

# PORDIC

# PLAN LOCAL D'URBANISME

Conforme à la loi portant Engagement National pour l'Environnement (Grenelle 2)  
et à la loi ALUR



Atelier du CANAL  
Architectes Urbanistes  
74C, Rue de Paris  
CS 33 105  
35 031 RENNES  
CEDEX  
Tél : 02 99 22 78 00  
Fax : 02 99 22 78 01

Envoyé en préfecture le 28/09/2021  
Reçu en préfecture le 28/09/2021  
Affiché le  
ID : 022-200069409-20210923-DB\_201\_2021-DE

# 4

## ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION

Arrêté le : 26 avril 2018  
Approuvé le : 23 mai 2019

Projet de modification simplifiée n°1

AVRIL 2019



## Table des matières

1. INTRODUCTION .....	4
2. LES ORIENTATIONS D'AMÉNAGEMENT ET DE PROGRAMMATION .....	5
2.1. Plan de localisation des sites.....	5
2.2. Tableau de programmation (densités urbaines et offre en logements sociaux) .....	6
1. Secteur 1 : ZAC de la Porte d'Ic (Pordic).....	9
2. Secteur 2 : Rue des Champs Guérets (Pordic).....	14
3. Secteur 3 : Rue des Sentes (Pordic).....	16
4. Secteur 4 : Rue du Général Leclerc (Pordic).....	18
5. Secteur 5 : Rue Roger Collin (Pordic).....	20
6. Secteur 6 : Rue Roger Collin / Rue Saint Yves (Pordic).....	22
7. Secteur 7 : Rue des Ecoles (Pordic).....	24
8. Secteur 8 : Lotissement du Clos Pasteur (Pordic).....	26
9. Secteur 9 : Impasse Pierre Loti / rue Louis Guilloux (Pordic).....	29
10. Secteur 10 : Rue de la Ville-Auvray (Pordic).....	31
11. Secteur 11 : Centre Bourg de Tréméloir .....	33
12. Secteur 12 : Rue de l'Epine (Tréméloir).....	35
13. Secteur 13 : Rue des Rochettes (Tréméloir).....	37
14. Secteur 14 : Rue des Rochettes (Tréméloir).....	40
15. Secteur 15 : Rue de la Vallée (Tréméloir).....	42
16. Secteur 16 : Rue de la Croix Pinaud (Tréméloir).....	44
17. Secteur 17 : Rue Jean-Jacques Rousseau (Le Sépulcre).....	46
18. Secteur 18 : Zone d'Activités de l'Aéroport.....	48

## 1. INTRODUCTION

**Les orientations d'aménagement et de programmation permettent à la commune de préciser les conditions d'aménagement de certains secteurs qui vont connaître un développement ou une restructuration particulière. Ces orientations peuvent :**

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

1. En ce qui concerne l'**aménagement**, les orientations peuvent définir les actions et opérations nécessaires pour mettre en valeur l'environnement, les paysages, les entrées de villes et le patrimoine, lutter contre l'insalubrité, permettre le renouvellement urbain et assurer le développement de la commune. Elles peuvent comporter un échéancier prévisionnel de l'ouverture à l'urbanisation des zones à urbaniser et de la réalisation des équipements correspondants. Elles peuvent porter sur des quartiers ou des secteurs à mettre en valeur, réhabiliter, restructurer ou aménager. Elles peuvent prendre la forme de schémas d'aménagement et préciser les principales caractéristiques des voies et espaces publics.
2. En ce qui concerne l'**habitat**, elles définissent les objectifs et les principes d'une politique visant à répondre aux besoins en logements et en hébergements, à favoriser le renouvellement urbain et la mixité sociale et à améliorer l'accessibilité du cadre bâti aux personnes handicapées en assurant entre les communes et entre les quartiers d'une même commune une répartition équilibrée et diversifiée de l'offre de logements.

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.

(...) Extrait de la loi 2010-788 du 12 juillet 2010 portant engagement national pour l'environnement

Les futures opérations de construction ou d'aménagement décidées dans ces secteurs devront être **compatibles** avec les orientations d'aménagement et de programmation, c'est-à-dire **qu'elles doivent les respecter dans l'esprit et non au pied de la lettre**. Par exemple, la commune peut prévoir un schéma des futures voies d'une zone à urbaniser, sans aller jusqu'à inscrire leur localisation précise par un emplacement réservé. Ceci permet d'organiser un quartier avec la souplesse nécessaire.

**Chaque indication graphique portée aux schémas présentés ci-après (accès, densité du tissu urbainisé, espaces verts à créer, liaison douce à réaliser, etc.) représente donc un principe indicatif et non une règle normée.**

Le PADD a déterminé différents secteurs de développement essentiels aux deux bourgs et à commune, en extension, ou bien en densification d'espaces creux ou en renouvellement urbain. Ces sites sont localisés sur le plan d'ensemble page suivante.

## 2. Les Orientations d'Aménagement et de Programmation

### 2.1. Plan de localisation des sites

Les orientations d'aménagement et de programmation concernent l'ensemble des zones d'urbanisation future (zones 1AU et 2AU), majoritairement destinées à des programmes de logements.

#### **Sur le bourg de Pordic :**

- Secteur 1 : ZAC de la Porte d'Ic**
- Secteur 2 : Rue des Champs Guérets**
- Secteur 3 : Rue des Sentes**
- Secteur 4 : Rue du Général Leclerc**
- Secteur 5 : Rue Roger Collin**
- Secteur 6 : Rue Roger Collin / Rue Saint Yves**
- Secteur 7 : Rue des Ecoles**
- Secteur 8 : Lotissement du Clos Pasteur**
- Secteur 9 : Impasse Pierre Loti / rue Louis Guilloux**
- Secteur 10 : Rue de la Ville-Auvray**

#### **Sur le bourg de Tréméloir :**

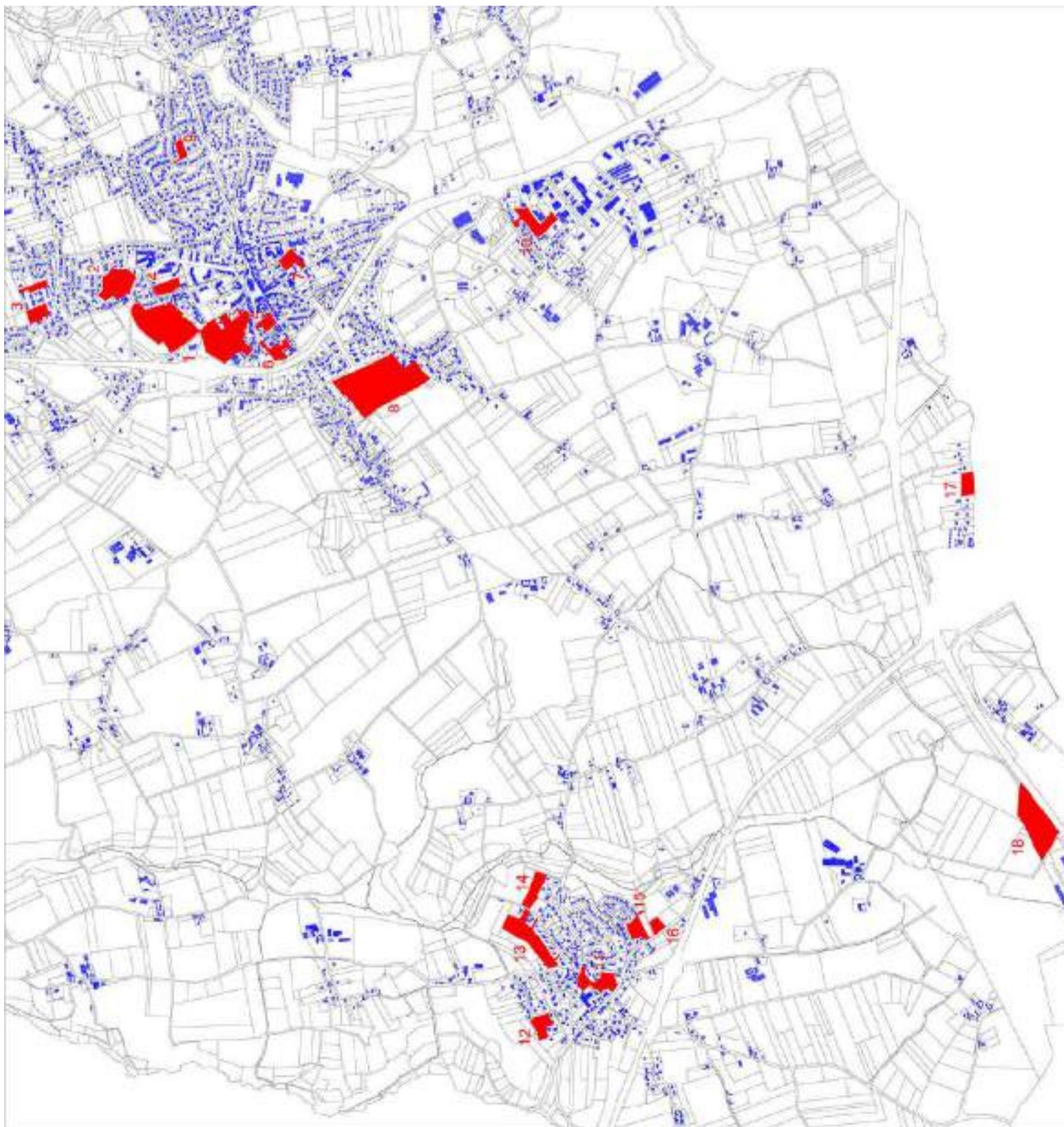
- Secteur 11 : Centre Bourg de Tréméloir**
- Secteur 12 : Rue de l'Epine**
- Secteur 13 : Rue des Rochettes (Tréméloir)**
- Secteur 14 : Rue des Rochettes (Tréméloir)**
- Secteur 15 : Rue de la Vallée (Tréméloir)**
- Secteur 16 : Rue de la Croix Pinaud**

#### **Sur le village du Sépulcre**

- Secteur 17 : Rue Jean-Jacques Rousseau (Le Sépulcre)**

#### **Sur la zone d'activité de l'aéroport :**

- Secteur 18 : Zone d'Activités de l'Aéroport**



## 2.2. Tableau de programmation (densités urbaines et offre en logements sociaux)

Rappel des objectifs du PLH (Programme Local de l'Habitat) de Saint-Brieuc Armor Agglomération et du SCOT (Schéma de Cohérence Territorial) du Pays de Saint-Brieuc

**Le PLH de Saint Brieuc Agglomération est en cours de révision. Le PLH actuel, élaboré pour la période 2012-2017, affiche quatre objectifs généraux en matière de production de logements, avec une déclinaison à l'échelle communale :**

- la construction d'au moins **370 nouveaux logements** sur la nouvelle commune de Pordic pour la période, soit un rythme de **62 logements/an**.

Commune	Objectifs de production de logements Sur la durée du PLH
Hillion	130
La Méaugon	60
Langueux	440
Pédran	500
Plerin	450
Plouffennou	1 050
Pordic	300
Saint-Brieuc	1 200
Saint-Donan	60
Saint-Julien	90
Téguis-Houarneau	600
Trémeloir	70
Tremuson	110
Yffiniac	340
<i>Saint-Brieuc Agglomération</i>	<i>5 400</i>

- un objectif de densité résidentielle : au moins 20 logements/ha en individuel (pur et groupé) et 35 logements/ha en collectif. Dans les opérations mixtes (logements individuels et collectifs), **une densité moyenne de 25 logements/ha** est souhaitée.

- **des principes de construction**, de densité permettant d'estimer des besoins en foncier :

	Objectif annuel	Objectif 2012 - 2017
Construction neuve...	900	5 400
... en renouvellement urbain (18,5%)	167	999
... en urbanisation nouvelle (81,5%)	734	4 401
Dont logements individuels et semi groupés (2/3)	489	2 934
Dont logements collectifs (1/3)	245	1 467
Besoins en foncier pour les constructions neuves en urbanisation nouvelle (en ha)	41	245

Plan Local d'Urbanisme de Pordic  
 - une proportion de **logements locatifs sociaux** de l'**ordre de 25 %** de la construction neuve sur la durée du PLH. Cet objectif est décliné par commune et ventilé par typologie de logements\*, l'objectif pour Pordic atteint 109 logements, soit 29 % des 370 nouveaux logements à réaliser. Afin de remplir ces objectifs, le PLH demande aux documents d'urbanisme de prévoir que **toute nouvelle opération d'aménagement ou de construction de plus de 8 logements comportera au moins 20 % de logements sociaux.**

<b>Objectifs de production de logements locatifs sociaux</b>			
<b>Commune</b>	<b>Sur la durée du PLH</b>	<b>Dont PLUS (70%)</b>	<b>Dont PLAIS (30%)</b>
Hillion	40	28	12
La Méaugon	12	8	4
Langueux	140	98	42
Plédran	105	74	32
Plérin	140	98	42
Plofagouen	217	152	65
<b>Pordic</b>	<b>95</b>	<b>67</b>	<b>29</b>
Saint-Brieuc	240	160	72
Saint-Donan	12	8	4
Saint-Julien	18	13	5
Tréguieux	100	72	27
Trémeloir	14	10	4
Tremuson	22	15	7
Yffiniac	105	74	32
Saint-Brieuc Agglomération	1 350	945	405

\* Nature des logements locatifs sociaux:

- PLUS (Prêt locatif à Usage Social) : il remplace le PLA et représente la production essentielle de logements sociaux, Financement conventionné, le loyer est plafonné
- PLA-I (Prêt locatif aidé d'intégration) : logements « très social » locatif non conventionné, plafonds de ressources encore plus stricts.

**Le Scot du Pays de Saint-Brieuc**, à travers son DOG (Document d'Orientations Générales), fixe les orientations suivantes en matière de développement de l'offre de logements :

- **orientation 1 : Encourager la densification de l'urbanisation.** Le SCOT prévoit des densités d'habitat différencierées selon les territoires, avec des objectifs plus élevés pour les pôles identifiés. La densité moyenne est calculée à l'échelle de la commune sur l'ensemble des zones AU et des parcelles U identifiées, elle intègre tous les espaces aménagés (voie, espace vert, bassins de rétention). La densité s'exprime en moyenne à l'échelle de la commune, un seuil minimum de 15 logts/ha est fixé pour les communes pôles. Pour la commune nouvelle de Pordic, la densité moyenne est fixée à 25 logements/ha pour l'ancien territoire de Pordic, et 20 logements/ha pour l'ancien territoire de Trémeloir. Cet objectif doit être traduit dans les Orientations d'Aménagement et de Programmation du PLU.
- **orientation 2 : Favoriser un urbanisme durable respectueux du site.** Le SCOT définit des prescriptions pour concevoir des projets respectueux de l'environnement et des ressources naturelles, sur les thèmes de l'énergie ou de l'eau. Le thème de l'énergie concerne la qualité énergétique des constructions (sobriété énergétique, production d'énergie renouvelable) mais aussi la nature du développement urbain mis en place (limitation des déplacements, mise en place de réseau de chaleur). Le thème de l'eau aborde la prise en compte des capacités du milieu (production d'eau potable, traitement d'eaux usées), mais aussi la mise en cohérence des documents de zonage d'assainissement avec les PLU actualisés, l'incitation à infiltrer les eaux pluviales et la protection des zones humides.



	<b>COMMUNES CONCERNÉES</b>	<b>DENSITÉ</b>
Saint-Brieuc		
Langueux, Trégueux, Yffiniac, Plérin, Pouldagan, Pordic, Plédran	35 logements / ha	
Saint-Donan, Saint-Julien	25 logements / ha	
Hillion, Trémeloir, Tremuson, La Méaugon, Saint-Quay-Portrieux, Etables sur Mer, Binic, Pléneuf-Val-André, Erquy	20 logements / ha	
Zone agglomérée de Lamballe sans les bourgs des communes associées	30 logements / ha	
Saint-Quay-Portrieux, Etables sur Mer, Binic, Pléneuf-Val-André, Erquy	22 logements / ha	
Quintin/St-Brandan, Plainelet, Ploeu sur Lé, Moncontour/Tredaniel, Quessoy	18 logements / ha	
37 communes	15 logements / ha	

## Tableau des prescriptions en matière de densité urbaine et de mixité sociale (zones d'habitat)

Les orientations d'aménagement et de programmation

Plan Local d'Urbanisme de Pordic

Secteur	Surface zone AU	Densité urbaine minimale (logements)	Surface réellement aménagée et destinée à l'habitat*	Nombre de logements minimum attendus	Nombre de logements locatifs aidés à réaliser
<b>Secteur 1 : ZAC de la Porte (bourg de Pordic)</b>	7,30 ha	25 logements/ ha	6,34 ha	158 logements (le projet de ZAC prévoit 174 logements)	30 % minimum du projet, soit 48 logements minimum
<b>Secteur 3 : Rue des Sentes (Pordic)</b>	0,91 ha	20 logements/ ha	0,57 ha à l'ouest, 0,34 ha à l'est	11 lgts à l'ouest, 7 lgts à l'est	3 lgts à l'ouest, 2 lgts à l'est
<b>Secteur 4 : Rue du Général Leclerc (Pordic)</b>	0,61 ha	25 logements/ ha	0,61 ha	15 logements	30 % minimum du projet, soit 5 logements minimum ( <b>+2 logements suite au report de logements de l'OAP 9 vers OAP 4</b> )
<b>Secteur 5 : Rue Roger Collin (Pordic)</b>	0,40 ha	30 logements/ ha	0,34 ha	10 logements	30 % minimum du projet, soit 3 logements minimum
<b>Secteur 6 : Rue Roger Collin / Rue Saint Yves (Pordic)</b>	0,62 ha	25 logements/ ha	0,55 ha	14 logements	30 % minimum du projet, soit 4 logements minimum
<b>Secteur 7 : Rue des Ecoles (Pordic)</b>	0,60 ha	30 logements/ ha	0,51 ha	15 logements	30 % minimum du projet, soit 5 logements minimum
<b>Secteur 9 : Impasse Pierre Loti / rue Louis Guilloux (Pordic)</b>	0,31 ha	20 logements/ ha	0,29 ha	6 logements	30 % minimum du projet, soit 2 logements minimum ( <b>report sur l'OAP 4</b> )
<b>Secteur 10 : Rue de la Ville Auvray (Pordic)</b>	1,11 ha	20 logements/ ha	1,11 ha	22 logements	30 % minimum du projet, soit 7 logements minimum
<b>Secteur 11 : Centre Bourg de Tréméloir</b>	1,05 ha	25 logements/ ha	0,46 ha	12 logements	30 % minimum du projet, soit 4 logements minimum
<b>Secteur 12 : Rue de l'Epine (Tréméloir)</b>	0,66 ha	20 logements/ ha	0,66 ha	13 logements	30 % minimum du projet, soit 4 logements minimum
<b>Secteur 13 : Rue des Rochettes (Tréméloir)</b>	1,98 ha	20 logements/ ha	1,98 ha	40 logements	30 % minimum du projet, soit 12 logements minimum
<b>Secteur 14 : Rue des Rochettes (Tréméloir)</b>	0,79 ha	20 logements/ ha	0,79 ha	16 logements	30 % minimum du projet, soit 5 logements minimum
<b>Secteur 17 : Rue Jean-Jacques Rousseau (Le Sépulcre)</b>	0,60 ha	20 logements/ ha	0,60 ha	12 logements	30 % minimum du projet, soit 4 logements minimum
<b>Moyenne / total</b>	<b>16,94 ha</b>	<b>23,17 logements/ ha</b>		<b>15,06 ha</b>	<b>349 logements</b>
					<b>108 logements minimum</b>

Les secteurs 2,8, 15 et 16 sont concernés par des opérations en cours de réalisation, il sont donc analysés à part.

Secteur	Surface zone AU	Densité urbaine minimale (logements)	Surface réellement aménagée et destinée à l'habitat*	Nombre de logements minimum attendus	Nombre de logements locatifs aidés à réaliser
<b>Secteur 2 : Rue des Champs Guérets (Pordic)</b>	1,59 ha	Permis d'aménager déposé (30 logements programmés), pas d'éléments de programmation urbaine			
<b>Secteur 8 : Lotissement du Clos Pasteur (Pordic)</b>	6,16 ha	Permis d'aménager déposé (150 logements programmés), pas d'éléments de programmation urbaine			
<b>Secteur 15 : Rue de la Vallée (Tréméloir)</b>	0,60 ha	Permis d'aménager déposé (11 logements programmés), pas d'éléments de programmation urbaine			
<b>Secteur 16 : Rue de la Croix Pinaud (Tréméloir)</b>	0,32 ha	Permis d'aménager déposé (4 logements programmés), parcelles en cours de viabilisation, pas d'OAP			

Dans le respect des dispositions du SCOT en vigueur, et dans le prolongement des dispositions du PLH actuel, les opérations d'urbanisme destinées à créer des secteurs d'habitat doivent présenter une **densité urbaine suffisante** pour assurer une économie réelle des terres agricoles et naturelles, et une **diversité de logements** répondant aux besoins de toutes les populations :

- **densité urbaine** : En application des principes affichés dans le PADD, la **densité urbaine** attendue à Pordic doit atteindre une moyenne minimale de 25 logements/ha sur le secteur de Pordic, et 20 logements/ha sur le secteur de Tréméloir. Pour ce faire, le PLU définit des densités minimales par zone **comprises entre 20 et 30 lgts/ha**, ces objectifs étant modulés selon les zones AU, en fonction de :

- leur localisation dans l'aire agglomérée,
- leur proximité avec les équipements publics et commerciaux.
- leur desserte par les transports en communs.
- leur connexion au réseau routier.
- la nature du tissu urbain environnant.

**La densité minimale moyenne** sur l'ensemble des zones AU, calculée à partir des superficies des zones AU et du nombre de logements attendus, s'élève à **23,17 logements/ha**, conforme à l'objectif inscrit dans le SCOT. Les zones de plus fortes densités localisées au cœur des deux bourgs compensent les densités plus basses des zone AU situées en périphérie des bourgs, souvent au sein d'un tissu pavillonnaire.

### - mixité sociale :

L'objectif fixé par le règlement du PLU et transcrit dans les orientations d'aménagement impose la réalisation de 30 % de Locatifs aidés pour l'ensemble des zones 1AU et 2AU.

*NB : Certaines opérations d'urbanisme sont déjà bien avancées, notamment avec des permis d'aménager déposés sur la base du PLU en vigueur.*

*Pour les opérations où le permis d'aménager a été déposé, le présent document retranscrit les grandes orientations urbaines de ces projets afin de garantir leur application dans le temps, en lien avec les enjeux de connexion au tissu urbain environnant. Par contre, le document ne détermine pas d'orientations programmatiques en matière de densité urbaine ou de mixité sociale.*

*Pour les opérations plus avancées où la division parcellaire a déjà une réalité physique et foncière sur le terrain (bompage réalisé), le présent document ne détermine pas d'orientations particulières. Ces zones ont été conservées en zone AU dans le nouveau PLU pour garantir une maîtrise de l'urbanisation future en cas d'évolution ou de remise en cause du projet avant sa viabilisation.*

Envoyé en préfecture le 28/09/2021  
Reçu en préfecture le 28/09/2021  
Affiché le  
ID : 022-200069409-20210923-DB\_201\_2021-DE

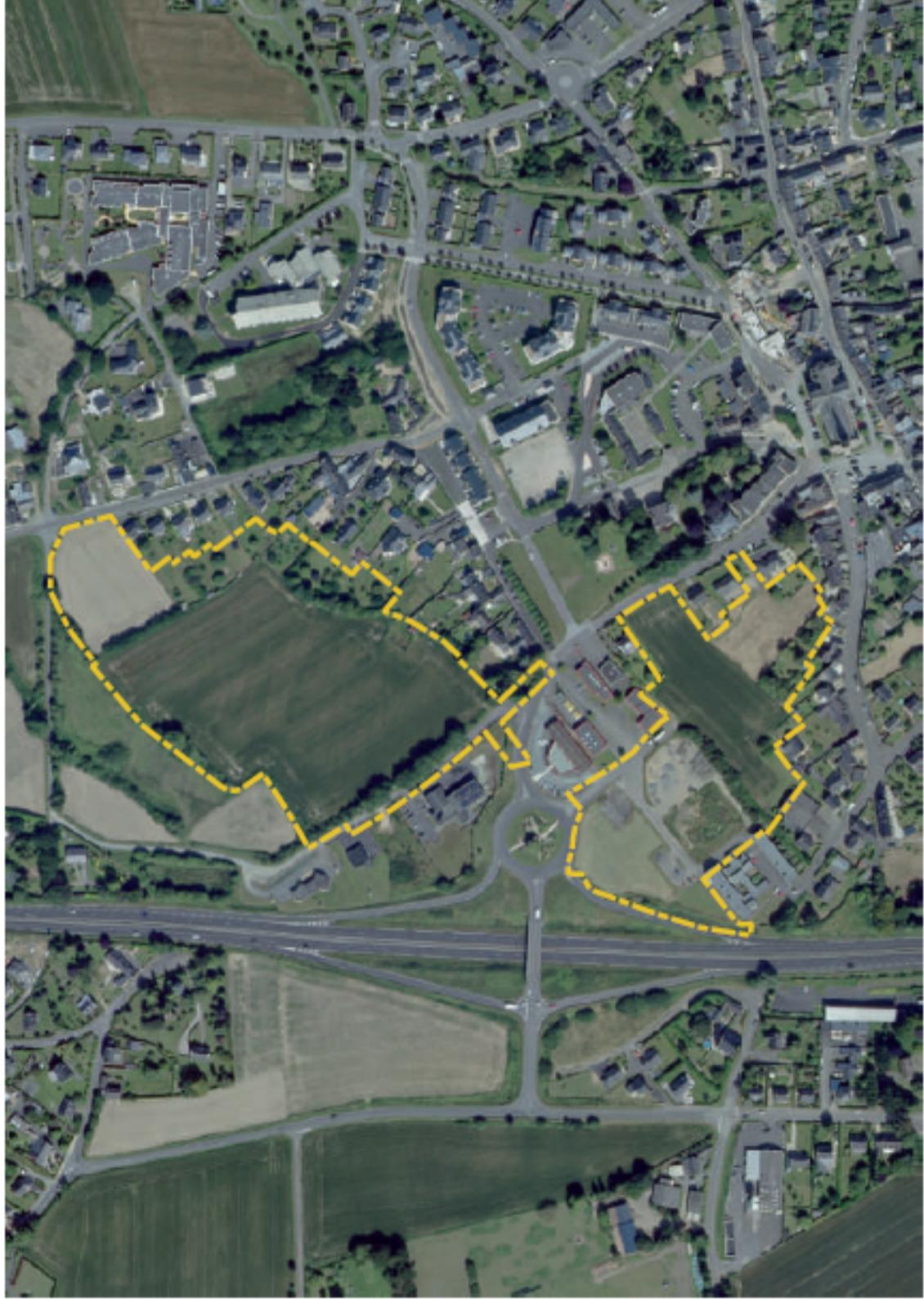
## 1. Secteur 1 : ZAC de la Porte d'ic (Pordic)

**Préambule :**

**Un périmètre de Zone d'Aménagement Concerté a été établi sur ce secteur "ZAC de la Porte de l'ic".  
Ce secteur fait l'objet d'une procédure de ZAC toujours en cours au stade d'arrêt de projet du PLU (élaboration du dossier de création). Les OAP sont donc définies en cohérence avec le plan de composition du dossier de création et permettent d'intégrer les grandes lignes directrices de structuration du projet dans le PLU, pour garantir leur maintien dans le temps mais aussi la cohérence du projet avec le reste du projet de développement.**

### 1.1. Diagnostic :

Contexte urbain	Zone d'urbanisation future dans le prolongement du centre-ancien	Zonage au PLU		1AUh1c et 1AUh1
		Surface	<b>2,44 3,35 ha et 4,03 3,35 ha</b>	
	Ce site positionné le long de l'entrée de ville Nord, est composé de deux secteurs distincts au Nord et au Sud, qui font l'objet d'un diagnostic spécifique. <b>Dans le cadre de la réalisation des études de la ZAC, une étude d'impact a été réalisée sur l'ensemble du périmètre. Suite à l'enquête publique et compte tenu de la proximité de la Route Départementale n°786, une étude acoustique est actuellement en cours de réalisation sur la zone.</b>			
<b>Eléments de diagnostic et enjeux</b>	Le secteur Nord est composé de parcelles cultivées mais aussi de fonds de jardins, alors que le secteur Sud est doté d'espaces déjà aménagés (voie d'accès menant à l'ancien centre commercial) ou urbanisés, accompagnées d'anciennes parcelles exploitées.			



Légende:

Périmètre de l'orientation d'aménagement et de programmation

<p><b>1. Diagnostic de la partie nord :</b></p> <p><b>1.1. Contexte urbain et paysagé :</b></p> <p>Ce secteur est composé d'un espace agricole très ouvert, seulement ponctué sur ses façades ouest et nord par une trame bocagère <b>intéressante présentant un intérêt environnemental</b>.</p> <p>Au sud, la rue Basse est bordée par un tissu urbain ancien dont les fonds de jardins arrivent au contact du site. Cette limite urbaine est ainsi composée de murs de pierres anciens qui participent à la qualité urbaine et paysagère de cet îlot urbain.</p>	<p><b>1.2. Accessibilité :</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Accessibilité routière : Le site possède deux accès automobiles potentiels : au Nord depuis <b>l'avenue du Général Leclerc et au sud depuis l'impasse de la Rue Harel de la Noé</b> l'impasse de la Rue Harel de la Noé se connectant à la Rue du Général Leclerc et au Sud depuis l'impasse de la Rue Harel de la Noé, se connectant à la rue de l'Ic.</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Accessibilité piétonne : deux piquages piétons existent actuellement au travers de la zone urbanisée au sud, permettant de rejoindre la rue Basse puis le centre-ville.</li> <li>- Accessibilité au transport en commun : trois arrêts de bus (<b>ligne 10 depuis Saint-Brieuc jusqu'à la Pointe de Pordic</b>), se trouvent à proximité <b>immédiate</b> du site, le long de la rue du Général Leclerc et sur la rue de l'Ic.</li> </ul>
<p><b>Eléments de diagnostic et enjeux</b></p>		



Photo 1 : vue depuis la rue du Général Leclerc au nord

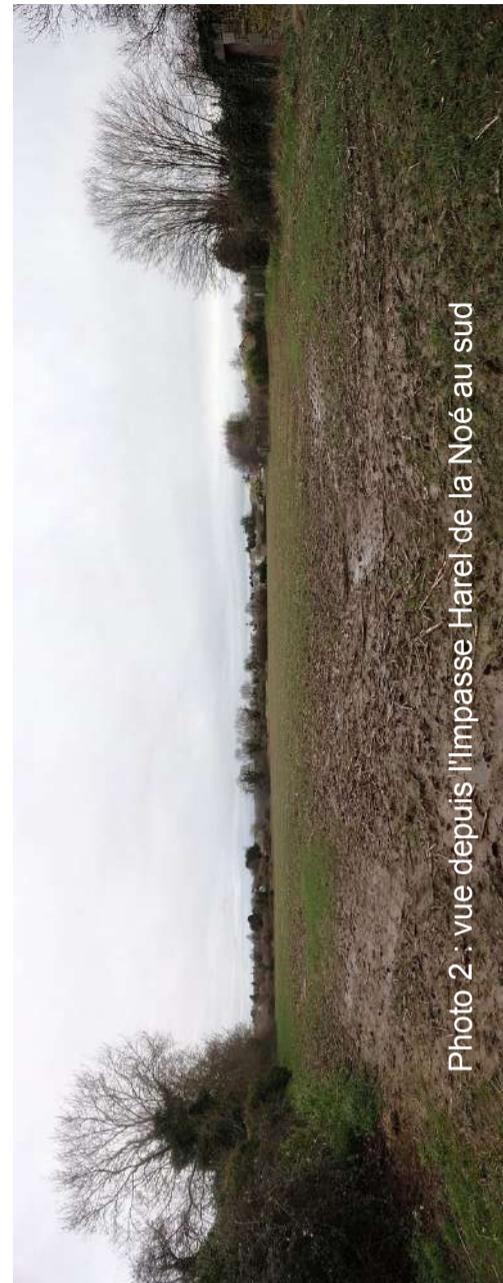
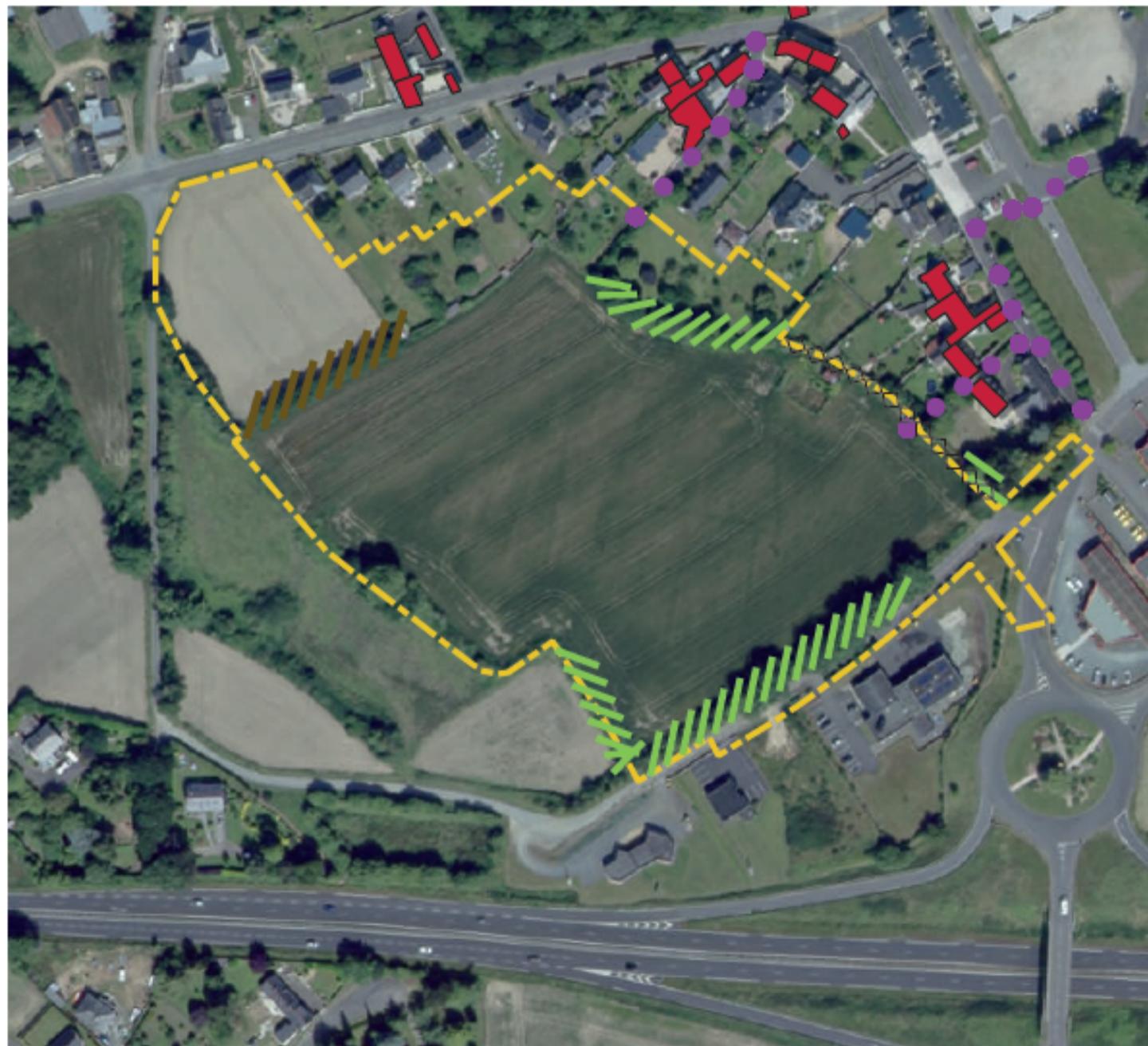


Photo 2 : vue depuis l'impasse Harel de la Noé au sud



## Légende:

## Périmètre de l'Orientation d'Aménagement et de Programmation

Bâti ancien situé à proximité du site

卷二

Boisements sans intérêt patrimonial

• Chemin ou accès piéton existant

## ▷ Mur en pierres

Envoyé en préfecture le 28/09/2021  
Reçu en préfecture le 28/09/2021  
Affiché le  
ID : 022-200069409-20210923-DB\_201\_2021-DE

	<p><b>2. Diagnostic de la partie sud :</b></p> <p><b>2.1. Contexte urbain et paysagé :</b></p> <p>La partie Nord du site, directement connectée au giratoire d'entrée de ville, est composé <b>d'un secteur urbanisé (site d'activité de Pordic) et du site</b> de l'ancien centre-commercial intermarché. Même si ce site a fait l'objet d'un retraitement végétal, certains espaces de parkings sont encore visibles aujourd'hui (cf photo 2). Cet espace est au contact direct de l'entrée de ville et composé le premier plan du paysage perçu en quittant la RD 786. Une haie en taillis, sans intérêt particulier, marque la séparation avec la partie Sud.</p> <p>La partie sud est composée d'anciennes parcelles agricoles qui se retrouvent <b>sont retrouvées</b> enclavées entre <b>la zone d'activités et le centre-ville de Pordic le centre Bourg et la zone d'activités</b>. Cet espace se trouve à arrière d'un front bâti ancien hermétique <b>situé</b> le long de la rue Louis Jouvet, et d'un front bâti plus aéré le long de la rue de l'Ic. <b>Doté de plusieurs accès depuis la voie. En limite sud, un ancien garage automobile a été intégré au périmètre de la ZAC pour permettre son évolution mais aussi pour offrir une option de raccordement à la rue Louis Jouvet.</b></p>
Eléments de diagnostic et enjeux	<p><b>2.2. Accessibilité :</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Accessibilité routière : plusieurs accès <b>sont possibles existent</b> depuis les rues adjacentes, l'accès principal étant celui du giratoire d'entrée de ville.</li> <li>- Accessibilité piétonne : plusieurs liaisons piétonnes traversent le site d'équipements publics de la Ville-Robert et permettent de rejoindre le centre-ville.</li> <li>- Accessibilité au transport en commun : arrêt de bus <b>(ligne 10 depuis Saint-Brieuc jusqu'à la Pointe de Pordic)</b> à proximité du site, le long de la rue de l'Ic.</li> </ul>



Légende:

- Périmètre de l'Orientation d'Aménagement et de Programmation
- Bâti ancien situé à proximité du site
- Haie / boisement d'intérêt
- Boisements sans intérêt patrimonial
- Chemin ou accès piéton existant
- ◇◇◇ Mur en pierres



Photo 1 : vue sur la partie sud en lisière de l'urbanisation

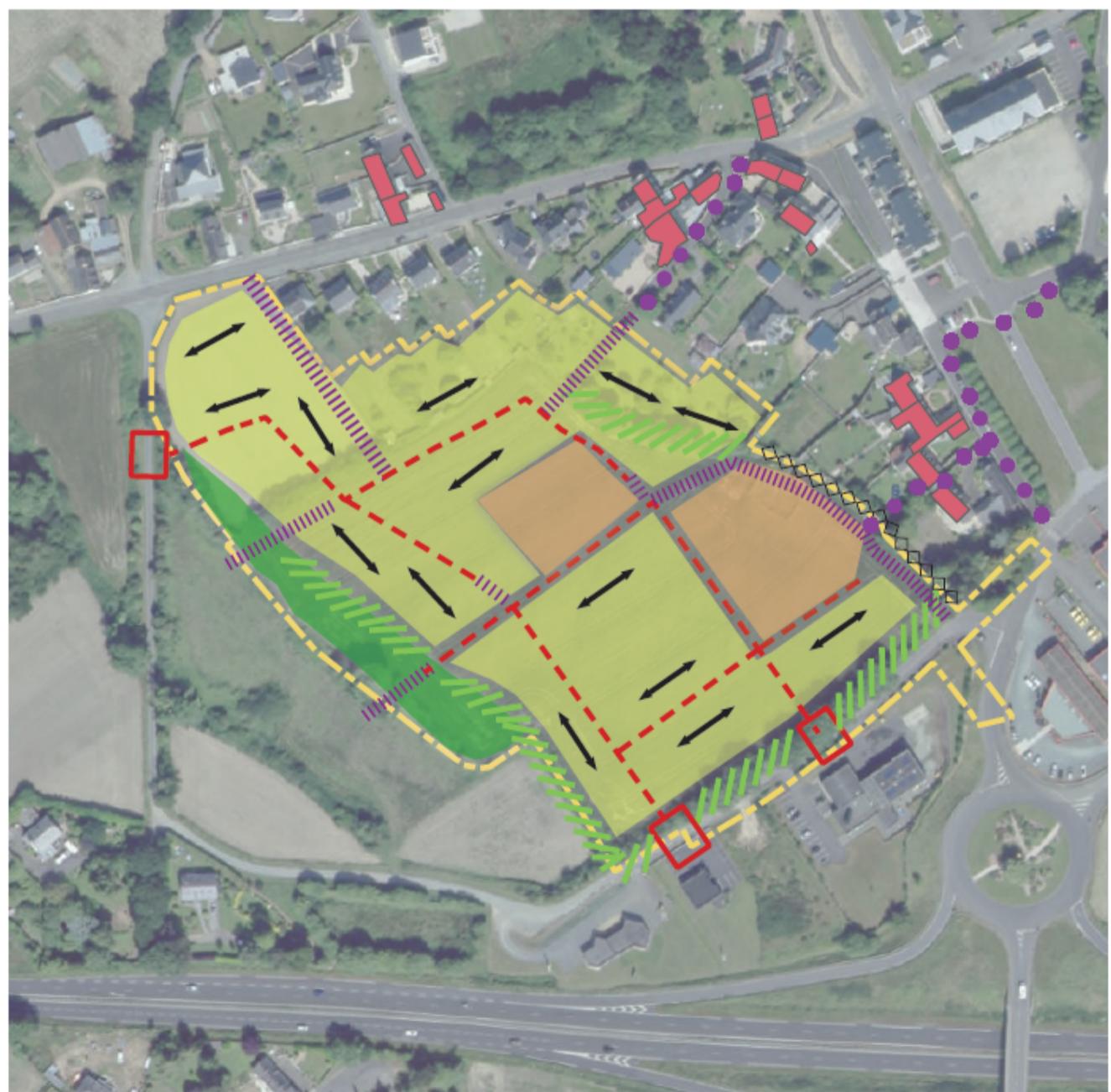


Photo 2 : site de l'ancien intermarché

## 1.2. Orientations d'aménagement et de programmation :

**Les indications graphiques portées au schéma ci-contre représentent un principe indicatif et non une règle normée.**

<b>Objectifs de mixité sociale et de production de logements</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- nombre de logements programmés: 158 logements (25 lgs/ha minimum)</li> <li>- mixité sociale programmée : Production de 30 % minimum de logements locatifs aidés (48 logements sociaux minimum).</li> </ul>
<b>Partie nord :</b>	<p><b>1. Programmation urbaine :</b></p> <p>L'opération de logements cherchera à proposer une diversité des formes d'habitat (allant du lot libre dense au logement groupé, semi-collectif ou collectif). Cette programmation devra présenter une densité minimale de 25 logements/ha et prévoir la réalisation de 30% de logements locatifs aidés au minimum, ces chiffres étant calculés de manière mutualisée avec la partie Sud de la ZAC.</p> <p><b>2. Paysage et constructibilité :</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- réaliser des secteurs de plus grande densité en partie sud et central, tournés vers les accès piétons menant au centre-ville. Ces espaces doivent permettre de garantir une densité urbaine élevée tout en formalisant un lien urbain fort en direction du cœur de ville.</li> <li>- privilégier une orientation est-ouest pour les sens des faîtiages des nouvelles constructions, dans le respect du bâti ancien voisin. L'opération d'aménagement intégrera le facteur climatique dans le plan masse en prenant soin de bien orienter les bâtiments (majorité des bâtiments orientés sud pour l'ensoleillement, prise en compte des vents dominants, ..) et en étant vigilant aux ombres portées. Un retrait plus important des constructions implantées au Nord des voies est donc pertinent dans cet objectif.</li> <li>- aménager un espace vert en lisière Nord de l'opération, permettant de gérer les eaux pluviales mais aussi de réaliser une transition paysagère entre le secteur urbanisé et les espaces agricoles et naturels au Nord.</li> <li>- conserver et renforcer la trame bocagère existante au Nord et à l'ouest du site, en périphérie de l'opération. <b>Chaque acquéreur des lots devra gérer ses eaux de pluies à la parcelle via un dispositif d'infiltration ou de rétention des eaux pluviales.</b></li> <li>- conserver et renforcer la trame bocagère existante au Nord et à l'Ouest du site, en périphérie de l'opération.</li> </ul> <p><b>3. Accès :</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Desserte automobile : <b>d'accéder à la zone depuis une trame viaire principale se connectant sur deux accès d'entrée et de sortie impasse Harel de la Noé au nord et au sud ouest du site.</b></li> <li>Le site sera desservi par un réseau de voirie interne au lotissement. Trois accès sont prévus depuis l'impasse de la Rue Harel de la Noé. Ces accès ayant un titre indicatif, leur emplacement sur la voie pourra être modifié dans le cadre de la mise en oeuvre du projet de la Zone d'Aménagement Concerté. Dans le cadre de la mise en oeuvre du projet, le réseau de voirie sera scindé en deux afin de ne pas avoir de connexion Nord-Sud pour les véhicules légers. afin d'éviter les placettes d'retournement, des connexions seront néanmoins possibles pour les véhicules d'accès ainsi que pour le camion des ordures ménagères.</li> </ul>



Superficie du site de l'OAP : 4,03 ha

Légende:

- Périmètre de l'Orientation d'Aménagement et de Programmation
- PRINCIPALES AFFECTATIONS A CONFORTER OU A CREER
- Tissu urbain diversifié à dominante d'habitat de densité importante (de l'habitat intermédiaire au petit collectif) pouvant accueillir néanmoins des formes urbaines moins denses de manière limitée
- PRINCIPE D'ORDONNEMENT
- Orientation privilégiée des sens de faîtiage du volume principal
- ESPACE PUBLIC ET INTEGRATION DANS LE PAYSAGE
- Espace vert à créer pouvant être le support de circulations douces et de dispositifs de régulation des eaux pluviales
- Liaison douce (piétons, cycles) existante
- Liaison douce (piétons, cycles) à aménager ou à créer

Envoyé en préfecture le 28/09/2021  
Reçu en préfecture le 28/09/2021  
Affiché le  
ID : 022-200069409-20210923-DB\_201\_2021-DE

<p><b>Partie sud :</b></p> <p><b>1. Programmation urbaine :</b></p> <p>L'opération de logements cherchera à proposer une diversité des formes d'habitat (allant du lot libre dense au logement groupé <b>semi-collectif ou voir</b> <b>et collectif</b>). Cette programmation devra présenter une densité minimale de 25 logements/ha et prévoir la réalisation de 30% logements locatifs aidés au minimum, ces chiffres étant calculés de manière mutualisée avec la partie <b>Sud Nord</b> de la ZAC. Plus proche du centre-ville, ce secteur est toutefois appelé à accueillir une densité urbaine plus élevée que la partie Nord.</p> <p><b>2. Paysage et constructibilité :</b></p> <p>- réaliser un secteur de plus grande densité en partie Nord Ouest, tourné vers le giratoire d'entrée de ville sur le site de l'ancien centre-commercial. Cet espace de plus forte densité doit permettre de structurer le paysage d'entrée de ville et s'adapte à la trame urbaine environnante (logements collectifs à l'Ouest et secteur d'activités à l'Est).</p> <p>- sur le reste du site, privilégier une orientation est-ouest pour les sens des faîtages des nouvelles constructions, dans le respect du bâti ancien voisin. L'opération d'aménagement intégrera le facteur climatique dans le plan masse en prenant soin de bien orienter les bâtiments (majorité des bâtiments orientés sud pour l'ensoleillement, prise en compte des vents dominants, ..) et en étant vigilant aux ombres portées. Un retrait plus important des constructions implantées au Nord des voies est donc pertinent dans cet objectif.</p> <p>- <b>intégrer le site de l'ancien garage dans l'opération d'ensemble, pour restructurer cette friche tout en permettant une connexion fonctionnelle vers la rue Louis Jouvret.</b></p> <p><b>Chaque acquéreur des lots devra gérer ses eaux de pluies à la parcelle via un dispositif d'infiltration ou de rétention des eaux pluviales.</b></p>	<p><b>Type d'urbanisation attendue – Principales caractéristiques</b></p> <p>- réalisations de nouvelles constructions, dans le respect du bâti ancien voisin. L'opération d'aménagement intégrera le facteur climatique dans le plan masse en prenant soin de bien orienter les bâtiments (majorité des bâtiments orientés sud pour l'ensoleillement, prise en compte des vents dominants, ..) et en étant vigilant aux ombres portées. Un retrait plus important des constructions implantées au Nord des voies est donc pertinent dans cet objectif.</p> <p>- <b>intégrer le site de l'ancien garage dans l'opération d'ensemble, pour restructurer cette friche tout en permettant une connexion fonctionnelle vers la rue Louis Jouvret.</b></p> <p><b>Chaque acquéreur des lots devra gérer ses eaux de pluies à la parcelle via un dispositif d'infiltration ou de rétention des eaux pluviales.</b></p>	<p><b>3. Accès :</b></p> <p>- Desserte automobile : la liaison structurante du projet se connecte sur le giratoire en entrée Nord et permet de rejoindre la rue de l'Ic. <b>D'autres accès secondaires vers la rue Louis Jouvret à l'ouest peuvent être réalisés.</b></p> <p>- Accessibilité piétonne : Réaliser une liaison piétonne est-ouest connectant la rue de l'Ic à la rue Louis Jouvret. Vers le sud, un accès piéton sera recherché au travers du front bâti pour rejoindre la rue Louis Jouvret et notamment son petit supermarché.</p>
---	---	--



### Superficie du site de l'OAP : 2,44 ha

#### Légende:

Tissu urbain diversifié à dominante d'habitat de densité importante (de l'habitat intermédiaire au petit collectif) pouvant accueillir néanmoins des formes urbaines moins denses de manière limitée

Tissu urbain diversifié à dominante d'habitat de densité plus faible pouvant accueillir néanmoins des formes urbaines plus denses

PRINCIPE D'ORDONNEMENT

Orientation privilégiée des sens de faîtement du volume principal

Implantation du bâti qualifiant l'espace public ou la voie

Orientation principale de desserte de l'opération

Carrefour sur voie principale à aménager / sécurisation de l'accès

Liaisons douces à conforter ou à créer (tracé indicatif)

Liaison douce (piétons, cycles) existante

Liaison douce (piétons, cycles) à aménager ou à créer

## 2. Secteur 2 : Rue des Champs Guérets (Pordic)

**Préambule :** Ce secteur a fait l'objet d'un dépôt de permis d'aménager. L'objectif des OAP est donc de retrançire les grandes orientations urbaines de ce projet et de garantir leur application dans le temps, en lien avec les enjeux de connexion au tissu urbain environnant.

### 2.1. Diagnostic :

Contexte urbain	Zone d'urbanisation future en dent creuse, en partie nord de l'agglomération.	Zonage au PLU Surface	1AUh2
<b>1. Contexte urbain et paysagé :</b>			
<p>Le site est composé d'un parcellaire enclavé au sein d'espaces urbanisés de l'agglomération, dans le prolongement de lotissements récemment réalisés sur ses limites nord et sud.</p> <p>La trame végétale est réduite à un haie de conifères bordant la rue des Champs Guérets en rive sud (cf photo 1).</p> <p>Le site est composé de jardins ou d'anciennes parcelles agricoles délaissées, avec des hangars ne présentant pas d'intérêt particulier (photo 2).</p>			

Eléments de diagnostic et enjeux	2. Accessibilité :
	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Accessibilité routière : Desserte automobile possible depuis deux accès, au nord dans le prolongement du lotissement (photo 3) et au sud depuis la rue des Champs Guérets (photo 1) et de la rue Paul Vatine.</li> <li>- Accessibilité piétonne : de nombreuses liaisons douces convergent depuis les lotissements du nord et de l'est vers le site (photo 4), dans l'attente d'un prolongement vers le cœur de ville.</li> <li>- Accessibilité au transport en commun : deux arrêts de bus (ligne 10 depuis Saint-Brieuc jusqu'à la Pointe de Pordic), situés à 250 m au sud ou 300 m au nord le long de la rue du Général Leclerc.</li> </ul>

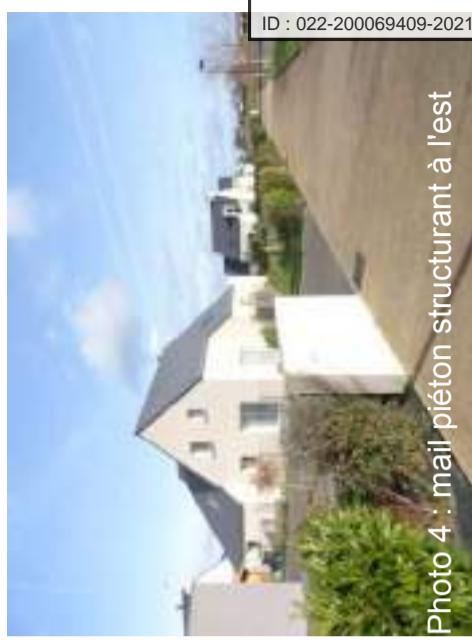
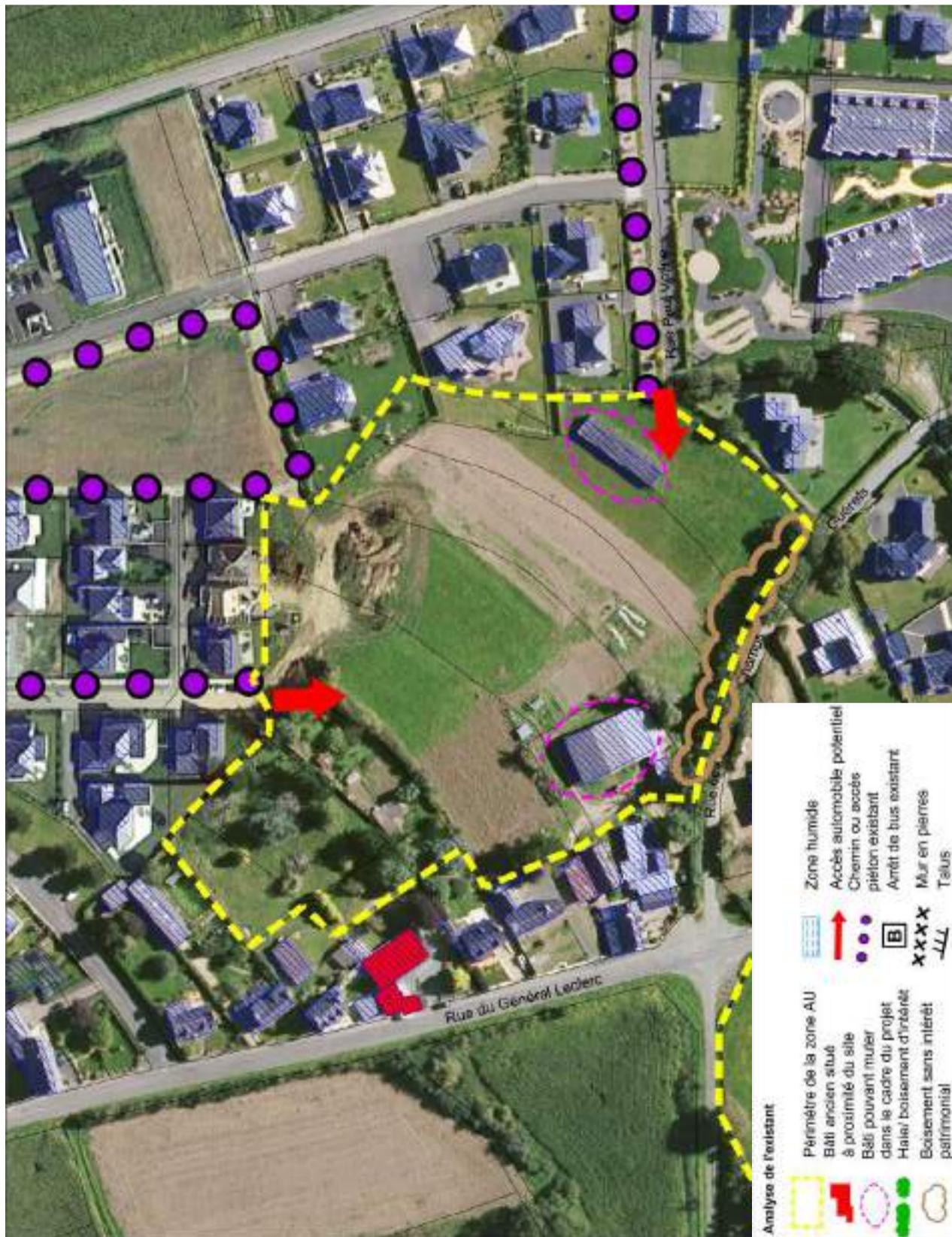


Photo 4 : mail piéton structurant à l'est



Photo 3 : voirie en attente

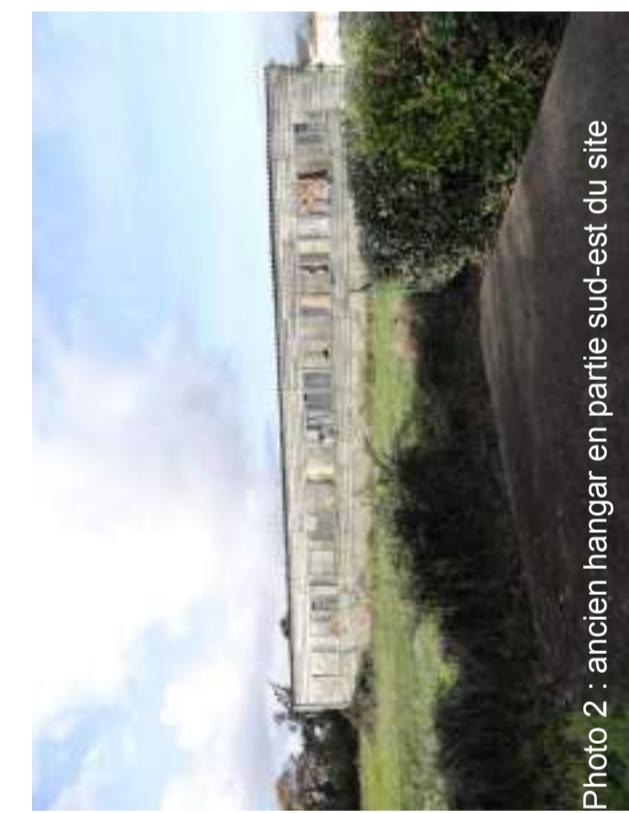


Photo 2 : ancien hangar en bordure des Champs Guérets

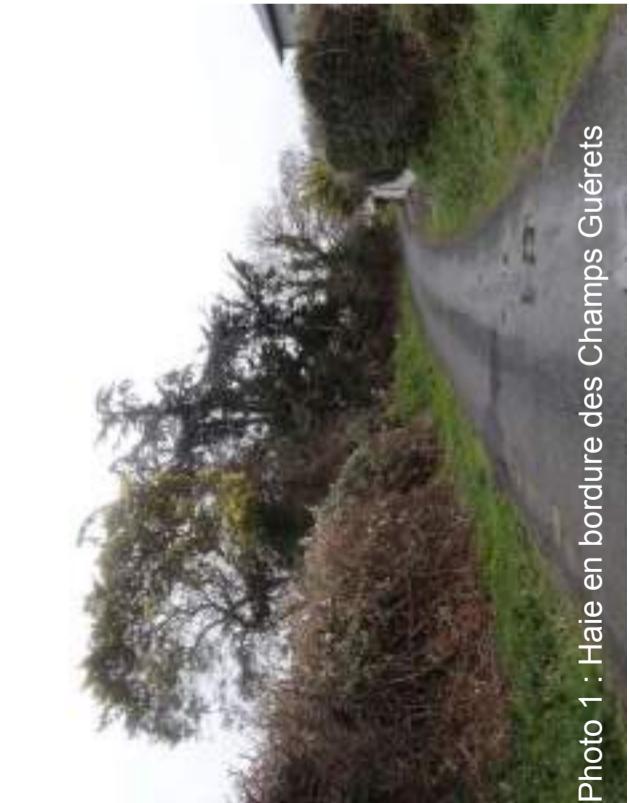
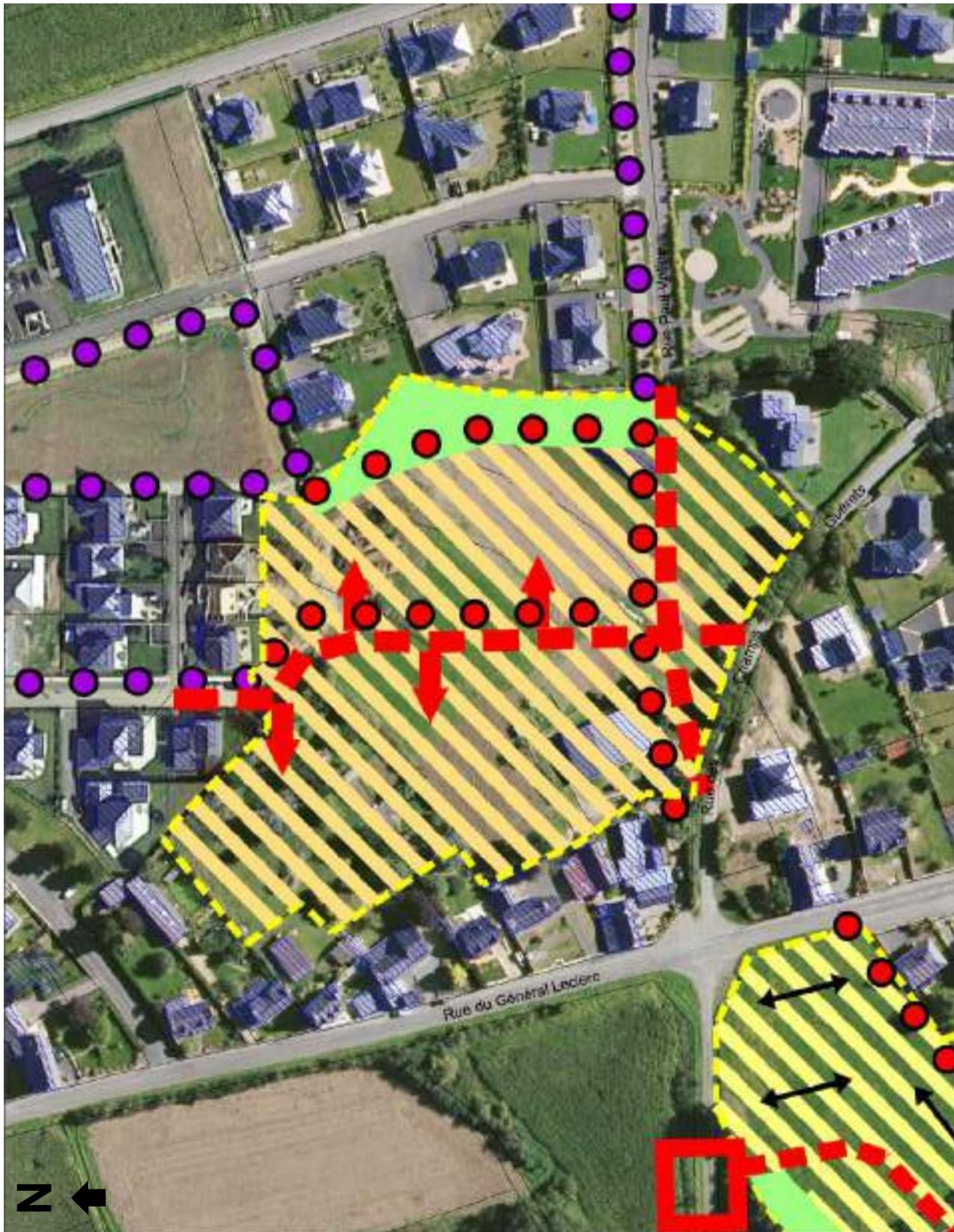


Photo 1 : Haie en bordure des Champs Guérets

## 2.2. Orientations d'aménagement et de programmation :

**Les indications graphiques portées au schéma ci-contre représentent un principe indicatif et non une règle normée.**

<b>Objectifs de mixité sociale et de production de logements</b>	<b>- nombre de logements attendus : Pas de règle (PA déposé).</b> <b>- mixité sociale : Pas de règle (PA déposé).</b>
<b>Type d'urbanisation attendue – Principales caractéristiques</b>	<p>Le permis d'aménager déposé prévoit la réalisation d'environ 30 logements, sous forme de maisons individuelles denses. Les OAP suivantes traduisent les principales orientations du plan de composition pour garantir une bonne greffe sur le tissu urbain environnant.</p> <p><b>1. Programmation urbaine :</b> La programmation urbaine ayant déjà été réalisée dans le cadre du permis d'aménager, les OAP ne définissent pas d'orientations dans ce domaine.</p> <p><b>2. Paysage et constructibilité :</b> Les constructions devront privilégier une orientation est / ouest des façades, dans le respect de l'orientation du bâti du reste du lotissement.</p> <p><b>3. Accès :</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Desserte automobile : Desserte automobile depuis le nord dans le prolongement de la voirie interne existante et depuis le sud, avec une voirie principale reliant ces deux points.</li> <li>- Accessibilité piétonne : Prolonger les trois liaisons piétonnes venant de l'est et du nord pour rejoindre la rue des Champs Guérets au sud puis le centre-ville.</li> </ul>



### ESPACE PUBLIC ET INTEGRATION DANS LE PAYSAGE

Espace vert à créer pouvant être le support de circulations douces et de dispositifs de régulation des eaux pluviales

Haie/boisement à conserver ou à créer  
xxxxx Mur en pierres à préserver dans le cadre du projet

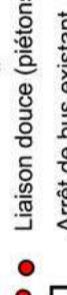
Cône de vue à valoriser

### EQUIPEMENTS LIÉS AUX DEPLACEMENTS

- Voirie existante ou à créer (tracé indicatif)
- Voie principale de desserte de l'opération
- ↔ Carrefour sur voie principale à aménager/ sécurisation de l'accès
- Liaisons douces à conforter ou à créer (tracé indicatif)

Liaison douce (piétons, cycles) existante

Liaison douce (piétons, cycles) à aménager ou à créer



### PRINCIPALES AFFECTATIONS A CONFORTER OU A CREER

Tissu urbain diversifié pouvant associer des typologies d'habitat dense (de l'habitat intermédiaire au petit collectif) à des typologies moins denses (maisons groupées et logements individuels)

Aménagement d'espace public ou d'espace commun



### LES PRINCIPES D'ORDONNEMENT

- Implantation du bâti qualifiant l'espace public ou la voirie
- Orientation privilégiée des sens de faîteage
- du volume principal



### 3. Secteur 3 : Rue des Sentes (Pordic)

#### 3.1. Diagnostic :

Contexte urbain	Dernières tranches d'une zone d'urbanisation future en dent creuse, en partie nord de l'agglomération.	Zonage au PLU	2AUh2
	Surface	0,57 ha à l'ouest, 0,34 ha à l'est	
<b>1. Contexte urbain et paysagé :</b>			
<p>Ces deux secteurs sont composés d'espaces interstitiels entre le tissu urbain ancien et un lotissement récent qui s'est urbanisé en cœur d'îlot. Ces espaces sont donc en très grande majorité composés de fonds de jardins. Le terrain ne possède d'éléments bâtis ou paysagers patrimoniaux, seulement des haies arbustives implantées en limite séparative de certains jardins. L'environnement bâti est principalement composé de lotissements pavillonnaires. Le lotissement central est composé d'une trame bâti plus dense associant des pavillons et quelques maisons groupées.</p>			
<b>2. Accessibilité :</b>			
<ul style="list-style-type: none"> <li>- Accessibilité routière : La desserte automobile des deux zones peut se réaliser depuis la voirie du nouveau lotissement (rue des Sentes) qui passe en frange des deux zones et rejoint la rude de la Petite Ville.</li> <li>- Accessibilité piétonne : pas de chemin piéton formalisé sur le site, possibilité de rejoindre le centre-ville en empruntant la voie de desserte du lotissement central.</li> <li>- Accessibilité au transport en commun : arrêt de bus (ligne 10 depuis Saint-Brieuc jusqu'à la Pointe de Pordic), situé au sud à proximité immédiate de l'entrée dans le nouveau lotissement.</li> </ul>			
<b>Eléments de diagnostic et enjeux</b>			



Photo 3 : Vue sur la partie est



Photo 2 : Vue sur la voie bordant la partie ouest

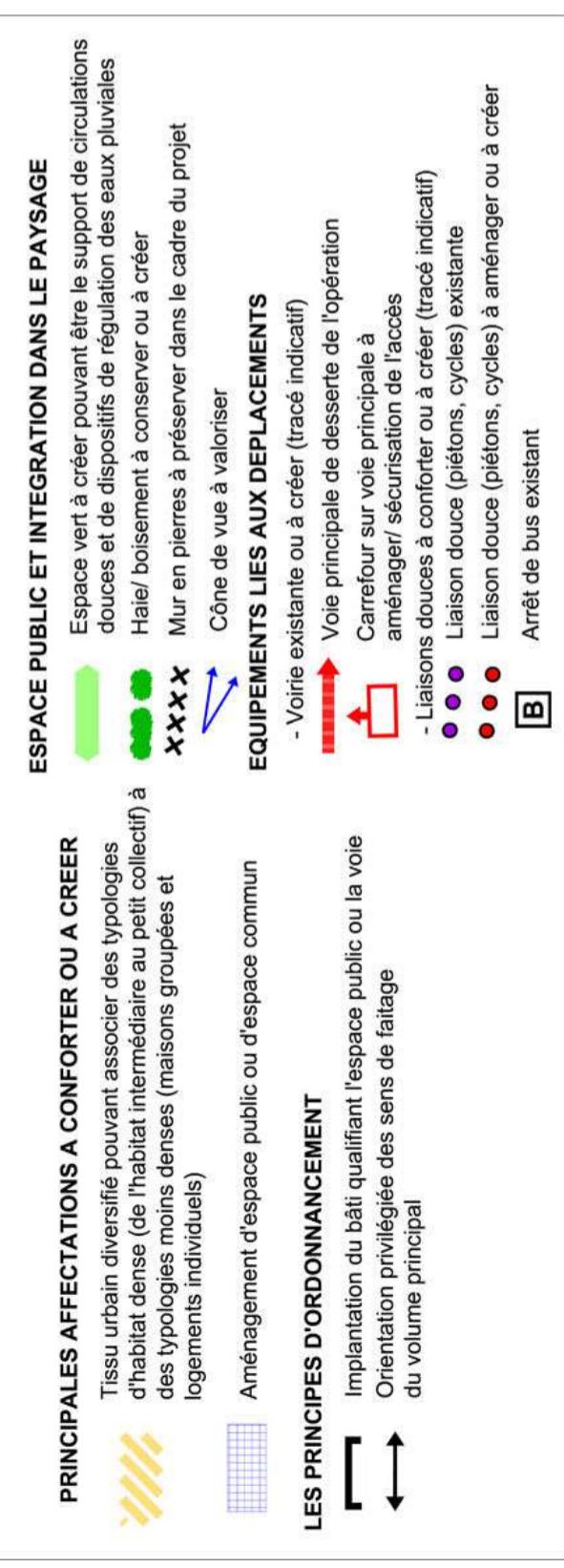


Photo 1 Jardin et parcelle non bâtie à l'ouest

### 3.2. Orientations d'aménagement et de programmation :

**Les indications graphiques portées au schéma ci-contre représentent un principe indicatif et non une règle normée.**

<b>Objectifs de mixité sociale et de production de logements</b> <ul style="list-style-type: none"> <li>- nombre de logements attendus : 11 logements à l'ouest, 7 logements à l'est (20 lgts/ha minimum)</li> <li>- mixité sociale : Production de 30 % minimum de logements locatifs aidés (3 logements minimum à l'ouest, 2 logements minimum à l'est).</li> </ul>	<p><b>1. Programmation urbaine :</b> L'opération de logements cherchera à privilégier une trame bâtie individuelle dense, dans le prolongement du lotissement récent. Cette programmation devra répondre à une densité minimale de 20 logements/ha, et prévoir la réalisation de 30% logements locatifs aidés au minimum.</p> <p><b>2. Paysage et constructibilité :</b> La partie Est offre une constructibilité sur une profondeur d'une trentaine de mètres, ce qui permet de réaliser une urbanisation en bande directement desservie depuis la nouvelle voie du lotissement. La partie ouest nécessite de réaliser une opération globale avec une desserte principale depuis le lotissement récent à l'Est. Les constructions devront privilégier une orientation est-ouest des faîtages, avec des retraits plus ou moins importants par rapport aux voiries futures pour optimiser les espaces de jardin au sud. Au nord, un traitement paysage viendra prolonger les haies bordant actuellement la lisière de l'espace aggloméré.</p> <p><b>3. Accès :</b> - Desserte automobile : Pour la partie Est, desserte directe possible depuis la voie. Pour la partie ouest, nécessite de créer une voie structurante. - Accessibilité piétonne : pas de liaison spécifique à créer, accès piéton au centre-ville en empruntant la rue du lotissement récent.</p>
---	--



## 4. Secteur 4 : Rue du Général Leclerc (Pordic)

### 4.1. Diagnostic :

Contexte urbain	Zone d'urbanisation future au sein de l'agglomération.	Zonage au PLU		1AUh1
		Surface	0,61 ha	
<b>1. Contexte urbain et paysagé :</b>	Cet espace non urbanisé se situe à proximité immédiate du cœur de l'agglomération, le long de la rue du Général Leclerc orientée nord-sud et qui est bordée par des constructions anciennes venant s'implanter pignons sur rue, composant ainsi un paysage urbain singulier (cf photo 1). Le terrain est bordé sur ses rives ouest et nord par un haut talus de 1,5 - 2 m, rendant son accès difficile. Le site est actuellement en grande partie boisée, avec des arbustes sur le talus périphérique et des arbres plus grands sur les parties planes.			



Photo 3 Vue sur la façade ouest du site

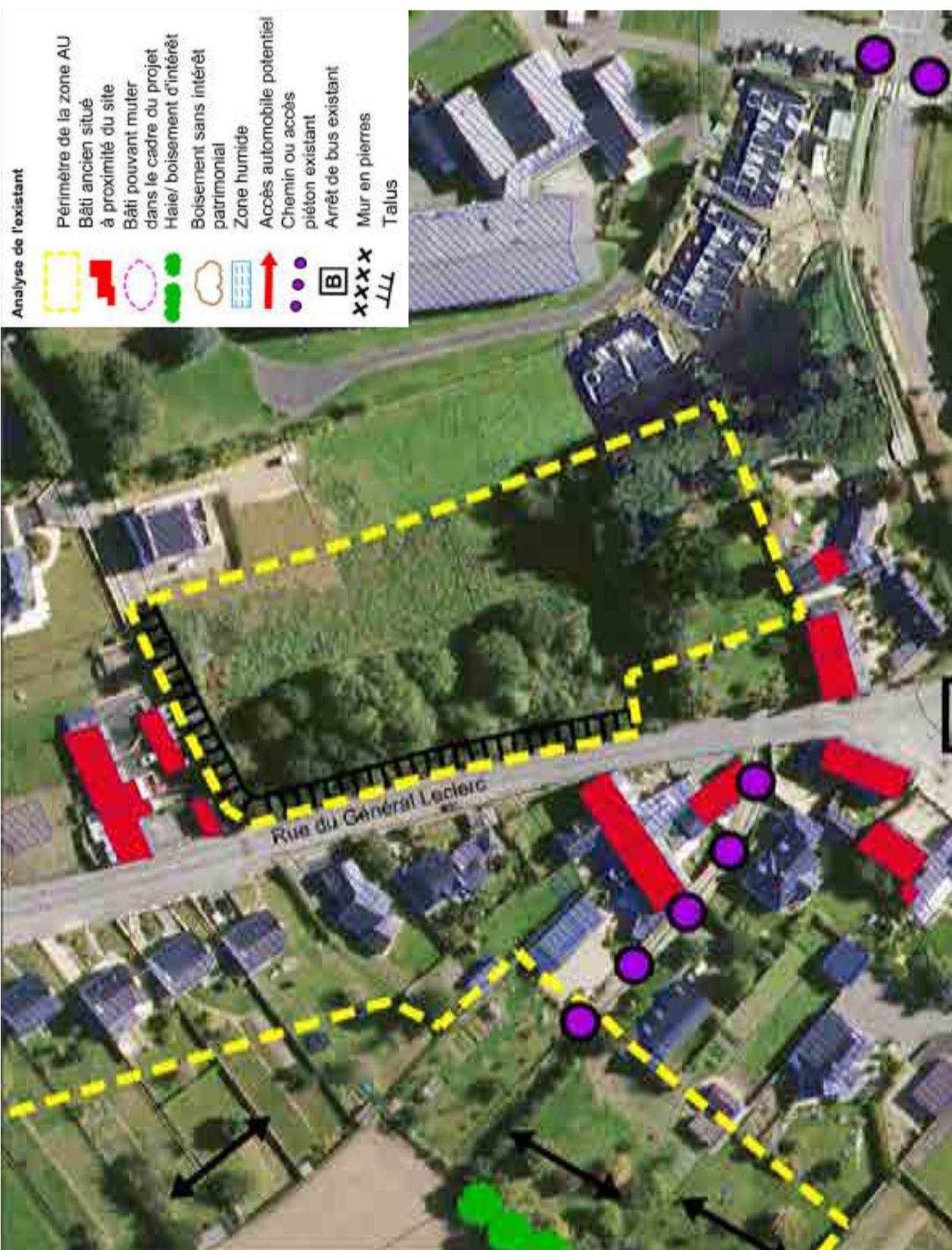


Photo 1 Vue sur la rue du Général Leclerc



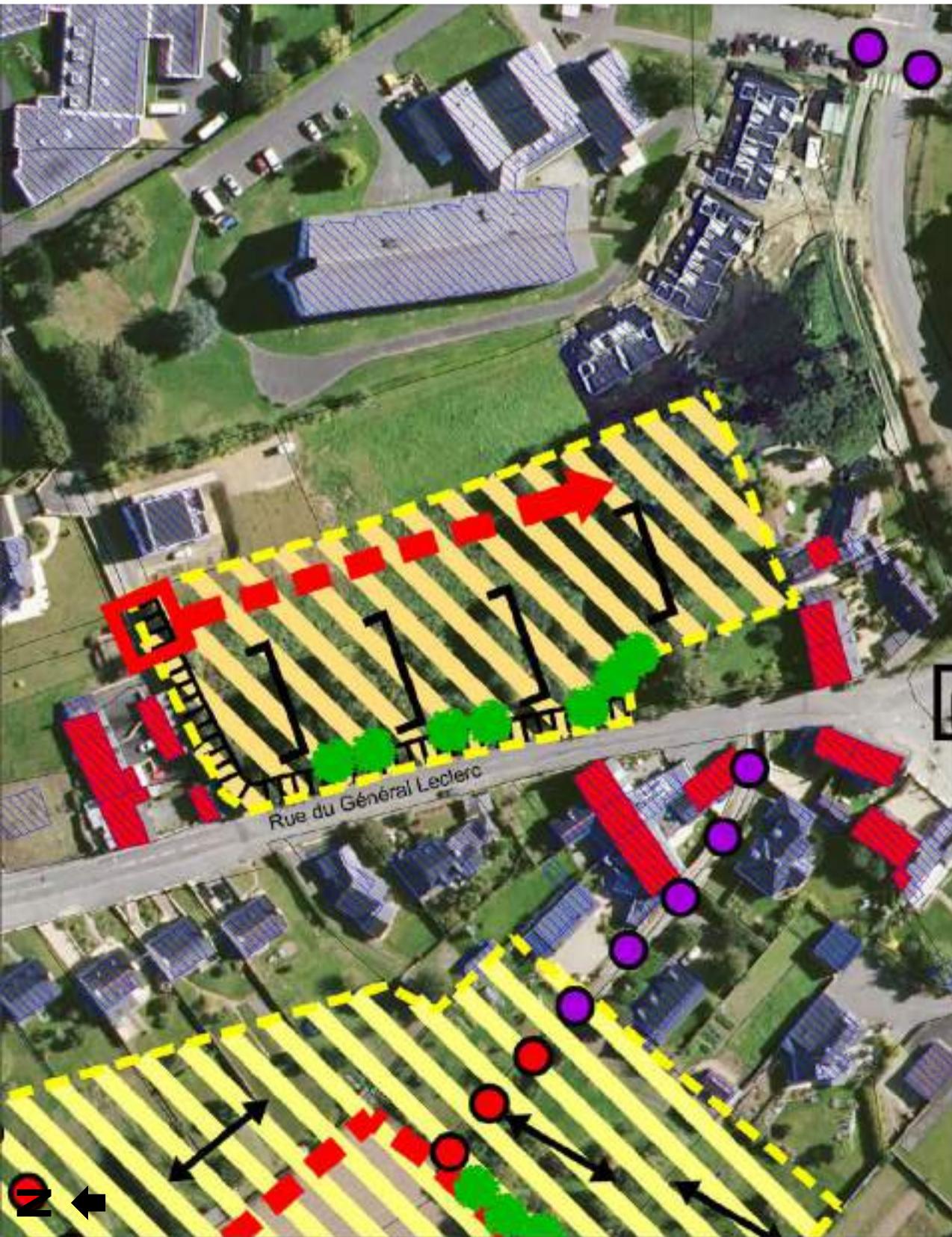
Photo 2 : Vue sur la rue en limite nord

## 4.2. Orientations d'aménagement et de programmation :

**Les indications graphiques portées au schéma ci-contre représentent un principe indicatif et non une règle normée.**

<b>Objectifs de mixité sociale et de production de logements</b>	- nombre de logements programmés: <b>15 logements (25 lgts/ha minimum)</b> - mixité sociale programmée : Production de 30 % minimum de logements locatifs aidés ( <b>5 logements sociaux minimum + report des 2 logements locatifs sociaux de l'OAP 9 vers l'OAP 4 soit 7 logements locatifs sociaux minimum</b> ).
--	--

<b>1. Programmation urbaine :</b> L'opération de logements cherchera à privilégier une trame bâtie dense associant des logements individuels mais aussi potentiellement des logements collectifs. Cette programmation devra présenter une densité minimale de 25 logements/ha et prévoir la réalisation de 30% logements locatifs aidés au minimum	<b>2. Paysage et constructibilité :</b> La logique d'urbanisation du site doit tenir compte des caractéristiques particulières de la rue du Général Leclerc. La trame urbaine future devra ainsi s'implanter en peigne le long de cette rue pour marquer l'entrée dans le cœur de ville, tout en conservant des séquences naturelles avec un traitement paysager entre les bandes bâties. Le talus existant est ainsi conservé mais l'opération est bien tournée vers le centre-ville.	<b>3. Accès :</b> - Desserte automobile : l'hypothèse proposée consiste à réaliser l'accès depuis la rue du Bois Gélin au nord qui pourra être élargie en conséquence. La nouvelle voie dessert ainsi le site et permet aussi d'accéder aux terrains bordant ce dernier à l'est. - Accessibilité piétonne : une connexion piétonne directe devra être aménagée sur la rue du Général Leclerc pour rejoindre le cœur de ville mais aussi l'arrêt de bus.
---	---	---



### ESPACE PUBLIC ET INTEGRATION DANS LE PAYSAGE

Espace vert à créer pouvant être le support de circulations douces et de dispositifs de régulation des eaux pluviales  
Haie/boisement à conserver ou à créer  
Mur en pierres à préserver dans le cadre du projet  
Cône de vue à valoriser

### EQUIPEMENTS LIES AUX DEPLACEMENTS

- Voirie existante ou à créer (tracé indicatif)
- Voie principale de desserte de l'opération
- ↔ Carrefour sur voie principale à aménager/ sécurisation de l'accès
- Liaisons douces à conforter ou à créer (tracé indicatif)
- Liaison douce (piétons, cycles) existante
- Liaison douce (piétons, cycles) à aménager ou à créer
- Arret de bus existant

### PRINCIPALES AFFECTATIONS A CONFORTER OU A CREER

Tissu urbain diversifié pouvant associer des typologies d'habitat dense (de l'habitat intermédiaire au petit collectif) à des typologies moins denses (maisons groupées et logements individuels)

Aménagement d'espace public ou d'espace commun

- ─ Implantation du bâti qualifiant l'espace public ou la voirie
- ↔ Orientation privilégiée des sens de faitage du volume principal

### LES PRINCIPES D'ORDONNEMENT

- ─ Orientation privilégiée des sens de faitage du volume principal

## 5. Secteur 5 : Rue Roger Collin (Pordic)

### 5.1. Diagnostic :

Contexte urbain	Zone d'urbanisation future au sein de l'agglomération, intégrant des parcelles déjà bâties.	Zonage au PLU	1AUh1c
	Surface	Surface	0,40 ha
<b>1. Contexte urbain et paysagé :</b>	<p>Le site est composé de parcelles urbanisées permettant une opération de renouvellement urbain. La parcelle à l'angle des deux voies est occupée par un ancien bar ayant cessé son activité (cf. photo 2), aménagé au sein d'une construction ancienne. En arrière sur cette parcelle se trouve un espace de pratique de la pétanque, doté d'un bâtiment couvert. Au nord-est, la parcelle actuellement utilisée comme espace de stationnement (cf. photo 1) se prolonge jusqu'à la rue Louis Jovet, avec une forte différence d'altimétrie générée par des murs bordant la rue (cf photo 3).</p>	<p>Le site est composé de parcelles urbanisées permettant une opération de renouvellement urbain. La parcelle à l'angle des deux voies est occupée par un ancien bar ayant cessé son activité (cf. photo 2), aménagé au sein d'une construction ancienne. En arrière sur cette parcelle se trouve un espace de pratique de la pétanque, doté d'un bâtiment couvert. Au nord-est, la parcelle actuellement utilisée comme espace de stationnement (cf. photo 1) se prolonge jusqu'à la rue Louis Jovet, avec une forte différence d'altimétrie générée par des murs bordant la rue (cf photo 3).</p>	<p>Le site est composé de parcelles urbanisées permettant une opération de renouvellement urbain. La parcelle à l'angle des deux voies est occupée par un ancien bar ayant cessé son activité (cf. photo 2), aménagé au sein d'une construction ancienne. En arrière sur cette parcelle se trouve un espace de pratique de la pétanque, doté d'un bâtiment couvert. Au nord-est, la parcelle actuellement utilisée comme espace de stationnement (cf. photo 1) se prolonge jusqu'à la rue Louis Jovet, avec une forte différence d'altimétrie générée par des murs bordant la rue (cf photo 3).</p>

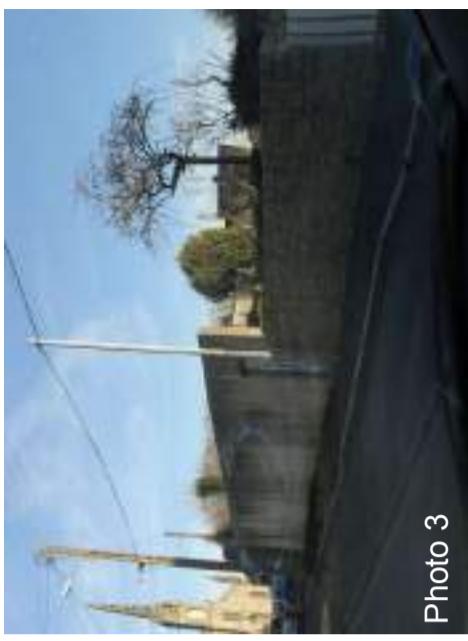


Photo 3

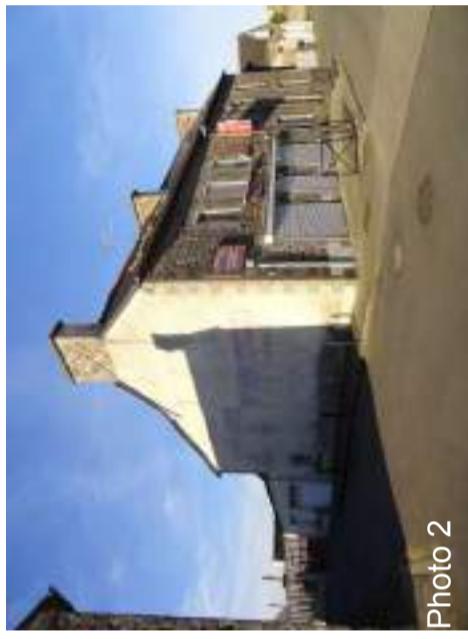


Photo 2

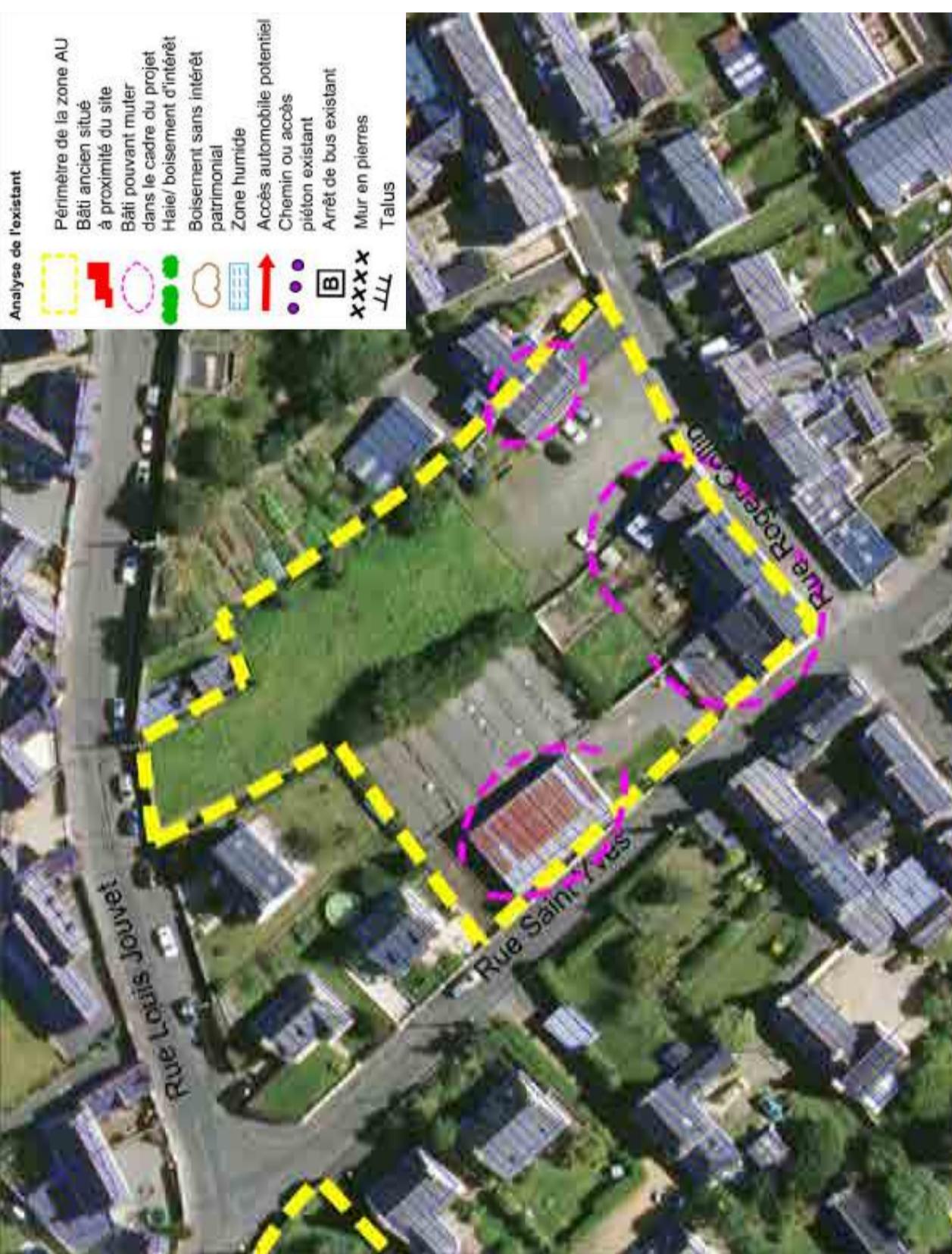
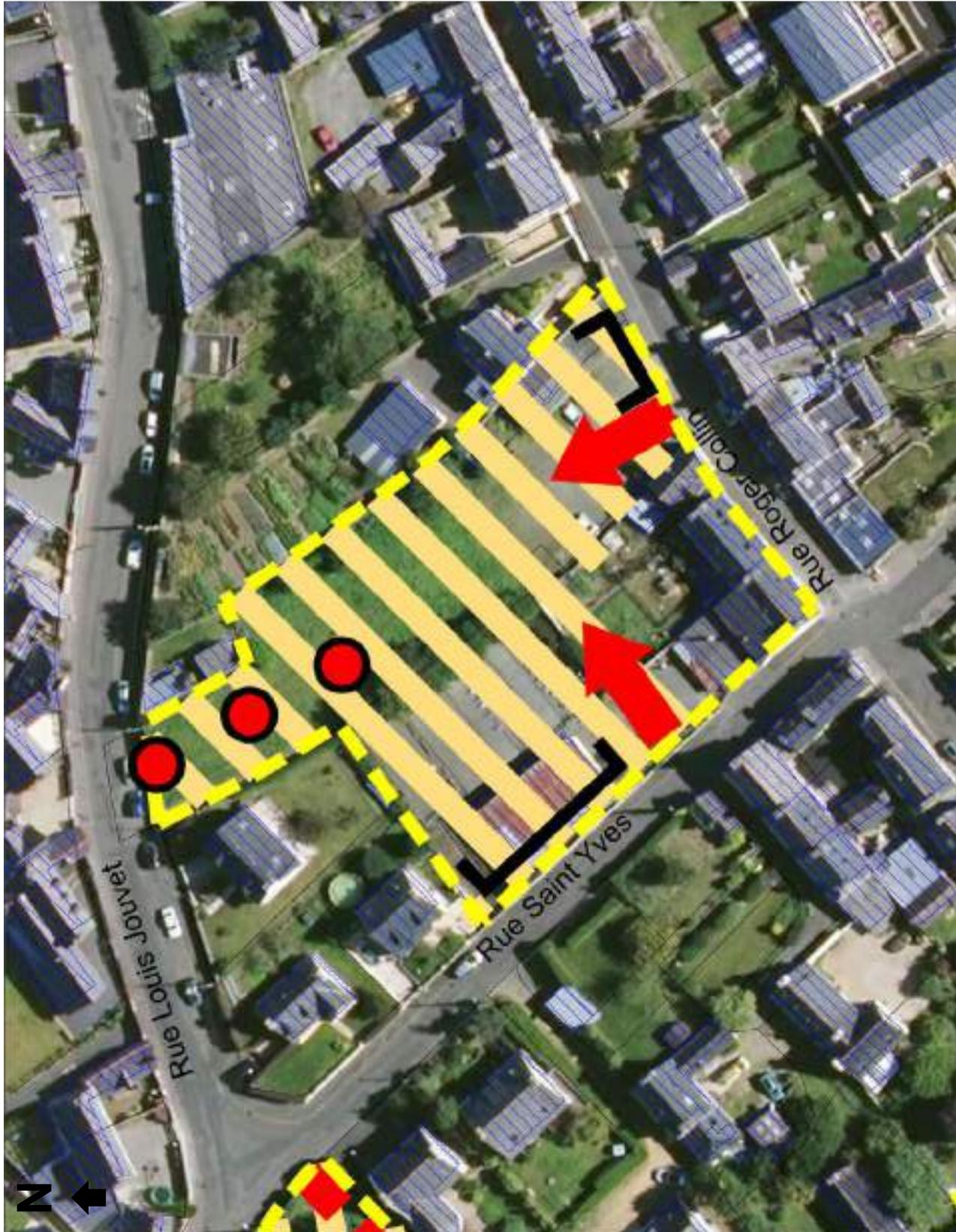


Photo 1 Vue sur la partie est du site

## 5.2. Orientations d'aménagement et de programmation :

**Les indications graphiques portées au schéma ci-contre représentent un principe indicatif et non une règle normée.**

<b>Objectifs de mixité sociale et de production de logements</b>	<b>- nombre de logements programmés: 10 logements (30 lgs/ha minimum)</b> <b>- mixité sociale programmée : Production de 30 % minimum de logements locatifs aidés (3 logements sociaux minimum).</b>
<b>Type d'urbanisation attendue – Principales caractéristiques</b>	<p><b>1. Programmation urbaine :</b> L'opération de logements cherchera à privilégier une trame bâtie dense associant des logements individuels denses et des logements collectifs. Cette programmation devra présenter une densité minimale de 30 logements/ha et prévoir la réalisation de 30% logements locatifs aidés au minimum. La densité est calculée sur la base du périmètre constructible (0,34 ha), en retirant le périmètre des parcelles bâties, notamment celle de l'ancien bar (bâtiment éventuellement conservé).</p> <p><b>2. Paysage et constructibilité :</b> La localisation en cœur de ville justifie de s'adapter à cet tissu urbain environnant en proposant un urbanisme dense, venant composer des fronts de rue sur les voies bordant le site et-préservant un caractère architectural en harmonie avec le bâti environnant. L'intérieur de l'ilot peut s'organiser autour de cours privatives.</p> <p><b>3. Accès :</b>            - Desserte automobile : les opérations de logements peuvent être directement desservies depuis les rues Saint-Yves et Roger Collin, tout en conservant une accessibilité pour les logements éventuellement situés en arrière, en cœur d'ilot.            Un accès au nord pourra potentiellement être réalisé après une étude plus spécifique des modalités de réalisation de cet accès.            - Accessibilité piétonne : Assurer une accessibilité douce vers le nord rue Louis Jouvet         </p>



### ESPACE PUBLIC ET INTEGRATION DANS LE PAYSAGE

Espace vert à créer pouvant être le support de circulations douces et de dispositifs de régulation des eaux pluviales  
 Haie/boisement à conserver ou à créer  
 Mur en pierres à préserver dans le cadre du projet  
 Cône de vue à valoriser

### EQUIPEMENTS LIÉS AUX DEPLACEMENTS

- Voirie existante ou à créer (tracé indicatif)
- Voie principale de desserte de l'opération
- ↔ Carrefour sur voie principale à aménager/ sécurisation de l'accès
- Liaisons douces à conforter ou à créer (tracé indicatif)
- Liaison douce (piétons, cycles) existante
- Liaison douce (piétons, cycles) à aménager ou à créer
- Arret de bus existant

### PRINCIPALES AFFECTATIONS A CONFORTER OU A CREER

Tissu urbain diversifié pouvant associer des typologies d'habitat dense (de l'habitat intermédiaire au petit collectif) à des typologies moins denses (maisons groupées et logements individuels)

Aménagement d'espace public ou d'espace commun

### LES PRINCIPES D'ORDONNEMENT

- Implantation du bâti qualifiant l'espace public ou la voirie
- Orientation privilégiée des sens de faitage du volume principal
- ↔

## 6. Secteur 6 : Rue Roger Collin / Rue Saint Yves (Pordic)

### 6.1. Diagnostic :

Contexte urbain	Zone d'urbanisation future en périphérie de l'agglomération, en rive de la RD 786.	Zonage au PLU	2AUH
	Surface		0,62 ha
<b>1. Contexte urbain et paysagé :</b>	Ce site est composé des jardins de plusieurs propriétés localisées à proximité de la RD 786. L'identification en zone 2AUH a pour objectif de permettre un aménagement cohérent de cet espace contraint en terme d'accèsibilité, dans un logique de densification urbaine de la ville. Ces jardins sont en partie occupés par une trame boisée assez dense qui participe au paysage boisé perceptible depuis la RD 786 (cf vue A). Au premier plan, le garage automobile constitue l'un des rares espaces urbanisés de ce secteur visibles depuis la départementale .		
<b>2. Accessibilité :</b>	- Accessibilité routière : Desserte automobile contrainte, site potentiellement accessible au travers de deux parcelles privées bordant les rues Roger Collin et Saint Yves (photo 1). - Accessibilité piétonne : Il n'existe pas de cheminement piétons sur le site ni sur sa proche périphérie. - Accessibilité au transport en commun : arrêt de bus « Pordic-centre » (ligne 10 depuis Saint-Brieuc jusqu'à la Pointe de Pordic), situé à 300 m à l'est, rue de Saint-Brieuc à proximité de la mairie.		



Photo 1



Vue A



Vue B

## 6.2. Orientations d'aménagement et de programmation :

**Les indications graphiques portées au schéma ci-contre représentent un principe indicatif et non une règle normée.**

<b>Objectifs de mixité sociale et de production de logements</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- nombre de logements programmés: <b>25 logements (25 lgts/ha minimum)</b></li> <li>- mixité sociale programmée : <b>Production de 30 % minimum de logements locatifs aidés (4 logements sociaux minimum).</b></li> </ul>
<b>Type d'urbanisation attendue – Principales caractéristiques</b>	<p><b>1. Programmation urbaine :</b> L'opération de logements cherchera à privilégier une trame bâtie dense de logements individuels. Cette programmation devra présenter une densité minimale de 25 logements/ha et prévoir la réalisation de 30% logements locatifs aidés au minimum. La densité est calculée sur la base du périmètre constructible (0,55 ha), en retirant le secteur sud concerné par la création d'un espace paysagé en bordure de la RD 786.</p> <p><b>2. Paysage et constructibilité :</b> - structurer le bâti le long de la voie centrale, reprenant les caractéristiques d'une venelle urbaine (voie étroite, bâti proche des voies). - traiter la frange sud-ouest le long de la RD 786 par un écran boisé masquant le projet et préservant l'intimité des jardins des futures habitations.</p> <p><b>3. Accès :</b> - Desserte automobile : Création d'une voie de desserte interne , permettant de connecter les rues Saint Yves et Roger Collin. - Accessibilité piétonne : assurer une connexion piétonne de l'opération vers le centre-bourg en empruntant les futurs accès automobiles au site.</p>



### ESPACE PUBLIC ET INTEGRATION DANS LE PAYSAGE

Espace vert à créer pouvant être le support de circulations douces et de dispositifs de régulation des eaux pluviales

Haie/boisement à conserver ou à créer

Mur en pierres à préserver dans le cadre du projet

Cône de vue à valoriser

### EQUIPEMENTS LIES AUX DEPLACEMENTS

- Voirie existante ou à créer (tracé indicatif)

→ Voie principale de desserte de l'opération  
↓ Carrefour sur voie principale à aménager/ sécurisation de l'accès

- Liaisons douces à conforter ou à créer (tracé indicatif)  
○ Liaison douce (piétons, cycles) existante  
● Liaison douce (piétons, cycles) à aménager ou à créer

■ Arret de bus existant  
B

### PRINCIPALES AFFECTATIONS A CONFORTER OU A CREER

Tissu urbain diversifié pouvant associer des typologies d'habitat dense (de l'habitat intermédiaire au petit collectif) à des typologies moins denses (maisons groupées et logements individuels)

Aménagement d'espace public ou d'espace commun



### LES PRINCIPES D'ORDONNEMENT

Implantation du bâti qualifiant l'espace public ou la voirie  
Orientation privilégiée des sens de faitage  
du volume principal



## 7. Secteur 7 : Rue des Ecoles (Pordic)

### 7.1. Diagnostic :

Contexte urbain	Zone d'urbanisation future au cœur de l'agglomération, au sein des jardins de vastes propriétés.	Zonage au PLU	2AUh
	Surface		0,60 ha
<b>1. Contexte urbain et paysagé :</b>			
<p>Ce secteur d'enjeu de 5000 m<sup>2</sup> localisé au cœur de l'agglomération est à cheval sur deux propriétés dont l'une est entourée d'un haut mur de pierres. L'exploitation du cadastre napoléonien de 1847 indique que ces parcelles constituaient la limite du bourg ancien, et révèle la présence de hauts murs de clôtures sur une majorité des limites parcellaires. Le plan ci-contre reporte la localisation de ces murs encore bien conservés. Plusieurs arbres des deux jardins sont visibles depuis l'espace public en périphérie.</p> 			
<b>2. Accessibilité :</b>			
<ul style="list-style-type: none"> <li>- Accessibilité routière : le site est relativement enclavé par les murs de pierres, un passage est toutefois existant à proximité de l'école (cf photo 4).</li> <li>- Accessibilité piétonne : Il n'existe pas de cheminements piétons dans le site ni sur sa proche périphérie, mais un enjeu de connexion avec l'école voisine.</li> <li>- Accessibilité au transport en commun : arrêt de bus « Pordic-centre » (ligne 10 depuis Saint-Brieuc jusqu'à la Pointe de Pordic), situé à 150 m à l'ouest, rue de Saint-Brieuc à proximité de la mairie.</li> </ul>			



Photo 4



Photo 3

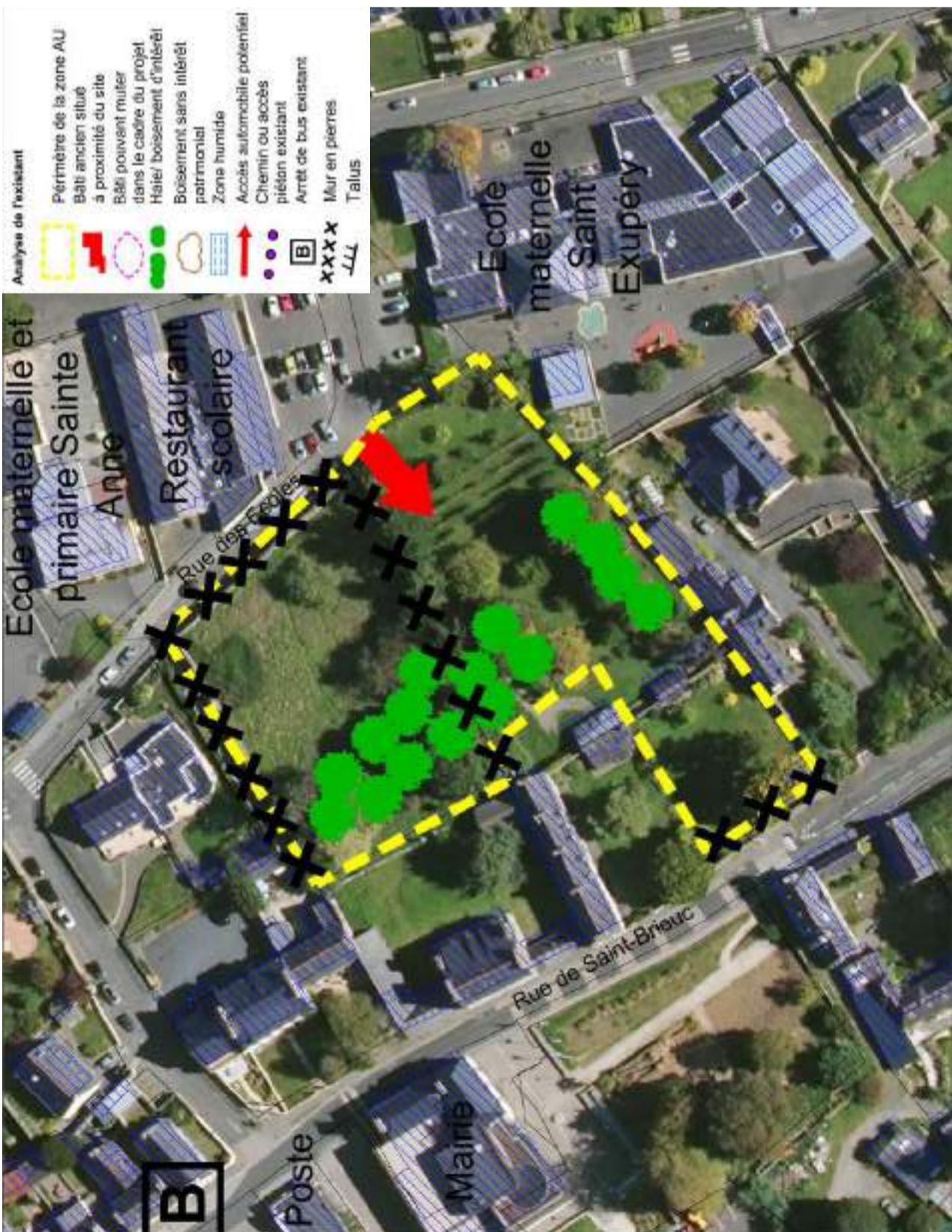


Photo 1: Façade bâtie le long de la rue de Saint-Brieuc

## 7.2. Orientations d'aménagement et de programmation :

**Les indications graphiques portées au schéma ci-contre représentent un principe indicatif et non une règle normée.**

<b>Objectifs de mixité sociale et de production de logements</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- nombre de logements programmés: <b>15 logements (30 lgs/ha minimum)</b></li> <li>- mixité sociale programmée : <b>Production de 30 % minimum de logements locatifs aidés (5 logements sociaux minimum).</b></li> </ul>
<b>Type d'urbanisation attendue – Principales caractéristiques</b>	<p><b>1. Programmation urbaine :</b> L'opération de logements cherchera à privilégier une trame bâtie dense privilégiant les opérations d'habitat collectif ou semi-collectif. Cette programmation devra présenter une densité minimale de 30 logements/ha et prévoir la réalisation de 30% logements locatifs aidés au minimum. La densité est calculée sur la base du périmètre constructible (0,51 ha), en retirant le secteur concerné par la réalisation d'un espace public ou d'un équipement (0,08 ha).</p> <p><b>2. Paysage et constructibilité :</b> - définition d'une polarité pour équipement et espace public , compte tenu de la proximité de l'espace scolaire et du déficit de stationnement. - préservation du patrimoine (arbres au centre du parc, mur d'enceinte).</p> <p><b>3. Accès :</b> - Desserte automobile : Desserte depuis la rue des Ecoles à partir de l'espace public aménagé au sud, ce qui permet de préserver le mur de pierres entourant la parcelle nord. L'hypothèse d'un accès automobile pour l'ilot bâti depuis la rue de Saint-Brieuc sur la partie sud sera aussi étudiée, en se connectant au niveau du garage déjà existant pour préserver le mur d'enceinte. - Accessibilité piétonne : création d'une liaison douce traversant l'ilot et rejoignant la rue de Saint-Brieuc, face au parc de la mairie. L'hypothèse inscrite sur le plan propose de traverser le front bâti bordant la rue de Saint-Brieuc. L'emplacement de cette liaison sera précisé dans le cadre du futur projet opérationnel.</p>



### ESPACE PUBLIC ET INTEGRATION DANS LE PAYSAGE

Espace vert à créer pouvant être le support de circulations douces et de dispositifs de régulation des eaux pluviales  
Haie/boisement à conserver ou à créer  
Mur en pierres à préserver dans le cadre du projet  
Cône de vue à valoriser

### EQUIPEMENTS LIES AUX DEPLACEMENTS

- Voirie existante ou à créer (tracé indicatif)
- Voie principale de desserte de l'opération
- ↔ Carrefour sur voie principale à aménager/ sécurisation de l'accès
- Liaisons douces à conforter ou à créer (tracé indicatif)
- Liaison douce (piétons, cycles) existante
- Liaison douce (piétons, cycles) à aménager ou à créer
- Arret de bus existant

### PRINCIPALES AFFECTATIONS A CONFORTER OU A CREER

Tissu urbain diversifié pouvant associer des typologies d'habitat dense (de l'habitat intermédiaire au petit collectif) à des typologies moins denses (maisons groupées et logements individuels)

Aménagement d'espace public ou d'espace commun

### LES PRINCIPES D'ORDONNEMENT

- Implantation du bâti qualifiant l'espace public ou la voirie
- Orientation privilégiée des sens de faitage du volume principal

## 8. Secteur 8 : Lotissement du Clos Pasteur (Pordic)

**Préambule :** Ce secteur a fait l'objet d'un dépôt de permis d'aménager. L'objectif des OAP est donc de retranscrire les grandes orientations urbaines de ce projet et de garantir leur application dans le temps, en lien avec les enjeux de connexion au tissu urbain environnant.

### 8.1. Diagnostic :

Contexte urbain	Zone d'urbanisation future en périphérie de l'aire agglomérée	Zonage au PLU Surface	1AUh2 6,16 ha
<b>1. Contexte urbain et paysagé :</b>			
<p>Le site se situe sur la façade ouest de l'agglomération Pordicaise, à l'ouest de la RD 786. Il est constitué d'un vaste espace agricole entouré sur ses faces nord, est et sud par des extensions de l'agglomération qui se sont progressivement développées le long des axes routiers existants.</p> <p>Le site d'étude est entouré par un tissu urbain majoritairement composé de maisons pavillonnaires, implantées sur des parcelles de formes et de taille variables.</p>			

### Eléments de diagnostic et enjeux

#### 2. Accessibilité :

Le site ne possède d'éléments naturels patrimoniaux. Sur ces anciennes parcelles agricoles sans végétation arborée remarquable, seul des peupliers et des conifères sont présents en périphérie du site (photos 2 et 3). Une zone humide de 1000 m<sup>2</sup> a été identifiée sur le secteur occupé par les peupliers.

- Accessibilité routière : Desserte automobile possible depuis tout le linéaire de la façade Est (rue Pasteur).

- Accessibilité piétonne : Présence d'un chemin rural et d'un accès possible en rive nord du site, menant à la rue de la Toise (photo 5).

- Accessibilité au transport en commun : arrêt de bus « Pordic-centre » (ligne 10 depuis Saint-Brieuc jusqu'à la Pointe de Pordic), situé à 500 m à l'est, rue de Saint-Brieuc à proximité de la mairie.



Photo 1 : Vue sur le site depuis l'ouest



Analyse de l'existant

- Périmètre de la zone AU
- Bâti ancien situé à proximité du site
- Bâti pouvant muter dans le cadre du projet
- Haie/boisement d'intérêt patrimonial
- Boisement sans intérêt patrimonial
- Zone humide
- Accès automobile potentiel
- Chemin ou accès piéton existant
- Arrêt de bus existant
- Mur en pierres
- Talus



Photo 4 : Passage sous-terrain sous la RD 786, menant au centre-ville



Photo 5 : Point d'accès piéton depuis la rue de la Toise au nord.



Photo 2 : Vue sur le site depuis la rue Pasteur



Photo 3 : Haie de conifères le long de la rue Pasteur

## 8.2. Orientations d'aménagement et de programmation :

**Les indications graphiques portées au schéma ci-contre représentent un principe indicatif et non une règle normée.**

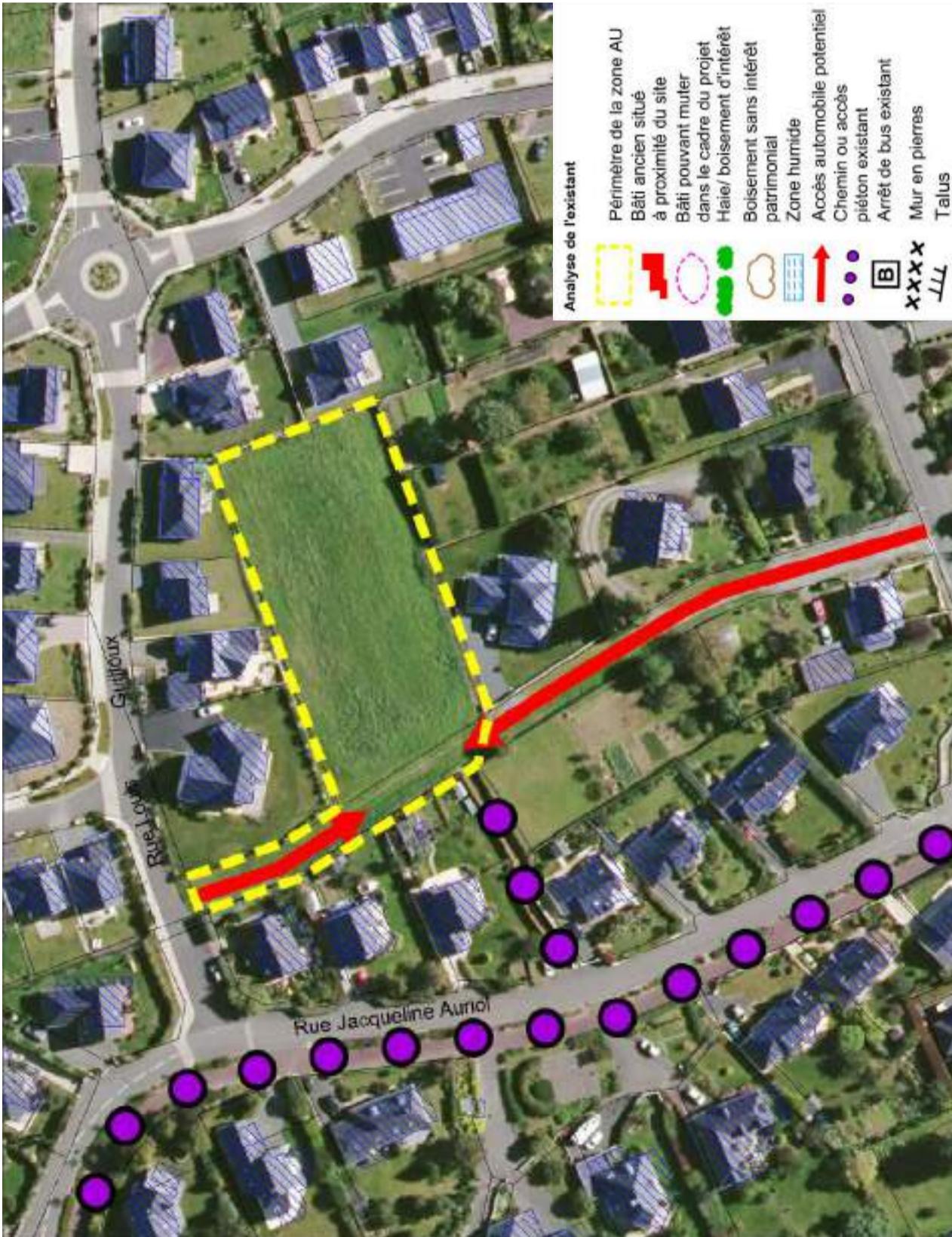
<b>Objectifs de mixité sociale et de production de logements</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- nombre de logements programmés: <b>151 logements (25 lgs/ha minimum)</b></li> <li>- mixité sociale programmée : Production de <b>30 % minimum de logements locatifs aidés (8 logements sociaux minimum).</b></li> </ul>
	<p><b>1. Programmation urbaine :</b> L'opération de logements cherchera à proposer une diversité des formes d'habitat (allant du lot libre dense au logement groupé voir au petit collectif). Cette programmation devra présenter une densité minimale de 25 logements/ha et prévoir la réalisation de 30% logements locatifs aidés au minimum. La densité est calculée sur la base du périmètre constructible (6,06 ha), en retirant le secteur concerné par la présence d'une zone humide (0,1 ha).</p> <p><b>2. Paysage et constructibilité :</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- réaliser des secteurs de plus grande densité en partie est du site, tournés vers le centre-ville. Ces espaces doivent permettre de garantir une densité urbaine élevée tout en formalisant un lien urbain fort en direction du cœur de ville, et en structurant l'entrée dans l'opération mais aussi les rives de la rue Pasteur.</li> <li>- privilégier une orientation sud-sud-est pour les façades des nouvelles constructions, dans le respect du bâti environnant. L'opération d'aménagement intégrera le facteur climatique dans le plan masse en prenant soin de bien orienter les bâtiments (majorité des bâtiments orientés sud pour l'ensoleillement, prise en compte des vents dominants, ..) et en étant vigilant aux ombres portées. Un retrait plus important des constructions implantées au nord des voies est donc pertinent dans cet objectif.</li> </ul> <p><b>Type d'urbanisation attendue – Principales caractéristiques</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- maintien et composition d'un écran végétal en lisrière ouest de l'opération pour composer une façade paysagère qualitative tournée vers l'espace rural.</li> <li>- aménager un espace de régulation des eaux pluviales à l'extrémité nord du site, se prolongeant par une coulée verte pénétrant à l'intérieur de l'opération. Cette coulée verte peut être le support d'une liaison douce provenant de la rue de la Toise.</li> </ul> <p><b>3. Accès :</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Desserte automobile depuis la façade Est le long de la rue Pasteur, avec l'aménagement de carrefours sécurisés évitant la réalisation de sorties directes des parcelles bâties sur cette voie. La desserte interne de l'opération doit privilégier des sens de voirie est-ouest pour une orientation optimisée des logements. La trame viaire doit intégrer des piégeages permettant d'éventuellement prolonger la trame urbaine vers l'ouest.</li> <li>- Prolonger les deux cheminement piétons venant de la rue de la Toise au nord et réaliser une liaison piétonne structurante est-ouest dans le prolongement de la rue de la Poste. Cette liaison douce à vocation à relier les deux agglomérations de Pordic et Tremeloir.</li> </ul>



## 9. Secteur 9 : Impasse Pierre Loti / rue Louis Guilloux (Pordic)

### 9.1. Diagnostic :

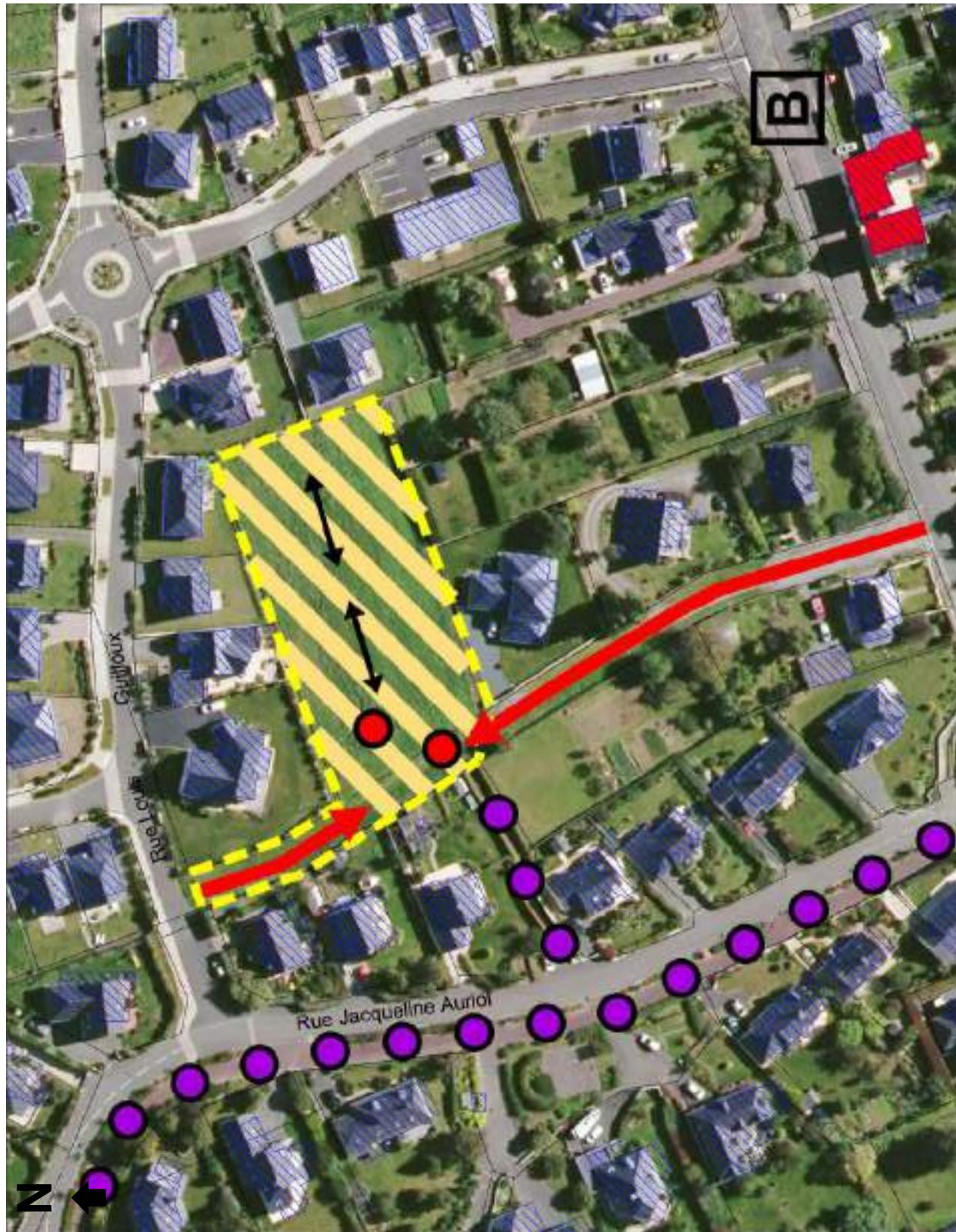
Contexte urbain	Zone d'urbanisation future en dent creuse au sein de l'agglomération.	Zonage au PLU		1AUh2
		Surface	0,31 ha	
<p><b>1. Contexte urbain et paysagé :</b></p> <p>Cette parcelle est située au cœur d'un vaste quartier pavillonnaire. Elle a été conservée en espace non urbanisé alors que les parcelles voisines ont été construites, par des opérations de lotissements ou bien par de simples divisions foncières (présence de parcelles en drapeau au sud du site).</p> <p>Le terrain ne possède aucun élément végétal.</p> <p><b>2. Accessibilité :</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Accessibilité routière : Desserte automobile possible depuis un chemin venant du sud et rejoignant la rue Louis Guilloux au nord. Cette voie de 7,50 mètres de large est suffisamment dimensionnée pour permettre la desserte de l'opération.</li> <li>- Accessibilité piétonne : en rive ouest du site, une liaison piétonne traverse le front bâti et permet de rejoindre le mail piéton bordant la rue Jacqueline Auriol et rejoignant la rue Pierre Loti puis le centre-ville (photo 2).</li> <li>- Accessibilité au transport en commun : arrêt de bus «Coteaux de l'Etang» (ligne 10 depuis Saint-Brieuc jusqu'à la Pointe de Pordic), situé à 200 m au sud rue Pierre Loti.</li> </ul> <p><b>Eléments de diagnostic et enjeux</b></p>				



## 9.2. Orientations d'aménagement et de programmation :

**Les indications graphiques portées au schéma ci-contre représentent un principe indicatif et non une règle normée.**

<b>Objectifs de mixité sociale et de production de logements</b> <ul style="list-style-type: none"> <li>- nombre de logements attendus : <b>6 logements minimum (20 lgts/ha minimum)</b></li> <li>- mixité sociale : Production de <b>30 % minimum de logements locatifs aidés (2+logements locatifs sociaux minimum report des 2 logements locatifs sociaux sur l'OAP 4).</b></li> </ul>	<b>1. Programmation urbaine :</b> L'opération de logements cherchera à privilégier une trame bâtie individuelle dense. Cette programmation devra répondre à une densité minimale de 20 logements/ha, et prévoir la réalisation de 30% logements locatifs aidés au minimum. La densité est calculée sur la base du secteur constructible central (0,29 ha), en ne tenant pas compte de la bande d'accès depuis la rue Louis Guilloux.	<b>2. Paysage et constructibilité :</b> <ul style="list-style-type: none"> <li>- les constructions devront privilégier une orientation est-ouest des faiences, dans le respect de l'orientation du bâti récent voisin.</li> </ul>	<b>Type d'urbanisation attendue – Principales caractéristiques</b>  <b>3. Accès :</b> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Desserte automobile : Desserte automobile possible depuis les deux accès au nord et au sud, la largeur de ce chemin (7,50 mètres) permettant de réaliser des accès à double sens. L'aménagement devra toutefois éviter le passage d'une circulation de transit en cas de desserte au nord et au sud (création d'un sens unique au nord).</li> <li>- Accessibilité piétonne : La connexion piétonne provenant de la rue Jacqueline Auriol doit se prolonger pour desservir l'ensemble des futures constructions de l'opération. Le chemin d'accès provenant du sud peut aussi être le support d'une liaison douce partagée avec la circulation automobile pour rejoindre l'arrêt de bus.</li> </ul>
---	---	--	---



### ESPACE PUBLIC ET INTEGRATION DANS LE PAYSAGE

Espace vert à créer pouvant être le support de circulations douces et de dispositifs de régulation des eaux pluviales

Haie/boisement à conserver ou à créer  
xxxxx Mur en pierres à préserver dans le cadre du projet

Cône de vue à valoriser

### EQUIPEMENTS LIES AUX DEPLACEMENTS

Voirie existante ou à créer (tracé indicatif)

Voie principale de desserte de l'opération

Carrefour sur voirie principale à aménager/ sécurisation de l'accès

Liaisons douces à conforter ou à créer (tracé indicatif)

Liaison douce (piétons, cycles) existante

Liaison douce (piétons, cycles) à aménager ou à créer

B Arrêt de bus existant

### PRINCIPALES AFFECTATIONS A CONFORTER OU A CREER

Tissu urbain diversifié pouvant associer des typologies d'habitat dense (de l'habitat intermédiaire au petit collectif) à des typologies moins denses (maisons groupées et logements individuels)

Aménagement d'espace public ou d'espace commun



Implantation du bâti qualifiant l'espace public ou la voirie

Orientation privilégiée des sens de faïteage du volume principal

Orientation privilégiée des sens de faïteage

du volume principal

## 10. Secteur 10 : Rue de la Ville-Auvray (Pordic)

### 10.1. Diagnostic :

Contexte urbain	Zone d'urbanisation future en dent creuse au sein de l'agglomération.	Zonage au PLU	2AUH
	Surface	1,11 ha	
<b>1. Contexte urbain et paysagé :</b>			
<p>Ce secteur se situe à l'interface entre un secteur d'habitat pavillonnaire et la zone d'activités de la Ville-Auvray. Il est composé d'une parcelle non bâtie initialement conservée comme espace tampon entre la zone d'habitat et la zone d'activité, mais aussi d'un vaste jardin appartenant à une grande propriété au sud. La zone 2AUH intègre aussi une parcelle non bâtie permettant d'accéder à la rue de la Ville-Auvray au nord. Enfin l'entreprise « Atouts plastici » borde le site à l'est (photo 1).</p> <p>Le terrain possède une trame végétale succincte, limitée à une haie intéressante bordant le site de l'entreprise voisine (cf photo 1).</p>			
<b>Eléments de diagnostic et enjeux</b>			
<p><b>2. Accessibilité :</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Accessibilité routière : La desserte actuelle de la parcelle est assurée par un chemin se connectant à la rue de la Ville-Auvray, et desservant les deux habitations situées à l'extrême sud de la parcelle (cf photo 2). Cette voie de 6 mètres de large semble insuffisamment dimensionnée pour permettre la desserte de l'opération. L'intégration d'une parcelle libre au nord permet de réaliser un deuxième accès, plus adapté aux besoins de l'opération.</li> <li>- Accessibilité piétonne : une liaison piétonne traversant le lotissement au nord permet d'accéder au site, en complément du chemin rural.</li> <li>- Accessibilité au transport en commun : arrêt de bus « La Ville-Auvray » (ligne 10 depuis Saint-Brieuc jusqu'à la Pointe de Pordic), situé à 100 m au nord rue de la Ville-Auvray.</li> </ul>			

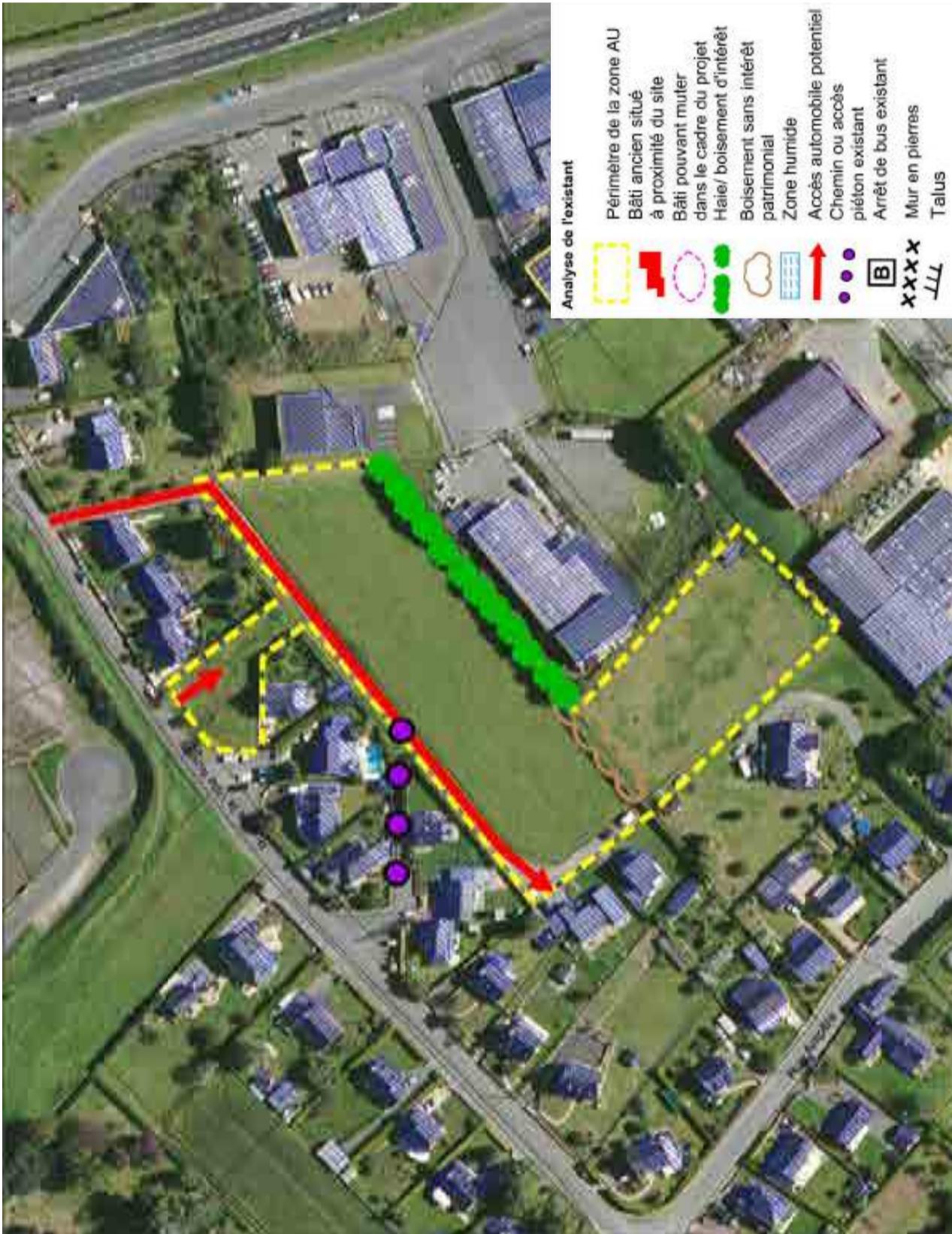


Photo 2

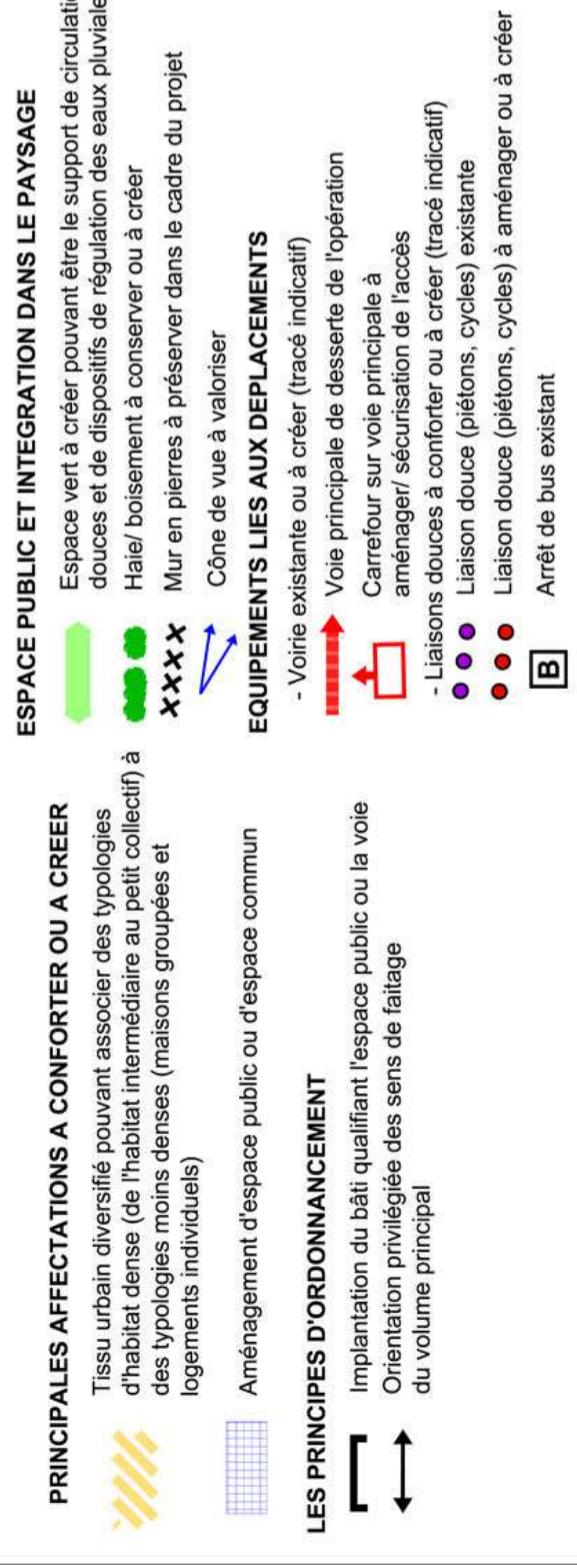


Photo 1

## 10.2. Orientations d'aménagement et de programmation :

**Les indications graphiques portées au schéma ci-contre représentent un principe indicatif et non une règle normée.**

<b>Objectifs de mixité sociale et de production de logements</b> <ul style="list-style-type: none"> <li>- nombre de logements attendus : <b>22 logements minimum (20 lgts/ha minimum)</b></li> <li>- mixité sociale : <b>Production de 30 % minimum de logements locatifs aidés (7 logements sociaux minimum).</b></li> </ul>	<p><b>1. Programmation urbaine :</b> L'opération de logements cherchera à privilégier une trame bâti individuelle dense. Cette programmation devra répondre à une densité minimale de 20 logements/ha, et prévoir la réalisation de 30% logements locatifs aidés au minimum.</p> <p><b>2. Paysage et constructibilité :</b> La forme particulière de la zone et son orientation contraintent ses modalités d'aménagement. Le terrain possède une profondeur de parcelle de 40 m, ce qui est trop important pour réaliser une seule bande de construction tout en répondant à l'objectif de densité globale de 20 logements/ha. Avec cette profondeur, les terrains auraient en effet une surface moyenne de 500-600 m<sup>2</sup>. Il est donc préférable d'organiser le bâti en épi, perpendiculairement à la voie principale qui emprunte le tracé du chemin rural actuel. En partie sud, il est proposé de faire passer la future voie en limite nord, permettant d'isoler les futures constructions par rapport à la zone d'activités voisine. En terme de traitement paysagé, la haie existante sera conservée et prolongée pour aménager un cordon boisé continu séparant l'opération d'habitat de la zone d'activités. Cette continuité verte peut être accompagnée d'un cheminement doux.</p> <p><b>Type d'urbanisation attendue – Principales caractéristiques</b></p>	<p><b>3. Accès :</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Desserte automobile : L'accès automobile se réalise depuis le piéisque identifié au document graphique. La connexion existante au nord peut éventuellement servir d'accès secondaire, à condition de prolonger une liaison douce vers la rue de la Ville-Auvray.</li> <li>- Accessibilité piétonne : Une liaison piétonne pourra être aménagée en limite sud de l'opération pour rejoindre la sortie nord puis l'arrêt de bus et le commercial.</li> </ul>
---	---	--



## 11. Secteur 11 : Centre Bourg de Tréméloir

### 11.1. Diagnostic :

Contexte urbain	Zone d'urbanisation future au cœur du bourg.	Zonage au PLU		2AUh1c
		Surface	1,05 ha	
<b>1. Contexte urbain et paysagé :</b>				
	<p>Ce site est stratégique pour le développement du bourg de Tréméloir. Il se trouve au cœur de l'agglomération, au contact des équipements publics (mairie, école, bibliothèque, salles associatives). Il est composé de deux espaces situés de part et d'autre de la rue de Saint-Méloir.</p> <p>Le site est bordé par deux noyaux de constructions anciennes au nord et au sud. Le terrain au nord possède une construction ancienne au débouché du chemin de la Mare (cf photo 4) qui participe à la trame urbaine ancienne et donne une qualité paysagère indéniable au cœur de Tréméloir, même si cette construction restreint la largeur de la voie à ce carrefour.</p>			
	<p><b>Eléments de diagnostic et enjeux</b></p> <p>Le site se caractérise par une densité végétale très élevée, assez remarquable en centre-bourg. Les abords de la rue de Tréméloir sont composés d'arbres sans valeur patrimoniale réelle (ancien verger au nord, haie de conifères au sud (photo 1)). Par contre, la partie sud du site est bordée par une haie d'arbres de haut jet remarquable et structurante dans le paysage du bourg (photo 2).</p>		<p><b>2. Accessibilité :</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Accessibilité routière : les deux sites sont directement accessibles depuis la rue de Saint-Méloir. Les accès du terrain sud au rue Saint-Fiacre et rue du Trégor sont plus difficiles, ces accès étant bordés par des arbres de haut jet, un muret de pierres et un talus.</li> <li>- Accessibilité piétonne : Il n'existe pas de cheminements piétons dans le site ni sur sa proche périphérie, mais un enjeu de connexion avec les équipements voisins.</li> <li>- Accessibilité au transport en commun : arrêt de bus « Tréméloir Centre » (ligne 40 depuis Saint-Brieuc jusqu'à la Tréméloir), situé au sein du site (cf photo 3).</li> </ul>	

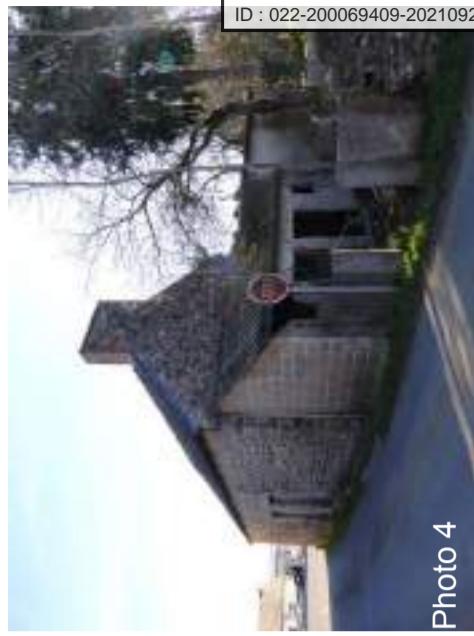


Photo 4

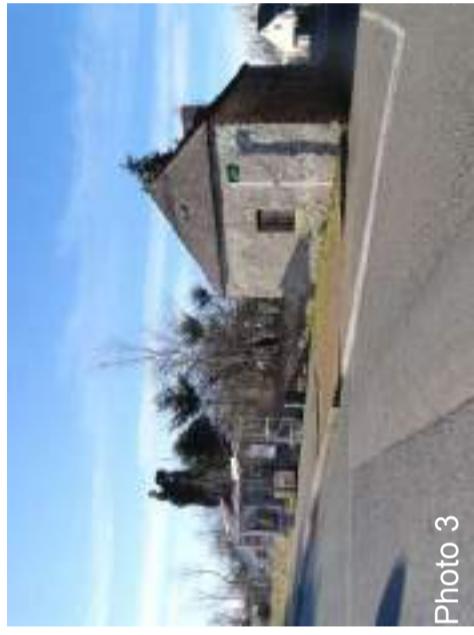


Photo 3

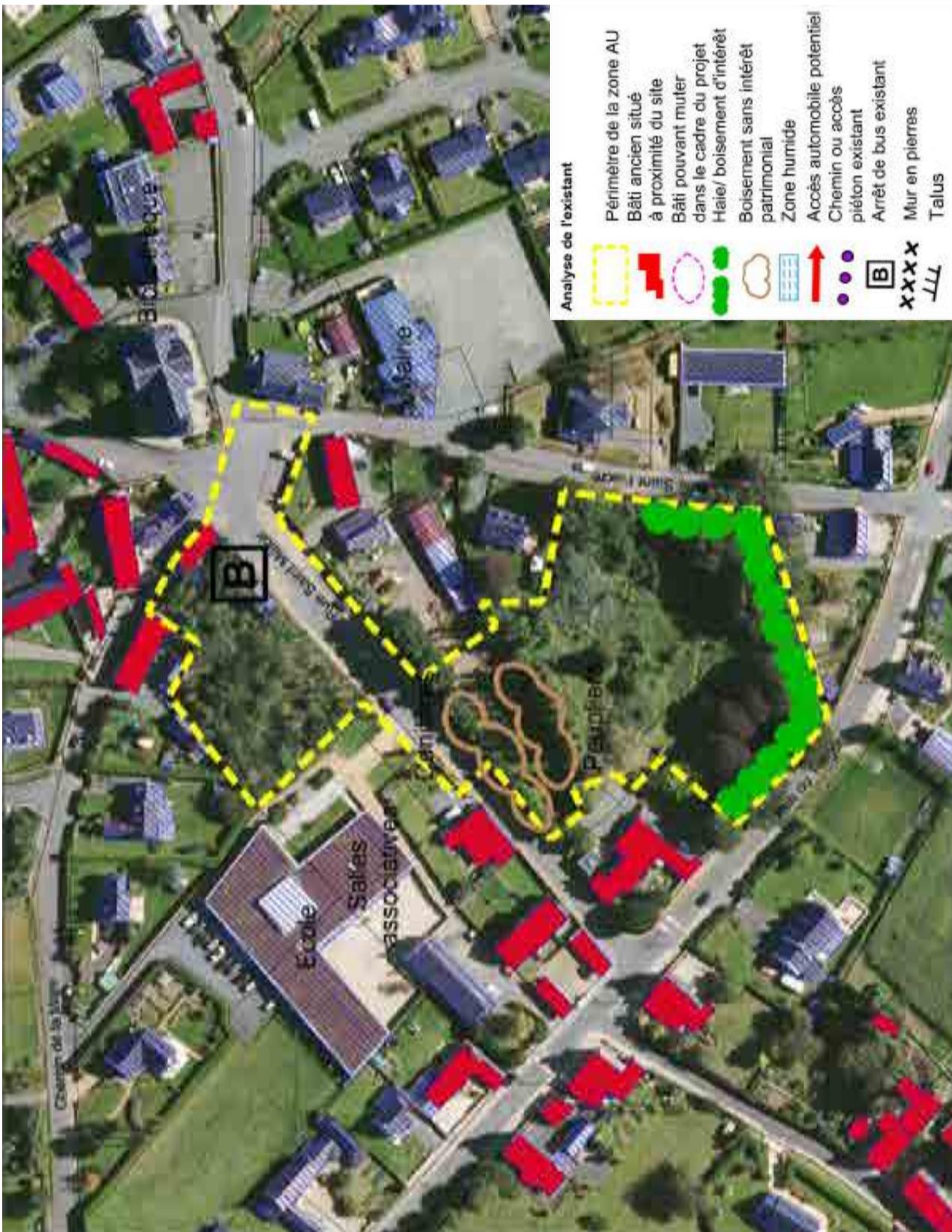


Photo 2 Vue sur la partie sud du site (rue du Trégor)

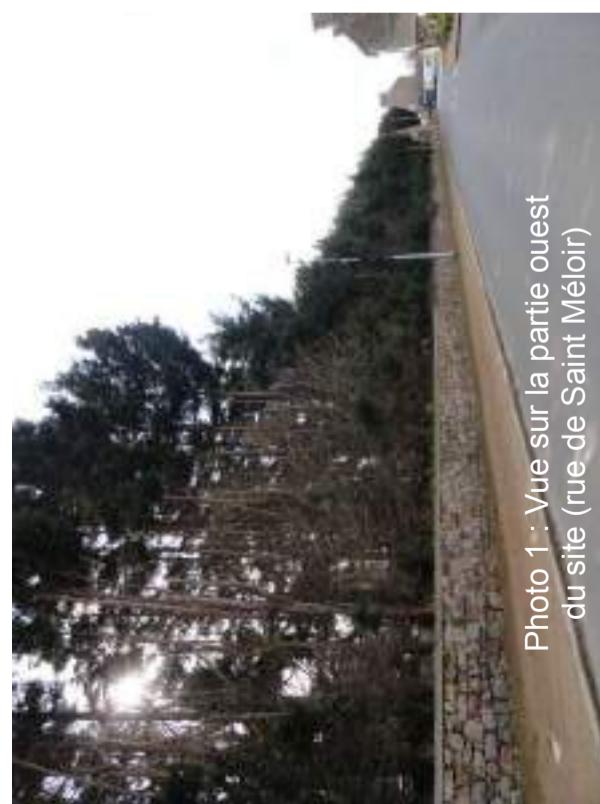


Photo 1 : Vue sur la partie ouest du site (rue de Saint Méloir)

## 11.2. Orientations d'aménagement et de programmation :

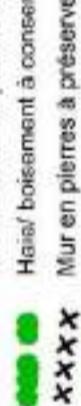
**Les indications graphiques portées au schéma ci-contre représentent un principe indicatif et non une règle normée.**

<b>Objectifs de mixité sociale et de production de logements</b> <ul style="list-style-type: none"> <li>- nombre de logements attendus : <b>12 logements minimum (25 lgts/ha minimum)</b></li> <li>- mixité sociale : <b>Production de 30 % minimum de logements locatifs aidés (4 logements sociaux minimum).</b></li> </ul>	<p><b>1. Programmation urbaine :</b> La localisation au cœur de l'agglomération, au contact des équipements publics, justifie de réaliser une opération dense de logements, privilégiant des logements collectifs ou semi-collectifs. L'opération peut aussi accueillir des activités diversifiées (services, commerces, équipements, établissements) pour participer à l'animation de la rue. Cette programmation devra répondre à une densité minimale de 25 logements/ha, et prévoir la réalisation de 30% logements locatifs aidés au minimum. La densité est calculée sur la base des deux secteurs constructibles (0,46 ha), en ne tenant pas compte de l'espace public au sud programmé pour accueillir un équipement de loisir.</p> <p><b>Type d'urbanisation attendue – Principales caractéristiques</b></p> <p><b>2. Paysage et constructibilité :</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- deux secteurs d'habitat (en orange) sont programmés de part et d'autre de la Rue de Saint Méloir. Ces deux sites viennent encadrer l'espace public qui peut être réaménagé, des fronts bâties sur rue prolongent le sentiment de densité urbaine déjà existant aux deux extrémités de la rue de Saint-Méloir.</li> <li>- un espace vert public pourra être aménagé au sud, avec la possibilité d'implanter une aire de jeux. Cet espace vert s'appuie sur la haie bocagère existante au sud qui est donc préservée.</li> </ul> <p><b>3. Accès :</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Desserte automobile : les opérations de logements peuvent être directement desservies depuis la rue Saint-Méloir, tout en conservant une accessibilité pour les logements éventuellement situés en arrière, en cœur d'ilot.</li> <li>- Accessibilité piétonne : une liaison piétonne nouvelle sera aménagée en lisière du site pour connecter la place de la mairie à l'école en traversant l'ilot.</li> </ul>
---	---



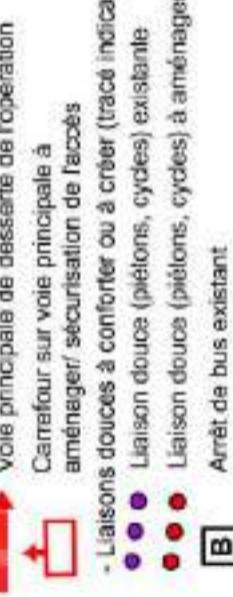
### ESPACE PUBLIC ET INTÉGRATION DANS LE PAYSAGE

Espace vert à créer pouvant être le support de circulations douces et de dispositifs de régulation des eaux pluviales  
Haie/ boisement à conserver ou à créer  
Mur en pierres à préserver dans le cadre du projet



### EQUIPEMENTS LIES AUX DEPLACEMENTS

- Voie existante ou à créer (tracé indicatif)  
Carrefour sur voie principale à aménager/ sécurisation de l'accès



### PRINCIPALES AFFECTATIONS A CONFORTER OU A CREER

Tissu urbain diversifié à dominante d'habitat de densité importante (de l'habitat intermédiaire au petit collectif) pouvant accueillir néanmoins des formes urbaines moins denses de manière limitée  
Tissu urbain diversifié à dominante d'habitat de densité plus faible pouvant accueillir néanmoins des formes urbaines plus denses



Aménagement d'espace public ou d'espace commun



### LES PRINCIPES D'ORDONNEMENT

Implantation du bâti qualifiant l'espace public ou la voie  
Orientation privilégiée des sens de l'afflantage du volume principal

## 12. Secteur 12 : Rue de l'Epine (Tréméloir)

### 12.1. Diagnostic :

Contexte urbain	Zone d'urbanisation future		Zonage au PLU		2AUh 0,66 ha
	Périmètre de la zone AU	Bâti ancien situé à proximité du site	Surface	Zonage au PLU	

**1. Contexte urbain et paysagé :**

Cette zone se trouve en limite nord-ouest du bourg, et en grande partie insérée dans la trame urbaine existante. Un ancien hangar agricole sans qualité architecturale patrimoniale est implanté au centre du secteur.

**2. Accessibilité :**

- Accessibilité routière : le rue de l'Epine longue la façade Est du site et permet sa desserte automobile.
- Accessibilité piétonne : en limite nord du site, un chemin rural permet de rejoindre l'espace agricole pour les exploitants concernés, mais aussi pour les randonneurs.
- Accessibilité au transport en commun : arrêt de bus « Tréméloir Centre » (ligne 40 depuis Saint-Brieuc jusqu'à la Tréméloir), situé à 500 m au sud-est du site en empruntant la rue de l'Epine à l'est. Une liaison piétonne plus directe est programmée via un emplacement réservé reliant la rue de l'Epine au Chemin des Mares.

**Eléments de diagnostic et enjeux**

- Accès aux marchés potentiels
- Chemin ou accès piéton existant
- Arrêt de bus existant
- Mur en pierres
- Talus



Photo 2

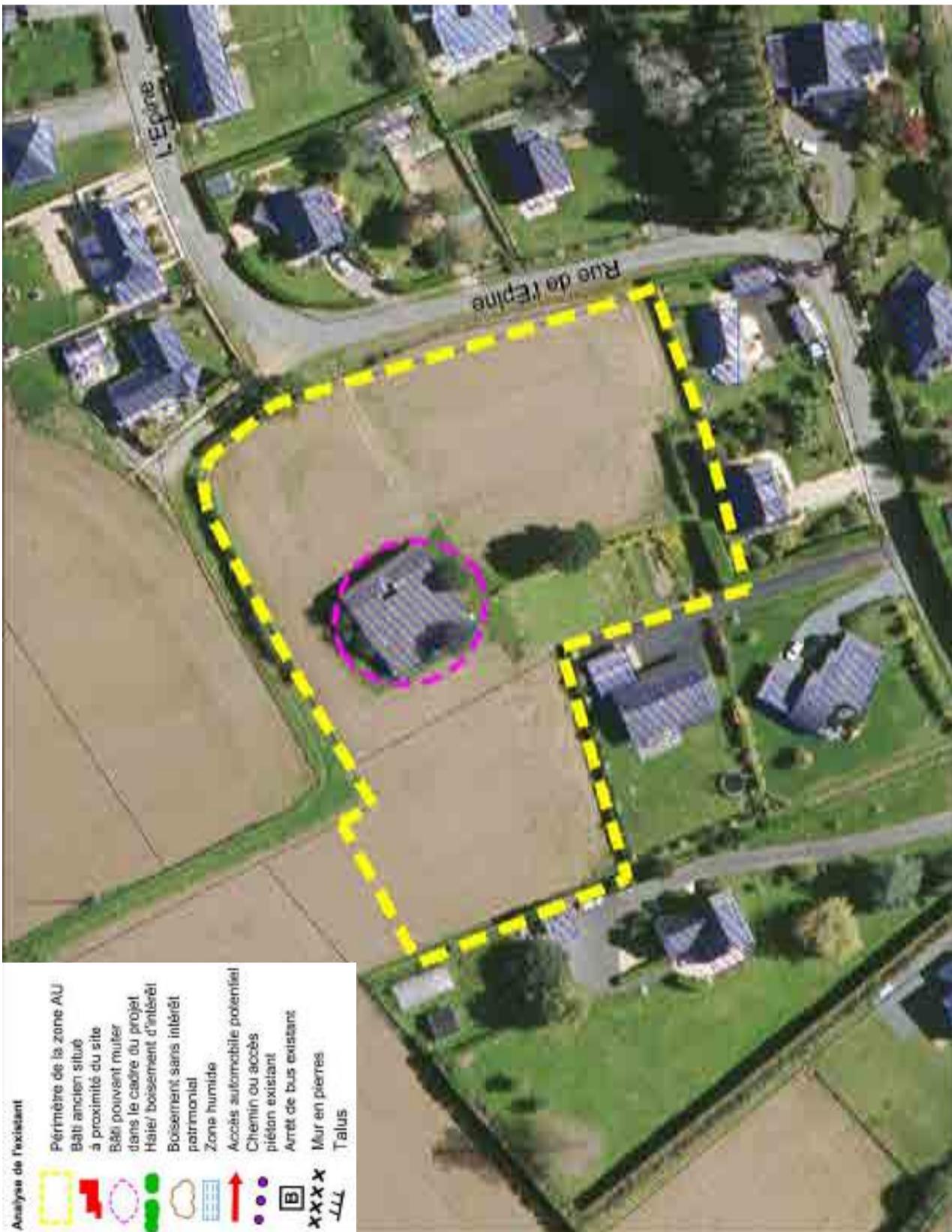
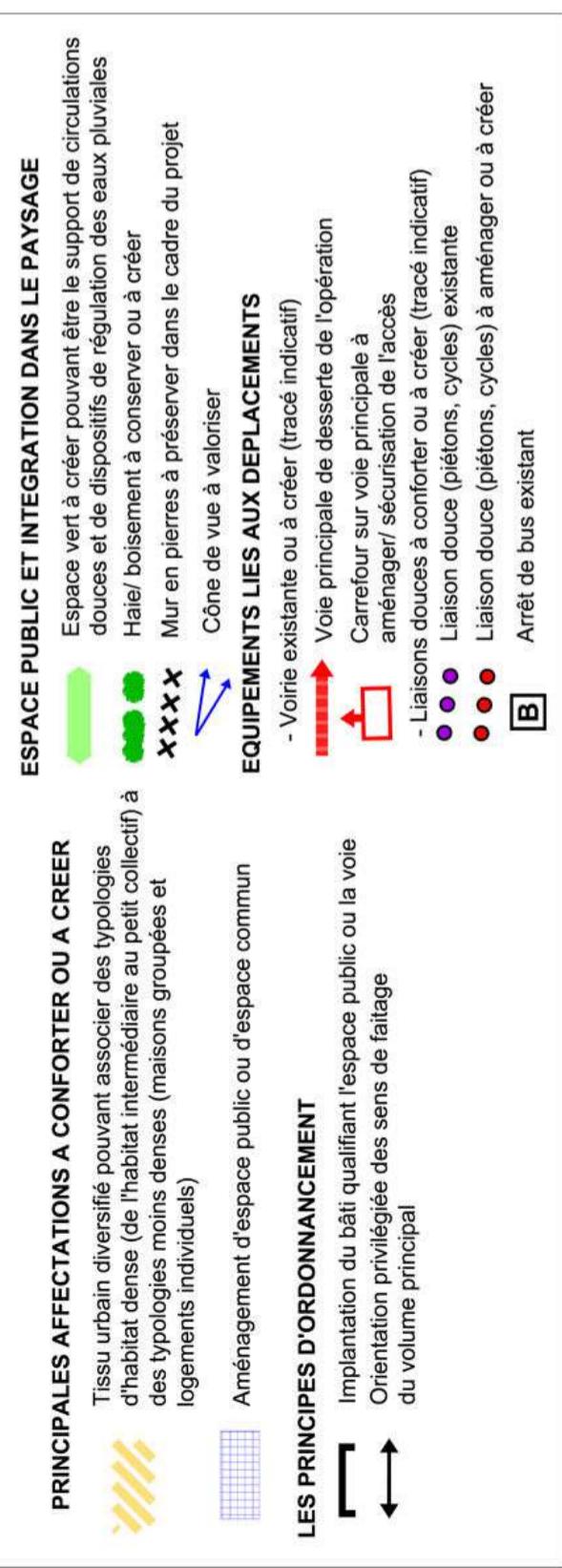


Photo 1 Vue sur la partie sud du site

## 12.2. Orientations d'aménagement et de programmation :

**Les indications graphiques portées au schéma ci-contre représentent un principe indicatif et non une règle normée.**

<b>Objectifs de mixité sociale et de production de logements</b> <ul style="list-style-type: none"> <li>- nombre de logements attendus : <b>13 logements minimum (20 lgs/ha minimum)</b></li> <li>- mixité sociale : <b>Production de 30 % minimum de logements locatifs aidés (4 logements sociaux minimum).</b></li> </ul>	<p><b>1. Programmation urbaine :</b> L'opération de logements cherchera à privilégier une trame bâtie individuelle dense. Cette programmation devra répondre à une densité minimale de 20 logements/ha, et prévoir la réalisation de 30% logements locatifs aidés au minimum.</p> <p><b>Type d'urbanisation attendue – Principales caractéristiques</b></p> <p><b>2. Paysage et constructibilité :</b> La forme particulière de la zone et sa taille imposent de structurer son urbanisation autour d'un espace public central permettant de desservir une majorité des logements programmés. En limite nord, un traitement paysagé le long du chemin rural permettra d'intégrer l'opération dans le grand paysage.</p> <p><b>3. Accès :</b> - Desserte automobile : pour des raisons de bonne visibilité, l'accès à l'opération se réalisera depuis un accès commun principal positionné dans le prolongement de la rue de l'Epine, offrant ainsi une bonne visibilité dans les deux directions. - Accessibilité piétonne : un accès piéton direct sur la rue de l'Epine sera aménagé pour rejoindre le centre-bourg.</p>
--	--



## 13. Secteur 13 : Rue des Rochettes (Tréméloir)

### 13.1. Diagnostic :

Contexte urbain	Zone d'urbanisation future Péphérie nord de l'agglomération.	Zonage au PLU Surface	1AUh2 1,98 ha
<b>1. Contexte urbain et paysagé :</b>			
<p>Ce site se trouve en arrière du front bâti accompagnant la rue de Rochettes, et en surplomb d'un vallon qui borde la partie nord-est du bourg de Tréméloir. Cette topographie marquée induit des covisibilités directes avec le versant opposé (cf photos pages suivantes), et notamment depuis la rue venant de la Ville-Andrieux, offrant une vue élargie sur la silhouette du bourg.</p> <p>Le terrain est relativement ouvert sur le grand paysage, seule la limite nord en surplomb du talweg possède une haie bocagère intéressante.</p>			

#### **Eléments de diagnostic et enjeux**

##### **2. Accessibilité :**

- Accessibilité routière : Trois piquages automobiles ont été conservés au travers du front bâti depuis la rue des Rochettes. Ces passages sont suffisamment larges pour réaliser des voiries en double-sens (8 mètres environ). A l'ouest, la forte déclivité avec la voie communale empêche tout accès automobile (cf photo 3).
- Accessibilité piétonne : Il n'existe pas de cheminements piétons sur le site ni sur sa proche périphérie.
- Accessibilité au transport en commun : arrêt de bus « Tréméloir Centre » (ligne 40 depuis Saint-Brieuc jusqu'à la Tréméloir), situé à 100 m au sud du site.



Photo 3 : talus le long de la rue du Terray

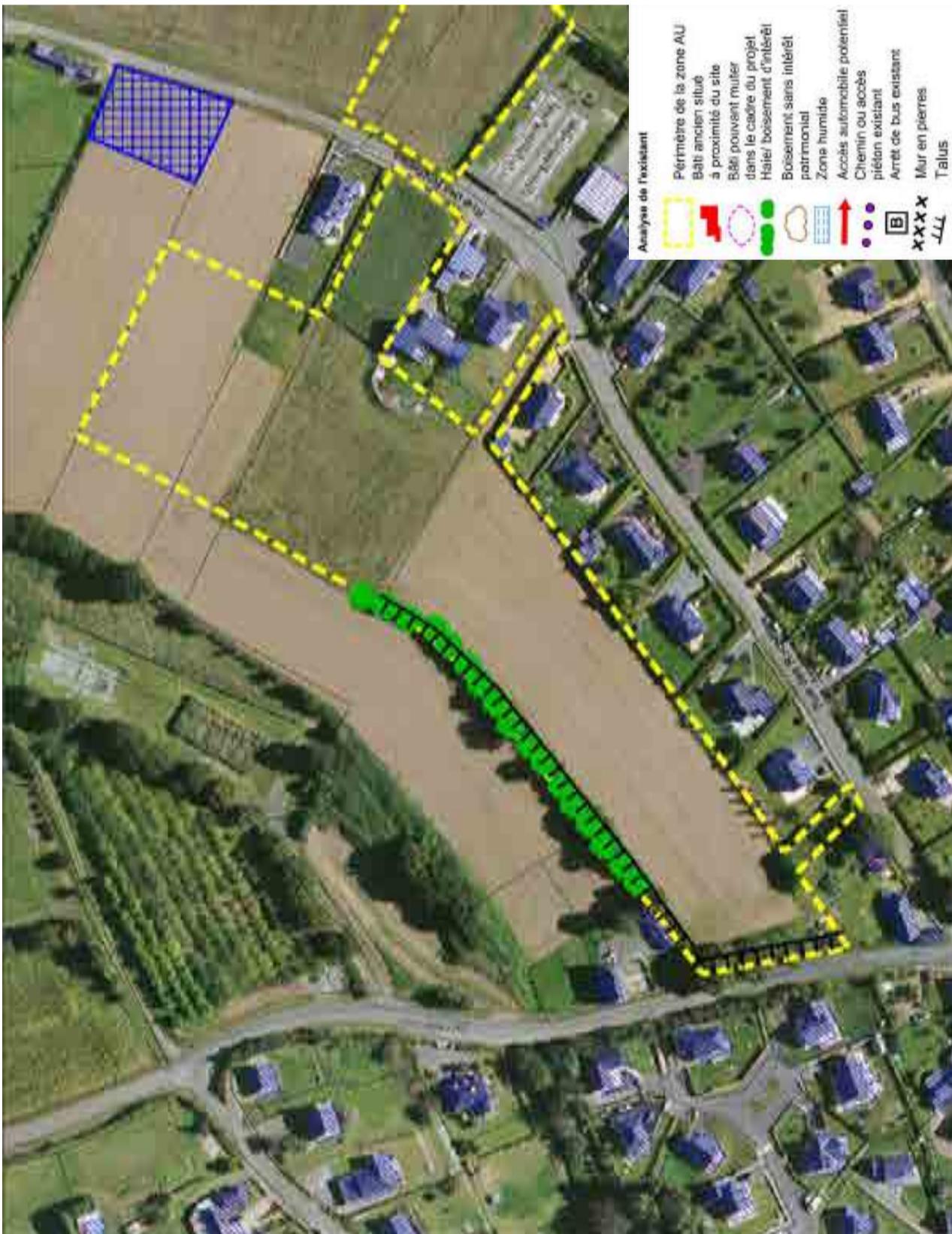


Photo 2 : accès n°2 sur la rue des Rochettes

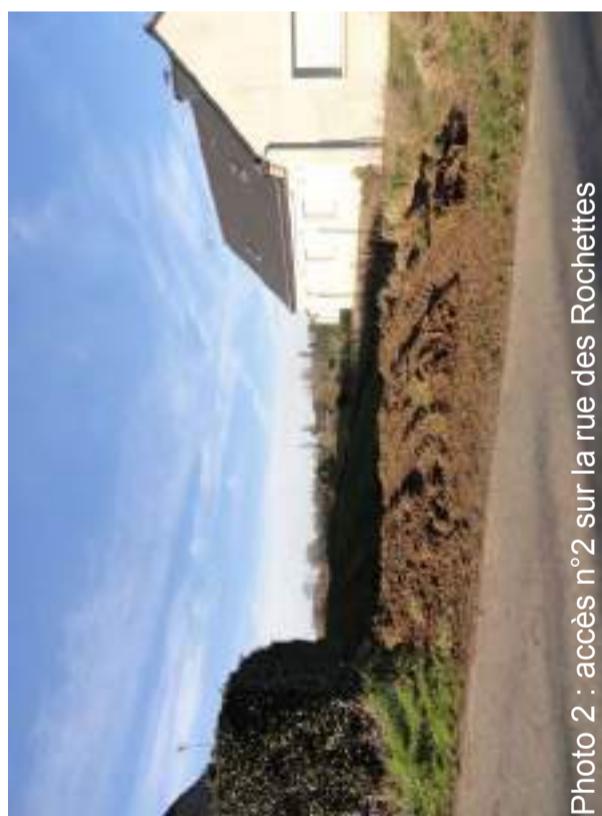


Photo 1 : accès n°1 sur la rue des Rochettes



Photo 4 : vue depuis la rive nord du vallon

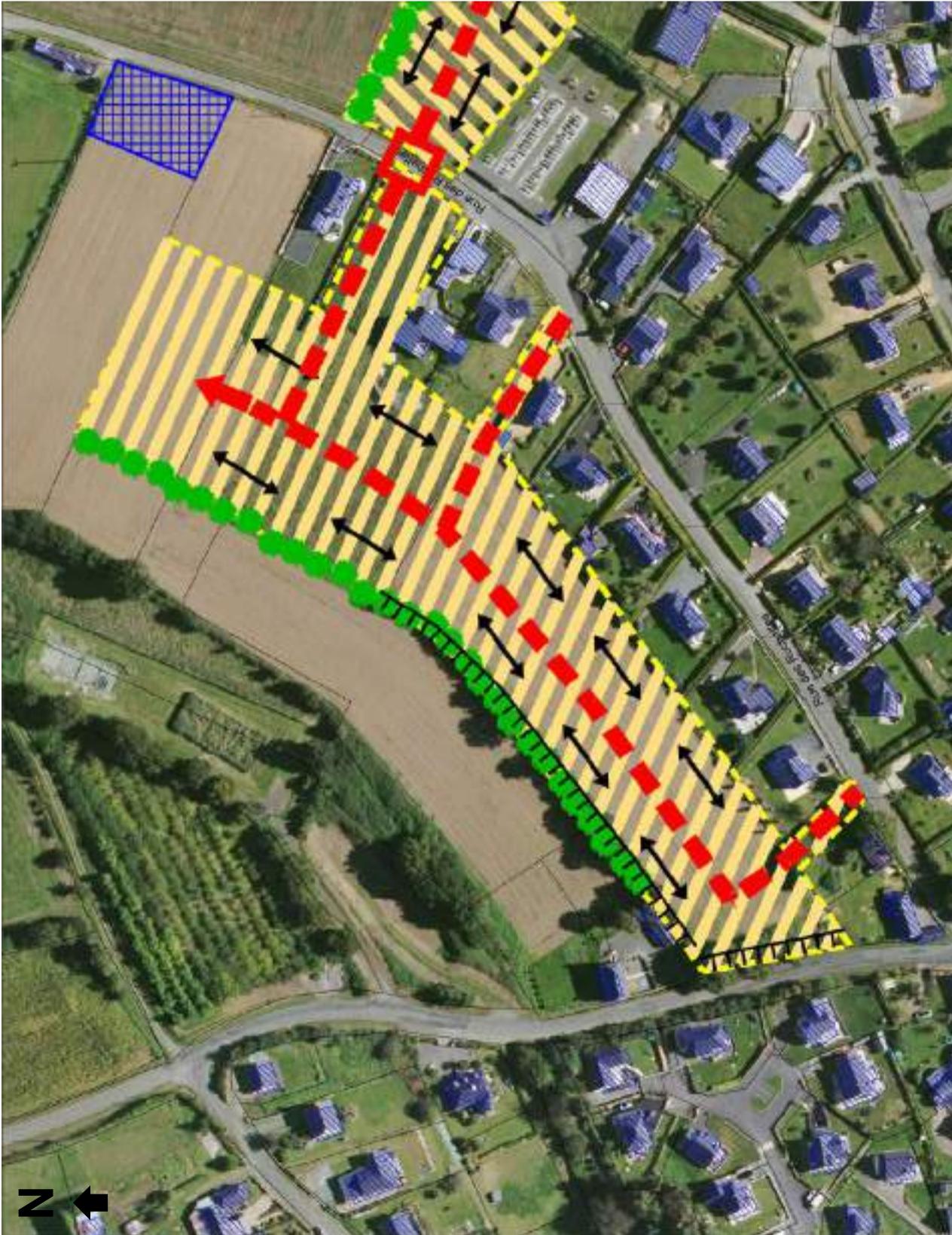


Photo 5 : vue depuis la rive nord du vallon

### 13.2. Orientations d'aménagement et de programmation :

**Les indications graphiques portées au schéma ci-contre représentent un principe indicatif et non une règle normée.**

<b>Objectifs de mixité sociale et de production de logements</b> <ul style="list-style-type: none"> <li>- nombre de logements attendus : <b>40 logements minimum (20 lgs/ha minimum)</b></li> <li>- mixité sociale : <b>Production de 30 % minimum de logements locatifs aidés (12 logements locatifs sociaux minimum).</b></li> </ul>	<p><b>1. Programmation urbaine :</b> L'opération de logements cherchera à privilégier une trame bâtie individuelle dense. Cette programmation devra répondre à une densité minimale de 20 logements/ha, et prévoir la réalisation de 30% logements locatifs aidés au minimum.</p> <p><b>2. Paysage et constructibilité :</b> La forme de la zone et son orientation incitent à organiser son urbanisation selon une trame viaire principale orientée nord-est / sud-ouest. Les façades des futures constructions s'implantant le long de cet axe seront ainsi favorablement orientées par rapport à la course du soleil, tout en suivant les courbes de niveau.</p> <p><b>Type d'urbanisation attendue – Principales caractéristiques</b></p> <p><b>3. Accès :</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Desserte automobile : les trois piquages existants seront mis à profit pour desservir la zone, avec une accessibilité plus favorable pour les deux piquages le plus au nord. Le piquage sud plus proche du centre-bourg devra au moins intégrer une liaison piétonne, à défaut d'un accès automobile.</li> <li>- Accessibilité piétonne : Des connexions piétonnes accompagnant les voies d'accès devront être réalisées au nord et au sud, pour rejoindre respectivement le terrain de sport et le centre-bourg (arrêt de bus, équipement scolaire).</li> </ul>
--	--



#### ESPACE PUBLIC ET INTEGRATION DANS LE PAYSAGE

Espace vert à créer pouvant être le support de circulations douces et de dispositifs de régulation des eaux pluviales

Haie/boisement à conserver ou à créer

Mur en pierres à préserver dans le cadre du projet

Cône de vue à valoriser

#### EQUIPEMENTS LIES AUX DEPLACEMENTS

Voirie existante ou à créer (tracé indicatif)

Voie principale de desserte de l'opération

Carrefour sur voirie principale à aménager/ sécurisation de l'accès

Liaisons douces à conforter ou à créer (tracé indicatif)

Liaison douce (piétons, cycles) existante

Liaison douce (piétons, cycles) à aménager ou à créer

Arrêt de bus existant

#### PRINCIPALES AFFECTATIONS A CONFORTER OU A CREER

Tissu urbain diversifié pouvant associer des typologies d'habitat dense (de l'habitat intermédiaire au petit collectif) à des typologies moins denses (maisons groupées et logements individuels)

Aménagement d'espace public ou d'espace commun



#### LES PRINCIPES D'ORDONNEMENT

Implantation du bâti qualifiant l'espace public ou la voirie

Orientation privilégiée des sens de faiteage du volume principal

Orientation privilégiée des sens de faitage du volume principal

## 14. Secteur 14 : Rue des Rochettes (Tréméloir)

### 14.1. Diagnostic :

Contexte urbain	Zone d'urbanisation future en périphérie de l'agglomération	Zonage au PLU		1AUh2 0,79 ha
		Surface		
<b>1. Contexte urbain et paysagé :</b>	Ce secteur se trouve en limite de l'aire agglomérée, au nord-est du bourg. Le terrain ne possède aucune trame végétale			
<b>2. Accessibilité :</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Accessibilité routière : la principale voie d'accès se trouve en façade ouest (rue des Rochettes). A l'est, la zone s'étend jusqu'à un chemin rural permettant de rejoindre la rue du Goëlo.</li> <li>- Accessibilité piétonne : Il n'existe pas de cheminements piétons sur le site ni sur sa proche périphérie.</li> <li>- Accessibilité au transport en commun : arrêt de bus «Tréméloir Centre» (ligne 40 depuis Saint-Brieuc jusqu'à la Tréméloir), situé à 400 m au sud du site.</li> </ul>			
<b>Eléments de diagnostic et enjeux</b>				



Photo 1 Vue depuis la rue des Rochettes

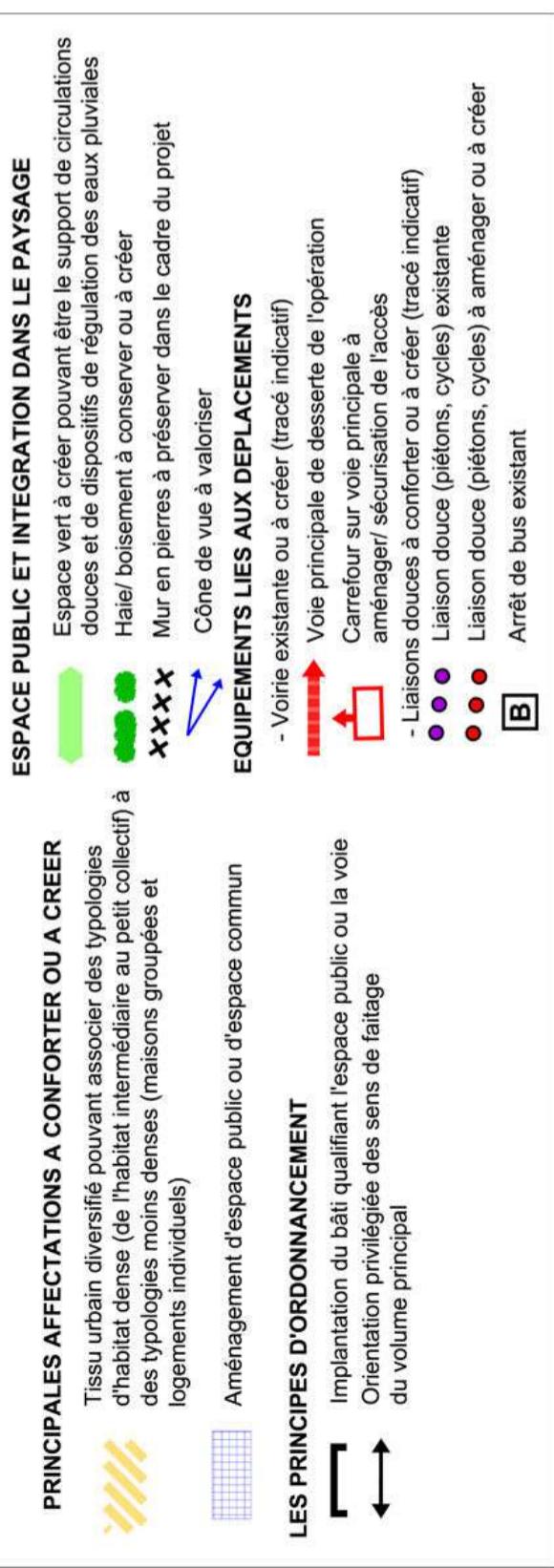


Photo 2 : Vue depuis la voie au sud-est

## 14.2. Orientations d'aménagement et de programmation :

**Les indications graphiques portées au schéma ci-contre représentent un principe indicatif et non une règle normée.**

<b>Objectifs de mixité sociale et de production de logements</b> <ul style="list-style-type: none"> <li>- nombre de logements attendus : <b>16 logements minimum (20 lgs/ha minimum)</b></li> <li>- mixité sociale : <b>Production de 30 % minimum de logements locatifs aidés (5 logements sociaux minimum).</b></li> </ul>	<p><b>1. Programmation urbaine :</b> L'opération de logements cherchera à privilégier une trame bâtie individuelle dense. Cette programmation devra répondre à une densité minimale de 20 logements/ha, et prévoir la réalisation de 30% logements locatifs aidés au minimum.</p> <p><b>2. Paysage et constructibilité :</b> L'orientation des constructions est contrainte par la forme rectangulaire du site. Sa desserte par une voie centrale impose de réaliser une urbanisation sur chacune des rives de la rue, ce qui induit une orientation nord-ouest / sud-est des faîtages. Les maisons implantées au nord de la voie pourront privilégier une implantation en retrait de la voie pour favoriser l'orientation sud de leur jardin. En lisière nord de l'opération, un traitement paysagé permettra d'intégrer le projet dans le grand paysage.</p> <p><b>3. Accès :</b>            - Déserte automobile : l'opération sera desservie par une voie centrale qui connectera la rue des Rochettes à l'ouest, au chemin rural à l'est.            - Accessibilité piétonne : la voie principale permettra aux piétons et aux cyclistes de traverser l'opération. Cette circulation pourra être partagée avec celle des véhicules automobiles au regard du faible trafic de véhicules sur cette voie.</p>
--	--



## 15. Secteur 15 : Rue de la Vallée (Tréméloir)

### 15.1. Diagnostic :

Contexte urbain	Zone d'urbanisation future en périphérie sud de l'agglomération.	Zonage au PLU		1AUh2
		Surface	0,60 ha	
<b>1. Contexte urbain et paysagé :</b>	Ce site constitue la dernière phase d'urbanisation d'un lotissement d'une quarantaine de lots, associant des maisons individuelles pavillonnaires et des maisons groupées.  Le terrain se situe en entrée d'opération. La partie nord a déjà fait l'objet d'un découpage foncier en 4 lots de 500 m <sup>2</sup> environ (photo 1).			

### 2. Accessibilité :

- Accessibilité routière : Les quatre lots au nord sont directement accessibles depuis la rue de la Vallée. La parcelle sud peut être desservie depuis la voie interne du lotissement au niveau de la placette aménagée (photo 2).
- Accessibilité piétonne : en partie sud-est du site, un accès permet de rejoindre le chemin rural longeant le lotissement et rejoignant la vallée bordant le bourg (photo 4).
- Accessibilité au transport en commun : arrêt de bus «Tréméloir Centre» (ligne 40 depuis Saint-Brieuc jusqu'à la Tréméloir), situé à 350 m au nord-ouest du site.

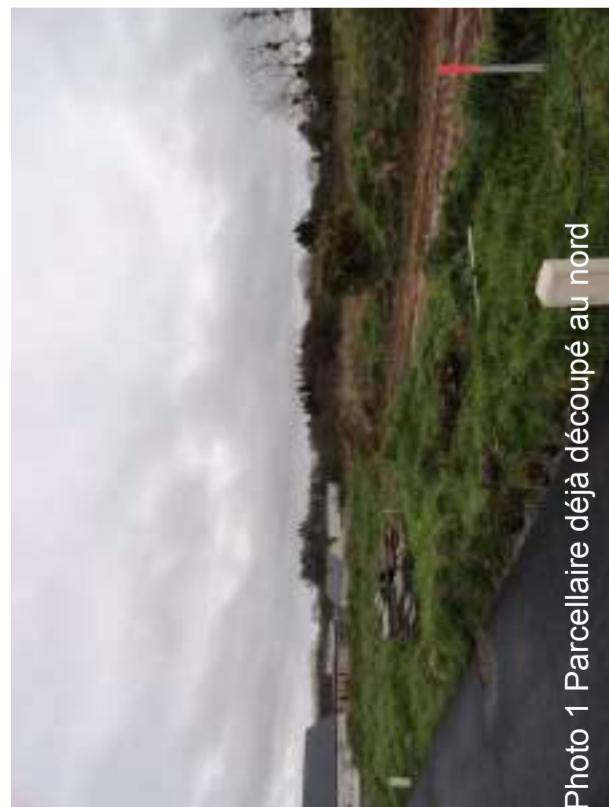
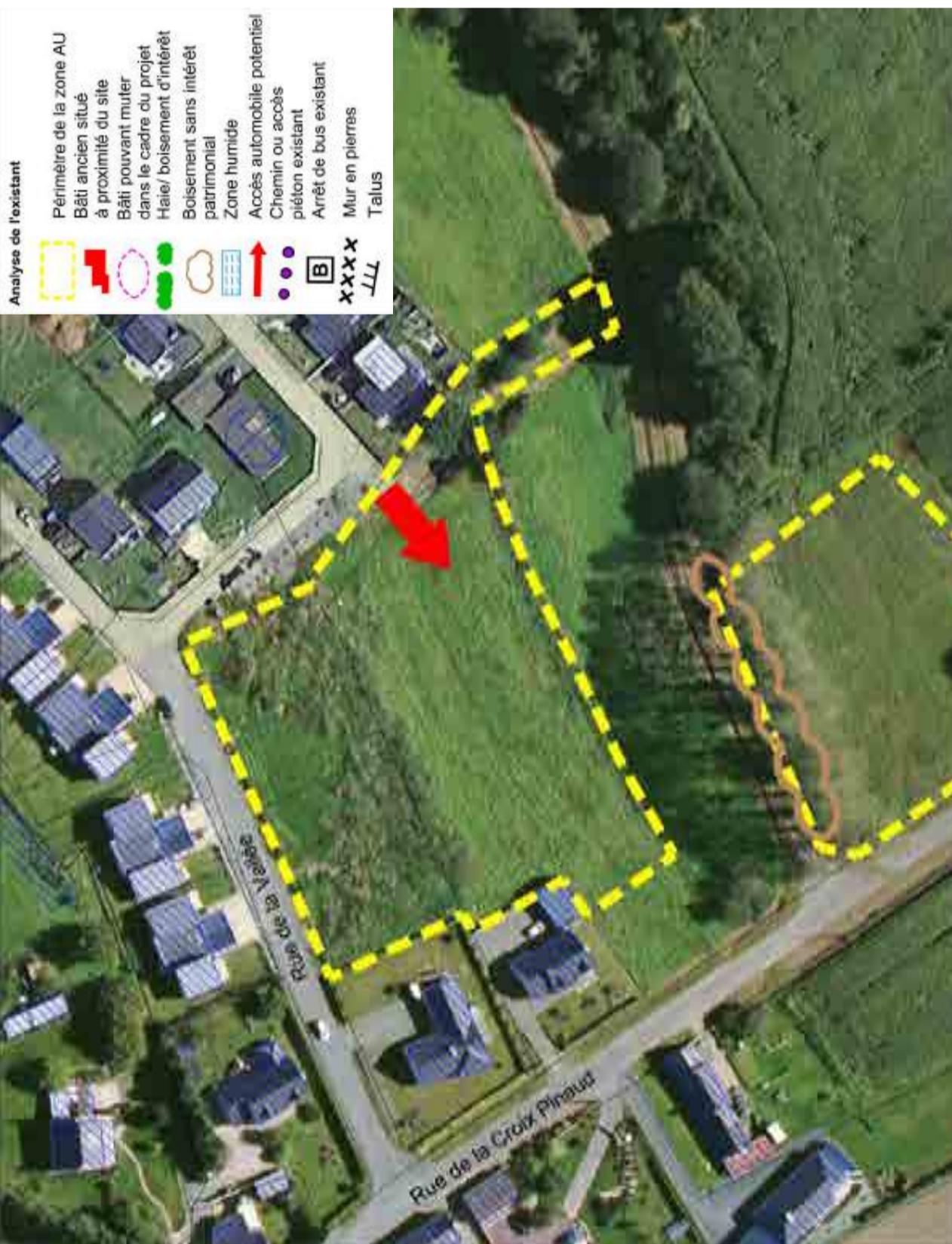
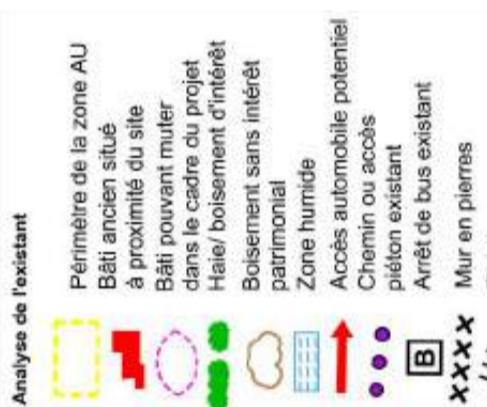


Photo 1 Parcellaire déjà découpé au nord



Photo 2 : Vue sur la partie ouest du site

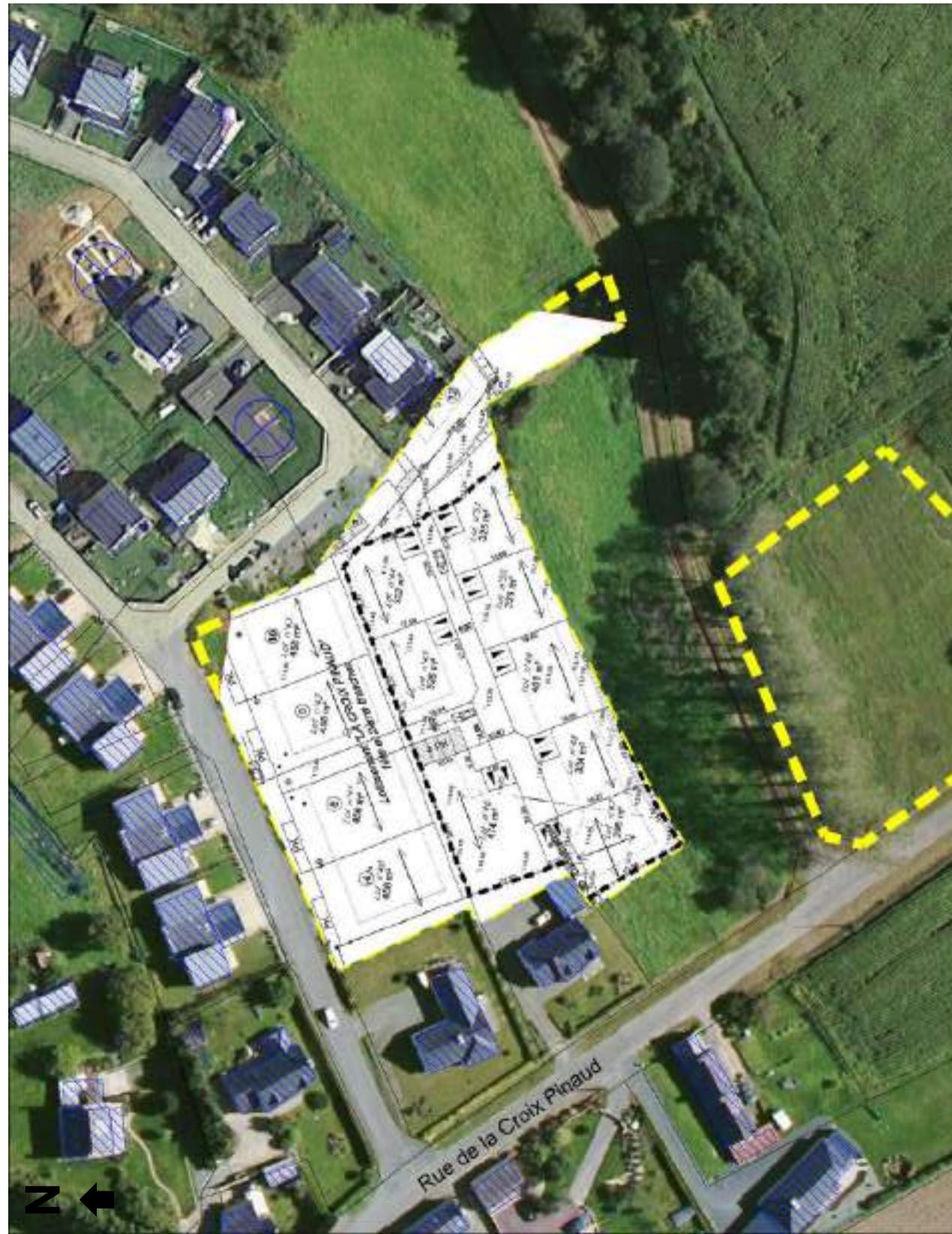


Photo 3 : Vue sur le chemin rural au sud du site  
Photo 4 : Vue sur le chemin rural au sud du site

## 15.2. Orientations d'aménagement et de programmation :

**Les indications graphiques portées au schéma ci-contre représentent un principe indicatif et non une règle normée.**

Un permis d'aménager a été déposé pour ce secteur, il n'est donc pas nécessaire de définir d'OAP sur ce site.



## 16. Secteur 16 : Rue de la Croix Pinaud (Tréméloir)

### 16.1. Diagnostic :

Contexte urbain	Zone d'urbanisation future en périphérie sud de l'agglomération.	Zonage au PLU		1AUh2
		Surface	0,32 ha	
<b>1. Contexte urbain et paysagé :</b>				
Périmètre de la zone AU Bâti ancien situé à proximité du site Bâti pouvant muter dans le cadre du projet Haie/boisement d'intérêt patrimonial Boisement sans intérêt patrimonial Zone humide	Accès automobile potentiel Chemin ou accès piéton existant Arrêt de bus existant Mur en pierres Talus	Ce terrain se trouve en limite de l'agglomération, en bordure de la rue de la Croix Pinaud qui est une voie en impasse desservant un groupe de quelques habitations.  Le terrain est bordé en limite nord par une haie de peupliers bordant un chemin rural. Au sud, un chêne isolé ponctue ce paysage agricole très ouvert.		



Photo 1 Vue sur la partie nord du site

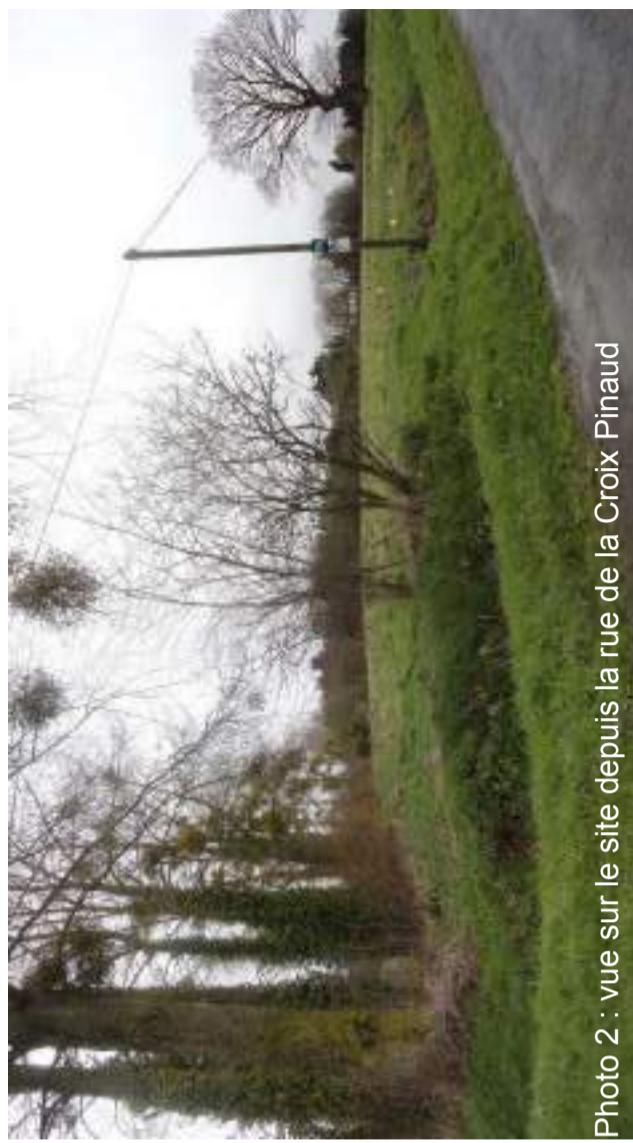


Photo 2 : vue sur le site depuis la rue de la Croix Pinaud

## **16.2. Orientations d'aménagement et de programmation :**

Un permis d'aménager a été déposé pour ce secteur, la division foncière a déjà été réalisée. Il n'est donc pas nécessaire de définir d'OAP sur ce site.



## 17. Secteur 17 : Rue Jean-Jacques Rousseau (Le Sépulcre)

### 17.1. Diagnostic :

Contexte urbain	Zone d'urbanisation future en entrée est du village du Sépulcre	Zonage au PLU	2AUH
	Surface	0,60 ha	
<p><b>1. Contexte urbain et paysagé :</b></p> <p>Ce site se trouve en entrée est du village du Sépulcre, en rive nord de la Rd 6. Ce terrain est situé entre deux espaces bâis, juste en amont de l'entrée d'agglomération. Il est actuellement exploité, la zone d'urbanisation s'étendant sur une profondeur de 50 mètres environ.</p> <p>Le terrain ne possède aucun élément végétal.</p> <p><b>2. Accessibilité :</b></p> <p>- Accessibilité routière : La rive sud du terrain en bordure de la départementale est bordée par un talus qui s'évèle progressivement jusqu'à la partie médiane du terrain avant de redescendre (photos 1 et 2). En entrée d'agglomération, des aménagements routiers (marquage au sol, bordure de voies, îlot central) visent à réduire la vitesse des véhicules en affirmant une perception urbaine de cette entrée dans le village.</p> <p>- Accessibilité piétonne : en rive nord de la départementale, un cheminement paysagé a été réalisé pour permettre aux habitants de rejoindre à pied le cœur du village en toute sécurité. (photo 4).</p> <p>- Accessibilité au transport en commun : arrêt de bus « Le Sépulcre » (ligne 40 depuis Saint-Brieuc jusqu'à la Tréméloir), situé à 250 m à l'ouest du site au niveau de l'école.</p>			

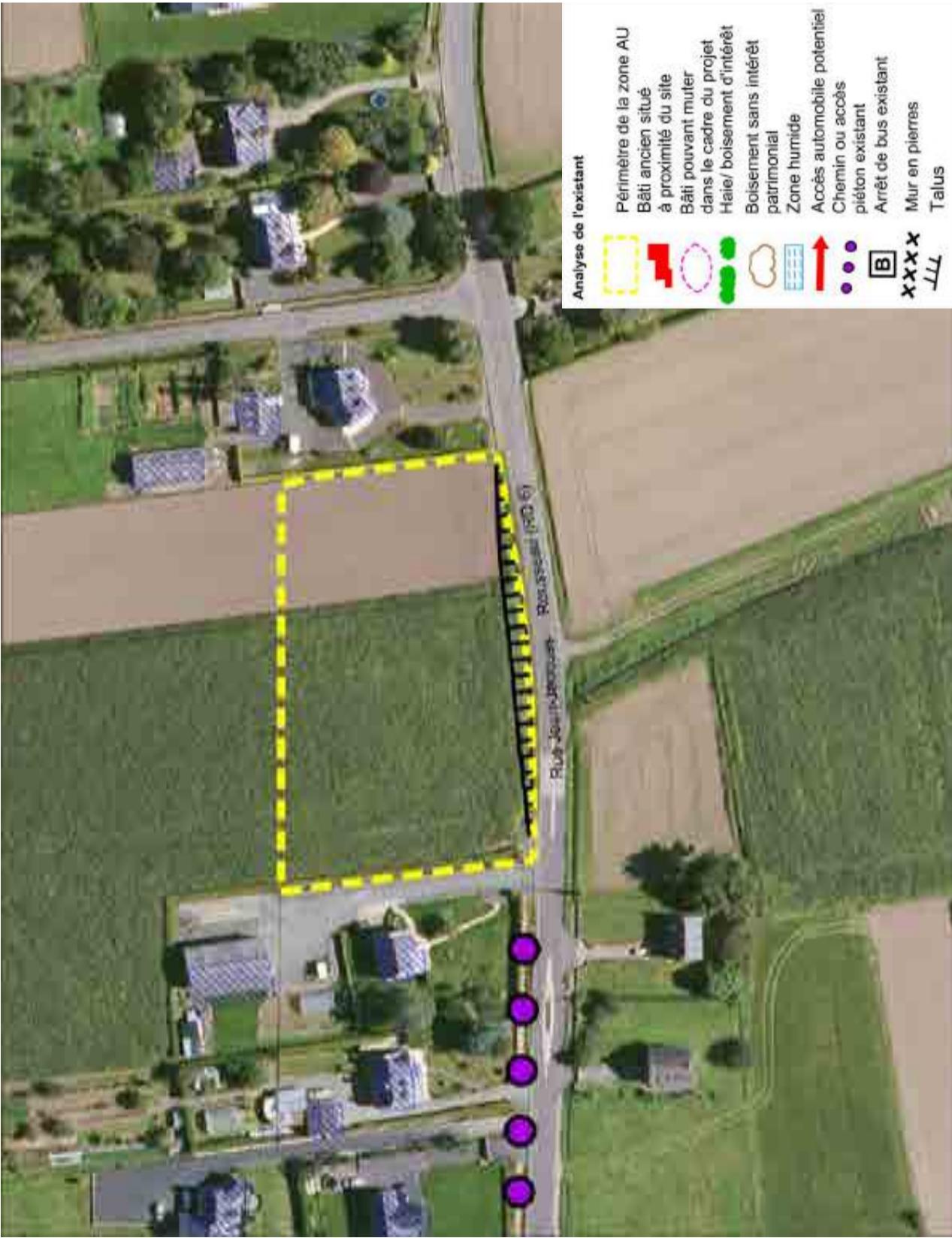


Photo 1 Vue sur le site depuis la sortie du Sépulcre

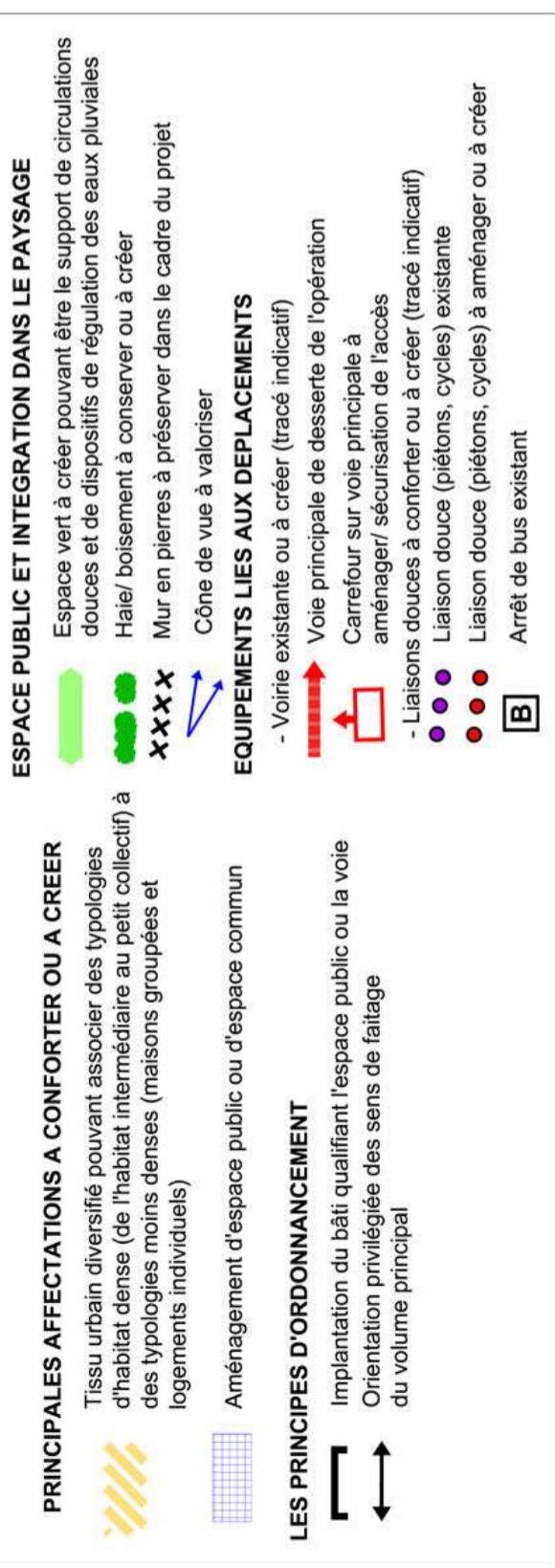
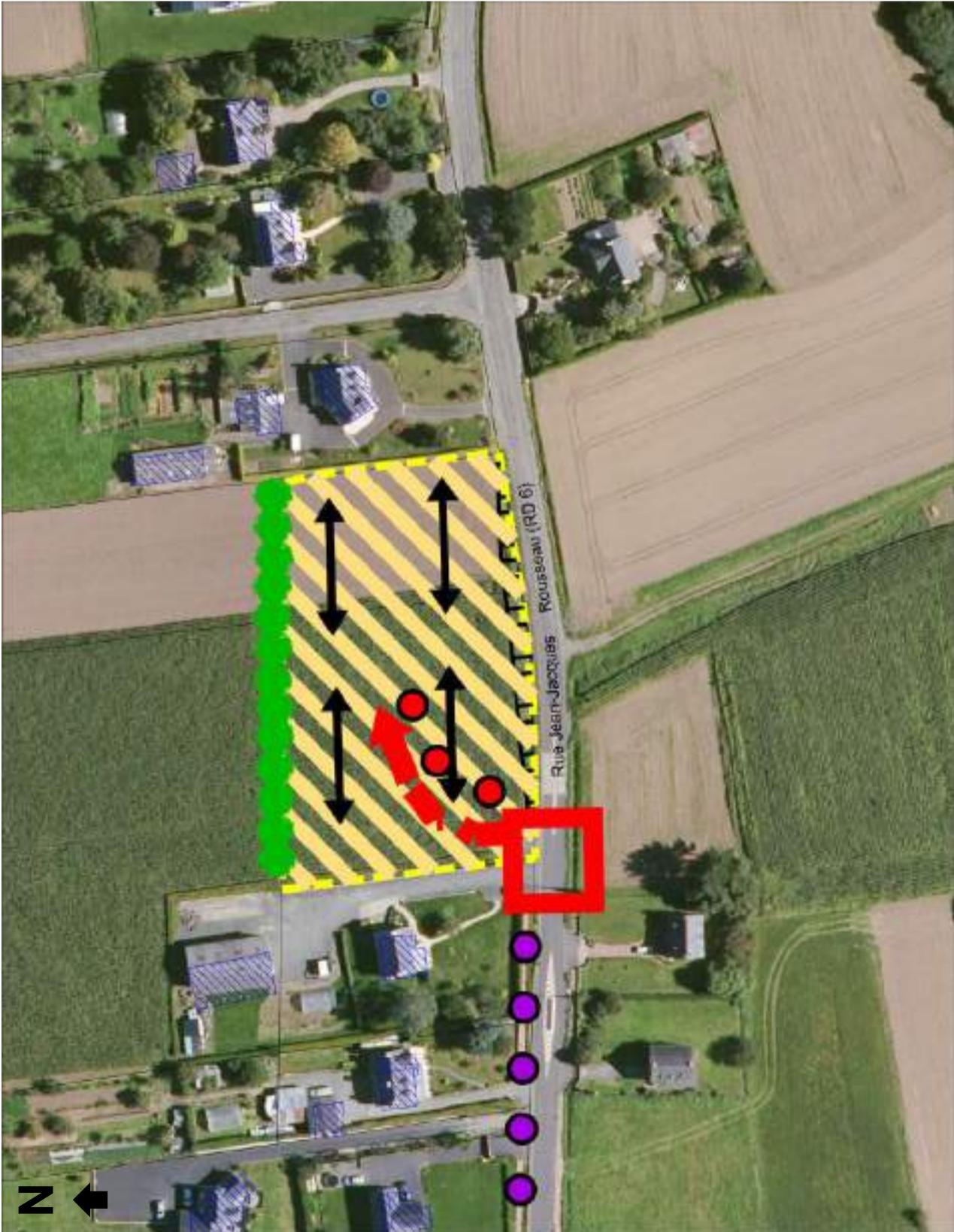


Photo 2 Vue sur le site depuis la Rd 6

## 17.2. Orientations d'aménagement et de programmation :

**Les indications graphiques portées au schéma ci-contre représentent un principe indicatif et non une règle normée.**

<b>Objectifs de mixité sociale et de production de logements</b> <ul style="list-style-type: none"> <li>- nombre de logements attendus : <b>12 logements minimum (20 lgs/ha minimum)</b></li> <li>- mixité sociale : <b>Production de 30 % minimum de logements locatifs aidés (4 logements sociaux minimum).</b></li> </ul>	<p><b>1. Programmation urbaine :</b> L'opération de logements cherchera à privilégier une trame bâtie individuelle dense, par exemple sous la forme de maisons groupées. Une densité supérieure avec des logements semi-collectifs ou collectifs est autorisée. Cette programmation devra répondre à une densité minimale de 20 logements/ha, et prévoir la réalisation de 30% logements locatifs aidés au minimum.</p> <p><b>2. Paysage et constructibilité :</b> les constructions devront s'implanter dans la zone constructible identifiée sur le document graphique ci-contre, sur la partie basse du site. - les constructions devront privilégier une orientation est-ouest des faîtages, avec des retraits plus ou moins importants par rapport aux voiries existantes ou futures pour optimiser les espaces de jardin au sud. - la rive nord de l'opération devra faire l'objet d'un traitement paysager de qualité pour intégrer l'arrière des parcelles dans le paysage perçu depuis l'espace rural.</p> <p><b>Type d'urbanisation attendue – Principales caractéristiques</b></p> <p><b>3. Accès :</b> - Desserte automobile : La desserte automobile sera réalisée depuis un accès unique sur la RD 6, positionné le plus à l'ouest pour tenir compte de la topographie favorable mais aussi pour bénéficier des aménagements routiers de sécurité. - Accessibilité piétonne : Une connexion piétonne sera réalisée avec la contre-allée existante actuellement en rive nord de la départementale, et permettant de rejoindre le cœur du village du Sépulcre.</p>
--	--



## 18. Secteur 18 : Zone d'Activités de l'Aéroport

### 18.1. Diagnostic :

Contexte urbain	Zone d'urbanisation future située en continuité de la zone d'activité actuelle de l'aéroport, le long de la RN 12	Zonage au PLU	1AUy
	Surface	2,93 ha	
<b>1. Contexte urbain et paysagé :</b>			
<p>Ce site se trouve dans le prolongement de la zone d'activités de l'aéroport, imbriquée entre l'aéroport au nord et la RD 706 au sud.</p> <p>Le terrain ne possède d'éléments végétaux patrimoniaux. La présence de la lande s'explique par l'abandon des activités agricoles sur cette parcelle intégralement clôturée et imbriquée entre l'aéroport et la RN 12. Des bosquets d'arbustes marquent la limite avec la départementale. (photo 1)</p> <p>En limite ouest du site, un fossé relativement profond (photo 2) longe le site sur toute sa largeur.</p>			

### 2. Accessibilité :

L'accès à l'entreprise actuelle située au sud du site se réalise au travers d'une vaste placette aménagée et dimensionnée pour accueillir des piquages routiers supplémentaires vers le nord et l'est (photo 3).



Photo 3 : Vue sur la partie ouest du site, en interface avec la zone actuelle

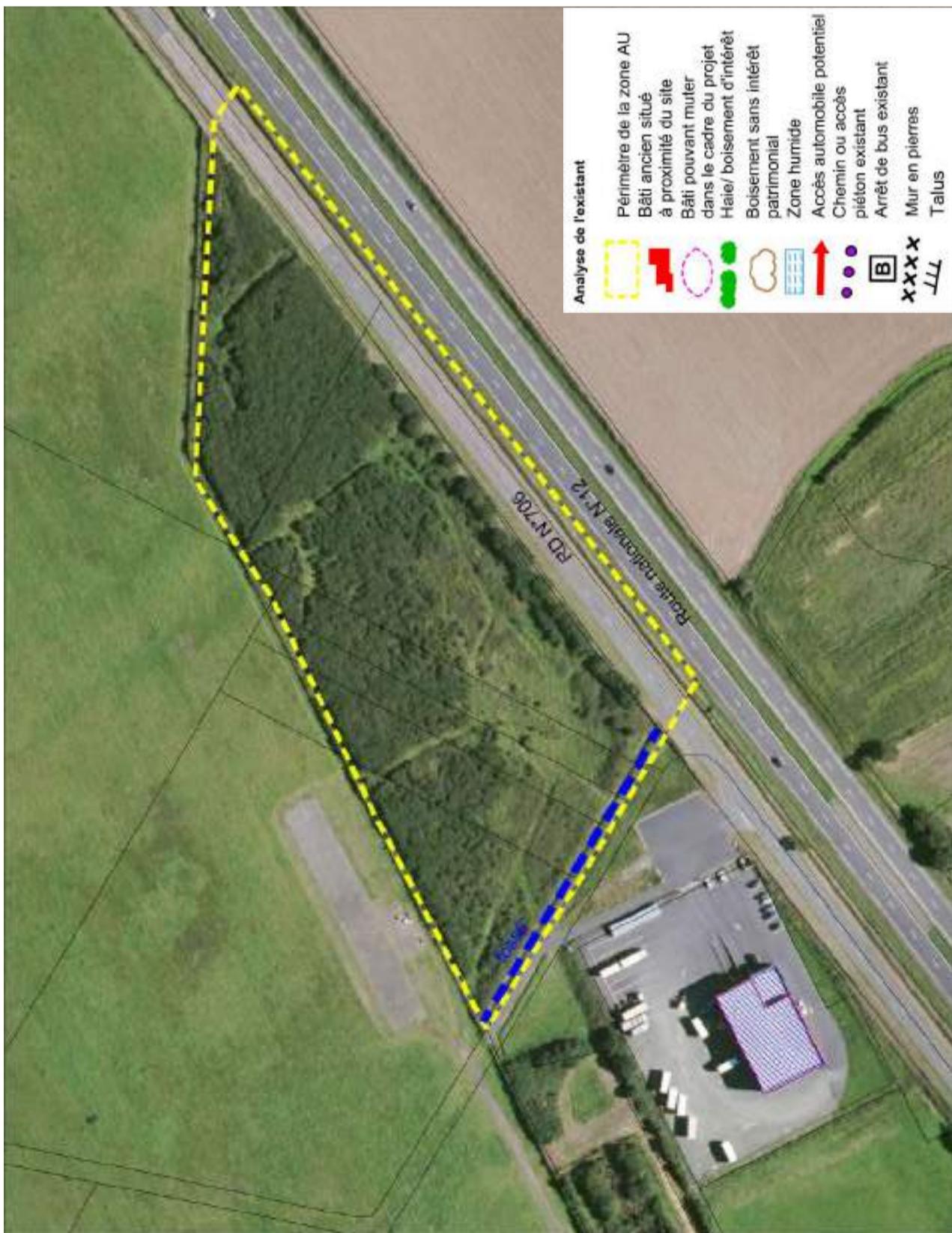


Photo 1 : Vue sur la façade tournée vers la RN 12

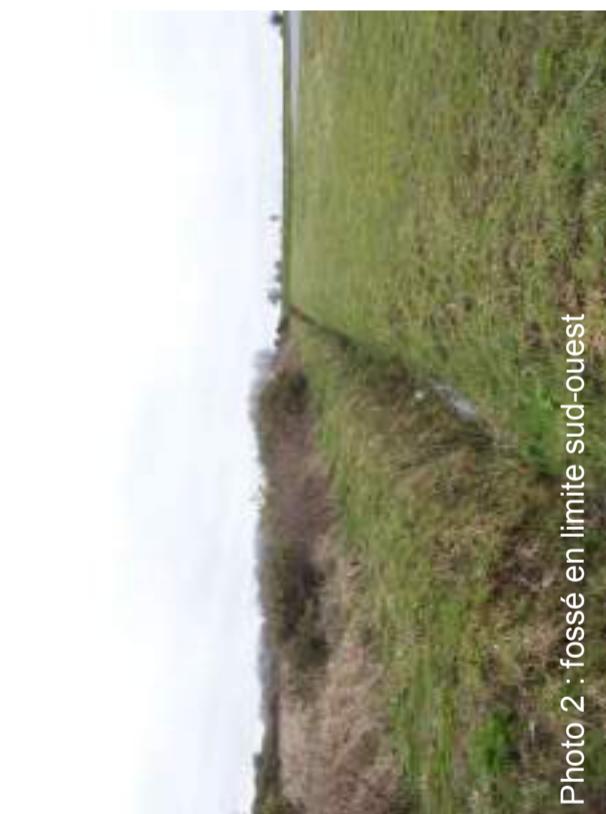
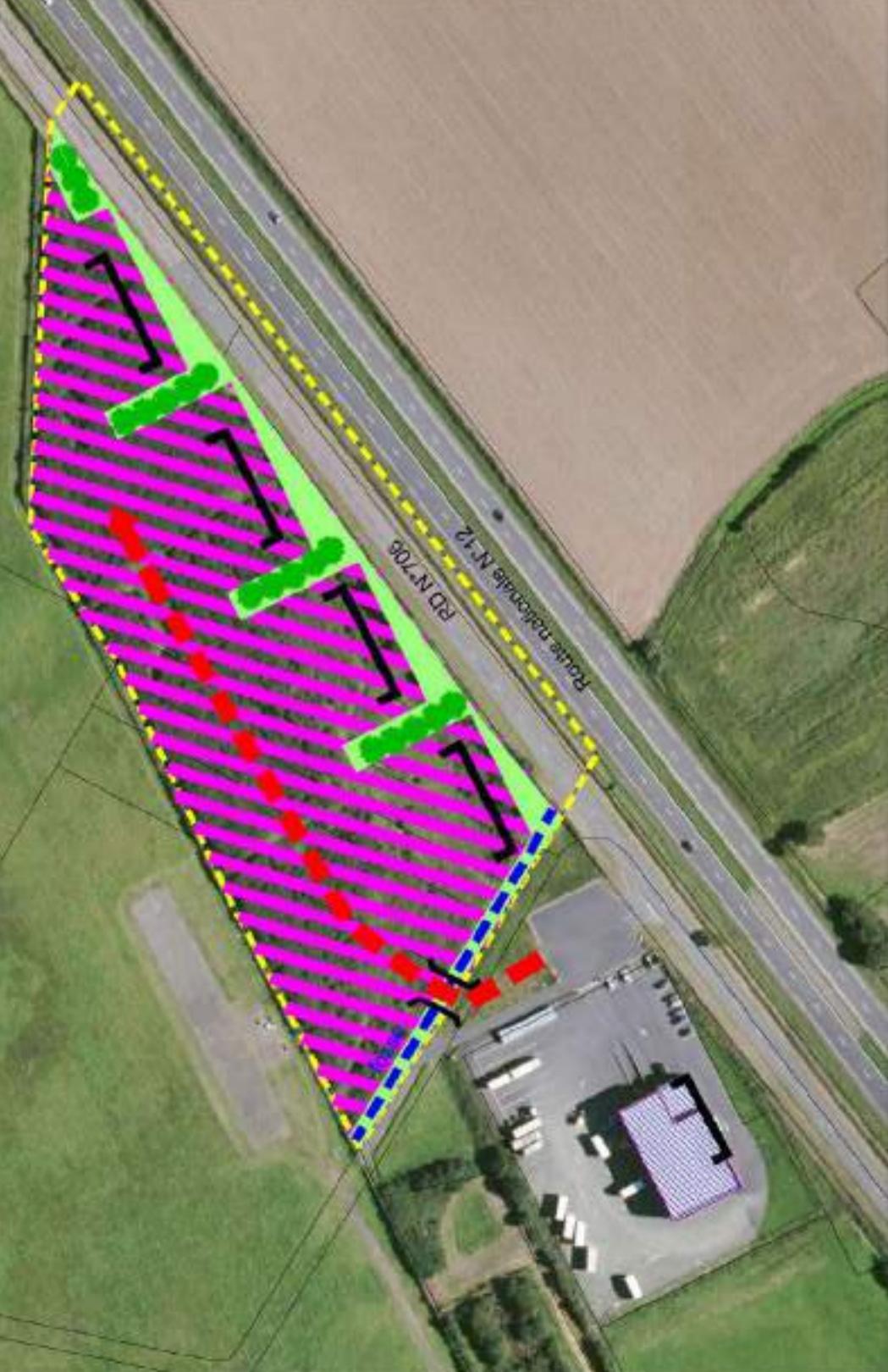


Photo 2 : fossé en limite sud-ouest

## 18.2. Orientations d'aménagement et de programmation :

**Les indications graphiques portées au schéma ci-contre représentent un principe indicatif et non une règle normée.**

<p>Les principes d'aménagement suivants sont issus du schéma de composition figurant dans le cahier des recommandations architecturales et paysagères approuvé en 2003 pour l'espace aéroportuaire et annexé au règlement du PLU :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- implantation des bâtiments sur une ligne d'accroche parallèle au talus planté aménagé en bordure de la RD 706 et distante de 8 mètres par rapport à la limite de propriété. Cette ligne d'accroche reprend l'orientation des parcelles déjà aménagées sur la première tranché.</li> <li>- accès aux parcelles obligatoirement sur les façades opposées à la RD 706, ou bien sur les côtés.</li> <li>- aires de stockage et de stationnement non visibles depuis la RD 706, localisées de préférence en arrière des unités foncières.</li> <li>- dans la marge de recul entre la RD et les zones d'implantation des constructions, le stockage de matériaux et le stationnement sont interdits.</li> </ul> <p>Des orientations complémentaires sont prises dans le cadre des nouvelles OAP :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- le talus planté en bordure de la RD 706 se prolonge à l'intérieur de l'opération par des coulées vertes plantées qui séparent chaque lots et séquentcent ainsi la façade de la zone visible depuis la RN 12. Ces filtres végétaux permettent de masquer les espaces extérieurs des entreprises tout en préservant une vue sur les façades des entreprises. Associées à l'aménagement paysager réalisé le long de la RD 706, ces prescriptions paysagères permettent de réduire l'impact paysager du projet depuis la RN 12.</li> <li>- l'accès à la zone doit se réaliser depuis la placette existant au sud, par l'aménagement d'une voirie principale franchissant le fossé avec un ouvrage préservant le libre écoulement des eaux. Le fossé actuel est intégré dans une coulée verte plus large marquant une transition entre la zone actuelle et l'espace de projet. La desserte de la zone d'activité devra donc se réaliser par un accès unique depuis cette placette, sans création de nouvelles sorties sur la RD 706.</li> </ul> <p>Des recommandations architecturales et paysagères particulières sont inscrites dans le cahier annexé au règlement du PLU.</p>	<b>Type d'urbanisation attendue – Principales caractéristiques</b> 
--	--



<p><b>ESPACE PUBLIC ET INTÉGRATION DANS LE PAYSAGE</b></p> <p>Espace vert à créer pouvant être le support de circulations douces et de dispositifs de régulation des eaux pluviales</p> <p>Habitat/ boisement à conserver ou à créer</p> <p>Fossé à préserver</p>	<p><b>EQUIPEMENTS LIÉS AUX DEPLACEMENTS</b></p> <p>Voie existante ou à créer (tracé indicatif)</p> <p>Voie principale du dossier de l'opération</p>
<p><b>PRINCIPALES AFFECTATIONS À CONFORTER OU À CRÉER</b></p> <p>Tissu urbain composé d'activités économiques</p>	<p><b>LES PRINCIPES D'ORDONNEMENT</b></p> <p>Implantation du bâti qualifiant l'espace public ou la voie</p>