Atelier du MARAIS

PAYSAGE URBANISME

Département de :

L'ILLE ET VILAINE

Vu pour être annexé à la délibération d'approbation de la modification n°2 en date du 17.12.2018

Le Maire

Commune de :

PIRÉ-SUR-SEICHE

Étude :

Élaboration du P.L.U. (Plan Local d'Urbanisme)

Modification n°2

ORIENTATIONS D'AMÉNAGEMENT ET DE PROGRAMMATION

Les orientations d'aménagement et de programmation du PLU de PIRÉ-SUR-SEICHE

PRÉAMBULE

Les OAP sont une des pièces constitutives des plans locaux d'urbanisme (PLU) « Grenelle » :

- Aux termes de l'article L. 123-1-4 du code de l'urbanisme issu de ses dispositions (art. 19 V) : « 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.**
- Ainsi, dans le respect du PADD et des documents plus généraux tels que le SCoT ou les PLH, les OAP définissent la gestion de l'espace sur des secteurs à enjeux spécifiques (urbanisation des zones AU, échéancier des équipements publics…).
- Les OAP ont vocation à permettre à la collectivité, même si elle ne maîtrise pas le foncier ou ne souhaite pas réaliser elle-même l'opération, d'orienter l'aménagement futur ou l'urbanisation progressive de son territoire selon les principes directeurs qu'elle aura définis dans son document d'urbanisme.

Champ d'application :

- Les OAP peuvent porter sur des quartiers ou des secteurs à mettre en valeur, réhabiliter, restructurer ou aménager, mais aussi, depuis la loi ENE, les OAP peuvent concerner l'ensemble du territoire communal et aussi bien les espaces privés que publics.
- Elles sont l'instrument privilégié pour les secteurs à enjeux ou de projet dans les zones urbaines (renouvellement urbain, restructuration d'îlots...) et les zones à urbaniser (extensions urbaines sous forme d'opérations d'ensemble). **Ainsi, elles concerneront les zones UC (r), 1AUC, 1AUZ, 2AUh et 2AUZ du PLU.**

Portée juridique des OAP :

- Les OAP sont opposables dans un rapport de **compatibilité** aux opérations d'aménagement et aux autorisations d'urbanisme. Le futur projet devra ainsi mettre en œuvre les objectifs énoncés et veiller à ne pas contredire les orientations définies.
- Elles, seules, ont vocation à définir des principes d'aménagement et non à imposer des règles précises, ce qui est du ressort du règlement, opposable dans un rapport de conformité.
- Les OAP sont un outil complémentaire au PADD et au règlement du PLU.

Les plans et illustrations présentés dans le document des orientations sont donnés à titre d'illustration, ils ne sont pas prescriptifs. Les opérations d'ensemble qui seront envisagées sur les zones à urbaniser devront :

- assurer la mixité sociale et fonctionnelle au sein de chaque secteur
- tendre vers une diversité des typologies de l'habitat (habitat collectif, semi-collectif, individuel groupé, individuel pur...)
- limiter l'uniformisation et intégrer une diversité dans le découpage parcellaire afin d'offrir des conditions favorables pour l'intégration des différents types d'habitats, tout en assurant une harmonie dans la composition d'ensemble

Forme urbaine classique - la construction est implantée en milieu de parcelle :

⇒ Cette conception ne peut se faire qu'avec des parcelles suffisamment aussi larges que longue

⇒ Le bâti est isolé par rapport aux limites séparatives

.

⇒ La maison positionnée au milieu de la parcelle ne permet pas d'optimiser le terrain. Le jardin et les espaces verts sont morcelés autour de la construction.

⇒ Ce système multiplie les vis-à-vis entre les riverains et limites les possibilités d'extensions

⇒ La faible profondeur du lot ne permet pas toujours d'aménager un jardin intime et arboré

Gestion parcellaire consommatrice d'espace

N°1

N°2

N°3

La notion de rue et de placette : Privilégier des parcelles de largeur réduite (en lanière) permet de favoriser le caractère de rue. L'économie d'espace réalisé permettra, outre la création **d'espace public,** de favoriser la convivialité du quartier. La profondeur de la parcelle permet d'optimiser la surface de jardin exploitable.

L'habitat mitoyen sur lot libre :

⇒L'implantation sur une seule limite permet de réduire la largeur des parcelles et confère plus d'intimité au jardin en permettant d'y accéder depuis la rue **(n°1)**

⇒Le front bâti isole le jardin de la rue donnant ainsi une qualité certaine au cœur d'îlot. L'accès au jardin se fait alors par le garage ou le fond de jardin **(n°2).** Favoriser l'implantation en limite de parcelle permet de répondre à la modularité de l'habitat : extension, construction complémentaire…

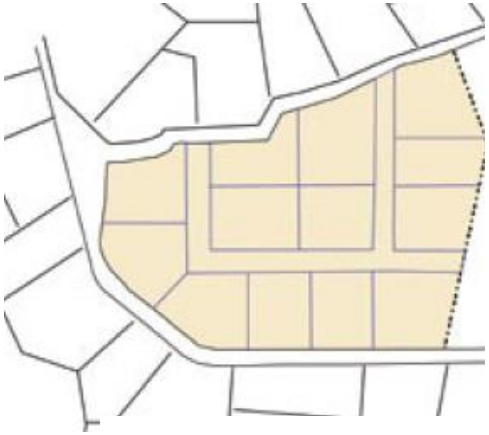
⇒Ce type d'implantation du bâti permet une diversité de façade tout en assurant une certaine cohérence d'ensemble, grâce à des prescriptions architecturales préalablement définies, le bâti accompagne l'espace public et permet de définir des lieux (**n°3** : notion de placette)

Exemples de gestion économe de l'espace (permet d'apporter une diversité dans les formes urbaines)

Un découpage parcellaire anonyme à éviter :

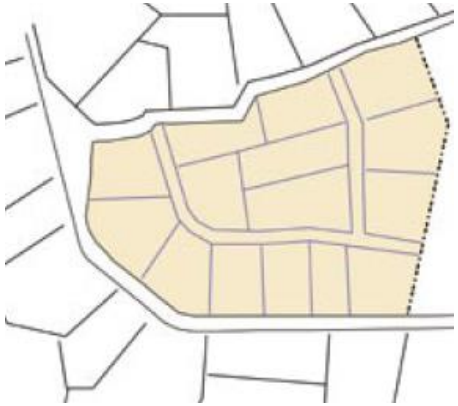
⇒ La taille et la forme des parcelles sont identiques

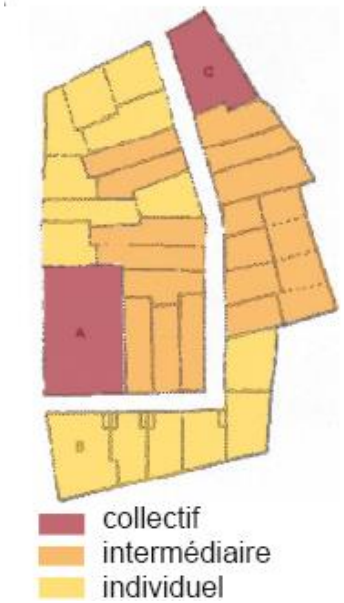
⇒ Habitat individuel uniquement



<u>Un découpage identitaire</u> : Inspiré de l'existant, il permet d'offrir des parcelles de tailles et de formes variées

⇒ La taille et la forme des parcelles permettent d'accueillir des typologies de bâti variées





DIVERSIFIER LE PARCELLAIRE :
<u>Les tailles et formes de parcelles variées seront privilégiées.</u>

Cet agencement permettra :

- de limiter l'uniformisation des lots et intégrer une diversité dans le découpage parcellaire, afin d'offrir des conditions favorables pour l'intégration des différents types d'habitats, de permettre une densité variable tout en assurant une harmonie dans la composition d'ensemble.
- d'obtenir une mixité de la typologie et de la forme du bâti
- de concevoir en intégrant les spécificités paysagères de la parcelle
- de limiter les vues traversantes et les vis-à-vis : les limites séparatives et les bâtiments sont décalés, en conséquence les face-à-face sont limités.

Les parcelles peuvent être de tailles variables, afin d'éviter la monotonie, mais aussi de correspondre à différentes tailles de logements. L'imbrication des parcelles peut favoriser leur intégration à un territoire rural.

Le découpage parcellaire devra privilégier des parcelles de tailles et formes variées, adaptées à la typologie du bâti. Cela favorisera l'appropriation des lieux par les habitants et leur perception de la densité.

La réflexion conjointe avec les problématiques concernant la topographie des lieux, l'orientation des parcelles et la définition des espaces publics seront essentielles à la cohérence parcellaire de l'opération.

Les densités peuvent varier en fonction du type de logement, à accueillir, des contraintes du site, des notions de rue… L'enjeu est de retrouver une diversité dans la taille des parcelles mais également dans la densité, afin d'assurer la mixité sociale.

PROGRAMMATION ENVISAGÉE POUR LE DÉVELOPPEMENT PROJETÉ DE L'AGGLOMÉRATION

Le rythme de l'urbanisation sera maîtrisé en utilisant le classement des zones en 1AU et 2AU.

Les zones 1AU sont définies comme étant prioritaires dans l'urbanisation de la commune.

Elles sont présentes sous la forme de deux secteurs :
Zone 1AUC : un secteur qui s'inscrit comme le prolongement du centre traditionnel
Zone 1AUZ : un secteur maîtrisé sous la forme de ZAC (Zone d'Aménagement Concertée)

Les **zones 2AU sont envisagées constructibles à moyen ou long terme, leur ouverture à l'urbanisation nécessite une modification du PLU.**

2AUh : il s'agit d'une zone pré-affectée, destinée à l'accueil d'habitat – commerce – activités compatibles à l'habitat.

2AUZ : il s'agit d'une zone pré-affectée, destinée à l'accueil d'habitat – équipements - services compatibles à l'habitat. Les zones 2AUZ seront modifiées en (1AUZ) pour être urbanisées sous la forme de Z.A.C.

Lors de leur ouverture à l'urbanisation par le biais d'une modification (pour obtenir un classement en 1AUh ou 1AUz), l'aménagement de ces zones devra tenir compte du **schéma d'intention** présenté dans les orientations d'aménagement et des dispositions particulières qui s'y rattachent. Lors du passage en zone de type 1AU, les orientations d'aménagement et de programmation pourront alors être modifiées ou adaptées, tout en restant compatibles avec les orientations générales du Projet d'Aménagement et de Développement Durable.

(NB : la zone 2AU au Sud de l'agglomération n'est pas pré-affectée. Cependant, sa vocation n'a pas pour objectif l'accueil d'habitat nouveau. Destinée à l'accueil d'équipements complémentaires, elle pourrait évoluer vers une zone de type 1AUL ou 1AUh avec dispositions spécifiques pour signifier qu'il ne s'agit pas d'une zone à vocation d'habitat).

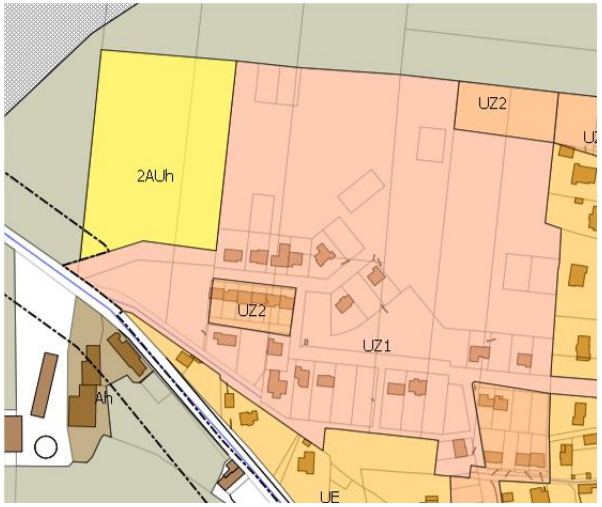
➔La diversité du programme

Pour favoriser la diversité du programme, les opérations devront intégrer les objectifs du PLH.

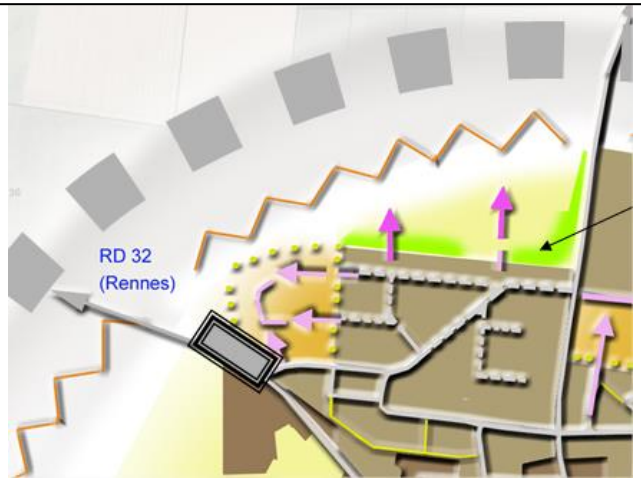
SECTEUR de la frange NORD - Zone 2AUh

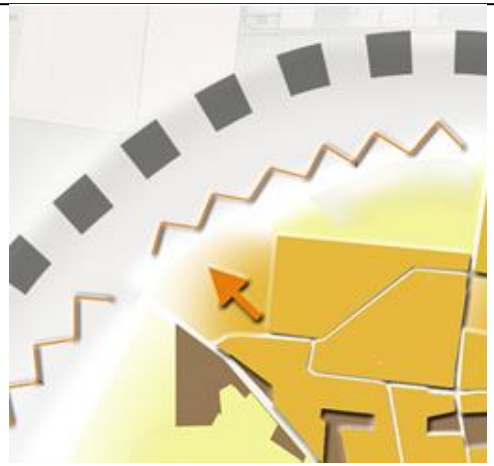
Localisation au plan de zonage – rappel du PADD

Extrait du plan de zonage ▼



Extrait du plan d'illustration des propos tenus dans le PADD ▼
(Schémas non contractuels – donnés à titre informatif)





Tissu relatif au centre traditionnel
Tissu aggloméré
Extension projetée
Extension du centre traditionnel
Secteurs préparatoires

Qualifier les entrées sur la recomposition paysagères
Aménager des liaisons douces et développer les connexion inter-quartiers
Aménager des transversalités de part et d'autre de la RD 777

Affirmer les entrées d'agglomération en appui sur le bâti
Fuseau d'étude de la future déviation
Une trame viaire qui complète le réseau de voie existantes
Des amorces en terminaison pour assurer le prolongement de la trame viaire

Tissu relatif au centre traditionnel
Tissu aggloméré
Cimetière
ZA du Pré

Comblement de "dents creuses"
Extension du centre traditionnel
Extension urbaine pour assurer le développement

Le fuseau d'étude de la future déviation: une limite au développement urbain

Reconnaissance de l'activité située au sud du bourg
Secteur préparatoire

POUR RAPPEL DES ENJEUX PROJET D'AMENAGEMENT ET DE DEVELOPPEMENT DURABLE (PADD)

Schémas non contractuel donné à titre d'illustration. Les principes de voiries, de cheminements piétonniers, l'implantation des constructions sont des représentations de principes et laissent libres les compositions urbaines et architecturales ◤

Voies de dessertes internes (à titre informatif - tracé non figé)

Chemins piétonniers ou/et cycles (à titre informatif - tracé non figé)

Structure végétale à maintenir et/ou compléter ou réaliser (à titre informatif- tracé non figé)
Possibilité de percées pour le passage de voies ou chemins piétonniers

Espace vert à créer (à titre informatif- tracé non figé)
Possibilité de percées pour le passage de voies ou chemins piétonniers

➔Maintien de la structure paysagère du site

- Les structures végétales identifiées au schéma d'orientation devront être préservées ou/et confortées ou/et créées. Dans tous les cas, elles devront être intégrées à l'aménagement d'ensemble.

➔Gestion des eaux pluviales

- La gestion par noues, fossés, bassins d'infiltration, seront privilégiés.
- Pour les cheminements piétonniers les matériaux perméables sont recommandés.

➔Les principes du développement urbain

- L'aménagement d'ensemble devra assurer un lien urbain avec la tranche Ouest de la ZAC de Bellevue et permettre une perméabilité pour les déplacements en modes doux entre les quartiers résidentiels qui le bordent (zones Uz).
- Il devra s'effectuer par le biais d'opérations d'ensembles type permis d'aménager ou opérations groupées.
- L'urbanisation du secteur pourra s'effectuer en plusieurs opérations, à condition de ne pas compromettre l'accès ultérieur au reste de la zone non bâtie.

➔La forme urbaine :

- La densité à mettre en œuvre : **une moyenne de 20 logements / hectare** (cette moyenne pourra être minorée lorsque les contraintes topographiques ou environnementales du site dans lequel s'inscrit l'opération le justifient). La densité intègre les espaces collectifs et les voiries. Cette densification devra s'accompagner d'un habitat et d'un cadre de vie de qualité, notamment par l'aménagement d'espaces collectifs non dédiés à la voiture.

➔L'implantation des constructions principales (donnée à titre indicatif sur le schéma) :

- Elles devront se positionner sur la parcelle de façon à privilégier dans la mesure du possible une implantation Nord-Sud de manière à permettre une utilisation optimum de la lumière naturelle et de l'énergie solaire.
- Les constructions devront privilégier une forme compacte.

➔La desserte de la zone pourra être assurée

- Par le prolongement des voies de dessertes **(1)/(2)** de la ZAC.
- Par la création d'une voie de desserte en accroche sur **(3)** la voie principale de desserte de la ZAC.

La terminaison des voies de desserte de la zone 2AUh devra conserver un espace suffisant pour une amorce de voie afin de permettre ultérieurement le désenclavement des parcelles de la frange Nord (non constructibles dans le cadre du présent PLU **(4)** emplacement non figé.

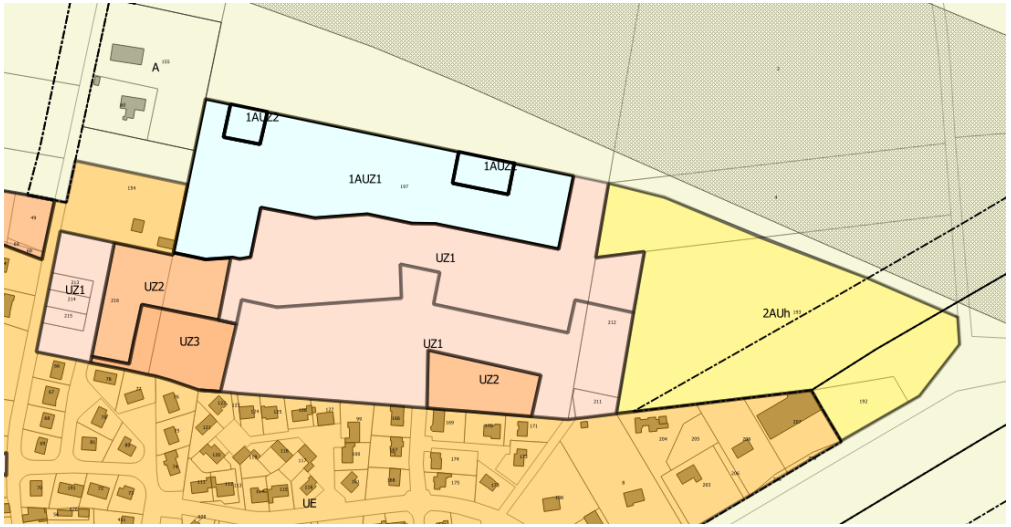
➔Un trafic régulé – des conflits d'usages limités

- Au besoin, des **sens de circulation pourront être mis** en place, afin de fluidifier le trafic et limiter les conflits d'usages routiers
- Dans tous les cas les voies de desserte devront à minima créer un bouclage entre la voie principale de la ZAC **(3)** et les voies de desserte internes **(1)** ou/et **(2).**
- Les point de naissances **(1)/(2)** sont figés. Le point de naissance **(3) /(4)** ainsi que le tracé des voies ne sont pas figés, ils sont donnés à tire indicatifs.

SECTEUR de la frange NORD - EST - Zones 1AUZ et 2AUZ et zone 2AUh

Localisation au plan de zonage – rappel du PADD

Extrait du plan de zonage ▼



Qualifier les entrées sur la recomposition paysagères

Aménager des liaisons douces et développer les connexion inter-quartiers

Aménager des transversalités de part et d'autre de la RD 777

Fuseau d'étude de la future déviation

Une trame viaire qui complète le réseau de voie existantes

Des amorces en terminaison pour assurer le prolongement de la trame viaire

Le fuseau d'étude de la future déviation: une limite au développement urbain

Tissu relatif au centre traditionnel

Tissu aggloméré

Cimetière

ZA du Pré

Comblement de "dents creuses"

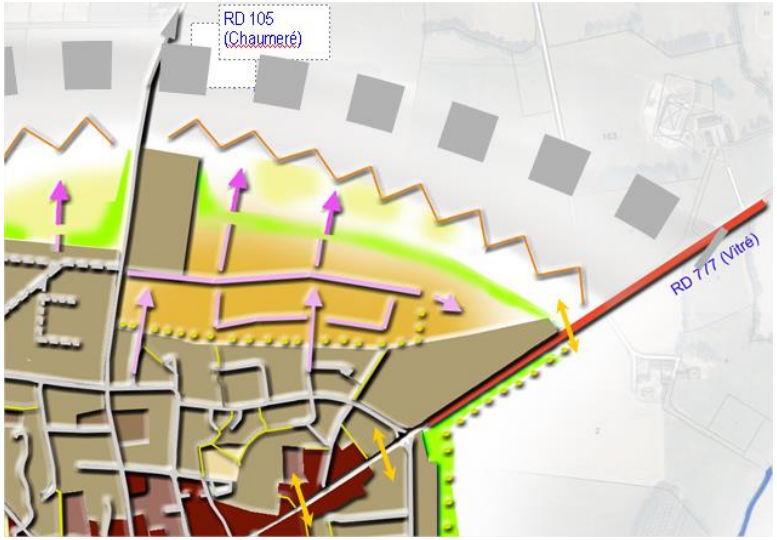
Extension du centre traditionnel

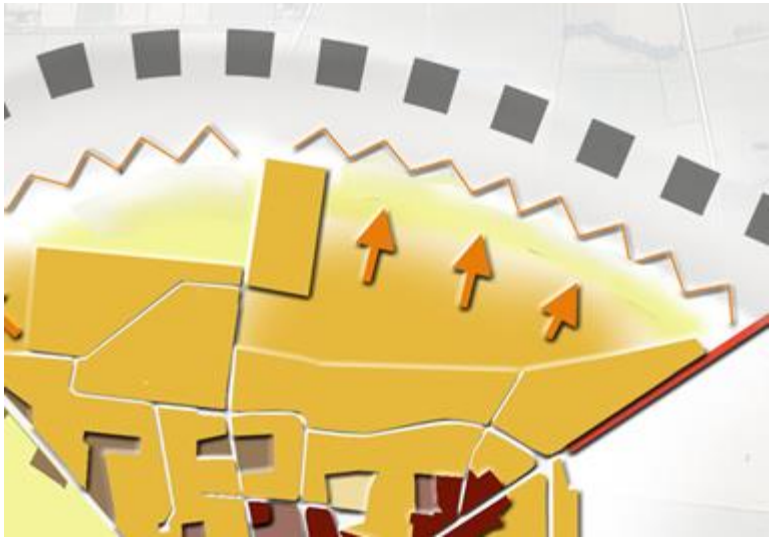
Extension urbaine pour assurer le développement

Reconnaissance de l'activité située au sud du bourg

Secteur préparatoire

Extrait du plan d'illustration des propos tenus dans le PADD ▼
(Schémas non contractuels – donnés à titre informatif)





Schémas non contractuel donné à titre d'illustration. Les principes de voiries, de cheminements piétonniers, l'implantation des constructions sont des représentations de principes et laissent libres les compositions urbaines et architecturales ▼

Voies de dessertes internes (à titre informatif - tracé non figé)

Chemins piétonniers ou/et cycles (à titre informatif - tracé non figé)

Structure végétale à maintenir et/ou compléter ou réaliser (à titre informatif- tracé non figé)
Possibilité de percées pour le passage de voies ou chemins piétonniers

Espace vert à créer (à titre informatif- tracé non figé)
Possibilité de percées pour le passage de voies ou chemins piétonniers

➔Maintien de la structure paysagère du site

- Les structures végétales identifiées au schéma d'orientation devront être préservées ou/et confortées ou/et créées. Dans tous les cas, elles devront être intégrées à l'aménagement d'ensemble.

➔Gestion des eaux pluviales

- La gestion par noues, fossés, bassins d'infiltration, seront privilégiés.
- Pour les cheminements piétonniers les matériaux perméables sont recommandés.

Un diagnostic par anticipation devra être réalisé avant d'ouvrir des terrains à la construction qu'il s'agisse de constructions ou des travaux, dont la localisation est située sur une zone connue pour sa « sensibilité archéologique*»

➔Les principes du développement urbain

- L'aménagement d'ensemble devra assurer un lien urbain avec la tranche Est de la ZAC de Bellevue et permettre une perméabilité pour les déplacements en modes doux entre les quartiers résidentiels qui le bordent (zones 1AUz, 2AUz, UE).
- Il devra s'effectuer par le biais d'opérations d'ensemble type permis d'aménager ou opérations groupées.
- L'urbanisation du secteur pourra s'effectuer en plusieurs opérations, à condition de ne pas compromettre l'accès ultérieur au reste de la zone non bâtie.

➔La forme urbaine :

- La densité à mettre en œuvre : **une moyenne de 20 logements / hectare** (cette moyenne pourra être minorée lorsque les contraintes topographiques ou environnementales du site dans lequel s'inscrit l'opération le justifient). La densité intègre les espaces collectifs et les voieries. Cette densification devra s'accompagner d'un habitat et d'un cadre de vie de qualité.

➔L'implantation des constructions principales (donnée à titre indicatif sur le schéma) :

- Elles devront se positionner sur la parcelle de façon à privilégier dans la mesure du possible une implantation Nord-Sud de manière à permettre une utilisation optimum de la lumière naturelle et de l'énergie solaire
- Les constructions devront privilégier une forme compacte

➔La desserte de la zone pourra être assurée

- Par la création d'une voie de desserte en accroche sur la voie principale de desserte de la ZAC **(1).**

Les voies de dessertes projetées pourront anticiper le désenclavement des fonds de parcelles de la zone UE.

La terminaison des voies de desserte devra conserver un espace suffisant pour une amorce de voie afin de permettre ultérieurement le désenclavement des parcelles de la frange Nord (non constructibles dans le cadre du présent PLU**(2)** emplacement non figé.

➔Un trafic régulé – des conflits d'usages limités

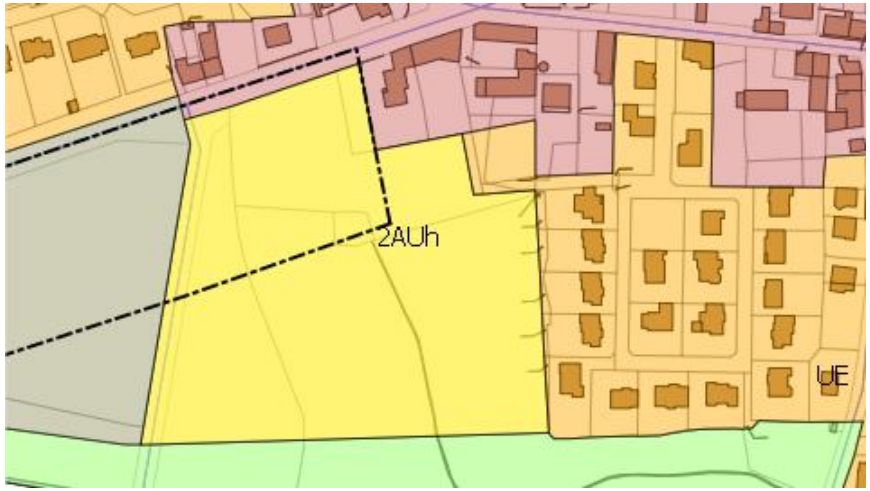
- Dans tous les cas aucun accès direct (entrée/sortie de lot) ne sera autorisé sur la départementale.
- Le tracé des voies n'est pas figé, il est donné à titre indicatif
- Le point de naissance **(1)** est figé

Lors de la modification de la zone 2AUh en 1AUh, la marge de recul relative à la voirie départementale pourra être réduite, afin d'optimiser la constructibilité de la zone.

SECTEUR de la frange SUD - OUEST - Zone 2AUh

Localisation au plan de zonage – rappel du PADD

Extrait du plan de zonage ▼



Extrait du plan d'illustration des propos tenus dans le PADD ▼
(Schémas non contractuels – donnés à titre informatif)

- Qualifier les entrées sur la recomposition paysagères
- Aménager des liaisons douces et développer les connexion inter-quartiers
- Aménager des transversalités de part et d'autre de la RD 777
- Tissu relatif au centre traditionnel
- Tissu aggloméré
- Cimetière
- ZA du Pré
- Reconnaissance de l'activité située au sud du bourg
- Fuseau d'étude de la future déviation
- Une trame viaire qui complète le réseau de voie existantes
- Des amorces en terminaison pour assurer le prolongement de la trame viaire
- Comblement de "dents creuses"
- Extension du centre traditionnel
- Extension urbaine pour assurer le développement
- Secteur préparatoire
- Tissu relatif au centre traditionnel
- Tissu aggloméré
- Extension projetée
- Extension du centre traditionnel
- Le fuseau d'étude de la future déviation: une limite au développement urbain
- La vallée de Quincampoix: une limite naturelle à l'urbanisation
- Anticiper le développement des équipements en place
- Anticiper l'extension du secteur à vocation de loisirs et sports

Schémas non contractuel donné à titre d'illustration. Les principes de voiries, de cheminements piétonniers, l'implantation des constructions sont des représentations de principes et laissent libres les compositions urbaines et architecturales ▼

Voies de dessertes internes (à titre informatif - tracé non figé)

Chemins piétonniers ou/et cycles (à titre informatif - tracé non figé)

Structure végétale à maintenir et/ou compléter ou réaliser (à titre informatif- tracé non figé)
Possibilité de percées pour le passage de voies ou chemins piétonniers

Espace vert à créer (à titre informatif- tracé non figé)
Possibilité de percées pour le passage de voies ou chemins piétonniers

➔Maintien de la structure paysagère du site

- Les structures végétales identifiées au schéma d'orientation devront être préservées ou/et confortées ou/et créées. Dans tous les cas, elles devront être intégrées à l'aménagement d'ensemble.

➔Gestion des eaux pluviales

- La gestion par noues, fossés, bassins d'infiltration, seront privilégiés.
- Pour les cheminements piétonniers les matériaux perméables sont recommandés.

➔Les principes du développement urbain

- L'aménagement d'ensemble devra permettre une perméabilité pour les déplacements en modes doux entre les quartiers résidentiels qui le bordent (zones UC et UE).
- Il devra s'effectuer par le biais d'opérations d'ensemble type permis d'aménager ou opérations groupées.
- L'urbanisation du secteur pourra s'effectuer en plusieurs opérations, à condition de ne pas compromettre l'accès ultérieur au reste de la zone non bâtie.

➔La forme urbaine :

- La densité à mettre en œuvre : **une moyenne de 20 logements / hectare** (cette moyenne pourra être minorée lorsque les contraintes topographiques ou environnementales du site dans lequel s'inscrit l'opération le justifient). La densité intègre les espaces collectifs et les voieries. Cette densification devra s'accompagner d'un habitat et d'un cadre de vie de qualité, notamment par l'aménagement d'espace collectifs non dédiés à la voiture ou/et d'espaces mixtes (cohabitation piéton / voitures).

➔L'implantation des constructions principales (donnée à titre indicatif sur le schéma) :

- Elles devront se positionner sur la parcelle de façon à privilégier dans la mesure du possible une implantation Nord-Sud de manière à permettre une utilisation optimum de la lumière naturelle et de l'énergie solaire
- Les constructions devront privilégier une forme compacte

➔La desserte de la zone pourra être assurée

- Par la création d'une voie de desserte en accroche sur **(1)** le chemin existant

Les voies de dessertes projetées pourront anticiper le désenclavement des fonds de parcelles de la zone UC.

➔Un trafic régulé – des conflits d'usages limités

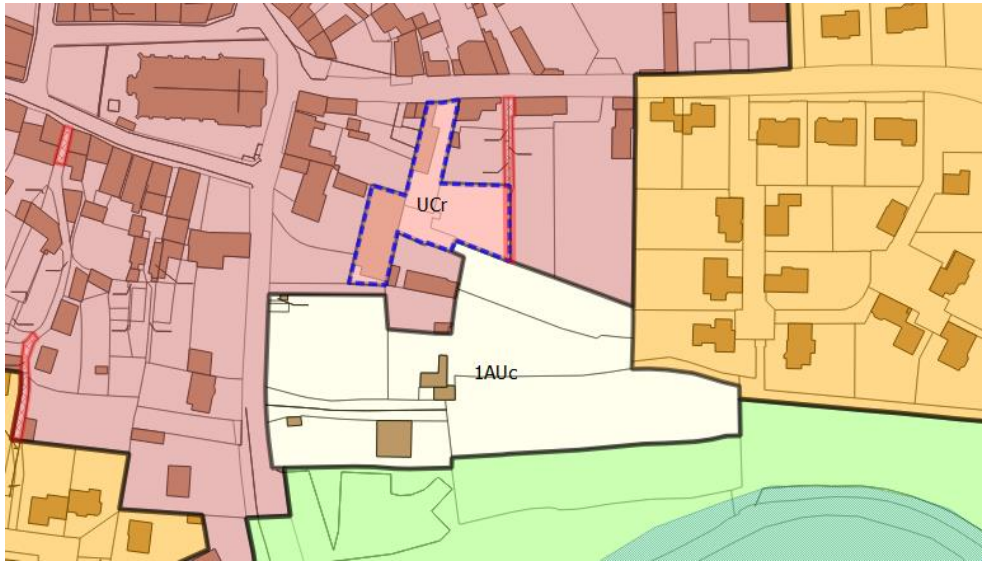
- Dans tous les cas aucun accès direct (entrée/sortie de lot) ne sera autorisé sur la départementale.
- Le tracé des voies n'est pas figé, il est donné à titre indicatif
- Les points de naissance **(1) et (2)** ne sont pas figés, ils sont donnés à titre indicatif
- Dans tous les cas les voies de desserte devront à minima créer un bouclage entre le chemin existant et les voies de desserte internes **(1)** ou/et **(2).**

Lors de la modification de la zone 2AUh en 1AUh, la marge de recul relative à la voirie départementale pourra être réduite, afin d'optimiser la constructibilité de la zone.

SECTEUR de la frange SUD - EST - Zones 1AUC/ UCr

Localisation au plan de zonage – rappel du PADD

Extrait du plan de zonage ▼



Extrait du plan d'illustration des propos tenus dans le PADD ▼
(Schémas non contractuels – donnés à titre informatif)

Qualifier les entrées sur la recomposition paysagères

Aménager des liaisons douces et développer les connexion inter-quartiers

Aménager des transversalités de part et d'autre de la RD 777

Tissu relatif au centre traditionnel

Tissu aggloméré

Cimetière

ZA du Pré

Reconnaissance de l'activité située au sud du bourg

Fuseau d'étude de la future déviation

Une trame viaire qui complète le réseau de voie existantes

Des amorces en terminaison pour assurer le prolongement de la trame viaire

Comblement de "dents creuses"

Extension du centre traditionnel

Extension urbaine pour assurer le développement

Secteur préparatoire

Tissu relatif au centre traditionnel

Tissu aggloméré

Extension projetée

Extension du centre traditionnel

Le fuseau d'étude de la future déviation: une limite au développement urbain

La vallée de Quincampoix: une limite naturelle à l'urbanisation

Anticiper le développement des équipements en place

Anticiper l'extension du secteur à vocation de loisirs et sports

Schémas non contractuel donné à titre d'illustration. Les principes de voiries, de cheminements piétonniers, l'implantation des constructions sont des représentations de principes et laissent libres les compositions urbaines et architecturales ◤

Chemin piétons ou/ voirie – permet d'établir une relation entre la partie haute et la partie basse de la zone

Voies de dessertes internes (à titre informatif - tracé non figé)

Chemins piétonniers ou/et cycles (à titre informatif - tracé non figé)

Structure végétale à maintenir et/ou compléter ou réaliser (à titre informatif- tracé non figé)
Possibilité de percées pour le passage de voies ou chemins piétonniers

Espace vert à créer (à titre informatif- tracé non figé)
Possibilité de percées pour le passage de voies ou chemins piétonniers

➔Prise en compte de la structure paysagère du site (topographie)

- L'implantation des constructions devra, dans la mesure du possible respecter la topographie naturelle du site.

➔Gestion des eaux pluviales

- La gestion par noues, fossés, bassins d'infiltration, seront privilégiés.
- Pour les cheminements piétonniers les matériaux perméables sont recommandés.

➔Les principes du développement urbain

- L'aménagement d'ensemble devra permettre une perméabilité pour les déplacements en modes doux entre les quartiers résidentiels qui le bordent (zones UC et UE).
- Il devra s'effectuer par le biais d'opérations d'ensemble type permis d'aménager ou opérations groupées.
- L'urbanisation du secteur pourra s'effectuer en plusieurs opérations, à condition de ne pas compromettre l'accès ultérieur au reste de la zone non bâtie.

➔La forme urbaine :

- La densité à mettre en œuvre pour la **zone 1AUC : une moyenne de 20 à 25 logements / hectare** (cette moyenne pourra être minorée lorsque les contraintes topographiques ou environnementales du site dans lequel s'inscrit l'opération le justifient). La densité intègre les espaces collectifs et les voiries. Cette densification devra s'accompagner d'un habitat et d'un cadre de vie de qualité, notamment par l'aménagement d'espaces collectifs vert ou d'espaces mixtes (cohabitation piéton / voitures). Pour la **zone UCr : une moyenne de 4 à 5 logements** (voir p15 des OAP).

➔L'implantation des constructions principales (donnée à titre indicatif sur le schéma) :

- Elles devront se positionner sur la parcelle de façon à privilégier dans la mesure du possible une implantation Nord-Sud de manière à permettre une utilisation optimum de la lumière naturelle et de l'énergie solaire
- Les constructions devront privilégier une forme compacte

➔La desserte du secteur zone pourra être assurée

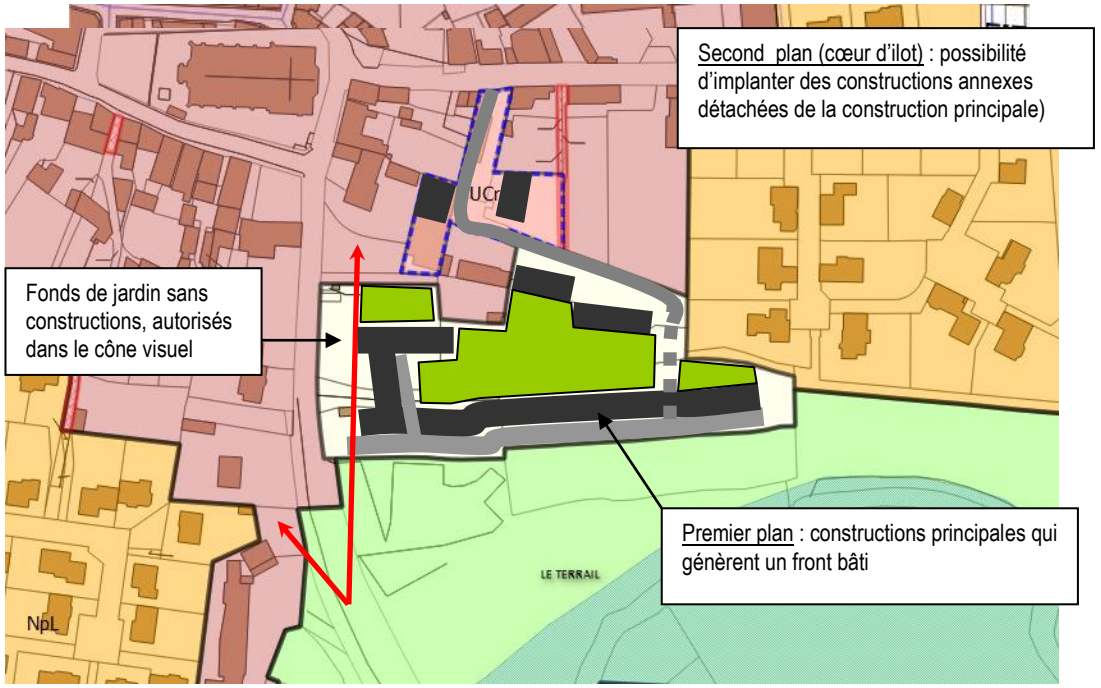
- Par la création d'une voie de desserte en accroche sur **(1)** la voie de desserte existante
- Par la création d'une voie de desserte en accroche sur **(2)** la départementale existante

Les voies de dessertes projetées pourront anticiper le désenclavement des fonds de parcelles de la zone UC.

➔Un trafic régulé – des conflits d'usages limités

- Pour la zone 1AUC, dans tous les cas aucun accès direct (entrée/sortie de lot) ne sera autorisé sur la départementale.
- Le tracé des voies n'est pas figé, il est donné à titre indicatif
- Les points de naissance **(1) et (2)** ne sont pas figés, ils sont donnés à titre indicatif
- Les voies de desserte internes devront privilégier (dans la mesure du possible) un bouclage entre la voie existante et la départementale **(1)** et **(2).** Si le bouclage en voirie n'est pas réalisé, un chemin piétonnier pourra être réalisé pour assurer des relations entre la partie haute zone UCr et la partie basse zone 1AUC.

Schémas non contractuel donné à titre d'illustration. Les principes de voiries, de cheminements piétonniers, l'implantation des constructions sont des représentations de principes et laissent libres les compositions urbaines et architecturales ▼



➔L'implantation du bâti:

Les constructions nouvelles (principales et annexes) devront être implantées en dehors de la marge de recul générée par la préservation du cône visuel porté sur le plan (les fonds de jardin et aménagements paysagers restent autorisés dans le cône visuel).

Les bâtiments annexes (détachés de la construction principale) lorsqu'ils existent, ils devront être obligatoirement localisés en « second plan » (arrière plan de la construction principale). L'objectif étant de conserver en premier plan un front bâti généré par l'implantation des constructions principales, afin de conserver la silhouette et le caractère architectural du centre traditionnel.

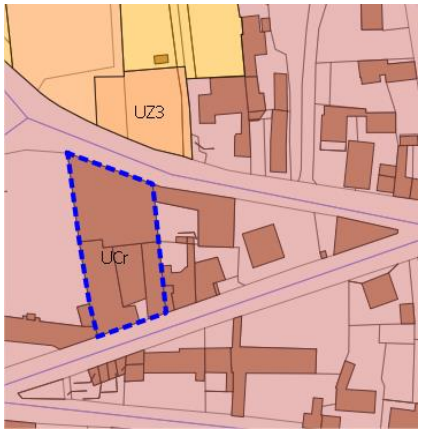
Les volumes secondaires pourront avoir une pente différente - 30° minimum - ou en toiture terrasse. En dehors des toitures à deux pentes, les autres types de toiture sont également autorisés sous réserve qu'elles permettent une intégration de la construction dans son environnement.

Le volume principal de la construction devra s'inspirer des maisons « dites traditionnelles » avec une toiture à deux versants, avec des pentes comprises entre 35° et 45°.

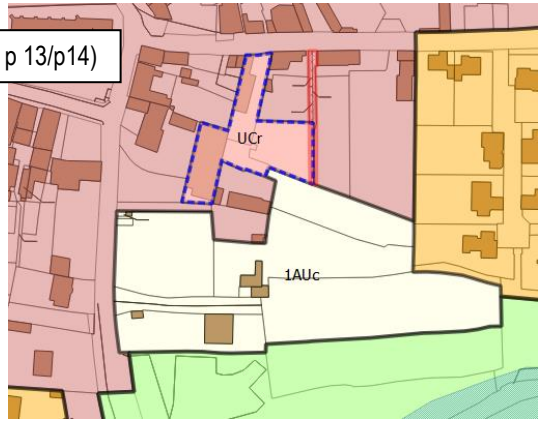
SECTEUR de renouvellement urbain - Zones UCr

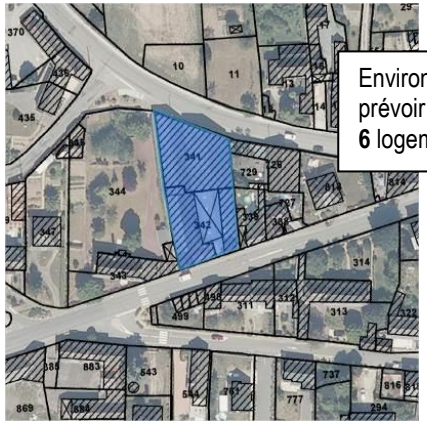
La zone UCr : délimite des secteurs de renouvellement urbain propices à la mutation urbaine. Une certaine densité est prévue et encouragée pour ces secteurs situés à l'interface entre les zones UC et UE, ou bien au cœur du tissu traditionnel.

- L'urbanisation des zones UCr devra privilégier les opérations d'ensemble type permis d'aménager ou permis de construire groupés, afin d'éviter la construction d'une seule construction par zone. Afin de favoriser le renouvellement urbain, ces opérations d'aménagements d'ensemble devront participer à la mixité sociale et urbaine, et répondre au nombre de logements minimum programmé et présenté ci-dessous.
- Les constructions sont autorisées à condition d'être intégrées dans une réflexion d'ensemble, l'objectif étant de ne pas construire qu'une seule construction par secteur.
- L'urbanisation de la zone pourra s'effectuer en plusieurs opérations, à condition de ne pas compromettre l'accès ultérieur au reste de la zone non bâtie et de reprendre les principes relatifs au nombre de logements minimum à créer par secteur.



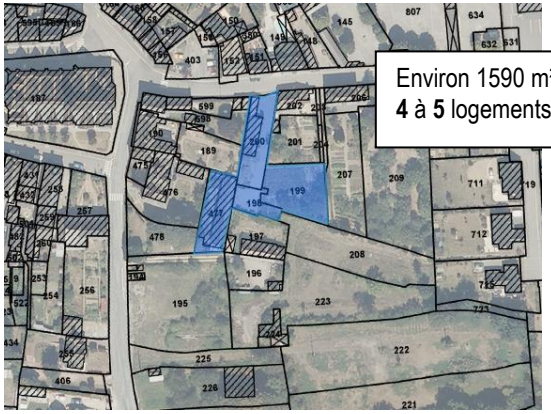
Voir OAP p 13/p14)





Environ 1380 m² prévoir **au minimum 6** logements

Environ 1895 m² prévoir **4** à **5** logements



Environ 1590 m² prévoir **4** à **5** logements