

# **PLAN LOCAL D'URBANISME**

## **ELABORATION**



### **Orientations d'aménagement et de programmation**

**Arrêt : 7 juin 2016**

**Approbation : 28 juin 2017**

**Rendu exécutoire :**

## SOMMAIRE

<b>SOMMAIRE</b>	<b>2</b>
<b>1- INTRODUCTION</b>	<b>3</b>
<b>2- LES PRINCIPES D'AMENAGEMENT APPLICABLES A L'ENSEMBLE DES ZONES</b>	<b>4</b>
2.1. GARDER UN PAYSAGE DE BOURG RURAL	4
2.2. FAVORISER LES ESPACES DE CONVIVIALITE	7
2.3. LIMITER LA PLACE DE LA VOITURE	8
2.4. FAVORISER DES FORMES URBAINES MOINS CONSOMMATRICES D'ESPACE	10
2.5. LIMITER L'IMPERMEABILISATION DES SOLS	12
2.6. FAVORISER AU MAXIMUM L'IMPLANTATION SUD DES HABITATIONS	13
<b>3. LES ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT DES ZONES DU BOURG</b>	<b>14</b>
3.1. ZONE 1AUB1 ET UE1 A L'EST DE L'EGLISE	15
3.2. ZONE 1AUB2 A L'EST DE L'EGLISE	18
3.4. ZONE 1AUB4 ET UE2 AU NORD DU COMPLEXE SPORTIF	20
3.6. ZONE UC, QUARTIER DE KERDONAN	22
<b>4. LES ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT DES ZONES DU VILLAGE DE LA GARE</b>	<b>24</b>
4.1. ZONE 1AUB4	24
4.2. ZONE 1AUB5	26

## 1- INTRODUCTION

### **L'article L151-6 du code de l'urbanisme indique :**

*Les orientations d'aménagement et de programmation comprennent, en cohérence avec le projet d'aménagement et de développement durables, des dispositions portant sur l'aménagement, l'habitat, les transports et les déplacements.*

### **L'article L151-7 du code de l'urbanisme prévoit :**

*Les orientations d'aménagement et de programmation peuvent notamment :*

- 1° Définir les actions et opérations nécessaires pour mettre en valeur l'environnement, notamment les continuités écologiques, les paysages, les entrées de villes et le patrimoine, lutter contre l'insalubrité, permettre le renouvellement urbain et assurer le développement de la commune ;*
- 2° Favoriser la mixité fonctionnelle en prévoyant qu'en cas de réalisation d'opérations d'aménagement, de construction ou de réhabilitation un pourcentage de ces opérations est destiné à la réalisation de commerces ;*
- 3° Comporter un échéancier prévisionnel de l'ouverture à l'urbanisation des zones à urbaniser et de la réalisation des équipements correspondants ;*
- 4° Porter sur des quartiers ou des secteurs à mettre en valeur, réhabiliter, restructurer ou aménager ;*
- 5° Prendre la forme de schémas d'aménagement et préciser les principales caractéristiques des voies et espaces publics ;*
- 6° Adapter la délimitation des périmètres, en fonction de la qualité de la desserte, où s'applique le plafonnement à proximité des transports prévu aux articles L. 151-35 et L. 151-36.*

Les élus de Plounérin ont souhaité préciser certains principes d'aménagement pour les zones d'habitat qui seront urbanisées dans le court terme. Ces principes visent à une consommation économe de l'espace, à l'aménagement d'accès sécurisé, à l'insertion paysagère de la future urbanisation.

Les orientations d'aménagement 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.

D'autres principes d'aménagement sont opposables dans un rapport de conformité et sont déclinés dans le règlement graphique et écrit.

### **Note importante :**

La participation financière des propriétaires, aménageurs ou lotisseurs de ces zones ou secteurs sera sollicitée au cas par cas, dans les conditions prévues par le code de l'urbanisme, et notamment par la taxe d'aménagement.

## 2- LES PRINCIPES D'AMENAGEMENT APPLICABLES A L'ENSEMBLE DES ZONES

### 2.1. GARDER UN PAYSAGE DE BOURG RURAL

*L'un des principaux atouts de la commune de Plounérin réside dans la qualité architecturale de son centre-bourg ancien et dans son aspect rural. L'important est de rappeler ce caractère, en conservant le gabarit du bâti, en préservant des éléments de bocage, en créant des espaces publics conviviaux mais d'une conception simple et facile à entretenir.*



*L'église en point haut*



*Un bâti remarquable*



*L'école*

### PRESCRIPTIONS POUR LES ESPACES PUBLICS

- La conception des espaces publics et collectifs devra rester très simple, avec une utilisation de matériaux locaux : pierre, bois,...



*Eviter la monotonie de l'enrobé*



*Préférer l'utilisation de plusieurs : pavage, enrobés plus clairs, stabilisé,...*

- La végétation existante le long des voies, chemins, des parcs et jardins et autour des zones d'urbanisation future doivent être conservés ou renforcés, ils apportent une plus-value immédiate au quartier, et maintiennent des espaces de « nature en ville ».



*Une trame verte à préserver au sud de l'église, afin d'insérer les futures constructions au paysage*



*A proscrire : talus supprimé*

## PRESCRIPTIONS POUR LES ESPACES PRIVÉS

- Dans les campagnes, les cours des fermes n'étaient pas fermées. Afin de garder cet esprit convivial, les portails, s'ils sont nécessaires, seront de conception « simple », de préférence à claire-voie et en bois.
- Afin d'éviter des clôtures disparates, dans chaque opération, une harmonie des clôtures doit être respectée : choix des matériaux, hauteur maximum des parties en maçonnerie,...
- Les haies végétales d'essences locales sont imposées (cf. règlement des zones AU) en utilisant les essences traditionnelles du bocage : chêne pédonculé, châtaignier, hêtre, frêne, érable champêtre... en haute tige et houx, prunellier, noisetier, bourdaine, sureau, saule, fusain... en bourrage.



Exemple de clôtures mêlant minéral, végétal et bois, source : CAUE 56

## PRESCRIPTIONS POUR L'ARCHITECTURE

---

- Une cohérence d'ensemble doit être recherchée entre les différents projets de construction, tout en permettant l'initiative et la créativité des concepteurs. Dans chacun des îlots identifiés (habitat intermédiaire, habitat groupé) une harmonie architecturale doit être respectée : choix des matériaux de façades, type de toiture,...
- Une architecture simple, puisant ses réflexions dans l'architecture traditionnelle régionale (à l'exclusion d'une référence à toute autre architecture d'autres régions ou pays), peut être privilégiée. Les formes traditionnelles (typologie, volumétrie, rapport longueur/largeur, choix des matériaux) seront réinterprétées pour une adaptation au contexte et au mode de vie actuel.
- L'architecture contemporaine est encouragée, si elle est basée sur la sobriété des volumes et des matériaux, et le respect de l'environnement.
- Les volumes annexes (garages, remises, buanderies,...) ainsi que les vérandas seront construits avec des matériaux de qualité, de manière à former un ensemble en harmonie avec la construction principale.



*Maisons traditionnelles du bourg*



*Habitat mitoyen contemporain ou plus classique*



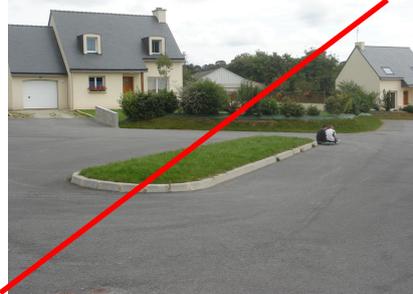
*Betton (35), archi G. Gicquel Langouët (35), archi Brégent Cornillet*

## 2.2. FAVORISER LES ESPACES DE CONVIVIALITE

Les espaces publics seront conçus de façon à permettre les rencontres entre les habitants, des déplacements à pieds ou à vélo agréables et sécurisés.

### PRESCRIPTIONS

- Organiser la structure du projet d'aménagement autour des espaces publics et notamment autour d'un verger commun
- Aménager et traiter en espaces verts, les parties non construites et non nécessaires à la circulation, ni au stationnement des véhicules.
- Rechercher une combinaison des essences végétales locales pour permettre la meilleure inscription dans le paysage existant : persistants et caducs, floraisons étagées,...
- Privilégier les aménagements en adéquation avec l'environnement général de la commune. Par exemple, les voiries feront l'objet d'un traitement simple (caniveau central ou latéral, pas de trottoirs, ...), les espaces seront de conception « rustique » (espace enherbé, planté d'arbres et arbustes, ...), ...
- Des solutions intermédiaires entre l'entrée directement sur rue et le recul systématique avec un jardin avant, peuvent être recherchées pour préserver un espace tampon permettant d'améliorer l'intimité du logement par rapport à la rue : création de patios, avant cour,...



Exemple de verger à Rennes A proscrire : un espace vert « alibi » Jeux pour enfants

## 2.3. LIMITER LA PLACE DE LA VOITURE

La prise en compte des déplacements est essentielle afin d'optimiser et de donner les moyens aux habitants pour qu'ils puissent se déplacer facilement dans le bourg avec des distances les plus courtes possibles et en toute sécurité. Le but étant de donner une priorité aux déplacements « doux ».

Hiérarchiser et limiter au strict minimum le gabarit des voies les voies permet de :

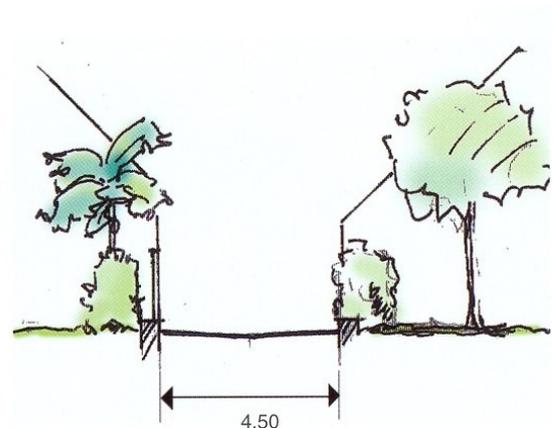
- limiter la consommation d'espace,
- sécuriser les déplacements,
- limiter les surfaces imperméabilisées,
- réduire les coûts d'aménagement et d'entretien.

## PRESCRIPTIONS

- Les futures opérations doivent respecter les orientations d'aménagement concernant la réalisation des voies et cheminements (rues, ruelles, chemin piéton...). Les voies seront hiérarchisées sous forme de rue de quartier, ruelle et venelle (cf coupe de principe ci-dessous).
- Etablir une lisibilité des voies douces et proposer des itinéraires efficaces en temps, en sécurité et en qualité.
- Différencier et mixer les solutions de stationnements, afin de limiter l'omniprésence de la voiture : places privatives sur les lots (couvertes ou extérieures), quelques stationnements le long des voies, sur la rue (de préférence sur des alvéoles paysagées, plutôt que latéral) ou sur des espaces publics polyvalents (places, cours,...)...
- Etudier les possibilités d'accès en fonction des risques de sécurité routière et favoriser les accès groupés desservant plusieurs constructions.
- Les places privatives sur les lots ne devront pas être fermées (le portail doit être implanté en retrait de la voie).



Exemple de ruelle, source : CAUE 56





Exemple de ruelle, source : CAUE 56



Exemple de venelle, source : CAUE 56



Exemple de cheminements doux : bordés d'arbres, ils sont plus agréables à emprunter

## 2.4. FAVORISER DES FORMES URBAINES MOINS CONSOMMATRICES D'ESPACE

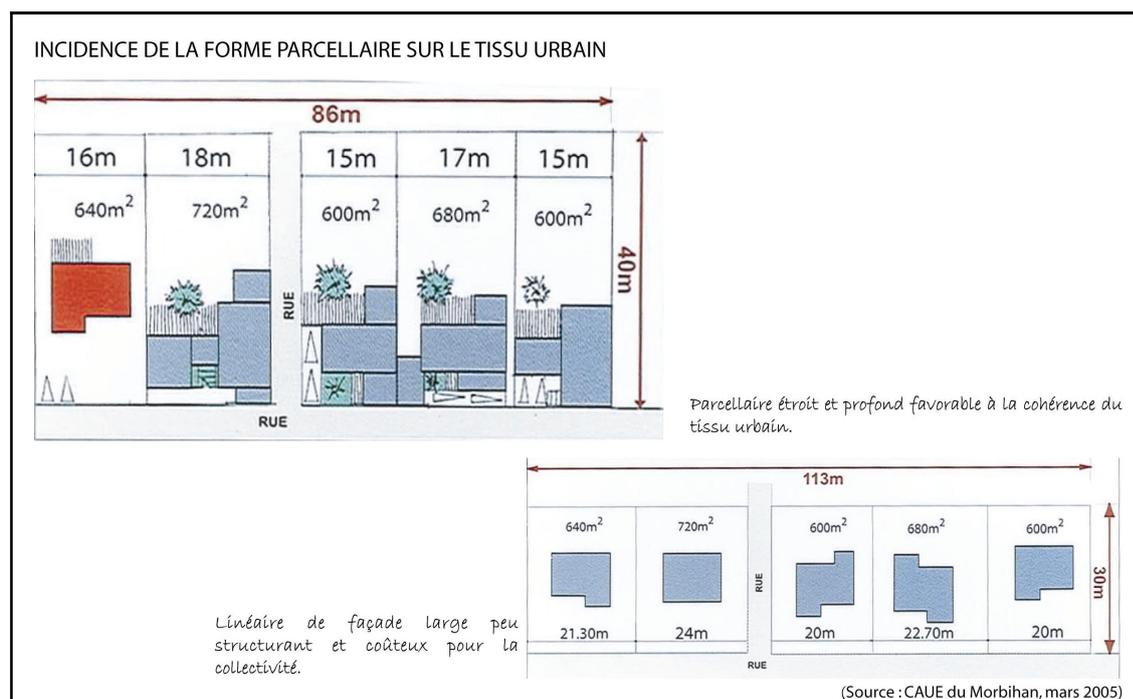
Il s'agit de jouer sur les formes urbaines, moins consommatrices d'espaces et d'énergie : habitat groupé, maisons mitoyennes, parcelles en long ...

### PRESCRIPTIONS

- Les projets devront présenter une mixité dans les formes urbaines pour favoriser différents types de populations : habitat groupé, maisons mitoyennes, habitat intermédiaire,...



- Le parcellaire en long sera privilégié dans une optique de gestion économe de l'espace. La mitoyenneté des habitations également. Les parcelles de forme allongée, avec une largeur sur rue réduite (de 15 à 18 m pour les maisons mitoyennes pouvant être réduit à 8 m minimum pour les maisons de ville), doit être privilégiée. Il s'agit d'éviter la monotonie et la banalité d'un découpage parcellaire géométrique et répétitif avec une implantation systématique du bâti en milieu de parcelle.



- L'implantation possible en mitoyenneté permet de faciliter les extensions futures des habitations.
- La transition entre l'espace privé et l'espace public doit préserver l'intimité des logements, elle peut être assurée par une implantation judicieuse du bâti (mitoyenneté par les garages, retrait sur rue, cours ou patios,...)



*Une forme en L qui permet de ménager un espace d'intimité, ou par une dépendance*

*Rennes, archi : M. Rigourd, I. Hiault*

*Langouët, archi : B. Menguy*

## 2.5. LIMITER L'IMPERMEABILISATION DES SOLS

*L'urbanisation imperméabilise les sols : l'eau ne s'infiltré pas dans le sol et les surfaces lisses favorisent l'accélération du ruissellement. Il est essentiel d'améliorer la rétention en amont du bassin pour éviter la convergence rapide et brutale des eaux vers l'aval. Une goutte d'eau qui s'infiltré profite aux plantes et aux nappes phréatiques, ne prend pas de vitesse et ne transporte pas de pollutions.*

### PRESCRIPTIONS

- L'imperméabilisation des sols sera limitée par un traitement plus léger et perméable des aires de stationnement (publiques ou privées), des cheminements piétons et des espaces verts



*Exemple de matériaux perméable : dalle béton enherbée, gravillons, pavés non jointoyés*

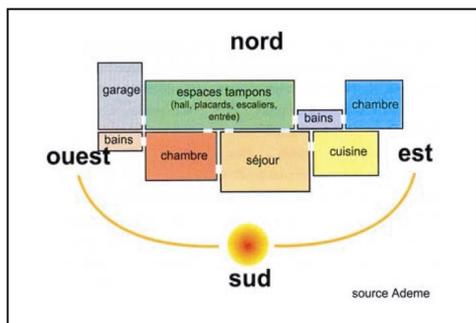
- Une gestion « alternative », à ciel ouvert, des eaux pluviales est préconisée : puits perdu, gestion à la parcelle, noues, bassins paysagers.



*Exemple de bassins paysagés et noues plantées*

## 2.6. FAVORISER AU MAXIMUM L'IMPLANTATION SUD DES HABITATIONS

- L'implantation du bâti tiendra compte de l'orientation de la parcelle, afin de préserver l'ensoleillement du jardin : en limite de l'espace public pour les parcelles situées au sud des voies et en fond de parcelle pour celles situées au nord ; dans une implantation est ou ouest, la façade orientée à l'ouest permet de profiter d'un ensoleillement jusqu'au coucher du soleil).



Conception bioclimatique d'une habitation Ici ce sont le garage et les voitures qui bénéficient de l'orientation sud...

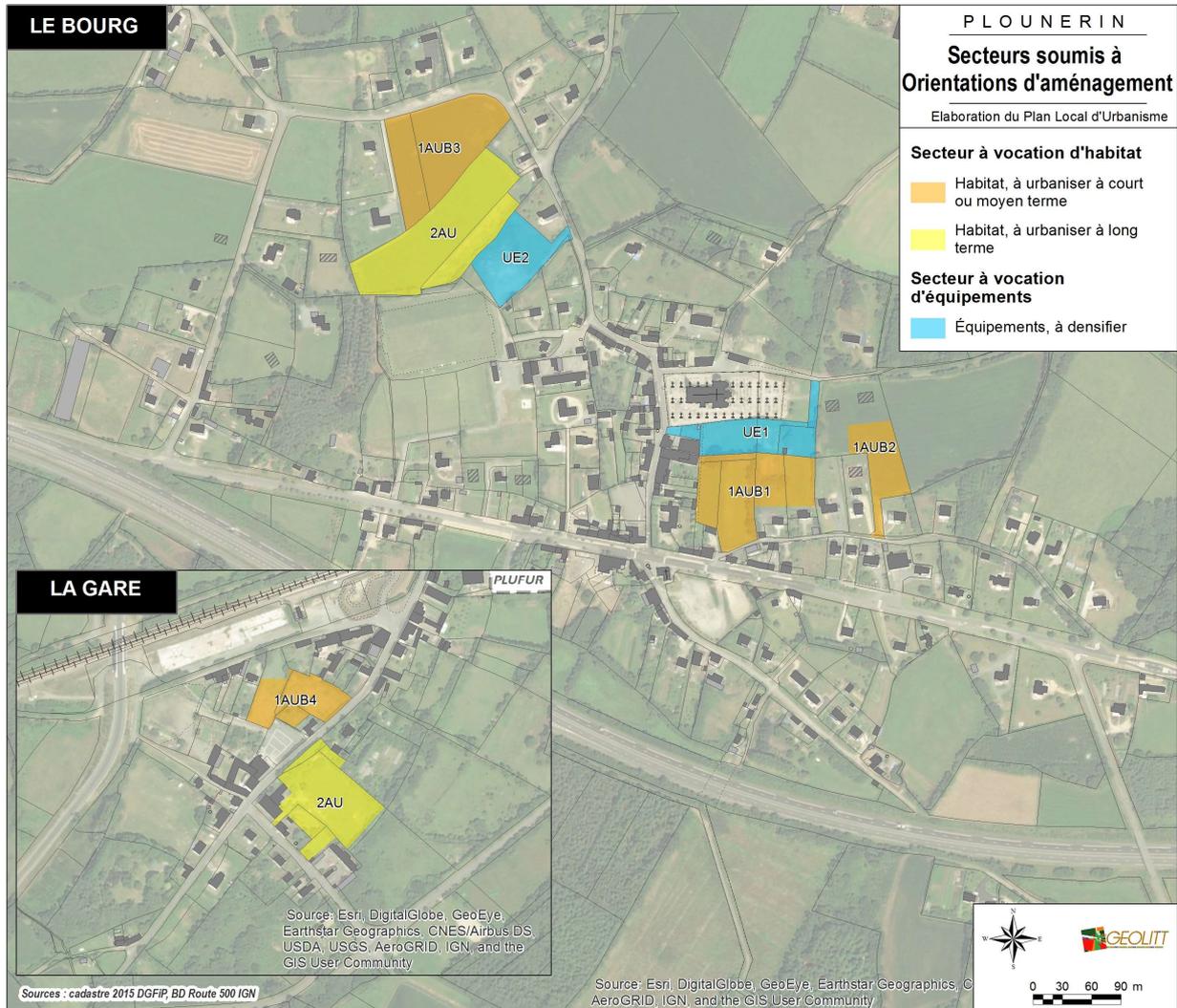


Source : CAUE 56, du lotissement au projet urbain

- Les espaces publics doivent également être conçus en fonction du site, et tenir compte notamment des vents dominants (nord-ouest).

### 3. LES ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT DES ZONES DU BOURG

#### Localisation des Orientations d'Aménagement et de Programmation



### 3.1. Zone 1AUB1 et UE à l'Est de l'église

#### Contexte

**Surface :** 1AUB1 : 0.84 ha

**Localisation :** Cette se situe en extension du centre ancien, et se situe au sud de l'église et à l'est de la salle polyvalente.

**Occupation :** Cultures.

**Paysage :** bourg.

**Contraintes urbaines :** -.

#### Enjeux

- Développer le bourg en épaisseur, intégrer les abords de l'église à l'aménagement urbain
- Connecter cette nouvelle opération au bourg (liaisons piétonnes, nouveau réseau viaire ...) et faciliter les liaisons aux équipements environnants
- Concevoir ce nouveau quartier dans une perspective de long terme (liaisons vers la zone agricole est)

#### Principes d'aménagement

##### ▪ **Programme**

La mixité urbaine sera recherchée par une offre de logements et de formes urbaines diversifiées, pouvant associer à la fois du logement intermédiaire et/ou collectif et/ou individuels groupés et du logement individuel pur.

La zone devra présenter une densité minimale de 12 logements par hectare.

La mixité sociale sera recherchée, par la réalisation de 2 logements sociaux au minimum (servitude de mixité sociale imposant la réalisation de 20% de logements sociaux).

##### ▪ **Organisation globale du site - accès et desserte interne**

De nouvelles voies structurantes seront nécessaires pour desservir l'ensemble du secteur. Elles se connecteront au réseau viaire existant :

- une voie principale d'orientation nord-sud permettra de raccrocher la rue de Hant Coat Don au nord et la rue de Bel Air au sud.
- Une voie de desserte est-ouest permettra de desservir l'arrière de la salle polyvalente.

Des accès futurs (viaire et piéton) seront prévus pour desservir à plus long terme l'est du secteur.

##### ▪ **Liaisons douces**

Un cheminement doux devra également être aménagé dans l'ensemble de la zone en site propre ou associé à la voirie afin de favoriser les circulations douces en direction des équipements, et notamment de l'école et de la salle polyvalente.

Les parcours piétons indépendants des voiries auront une largeur minimale de 1,50 m afin d'assurer un confort pour le piéton.

##### ▪ **Accessibilité**

Tous les aménagements y compris extérieurs devront permettre une accessibilité pour les personnes à mobilité réduite.

**▪ Implantation des constructions**

Les constructions s'implanteront perpendiculairement à la voie de desserte principale.

Une exposition de la façade principale des constructions au sud sera privilégiée pour permettre une utilisation optimum de la lumière naturelle et de l'énergie solaire, et favoriser ainsi l'utilisation des énergies renouvelables et des technologies soucieuses de l'environnement dans les nouvelles constructions.

**▪ Gestion des eaux pluviales**

L'opération devra être neutre au regard du ruissellement pluvial par rapport à la situation avant aménagement. Hors impossibilité technique, une gestion alternative des eaux pluviales sera mise en place : aménagement de noues dans les espaces verts, fossés ou noues en bordure de voie ....

**▪ Insertion paysagère**

La végétation déjà présente sur le site (haie bocagère et cyprès au sud de l'église) devra être préservée. Une haie végétale sera créée à l'est de la zone, afin d'assurer une transition harmonieuse avec la zone 1AUB2.

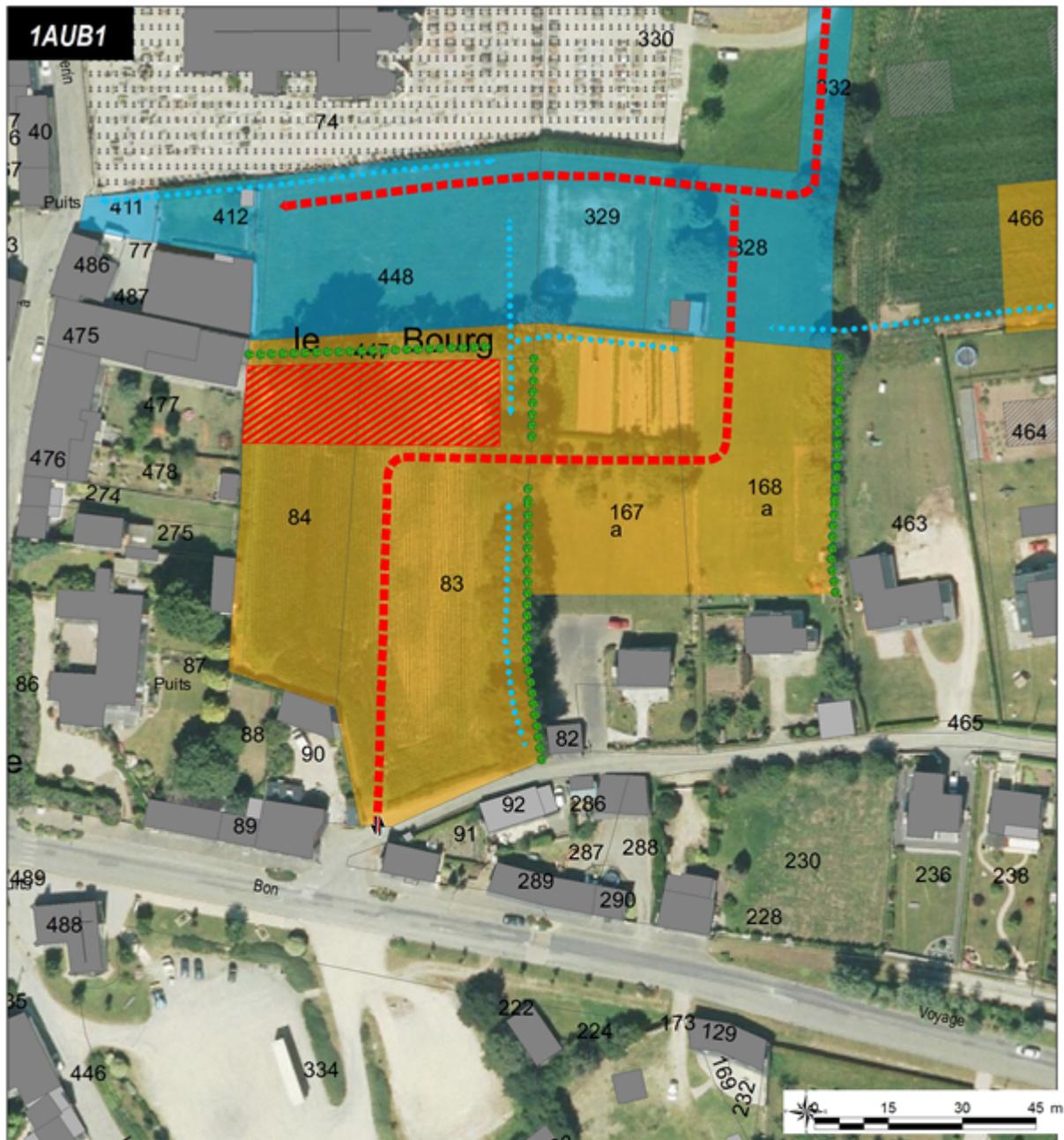
**▪ Espaces publics**

Les espaces publics seront aménagés de façon homogène et cohérente sur l'ensemble du secteur (voirie ...). Des espaces verts collectifs seront prévus à proximité immédiate de la salle polyvalente et de son éventuelle extension (zone UE).

Les espaces de stationnement seront mutualisés, notamment en ce qui concerne la salle polyvalente (zone UE), dont le stationnement pourra également servir aux logements.

**▪ Réseaux**

Les fourreaux nécessaires aux communications numériques seront prévus.  
Ce secteur sera géré en assainissement collectif.



- Haie, talus planté à conserver/renforcer
- Liaisons douces à créer
- ⇌ Principe d'accès (double sens)
- Liaison principale
- ▨ Placette à créer
- Équipements, densification
- Habitat, à urbaniser à court ou moyen terme

## 3.2. Zone 1AUB2 à l'Est de l'église

### Contexte

**Surface** : 0,36 ha

**Localisation** : Cette se situe en extension de la zone 1AUB1, et se situe à l'Est de l'église et au nord d'une zone d'urbanisation linéaire.

**Occupation** : Cultures.

**Paysage** : bourg.

**Contraintes urbaines** : -.

### Enjeux

- Développer le bourg en épaisseur, intégrer les abords de l'église à l'aménagement urbain
- Connecter cette nouvelle opération au bourg (liaisons piétonnes, nouveau réseau viaire ...) et faciliter les liaisons aux équipements environnants

### Principes d'aménagement

#### ▪ **Programme**

La mixité urbaine sera recherchée par une offre de logements et de formes urbaines diversifiées, pouvant associer à la fois du logement intermédiaire et/ou collectif et/ou individuels groupés et du logement individuel pur. La zone devra présenter une densité minimale de 12 logements par hectare.

#### ▪ **Organisation globale du site - accès et desserte interne**

Une voie principale d'orientation nord-sud permettra de raccrocher la rue de Hant Coat Don au nord et la rue de Bel Air au sud.

#### ▪ **Liaisons douces**

Un cheminement doux devra également être aménagé dans l'ensemble de la zone en site propre ou associé à la voirie afin de favoriser les circulations douces en direction de la zone 1AUB1, afin de rejoindre les équipements, et notamment l'école et la salle polyvalente.

Les parcours piétons indépendants des voiries auront une largeur minimale de 1,50 m afin d'assurer un confort pour le piéton.

#### ▪ **Accessibilité**

Tous les aménagements y compris extérieurs devront permettre une accessibilité pour les personnes à mobilité réduite.

#### ▪ **Implantation des constructions**

Les constructions s'implanteront perpendiculairement à la voie de desserte principale.

Une exposition de la façade principale des constructions au sud sera privilégiée pour permettre une utilisation optimum de la lumière naturelle et de l'énergie solaire, et favoriser ainsi l'utilisation des énergies renouvelables et des technologies soucieuses de l'environnement dans les nouvelles constructions.

#### ▪ **Gestion des eaux pluviales**

L'opération devra être neutre au regard du ruissellement pluvial par rapport à la situation avant aménagement. Hors impossibilité technique, une gestion alternative des eaux pluviales sera mise en place : aménagement de noues dans les espaces verts, fossés ou noues en bordure de voie ....

### ▪ Insertion paysagère

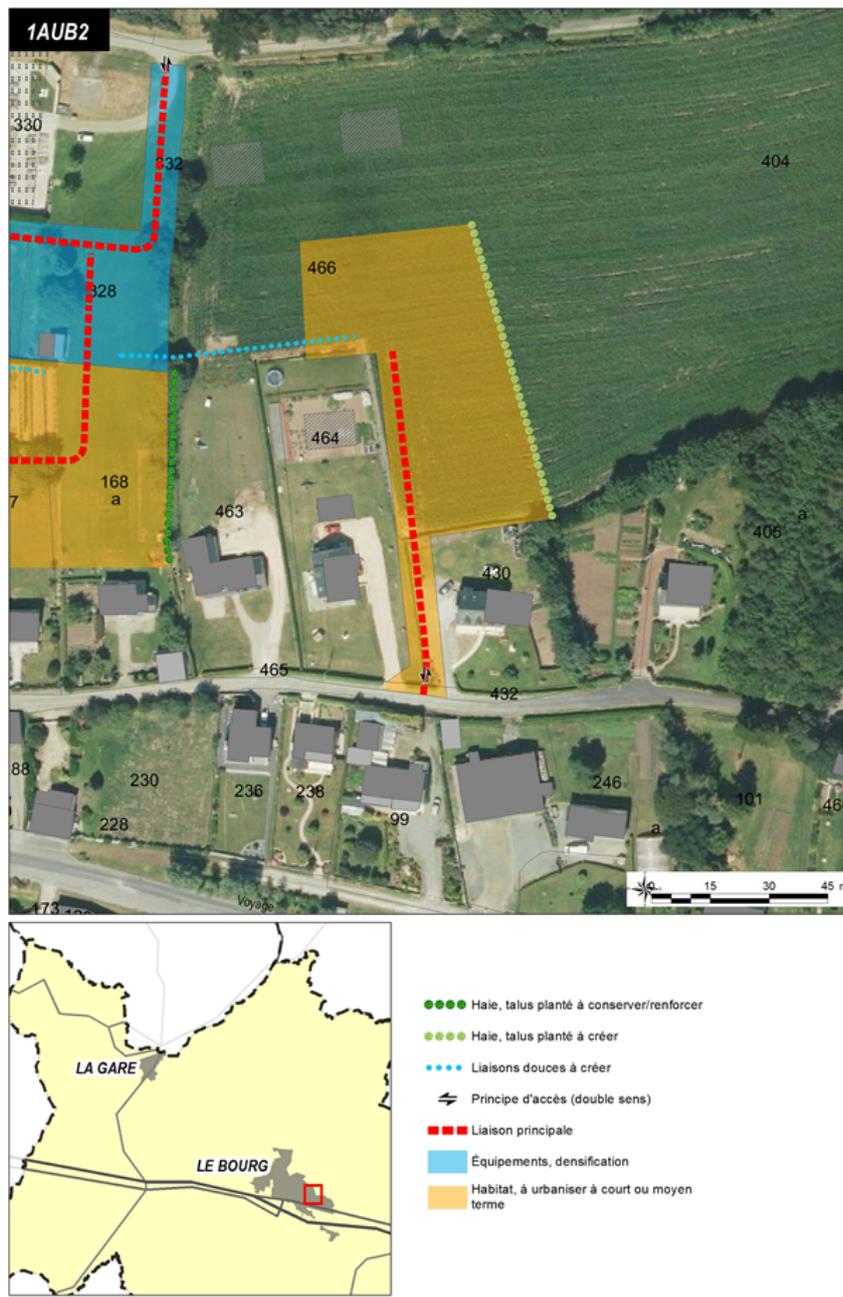
Une haie végétale sera créée à l'Est de la zone, afin d'assurer une transition harmonieuse avec la zone rurale.

### ▪ Espaces publics

Les espaces publics seront aménagés de façon homogène et cohérente sur l'ensemble du secteur (voirie ...). Les espaces de stationnement seront mutualisés.

### ▪ Réseaux

Les fourreaux nécessaires aux communications numériques seront prévus. Ce secteur sera géré en assainissement collectif.



### 3.4. Zones 1AUB3, 2AU et UE au nord du complexe sportif

#### **Contexte**

**Surface** : 2,19 ha (1AUB3 et 2AU)

**Localisation** : Cette zone se situe au nord du bourg et du complexe sportif.

**Occupation** : Parcelle cultivée.

**Paysage** : Végétation aux abords de la zone, tissu urbain très lâche

**Contraintes urbaines** : -

#### **Enjeux**

- Proposer de l'habitat à proximité de l'école et du complexe sportif
- Densifier l'enveloppe urbaine

#### **Principes d'aménagement**

##### ▪ ***Programme***

La mixité urbaine sera recherchée par une offre de logements et de formes urbaines diversifiées, pouvant associer à la fois du logement intermédiaire et/ou collectif et/ou individuels groupés et du logement individuel pur.

La zone devra présenter une densité minimale de 12 logements par hectare.

##### ▪ ***Organisation globale du site - accès et desserte interne***

Une voie de desserte traversante nord- sud sera aménagée. L'accès nord se fera sur la voie communale, l'accès sud par la voie communale desservant l'espace de stationnement du complexe sportif.

##### ▪ ***Liaisons douces***

Un chemin piéton sera prévu en partie sud de la zone, le long du talus et en limite avec la zone UE du complexe sportif ; ce cheminement permettra de rejoindre la zone NL destinée à terme à être aménagée par des équipements légers de sport et de loisirs.

##### ▪ ***Accessibilité***

Tous les aménagements y compris extérieurs devront permettre une accessibilité pour les personnes à mobilité réduite.

##### ▪ ***Implantation des constructions***

Une exposition de la façade principale des constructions au sud sera privilégiée pour permettre une utilisation optimum de la lumière naturelle et de l'énergie solaire, et favoriser ainsi l'utilisation des énergies renouvelables et des technologies soucieuses de l'environnement dans les nouvelles constructions.

##### ▪ ***Gestion des eaux pluviales***

L'opération devra être neutre au regard du ruissellement pluvial par rapport à la situation avant aménagement. Hors impossibilité technique, une gestion alternative des eaux pluviales sera mise en place : aménagement de noues dans les espaces verts, fossés ou noues en bordure de voie ....

### ▪ Insertion paysagère

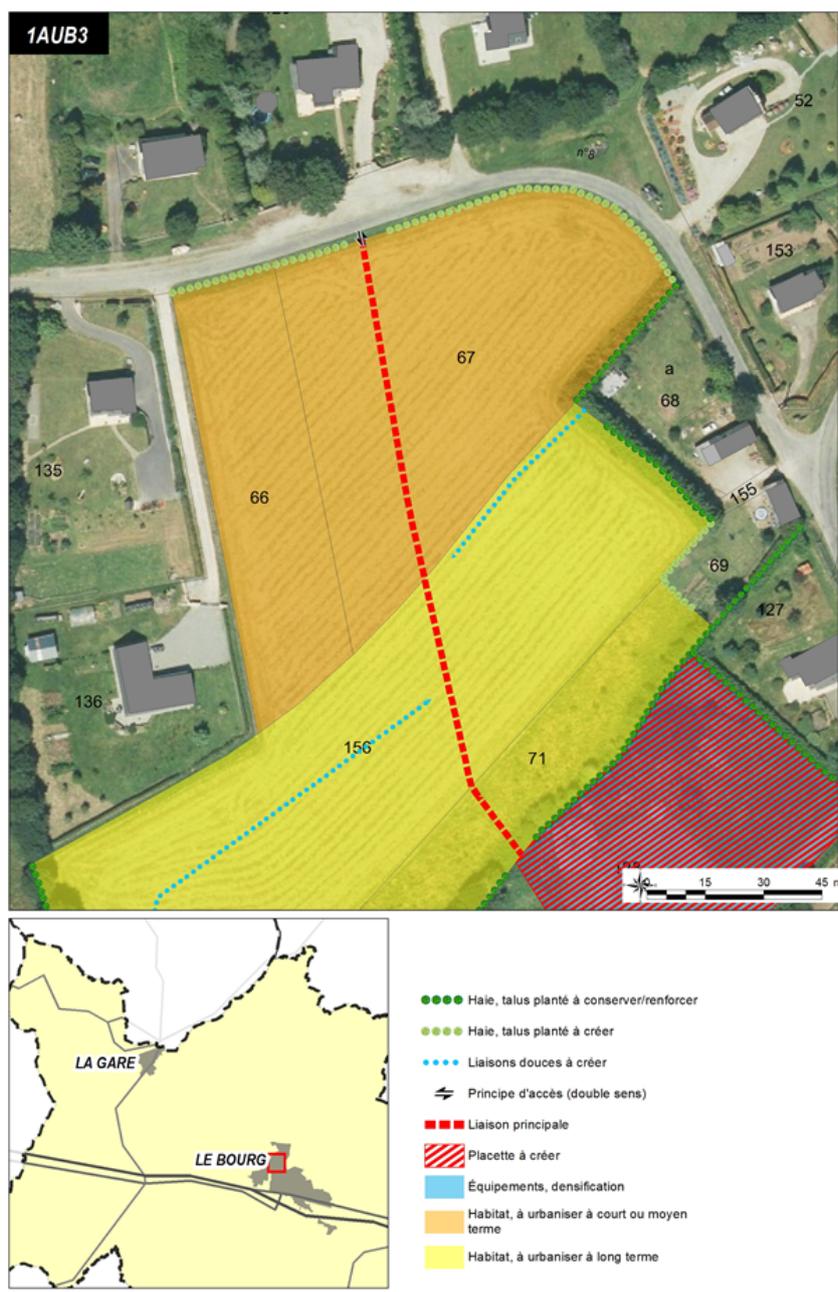
La haie bocagère située au sud de la zone sera préservée. Une haie sera créée au nord, afin de protéger les constructions des vents, ainsi qu'en limite avec les propriétés voisines.

### ▪ Espaces publics

Une placette conviviale sera aménagée soit au cœur de l'opération soit au sud de celle-ci, afin d'assurer une transition avec le complexe sportif.

### ▪ Réseaux

Les fourreaux nécessaires aux communications numériques seront prévus. Ce secteur a vocation à être raccordé à l'assainissement collectif.



### 3.5. Zone UC, quartier de Kerdonan

#### Contexte

**Surface** : 0,24 ha

**Localisation** : Cette zone se situe au sud de la voie express, dans le quartier de Kerdonan.

**Occupation** : Cultures.

**Paysage** : -

**Contraintes urbaines** : -

#### Enjeux

- densifier un secteur déjà mité par des constructions

#### Principes d'aménagement



#### ▪ **Programme**

La parcelle n°45 devra s'urbaniser par le biais d'une opération d'aménagement d'ensemble qui pourra se réaliser par tranches successives.

Avec une **densité minimale** de 12 logements par hectare, **un minimum de 3 logements** devra être réalisé sur la zone.

#### ▪ **Organisation globale du site - accès et desserte interne**

Des entrées directes sur la voie communale longeant la zone au nord seront autorisées.

▪ **Accessibilité**

Tous les aménagements y compris extérieurs devront permettre une accessibilité pour les personnes à mobilité réduite.

▪ **Implantation des constructions**

Une exposition de la façade principale des constructions au Sud sera privilégiée pour permettre une utilisation optimum de la lumière naturelle et de l'énergie solaire, et favoriser ainsi l'utilisation des énergies renouvelables et des technologies soucieuses de l'environnement dans les nouvelles constructions.

▪ **Gestion des eaux pluviales**

L'opération devra être neutre au regard du ruissellement pluvial par rapport à la situation avant aménagement. Hors impossibilité technique, une gestion alternative des eaux pluviales sera mise en place : fossé ou noue en bordure de voie, cuve de récupération d'eau de pluie sur le lot, ...

▪ **Réseaux**

Les fourreaux nécessaires aux communications numériques seront prévus.

Les constructions devront être dotées d'un assainissement individuel répondant aux exigences de la réglementation en vigueur.

## 4. LES ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT DES ZONES DU VILLAGE DE LA GARE

### 4.1. Zone 1AUB4

#### Contexte

**Surface** : 0,41 ha

**Localisation** : Cette zone au cœur du village de la Gare, entre la rue de la fromagerie, qui longe la voie ferrée, et la rue de la gare (ex RD).

**Occupation** : Prairie.

**Paysage** : La rue de la gare présente du bâti ancien (début 19<sup>ème</sup> s.) mais peu dense, implanté à l'alignement ou en retrait, de façon discontinue.

**Contraintes urbaines** : Zone humide au nord.

#### Enjeux

- densifier un secteur déjà mité par des constructions

#### Principes d'aménagement

▪ **Programme** : La zone devra présenter une **densité minimale** de 12 logements par hectare.

▪ **Organisation globale du site - accès et desserte interne**

Une entrée groupée sur la rue de la gare située au sud permettra de desservir l'ensemble de la zone. L'accès par le nord depuis la rue de la fromagerie n'est pas souhaitable, compte-tenu du caractère humide du sol.

▪ **Accessibilité** : Tous les aménagements y compris extérieurs devront permettre une accessibilité pour les personnes à mobilité réduite.

▪ **Implantation des constructions**

Une exposition de la façade principale des constructions au Sud sera privilégiée pour permettre une utilisation optimum de la lumière naturelle et de l'énergie solaire, et favoriser ainsi l'utilisation des énergies renouvelables et des technologies soucieuses de l'environnement dans les nouvelles constructions.

▪ **Gestion des eaux pluviales**

L'opération devra être neutre au regard du ruissellement pluvial par rapport à la situation avant aménagement. Hors impossibilité technique, une gestion alternative des eaux pluviales sera mise en place : fossé ou noue en bordure de voie, cuve de récupération d'eau de pluie sur le lot, ....

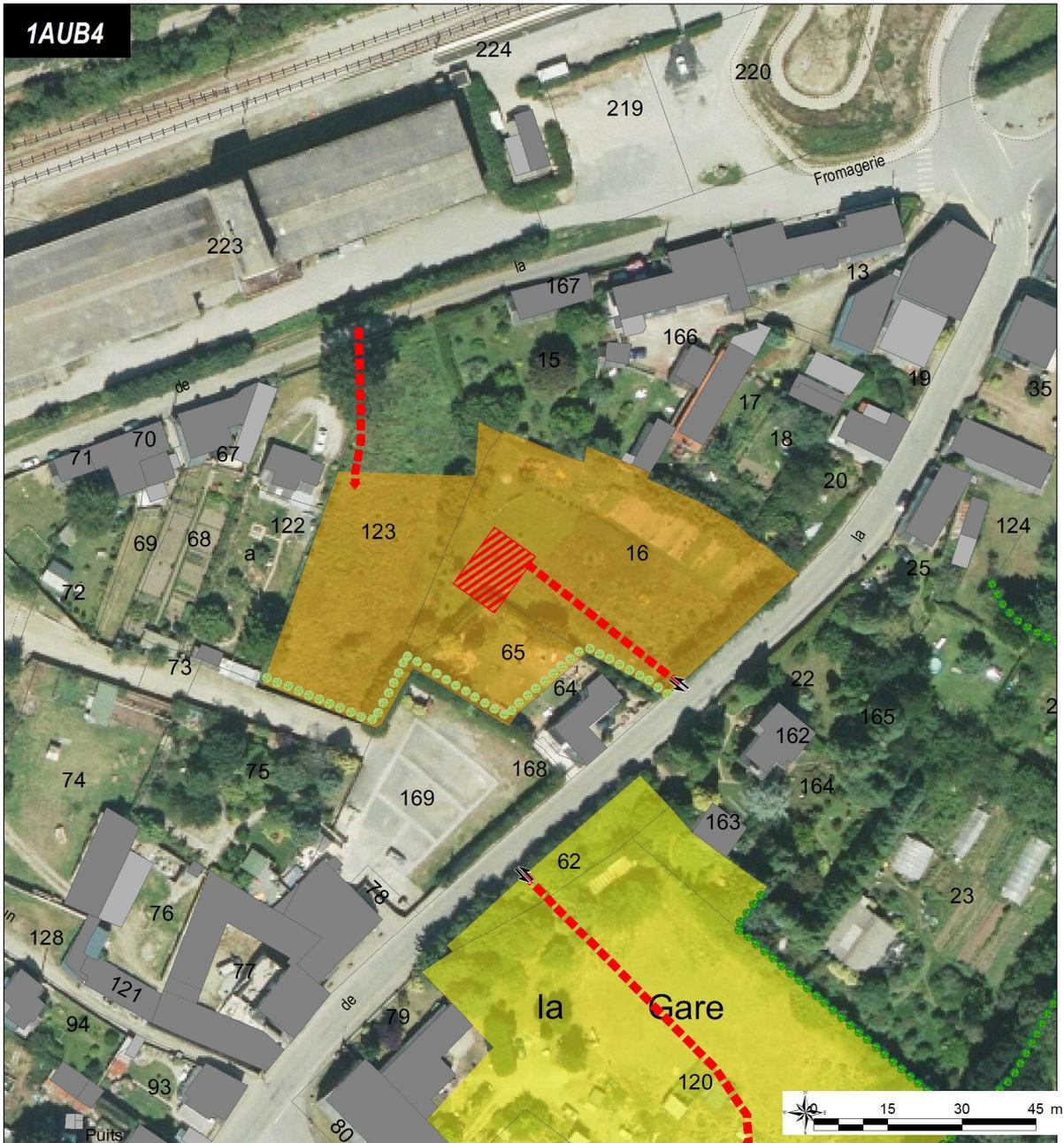
▪ **Insertion paysagère**

Un talus planté ou une haie dense devra être planté au sud de la zone, afin de limiter les éventuelles nuisances visuelles avec la zone de stationnement liée à une activité commerciale.

▪ **Réseaux**

Les fourreaux nécessaires aux communications numériques seront prévus.

Les constructions devront être équipées de filières d'assainissement individuel conformes à la réglementation en vigueur.



- Haie, talus planté à conserver/renforcer
- Haie, talus planté à créer
- ↔ Principe d'accès (double sens)
- Liaison principale
- ▨ Placette à créer
- Habitat, à urbaniser à court ou moyen terme
- Habitat, à urbaniser à long terme

## 4.2. Zone 2AU

### Contexte

**Surface** : 0.72 ha

**Localisation** : Cette zone se situe en extension sud-est du bâti ancien implanté le long de la rue de la gare (ex RD).

**Occupation** : Jardins, prairie.

**Paysage** : Le long de la rue de la gare, présentant du bâti ancien (début 19<sup>ème</sup> s.) mais peu dense, implanté à l'alignement ou en retrait, de façon discontinue.

**Contraintes urbaines** : Zone humide au sud de la zone.

### Enjeux

- étoffer le village – rue de la Gare afin de redynamiser ce pôle urbain communal

### Principes d'aménagement

▪ **Programme** : La zone devra présenter une **densité minimale** de 12 logements par hectare.

▪ **Organisation globale du site - accès et desserte interne** :

Une voie de desserte traversante permettra de desservir l'ensemble de la zone.

▪ **Accessibilité** :

Tous les aménagements y compris extérieurs devront permettre une accessibilité pour les personnes à mobilité réduite.

▪ **Implantation des constructions** : Une exposition de la façade principale des constructions au Sud sera privilégiée pour permettre une utilisation optimum de la lumière naturelle et de l'énergie solaire, et favoriser ainsi l'utilisation des énergies renouvelables et des technologies soucieuses de l'environnement dans les nouvelles constructions.

▪ **Gestion des eaux pluviales**

L'opération devra être neutre au regard du ruissellement pluvial par rapport à la situation avant aménagement. Hors impossibilité technique, une gestion alternative des eaux pluviales sera mise en place : fossé ou noue en bordure de voie, cuve de récupération d'eau de pluie sur le lot, ....

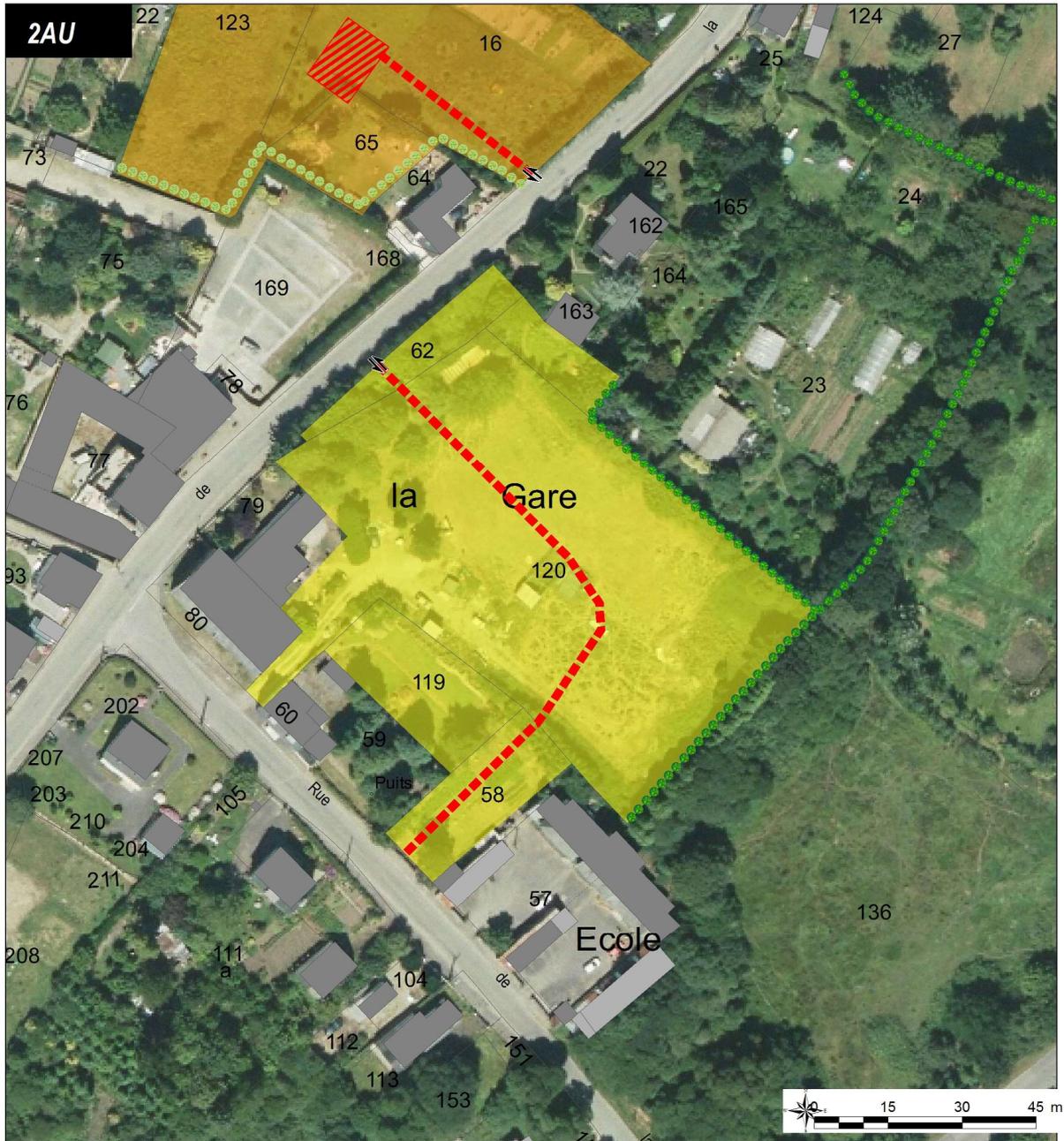
▪ **Insertion paysagère**

Un talus planté ou une haie dense devra être planté au sud de la zone, afin d'assurer une transition harmonieuse avec la zone humide et naturelle située au sud.

▪ **Réseaux**

Les fourreaux nécessaires aux communications numériques seront prévus.

Les constructions devront être équipées de filières d'assainissement individuel conformes à la réglementation en vigueur.



- Haie, talus planté à conserver/renforcer
- Haie, talus planté à créer
- ↔ Principe d'accès (double sens)
- Liaison principale
- ▨ Placette à créer
- Habitat, à urbaniser à court ou moyen terme
- Habitat, à urbaniser à long terme