

PLAN LOCAL D'URBANISME



COMMUNE DE PLOZEVET

Département du Finistère

Orientations d'Aménagement et de Programmation (O.A.P.)

Arrêté le : 19 juillet 2012

Approuvé le : 03 février 2014

Rendu exécutoire le : 14 mars 2014

Sommaire

Introduction	2
1. Contexte	4
1.1. Localisation des zones d'étude	
1.2. Unités paysagères	
2. Les grands principes valables pour l'ensemble des zones à urbaniser	6
2.1. Les principaux enjeux d'aménagement	
2.2. Les grands principes d'aménagement à respecter	
3. Les principes spécifiques valables pour chaque zone à urbaniser (1AUh)	14
3.1 1AUh1	
3.2 1AUh2	
3.3 1AUh3	
3.4 1AUh4	
3.5 1AUh5	
3.6 1AUh6	
3.7 1AUh7	
3.8 1AUh8	
3.9 1AUh9	
3.10 1AUh10 et 1AUh11	
3.11 1AUh12	
3.12 Eco-quartier	

Introduction

Ce document fixe les grandes lignes d'aménagement des Zones A Urbaniser (AU) de Plozévet repérées comme prioritaires par la commune (1AU). Il permet de définir un cadre solide mais non figé de leur évolution. Ces orientations sont construites à partir du projet de territoire de la commune (PADD) et du diagnostic de la réalité paysagère, urbanistique, architecturale et vécue des territoires étudiés.

Ces orientations d'urbanisme sont opposables aux autorisations d'urbanisme. Elles décrivent des principes d'aménagement, avec lesquels les autorisations d'urbanisme devront être COMPATIBLES, et non conformes. Les éléments opposables dans un lien de conformité sont traduits au niveau du règlement écrit et graphique.

Chaque zone à urbaniser pourra être aménagée soit par le biais d'une opération d'aménagement d'ensemble, qui pourra se réaliser par tranches, soit au fur et à mesure de la réalisation des équipements internes à la zone.

Avec la loi Grenelle 2, les Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP) sont devenues une pièce obligatoire du PLU et doivent comporter un contenu minimal en terme d'aménagement, d'habitat et de déplacements. Pour les PLU communaux, seul le "volet aménagement" est obligatoire.

Article L.123-1-4 du code de l'urbanisme

Dans le respect des orientations d'aménagement et de développement durables, les orientations d'aménagement et de programmation comprennent des dispositions portant sur l'aménagement, l'habitat, 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.

Elles tiennent lieu du plan de déplacements urbains défini par les articles 28 à 28-4 de la loi n°82-1153 du 30 décembre 1982 d'orientation des transports intérieurs.

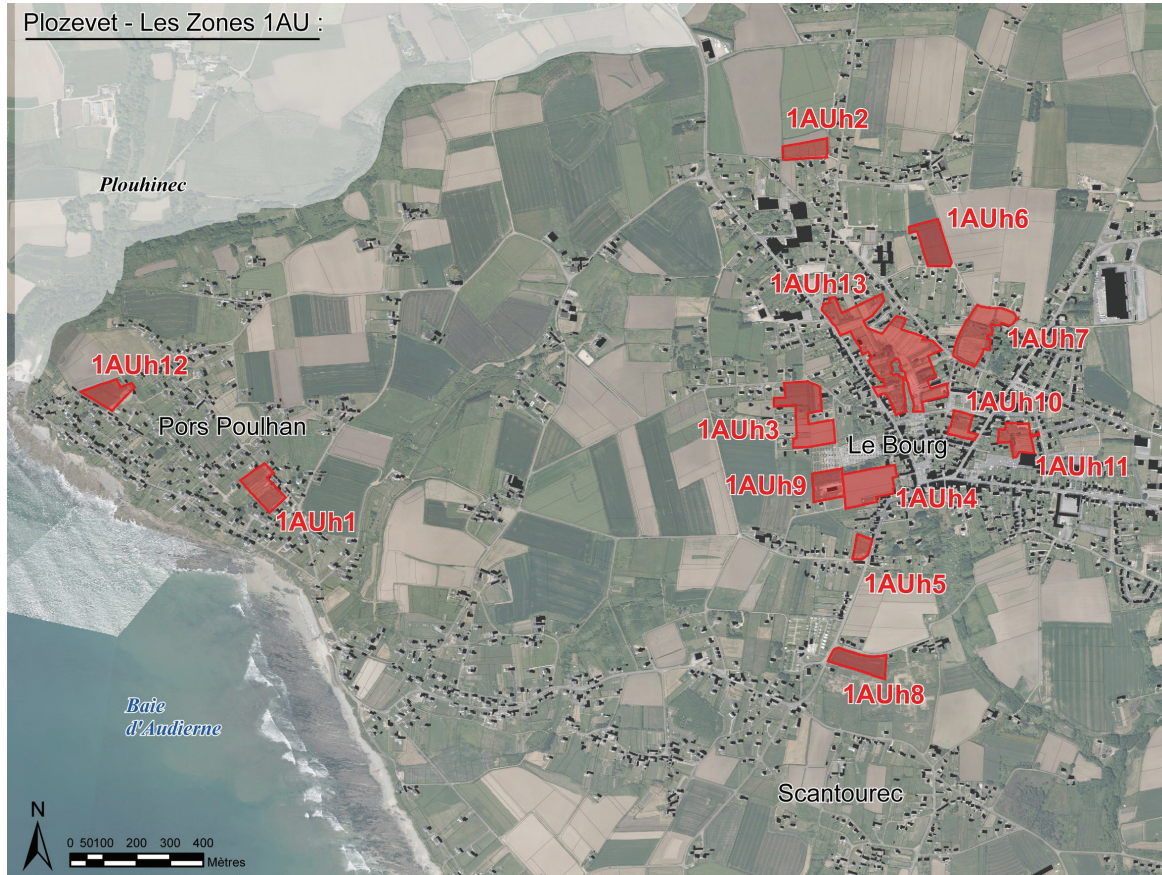
Lorsqu'un plan local d'urbanisme est établi et approuvé par une commune non membre d'un établissement public de coopération intercommunale, il ne comprend pas les règles, orientations et programmes prévues au 2 et au présent 3. Lorsqu'un plan local d'urbanisme est établi et approuvé par un établissement public de coopération intercommunale qui n'est pas autorité compétente pour l'organisation des transports urbains, il ne comprend pas les règles, orientations et programmation prévues au présent 3.

Des Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP) ont été élaborées sur toutes les zones A Urbaniser, destinées à l'habitat (1AUh).

1. Contexte

1.1. Localisation des zones d'étude

Les zones 1AU se situent à proximité du bourg et de ses abords directs. Ce choix est logique avec la volonté exprimée dans le PADD de renforcer en priorité l'urbanisation du bourg. Seule deux zones à urbaniser se trouvent au niveau de Pors Poulhan, espace urbain de type balnéaire, situé en bordure de mer.



1. Contexte

1.2. Unités paysagères

Les paysages s'organisent en bandes parallèles à la mer. Si au nord l'ambiance est franchement agricole, au Sud/Ouest, l'océan est omniprésent et marque fortement les paysages.

Plateau agricole



Large perspective sur l'espace agricole du plateau vers Kergabet

Basses terres littorales

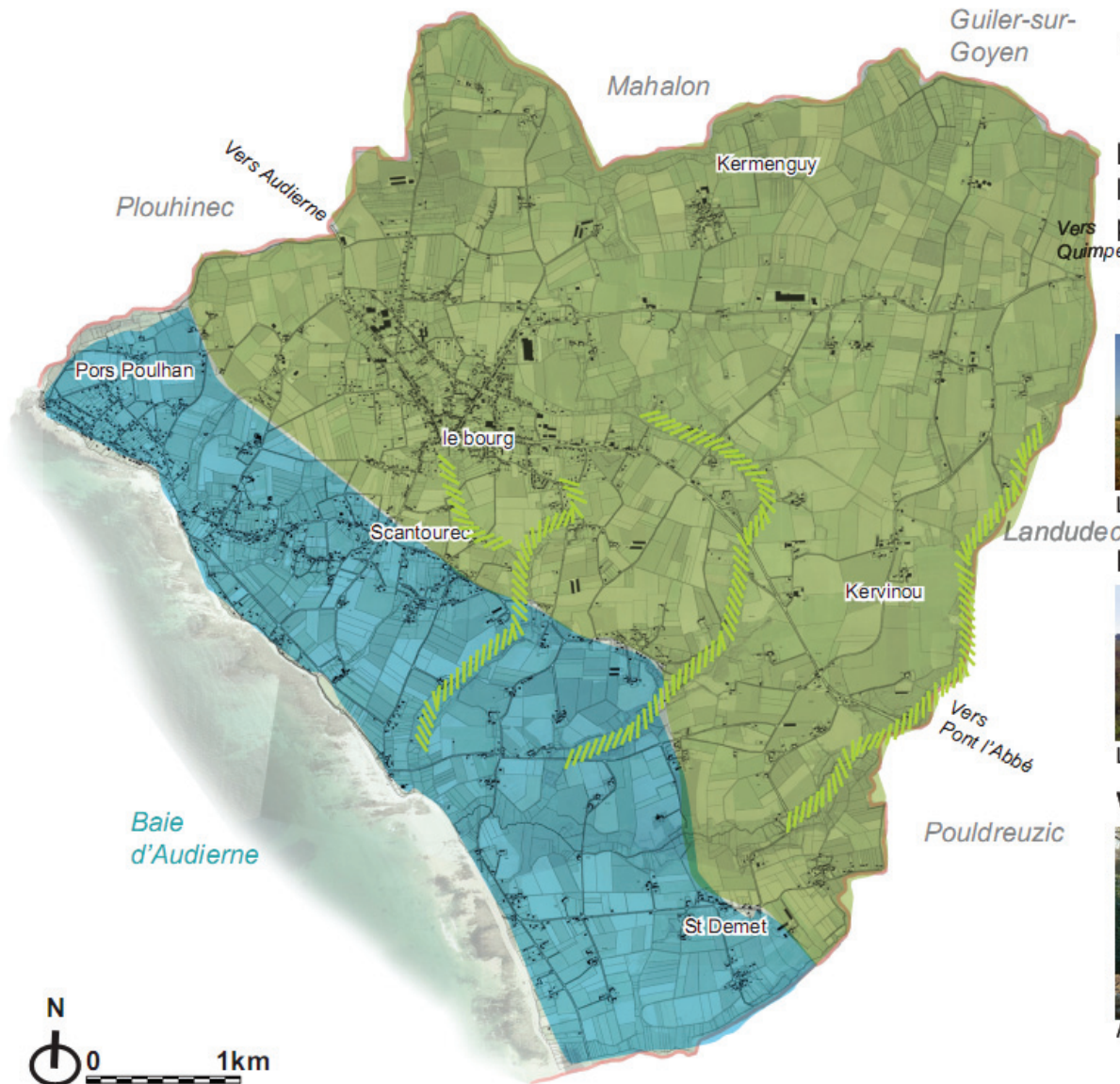


L'horizon maritime est souvent bloqué par une ligne de construction en front de mer

Vallons encaissés



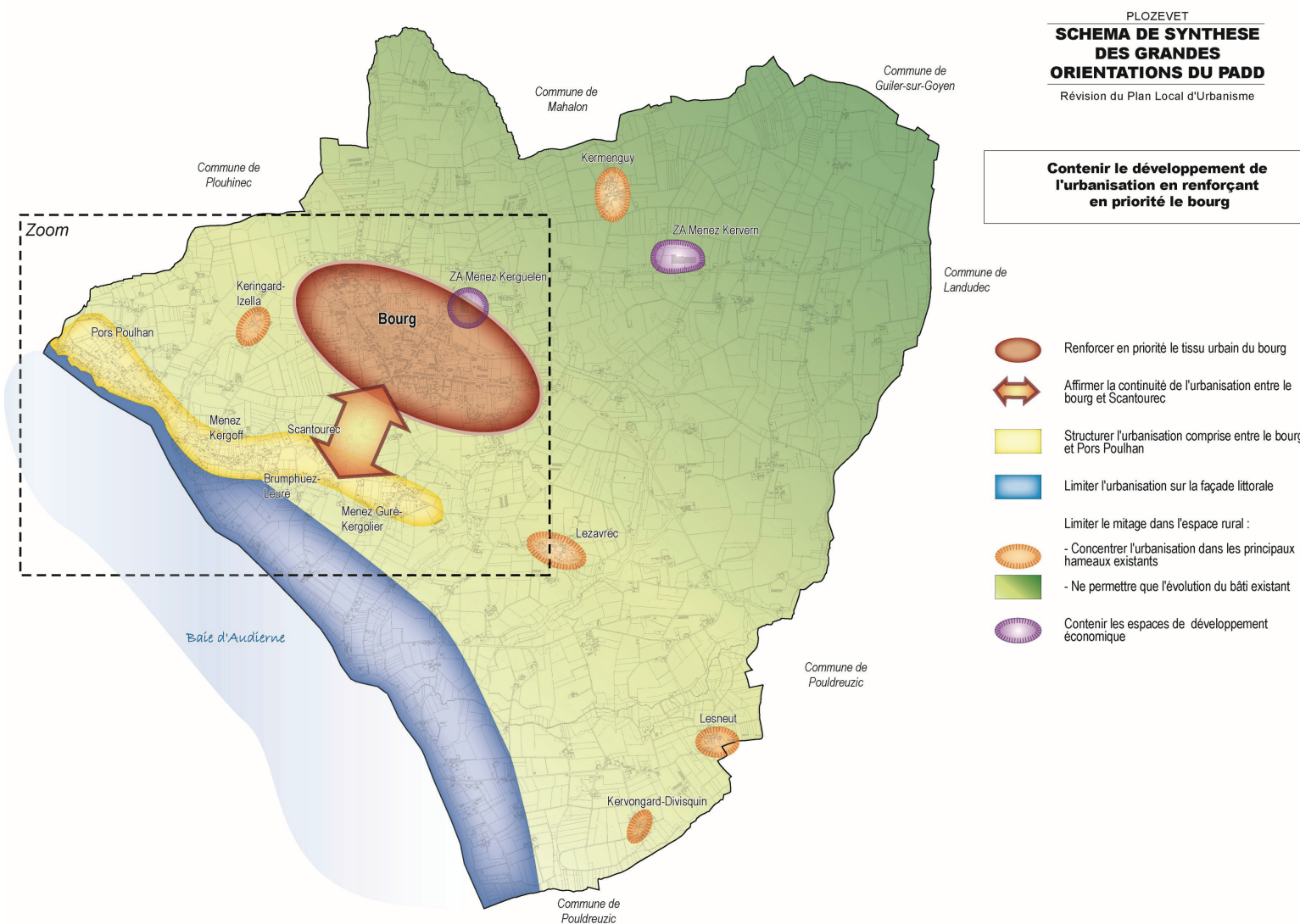
Ambiance intimiste le long des ruisseaux au moulin de Keriniel



2. Les grands principes valables pour l'ensemble des zones à urbaniser

2.1. Les principaux enjeux d'aménagement

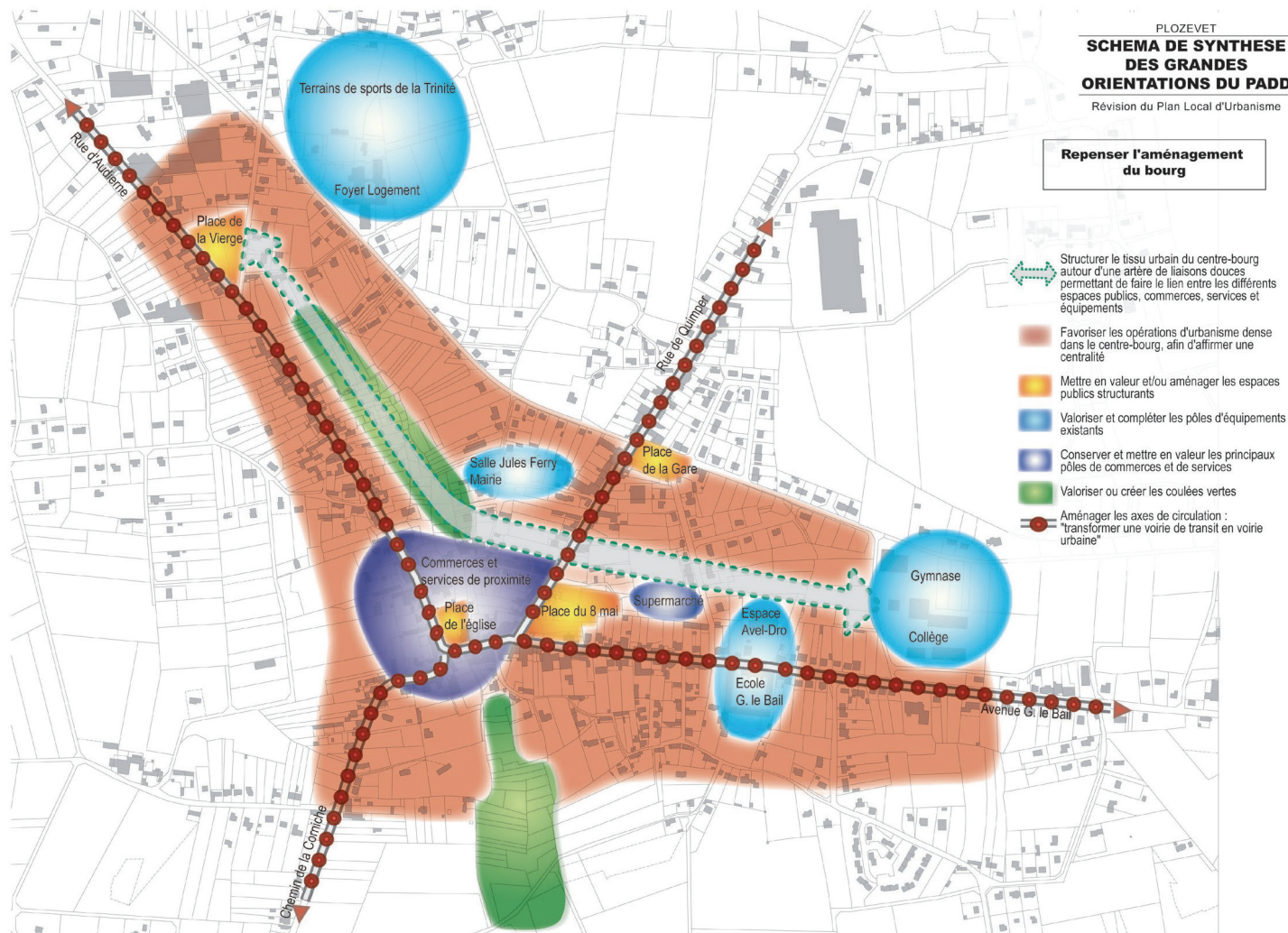
Rappel des grands objectifs du projet de territoire : les grands principes d'aménagement du PADD.



2. Les grands principes valables pour l'ensemble des zones à urbaniser

2.1. Les principaux enjeux d'aménagement

Rappel des grands objectifs du projet de territoire : les grands principes d'aménagement du PADD : zoom sur le bourg de Plouzévet.



GÉOLITT - Bureau d'études en aménagement urbain et espace environnement

2. Les grands principes valables pour l'ensemble des zones à urbaniser

2.2. Les grands principes d'aménagement à respecter

Grands principes d'organisation des nouveaux quartiers urbains

Proposer des principes qui favorisent une urbanisation connectée aux espaces de vie de Plozévet, économe en espace, adaptée à l'identité de la commune et soucieuse de l'environnement.

- TYPOLOGIE DE QUARTIERS

Même si la plupart des futures constructions seront des logements individuels, certaines zones se prêtent à l'**implantation d'une autre typologie de logements, plus économes en espace** (logements intermédiaires, petits collectifs...).

Toutes les zones peuvent accueillir des logements mitoyens, source certaine d'économie d'espace, de conception et d'énergie.

- DENSITE

Proposition de densités bâties qui visent à limiter la consommation d'espace, afin de conserver l'identité rurale et les espaces naturels participant à l'identité et au cadre de vie de la commune.

- CONNECTION

Création d'**îlots ouverts sur leur environnement** (voies traversantes, reliant les quartiers aux lieux et équipements structurants de la commune.)

- VOIES ET DESSERTES

Hierarchisation des voies créées en fonction des besoins : limiter au maximum le gabarit des voies en l'adaptant à leur usage, afin de ne pas multiplier les **surfaces imperméabilisées**, de réduire les coûts d'aménagements, de réduire la vitesse. **Favoriser les dessertes groupées** pour plusieurs habitations.

TYPOLOGIE DE QUARTIERS



Exemple d'implantation dense d'habitats particuliers



Exemple d'habitats particuliers denses, agglomération rennaise.

CONNECTION



A éviter : les chemins privatifs en impasse, qui desservent peu de parcelles, voire une seule habitation. Ce choix multiplie les espaces peu utilisés.



A éviter : les dessertes sans issues qui peuvent créer des quartiers impasses, peu connectés au reste de la commune : perte de partage des espaces publics pour tous.

VOIES ET DESSERTES



Ruelle traversante qui ne dessert que peu d'habitations : la faiblesse du trafic permet une emprise limitée et des bas côtés réduits. Accessible à tous, c'est un chemin privilégié pour piétons et cycles.



Exemple d'un chemin de circulation douce (piétons, vélos...) dans un quartier d'habitation, agglomération rennaise.

2. Les grands principes valables pour l'ensemble des zones à urbaniser

2.2. Les grands principes d'aménagement à respecter

La place des piétons et des vélos (modes de circulation «doux») doit être favorisée. Pour les déplacements de proximité, la place accordée à la voiture peut être réduite.

- ASPECT ENVIRONNEMENTAL

Pour tenir compte et profiter des ressources d'énergies renouvelables et réduire l'impact écologique des logements, les **nouveaux quartiers** doivent être **pensés de manière globale** :

- * tenir compte des **vents dominants** et réduire leur impact par des écrans végétaux, des choix architecturaux pertinents.

- * tenir compte de l'**orientation** pour la disposition des bâtiments, afin de profiter du meilleur ensoleillement.

- * tenir compte des **ombres portées** pour définir l'implantation et le volume des constructions.

- * penser à la **saisonnalité des végétaux** pour créer en fonction des saisons des écrans végétaux, ou laisser passer le soleil (végétaux caduques).

- LIMITES

Des **liens conviviaux entre espaces privés et espaces publics** : limiter la hauteur des murs et haies en limite de parcelle pour un rapport plus doux entre les entités. S'inspirer de l'existant : murets, haies basses.

- MIXITE SOCIALE

L'objectif n'est pas de réserver une zone spécifique pour la construction de logements sociaux dans les futurs quartiers, mais de produire une **offre de logements aidés éclatée à l'échelle des futures opérations** pour offrir aux futurs habitants une véritable **mixité sociale**.

LIMITES

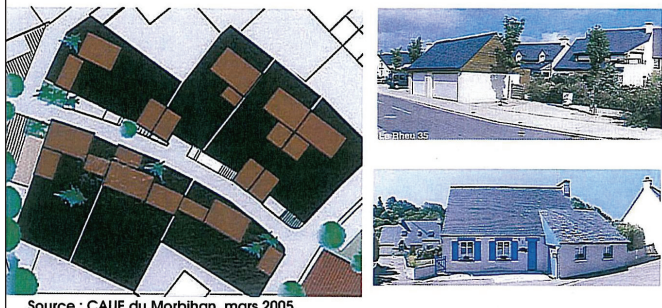


Limites basses et ouvertes entre espaces privés et espaces publics : des quartiers ouverts, des relations privilégiés qui se tissent.

Matériaux et traitements de qualité : exemple de muret en pierres sèches à Plozévet.

ASPECT ENVIRONNEMENTAL

La disposition de la maison dans la parcelle doit tenir compte de l'orientation pour dégager un meilleur ensoleillement. Sur une rue orientée est-ouest, les constructions auront plutôt des façades orientées nord et sud.



Source : CAUE du Morbihan, mars 2005

Orientations des habitations : un élément à intégrer à une réflexion globale

2. Les grands principes valables pour l'ensemble des zones à urbaniser

2.2. Les grands principes d'aménagement à respecter

INSERTION PAYSAGERE



Atout : larges vues vers le large, ici depuis Pors Poulhan. A préserver.



Maisons compactes, esthétique de hameau ancien, La Trinité. Une source d'inspiration pour d'éventuelles extensions.



Espaces ruraux : une trame bocagère pour l'organisation des extensions urbaines.

Grands principes paysagers

L'objectif est d'inscrire les nouvelles constructions dans leur contexte tant bâti que naturel, afin de préserver l'identité de Plozévet, entre côte maritime, quartiers balnéaires et ruralité.

- INSERTION PAYSAGERE

En matière d'urbanisme, accompagnement de l'évolution de l'urbanisation dans le **respect des composantes paysagères** qui font la singularité de Plozévet :

- * larges vues vers le large au sud,
- * trame bocagère du plateau,
- * architecture minutieuse et compacte du bourg et des hameaux, architecture plus aérée et rurale des autres quartiers.

ARCHITECTURE



Tonalités, proportions, matériaux, formes : typologie d'architecture la plus répandue à Plozévet.



Quelques exemples d'architecture contemporaine sont présents ici et là sur la commune. Différente, cette architecture doit néanmoins s'accorder aux structures paysagères et à l'échelle des quartiers dans lesquels elle s'insère, s'inspirer des bâtisses rurales pour les volumes et les gabarits



Bâti ancien : des habitats plus larges que hauts, usage de la pierre et de l'ardoise, toits pentus... Des pistes pour définir les caractères de l'architecture d'aujourd'hui.

- ARCHITECTURE

C'est l'architecture de type "néobrettonne" qui domine aujourd'hui. Si ce style oriente l'esthétique de Plozévet et son identité, il faut se garder de la systématisation et du pastiche trop caricatural.

On pourra s'appuyer sur cette architecture, ou dans certains cas à un bâti plus ancien (bourg, la Trinité) pour **définir des typologies, des formes, des matériaux, des volumétries, pour une architecture d'aujourd'hui adaptée aux modes de vie actuels et aux enjeux énergétiques.**

Le choix de l'architecture devra respecter une bonne intégration à son environnement :

- formes simples (maisons de géométrie simple, plus longues que hautes, peu d'appendices),
- crépis dans les tons blanc, blanc cassé, grisés,
- toits de couleur bleu-gris.

On veillera à respecter **les éléments identitaires de chaque quartier : alignements des maisons par rapport aux rues, mitoyenneté, gabarits moyens observés localement, typologie des limites de propriétés.**

2. Les grands principes valables pour l'ensemble des zones à urbaniser

VEGETATION



Des pins isolés : éléments repères dans le paysage



Une végétation résistante aux conditions maritimes : graminées basses, tamaris, ajoncs, bruyères...



Végétation bocagère (chênes, frênes, châtaigniers...). Localement une végétation de zones humides : roselières, saules...

- VEGETATION

Respecter la **typologie des essences végétales existantes sur le site et rechercher une combinaison de végétaux d'essences locales** pour permettre une meilleure inscription dans le paysage existant.

On distingue à Plozévet différentes ambiances de végétation :

- les zones humides
- les espaces ruraux bocagers
- les bords de mer
- les zones habitées à la végétation basse, horticole

Préférer les **espèces rustiques**, adaptées au climat local marqué par une forte influence maritime, des vents forts.

2. Les grands principes valables pour l'ensemble des zones à urbaniser

CONCEPTION



Matériaux naturels, végétation libre, aménagements limités

Gazon gravier, dalles alvéolées : des sols perméables pour les zones de stationnement

ESTHETIQUE



Inspiration : des espaces publics sobres, peu imperméabilisés. Ici la Trinité, Plozévet.

Petit patrimoine : une base paysagère pour des espaces publics de qualité. Ici la Trinité, Plozévet.

2.2. Les grands principes d'aménagement à respecter

Définition de nouveaux espaces publics

Les espaces publics structureront les nouveaux quartiers, infléchiront leur identité, d'où l'importance de leur accorder un soin particulier.

- CONCEPTION

Des espaces publics en accord avec le contexte global de Plozévet : esthétique rurale-naturelle, sobriété des aménagements (formes simples, mobilier limité, matériaux naturels, couleurs naturelles).

Dans le bourg, les espaces publics (placettes) rappelleront l'esthétique du bourg : utilisation de matériaux naturels (granit, bois) pour le mobilier, des couleurs naturelles (gris, sable, couleur bois). Mobilier de forme simple. Limiter les bordures, les bacs à plantes, bornes...

Dans les quartiers périphériques du bourg on s'inspirera plus des ambiances rurales : favoriser les zones enherbées, les zones de prairies fauchées 1 à 2 fois par an, la végétation libre, les plantes vivaces, revêtements naturels (pas d'enrobé)...

- ESTHETIQUE

S'inspirer de la trame végétale bocagère sur le plateau, maritime sur la frange littorale : révéler l'identité du site via le choix de la végétation sur les espaces publics.

Préserver et mettre en valeur le petit patrimoine (fontaines, puits...). Valoriser le patrimoine culturel de la commune : les murets, calvaires, bâti ancien.

- ESPACES NATURELS

Les espaces naturels sont des lieux privilégiés d'implantation de circulations douces (PADD) et d'espaces partagés de proximité. Il faut donc respecter leur singularité et leur richesse écologique dans les aménagements proposés.

2. Les grands principes valables pour l'ensemble des zones à urbaniser

ESPACES NATURELS



Aménagement des espaces naturels pour le public : un impact minimal des aménagements.

GESTION DES EAUX



A développer : une gestion des eaux : ici une noue.

ENTRETIEN



A développer : une gestion différenciée des espaces publics, économes en entretien.

2.2. Les grands principes d'aménagement à respecter

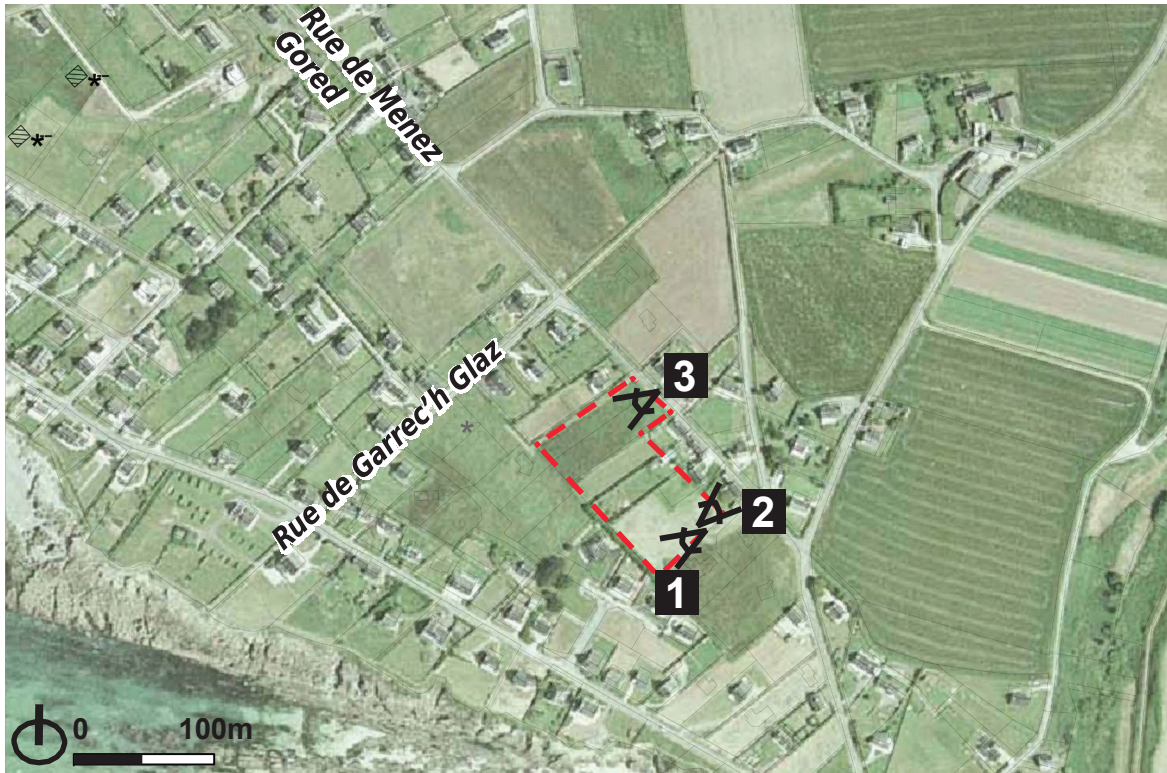
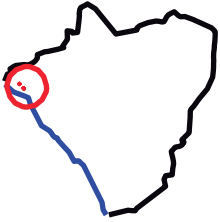
- GESTION DES EAUX

La gestion de l'écoulement des eaux doit être une préoccupation constante, intégrée aux aménagements des espaces publics : privilégier une gestion à l'air libre des eaux pluviales (noues, fossés), mettre en œuvre un traitement perméable des espaces publics afin de limiter le ruissellement des eaux.

- ENTRETIEN

Création d'espaces économes en entretien, végétation adaptée au contexte climatique et/ou écologique (respect de la diversité biologique du lieu). Se pencher sur la gestion différenciée de ces espaces.

3. Les principes spécifiques valables pour chaque zone à urbaniser (1AUh)



3.1. 1AUh1 - Contexte existant

- Surface 0,92 ha
- Dent creuse (aujourd'hui une friche) dans un quartier résidentiel peu dense de bord de mer.
- Grands panoramas vers le large.
- Autour de la zone d'étude, une architecture balnéaire, reflet de différentes époques de construction
- Terrains privés



Zone 1AUh1, en légère pente vers la mer



Un accès principal par la rue de Menez Gored

3. Les principes spécifiques valables pour chaque zone à urbaniser (1AUh)

3.1. 1AUh1 - Orientations

Ambiance recherchée, densité et programme de constructions

- Inscription cohérente de nouvelles habitations au sein d'un quartier bâti balnéaire, de densité moyenne.
- Habitat individuel, 8 à 10 logements minimum

Choix paysagers généraux

- Une **urbanisation qui ménage des respirations et des vues vers la mer**.
- Choix végétal large, **flore locale à horticole**. Privilégier une **végétation basse à arbustive**, qui ne ferme pas les paysages. Les **haies et la végétation arbustive implantées perpendiculairement à la côte** préserveront des vues vers le large pour tous.
- Limites de parcelles basses (<1m). Murets, haies basses, petits talus plantés...

Implantation et organisation du bâti

- Possibilité de tirer partie de l'orientation (sud/ouest) de l'urbanisation pour penser une architecture plus économe en énergie.
- Une attention particulière pour les parcelles en bord de route : **implantation du bâti en alignement des autres constructions**, construire une relation cohérente du bâti à la route. Le bâti des parcelles donnant sur la rue de Menez Gored devra être aligné. Parcelles non contiguës aux routes : **alignement des constructions en bandes parallèles à la côte**.
- Habitations **n'excédant pas le R+combles (6 à 8 m)**.
- La **mitoyenneté** doit être recherchée, sans entraver les vues régulières vers la mer.
- Afin d'éviter la multiplication du linéaire de réseaux, implantations des constructions proches des routes.
- Tirer parti du contexte et **construire avec la pente** : limiter les déblais remblais.

Gestion et organisation des espaces publics

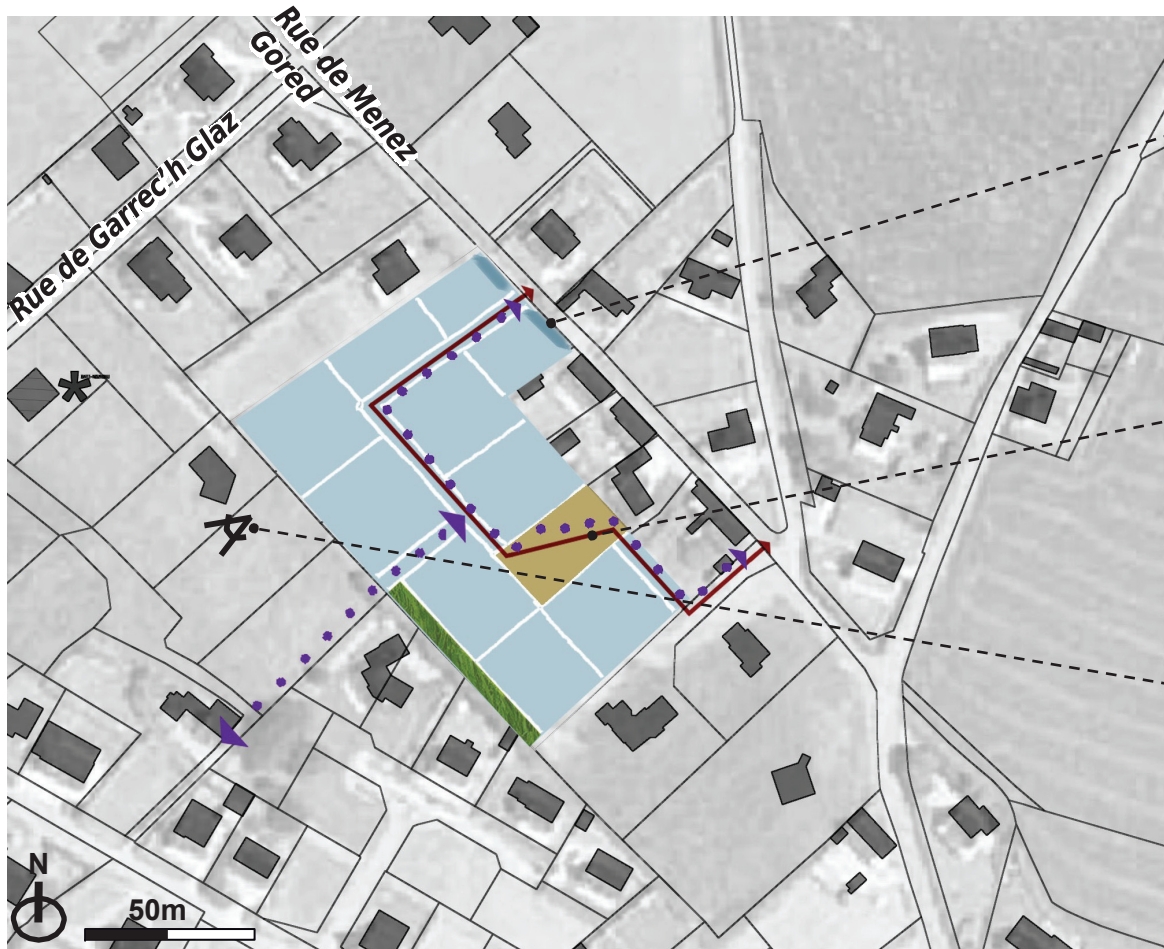
- La rue est l'**espace public structurant** de cette zone. Rue simple, aux aménagements qui peuvent rester minimalistes : usage mixte voiture/vélos/piétons, trottoirs non bitumés, bordures peu marquées. L'accès principal à la zone se fait par la rue de Menez Gored.
- Des zones de **stationnements mutualisés** au niveau de placettes intérieures permettraient de rationaliser les accès aux parcelles, en permettant un accès piéton à certaines parcelles. Ainsi, obligation de création d'un espace public multi usage sur la zone.

Conclusion

- Atouts : une identité maritime marquée sur laquelle s'appuyer. Contexte paysager maritime à valoriser.

3. Les principes spécifiques valables pour chaque zone à urbaniser (1AUh)








3.1. 1AUh1 - Orientations

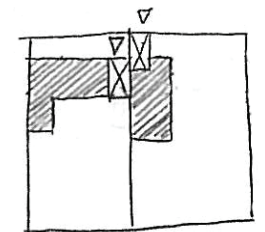


Côté rue, alignement des constructions en limites nord de parcelles, recul maximal de 2 à 3m.

Placette, aménagement au minimum imperméabilisé. Lieu de rencontre de proximité, parking mutualisé. Traversée automobile possible, vitesse réduite.

Préserver des ouvertures visuelles vers la mer, depuis la rue de Menez Gored

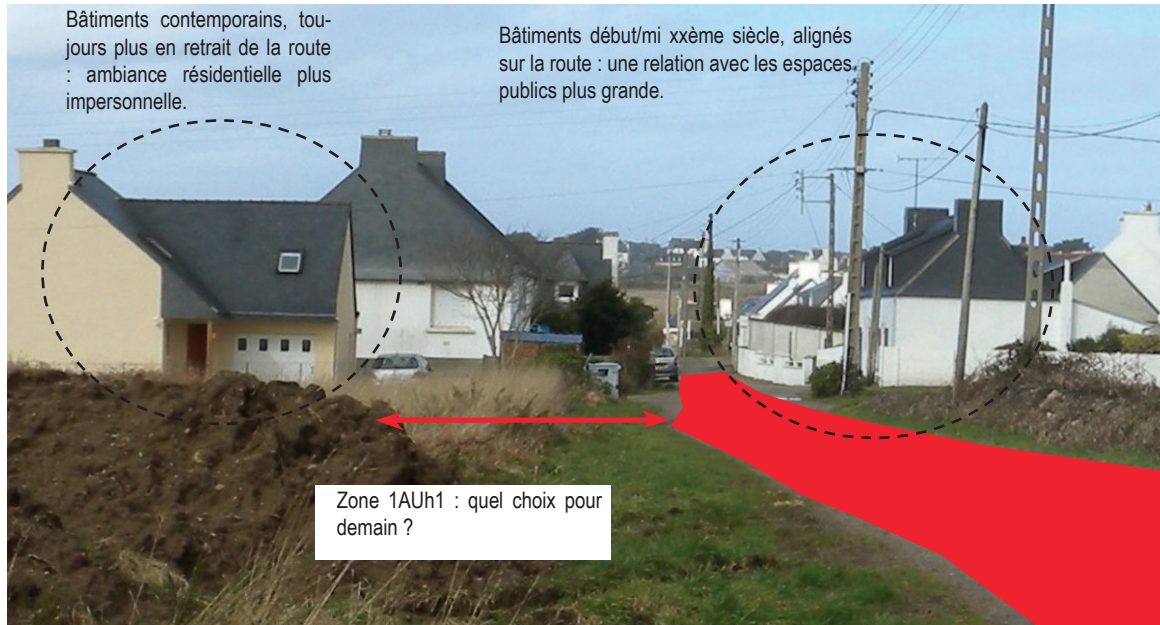
-  Trame parcellaire, habitat individuel : orientations générales
-  Alignements de façades
-  végétation/boisements à conserver, renforcer.
-  Desserte véhicules
-  Chemins, (piétons, vélos) à renforcer ou créer
-  Bâtiments récents, reportés sur le plan de manière purement schématique (relevés de terrains Géolitt)
-  Placette



Exemple d'implantation du bâti

3. Les principes spécifiques valables pour chaque zone à urbaniser (1AUh)

3.1. 1AUh1 - Orientations



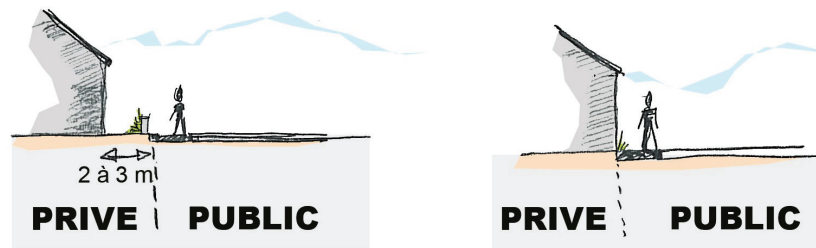
Enjeu particulier de cette zone :

- **Créer une relation forte et cohérente avec la rue de Menez Gored.**

Obligations principales sur cette zone :

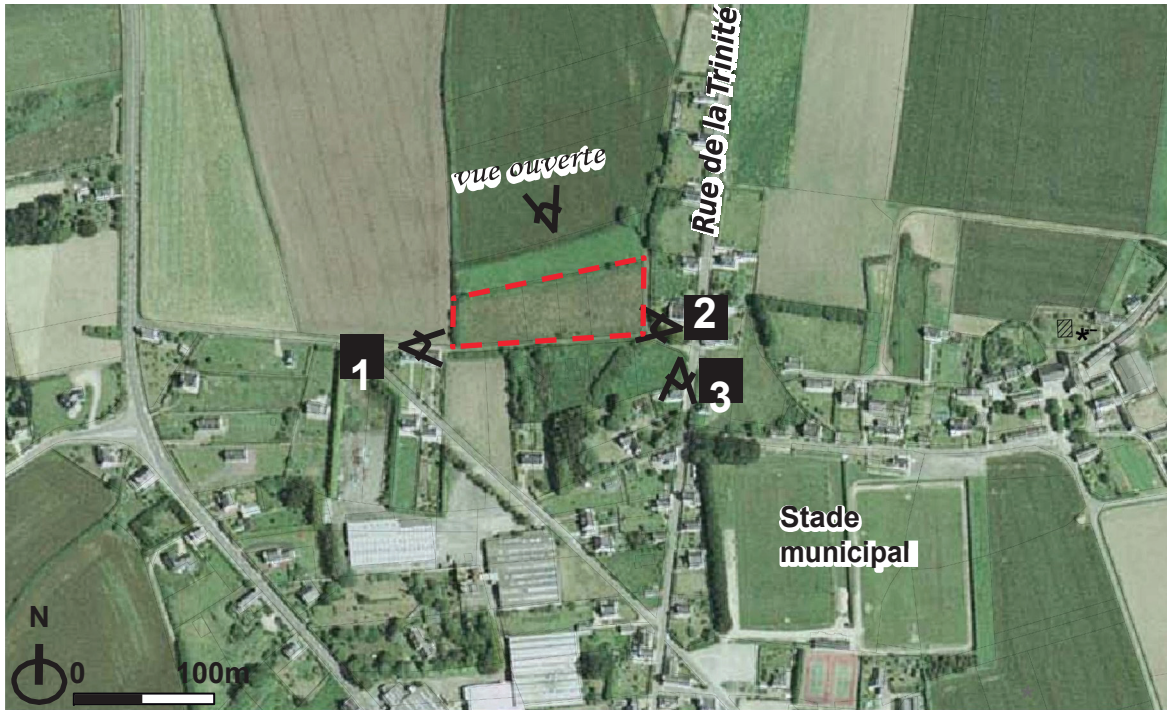
- **Habitat individuel**
- **8 à 10 logements minimum**
- **Alignement du bâti des parcelles situées le long de la rue de Menez Gored, en cohérence avec le bâti existant.**
- **Accès principal par la rue de Menez Gored**
- **Création d'au moins un espace public multi usage**

Formes des rues du quartier : un rapport bâti/rue qui évolue.



Nature des limites espaces privés/publics : une proximité entre constructions et rues, des limites de parcelles (clôture) basses et ouvertes, végétales ou minérales.

3. Les principes spécifiques valables pour chaque zone à urbaniser (1AUh)



Zone 1AUh2, un environnement agricole, en périphérie du bourg de Plozévet

3.2. 1AUh2 - Contexte existant

- Surface 0,65 ha
- Un paysage agricole, un espace de transition entre l'espace urbain et l'espace rural
- Une situation de périphérie par rapport au bourg de Plozévet
- Terrains privés



Accès depuis la route de la Trinité



Vers le bourg

3. Les principes spécifiques valables pour chaque zone à urbaniser (1AUh)

3.2. 1AUh2 - Orientations

Ambiance recherchée, densité et programme de constructions

- Constitution d'un **îlot entre bourg et campagne** qui s'accorde à l'urbanisation avoisinante par l'implantation du bâti, ses proportions... Importance de l'ambiance de la voie de desserte, «entre bourg et campagne».
- Habitat individuel, 6 logements minimum

Choix paysagers généraux

- Une urbanisation **esthétiquement** plus rurale qu'urbaine.
- L'îlot s'inscrit dans un **contexte végétal rural**, marqué par l'**identité du bocage** : haies d'espèces locales et rustiques (noisetier, châtaignier, frêne, chêne). Une inspiration à suivre pour les futurs aménagements et habitations, réutiliser les essences d'arbres bocagères, s'inspirer des talus pour marquer les limites de propriétés au nord des parcelles.
- Une certaine qualité architecturale peut être attendue : situation dans le **périmètre de la chapelle classée** de la Trinité.

Implantation et organisation du bâti

- Tout concourt à **privilégier une orientation des façades sud, sud/ouest** : pour s'harmoniser avec les habitations alentours, pour s'accrocher à la route de desserte principale (allée des Châtaigniers) et pour optimiser l'ensoleillement des habitations (architecture énergétiquement économe). Alignement des façades à 8/10m de l'allée des Châtaigniers.
- Habitations **n'excédant pas le R+combles (6 à 8 m)**.
- Pour une utilisation rationnelle de l'espace, économe en ressources et en utilisation d'énergie, **favoriser les maisons mitoyennes et les accès aux parcelles mutualisés 2 par 2**.
- Afin d'éviter la multiplication du linéaire de réseaux, implantations des constructions proches de l'allée des Châtaigniers

Gestion et organisation des espaces publics

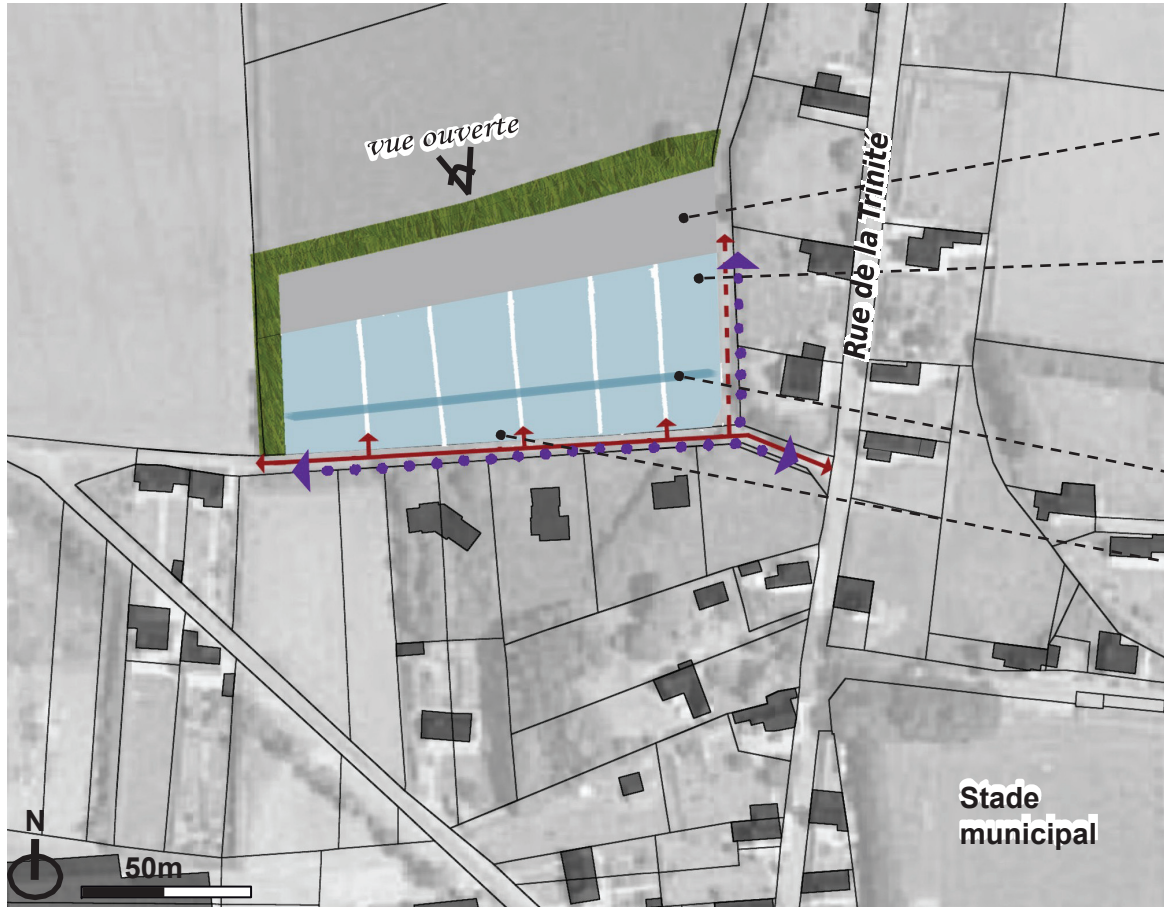
- La rue est l'espace public majeur de cette zone. Rue simple, aux aménagements qui peuvent rester minimalistes, "minéralisés" au minimum.
- Des interfaces espaces privés/espaces publics floues : les avants de parcelles sont aujourd'hui ouverts. Des **espaces tampons** intéressants à valoriser en ne les clôturant pas, ou en marquant les limites de propriété par des murets/haies de 70 à 80 cm côté façade.

Conclusion

- Une situation entre bourg et campagne à valoriser

3. Les principes spécifiques valables pour chaque zone à urbaniser (1AUh)

3.2. 1AUh2 - Orientations









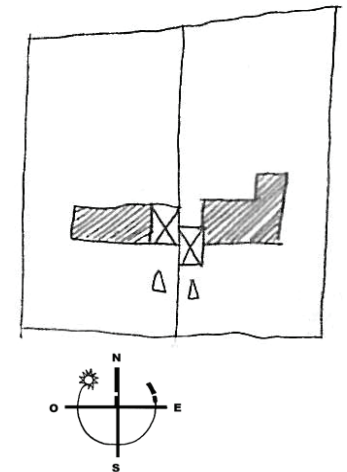
Parcelle paysagèrement rattachée aux parcelles à urbaniser.

La taille des parcelles est suffisante pour assurer un assainissement personnel (zone non reliée à l'assainissement collectif).

Alignement des façades à 8/10 mètres de la limite de parcelle.

Accès aux parcelles mutualisé.

-  Trame parcellaire, habitat individuel : orientations générales
-  Alignements de façades
-  végétation/boisements à conserver, renforcer.
-  Desserte véhicules
-  Chemins, (piétons, vélos) à renforcer ou créer
-  Bâtiments récents, reportés sur le plan de manière purement schématique (relevés de terrains Géolitt)



Exemple d'implantation du bâti

3. Les principes spécifiques valables pour chaque zone à urbaniser (1AUh)

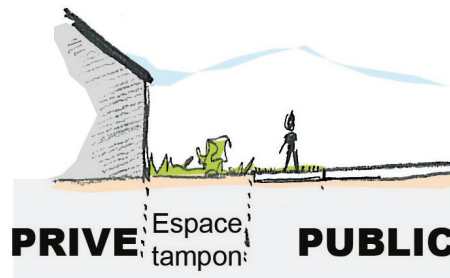
3.2. 1AUh2 - Orientations

Enjeu particulier de cette zone :

- **Affirmer l'ambiance de la voie de desserte, entre bourg et campagne**

Obligations principales sur cette zone :

- **Habitat individuel**
- **6 logements minimum**
- **Alignement des façades principales sur l'ensemble des parcelles**



Nature des limites espaces privés/publics : espaces tampons entre la rue et la façade, espace privé ou espace semi-privé, planté.

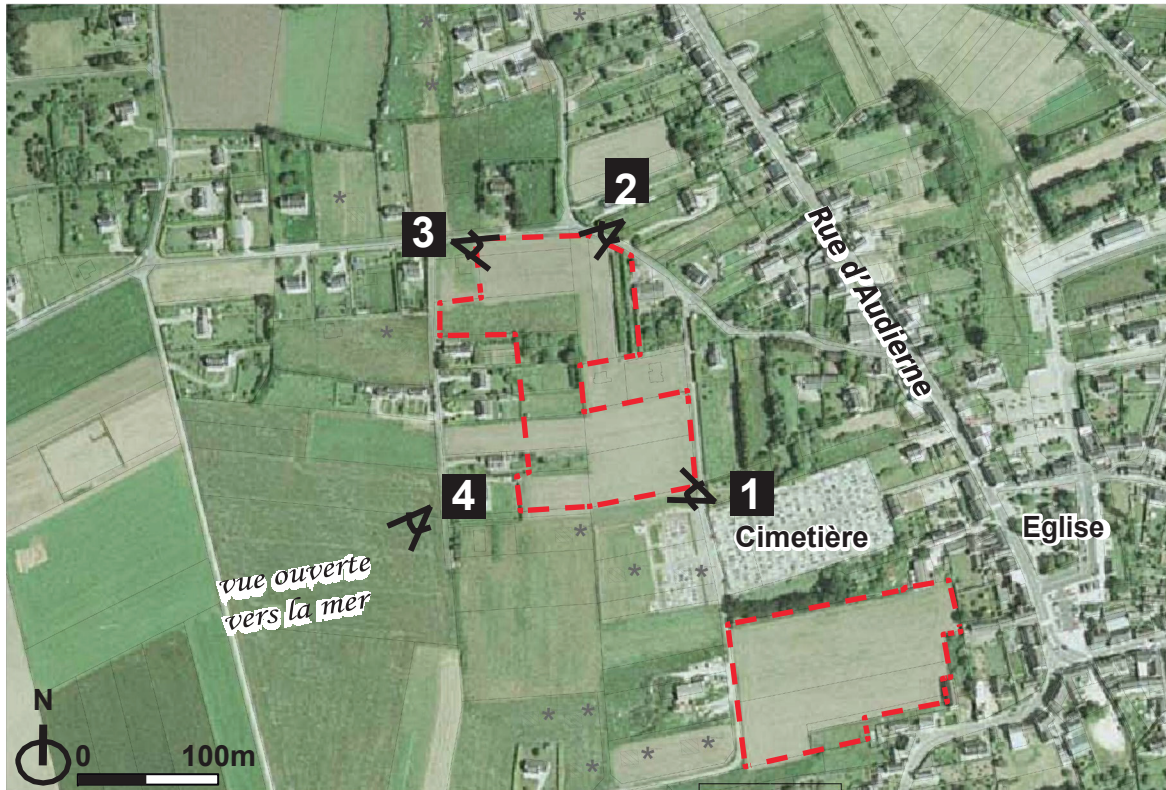


Avant de parcelle ouvert sur la rue ou limite marquée par un muret, une clôture, une haie basse : un paysage qui reste ouvert, des espaces semis privés en façade, une végétation globalement basse et aérée, quelques arbres remarquables le long de la voie.



Lotissement à Pencran (29) : intégration qualitative des boîtiers EDF et des boîtes aux lettres : un exemple à suivre. Permettre aux éventuels murets d'intégrer ces armoires en ne limitant pas systématiquement la hauteur des limites séparatives.

3. Les principes spécifiques valables pour chaque zone à urbaniser (1AUh)



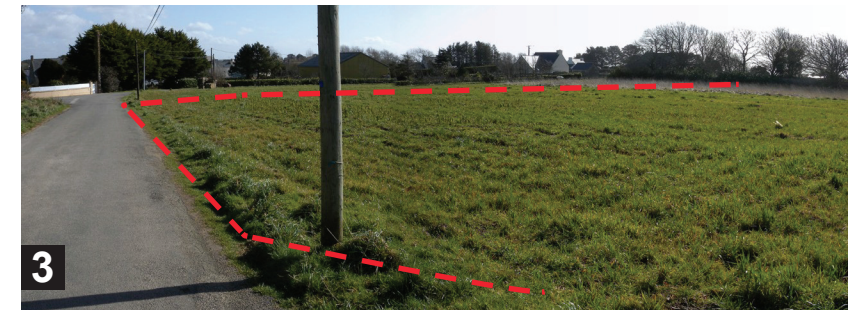
1
Vue depuis l'extension du cimetière

3.3. 1AUh3 - Contexte existant

- Surface 1,91 ha
- Une situation de périphérie par rapport au bourg, mais une proximité avec le centre bourg
- Un espace très morcelé, physiquement et paysagèrement, nombreux sous-ensembles limités par des haies, des bosquets, des maisons ou des jardins.
- Terrains privés



2
Partie nord



3



4

A l'ouest, vue sur la mer

3. Les principes spécifiques valables pour chaque zone à urbaniser (1AUh)

3.3. 1AUh3 - Orientations

Ambiance recherchée, densité et programme de constructions

- Composition d'un **îlot cohérent** en périphérie de bourg, à **partir d'un existant fragmenté**. Occupation plus ou moins dense, petites activités, artisanat possible à l'Est.
- Habitat individuel, 20 à 22 logements minimum.

Choix paysagers généraux

- Une urbanisation **esthétiquement rurale** : formes des constructions géométriquement simples, matériaux pierres, bois couleur brute, crépis couleurs naturelles...
- La végétation arborée existante participe à la création de sous-ensembles, à préserver. Des **périphéries** d'îlot **ouvertes** sur les alentours, un **cœur** d'îlot plus **secret**, végétation favorisée en cœur d'îlot, prise en compte des **micros ambiances existantes**.

Implantation et organisation du bâti

- Périphéries : constructions parallèles aux rues, recul aux voies aligné sur l'existant.
- Cœur d'îlot : favoriser l'orientation Sud-Sud/Ouest pour optimiser l'exposition au soleil.
- Habitations **R+1 (8 à 9m)**. L'existant se rapproche globalement du R+combles ; on peut imaginer de **densifier** via des bâtiments plus élevés.
- Favoriser les maisons mitoyennes.

Gestion et organisation des espaces publics

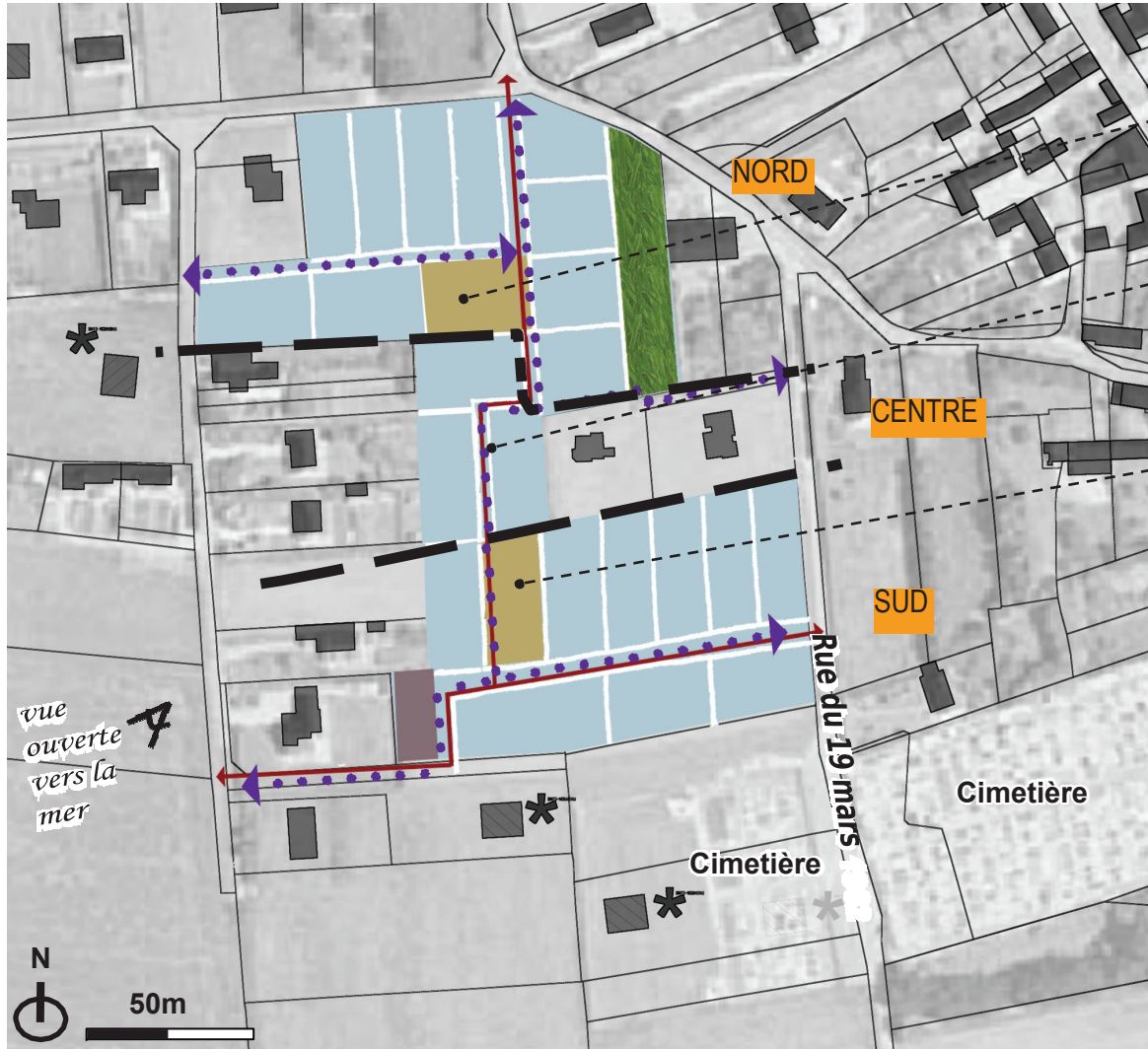
- Dessertes de cœur d'îlot à créer :
 - * une **voie nord/sud** routière comme **colonne vertébrale**,
 - * des **voies secondaires est/ouest** à usages mixte (voiture/circulations douces), pour faciliter les déplacements piétons, limitant la vitesse automobile.
- Le cœur d'îlot : **articulé autour d'une placette centrale qui permet à quelques voitures de stationner, aux habitants de se retrouver : lieu de pause, bancs...**
- Espaces publics, privilégier des **lieux peu imperméabilisés**. A l'instar de l'existant, **traitement minimaliste** (mobiliers urbains limités, revêtements de sols naturels : prairie par exemple.) Végétation inspirée des **essences locales**, basse en périphérie d'îlot. Orienter Est/Ouest les alignements de végétation >1m pour garder les vues vers la mer.
- Des interfaces espaces privés/espaces publics aujourd'hui très marquées, qui ferment l'espace. En cœur d'îlot, inciter à plus de légèreté : murets ou haies basses <1m.

Conclusion

Une situation aux portes du centre-bourg à valoriser tout en respectant l'identité rurale du site.

3. Les principes spécifiques valables pour chaque zone à urbaniser (1AUh)

3.3. 1AUh3 - Orientations

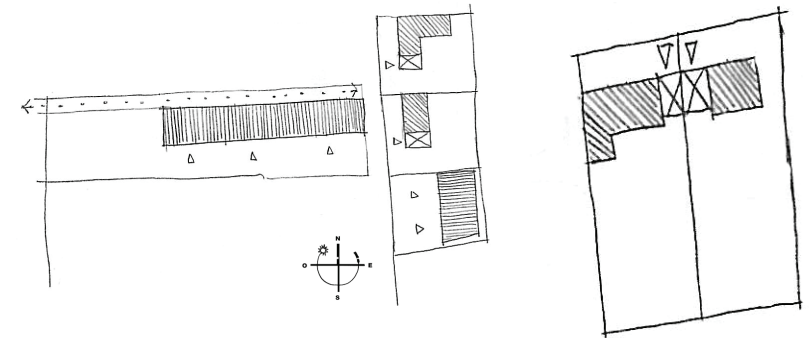


Placette pour la partie nord, place importante laissée au végétal, aux surfaces non imperméabilisées.

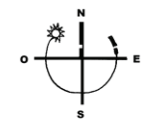
Principes de liaisons à respecter

Placette pour la partie sud, place importante laissée au végétal, aux surfaces non imperméabilisées.

- Trame parcellaire, habitat individuel : orientations générales
- végétation/boisements à conserver, renforcer.
- Placette
- Parking partagé, espace public
- Desserte véhicules
- Chemins, (piétons, vélos) à renforcer ou créer
- Bâtiments récents, reportés sur le plan de manière purement schématique (relevés de terrains Géolitt)
- Délimitation nord/sud/centre



Exemples d'implantation du bâti



3. Les principes spécifiques valables pour chaque zone à urbaniser (1AUh)

3.3. 1AUh3 - Orientations

Enjeu particulier de cette zone :

- **Recréer une centralité dans un îlot épais.**

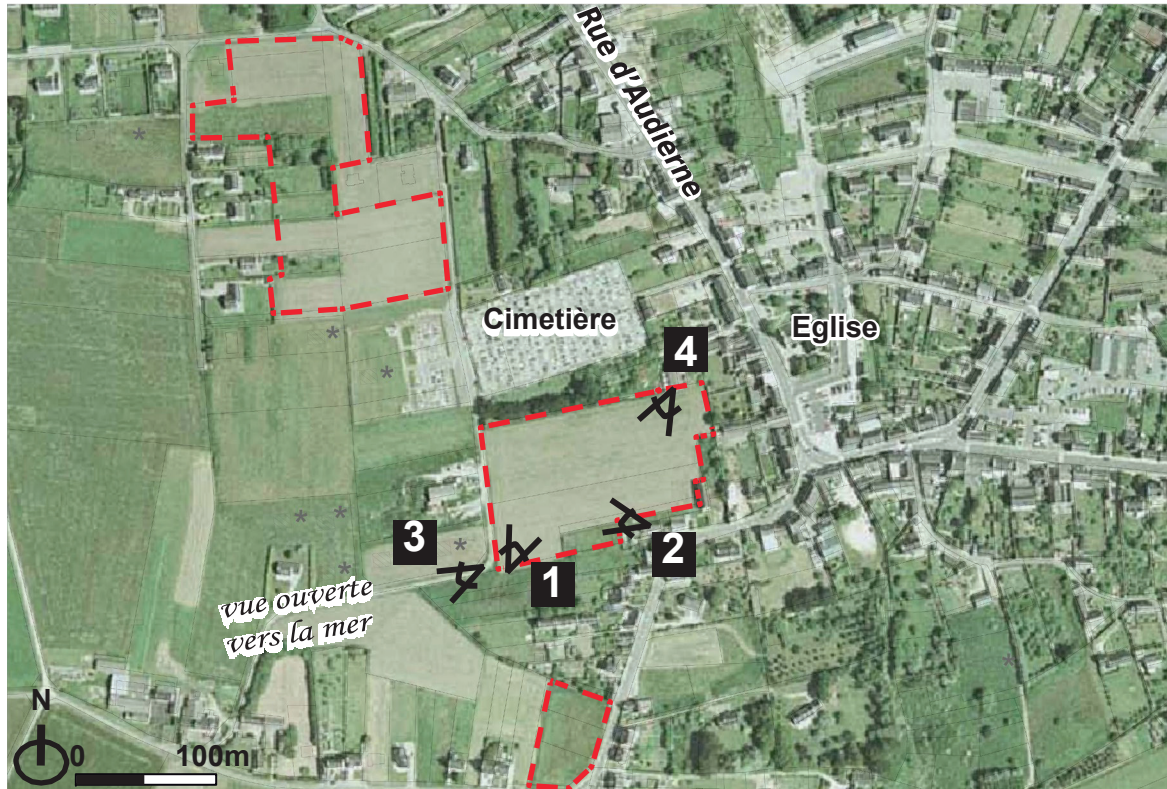
Obligations principales sur cette zone :

- **20 à 22 logements minimum.**

- **Créer des liaisons transversales, prévoir le cas échéant des amorces de cheminement+viabilités, à pour- suivre au fur et à mesure de l'occupation de la zone. Créer une liaison traversante nord/sud.**

- **Créer un espace public partagé minimum dans la partie nord, et un autre dans la partie sud.**

3. Les principes spécifiques valables pour chaque zone à urbaniser (1AUh)



1 Zone 1AUh4 : contigüe au cimetière, proche de la place de l'Eglise

3.4. 1AUh4 - Contexte existant

- Surface 1,79 ha
- Aujourd'hui, un champ à proximité immédiate du centre bourg
- Un espace cohérent, une dent creuse, avec néanmoins peu d'ouvertures côté centre-bourg.
- Point haut, vue sur la mer à l'ouest
- Terrains privés



2 Au nord, les arbres d'un jardin privé, qui se détachent au second plan de la photo.



3 A l'ouest, vue sur la mer



4 En limite directe du bourg actuel

3. Les principes spécifiques valables pour chaque zone à urbaniser (1AUh)

3.4. 1AUh4 - Orientations

Ambiance recherchée, densité et programme de constructions

- Composition d'un îlot rattaché au bourg, urbanisation relativement dense.
- Habitat individuel (à l'Ouest) et/ou petit collectif, habitat alternatif intermédiaire (à l'Est). 20 à 25 logements minimum. Réalisation de logements sociaux (20%). Eventuellement, présence d'activités compatibles avec l'habitat à l'Est.

Choix paysagers généraux

- Une **architecture** qui s'inspire du **bâti du bourg** dans sa forme, les choix de matériaux de construction et dans son organisation : **implantations compactes en bandes**.
- Une **végétation** qui s'inspire de son environnement : **jardinée**, choix d'**essences horticoles adaptées aux conditions climatiques**.
- Un îlot qui valorise ses **relations visuelles avec la mer** depuis l'ouest de la parcelle, avec le bourg (clocher) à l'Est.
- Une certaine qualité architecturale peut être attendue : situation dans le **périmètre de l'église inscrite** du bourg.

Implantation et organisation du bâti

- Conformément aux alentours, préférer une orientation sud des façades principales.
- Bâtiments de **type R+1 (6 à 8 m) à R+2+combles**.
- **Favoriser les habitations mitoyennes**. Ce choix permet d'appuyer la création d'un quartier de centre bourg.

Gestion et organisation des espaces publics

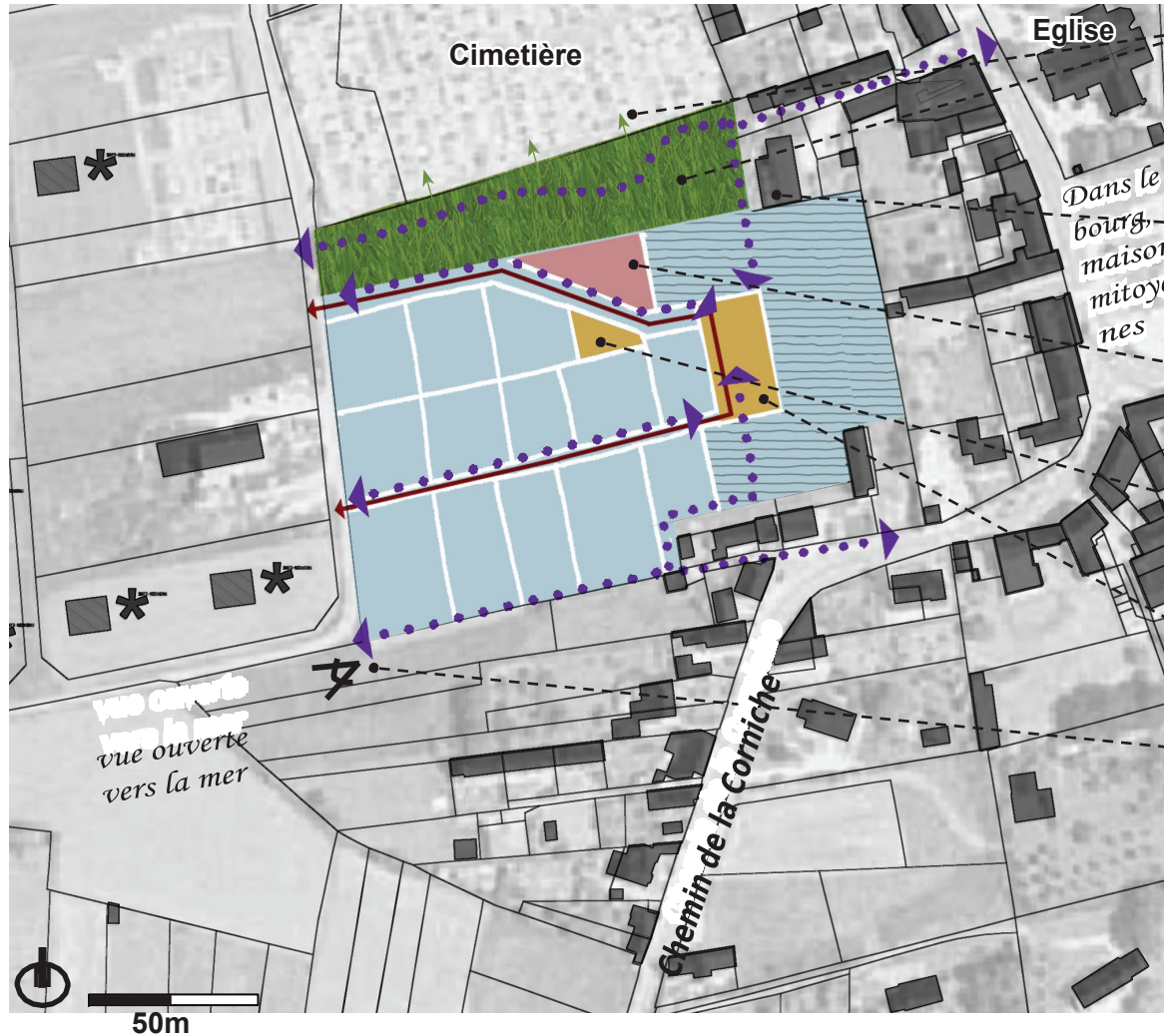
- Dessertes de cœur d'îlot à créer. Créer une **desserte routière par l'ouest**, prolonger les **accès piétons** existant **entre le bourg et la zone 1AUh**.
- En **cœur d'îlot**, prévoir des **lieux partagés** pour les habitants : une placette de bourg, revêtements couleurs bleu/gris, gris clair, blanc cassés, bois naturel, pierre locale. Végétation fleurie. Une place qui fait écho au centre bourg, le prolonge.
- Privilégier pour ces lieux partagés et les cheminements doux des **revêtements peu imperméabilisés**. A l'instar de l'existant, traitement minimaliste, **végétation jardinée**.
- Appuyer d'éventuels **alignements de végétation >1m Nord/Est-Sud/Ouest** pour garder la **perméabilité visuelle vers le large**.
- Limites espaces privés/espaces publics : garder des espaces intermédiaires, avants de parcelles privés ouverts (muret/haie basse/végétation fleurie <1m).

Conclusion

- Une situation stratégique, une **attache de qualité à créer avec le centre bourg**.

3. Les principes spécifiques valables pour chaque zone à urbaniser (1AUh)

3.4. 1AUh4 - Orientations



Aujourd'hui : un jardin. L'opportunité de maintenir des espaces végétalisés dans le bourg. Créer des liens (passages...) avec le cimetière. Espace tampon entre cimetière et habitations. Zone N.

Aujourd'hui, un artisan : attention au bruit pour les habitations les plus proches.

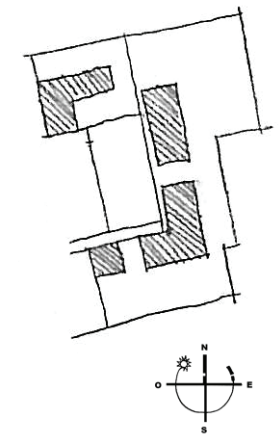
Espace de parking mutualisé, aménagement de qualité : un lieu charnière en relation avec la placette et le "parc-espace public".

Placette par exemple pour un point environnement

Placette urbaine qui fasse écho au centre bourg.

Préserver les vues vers la mer.

- Trame parcellaire, habitat individuel : orientations générales
- Ilots denses, petit collectif végétation/boisements à conserver, renforcer.
- Placette
- Parking partagé, espace public
- Desserte véhicules
- Chemins, (piétons, vélos) à renforcer ou créer
- Bâtiments récents, reportés sur le plan de manière purement schématique (relevés de terrains Géolitt)



Exemple d'implantation du bâti

3. Les principes spécifiques valables pour chaque zone à urbaniser (1AUh)

3.4. 1AUh4 - Orientations

Enjeux particuliers de cette zone :

- **S'appuyer sur le jardin contigu au cimetière pour créer une accroche avec le bourg**
- **Créer une placette, espace public secondaire structurant**

Obligations principales sur cette zone :

- **20 à 25 logements individuels minimum.**
- **20% de logements sociaux.**
- **Logements semi collectif/intermédiaires à l'est de la zone**
- **Connections avec le bourg à l'est**
- **Obligation de liaison en boucle avec la rue du Cimetière, pas d'impasse.**
- **les espaces publics sont en lien direct avec les logements semis collectifs/intermédiaires.**

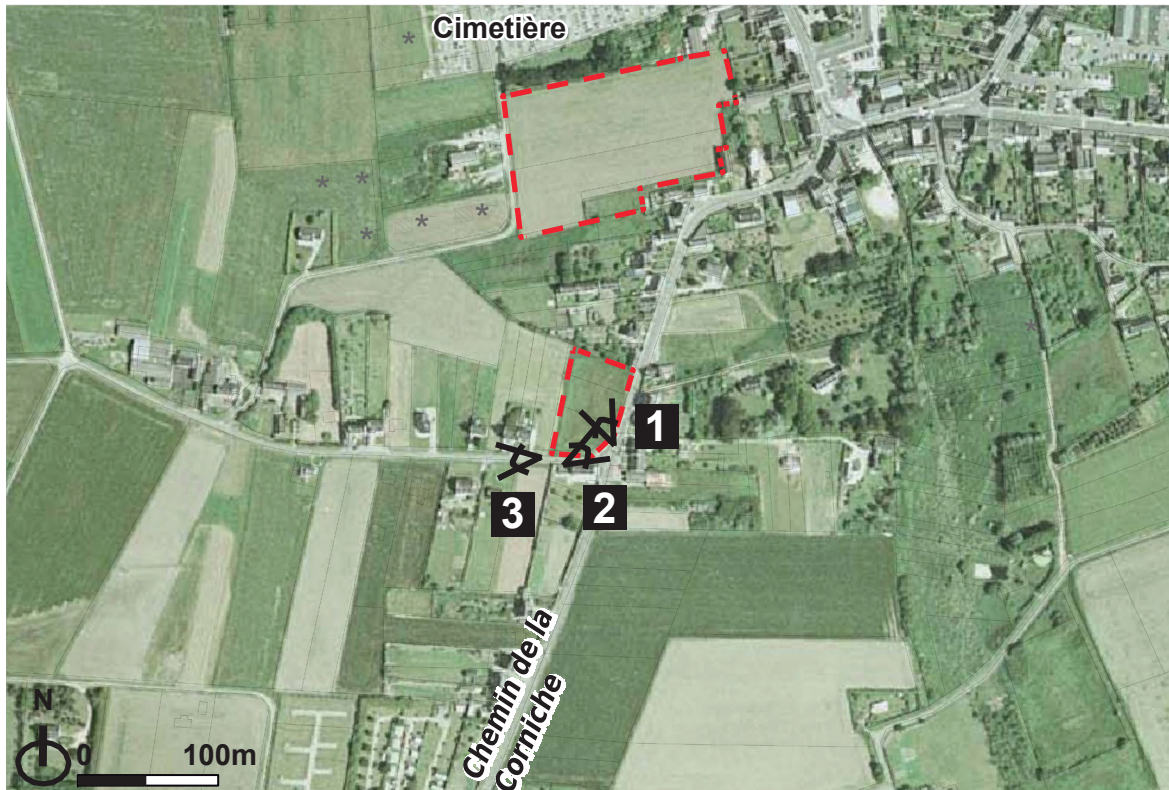


Jardin contigu au cimetière



Placette à Langueux, cœur d'îlot jardiné à Dinan : des espaces publics secondaires structurants. Des aménagements sobres, une grande place laissée aux surfaces non imperméabilisées, des lieux de pause. Un exemple du type de placette envisageable à l'Est de la zone d'étude, à proximité du bourg.

3. Les principes spécifiques valables pour chaque zone à urbaniser (1AUh)



3.5. 1AUh5 - Contexte existant

- Surface 0,30 ha
- A proximité du centre bourg, sur la route vers la côte (Chemin de la Corniche)
- Une “dent creuse” dans l’urbanisation
- Liée au tissu urbain du centre-bourg ancien : aux abords de la zone, bâti dense, maisons mitoyennes
- Terrains privés



2 Une urbanisation de centre-bourg



1 Situation de “porte” du centre-bourg.



3 En position de transition avec le tissu urbain plus lâche de la périphérie du bourg (type pavillonnaire)

3. Les principes spécifiques valables pour chaque zone à urbaniser (1AUh)

3.5. 1AUh5 - Orientations

Ambiance recherchée, densité et programme de constructions

- Prolongement d'une "rue urbaine" (Chemin de la Corniche) à partir du centre-bourg. Constitution d'un front urbain : garder pour le bâti un «esprit de ville».
- Habitat individuel à condition de créer un front urbain et/ou petit collectif. 4 à 5 logements minimum. Réalisation d'un logement social préconisé.

Choix paysagers généraux

- Une **architecture** qui s'inspire du **bâti du bourg** dans sa forme, les choix de matériaux de construction et dans son organisation : **implantations compactes, maisons de bourg**.
- Une végétation discrète, basse, jardinée, à l'instar de l'existant.
- Une certaine qualité architecturale peut être attendue : situation dans le **périmètre de l'église inscrite** du bourg.

Implantation et organisation du bâti

- **Alignement avec 2 à 3m de recul par rapport à la limite de propriété, façade sur rue.** Limite : muret, éventuellement surmonté de grilles transparentes, sans dépasser pour l'ensemble 1,50m.
- S'aligner sur les bâtiments contigus : **R+1+combles (8 à 10 m)**.
- **Gérer les limites en fonction de la pente existante.**
- Maisons mitoyennes.

Gestion et organisation des espaces publics

- Desserte des habitations de la zone par le Chemin de la Corniche et la rue des Mouettes
- L'aménagement du **Chemin de la Corniche** sera revu dans le cadre de l'ouverture de la résidence «Art et vie» (ouverture prévue pour juin 2014) (cheminement piéton...).

Conclusion

- Une **situation stratégique d'entrée/sortie du centre-bourg, en direction de la côte.**

3. Les principes spécifiques valables pour chaque zone à urbaniser (1AUh)

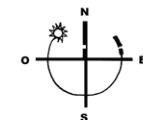
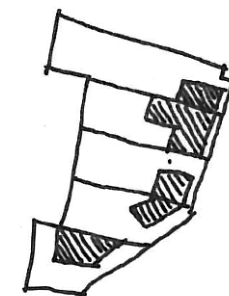
3.5. 1AUh5 - Orientations



En arrière du front bâti, un parking mutualisé pour les futures habitations.

Emplacement réservé en bordure de voirie, pour l'aménagement d'un futur cheminement piéton

- Trame parcellaire, habitat individuel : orientations générales
- Ilots denses, petit collectif Alignements de façades
- Espace partagé, possibilité de parking
- Desserte véhicules
- Chemins, (piétons, vélos) à renforcer ou créer
- Bâtiments récents, reportés sur le plan de manière purement schématique (relevés de terrains Géolitt)



Exemple d'implantation du bâti

3. Les principes spécifiques valables pour chaque zone à urbaniser (1AUh)

3.5. 1AUh5 - Orientations

Enjeux particuliers de cette zone :

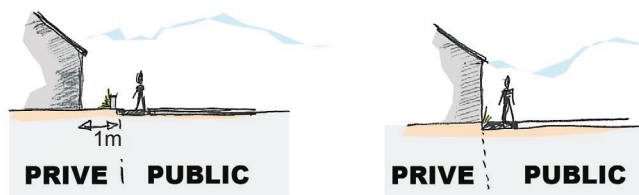
- Statut d'entrée de ville côté mer.
- continuité urbaine souhaitable depuis le bourg.

Obligations principales sur cette zone :

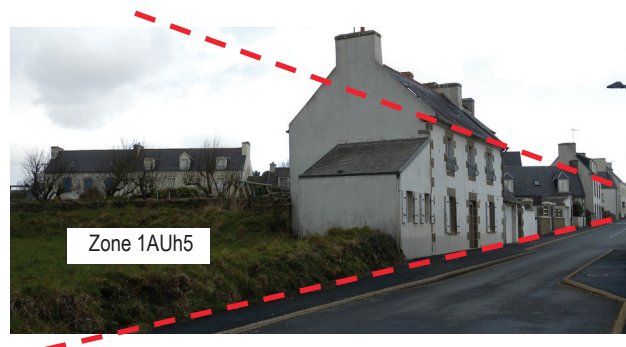
- 4 à 5 logements minimum.
- Alignement des façades côté chemin de la corniche
- Le dégagement le long des façades est réservé par la commune pour une création de cheminement



Aménagement d'entrée de bourg plantée dans le Morbihan.

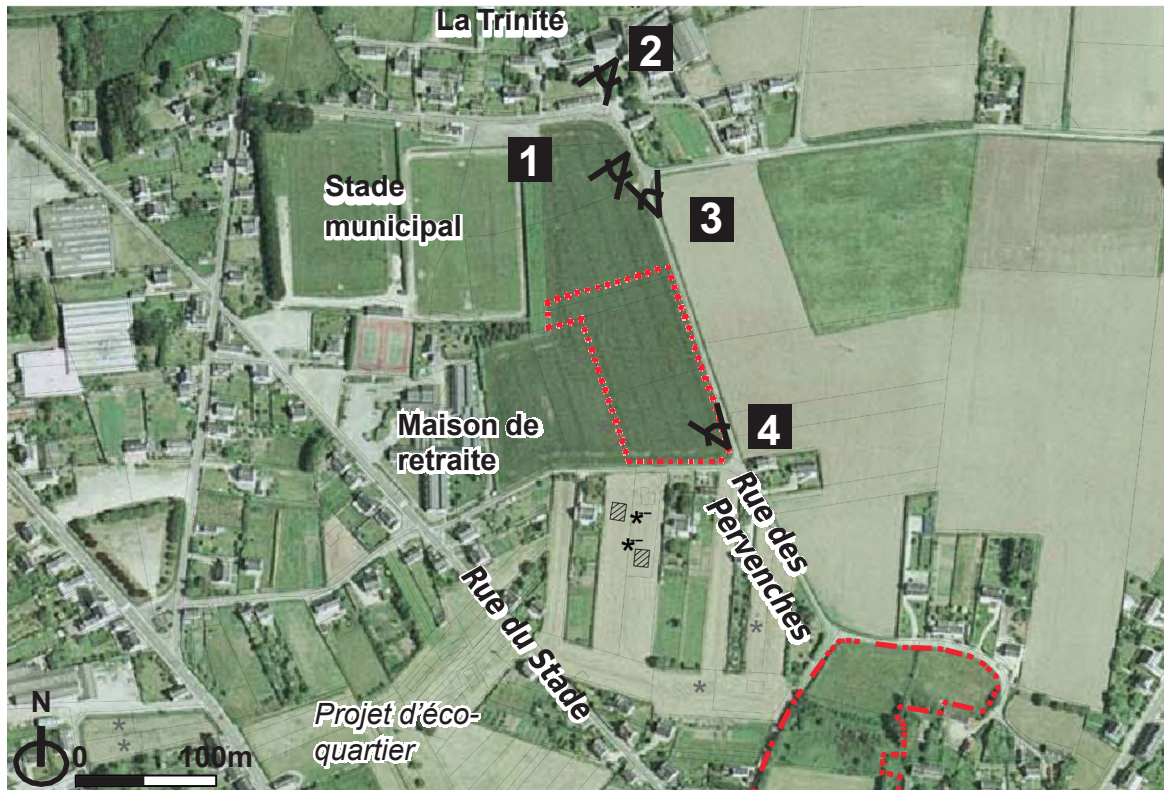


Nature des limites espaces privés/publics : des façades en très léger recul par rapport à la voie, ou alignées sur la voie.



Créer une continuité urbaine avec le bourg : urbanisation en bande, en limite de voie.

3. Les principes spécifiques valables pour chaque zone à urbaniser (1AUh)



1 Une position stratégique par rapport au village de la Trinité

3.6. 1AUh6 - Contexte existant

- Surface 1,01 ha
- Champs ouverts situés entre le hameau de la Trinité au nord et la périphérie du centre-bourg au sud.
- Proximité d'équipements publics : maison de retraite, stade...
- Terrains en partie communaux



2 Covisibilité directe avec la chapelle classée Monument Historique : sensibilité paysagère



3 En bordure d'un espace public fédérateur : place devant la chapelle, charnière avec le stade



4 Dans la continuité du bourg, tissu urbain lâche et peu structuré.

3. Les principes spécifiques valables pour chaque zone à urbaniser (1AUh)

3.6. 1AUh6 - Orientations

Ambiance recherchée, densité et programme de constructions

- Composition d'îlots cohérents, qui viennent **renforcer le village de la Trinité au nord** en créant un véritable **pôle de vie complémentaire du bourg à proximité d'espaces publics**. Au sud, s'inscrire dans la **continuité du centre-bourg**.
- Habitat individuel, 10 logements minimum.

Choix paysagers généraux

- Une architecture qui s'**inspire du bâti du village** dans sa forme, les choix de matériaux de construction et dans son organisation : implantations compactes, ardoises, pierres, huisseries blanches, bleues, couleur bois (cf existant).
- Une **végétation** qui se raccroche à son environnement : **locale, essences rustiques** en général, **jardinée** et rappelant les alignements de la chapelle dans le nord de la zone
- Une grande qualité architecturale peut être attendue : situation de **covisibilité avec la Chapelle inscrite** de la Trinité.

Implantation et organisation du bâti

Moitié Nord : un habitat bas mitoyen en bande en lien avec la Trinité

- Limite nord : **alignement des façades en limite de zone, entrée côté nord**.
- S'aligner sur les bâtiments bas alentours : **R+combles bas (5 à 7m)**
- Organisation **compacte** autour d'une place centrale (avec la chapelle et la croix).

Moitié Sud : en lien avec le centre-bourg

- Urbanisation plus aérée, **R+1 (8 à 9 m)**.

Gestion et organisation des espaces publics

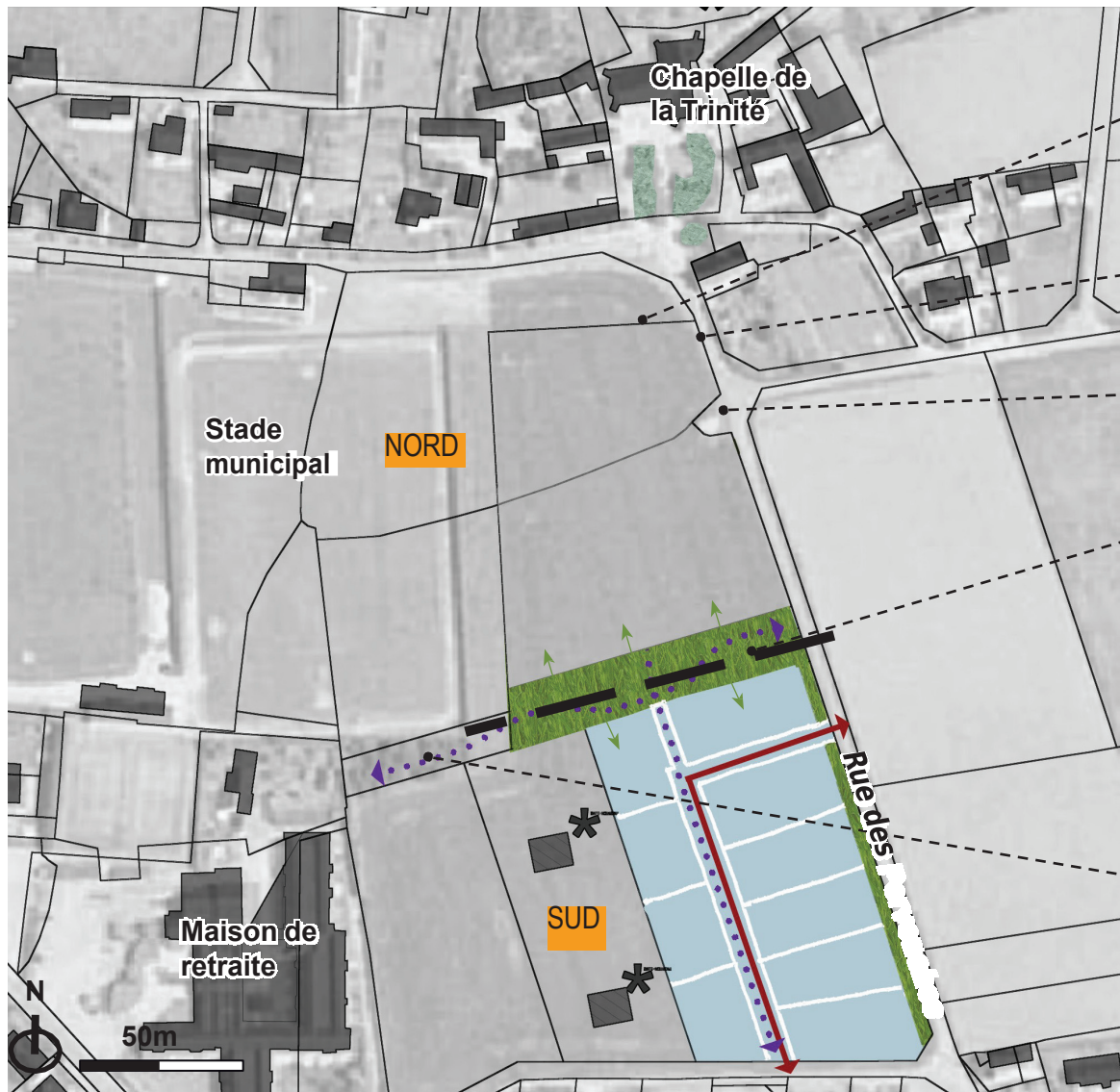
- Dessertes traversantes à créer autour d'une voirie Nord/Sud «colonne vertébrale».
- Espace public large et structurant, au milieu de la zone, qui sépare clairement Nord et Sud, afin de garder l'originalité de La Trinité, détachée du bourg.
- Privilégier les cheminements doux et des revêtements **peu imperméabilisés**. A l'instar de l'existant, **traitement sobre, minéral au Nord**.

Conclusion

- Une situation stratégique, une **attache** de qualité à créer avec le **village de Trinité**.
- Un **contexte d'une grande qualité paysagère et architecturale, l'opportunité de créer un espace structurant pour la commune**

3. Les principes spécifiques valables pour chaque zone à urbaniser (1AUh)

3.6. 1AUh6 - Orientations









Aménager le parking à proximité des futures façades : pour créer une place de qualité.

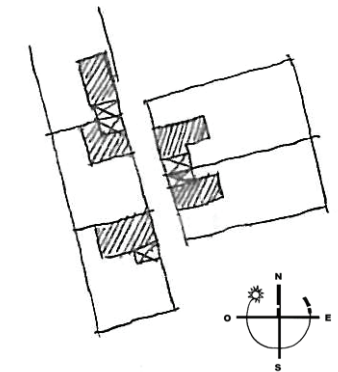
Alignement des façades en limite de propriété sur la place.

Source existante : petit patrimoine de qualité à mettre en valeur.

Un espace central qui marque la limite entre la Trinité et le début du bourg. «Espace vert» à structurer par la collectivité. Possibilité de gestion des eaux pluviales.

Liaison vers le stade, la maison de retraite.

-  Trame parcellaire, habitat individuel : orientations générales
-  Alignements de façades
-  végétation/boisements à conserver, renforcer.
-  Desserte véhicules
-  Chemins, (piétons, vélos) à renforcer ou créer
-  Bâtiments récents, reportés sur le plan de manière purement schématique (relevés de terrains Géolitt)
-  Délimitation nord/sud



Exemple d'implantation du bâti

3. Les principes spécifiques valables pour chaque zone à urbaniser (1AUh)

3.6. 1AUh6 - Orientations

Enjeux particuliers de cette zone :

- Garder l'esprit de hameau (la Trinité)
- Renforcer la coupure entre la Trinité et le bourg.

Obligations principales sur cette zone :

- 10 logements minimum.
- Mise en valeur du puits.
- Les liaisons doivent être en boucles, relier les parties nord et sud. Pas d'impasse.
- Respecter les alignements et le R+combles côté Trinité.

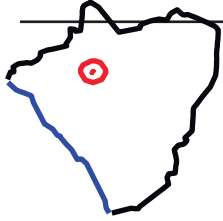


Photo exemple : des espaces publics pour tous de conception très simple, lieux qui peuvent par la suite évoluer en fonction des besoins de la commune vers des espaces sportifs... laisser les potentialités ouvertes pour la zone partagée centrale.



Au nord de la zone, à proximité de la Trinité, des espaces publics de qualité, plantés peuvent être aménagés. Sur ces photos, exemple de végétation en pied de façade, dans le Morbihan.

3. Les principes spécifiques valables pour chaque zone à urbaniser (1AUh)



1 Une position stratégique par rapport au centre-bourg

3.7. 1AUh7 - Contexte existant

- Surface 1,69 ha
- Des sous-entités marquées, aux paysages variés : prairies, jardins.
- A proximité du centre-bourg
- Diversité architecturale : plusieurs époques de constructions, formes de constructions.
- Terrains privés



2 Un espace visuellement fragmenté par la végétation (haies de châtaigniers, frênes, lauriers, fusains, pins...)



3 Proximité d'un espace boisé d'intérêt (jardin privé) ici en arrière plan



4 Environnement pavillonnaire (type années 1960, 1970) au sud de la zone. La haie est constituée d'espèces horticoles : lauriers palmés

3. Les principes spécifiques valables pour chaque zone à urbaniser (1AUh)

3.7. 1AUh7 - Orientations

Ambiance recherchée, densité et programme de constructions

- Composition d'un îlot qui prolonge le tissu urbain du bourg, en frange avec la zone rurale.
- Habitat individuel dense, 20 à 25 logements minimum. Réalisation de logements sociaux (20% des logements) répartis sur l'ensemble de la zone concernée.

Choix paysagers généraux

- Il existe plusieurs styles architecturaux sur la zone, il faudrait **favoriser une cohérence** globale dans les projets à venir, afin de ne pas trop **brouiller l'identité** du site.
- S'appuyer sur la **trame bocagère** qui prévaut sur le site à l'**Ouest**, à l'**Est** transition possible avec des **espèces plus horticoles**, une organisation plus **jardinée**.
- L'**atmosphère labyrinthique** fait le charme des abords de l'îlot : s'en inspirer.
- Une grande qualité architecturale peut être attendue : moitié nord située dans le **périmètre de protection de la Chapelle inscrite** du village de la Trinité.

Implantation et organisation du bâti

- Le long des **routes Nord et Sud**, accès majeurs qui "cadrent" la zone, une ambiance urbaine. **R+1 (8 à 9 m)**
- **Entre ces deux axes** principaux, une organisation plus souple, à l'échelle des autres habitations : **R+1 (8 à 9 m)**. S'inspirer des formes en U (organisation autour de cour) de l'exploitation attenante pour créer un **quartier dense**.
- Hormis les haies existantes à l'ouest, les **limites entre espaces privé et public sont basses, ouvertes, =<1m**.

Gestion et organisation des espaces publics

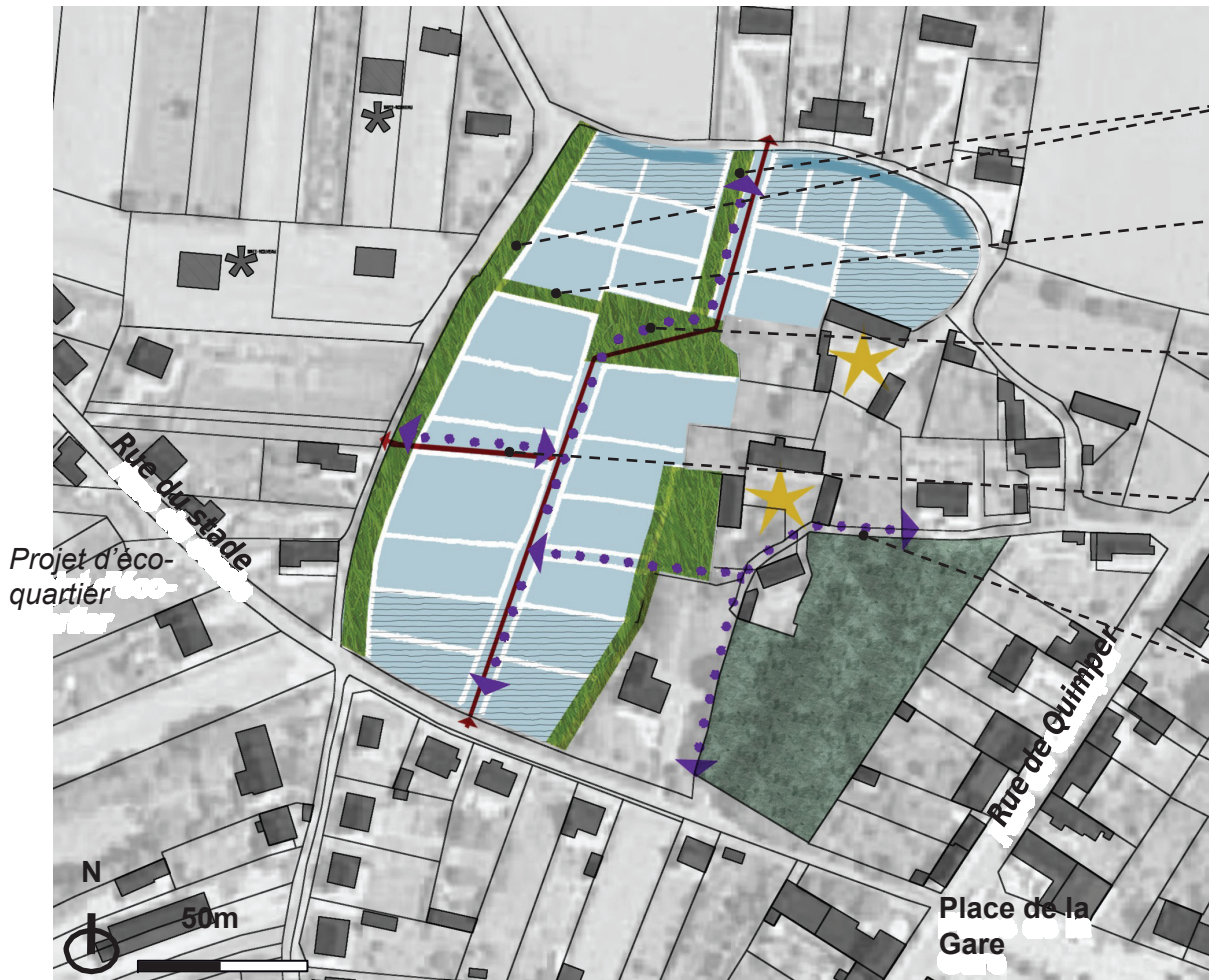
- Les deux voies de desserte qui structurent l'espace sont la rue des Pervenches au nord, la rue du Stade au Sud. Dessertes de cœur d'îlot à créer. **Eviter les voies en "cul de sac"**.
- En **cœur d'îlot**, prévoir des **lieux partagés**. Privilégier pour ces lieux partagés et les cheminements doux des revêtements **peu imperméabilisés**. A l'instar de l'existant, **traitement sobre**.

Conclusion

- Une situation stratégique, une identité originale à valoriser.
- Des atouts qualitatifs : boisements d'intérêt, ancien corps de ferme à l'Est.

3. Les principes spécifiques valables pour chaque zone à urbaniser (1AUh)

3.7. 1AUh7 - Orientations



Conserver les haies existantes, éléments paysagers structurants

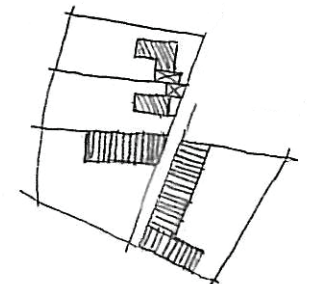
S'appuyer sur le tracé de la haie (intégrée à l'espace public) pour un cheminement doux

Placette centrale qui s'appuie sur la végétation existante, et sur l'esthétique rurale de la zone.

Liaison positionnée à la limite des parcelles actuelles.

Des cheminements doux qui se raccrochent au réseau existant, conduisent vers le bourg.

- Trame parcellaire, habitat individuel : orientations générales
- Ilots denses, individuel dense.
- Alignements de façades
- végétation/boisements à conserver, renforcer.
- Parking partagé, espace public
- Bâtiments remarquables
- Desserte véhicules
- Chemins, (piétons, vélos) à renforcer ou créer
- Bâtiments récents, reportés sur le plan de manière purement schématique (relevés de terrains Géolitt)



Exemple d'implantation



3. Les principes spécifiques valables pour chaque zone à urbaniser (1AUh)

3.7. 1AUh7 - Orientations

Enjeux particuliers de cette zone :

- Garder l'esthétique de bocage
- Renforcer les liens avec le bourg.

Obligations principales sur cette zone :

- 20 à 25 logements minimum
- 20% de logements sociaux.
- Créer un bouclage entre les rues des Primevères, des Pervenches puis avec la rue du Stade. Les liaisons doivent être en boucles, sans impasses.
- Trois accès minimum sont à créer : un rue des Primevères, un rue des Pervenches, et un rue du stade.
- Création d'espaces publics multi usages, au minimum un dans la partie nord, un dans la partie sud.



Sur site : une structure de haies et talus à préserver

3. Les principes spécifiques valables pour chaque zone à urbaniser (1AUh)

3.8 1AUh8 - Orientations



- Surface : 0, 86 ha
- Obligations principales :
- **12 logements minimum.**
- **1 accès par la route de Kerrien.**

3. Les principes spécifiques valables pour chaque zone à urbaniser (1AUh)

3.9 1AUh9 - Orientations

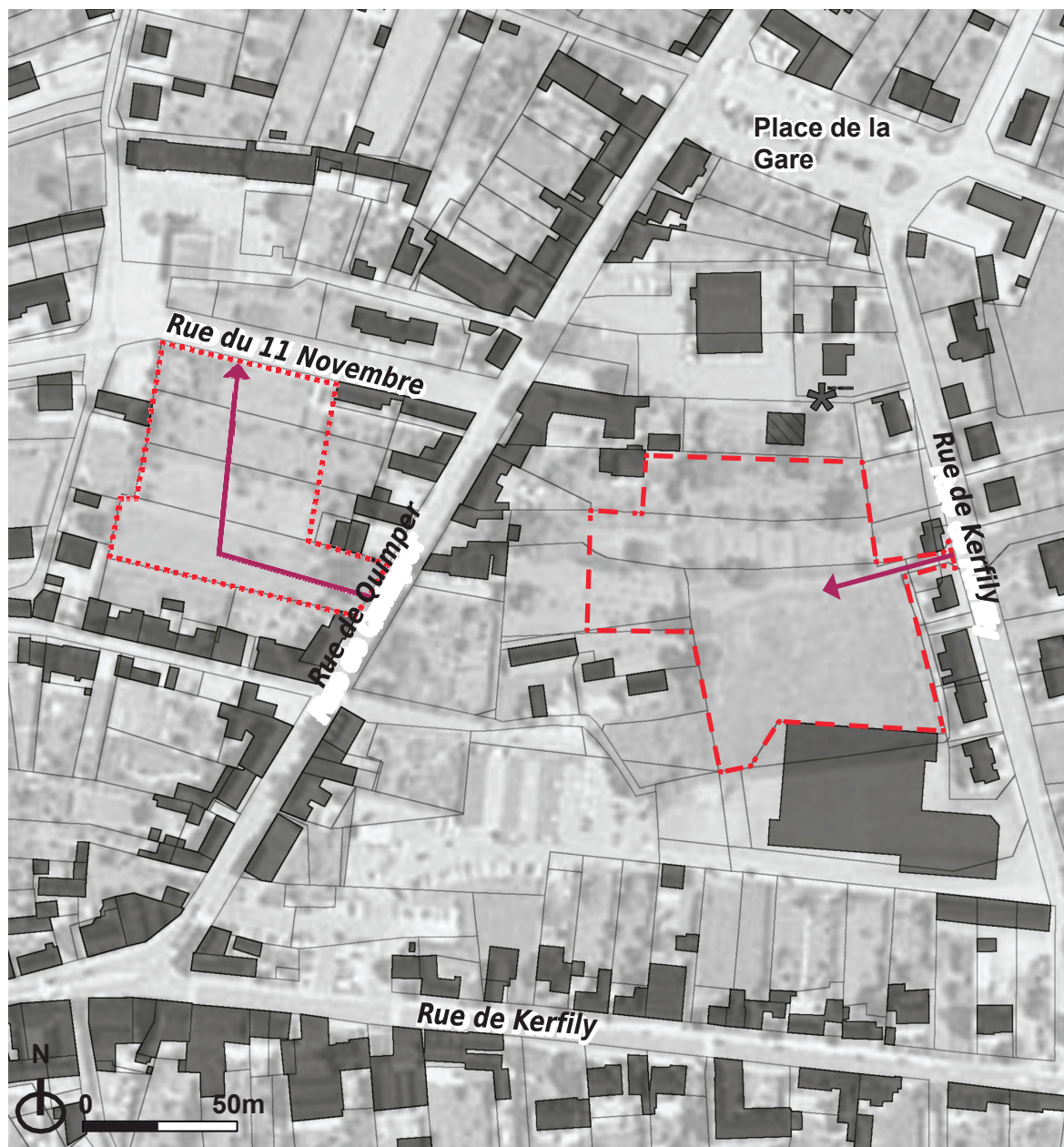


- Surface : 7 100 m²

Obligations principales :

- Possibilités de maintien ou de reconversion de la marbrerie.
- 7 logements minimum.
- Accès par la rue du 19 mars 1962.

3. Les principes spécifiques valables pour chaque zone à urbaniser (1AUh)



3.10 1AUh10 et 1AUh11 - Orientations

Obligations principales sur ces deux zones :

- Densité assez élevée avec possibilité de petit collectif
- Voie traversante avec accès principaux rue du 11 Novembre et rue de Quimper pour la zone à l'Ouest,
- Voie en impasse avec accès principal rue de Kerfily pour la zone à l'Est.





← Desserte urbaine

3. Les principes spécifiques valables pour chaque zone à urbaniser (1AUh)

3.11 1AUh12 - Orientations

- Surface : 5 500 m²
- Obligations principales :
 - 5 logements minimum.
 - Accès par la rue des Courlis.
 - Voie en impasse avec placette.
 - Habitat individuel.



-  Trame parcellaire, habitat individuel : orientations générales
-  Espace public partagé
-  Desserte véhicules
-  Bâtiments récents, reportés sur le plan de manière purement schématique (relevés de terrains Géolitt)

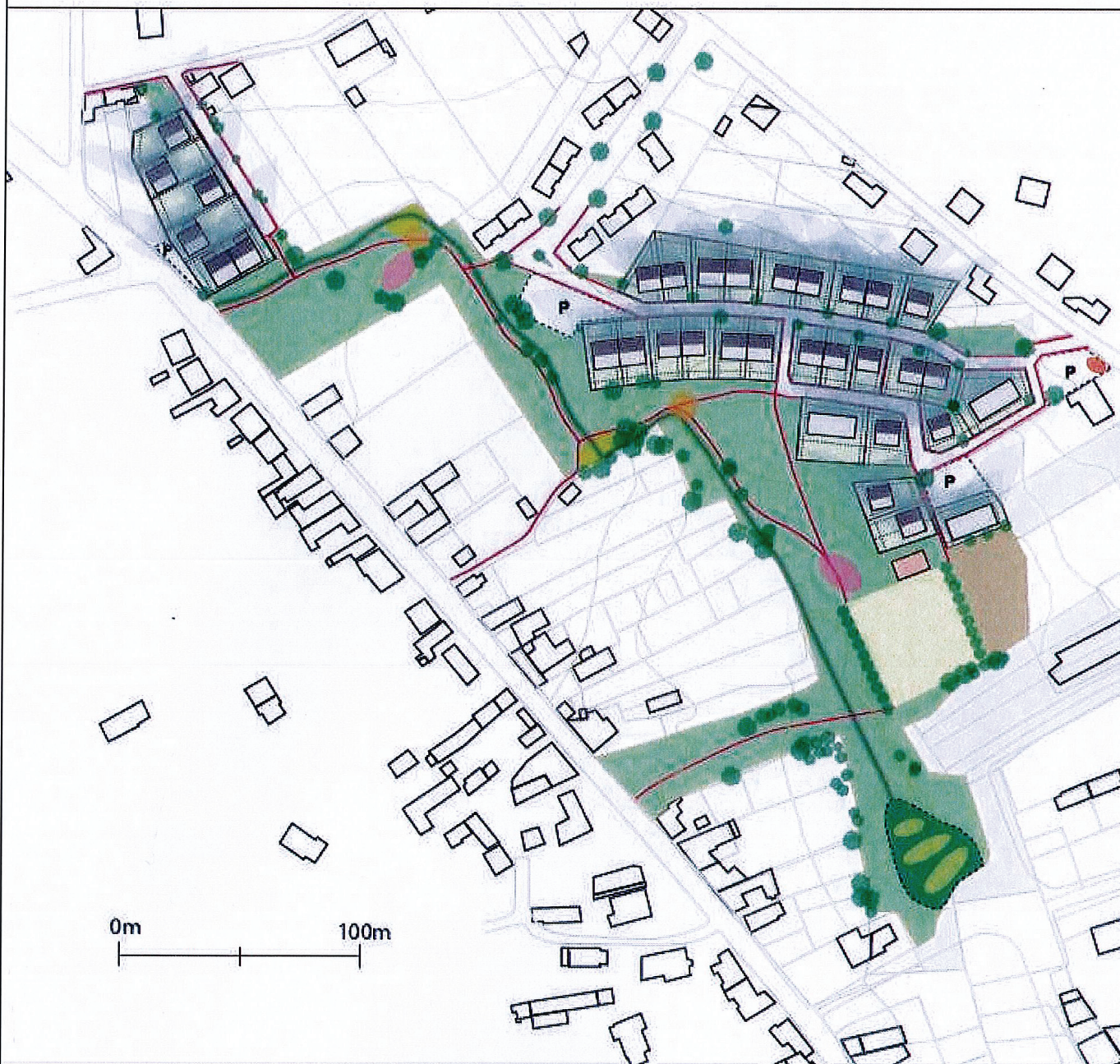
3.12 Eco-Quartier

UN ÉCO - QUARTIER POUR PLOZEVET



Association Géoarchi - 2007

Proposition d'éco-quartier (45 logements)



Espace public

- Coulée verte
- Jardins familiaux
- Place
- Parking
- Espace récréatif
- Local commun
- Espaces de rencontre

Déplacements

- Chemin pour piétons et vélos
- Voiries principales et secondaires

Zones bâties

- Parcelaire privé et zones constructibles
- Habitations
- Estimation des ombres portées

Gestion de l'eau

- Noue
- Bassins secs

Déchets

- Point d'apport volontaire





Destination des lots de l' éco-quartier






Espace public

-  Coulée verte
-  Jardins familiaux
-  Place
-  Parking
-  Espace récréatif
-  Local commun
-  Espaces de rencontre



Déplacements

-  Chemin pour piétons et vélos
-  Voiries principales et secondaires


Zones bâties

-  Lots libres
-  Accession sociale
-  Locatif social

Gestion de l'eau

-  Noue
-  Bassins secs

Déchets

-  Point d'apport volontaire

I- Dispositions générales

Ce document n'a pas de caractère contractuel. Ces recommandations et prescriptions sont indicatives et peuvent être modifiées par le concepteur si le cahier des charges ou le règlement n'en font pas mention.

HABITAT

Typologie et organisation de l'habitat

L'opération comprend environ 45 logements.

La zone bâtie doit respecter une densité minimum de 30 logements par hectare.

Les statuts d'occupations sont mixtes. Ils se répartissent de cette façon : 1/3 en locatif social, 1/3 en accession sociale à la propriété et 1/3 en lots libres. Soit 3 bâtiments intermédiaires (logements superposés avec accès privatifs et comportant un jardin ou une terrasse par logement) de 5 logements chacun, 14 maisons individuelles en accession sociale et 16 lots libres.

La taille des parcelles est comprise entre 300 et 500m²

Type de logements locatifs : 4 T2, 7 T3, 4 T4

Type de logement en accession : 7 T4, 7 T5

Les bâtiments de l'opération sont bâtis en R+1 et combles.

Les logements en rez-de-chaussée des collectifs devront être adaptés aux personnes handicapées.

Les limites séparatives peuvent être marquées par des haies végétales composées d'essences locales, suffisamment denses pour constituer une clôture.

Gestion de l'eau

La pente et les surfaces au sol doivent être utilisées au mieux pour favoriser l'infiltration des eaux de pluie.

Un système de récupération des eaux de pluie est vivement recommandé et sera mis en place sur les parcelles accueillant des logements individuels.

Les effluents seront traités par la station d'épuration communale. Des systèmes économes en eau seront installés dans les logements (aérateurs, limiteurs de débits, mitigeurs, chasse d'eau double flux).

Maîtrise de l'énergie

Niveaux d'exigence énergétique supérieurs à la réglementation thermique 2010, 90 kWh/m²/an.

L'orientation des façades doit permettre la conception bioclimatique, c'est pourquoi une orientation sud est recommandée. En fonction de l'esthétique générale de la composition, une marge de manœuvre est envisageable.

La définition des zones constructibles favorisera la prise en compte des apports solaires, en indiquant les axes principaux de faitage, l'accrochage du bâti par rapport aux limites de voies et limites séparatives.

Pour ombrer les surfaces vitrées en été et éviter les surchauffes, des débords de toitures sont recommandés.

La mise en œuvre de matériaux à forte inertie thermique (dallage en terre crue, ...) à l'intérieur des bâtiments est fortement conseillée afin de permettre un stockage efficace des calories.

L'utilisation des apports solaires pourrait également être prévue pour le chauffage de l'eau sanitaire des bâtiments.

L'installation de chauffages performants et économes par le sol ou les murs est fortement recommandée.

Favoriser l'éclairage naturel autant que possible (pièce de vie de faible profondeur orientée au sud).

L'isolation des constructions sera réalisée, de préférence avec des matériaux efficaces et respectueux de l'environnement comme la ouate de cellulose ou des panneaux de fibres végétales (bois, chanvre).

La mitoyenneté est encouragée sur tous les lots pour limiter les pertes énergétiques.

Gestion des déchets

Des espaces doivent être prévus dans l'habitation afin de favoriser le tri sélectif des déchets ménagers.

Activité

Envisager la possibilité d'implanter une activité d'aide à la personne dans le secteur A au nord de l'opération.

ESPACE PUBLIC

Préconisations générales

Adaptation des infrastructures aux personnes handicapées.

Voirie déplacement

L'aménagement de l'espace public et en particulier des voies de circulation favorisera les déplacements doux (marche à pied, vélo, ...).

Des cheminements piétons et cyclables mailleront l'ensemble du site de manière à le relier aux équipements structurants de la commune et aux éléments du programme. Ainsi, la pratique de la marche est favorisée pour les déplacements vers le centre bourg.

En cas de fortes intempéries, des passerelles permettront aux piétons de traverser la noue parcourant la coulée verte.

La voirie est rétrécie et aménagée (tracés contrariés, traitement spécifique de la voirie (cf. schéma) afin de limiter la vitesse et les flux de circulation motorisée au sein du quartier. La vitesse doit être limitée à 30 Km/h à l'intérieur des îlots d'habitation.

La voirie sera à double sens pour la voie principale et à sens unique pour la voie secondaire.

Stationnement : Les six parcelles du secteur A disposeront de garages et quatre parkings publics seront répartis sur le site.

Les arrêts pourront être tolérés à condition que les véhicules se placent aux emplacements prévus le long de la voie principale (cf. schéma).

Les logements adaptés doivent être prioritairement à proximité des stationnements et des commerces.

Coulée verte

La coulée verte permet d'établir un réseau de liaisons douces. L'aménagement paysager fait de la coulée verte un espace naturel et agréable, c'est pourquoi elle fera l'objet d'un pré-verdissement (il sera possible de faire participer les scolaires en les faisant contribuer à la plantation d'arbres par exemple). Les aménagements réalisés sur le site seront calqués sur les caractéristiques naturelles du terrain, car il est important de rechercher l'équilibre naturel entre espèces et protection de l'eau.

L'aménagement de mares à certains endroits élargis de la noue pourra favoriser la biodiversité.

La plantation et/ou la conservation d'espèces locales adaptées aux conditions environnementales du site (végétaux résistants) a pour objectif de favoriser l'entretien de cet espace, le caractère naturel du site et de maintenir une grande variété d'espèces animales et végétales.

Un curage de la noue sera nécessaire tous les 2 à 3 ans.

Place publique

La place au sud de la zone constitue une articulation entre le centre bourg et l'espace du projet. C'est une transition entre le bourg et des espaces aux fonctionnalités différentes. Depuis le bourg, le trajet peut être parcouru à pied, soit vers les quartiers d'habitation, soit vers la coulée verte.

Cet élément permet l'organisation d'événements créant des liens entre habitants et usagers (marchés proposant des produits biologiques, fêtes

communales, journées de l'environnement, installation d'un four à pain...). Le traitement paysager de cet espace doit être privilégié, car il s'agit d'une étape vers le reste de l'aménagement, et s'appréhende grâce à l'impression de régularité qu'elle renvoie, comme « l'entrée » de l'opération. Une continuité paysagère pourrait être assurée entre cette place et les autres espaces publics (au sud, au nord, à l'est et à l'ouest).

Salle collective

Une salle commune permet également d'accueillir des personnes dans le cadre d'actions de sensibilisation et d'activités pédagogiques visant à assurer la pérennité des pratiques écologiques chez les habitants du quartier. Elle est également un lieu où le visiteur et le public scolaire peuvent découvrir les principes écologiques mis en œuvre dans l'éco-quartier. Il s'agit d'offrir des informations, de montrer les technologies et techniques appliquées, d'expliquer les choix de construction à privilégier, d'informer sur les pratiques « éco-citoyennes » (animations, discussions, expositions,...).

Cette salle pourra être équipée d'une cuisine (organisation de fêtes, de réunions entre les usagers de l'opération,...).

Le gestionnaire de cette salle peut être l'association de quartier, une association d'éducation relative à l'environnement ou la commune.

Ce bâtiment est le point de départ d'un sentier d'interprétation qui traverse la coulée verte.

Jardins familiaux

Des jardins familiaux mitoyens sont à même de créer un lien social particulier entre les résidents de l'opération.

Ces jardins valorisent la pratique du compostage et la récupération des eaux de pluie.

La totalité ou une partie des jardins doivent être utilisés pour la sensibilisation et la formation aux pratiques écologiques.

Les jardins peuvent être adaptés aux handicapés par différents systèmes. Un cabanon communal sera réservé au rangement du matériel de jardinage des scolaires. Les toitures des cabanons peuvent être végétalisées, en particulier celui de la commune à titre d'exemple.

Espaces récréatifs

L'espace récréatif est une zone de détente accessible et sans danger.

Cet espace peut être partagé en diverses entités ayant des fonctions et un public différent. On peut y envisager l'implantation de jeux pour enfants, des équipements sportifs légers, des équipements de loisir et de détente.

Placettes

Les placettes sont situées à l'intersection des chemins de la noue. Ces endroits sont marqués par un traitement paysager spécifique et des aménagements (bancs, ...).

GESTION DES RESSOURCES

Gestion de l'eau

Prévoir le stockage en amont des eaux pluviales (stockage à la parcelle) : par la mise en place de cuves de récupération des eaux propres de toiture (pour l'arrosage des jardins, le nettoyage des véhicules et des chaussées privatives) et par la création de bassins privatifs (selon la place libre sur chaque parcelle).

L'infiltration des eaux pluviales sera favorisée par la réalisation de voiries et d'espaces de stationnements extérieurs perméabilisés.

L'écoulement des eaux pluviales sera assuré par infiltration naturelle vers une noue centrale et par des bassins tampons. Ce système permet la récupération et le transport des eaux de ruissellement. Il diminue le débit lors d'importantes intempéries grâce à un parcours sinueux, des élargissements et par la végétation plantée.

La dépollution des eaux de voirie dans la coulée verte pourra être envisagée par des dispositifs plantés de roseaux. Cette filtration végétale pourra être réalisée par des phragmites et des typhas.

Maîtrise des énergies

Éclairage des espaces publics ciblé et économe, c'est-à-dire en direction du sol, afin de minimiser les déperditions « vers le ciel ».

Gestion des déchets

Mise en place d'un système de tri sélectif en apport volontaire favorisé par la présence d'un équipement dédié au tri sur chaque parking.

Favoriser le compostage des déchets organiques.

Le tri et le traitement des déchets de chantier devront être organisés.

Répartition et taille des lots

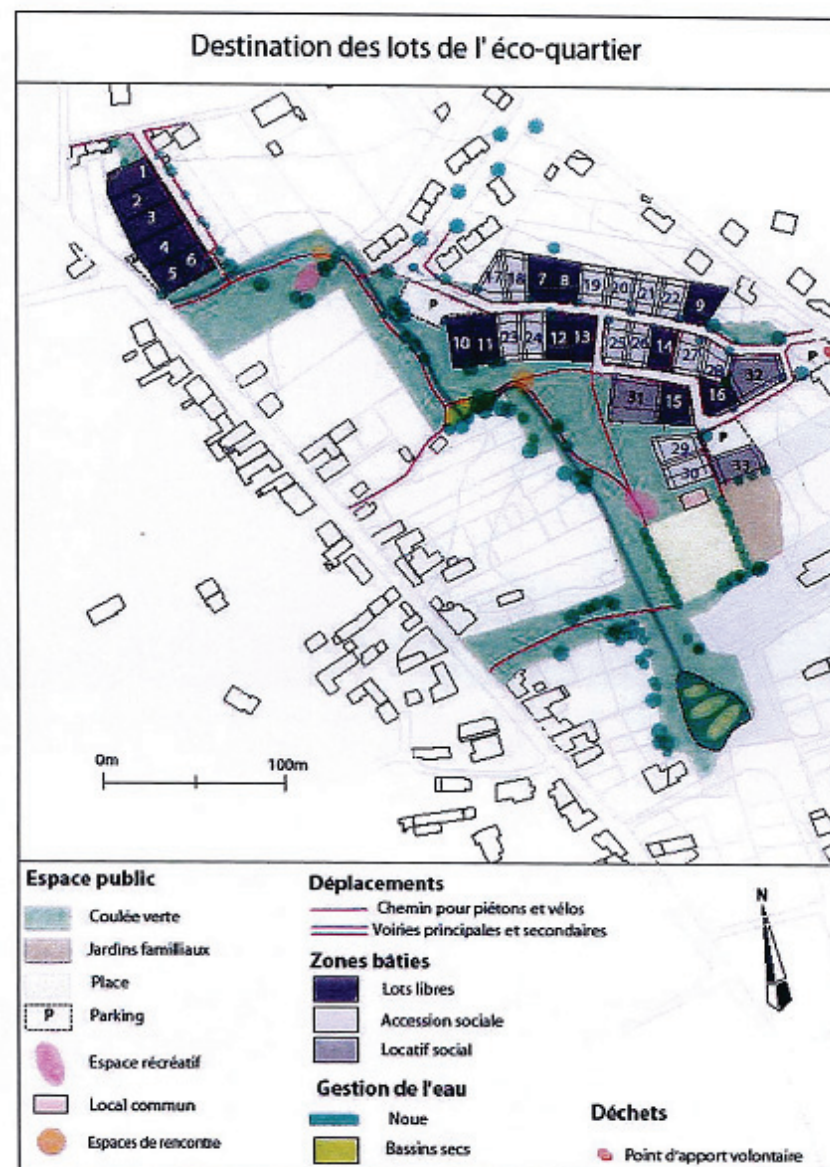
Surfaces bâties	11800
Surfaces non bâties	24815
Total	36615

Tableau 4 : Répartitions des surfaces bâties et non bâties

DESTINATION	SURFACES (m²)
Stationnements	1359
1	500
2	409
3	350
4	100
Espace récréatif	300
Jardins familiaux	1000
Place publique	2208
Espaces verts	18000
Voiries	1948
Total surfaces non bâties	24815

Tableau 5 : Destination des surfaces non bâties

LOTS	STATUT	SURFACES (m ²)
1	Lot libre	400
2	Lot libre	400
3	Lot libre	420
4	Lot libre	500
5	Lot libre	300
6	Lot libre	300
7	Lot libre	370
8	Lot libre	370
9	Lot libre	420
10	Lot libre	350
11	Lot libre	350
12	Lot libre	310
13	Lot libre	320
14	Lot libre	280
15	Lot libre	330
16	Lot libre	290
17	Accession sociale	300
18	Accession sociale	330
19	Accession sociale	340
20	Accession sociale	330
21	Accession sociale	270
22	Accession sociale	290
23	Accession sociale	350
24	Accession sociale	320
25	Accession sociale	300
26	Accession sociale	280
27	Accession sociale	330
28	Accession sociale	320
29	Accession sociale	280
30	Accession sociale	300
31	Locatif social	700
32	Locatif social	600
33	Locatif social	450
Total surfaces bâties		11800



II- Prescriptions particulières

Il n'y a pas d'accès pour véhicule automobile sur les lots n°7 à 16. Seuls les arrêts seront autorisés devant ces parcelles à la condition qu'ils n'entravent pas la circulation.

1. RECOMMANDATIONS AUX ACQUEREURS DE LOTS LIBRES

Dispositions générales

Conception de l'aménagement

Il est prévu un découpage en 16 lots libres répartis dans les secteurs A, B et C de l'éco-quartier (cf plan-masse).

Règles d'urbanisation

Sont admises dans la zone du futur lotissement les constructions à usage d'habitation et leurs annexes.

Condition de l'occupation des sols

Accès et voirie

Secteur A

Les lots n° 1, 2, 3, 4 et 6 sont dotés de garages dont l'emprise est fixée au plan. Le lot n° 5 dispose également d'un garage, mais son accès est situé du côté de la RD n° 784.

Secteur B et C

Desserte par les réseaux

Eau potable / Réseaux divers

Les lots seront desservis en eau potable, électricité, téléphone en souterrain depuis les réseaux existants. (voir carte)

Eaux pluviales

Il est recommandé de limiter les surfaces imperméabilisées.

Les eaux de toitures seront récupérées pour des usages extérieurs à l'habitation.

Eaux usées

Les eaux usées seront évacuées vers le réseau d'assainissement de la commune.

IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS

Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

Dispositions générales

Les constructions doivent être implantées en respectant les orientations (axe de façitage principal) et les zones constructibles définies par le plan réglementaire.

Secteur A

Les constructions seront implantées à une distance minimale de trois mètres par rapport à la voie publique.

Secteur B

Sur les lots n° 7, 8, et 9, les constructions seront implantées à une distance minimale de cinq mètres par rapport à la voie publique.

Sur les lots n° 10, 11, 12, 13 et 14, les constructions seront implantées à une distance minimale de six mètres par rapport à la voie publique.

Secteur C

Sur les lots 15 et 16, les constructions seront implantées en respectant les orientations et les zones constructibles définies par le plan réglementaire.

Dispositions relatives aux annexes

Sauf dispositions réglementaires particulières, les annexes autres que les garages doivent s'implanter en arrière des constructions par rapport à l'emprise publique.

Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Un recul de trois mètres sera respecté par rapport aux limites de fonds de parcelles.

Le recul de deux mètres par rapport aux limites latérales des terrains et qui constitue une bande normalement non constructible, peut-être construite à condition que les habitations soient implantées en mitoyenneté.

Quand elles seront envisagées, les mitoyennetés devront être travaillées afin de permettre des juxtapositions harmonieuses et devront éviter les effets de « décrochage » (cf. maîtrise des énergies)

Pour les lots mitoyens de la voie publique, un espace végétalisé devra être implanté entre la voie et la construction.

HAUTEURS DE CONSTRUCTIONS**Dispositions générales**

La hauteur est mesurée à partir du sol naturel jusqu'au sommet du bâtiment, ouvrages techniques, cheminées et autres superstructures exclues.

Hauteur maximale

La hauteur modulaire des constructions ne peut pas excéder : R + 1 + combles.

ASPECT EXTÉRIEUR : PRESCRIPTIONS ARCHITECTURALES ET PA YSAGERES**Dispositions générales**

Le lotissement s'inscrit dans une démarche environnementale de qualité qui se veut exemplaire. Les constructions devront s'intégrer au paysage environnant. Les murs, les clôtures, les plantations, les bâtiments annexes feront l'objet de la même attention du point de vue de leur intégration dans l'environnement. La démarche environnementale sur le lotissement implique un traitement de qualité de l'ensemble des parties de celui-ci.

Il est obligatoire d'isoler phoniquement les logements des lots 1 à 6 qui sont situés dans la zone de bruit de la route départementale n° 784. L'isolation minimum de la façade la plus proche de la route doit permettre une réduction de bruit d'au moins 35 décibels.

Les matériaux

Les murs :

Pour les murs en élévation, autre que les fondations, l'utilisation de brique de terre cuite (type alvéolaire ou autre ...) et les ossatures bois sont recommandées. Les bois exotiques sont à éviter (ossature et bardage). Pour toutes les constructions qui ne font pas appel à la mise en œuvre de structures en bois, une isolation par l'extérieur est recommandée afin d'améliorer les performances énergétiques. L'isolation extérieure par panneaux de fibres végétales est conseillée, les panneaux de roseaux sous enduits pourraient être une solution intéressante afin de combiner qualité environnementale et création d'une filière locale.

Les bardages

Ils seront réalisés en bois et dérivés de préférence à des bardages d'autres natures.

Façades

Les enduits à base de chaux sont fortement recommandés et/ou les revêtements en bardage bois sont autorisés.

Les ouvertures

Les menuiseries en PVC et en aluminium sont déconseillées.
Les menuiseries bois sont fortement conseillées.

Les fermetures

Il sera préféré tout type de fermetures autre que des volets roulants :
-Volets bois, coulissants, battants, persiennes, ...
-Stores intérieurs.

Toitures et couvertures

Pour faciliter l'intégration architecturale au bâti environnant, une toiture traditionnelle en ardoise à deux pans est conseillée sur les constructions principales. Toutefois, d'autres possibilités ne sont pas à exclure selon leur pertinence en matière environnementale et architecturale. En supplément des matériaux communément utilisés, comme l'ardoise, tous les matériaux non conventionnels pourront être envisagés sous réserve d'une approche architecturale de qualité.

Débords de toit

Les débords de toitures sont souhaitables, mais leur taille n'est pas fixée.

Liaisons des toitures mitoyennes

Dans le cas de constructions mitoyennes, on prendra soin de concevoir des liaisons cohérentes.

Orientation et volumes des constructions

Le faîtage principal des habitations doit être orienté conformément aux indications figurant au plan réglementaire.

Les volumes des constructions doivent être compacts et respectent une certaine sobriété.

Constructions annexes

Le volume général des constructions annexes doit être en harmonie avec celui de la construction principale.

Les façades des annexes sont :

- Soit enduites,
- Soit constituées de parements en bois.

Capteurs solaires

Les capteurs solaires devront être intégrés au bâtiment et à l'architecture. La production d'eau chaude sanitaire solaire est fortement recommandée. Les capteurs devront être intégrés à la toiture ou au bâtiment en général, au risque d'être refusés.

Les clôtures

Les plaques de béton, les clôtures et portails en PVC sont fortement déconseillés. Les limites séparatives peuvent être marquées par des haies végétales composées d'essences locales, suffisamment denses pour constituer une clôture, ou par des treilles, palissades et ganivelles en bois.

Les bois utilisés seront naturellement résistants aux agressions extérieures (châtaignier, mélèze...) afin de ne pas utiliser de bois traités. Leur entretien devra être effectué avec des produits biodégradables. L'implantation de plantes grimpantes au pied de ces clôtures sera conseillée.

STATIONNEMENTS

Situées en dehors des périmètres des lots, les places de stationnements seront dédiées aux acquéreurs des lots libres et en accession sociale, aux locataires des logements intermédiaires ainsi qu'aux visiteurs. Quatre aires de stationnement sont prévues sur le site et permettent à environ 70 véhicules de se garer. Afin de faciliter les opérations de chargement et de déchargement, des élargissements de la voie seront réalisés. Ils seront situés au sud le long de la voie principale.

ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

La question de la propriété et de l'entretien des espaces publics situés dans le périmètre du lotissement dépendra de l'opérateur.

2. PRESCRIPTIONS POUR LA COMMUNE : CONCEPTION DE L'AMÉNAGEMENT

Il est prévu d'aménager 2,5 ha en espace public décomposé en sept éléments : une voirie, des cheminements piétons, des aires de stationnement, une coulée verte (comprenant une noue aménagée, des espaces de jeux, des zones de détente et de rencontres), une place publique, des jardins familiaux, une salle commune.

Accès, voiries, stationnements

Voies de circulation pour les véhicules motorisés et les cyclistes

Les voiries sont conçues de manière à permettre l'arrêt d'un véhicule, mais pas son stationnement. Leur largeur est réduite de manière à limiter les flux de circulation au sein des secteurs d'habitation. La vitesse maximale préconisée est 30 Km/h.

Voie principale

Une voie à double sens (230 mètres), desservira le secteur B du quartier en raccordant la rue Pen-ar-Prat et la rue du stade. La largeur de la voirie principale est estimée à 9 mètres : 3 m de large pour chacun des sens de circulation, auxquels s'ajoutent des trottoirs d'une largeur de 1,5 m. chacun, ceci afin de permettre les déplacements piétonniers lors des flux de circulation. Le stationnement est interdit sur cette voie. La limitation de la circulation automobile devrait permettre aux piétons et aux cyclistes de s'approprier l'ensemble du système viaire.

Voie secondaire

À sens unique la voie secondaire à une longueur d'environ 175 m et une largeur de 7 m (répartie en 2 trottoirs de 1,5m et une voie de 4 m). Le trajet est contrarié par deux chicanes, et relie la voie principale à deux endroits : au niveau des parcelles centrales du secteur B et au niveau du parking situé en limite de la rue du stade. La circulation s'effectuera dans ce sens et permettra, à mi-chemin, d'accéder à une aire de stationnement située entre les parcelles 29 et 33.

Les matériaux recommandés correspondront à des matériaux favorisant l'infiltration des eaux. Les enrobés drainant sont à privilégier. Il serait possible de mettre en place des enrobés à liant végétal.

Cheminements piétons

Les cheminements piétons forment un maillage dans l'ensemble de l'aménagement. Ils sont associés à la voirie et à la noue. Un traitement paysager (plantations de haies composées d'essences locales) adapté marquera la limite séparative entre les voies principales et secondaires, et les cheminements piétons. Des sentiers traversants permettront de relier entre eux les cheminements, les voies principales, les aires de stationnement ainsi que la coulée verte.

L'ensemble de ces cheminements devra permettre l'infiltration des eaux pluviales, c'est pourquoi nous préconisons un revêtement en stabilisé.

Le franchissement de la noue se fera par des petits ouvrages en bois de type passerelle. Les bois exotiques sont à proscrire : il est recommandé d'employer des bois massifs naturellement résistants aux agressions extérieures (châtaigniers, mélèzes...) ou ceux traités par des produits peu nocifs pour l'environnement.

Aires de stationnement

Situées en dehors des périmètres des lots, les aires de stationnement (1300 m²) seront au nombre de quatre : accès à la rue Pen-ar-Prat (500m²), à la rue du stade (400m²) et à celui de la rue d'Audierne (100m²), ainsi qu'au sud de la voie secondaire (300 m²). Elles permettent le stationnement d'environ 70 véhicules (soit 1,6 places par logement).

Il est conseillé de prévoir la possibilité de créer une zone d'auto partage sur les aires de stationnement.

Les aires de stationnement seront de type stabilisé ou tout autre revêtement perméable.

Déchets

Afin de collecter les déchets des ménages, des points d'apports volontaires seront mis à dispositions des habitants et des usagers sur des emplacements réservés sur les aires de stationnement. Ceux-ci seront prévus dans une perspective de recyclage des déchets. Les déchets des usagers de l'espace public seront collectés dans des poubelles disposées à proximité de la place publique, des placettes ainsi que des points d'apport volontaire.

Coulée verte et espaces verts

Noue plantée

Les eaux de ruissellement seront recueillies par une noue. Celle-ci sera plantée, à certains endroits, par des macrophytes (roseaux, typhas,...), pour la filtration des eaux chargées de polluants provenant des voiries (hydrocarbures).

Des élargissements à deux endroits de la noue créeront des mares temporaires (joncs, carex, menthe aquatique, lychnis, boutons d'or, orchidées ...) favorisant la biodiversité. Ces mares participeront également à la gestion aérienne des eaux pluviales en favorisant l'évaporation.

Deux alignements d'arbres de hautes tiges, situés de part et d'autre de la noue, au sud de l'opération, offriront une fenêtre paysagère vers l'église.

Il est prévu dans le cadre de la gestion des eaux pluviales de réaliser une zone de stockage aval des eaux de la noue. Cet espace enherbé, à géométrie variable selon le niveau des précipitations, pourra en période estivale se convertir en espace de détente.

Un curage de la noue, ainsi que la fauche des roseaux filtrants devront être effectués tous les deux à trois ans.

Afin de sécuriser les abords de la noue qui présenterait des risques potentiels pour les usagers, les clôtures (de type ganivelles, palissades, treilles) en bois naturellement résistant aux agressions extérieures, ainsi que les haies libres sont fortement recommandées.

Entretien

L'entretien des espaces verts de cette opération devra respecter l'environnement. L'objectif est de conserver le caractère naturel du site. Par conséquent, les espèces végétales locales (adaptées aux contraintes environnementales du site), demandant moins d'entretien, devront être favorisées par des actions de conservations des milieux associés ou par des plantations. La taille des haies libres est par exemple limitée comparativement à celle qui doit être réalisée pour les haies mono-spécifiques.

Il sera fondé sur les techniques élaborées dans le cadre de la gestion différenciée. Cette méthode permet de créer une hiérarchie parmi les espaces à entretenir: espaces floraux (afin de réduire les efforts d'entretien, il est prudent de favoriser les espèces locales et des couvres sols faisant office de désherbants sélectifs), espaces engazonnés, espaces extensifs et espaces naturels.

Les caractéristiques naturelles du site indiquent que le choix le plus simple et le plus cohérent consiste à entretenir régulièrement, par la fauche, les espaces proches des circulations et à intervenir beaucoup moins fréquemment dans le reste de l'opération. Ceci afin de conférer à ces zones un aspect de prairie naturelle permettant la réapparition d'espèces végétales et animales.

Le recours aux produits phytosanitaires sera limité aux situations exceptionnelles et les alternatives seront privilégiées : traitements thermiques, luttés biologiques (coccinelles, syphres, chrysopes ...), paillage ... et tout ce qui peut recréer un milieu favorable au développement des prédateurs naturels. Un guide de désherbage pourrait être établi pour les agents communaux chargés de l'entretien des espaces verts, afin qu'ils appréhendent les modes de gestion durable de ce type d'espaces.

La pédagogie s'avérant essentielle pour réussir un changement de gestion des espaces, des bornes d'information (intégrées au sentier d'interprétation) expliqueront au public les différentes formes de gestion.

Placettes

Les bancs publics, le traitement paysager particulier (plantations, pavage...), sont des éléments qui permettront de matérialiser certaines zones de rencontre. Répartis le long de la coulée verte ces espaces se situent à l'intersection des sentiers reliant les autres espaces de sociabilité comme l'indique le plan.

Autres espaces publics

Espace de jeux

Deux espaces récréatifs sont prévus, le premier est situé au nord de la place publique, le second prend place au nord de la coulée verte. Prévu pour tous les âges de l'enfance, le mobilier des espaces récréatifs sera de préférence en bois.

Jardins familiaux

Des jardins familiaux d'une superficie totale de 1000 m² sont situés à l'est de la place publique en limite du périmètre de l'opération. Ils ont vocation à être répartis entre les habitants du quartier qui auront la possibilité de faire du compost à partir de la fraction fermentescible de leurs déchets ménagers. Un espace sera réservé à des actions de sensibilisation, par exemple à destination des scolaires ou des personnes handicapées. Il pourrait être souhaitable de rédiger une convention qui permettrait à l'école de disposer d'un espace pour la mise en place d'un potager pédagogique. Cet espace devrait appartenir à la commune et pourrait comprendre un cabanon permettant le stockage du matériel des scolaires. Ce cabanon serait de préférence construit en bois et doté d'une toiture végétalisée à un pan permettant la récupération des eaux de pluie. Les personnes à mobilité réduite pourraient également bénéficier d'un espace dans le potager. La réalisation par la commune de structures adaptées (jardinières surélevées) permettrait aux personnes présentant un handicap moteur de participer aux activités du jardin au même titre que les personnes valides. Pour des commodités de déplacement cet espace sera de préférence situé à proximité du cheminement piéton qui longe les jardins familiaux.

Constructions annexes (cabanons)

Le volume général des cabanons doit s'intégrer dans le paysage environnant.

Les cabanons peuvent être couverts d'ardoises naturelles ou similaires de couleur bleu schiste. La toiture peut également être végétalisée.

Place publique

Située au sud-est de l'opération la place publique sera revêtue d'un stabilisé et dotée de bancs afin d'offrir des espaces de repos et de détente aux usagers.

Salle collective

La salle collective a pour but de permettre la diffusion de l'information et la sensibilisation dans le domaine de l'environnement.

Aspect extérieur : prescriptions architecturales et paysagères

Dispositions générales

Le lotissement s'inscrit dans une démarche environnementale de qualité qui se veut exemplaire. Les constructions devront s'intégrer au paysage environnant. Les murs, les clôtures, les plantations, les bâtiments annexes feront l'objet de la même attention du point de vue de leur intégration dans l'environnement. La démarche environnementale sur le lotissement implique un traitement de qualité de l'ensemble des parties de celui-ci.

Les matériaux (salle collective)

Les murs

Une structure en bois est recommandée. Les bois exotiques sont déconseillés (ossature et bardage). L'isolation sera de préférence réalisée avec des panneaux de fibres végétales ou de la ouate de cellulose.

Les bardages

Ils seront réalisés en bois et dérivés de préférence à des bardages d'autres natures

Les ouvertures

Les menuiseries bois sont fortement conseillées.

Les fermetures

Il sera préféré tout type de fermetures autre que des volets roulants :

- Volets bois, coulissants, battants, persiennes

Stores intérieurs

Toiture et couverture

Pour l'intégration architecturale au bâti environnant, une toiture traditionnelle en ardoise à deux pans est conseillée. Toutefois, d'autres possibilités ne sont pas à exclure selon leur pertinence en matière environnementale et architecturale. Tous les matériaux non conventionnels pourront être envisagés sous réserve d'une approche architecturale de qualité.

Débords de toit

Les débords de toiture sont souhaitables, mais leur taille n'est pas fixée.

Orientation et volumes des constructions

Le faîtage principal du bâtiment public doit être orienté conformément aux indications figurant au plan réglementaire.

Le volume du bâtiment doit être compact et respecter une certaine sobriété.

3. RECOMMANDATIONS POUR LES BAILLEURS SOCIAUX

Dispositions générales

Nature de l'occupation et de l'utilisation des sols

Sont admises dans la zone du futur lotissement les constructions à usage d'habitation et leurs annexes.

Conditions de l'occupation des sols

Accès et voiries

Secteurs B et C :

Il n'y a pas d'accès pour véhicule automobile sur les lots n° 7 à 16 ni sur les lots n° 29 et 30. Seuls les arrêts seront autorisés devant ces parcelles à la condition qu'ils n'entravent pas la circulation.

Desserte par le réseau

Eaux pluviales

Il est recommandé de limiter les surfaces imperméabilisées. Sur les parcelles en accession sociale et/ou dans les logements intermédiaires ou collectifs, les eaux de toitures seront récupérées pour des usages extérieurs à l'habitation

IMPLANTATIONS DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

Dispositions générales

Sur les lots n° 31 à 33 les logements collectifs ou intermédiaires seront implantés à une distance minimale de trois mètres par rapport à la voie publique.

Pour les lots n° 17 à 22 les constructions seront implantées à une distance minimale de cinq mètres par rapport à la voie publique.

Pour les lots no 23 à 28 les constructions seront implantées à une distance minimale de six mètres par rapport à la voie publique.

Pour les lots mitoyens de la voie publique, un espace végétalisé devra être implanté entre la voie et la construction.

Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Un recul de trois mètres sera respecté par rapport aux limites de fonds de parcelles.

Sur les lots 17 à 30 les constructions seront implantées en mitoyenneté. Des juxtapositions harmonieuses devront être recherchées et il faudra éviter les effets de « décrochage ».

Hauteur des constructions

Dispositions générales :

La hauteur est mesurée à partir du sol naturel jusqu'au sommet du bâtiment, ouvrages techniques, cheminées et autres superstructures exclues.

Les volumes des constructions doivent être compacts et respecter une certaine sobriété.

Hauteur maximale :

La hauteur modulaire des constructions ne peut pas excéder : R + 1 + combles.

ASPECT EXTERIEUR : PRESCRIPTIONS ARCHITECTURALES ET PAYSAGERES

Dispositions générales

Le lotissement s'inscrit dans une démarche environnementale de qualité qui se veut exemplaire. Les constructions devront s'intégrer au paysage environnant. Les murs, les clôtures, les plantations, les bâtiments annexes feront l'objet de la même attention du point de vue de leur intégration dans l'environnement. La démarche environnementale sur le lotissement implique un traitement de qualité de l'ensemble des parties de celui-ci.

Les matériaux

Les murs

Pour les murs en élévation, autres que les fondations, l'utilisation de briques de terre cuite (type alvéolaire ou autre...) et les structures en ossature bois sont recommandées. Les bois exotiques sont à éviter (ossature et bardage). Pour toutes les constructions qui ne font pas appel à la mise en œuvre de structures en bois, une isolation par l'extérieur est recommandée afin d'améliorer les performances énergétiques. L'isolation extérieure par panneaux de fibres végétales est conseillée, les panneaux de roseaux sous enduits pourraient être une solution intéressante afin de combiner qualité environnementale et création d'une filière locale.

Les bardages

Ils seront réalisés en bois et dérivés de préférence à des bardages d'autres natures

Les façades

Les revêtements extérieurs

Les enduits à base de chaux sont fortement recommandés e/ou les revêtements en bardage bois sont autorisés.

Les ouvertures

Les menuiseries bois sont fortement conseillées.

Les menuiseries en PVC sont fortement déconseillées.

Les fermetures

Il sera préféré tout type de fermetures autre que des volets roulants :

- Volets bois, coulissants, battants, persiennes ...
- Stores intérieurs

Toitures et couvertures

Pour l'intégration architecturale au bâti environnant, une toiture traditionnelle en ardoise à deux pans est conseillée. Toutefois, d'autres possibilités ne sont pas à exclure selon leur pertinence en matière environnementale et architecturale. En supplément des matériaux communément utilisés, comme l'ardoise, tous les matériaux pourront être envisagés sous réserve d'une approche architecturale de qualité.

Débords de toit

Les débords de toitures sont souhaitables, mais leur taille n'est pas fixée.

Capteurs solaires

La production d'eau chaude sanitaire solaire est fortement recommandée. Les capteurs solaires devront être intégrés au bâtiment et à l'architecture.

Les clôtures

Les plaques de béton, les clôtures et portails en PVC sont fortement déconseillés. Les limites séparatives peuvent être marquées par des haies végétales composées d'essences locales, suffisamment denses pour constituer une clôture, ou par des treilles, palissades et ganivelles en bois. Les bois utilisés seront naturellement résistants aux agressions extérieures (châtaignier, mélèze...) afin de ne pas utiliser de bois traités. Leur entretien devra être effectué avec des produits biodégradables. L'implantation de plantes grimpantes au pied de ces clôtures sera conseillée.

Stationnements

Situées en dehors des périmètres des lots, les places de stationnements ne seront pas réservées. Elles seront donc dédiées aussi bien aux acquéreurs des lots libres et en accession sociale, aux locataires des logements intermédiaires, qu'aux visiteurs.