avec le secteur de la mairie.
- Raccorder en priorité le secteur d'intérêt collectif à la rue de la Petite-Gare, notamment pour les accès "véhicules lourds ou longs".
- Permettre l'extension de la voie desservant le secteur d'intérêt collectif pour desservir une partie du futur quartier d'habitat,
- Etudier l'opportunité et la faisabilité de desserte routière du secteur d'étude depuis la rue du Calvaire et depuis la rue de l'Espoir, comme cela est indiqué au document graphique.
- Concevoir une desserte routière du secteur respectueuse des déplacements "doux", devant être prioritaires dans les modes de déplacement au sein du périmètre d'étude et dans ses relations de proximité avec le centre-bourg : privilégier la création d'un réseau interne de "voie partagée", à défaut, s'assurer de la mise en place de continuités de cheminements "doux" sécurisées, traitées de préférence en site propre.
- Créer un réseau de cheminements 'doux' (piétons/cycles), relié au centre-bourg, au secteur de la mairie et aux cheminements de promenade gagnant la campagne.
- Prévoir des emplacements pour le stationnement de cycles en lien avec le réseau de cheminement "doux" en priorité au sein du secteur d'équipement d'intérêt collectif, le cas échéant à proximité des îlots verts d'intérêt collectif.
- Assurer le stationnement répondant aux besoins du quartier sur la parcelle, incluant deux places de stationnement par logement sur terrain d'assiette de l'habitation, devant rester accessibles en tout temps depuis la voie publique (places non closes).

Recommandations :

- *Inclure dans la mesure du possible à une mutualisation du stationnement, à condition qu'elle s'accompagne de mesures d'insertion paysagère voire de valorisation des espaces dévolus pour le stationnement par d'autres fonctions (exemples : stationnement au rez de chaussée intégré à des immeubles recevant d'autres usages, stationnement sous abri avec valorisation des toitures par des panneaux solaires...)*

Concevoir un quartier respectueux de l'environnement, notamment à travers :

La poursuite d'objectifs d'économies d'énergies, l'incitation à la valorisation des énergies renouvelables :

- La compacité des formes architecturales et/ou le recours aux énergies renouvelables seront favorisés afin de limiter les coûts énergétiques.
- Un travail sur l'orientation des parcelles, l'implantation et la hauteur du bâti, sera demandé pour permettre de maximiser les apports solaires et de garantir une qualité de confort et de bien-être. L'implantation et la hauteur du bâti devra veiller à limiter les ombres portées dommageables à l'ensoleillement des constructions voisines (ou à leur intimité).
- Les logements devront bénéficier de très bonne isolation thermique et tendre aux objectifs de la réglementation thermique projetée pour 2020 (RT 2020).

le maintien ou la restauration d'une trame "verte" fonctionnelle et d'intérêt écologique,



- La trame végétale maintenue et/ou restaurée en limite sud du secteur (côté espace naturel) doit participer à l'insertion paysagère du quartier, à la qualité du cadre de vie et à la continuité fonctionnelle (cheminement "doux") et écologique devant être améliorée entre le secteur d'étude et l'espace "mairie".
- Les boisements et arbres d'intérêt écologique et paysager (cf. plan réglementaire spécifique des éléments à préserver au titre du L. 123-1-5-III-2° du code de l'urbanisme) doivent autant que ce peut être préservés et intégrés à la conception paysagère du quartier.
- Des aménagements paysagers (cf. page 30) et la conception d'îlots "verts" (page 31) doivent compléter cette trame, ces éléments devant de préférence être mis en relation les uns avec les autres.

La gestion de l'eau

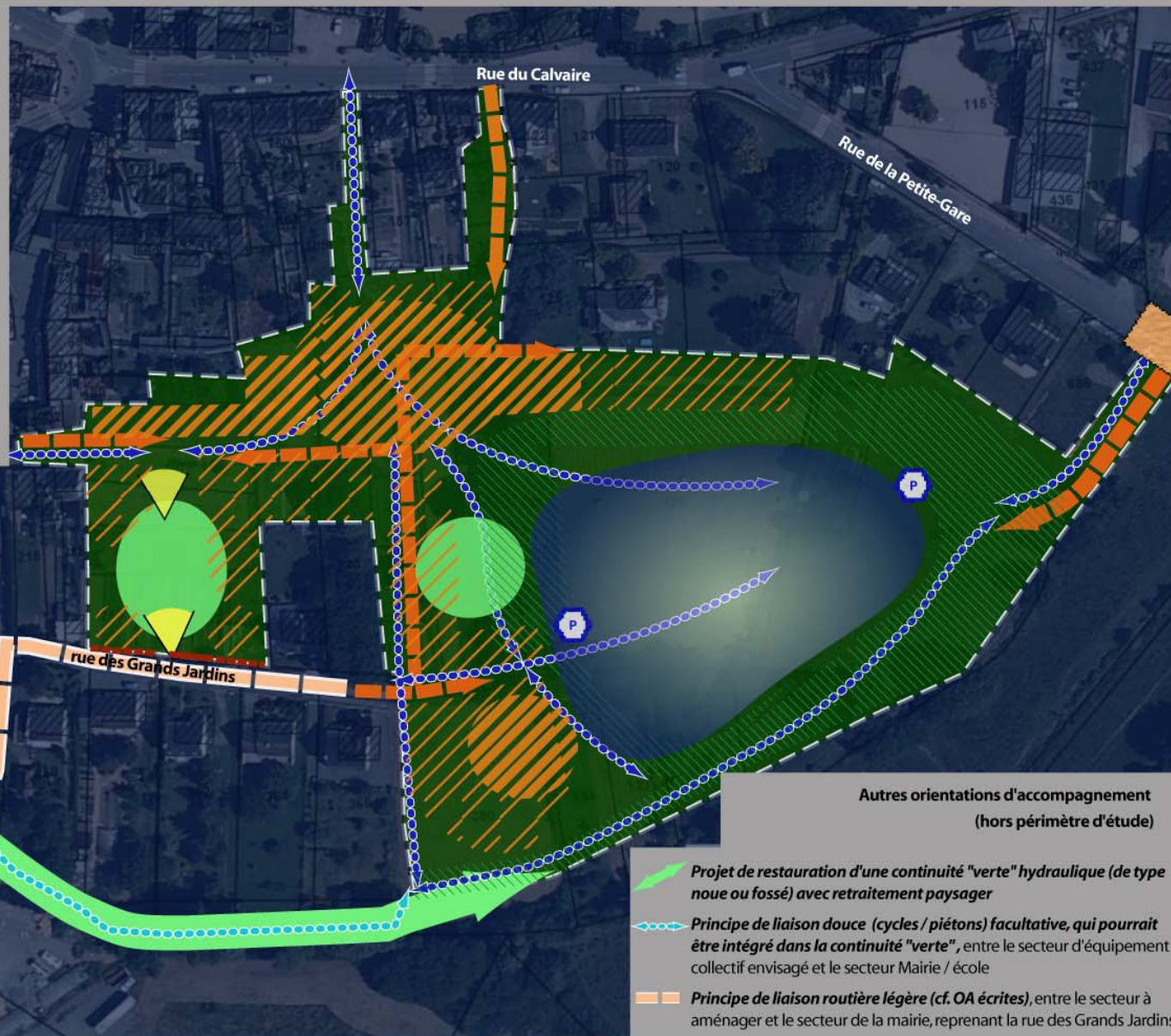
- Devront être privilégiées des techniques alternatives de traitement des eaux de ruissellement (fossés drainants, tranchées drainantes, noues...).
- Veiller à une limitation de l'imperméabilisation des sols (cf. schéma directeur d'assainissement pluvial) à travers la limitation de l'emprise des voies, l'utilisation de matériaux poreux, le maintien d'espaces verts, le cas échéant la définition d'un taux maximal d'imperméabilisation imposé à chaque parcelle privative, l'incitation à la rétention des eaux à la parcelle.

Ces choix devront être validés par la Police de l'eau.

La Gestion des déchets

- Prévoir un lieu de dépôt des déchets ménagers bien intégré et facilement accessibles.
- Prévoir un point de collecte pour des déchets recyclables, favoriser le compostage de déchets,
- Prévoir des dispositions pour les déchets de chantier : *Ex : 'gestion différenciée des déchets'.*

- Coeurs de quartiers, îlots à plus forte densité urbaine** à créer (devant profiter de la proximité de la coulée verte)
- Secteurs de moins forte densité urbaine** à qualité résidentielle : secteurs au contact avec des espaces résidentiels
- Îlot à réserver à un équipement d'intérêt collectif** lié aux écoles (restauration, périscolaire, espace de sports...)
- Espace tampon à dominante végétale** (parc paysager, aires de jeux, jardins, potagers, vergers ...) à conserver autour de l'îlot destiné à l'équipement d'intérêt collectif
- Îlot ou coeur d'espaces verts collectifs ou de jardins familiaux** (choix de site(s) laissé(s) à la discrétion de l'aménageur)
- Murets de pierres à conserver / à créer**
- Cône de vue** (sur le clocher de l'église) à valoriser
- Principe d'accès routiers** à prévoir pour desservir chacun des îlots de quartier (localisation approximative, à préciser)
- Principe de liaison douce (cycles / piétons) "interquartier"** à réaliser
- Ouvrage de sécurisation des flux**, plateau semi-piétonnier
- Parc de stationnement** d'intérêt collectif (à usage mutualisé ?) (à traiter de manière paysagère)



Autres orientations d'accompagnement (hors périmètre d'étude)

- Projet de restauration d'une continuité "verte" hydraulique** (de type noue ou fossé) avec traitement paysager
- Principe de liaison douce (cycles / piétons) facultative, qui pourrait être intégré dans la continuité "verte"**, entre le secteur d'équipement collectif envisagé et le secteur Mairie / école
- Principe de liaison routière légère** (cf. OA écrites), entre le secteur à aménager et le secteur de la mairie, reprenant la rue des Grands Jardins



Echelle : 1/2500 (au format A4)



Périmètre d'étude (soumis aux orientations d'aménagement)

OA 3 - Secteur d'extension Sud-Ouest du bourg
entre la rue du Pont-de-Bois et la rue du Pont-aux-Pages

**Orientations relatives à l'aménagement du secteur
situé entre la rue du Pont de Bois et la rue du Pont aux Pages**

(~ 5,1 ha)

L'urbanisation du quartier sera réalisée dans le cadre d'une opération d'aménagement d'ensemble du secteur ou de manière progressive, au fur et à mesure des équipements internes au secteur sous réserve de respecter les présentes orientations écrites d'aménagement.

Concevoir un secteur d'habitat, devant particulièrement réussir sa greffe urbaine et paysagère avec d'une part les franges bâties du bourg et le site de valeur patrimoniale de Crahé et d'autre part avec l'environnement agricole, afin d'assurer une transition et une harmonie entre cet environnement et le nouveau quartier.

En ce sens, il convient de :

Maintenir le caractère paysager et patrimonial de Crahé, en excluant l'apport de construction nouvelle sur ses proches abords :

- . préserver les haies végétales (■ ■ ■) autour de la longère et le long du chemin de Crahé,
- . conserver en espace vert tout ou partie de l'espace occupé par un verger (○), en vis-à-vis de la longère (cf. page 2).

Orienter autant que ce peut les façades principales des futures habitations vers le sud (ou sud-ouest à sud-est), afin de valoriser les apports solaires et de respecter la réglementation thermique 2012 (maison BBC) et d'approcher les normes de la RT 2020 (maison passive).

Limiter les masques solaires sur les constructions principales par les principes d'implantation et de hauteur des constructions, pouvant être précisés par l'aménageur, à condition de respecter les présentes orientations d'aménagement.

(□) maintenir un recul minimum par rapport aux limites nord du secteur respectant au minimum la moitié de la hauteur de la construction principale sans être inférieure à 3 m. Une dérogation à cette règle peut être admise pour des constructions de moins de 4 m de hauteur à l'égout de toiture ou à l'acrotère ou dans les conditions précisées par le règlement du secteur.

Traiter ce recul par l'aménagement d'espaces à dominante végétale limitant l'imperméabilisation des sols, . Des petites annexes (abri de jardin, garage, local technique...) peuvent y être admises, mais aussi des ouvrages de gestion hydraulique (fossés, noues).



**Orientations relatives à l'aménagement du secteur
situé entre la rue du Pont de Bois et la rue du Pont aux Pages
(~ 5,1 ha)**

Il convient de (*suite*) :

Admettre dans les marges de reculs définies par rapport aux limites séparatives, les abris de jardin s'ils sont en parement bois et d'une emprise au sol inférieure ou égale à 12 m². A défaut, l'abri de jardin devra respecter les marges de recul énoncées ci-dessus.

Les annexes, à l'exception des garages et vérandas, ne doivent pas être implantées au devant de la construction principale. Les garages doivent respecter un recul minimal de 5 m de la voie les desservant.

Maintenir au minimum 40% de surfaces non imperméabilisées sur l'ensemble du secteur d'étude et/ou par unité foncière recevant la construction principale. Une imperméabilisation légèrement supérieure peut être admise dans les conditions fixées par à l'annexe du règlement du P.L.U. *

Traitement paysager

■ ■ ■ ■ ■ Maintenir les haies végétales ou alignements d'arbres de qualité paysagère, en particulier les arbres existants autour du site de Crahé (longère), le long du chemin de Crahé (à conserver en voie partagée ou en cheminement piétonnier / cyclable) ainsi qu'en en limite sud du secteur.

■ ■ ■ ■ ■ Intégrer à l'aménagement et à la structuration urbaine du secteur, les haies végétales existantes et arbres les plus intéressants relevés au sein même du périmètre d'étude. Des suppressions de linéaire peuvent être admises pour assurer la desserte interne du quartier (par voie routière et piétonnière / cyclable), à condition d'être compensées par des plantations d'essences locales sur le secteur, équivalant aux mètres linéaires de haies supprimés.

■ ■ ■ ■ ■ Reconstituer en limite sud du secteur une haie végétale d'essences locales (haie à strate arbustive et/ou arborée, par préverdissement ou dans le cadre d'implantation de clôtures).

En cohérence avec les dispositions favorables à la valorisation des apports solaires par les constructions principales, la hauteur et la typologie des haies devront être adaptées pour éviter la création de masques solaires trop conséquents et préjudiciables à la satisfaction de ces objectifs.

* En tout état de cause, l'aménagement du secteur devra assurer la gestion et notamment la régulation des eaux pluviales dans le respect des dispositions du zonage d'assainissement pluvial.



**Orientations relatives à l'aménagement du secteur
situé entre la rue du Pont de Bois et la rue du Pont aux Pages**
(~ 5,1 ha)

Orientations relatives à l'habitat

Densités urbaines et offre en logements


Créer un quartier à dominante résidentielle, en favorisant une offre diversifiée en terrains à bâtir ou en logements, par des tailles de parcelles différentes et en prévoyant des terrains destinés à la réalisation de logements locatifs sociaux*.

Assurer la réalisation d'au moins :

75 logements sur l'ensemble du secteur de manière à respecter une densité d'au moins **15 logements / ha**.

* Prévoir la réalisation d'au moins 10 logements locatifs sociaux.

Formes urbaines

Reprendre et si possible compléter le réseau de haies végétales () et de cheminements "doux" (reprise et continuité du chemin de Crahé à assurer) pour structurer le futur quartier d'habitat et pour orienter son organisation urbaine.

Hauteur maximale des constructions (H max) : 2 niveaux + comble aménageable ou attique ou 7 m maxi à l'égout ou à l'acrotère (toitures-terrasses)



Privilégier l'exposition sud des constructions (orientation dominante sud-est à sud-ouest) pour favoriser la valorisation des apports solaires.


Admettre l'orientation est-ouest des constructions (profitant de la course du soleil).





Orientations relatives aux déplacements

Permettre la desserte interne du secteur par voie routière en reprenant les principes d'accès routiers portés au document graphique, conformément à la légende suivante :

-  Principe d'accès à double sens unique depuis la rue du Pont aux Pages, la rue du Paradis et la rue du Pont de Bois pour desservir le secteur à urbaniser.
-  Intersection de voies à sécuriser ? (à voir avec le gestionnaire des voies concernées)

 Conserver des possibilités d'étendre le réseau viaire vers les terrains situés au Sud du secteur (ce qui se traduit, au sein du secteur, en limite nord du site, par le maintien d'au moins un espace collectif, pouvant toutefois recevoir des aménagements légers aisément démontables) : **élément graphique purement indicatif, la localisation précise de cet espace permettant éventuellement une extension viaire à long terme, reste à la discrétion de l'aménageur. Le nombre de possibilités d'extension de voirie n'est pas non plus définie par les orientations d'aménagement.**

 Continuité de cheminement "doux" (piétonnier / cyclable) à assurer au sein du futur quartier et pour assurer ses liaisons avec les voiries publiques desservant le bourg (comme cela est indiqué sur le document graphique).
Nota. Conserver le chemin de Crahé en liaison "douce", sauf à le considérer en chemin 'partagé' pour toujours y admettre la desserte de la longère et des habitations aujourd'hui desservies par ce sentier.

 Principe d'extension des liaisons "douces" (piétonnes et/ou cyclables) à intégrer au projet d'aménagement afin de permettre le cas échéant la liaison du quartier vers le Sud (et notamment vers le pôle d'équipements sportifs) : localisation des continuités "douces" restant à être précisée par l'aménageur.

Organisation du stationnement

Satisfaire les besoins en stationnement du quartier d'habitat, à raison de :
2 places de stationnement / logement, en plus du garage
+ 1 place de stationnement pour 2 logements.

Ces places sont à réaliser sur le terrain d'assiette de la construction ou peuvent être assurées par une aire de stationnement mutualisée.



**OA 4 - Secteur d'extension Nord-Ouest du bourg
au lieu-dit "le Pré de Saint-Josset" (au Nord de l'étang)**

**Orientations relatives à l'aménagement
du secteur Saint Josset - rue de la Fontaine (0,9 ha)**

L'urbanisation du quartier sera réalisée dans le cadre d'une opération d'aménagement d'ensemble portant sur l'ensemble du secteur sous réserve de respecter les présentes orientations écrites d'aménagement.

Concevoir une organisation urbaine (lignes directrices d'implantation des constructions, trame végétale structurante...), adopter des choix architecturaux, devant créer une unité de quartier et affirmer une signature urbaine forte de ce secteur d'entrée de bourg, tel qu'il peut être perçu depuis la rue de la Fontaine et depuis la "coulée verte" (abords de l'étang).

L'ouverture principale (entrée, accès piéton) des constructions à usage d'habitation implantées le long de la rue de la Fontaine doit être perceptible depuis cette voie (l'accès 'véhicule' à la construction reste quant à lui libre).

Ces constructions doivent avoir leur façade principale ou un pignon à moins de 10 m de la rue de la Fontaine, tout en respectant un recul minimal de 5 m, afin de faire ressentir la dimension urbaine de l'entrée d'agglomération, (une disposition différente pouvant être admise pour les constructions établies le long de la rue de la Fontaine, à l'est de l'accès au secteur).

Orienter autant que ce peut les façades principales des futures habitations vers le sud ou le sud-ouest (regardant l'étang), cette disposition devant être particulièrement respectée par les constructions implantées côté coulée verte (au Sud du secteur).

Respecter des reculs s'imposant aux constructions (sauf cas précisé ci-après) par rapport aux limites du site (ouest, est et sud) : au minimum 3 m par rapport à la limite ouest, 5 m par rapport au chemin existant au sud-est du site, 10 m par rapport à la limite sud du site (côté étang).

Valoriser ces marges de recul par un traitement paysager à dominante végétale, par la mise en place d'espaces verts, d'espaces plantés ou de jardins potagers (privatifs ou collectifs). Les ouvrages de gestion hydraulique y sont autorisés à condition de participer à la qualité paysagère du quartier créé par la mise en place de techniques alternatives de gestion des eaux pluviales.

Seuls pourront être admis dans ces marges de recul, les abris de jardin s'ils sont en parement bois et d'une emprise au sol inférieure ou égale à 12 m². A défaut, l'abri de jardin devra respecter ces marges de recul.

Les annexes, à l'exception des garages et vérandas, ne doivent pas être implantées au devant de la construction principale. Les garages doivent respecter un recul minimal de 5 m de la voie les desservant.



Maintenir au minimum 50% de surfaces non imperméabilisées sur l'ensemble du secteur d'étude et/ou par unité foncière recevant la construction principale. Une imperméabilisation légèrement supérieure peut être admise dans les conditions fixées par le règlement du secteur 1AU.

Adopter des techniques alternatives de gestion des eaux pluviales.

Maintenir les haies végétales ou alignements d'arbres de qualité paysagère, en particulier les arbres bordant le chemin piétonnier en limite Est du secteur.

Préserver et/ou reconstituer une haie végétale d'essences locales (par préverdissage ou dans le cadre d'implantation de clôtures) en limite ouest du secteur.

En limite sud du site (commune avec la "coulée verte"), maintenir une certaine relation visuelle entre le secteur et le site d'intérêt collectif en évitant la mise en place de clôtures imposantes : préférer des plantations arbustives (de 1,5 m au maximum de hauteur) ou d'arbres de haute tige, devant être des essences locales.

Privilégier une ouverture visuelle voire fonctionnelle (cf. cheminement "doux") du secteur sur la fontaine localisée à l'est du secteur (rue de la Fontaine), sur l'étang au Sud.

(Action d'accompagnement à prévoir hors secteur 1AU : mise en valeur des abords de la fontaine, en tant que porte d'entrée piétonnière du secteur de saint Josset).

Orientations relatives à l'habitat

Créer un quartier à dominante résidentielle, pouvant recevoir un ou plusieurs petits îlots d'habitat plus denses () favorisant une offre diversifiée en terrains à bâtir - illustration graphique indicative

Assurer la réalisation d'au moins :

14 logements sur l'ensemble du secteur (densité moyenne d'au moins 15 logements / ha à respecter).

Hauteur maximale des constructions :

H max : R+1 + comble aménageable ou attique ou 7 m maxi à l'égoût ou à l'acrotère (toitures-terrasses)

Favoriser la valorisation des apports solaires à travers l'exposition des constructions (orientation dominante sud à sud-ouest voire orientation est-ouest profitant de la course du soleil).

Orientations relatives aux déplacements

Permettre la desserte interne du secteur par voie routière en reprenant les principes d'accès routiers portés au document graphique, conformément à la légende suivante :

- Interdiction d'accès directs (accès routier) des constructions depuis le chemin bordant le site à l'Est
- Principe d'accès à double sens unique depuis la rue de la Fontaine, pour desservir le secteur à urbaniser.
- Intersection de voies à sécuriser
- Conserver un espace non bâti ménageant la possibilité d'étendre le réseau viaire du quartier vers les terrains situés au Nord-Ouest du secteur
- Continuité de cheminement "doux" (piétonnier / cyclable) à assurer le long de la rue de la Fontaine, avec passage sur le secteur à urbaniser en limite nord et cheminement "doux" à préserver à l'est du site.
- Principe de liaison piétonne voire cyclable souhaitable entre le futur quartier et le site de la fontaine (devant être retraité sur ses abords pour marquer et qualifier l'entrée du site).
- Principe de liaison "douce" entre le quartier à aménager et le secteur de l'étang (au moins 1 voie de liaison à prévoir entre le quartier et le site de l'étang).

Organisation du stationnement

Satisfaire les besoins en stationnement du quartier d'habitat, à raison de :
2 places de stationnement / logement, en plus du garage
+ 1 place de stationnement pour 2 logements.

Ces places sont à réaliser sur le terrain d'assiette de la construction ou peuvent être assurées par une aire de stationnement mutualisée.

Les illustrations graphiques des principes d'accès ou de desserte sont indicatives.

Le positionnement des accès au secteur (tant par voie "douce" que routière) peut être reprécisé par l'amébergeur en compatibilité avec les orientations écrites ci-contre.



Périmètre d'étude (soumis aux orientations d'aménagement)



**OA 5 - Secteur d'extension Nord du bourg
au lieu-dit "Saint-Josset"**

Orientations relatives à l'aménagement du secteur Saint Josset Nord - rue de la Mal à Faire / rue de la Fontaine
(~ 1,8 ha, dont 1,7 ha aménageable sans voie d'entrée)

L'urbanisation du quartier sera réalisée dans le cadre d'une opération d'aménagement d'ensemble du secteur ou de manière progressive, au fur et à mesure des équipements internes au secteur sous réserve de respecter les présentes orientations écrites d'aménagement.

Concevoir un secteur d'habitat, pouvant intégrer plusieurs îlots de quartier, devant particulièrement réussir sa greffe urbaine et paysagère avec son environnement urbain d'un côté et agricole de l'autre, par le traitement de ses interfaces, afin d'assurer une transition et une harmonie entre cet environnement et le nouveau quartier.

En ce sens, il convient de :

Orienter autant que ce peut les façades principales des futures habitations vers le sud (ou sud-ouest à sud-est), afin de valoriser les apports solaires et de respecter la réglementation thermique 2012 (maison BBC) et d'approcher les normes de la RT 2020 (maison passive).

Dans ce cadre-ci,

- . limiter les masques solaires sur les constructions principales par les principes d'implantation et de hauteur des constructions, pouvant être précisés par l'aménageur, à condition de respecter les présentes orientations d'aménagement.
- . maintenir un recul minimum par rapport aux limites sud du secteur respectant au minimum la moitié de la hauteur de la construction principale sans être inférieure à 3 m. Une dérogation à cette règle peut être admise pour des constructions principales présentant un pignon sur cette limite séparative, (à condition de prévoir les dispositions pour respecter les objectifs de la réglementation thermique en vigueur).

Traiter ces reculs par un aménagement limitant l'imperméabilisation des sols, pouvant prendre la forme d'espaces verts, de jardins-potagers, d'espaces plantés. Des petites annexes (abri de jardin, garage, local technique...) peuvent y être admises, mais aussi les ouvrages de gestion hydraulique (collectifs ou privés) à condition de participer à la qualité paysagère du quartier créé par la mise en place de techniques alternatives de gestion des eaux pluviales.

Maintenir au minimum 50% de surfaces non imperméabilisées sur l'ensemble du secteur d'étude et/ou par unité foncière recevant la construction principale. Une imperméabilisation légèrement supérieure peut être admise dans les conditions fixées par à l'annexe du règlement du P.L.U. * voir commentaire ci-contre



* En tout état de cause, l'aménagement du secteur devra assurer la gestion et notamment la régulation des eaux pluviales dans le respect des dispositions du zonage d'assainissement pluvial.

Orientations relatives à l'aménagement et à l'habitat - secteur Saint Josset Nord - rue de la Mal à Faire / rue de la Fontaine
(~ 1,8 ha, dont 1,7 ha aménageable sans voie d'entrée)

Orientations relatives à l'habitat

Créer un quartier à dominante résidentielle, pouvant recevoir de petits îlots d'habitat plus denses () - par exemple bâti de type intermédiaire - favorisant une offre diversifiée en terrains à bâtir ou en logements.

Assurer la réalisation d'au moins :
30 logements sur l'ensemble du secteur
(densité moyenne d'au moins 16 logements / ha à respecter).

En cas d'urbanisation par tranche ne rentrant pas dans un aménagement d'ensemble du secteur, le nombre de logements à réaliser sur la partie du secteur concernée sera estimée au prorata de la superficie utilisée.

Un aménagement d'ensemble du secteur pourra en revanche prévoir des densités différentes par tranche ou par îlot urbain, à condition d'assurer le nombre **minimum** de logements requis (30) pour l'ensemble du secteur.

Hauteur maximale des constructions :
H max : R+1 + comble aménageable ou attique ou 7 m maxi à l'égout ou à l'acrotère (toitures-terrasses)

Favoriser la valorisation des apports solaires à travers l'exposition des constructions (orientation dominante sud-est à sud-ouest voire orientation est-ouest profitant de la course du soleil).



cf. OA4
Secteur St Josset
rue de la Fontaine
près de l'étang

Salle de la Fontaine
Bibliothèque

P

Rue de la Fontaine

Rue Marie-Jeanne Seznec

19

Rue de la Mal à Faire

355

46

71

872

0 25 50 m

Echelle :

A+B
Urbanisme
&
Environnement

Périmètre d'étude (soumis aux orientations d'aménagement)

N

Orientations relatives aux déplacements

Permettre la desserte interne du secteur par voie routière en reprenant les principes d'accès routiers portés au document graphique, conformément à la légende suivante :

Principe d'accès (à double sens de circulation) depuis la rue de la Fontaine et depuis la rue de la Mal à Faire pour desservir le secteur à urbaniser ou tout ou partie du secteur, sachant que la desserte routière du secteur doit permettre d'assurer un bouclage viaire à travers le site, entre la rue de la Fontaine et la rue de la Mal à Faire (en un ou plusieurs points d'accès sur cette voie).

Intersection de voies à sécuriser

Conserver des possibilités d'étendre le réseau viaire vers les terrains situés au Nord du secteur (ce qui se traduit, au sein du secteur, en limite nord du site, par le maintien d'au moins un espace collectif, pouvant toutefois recevoir des aménagements légers aisément démontables). Localisation graphique indicative, restant à l'appréciation de l'aménageur

Prévoir dans l'organisation viaire et urbaine du secteur, des possibilités d'accès et de désenclavement ultérieur des arrières de parcelles de terrains riverains, extérieurs au secteur 1AU (ce qui se traduit, au sein du secteur, en limite du site, par le maintien d'au moins un espace collectif, pouvant toutefois recevoir des aménagements légers aisément démontables). Localisation graphique indicative, restant à l'appréciation de l'aménageur

Continuité de cheminement "doux" (piétonnier / cyclable) à assurer entre les voies publiques (rue de la Fontaine, rue de la Mal à Faire) externes au secteur et le futur quartier.

Principe de liaison piétonne voire cyclable à assurer à travers le secteur, depuis la rue de la Fontaine jusqu'à la rue de la Mal à Faire : en cas d'urbanisation par îlot distinct (par exemple par aménageurs différents), des liaisons "douces" doivent être réalisées entre chacun des îlots.

Organisation du stationnement

Satisfaire les besoins en stationnement du quartier d'habitat, à raison de :

- 2 places de stationnement / logement, en plus du garage
- + 1 place de stationnement pour 2 logements.

Ces places sont à réaliser sur le terrain d'assiette de la construction ou peuvent être assurées par une aire de stationnement mutualisée.



Périmètre d'étude (soumis aux orientations d'aménagement)



OA 6 - Secteur de recomposition urbaine du cœur de village de Mesquéry
sur deux secteurs : centre du village et extension entre le centre de Mesquéry et Keravelo

Orientations d'aménagement et de programmation

Orientations relatives à l'aménagement, aux déplacements et à l'habitat (orientations écrites, accompagnées d'illustrations graphiques)

- ❑ Le périmètre d'étude recouvre plusieurs entités distinctes, dénommées "îlot", constitutives du village de Mesquéry.

L'orientation d'aménagement discerne des dispositions spécifiques à chacun des îlots, exposées ci-après.

ILOT A : formaliser le cœur de village de Mesquéry, à travers :

1/ Les formes urbaines :

Implantation des constructions : les constructions principales doivent être implantées à l'alignement des voies et places publiques ou dans l'alignement les unes par rapport aux autres.

Ces constructions doivent sur au moins une de leur limite séparative jouxter une autre construction principale afin d'assurer une continuité et harmonie urbaine, évocatrice des formes urbaines anciennes traditionnelles de village.

Hauteur des constructions : les constructions principales doivent harmoniser leur hauteur à l'égout de toiture. Les constructions devront avoir un à deux niveaux avec comble aménageable.

Les garages de véhicules seront intégrés à la construction principale ou situés à l'arrière de celle-ci.

2/ La vocation de cet îlot : destiné à la réalisation de logements ou d'activités de services, de commerces ou de petit artisanat local et de proximité compatible avec l'habitat, à condition de respecter la valeur patrimoniale du site* et de favoriser l'harmonie paysagère et urbaine de l'ensemble de l'îlot.

* Préserver la valeur patrimoniale et paysagère de l'îlot : les bâtiments anciens en pierres, les murs de pierres, les anciens fours ou anciens puits doivent être conservés (sauf cas exceptionnel pour passage de réseaux et création d'accès).

L'usage de ces espaces de stationnement pourra être mutualisé pour couvrir d'autres besoins.

3/ Le traitement des espaces publics : mieux affirmer et retraiter la place de cœur de village, à l'intersection des voies départementale et communale en cœur d'îlot.

Apporter plus de convivialité à cette place, dégager plus d'aisance pour les piétons et les riverains susceptibles de fréquenter, de traverser cet espace public.

ILOT B : permettre une extension du cœur de village de Mesquéry, à condition d'être réalisée dans le cadre d'un aménagement d'ensemble et de manière à respecter les orientations d'aménagement définies ci-après.

Permettre la réalisation d'un programme de logements, dans le cadre d'un aménagement d'ensemble de l'îlot ou au fur et à mesure de l'équipement de l'îlot, en respectant les orientations définies ci-dessous et leur illustration graphique.

1/ Densité urbaine

Cet îlot doit assurer la réalisation d'au moins 8 logements.

2/ Les formes urbaines

- Implantation des constructions : les constructions principales doivent être implantées à l'alignement des voies et places publiques ou globalement dans l'alignement les unes par rapport aux autres.

Ces constructions devront dans la mesure du possible bénéficier d'expositions sud, à défaut elles seront implantées de manière à profiter de la course du soleil.

- Accès, desserte routière (cf. illustrations graphiques).

Les accès directs sur la RD 282 sont exclus. Un seul accès y est autorisé, destiné à la desserte de l'ensemble de l'îlot.

La desserte de l'îlot B doit ménager des possibilités d'extension de la voirie vers :

- . les arrières de terrains situés au Sud de l'îlot
- . vers la voie communale située au Sud, marquant l'entrée de Mesquéry, afin d'assurer à plus long terme un bouclage viaire,
- . vers les terrains situés plus à l'est.

- Cheminements "doux" (piétons, cycles) :

Un cheminement "doux" devra assurer la liaison de l'îlot B avec l'îlot A, (cœur de village de Mesquéry), de préférence en site propre.

Une possibilité de cheminement piétonnier vers l'îlot A doit être conservée au sud-ouest de l'îlot B, en cohérence avec les dispositions graphiques.

- Stationnement :

Des aires de stationnement devront être suffisamment dimensionnées : assurer le stationnement répondant aux besoins du quartier sur la parcelle, incluant deux places de stationnement par logement sur terrain d'assiette de l'habitation.

Orientations d'aménagement et de programmation

ILOT C : permettre des compléments d'urbanisation par l'accueil de nouveaux logements voire d'activités compatibles avec l'habitat, afin de renforcer et de légèrement densifier le cœur de village de Mesquéry, dans le cadre des orientations d'aménagement définies ci-après.

1/ Modalités de compléments d'urbanisation

Urbanisation de "dents creuses" (espaces verts insérés dans le tissu urbain) ou reprise et requalification de bâtiments existants en vue de créer des logements et/ou d'accueillir des activités ou services "de proximité" (par exemple, commerces, ateliers artistiques ou d'artisanat de service à la population...) dans le cadre de permis (de construire, d'aménager), à condition de respecter une utilisation rationnelle de l'espace : une densité minimale de **14 logements / ha** est requise (cf. 2).

2/ Densité urbaine

Assurer la réalisation de logements, respectant une densité moyenne sur l'îlot, de 14 logements / ha.

Le nombre minimal de logements à réaliser doit être estimé au prorata de la surface utilisée pour le projet de construction (construction et espaces attenants), de manière à respecter une densité de 14 logements / ha.

Des dispositions différentes peuvent être admises si le projet de construction concerne des bâtiments à usage de commerces ou de services, accompagnée de préférence de création de logements.

3/ les formes urbaines

Implantation des constructions : les constructions principales doivent être implantées en fonction des conditions d'implantation des constructions principales avoisinantes, de manière à respecter une harmonie urbaine.

Sera privilégiée l'implantation du nu de la façade principale ou d'un pignon de la construction principale à l'alignement ou à moins de 5 m des voies et places publiques existantes ou projetées ou en respectant des reculs similaires des constructions voisines par rapport aux voies publiques.

Ces constructions devront dans la mesure du possible bénéficier d'expositions sud (cf. schéma illustratif), à défaut elles seront implantées de manière à profiter de la course du soleil.

DISPOSITIONS COMMUNES AUX ILOTS A, B et C :

Economies d'énergie et valorisation des énergies renouvelables

- La compacité des formes architecturales et/ou le recours aux énergies renouvelables seront favorisés afin de limiter les coûts énergétiques..
- Une réflexion sur l'orientation des parcelles, l'implantation et la hauteur du bâti, sera demandée pour permettre de maximiser les apports solaires et de garantir une qualité de confort et de bien-être. L'implantation et la hauteur du bâti devra veiller à limiter les ombres portées dommageables à l'ensoleillement des constructions voisines (ou à leur intimité).

ILOT D (secteur 2AU) : permettre la réalisation d'un programme de logements gravitant autour d'un espace d'intérêt collectif (cœur de quartier), dans le cadre d'un aménagement d'ensemble de l'îlot ou au fur et à mesure de l'équipement de l'îlot, en respectant les orientations définies ci-dessous et leur illustration graphique.

Intégration d'un espace collectif à l'aménagement de l'îlot C à caractère résidentiel

Cet espace d'environ 0,8 ha de terrain est requis pour :

- Créer un secteur d'habitat gravitant autour d'un espace commun ou collectif, pouvant recevoir des équipements, essentiellement destiné à créer un cœur de vie au sein du village de Mesquéry, en extension du cœur de village (îlot A)
- Offrir des capacités de création de logements, à raison d'une densité minimale de 16 logements / ha (pour la partie de terrain destiné à de l'habitat).

Economies d'énergie et valorisation des énergies renouvelables

- La compacité des formes architecturales et/ou le recours aux énergies renouvelables seront favorisés afin de limiter les coûts énergétiques..
- Un travail sur l'orientation, l'implantation et la hauteur du bâti, est requis pour permettre d'optimiser les apports solaires et de garantir une qualité de confort et de bien-être à l'usage des équipements créés.

Traitement de l'interface entre le secteur d'intérêt collectif et les secteurs riverains

- Assurer un traitement paysager des espaces tampons ceinturant l'espace d'intérêt collectif, de préférence à dominante végétale et/ou en tout état de cause avec des matériaux favorisant la régulation voire l'infiltration des eaux de ruissellement (limitation de l'imperméabilisation).
- Maintenir un écran végétal (en privilégiant le maintien de plantations existantes d'intérêt paysager) sur les limites de l'îlot D.
- N'admettre que des essences locales parmi les plantations susceptibles d'être réalisées en limite du secteur d'intérêt collectif.

Légende

-  Bâti ancien (intérêt patrimonial) du coeur de village
-  Coeur de village initial
-  Possibilités d'extension du coeur de village
-  Extension envisageable à long terme
-  Place publique, lieu de vie à affirmer en coeur de village de Mesquéry
-  Coeur de vie ou d'animation à créer (espace public, parc, jardins collectifs, équipement d'intérêt collectif...)
-  Principes de liaison "douce" à assurer avec les coeurs de vie
-  Principe de desserte routière structurante à retraiter, à rectifier ou à créer
-  Emprise destinée à la construction principale
-  Ligne de faitage dominante préconisée

Coeur de quartier (projet en cours)
Espace d'intérêt collectif
Extension du coeur ancien de Mesquéry



Possibilité d'extension du coeur de village à long terme?

Coeur de vie intervillage
Espace d'intérêt collectif
Extension des coeurs anciens de Mesquéry et de Kéravelo

Extension à long terme (> 10 ans)

Kéravelo

NOTA.
 La partie graphique est illustrative d'orientations d'aménagement

**OA 7 - Site de complément du tissu urbain du village de Mesquéry
au Sud de Mesquéry, chemin du Bas Village**

**Orientations relatives à l'aménagement
d'un secteur au Sud de Mesquéry,
desservi par le chemin du Bas Village**

Site constructible desservi sur une profondeur de 50 m à compter de la limite d'emprise de la voie publique (chemin du Bas Village).

Superficie approximative du site : ~ 0,35 ha

Orientations d'aménagement

L'urbanisation de ce site s'inscrit dans un objectif de complément du tissu urbain de cette partie sud du village de Mesquéry, desservie par le chemin du Bas Village.

Elle doit être réalisée sur l'ensemble du site concerné, sauf cas précisé ci-après.

La petite parcelle (262 au cadastre) localisée au Nord-Ouest du site est intégrée au périmètre afin de suggérer des possibilités de desserte de tout ou partie du site depuis cet accès existant, mais l'urbanisation du restant du secteur (partie de la parcelle 263) pourra être réalisée indépendamment de la mobilisation de cette parcelle, à condition de justifier de conditions de desserte ou d'accès aux futures constructions à partir du chemin du Bas Village qui soient sécurisées.

Créer un petit îlot de constructions permettant la réalisation d'au moins 5 logements sur le périmètre d'étude, de manière à respecter une densité moyenne d'au moins 15 à 16 logements / ha, mais exclure une densité supérieure qui serait en incohérence prononcée par rapport au tissu urbain environnant.

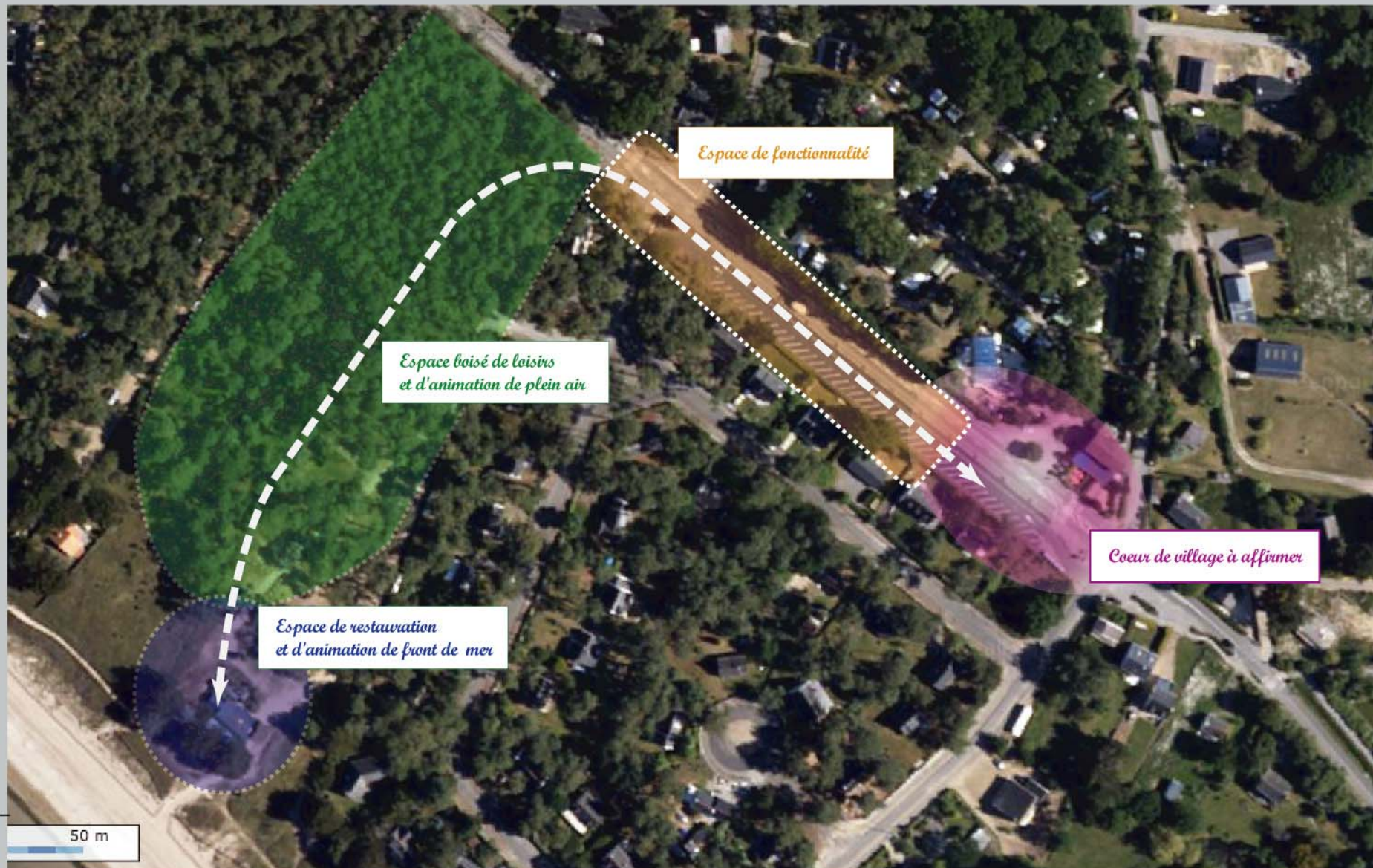
Orientations relatives aux conditions de desserte

Assurer des conditions de desserte et d'accès aux futures constructions depuis le chemin du Bas Village, qui soient sécurisées et ne portent pas préjudice à la sécurité des conditions de circulation sur cette voie publique.

Recommandations : limiter le nombre d'accès créés sur le chemin du Bas Village, reprendre autant que ce peut ceux existant dès lors qu'ils respectent les conditions de sécurité requises.



**OA 8 - Secteur de recomposition urbaine du cœur de village de Pont-Mahé
du cœur du village au rivage**



Orientations d'aménagement



Espace de fonctionnalité

Maintenir et réaménager un espace de stationnement, d'un seul tenant ou bien par îlots distincts comme illustrés sur le document graphique.

Les accès à cet espace seront réalisés de préférence par la voie communale située à l'ouest avec possibilités de création d'accès sur la RD 82 à condition de rester limités en nombre (moins de deux), à condition qu'ils ne génèrent pas de cisaillement de la RD 82 (cf. illustration graphique)

Accompagner le stationnement de la réalisation d'édicule (sanitaires), accessible aussi aux personnes à mobilité réduite et pouvant répondre aux besoins des camping-caristes.

Intégrer le cas échéant à cet espace, selon les besoins, une aire d'évolution de plein air formant l'extension de celle aménagée sur l'îlot "coeur de village", pouvant également y accueillir des structures légères (abri, kiosques...).

Aménagement d'entrée de Pont-Mahé

Prévoir un aménagement de sécurisation des flux en entrée de village, favorisant l'accès routier à l'espace de stationnement depuis la RD 82 (et permettant d'éviter l'accès au parking par la rue du lotissement de Treiz- Gwen situé au Sud).

Coeur de village à affirmer :

Apporter plus de convivialité et de vie à cet espace, en particulier pour les piétons et les cycles :
Faciliter les liaisons "douces" entre le terrain de camping et les rues menant aux plages, à savoir :
. limiter les emprises dédiées aux circulations et au stationnement automobiles,
. retraiter l'emprise viaire de la RD 82 de manière à matérialiser et à souligner les traversées de piétons et le passage de la voie à hauteur d'un coeur de vie
. reconquérir en conséquence des espaces de convivialité, adaptés aux piétons et intégrant des possibilités de circulation voire de stationnement pour les cycles

Permettre sur cet espace l'organisation de manifestations et l'accueil d'activités de plein air, de loisirs, culturelles...

Intégrer le cas échéant à l'aménagement de cet espace, des constructions légères de type kiosque, abri ou "hallette", pouvant abriter de manière temporaire ou en saison touristique, des commerces ou services pouvant intéresser la population locale et touristique et assurant l'animation de ce coeur de vie.



Camping

Coeur de village à affirmer

Retraitement du coeur de Pont-Mahé

- Emprise de chaussée** (limitée à 6 m sur RD 82 sauf à hauteur d'îlots centraux)
- Ilots centraux de séparation, de sécurisation de traversée routière
- Cheminement "doux" (cyclable et piétonnier)
- Espace de stationnement
- Plateau à l'intersection des voies et à hauteur du camping
- Bornes ou potelets
- Agréments paysagers
- Constructions légères : kiosques, abris ouverts de type 'hallette' (destinées à des commerces saisonniers ou temporaires)



OA 9 - Secteur d'activités économiques
au Sud du bourg, au lieu-dit "le Pré Cambry"

Concevoir l'aménagement du secteur d'activités dans le cadre d'une opération d'aménagement d'ensemble.
Sa conception devra aboutir à la réalisation d'un *village d'activités*, respectant les orientations d'aménagement précisées par la suite.

Vocation du secteur d'activités

Recevoir des petites activités artisanales, tertiaires (bureaux, services), de préférence des activités tertiaires répondant à des besoins des entreprises artisanales accueillies sur le secteur (services mutualisés destinés en particulier aux entreprises locales).

Formes urbaines, image et valorisation du secteur d'activités

Distinguer 2 îlots d'activités de part et d'autre du chemin communal :

ILOT A, au Nord du chemin communal : accueil de petites unités d'activités (lots de préférence de moins de 2000 m²) pouvant :

- .ou bien être délimitées les unes des autres par une trame végétale doublée de grillage (reprise suatnq que ce peut de la trame de haies végétales existantes),
- .ou bien être jointives (réalisation de bâtiments jointifs, par exemple dans le cadre de pépinière d'entreprise)

ILOT B, au Sud du chemin communal : accueil d'unités d'activités, de taille variable (petites ou plus grandes).

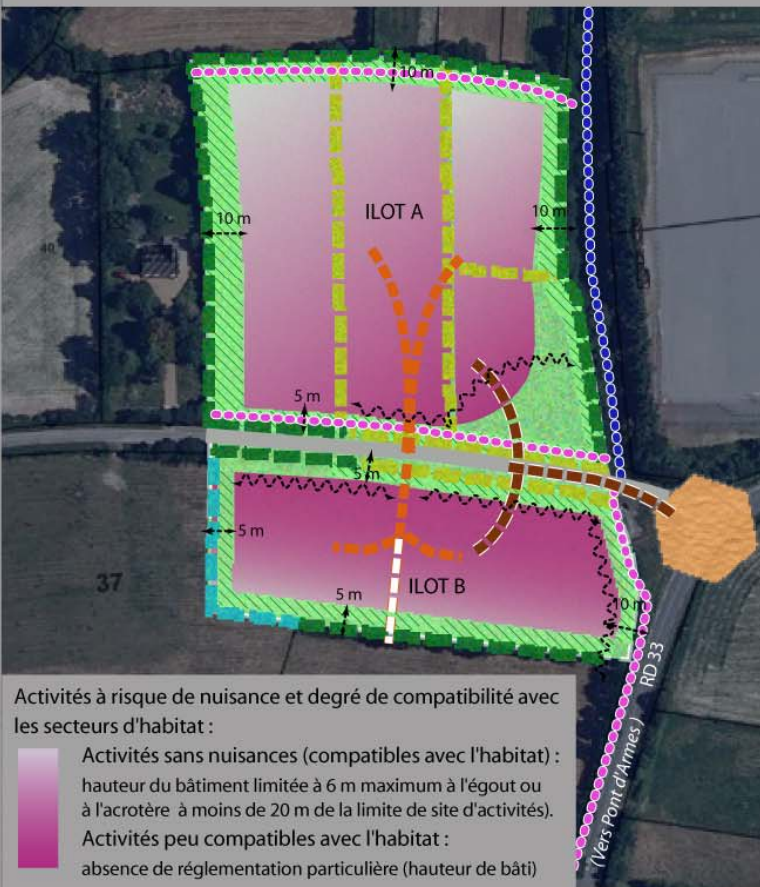
Traitement paysager, image du secteur d'activités

Traitement architectural à soigner des façades des bâtiments donnant ou bien sur la RD 33 (îlot B) ou sur le chemin communal (îlots A et B)

Recul inconstructible à respecter par rapport aux limites du secteur d'activités avec les espaces agricoles ou d'habitat riverains ou par rapport aux voies publiques (y compris cheminement "doux") : recul à traiter de manière paysagère, ouvrages de gestion d'eau pluviale pouvant y être admis, aires de dépôt de matériaux ou de matériels interdites.

Espace vitrine et/ou d'exposition à valoriser : totem, signalétique, hall d'exposition, aire de repos et d'agrément, espace pouvant recevoir des ouvrages de gestion des eaux pluviales à condition de prendre en compte les servitudes liées au passage du feeder d'adduction en eau potable (cf. servitudes)

- Haies végétales
- à conserver, à renforcer ou à compléter
- si possible à conserver et à intégrer à l'aménagement de l'îlot d'activités
- à planter en limite de secteur (essences locales seulement admises, en



Activités à risque de nuisance et degré de compatibilité avec les secteurs d'habitat :

- Activités sans nuisances (compatibles avec l'habitat) : hauteur du bâtiment limitée à 6 m maximum à l'égout ou à l'acrotère à moins de 20 m de la limite de site d'activités.
- Activités peu compatibles avec l'habitat : absence de réglementation particulière (hauteur de bâti)

Périmètre d'étude (soumis aux orientations d'aménagement)

Implantations, orientations, performances énergétiques des bâtiments

Les bâtiments seront en priorité orientés sur un axe est-ouest, afin de bénéficier autant que ce peut d'une exposition sud.

ILOT A :

Les locaux recevant du personnel ou du public seront en priorité implantés en façade sud ou sud-est à est, ouverts sur la voie publique desservant le bâtiment.

ILOTS A et B :

Les bâtiments recevant le personnel ou le public devront bénéficier d'une isolation thermique performante (bâtiment a minima à "double peau").

Accessibilité, desserte et cheminements "doux"

Principe de retraitement du carrefour entre voie communale et RD 33 afin de sécuriser les flux, en prenant notamment en compte la desserte du site d'activités par des véhicules lourds.

- 1er principe de desserte de chacun des îlots (A et B) depuis la voie communale
- 2nd principe de desserte depuis la voie communale
- Possibilité d'extension de la voie de desserte à prévoir ?
- Cheminement piétonnier / cyclable à conserver
- Principe de continuité piétonnière / cyclable à réaliser (pour la partie située au sein du site d'activités)

Stationnement des véhicules ou des "deux roues"

Adapter les capacités de stationnement aux besoins des entreprises, prenant en compte les véhicules liés aux personnel, livraisons / expédition, clientèle, visiteurs.

Les places de stationnement seront réalisées :
sur le terrain d'assiette des activités, en fonction de leurs besoins, et/ou

sur un ou plusieurs espaces mutualisés, couvrant les besoins de tout ou partie des entreprises.

Prévoir un stationnement pour les "deux roues", en fonction des besoins ressentis par l'entreprise.