

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

PDP/SL/FR	ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION Arrêté le : 26 avril 2018 Approuvé le : 23 mai 2019	4
-----------	---	----------

Modification simplifiée n°1 approuvée le 23/09/2021
Projet de modification simplifiée n°2

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 Guéréts (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.

(...)

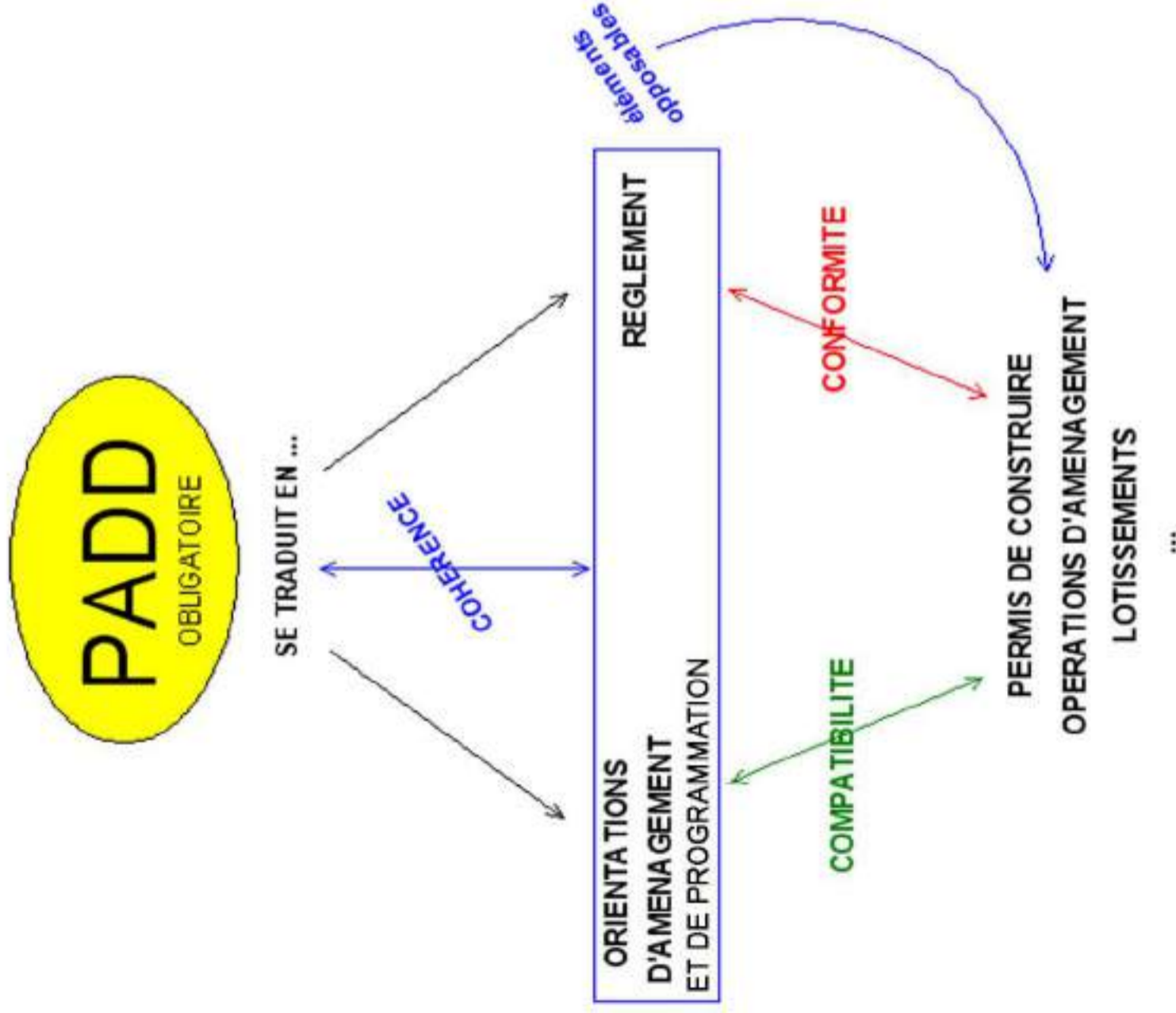
(...)

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 urbanisé, 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 la 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 Guéréts

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)

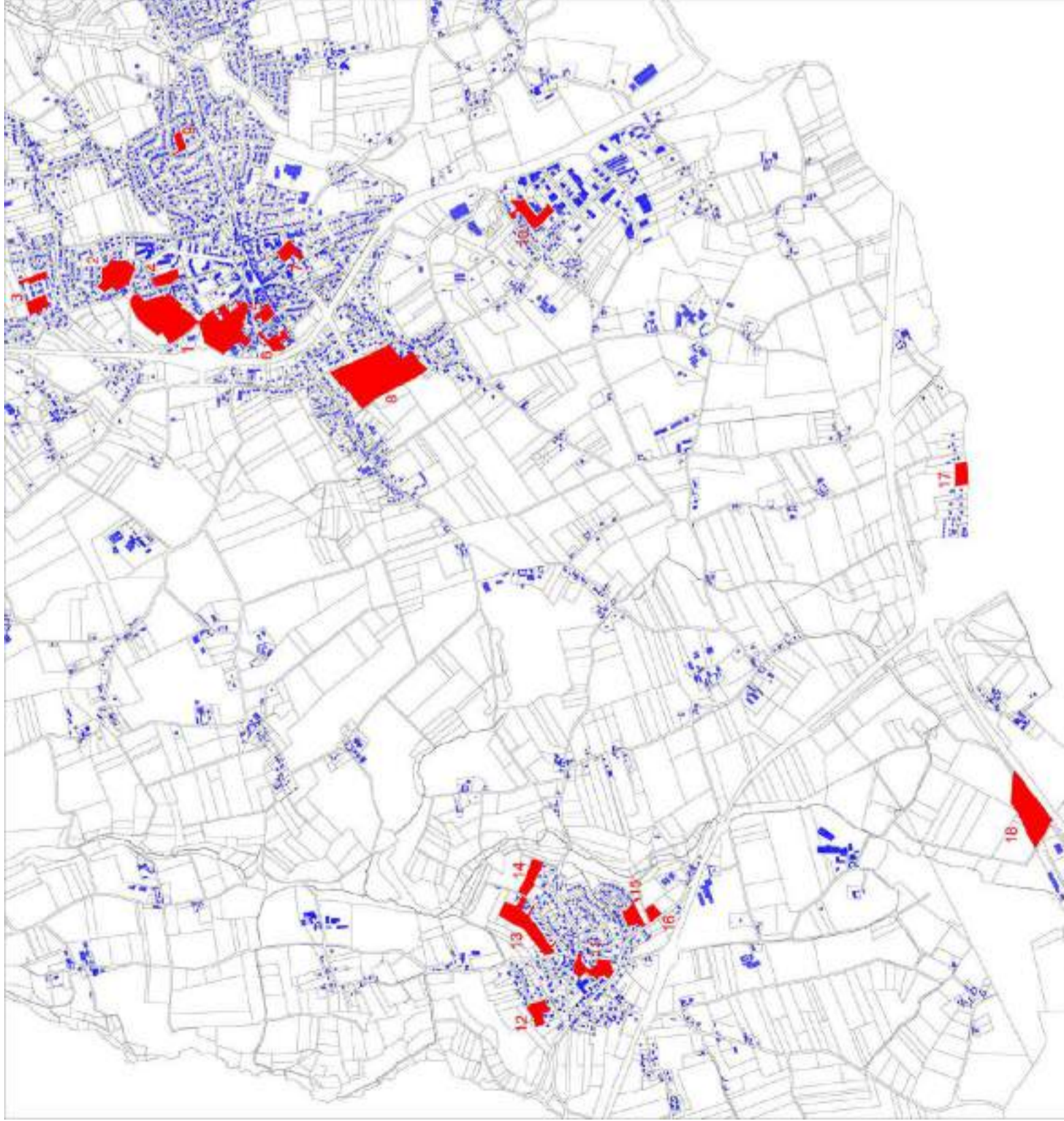
Secteur 16 : Rue de la Croix Pinaud

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**.

Objectifs de production de logements	
Commune	Sur la durée du PLH
Hillion	130
La Méaugon	60
Langueux	440
Plédran	500
Plérin	450
Ploufragan	1 050
Pordic	300
Saint-Brieuc	1 200
Saint-Donan	60
Saint-Julien	90
Trégueux	600
Trémeloir	70
Tremuson	110
Yffiniac	340
Saint-Brieuc Agglomération	5 400

- 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 (15,5%)	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

- 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.**

Objectifs de production de logements locatifs sociaux				
Commune	Sur la durée du PLH	Dont PLUS (70%)	Dont PLAI (30%)	
Hillion	40	28	12	
La Méaugon	12	8	4	
Langueux	140	98	42	
Plédran	105	74	32	
Plérin	140	98	42	
Pleufragan	217	152	65	
Pordic	95	67	29	
Saint-Brieuc	240	160	72	
Saint-Donan	12	8	4	
Saint-Julien	18	13	5	
Trégueux	100	132	57	
Trémeloir	14	10	4	
Trémisson	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-1 (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 différenciées 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 (voirie, 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.



Crédit photo : Pays de Saint-Brieuc (Plérin)

→ Le SCOT prévoit des densités d'habitat différenciées selon les territoires et retient le principe d'une densité plus élevée sur les pôles identifiés sur le Pays de Saint-Brieuc.

→ Les communes traduisent les densités annoncées dans le tableau ci-après dans leurs documents d'urbanisme.

→ La densité est calculée à l'échelle de la commune sur l'ensemble des zones AU et des zones U non bâties identifiées dans le PLU. Il s'agit d'une densité brute c'est-à-dire comprenant tous les aménagements réalisés dans le cadre de l'opération : voirie, espaces verts, bassins de rétention...

	COMMUNES CONCERNÉES	DENSITÉ
Saint-Brieuc	Saint-Brieuc	35 logements / ha
Saint-Brieuc Agglomération	Langueux, Trégueux, Yffiniac, Plérin, Pleufragan, Pordic, Plédran	25 logements / ha
Pôle de Lamballe	Hillion, Trémeloir, Trémisson, La Méaugon, Saint-Donan, Saint-Julien	20 logements / ha
Pôles littoraux	Zone agglomérée de Lamballe sans les bourgs des communes associées	30 logements / ha
Pôles ruraux	Saint-Quay-Portrieux, Étables sur Mer, Binic, Pléneuf-Val-André, Erquy	22 logements / ha
Communes rurales	Quintin/St-Brandan, Plaintel, Ploëuc sur Lié, 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)

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
Secteur 1 : ZAC de la Porte d'Ic (bourg de Pordic)	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
Secteur 3 : Rue des Sentes (Pordic)	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
Secteur 4 : Rue du Général Leclerc (Pordic)	0,61 ha	25 logements/ ha	0,61 ha	15 logements	30 % minimum du projet, soit 5 logements minimum (+2 logements suite au report de logements de l'OAP 9 vers OAP 4)
Secteur 5 : Rue Roger Collin (Pordic)	0,40 ha	30 logements/ ha	0,34 ha	10 logements	30 % minimum du projet, soit 3 logements minimum
Secteur 6 : Rue Roger Collin / Rue Saint Yves (Pordic)	0,62 ha	25 logements/ ha	0,55 ha	14 logements	30 % minimum du projet, soit 4 logements minimum
Secteur 7 : Rue des Ecoles (Pordic)	0,60 ha	30 logements/ ha	0,51 ha	15 logements	30 % minimum du projet, soit 5 logements minimum
Secteur 9 : Impasse Pierre Loti / rue Louis Guilloux (Pordic)	0,31 ha	20 logements/ ha	0,29 ha	6 logements	30 % minimum du projet, soit 2 logements minimum (report sur l'OAP 4)
Secteur 10 : Rue de la Ville Auvray (Pordic)	1,11 ha	20 logements/ ha	1,11 ha	22 logements	30 % minimum du projet, soit 7 logements minimum
Secteur 11 : Centre Bourg de Tréméloir	1,05 ha	25 logements/ ha	0,46 ha	12 logements	30 % minimum du projet, soit 4 logements minimum
Secteur 12 : Rue de l'Epine (Tréméloir)	0,66 ha	20 logements/ ha	0,66 ha	13 logements	30 % minimum du projet, soit 4 logements minimum
Secteur 13 : Rue des Rochettes (Tréméloir)	1,98 ha	20 logements/ ha	1,98 ha	40 logements	30 % minimum du projet, soit 12 logements minimum
Secteur 14 : Rue des Rochettes (Tréméloir)	0,79 ha	20 logements/ ha	0,79 ha	16 logements	30 % minimum du projet, soit 5 logements minimum
Secteur 17 : Rue Jean-Jacques Rousseau (Le Sépulcre)	0,60 ha	20 logements/ ha	0,60 ha	12 logements	30 % minimum du projet, soit 4 logements minimum
Moyenne / total	16,94 ha	23,17 logements/ ha	15,06 ha	349 logements	108 logements minimum

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
Secteur 2 : Rue des Champs Guérets (Pordic)	1,59 ha		Permis d'aménager déposé (30 logements programmés), pas d'éléments de programmation urbaine		
Secteur 8 : Lotissement du Clos Pasteur (Pordic)	6,16 ha		Permis d'aménager déposé (150 logements programmés), pas d'éléments de programmation urbaine		
Secteur 15 : Rue de la Vallée (Tréméloir)	0,60 ha		Permis d'aménager déposé (11 logements programmés), pas d'éléments de programmation urbaine		
Secteur 16 : Rue de la Croix Pinaud (Tréméloir)	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 zones 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 (bornage 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.

*** surface réellement aménagée et destinée à l'habitat: ce calcul tient compte des espaces qui ne seront pas directement concernés par le projet (urbanisation existante, zone humide ou boisement inclus dans le site, coulée verte en accompagnement d'une liaison piétonne majeure, espace ou équipement public majeur bénéficiant à la population au delà des limites de l'opération, etc...).**

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".

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	
		Surface	
Eléments de diagnostic et enjeux	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. 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. 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, accompagnés d'anciennes parcelles exploitées.		1 AUh4e-et 1AUh1
		2.44 ha et 4.03 ha	



Légende:



Périmètre de l'orientation d'aménagement et de programmation

1. Diagnostic de la partie nord :

1.1. Contexte urbain et paysagé :

Ce secteur est composé d'un espace agricole très ouvert, seulement ponctué sur ses façades ouest et nord par une trame bocagère intéressant présentant un intérêt environnemental.

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.

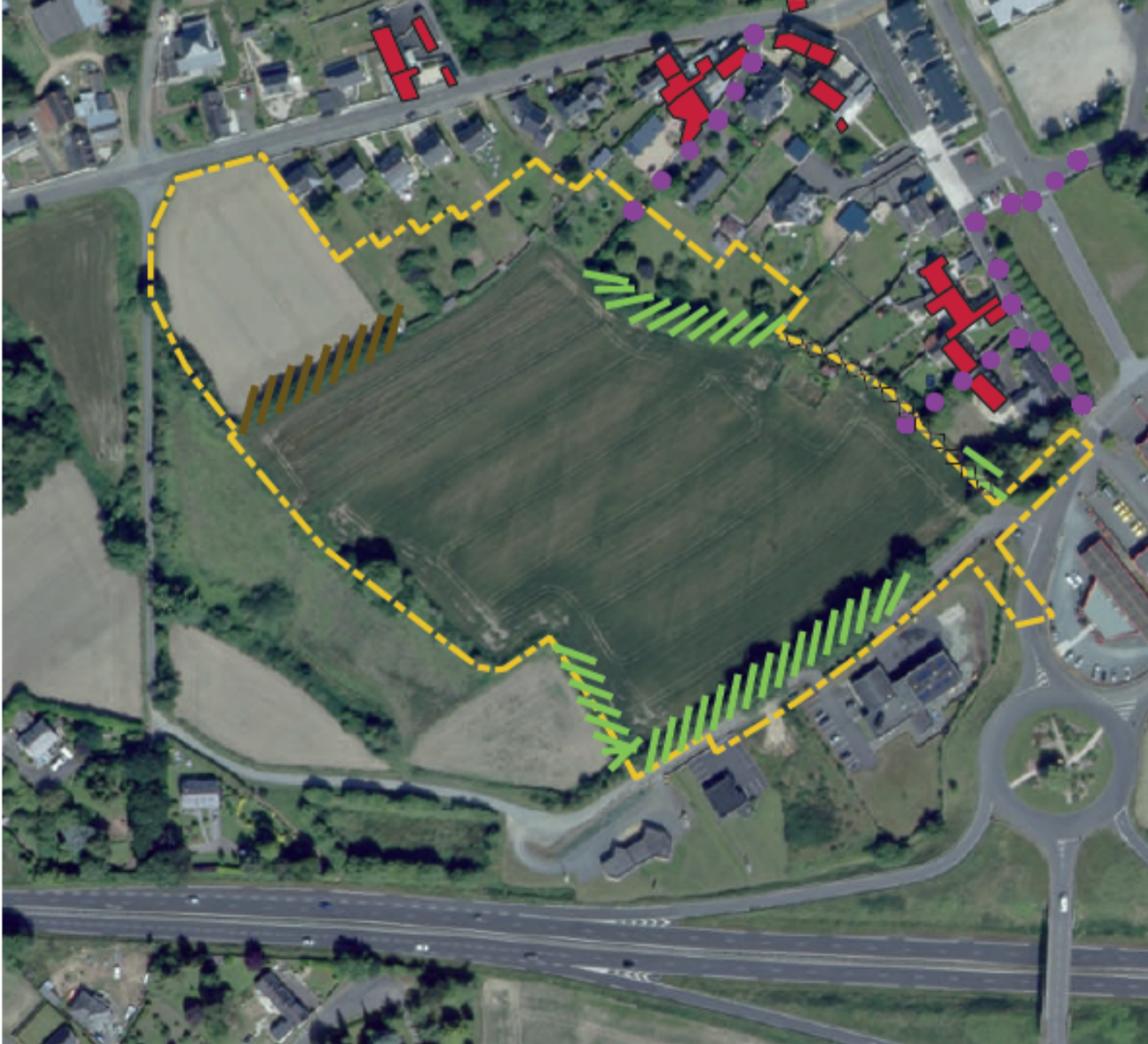
Éléments de diagnostic et enjeux

1.2. Accessibilité :

- Accessibilité routière : Le site possède deux accès automobiles potentiels : au Nord depuis 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.

- 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.

- Accessibilité au transport en commun : trois arrêts de bus, se trouvent à proximité immédiate du site, le long de la rue du Général Leclerc et sur la rue de l'ic.



Légende:

Périmètre de l'Orientation d'Aménagement et de Programmation

Bâti ancien situé à proximité du site

Haie / boisement d'intérêt

Boissements sans intérêt patrimonial

Chemin ou accès piéton existant

Mur en pierres

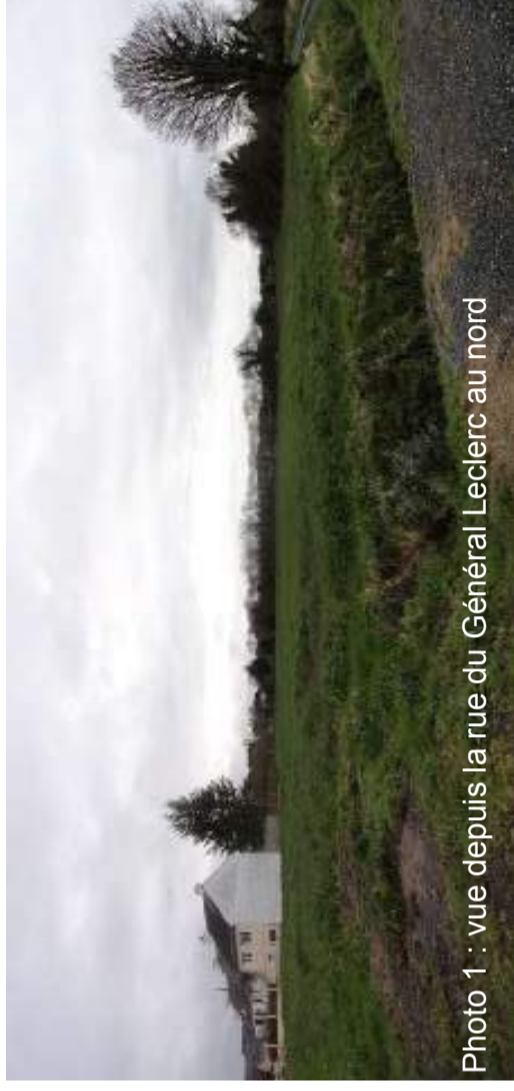


Photo 1 : vue depuis la rue du Général Leclerc au nord



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

/// Haie / boisement d'intérêt

/// Boisements sans intérêt patrimonial

● Chemin ou accès piéton existant

◇◇◇ Mur en pierres

2. Diagnostic de la partie sud :

2.1. Contexte urbain et paysagé :

La partie Nord du site, directement connectée au giratoire d'entrée de ville, est composée 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.

La partie sud est composée d'anciennes parcelles agricoles qui se retrouvent enclavées entre la zone d'activités et le centre-ville de Pordic. Cet espace se trouve à l'arrière d'un front bâti ancien hermétique situé le long de la rue Louis Jouvet, et d'un front bâti plus aéré le long de la rue de l'lc.

Éléments de diagnostic et enjeux

2.2. Accessibilité :

- Accessibilité routière : plusieurs accès sont possibles depuis les rues adjacentes, l'accès principal étant celui du giratoire d'entrée de ville.
- Accessibilité piétonne : plusieurs liaisons piétonnes traversent le site d'équipements publics de la Ville-Robert et permettent de rejoindre le centre-ville.
- Accessibilité au transport en commun : arrêt de bus à proximité du site, le long de la rue de l'lc.



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

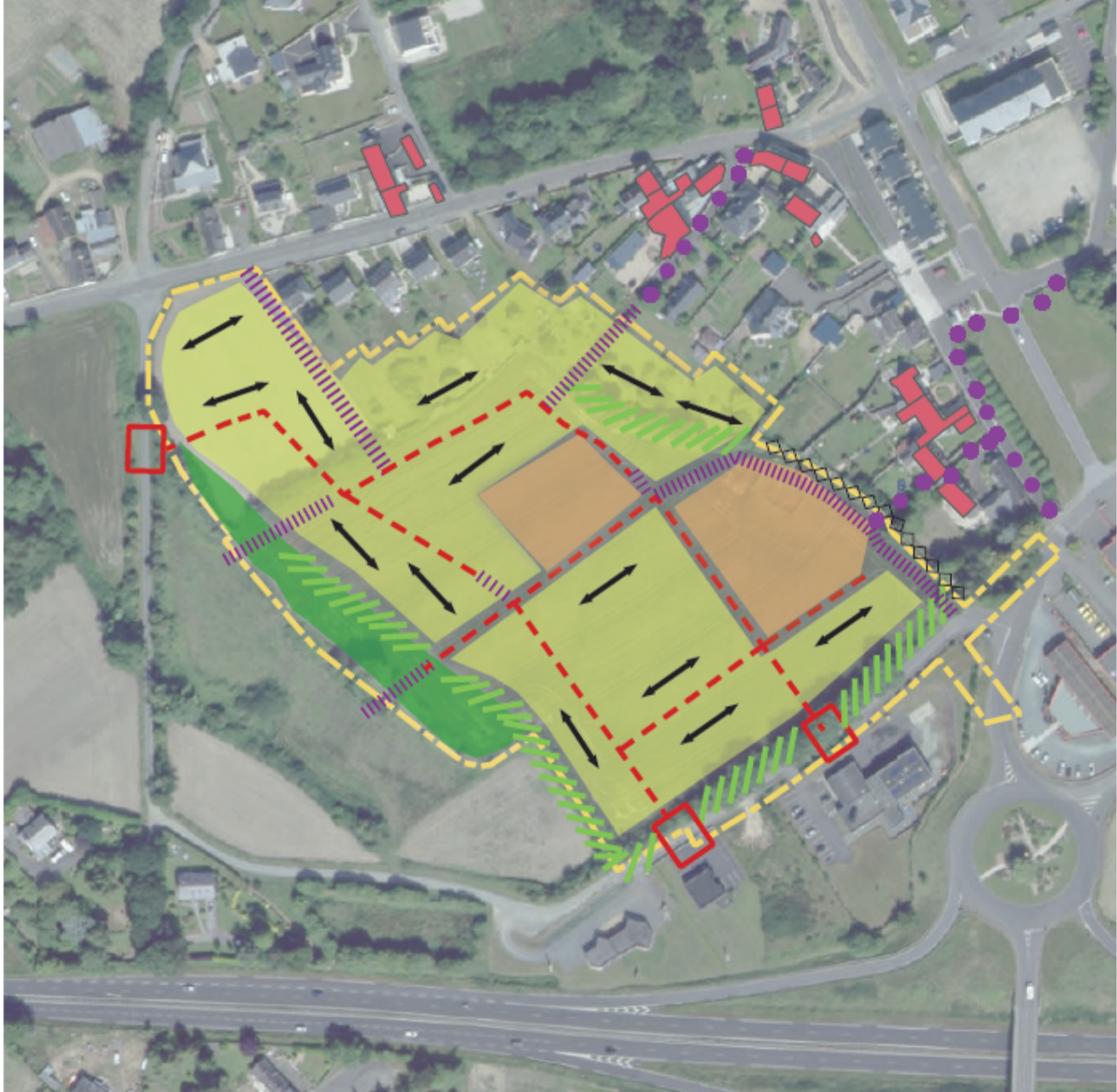


Photo 2 : site de l'ancien Intermarché

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.

<p>Objectifs de mixité sociale et de production de logements</p>	<p>- nombre de logements programmés: 158 logements (25 lgts/ha minimum) - mixité sociale programmée : Production de 30 % minimum de logements locatifs aidés (48 logements locatifs sociaux minimum).</p>
<p>Type d'urbanisation attendue – Principales caractéristiques</p>	<p>Partie nord :</p> <p>1. Programmation urbaine : 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>2. Paysage et constructibilité :</p> <ul style="list-style-type: none"> - 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. - 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. - 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. - conserver et renforcer la trame bocagère existante au Nord et à l'ouest du site, en périphérie de l'opération. Chaque acquéreur des lots devra gérer ses eaux de pluies à la parcelle via un dispositif d'infiltration ou de rétention des eaux pluviales. - conserver et renforcer la trame bocagère existante au Nord et à l'Ouest du site, en périphérie de l'opération. <p>3. Accès :</p> <ul style="list-style-type: none"> - Desserte automobile : 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 de retournement, des connexions seront néanmoins possibles pour les véhicules de secours ainsi que pour le camion des ordures ménagères. - Accessibilité piétonne : prolonger les deux liaisons venant du Sud pour rejoindre le centre-ville, et garantir des accès sécurisés sur les autres voies bordant le site, notamment la rue du Général Leclerc et la rue de l'Ic.



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

- Légende:**
- Périètre 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
 - Tissu urbain diversifié à dominante d'habitat de densité plus faible pouvant accueillir néanmoins des formes urbaines plus denses
 - PRINCIPE D'ORDONNANCEMENT
 - Orientation privilégiée des sens de faîtage 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
 - 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)
 - 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

Partie sud :

1. Programmation urbaine :

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% logements locatifs aidés au minimum, ces chiffres étant calculés de manière mutualisée avec la partie Sud de la ZAC. Plus proche du centre-ville, ce secteur est toutefois appelé à accueillir une densité urbaine plus élevée que la partie Nord.

2. Paysage et constructibilité :

- 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'adapter à la trame urbaine environnante (logements collectifs à l'Ouest et secteur d'activités à l'Est).

- sur le reste du site, privilégier une orientation est-ouest pour les sens des façades 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.

Chaque acquéreur des lots devra gérer ses eaux de pluies à la parcelle via un dispositif d'infiltration ou de rétention des eaux pluviales.

3. Accès :

- Desserte automobile : la liaison structurante du projet se connecte sur le giratoire en entrée Nord et permet de traverser l'opération pour rejoindre la rue de l'ic.

- Accessibilité piétonne : Réaliser une liaison piétonne est-ouest connectant la rue de l'ic à la rue Louis Jouvet. Vers le sud, un accès piéton sera recherché au travers du front bâti pour rejoindre la rue Louis Jouvet et notamment son petit supermarché.

Type d'urbanisation attendue – Principales caractéristiques



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

Légende:

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

PRINCIPALES AFFECTATIONS A CONFORTER OU A CREER

Orange : 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

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

PRINCIPE D'ORDONNANCEMENT

→ Orientation privilégiée des sens de faitage du volume principal

▭ Implantation du bâti qualifiant l'espace public ou la voie

ESPACE PUBLIC ET INTEGRATION DANS LE PAYSAGE

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

Green diagonal lines: Haie / boisement à conserver ou à créer

Circle with X: Mur en pierres à préserver dans le cadre du projet

EQUIPEMENTS LIES AUX DEPLACEMENTS

- Voie existante ou à créer (tracé indicatif)

Red dashed line: Voie principale de desserte de l'opération

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

- Liaisons douces à conforter ou à créer (tracé indicatif)

Purple dots: Liaison douce (piétons, cycles) existante

Purple vertical lines: Liaison douce (piétons, cycles) à aménager ou à créer

2. Secteur 2 : Rue des Champs Guéréts (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.

2.1. Diagnostic :

Contexte urbain	Zone d'urbanisation future en dent creuse, en partie nord de l'agglomération.	Zonage au PLU	
		1AUh2	Surface
			1,59 ha
Contexte urbain et paysagé : Le site est composé d'un parcelaire enclavé au sein d'espaces urbanisés de l'agglomération, dans le prolongement de lotissements récemment réalisés sur ses limites nord et sud. La trame végétale est réduite à un haie de conifères bordant la rue des Champs Guéréts en rive sud (cf photo 1). Le site est composé de jardins ou d'anciennes parcelles agricoles délaissées, avec des hangars ne présentant pas d'intérêt particulier (photo 2).			
Éléments de diagnostic et enjeux	<p>1. Accessibilité :</p> <ul style="list-style-type: none"> - 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 Guéréts (photo 1) et de la rue Paul Vatine. - 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. - 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 au nord le long de la rue du Général Leclerc. 		

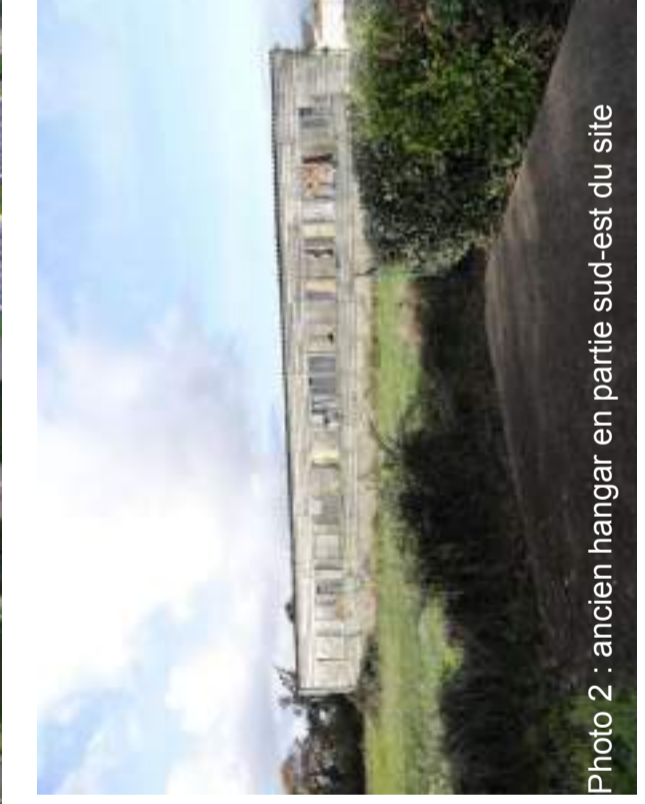
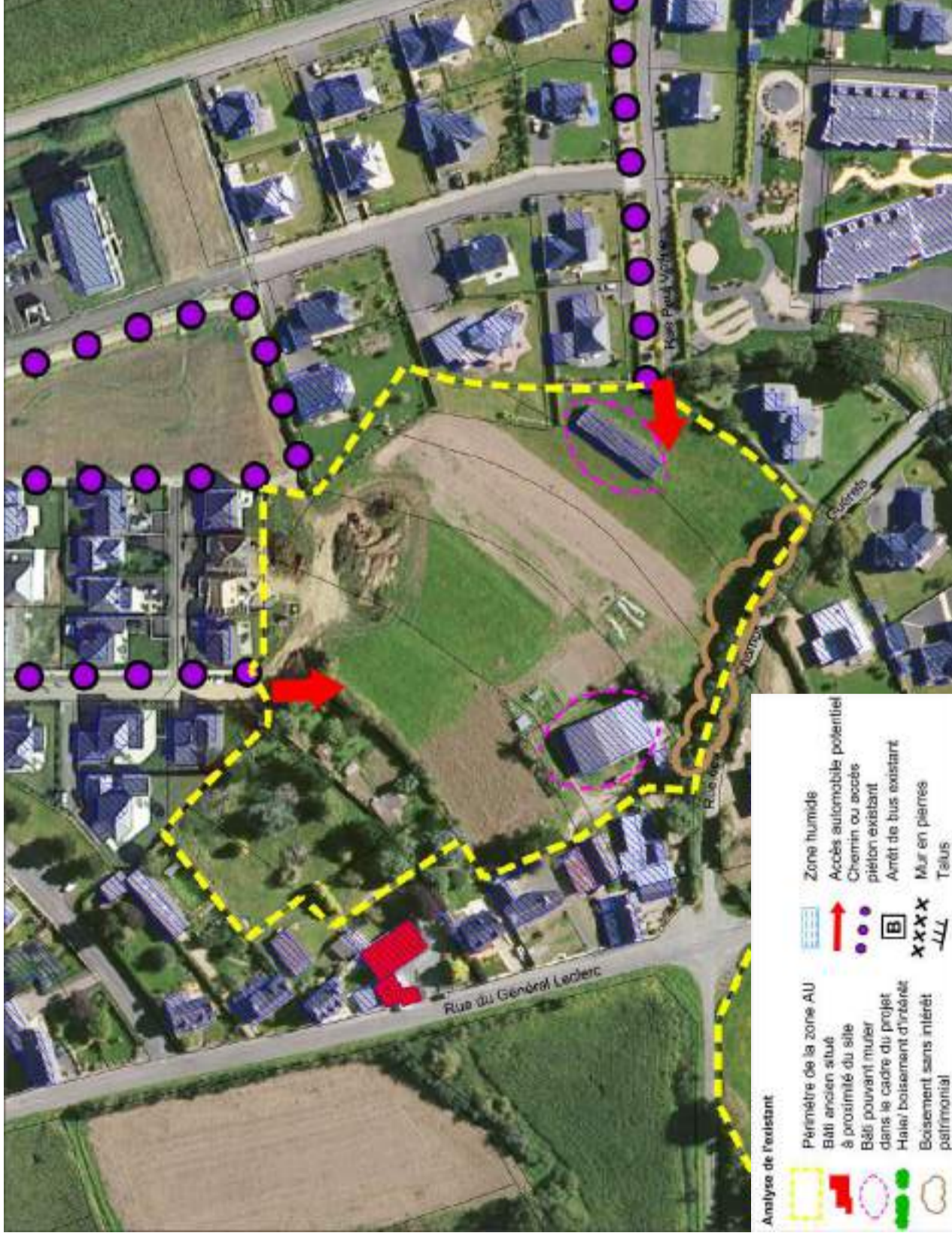


Photo 1 : Haie en bordure des Champs Guéréts



Photo 2 : ancien hangar en partie sud-est du site

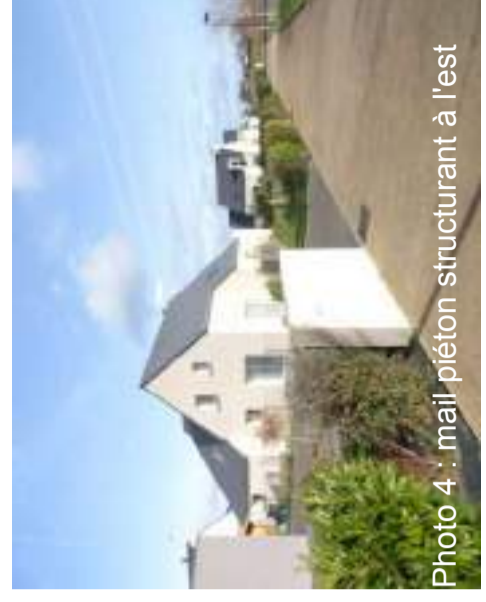


Photo 3 : voirie en attente

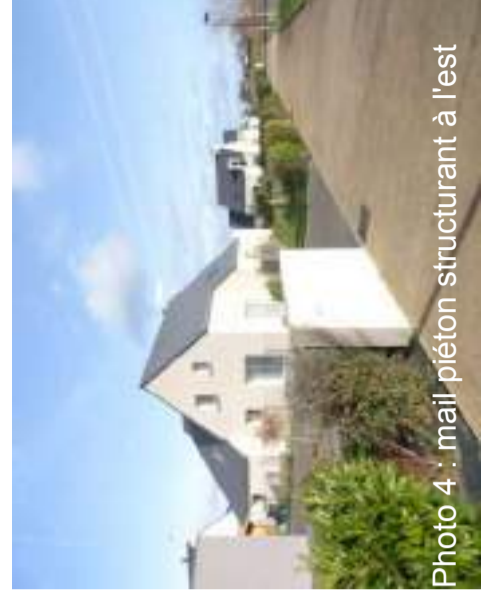


Photo 4 : mail piéton structurant à l'est

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.

<p>Objectifs de mixité sociale et de production de logements</p>	<p>- nombre de logements attendus : Pas de règle (PA déposé). - mixité sociale : Pas de règle (PA déposé).</p>
<p>Type d'urbanisation attendue – Principales caractéristiques</p>	<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>1. Programmation urbaine : 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>2. Paysage et constructibilité : Les constructions devront privilégier une orientation est / ouest des façades, dans le respect de l'orientation du bâti du reste du lotissement.</p> <p>3. Accès :</p> <ul style="list-style-type: none"> - 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. - 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.



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'ORDONNANCEMENT

- Implantation du bâti qualifiant l'espace public ou la voie
- Orientation privilégiée des sens de faitage 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
- 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
- Arrêt de bus existant

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
<p>1. Contexte urbain et paysagé : 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>			
<p>Éléments de diagnostic et enjeux</p> <p>2. Accessibilité :</p> <ul style="list-style-type: none"> - 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 ruelle de la Petite Ville. - 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. - 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. 			



Photo 1 Jardin et parcelle non bâtie à l'ouest



Photo 2 : Vue sur la voie bordant la partie ouest



Photo 3 : Vue sur la partie est

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.

<p>Objectifs de mixité sociale et de production de logements</p>	<p>- nombre de logements attendus : 11 logements à l'ouest, 7 logements à l'est (20 lgts/ha minimum) - mixité sociale : Production de 30 % minimum de logements locatifs aidés (3 logements minimum à l'ouest, 2 logements minimum à l'est).</p>
<p>Type d'urbanisation attendue – Principales caractéristiques</p>	<p>1. Programmation urbaine : 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>2. Paysage et constructibilité : 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 façades, 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>3. Accès : - Desserte automobile : Pour la partie Est, desserte directe possible depuis la voie. Pour la partie ouest, nécessité 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>



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'ORDONNANCEMENT

- Implantation du bâti qualifiant l'espace public ou la voie
- Orientation privilégiée des sens de faitage 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
- 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
- Arrêt de bus existant

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
1. Contexte urbain et paysagé :			
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.			
2. Accessibilité :			
Éléments de diagnostic et enjeux	- Accessibilité routière : le site est accessible depuis la rue du Général Leclerc, avec toutefois une forte différence de niveau. Au nord, la rue de Bois Gelin est actuellement peu adaptée à la circulation automobile car très étroite et elle aussi bordée par un talus.		
	- Accessibilité piétonne : la rue du Général Leclerc permet de rejoindre le cœur du bourg tout proche au sud.		
	- Accessibilité au transport en commun : arrêt de bus « Pordic-centre » (ligne 10 depuis Saint-Brieuc jusqu'à la Pointe de Pordic), situé à proximité immédiate du site au sud.		

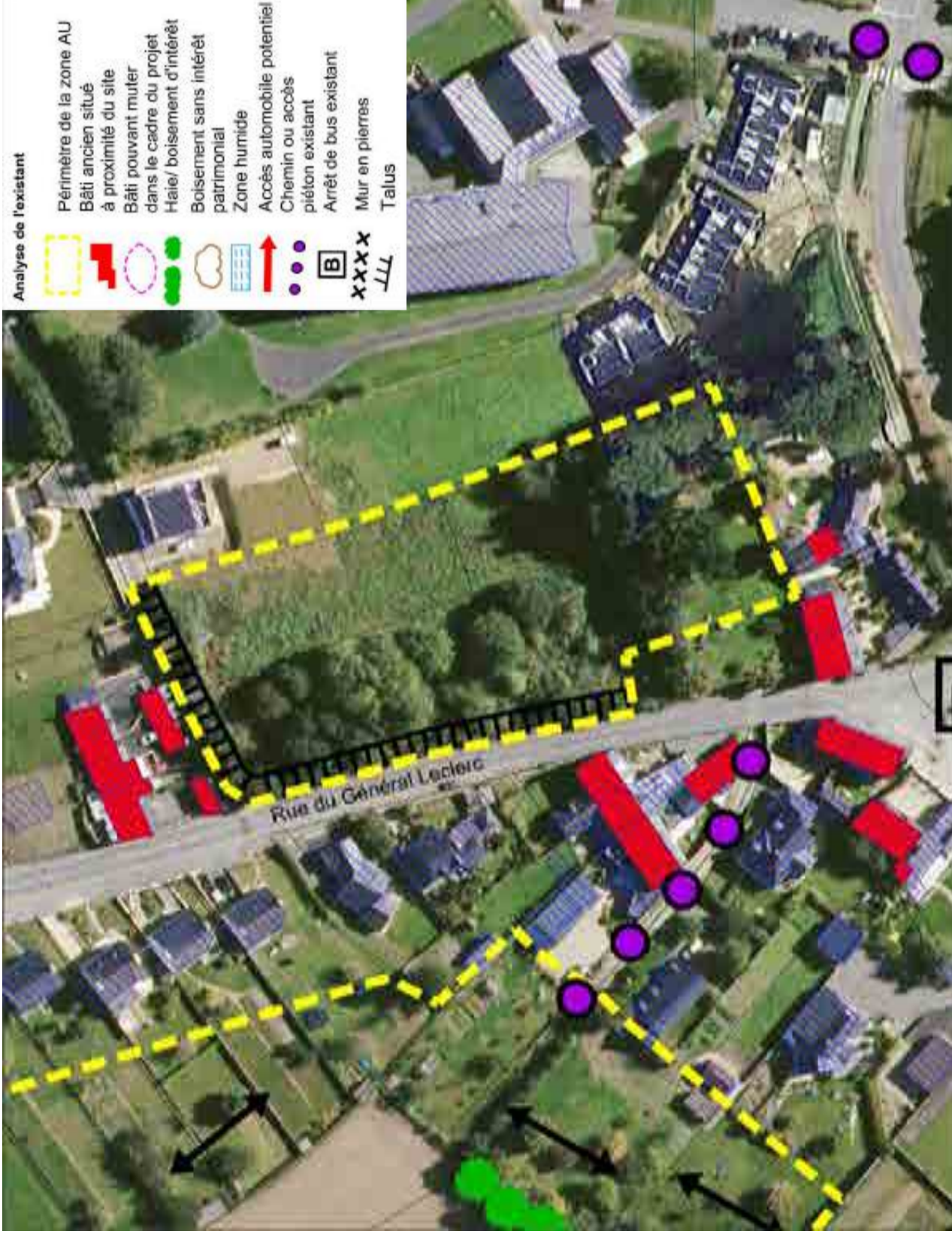


Photo 2 : Vue sur la rue en limite nord



Photo 1 Vue sur la rue du Général Leclerc

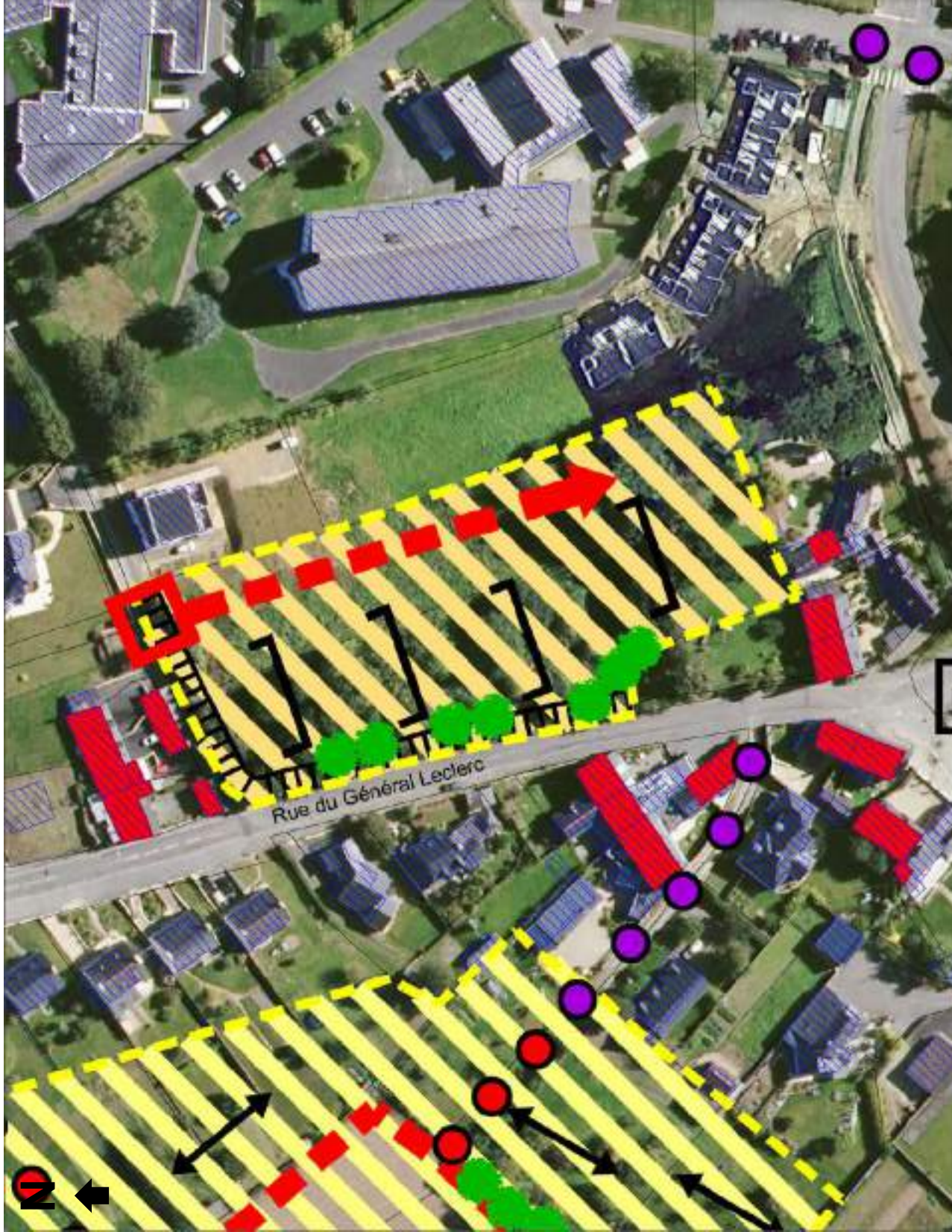


Photo 3 Vue sur la façade ouest du site

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.

<p>Objectifs de mixité sociale et de production de logements</p>	<p>- nombre de logements programmés: 15 logements (25 lgts/ha minimum) - mixité sociale programmée : Production de 30 % minimum de logements locatifs aidés (5 logements locatifs sociaux minimum + report des 2 logements locatifs sociaux de l'OAP 9 vers l'OAP 4 soit 7 logements locatifs sociaux minimum).</p>
<p>Type d'urbanisation attendue – Principales caractéristiques</p>	<p>1. Programmation urbaine : 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</p> <p>2. Paysage et constructibilité : 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 coeur de ville, tout en conservant des séquences naturelles avec un traitement paysager entre les bandes bâties. Le talus existant est ainsi conserver mais l'opération est bien tournée vers le centre-ville.</p> <p>3. Accès : - Desserte automobile : l'hypothèse proposée consiste à réaliser l'accès depuis la rue du Bois Gélain 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 coeur de ville mais aussi l'arrêt de bus.</p>



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'ORDONNANCEMENT

- Implantation du bâti qualifiant l'espace public ou la voie
- Orientation privilégiée des sens de faitage 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
- 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
- Arrêt de bus existant

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	0,40 ha
1. Contexte urbain et paysagé :			
Ce 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 Jouvet, avec une forte différence d'altimétrie gérée par des murs bordant la rue (cf photo 3).			
2. Accessibilité :			
- Accessibilité routière : le site est accessible depuis les rues Roger Collin et Saint-Yves.			
- Accessibilité piétonne : les rues Saint-Yves et Roger Collin permettent de rejoindre le cœur du bourg.			
- Accessibilité au transport en commun : arrêt de bus « Pordic-centre » (ligne 10 depuis Saint-Brieuc jusqu'à la Pointe de Pordic), situé à 175 m à l'est, rue de Saint-Brieuc à proximité de la mairie.			
Éléments de diagnostic et enjeux			

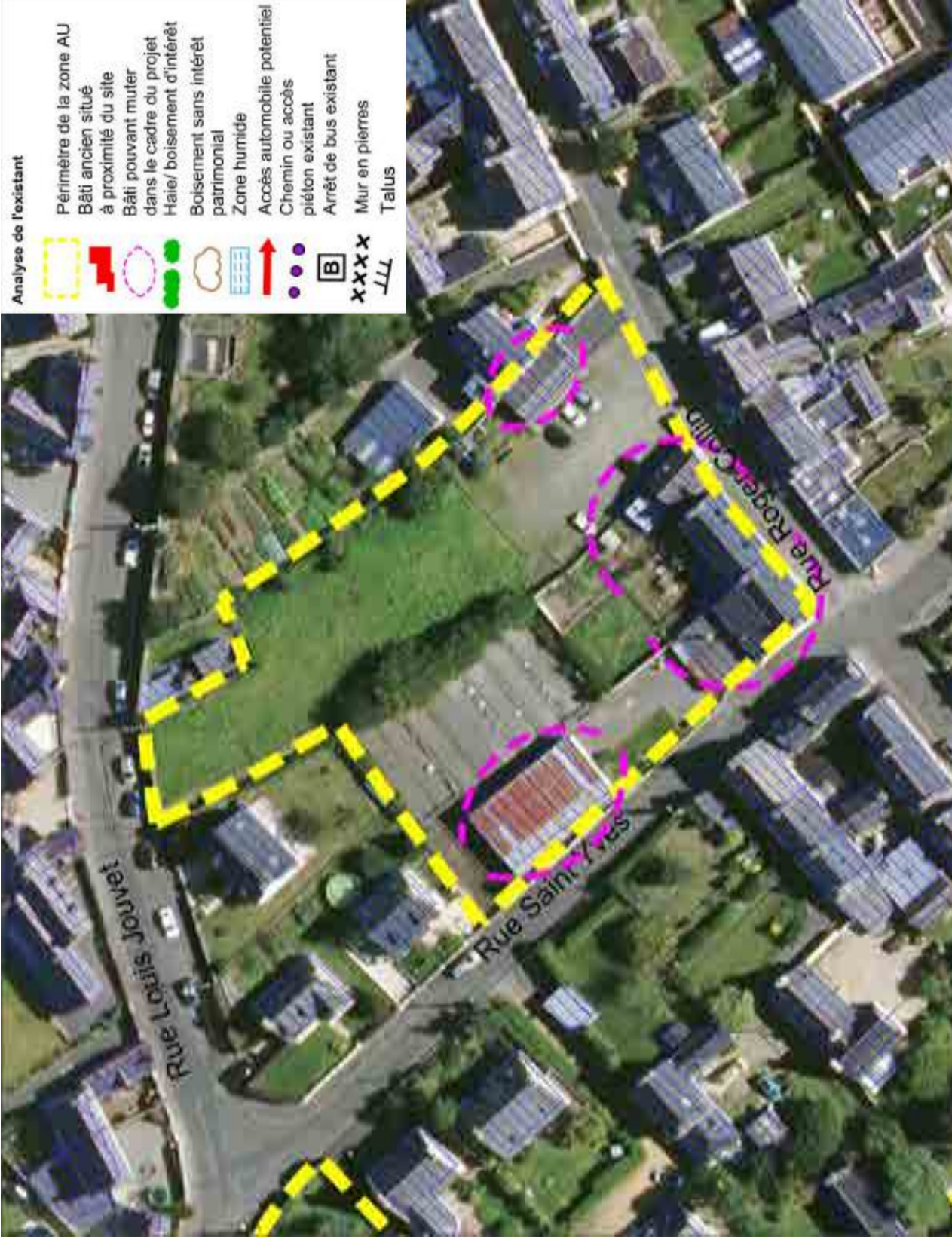


Photo 1 Vue sur la partie est du site

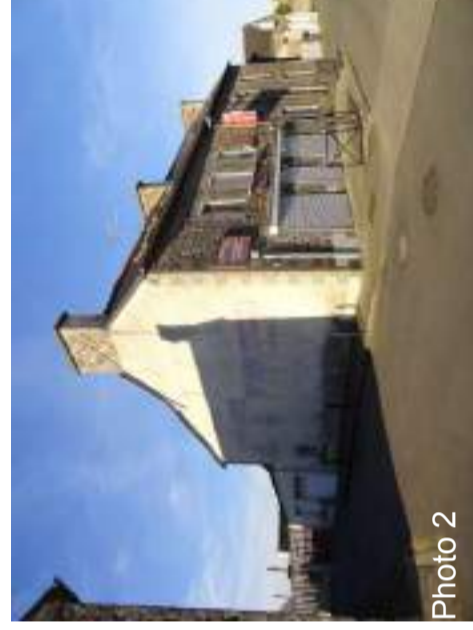


Photo 2

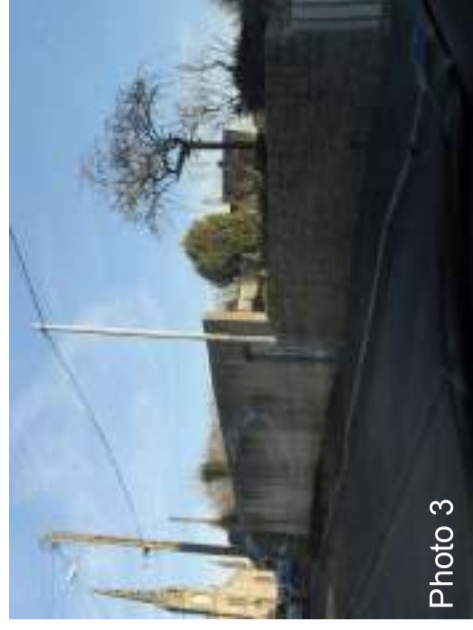


Photo 3

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.

<p>Objectifs de mixité sociale et de production de logements</p>	<p>- nombre de logements programmés: 10 logements (30 lgts/ha minimum) - mixité sociale programmée : Production de 30 % minimum de logements locatifs aidés (3 logements locatifs sociaux minimum).</p>
<p>Type d'urbanisation attendue – Principales caractéristiques</p>	<p>1. Programmation urbaine : 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>2. Paysage et constructibilité : La localisation en cœur de ville justifie de s'adapter à ce tissu urbain environnant en proposant un urbanisme dense, venant composer des fronts de rue sur les voies bordant le site et présentant un caractère architectural en harmonie avec le bâti environnant. L'intérieur de l'îlot peut s'organiser autour de cours privatives.</p> <p>3. Accès : - 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'îlot. 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>



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'ORDONNANCEMENT

- Implantation du bâti qualifiant l'espace public ou la voie
- Orientation privilégiée des sens de faitage 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
- 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
- Arrêt de bus existant

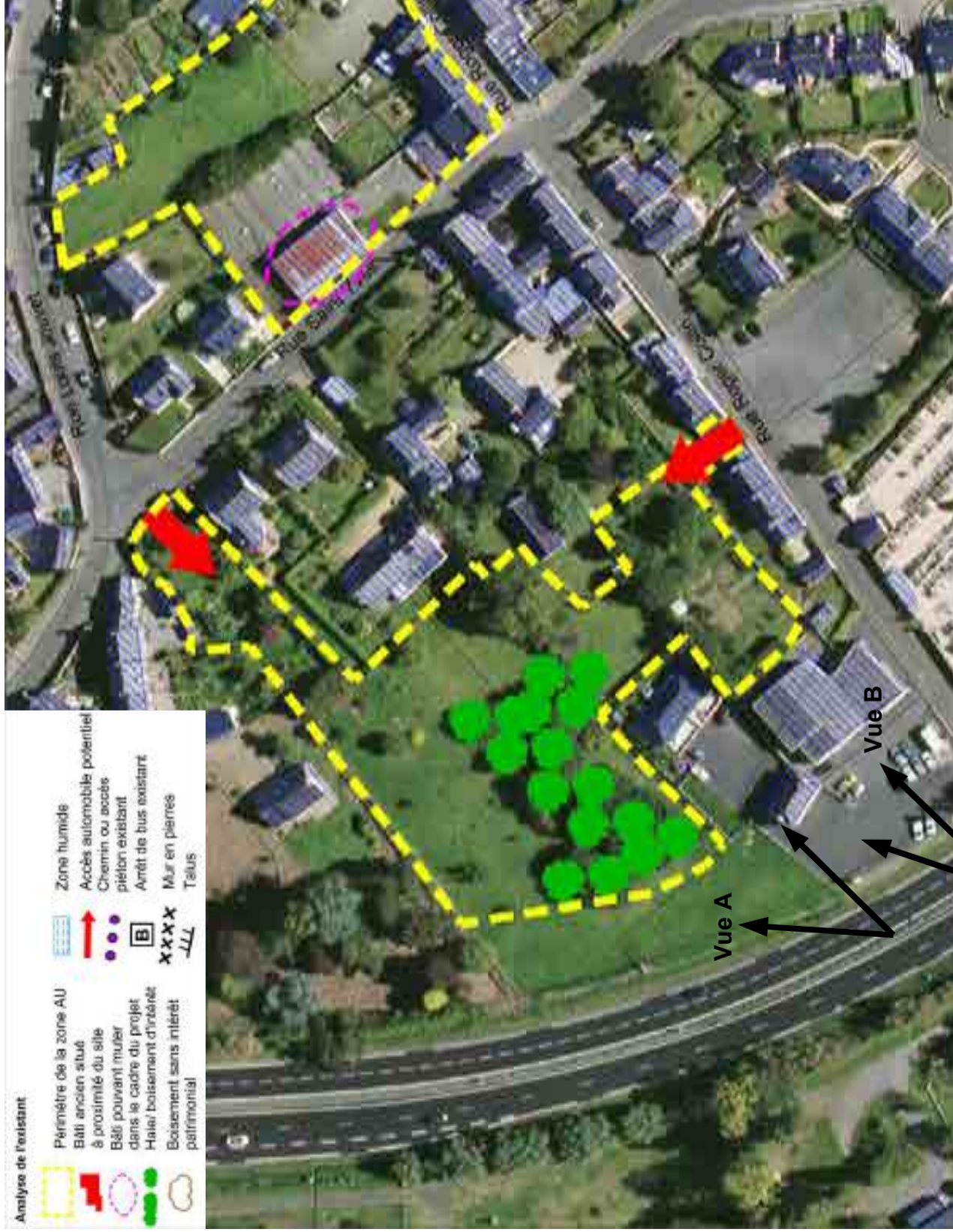
6. Secteur 6 : Rue Roger Collin / Rue Saint Yves (Pordic)

6.1. Diagnostic :

Contexte urbain	Zone d'urbanisation future en périphérie de l'agglomération, en rive de la RD 786.	
	Zonage au PLU	Surface
	2AUh	0,62 ha

Contexte urbain	<p>1. Contexte urbain et paysagé :</p> <p>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'accessibilité, 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 .</p>
	<p>2. Accessibilité :</p> <ul style="list-style-type: none"> - 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 cheminements 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.

Éléments de diagnostic et enjeux



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.

<p>Objectifs de mixité sociale et de production de logements</p>	<p>- nombre de logements programmés: 25 logements (25 lgts/ha minimum) - mixité sociale programmée : Production de 30 % minimum de logements locatifs aidés (4 logements locatifs sociaux minimum).</p>
<p>Type d'urbanisation attendue – Principales caractéristiques</p>	<p>1. Programmation urbaine : 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>2. Paysage et constructibilité : - 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>3. Accès : - 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>



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'ORDONNANCEMENT

- Implantation du bâti qualifiant l'espace public ou la voie
- Orientation privilégiée des sens de faitage 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
- 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
- Arrêt de bus existant

7. Secteur 7 : Rue des Ecoles (Pordic)

7.1. Diagnostic :

Contexte urbain	Zone d'urbanisation future au coeur de l'agglomération, au sein des jardins de vastes propriétés.	Zonage au PLU	2AUh
1. Contexte urbain et paysagé : Ce secteur d'enjeu de 5000 m ² localisé au coeur 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.		Surface	0,60 ha
<p>Éléments de diagnostic et enjeux</p>  <p>2. Accessibilité :</p> <ul style="list-style-type: none"> - 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). - 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. - 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. 			

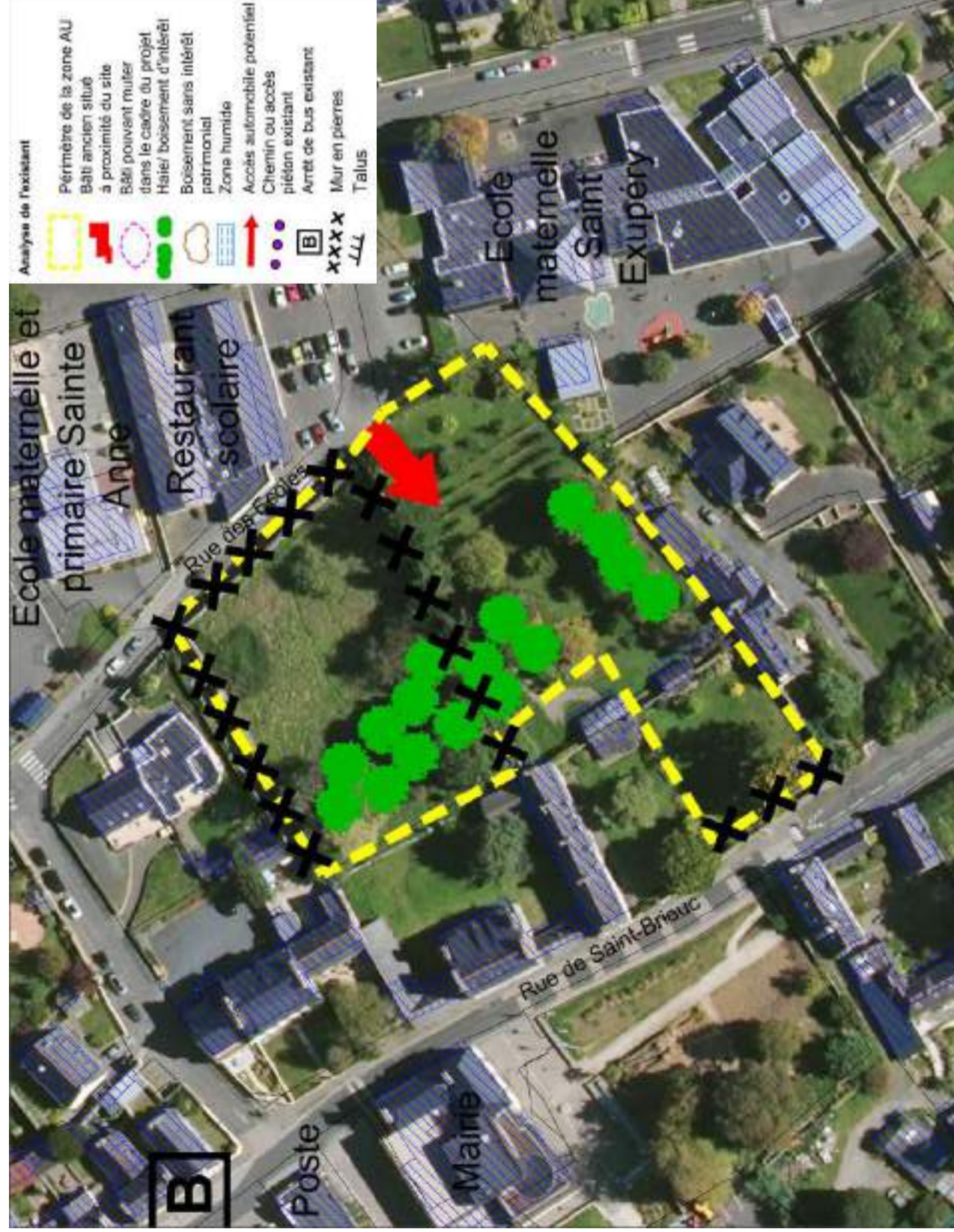


Photo 2 : Vue sur la partie-ouest du site



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



Photo 3



Photo 4

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.

<p>Objectifs de mixité sociale et de production de logements</p>	<p>- nombre de logements programmés: 15 logements (30 lgts/ha minimum) - mixité sociale programmée : Production de 30 % minimum de logements locatifs aidés (5 logements locatifs sociaux minimum).</p>
<p>Type d'urbanisation attendue – Principales caractéristiques</p>	<p>1. Programmation urbaine : 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>2. Paysage et constructibilité : - 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>3. Accès : - 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'îlot 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'îlot 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>



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'ORDONNANCEMENT

- Implantation du bâti qualifiant l'espace public ou la voie
- Orientation privilégiée des sens de faitage 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
- 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
- Arrêt de bus existant

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
<p>1. Contexte urbain et paysage : 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. 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. Le terrain 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 m² a été identifiée sur le secteur occupé par les peupliers.</p> <p>2. Accessibilité : Le site se trouve dans le prolongement direct de la rue de la Poste qui passe sous la RD 786 et constitue donc un lien fonctionnel majeur avec le centre-ville de Pordic (accès à pied ou à vélo). - 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-Briec jusqu'à la Pointe de Pordic), situé à 500 m à l'est, rue de Saint-Briec à proximité de la mairie.</p>			
<p>Éléments de diagnostic et enjeux</p>			



Photo 1 : Vue sur le site depuis l'ouest



Photo 2 : Vue sur le site depuis la rue Pasteur



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



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



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

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.

<p>Objectifs de mixité sociale et de production de logements</p>	<p>- nombre de logements programmés: 151 logements (25 lgts/ha minimum) - mixité sociale programmée : Production de 30 % minimum de logements locatifs aidés (8 logements locatifs sociaux minimum).</p>
<p>Type d'urbanisation attendue – Principales caractéristiques</p>	<p>1. Programmation urbaine : 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>2. Paysage et constructibilité :</p> <ul style="list-style-type: none"> - 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. - privilégier une orientation 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. - maintien et composition d'un écran végétal en lisière ouest de l'opération pour composer une façade paysagère qualitative tournée vers l'espace rural. - 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. <p>3. Accès :</p> <ul style="list-style-type: none"> - 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 piquages permettant d'éventuellement prolonger la trame urbaine vers l'ouest. - Prolonger les deux cheminements 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 a vocation à relier les deux agglomérations de Pordic et Tréméloir.



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
Éléments de diagnostic et enjeux	<p>1. Contexte urbain et paysagé : 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). Le terrain ne possède aucun élément végétal.</p> <p>2. Accessibilité :</p> <ul style="list-style-type: none"> - 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. - 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). - 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. 		

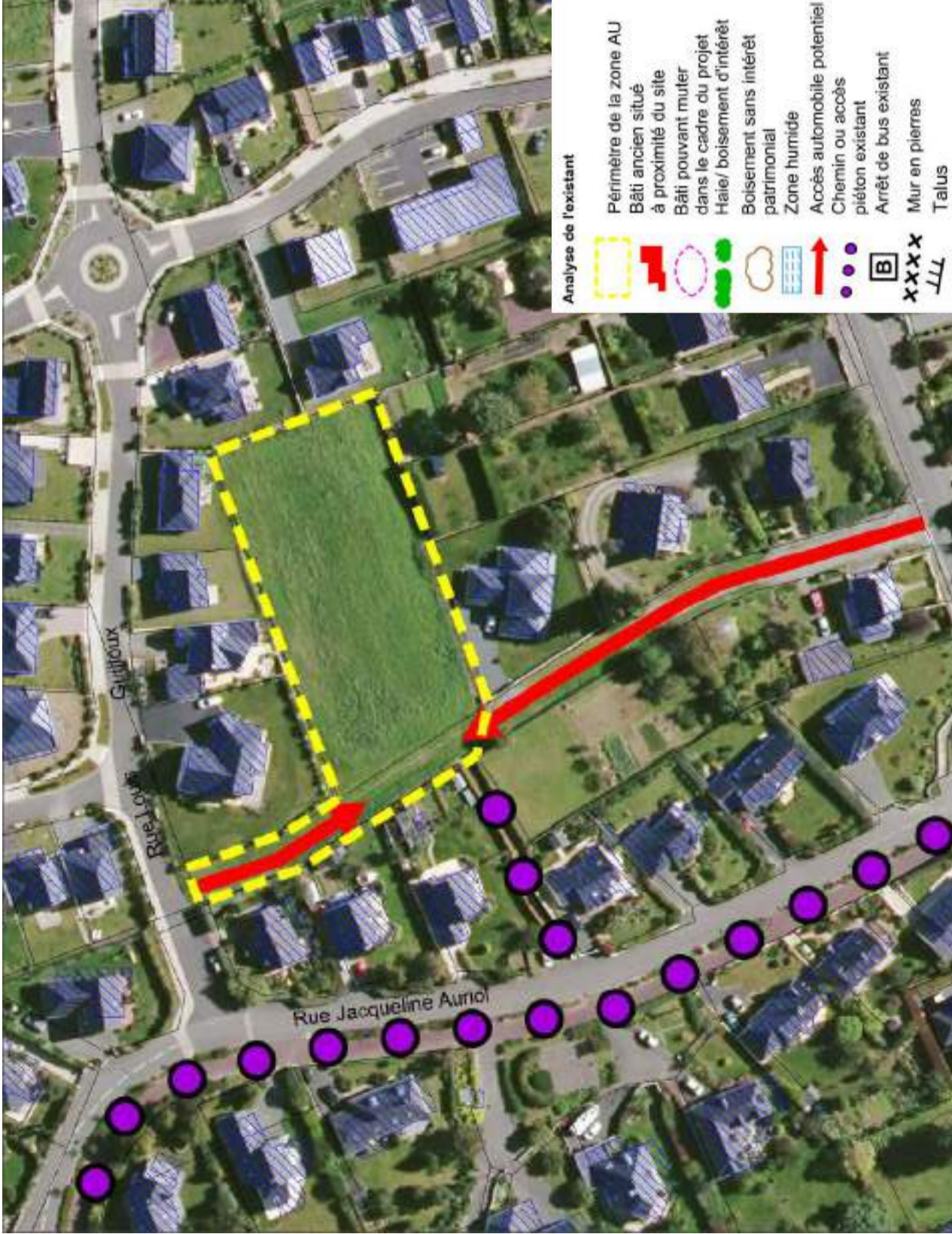


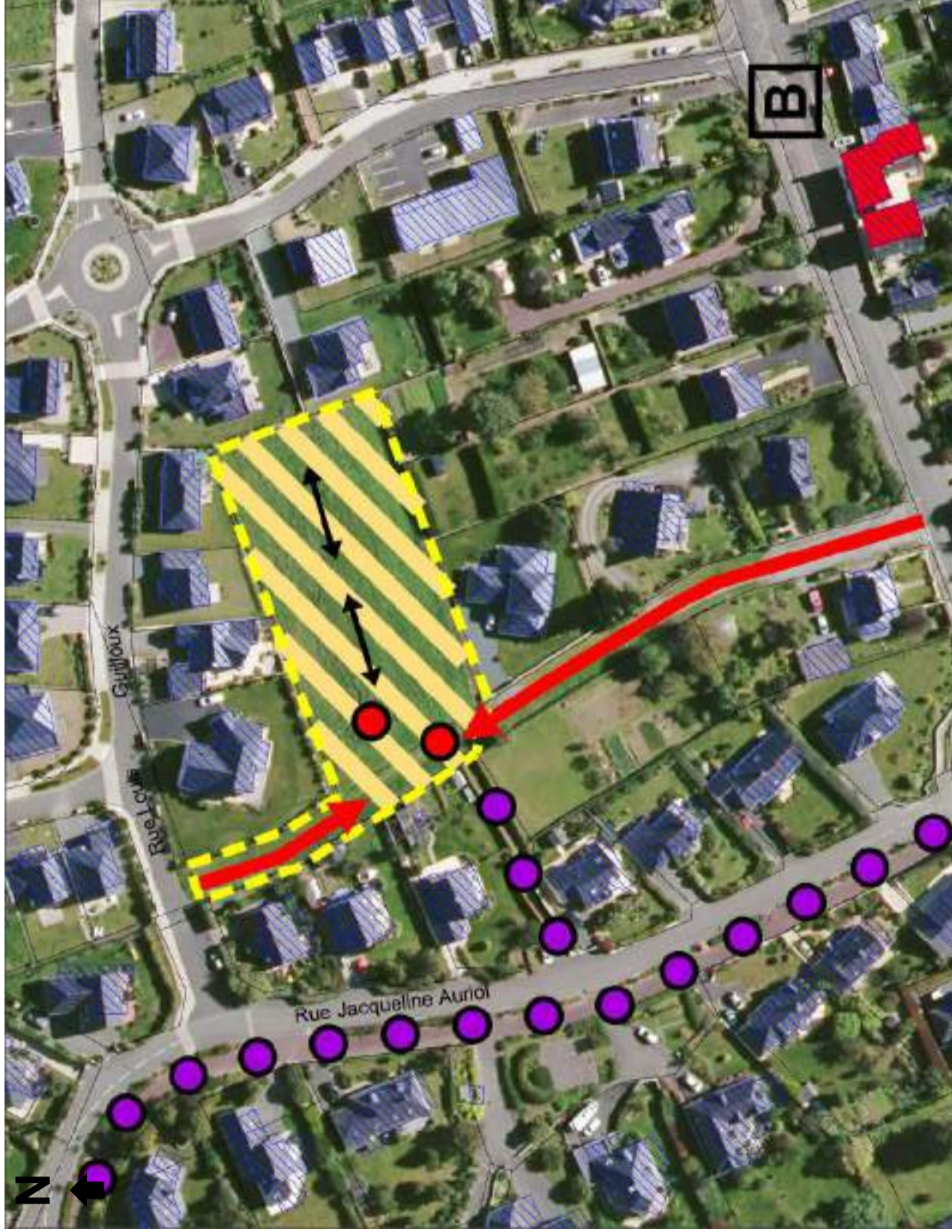
Photo 2 : accès piéton depuis l'ouest



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.

<p>Objectifs de mixité sociale et de production de logements</p>	<p>- nombre de logements attendus : 6 logements minimum (20 lgts/ha minimum) - mixité sociale : Production de 30 % minimum de logements locatifs aidés (report des 2 logements locatifs sociaux sur l'OAP 4).</p>
<p>Type d'urbanisation attendue – Principales caractéristiques</p>	<p>1. Programmation urbaine : 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.</p> <p>2. Paysage et constructibilité :</p> <ul style="list-style-type: none"> - les constructions devront privilégier une orientation est-ouest des façades, dans le respect de l'orientation du bâti récent voisin. <p>3. Accès :</p> <ul style="list-style-type: none"> - 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). - 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.



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'ORDONNANCEMENT

- Implantation du bâti qualifiant l'espace public ou la voie
- Orientation privilégiée des sens de faitage 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
- 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
- Arrêt de bus existant

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	
		Surface	2AUh 1,11 ha
<p>1. Contexte urbain et paysagé : 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 plastic » borde le site à l'est (photo 1). Le terrain possède une trame végétale succincte, limitée à une haie intéressante bordant le site de l'entreprise voisine (cf photo 1).</p>			
<p>2. Accessibilité :</p> <ul style="list-style-type: none"> - 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. - Accessibilité piétonne : une liaison piétonne traversant le lotissement au nord permet d'accéder au site, en complément du chemin rural. - 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. 			
Éléments de diagnostic et enjeux			

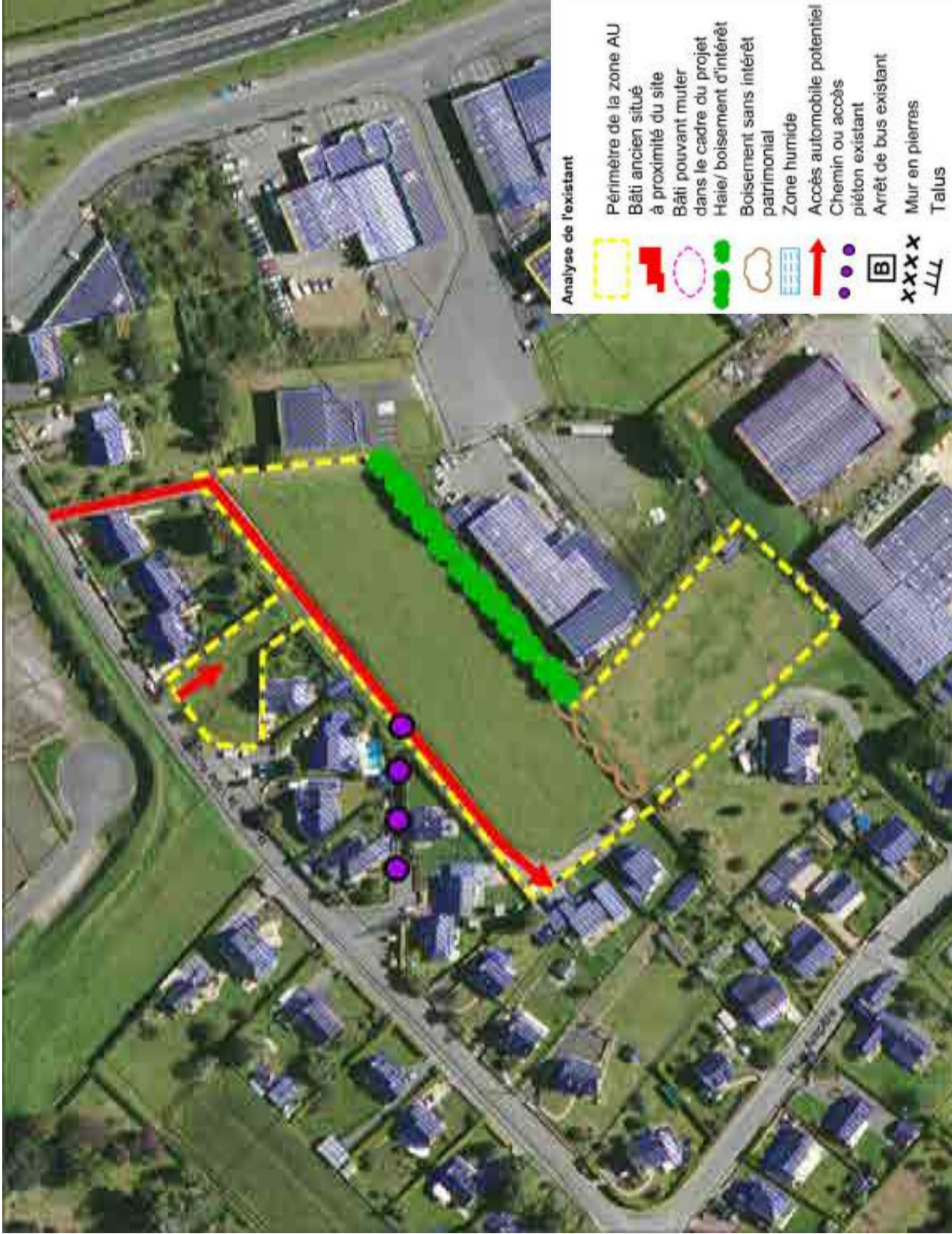


Photo 1



Photo 2

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.

<p>Objectifs de mixité sociale et de production de logements</p>	<p>- nombre de logements attendus : 22 logements minimum (20 lgts/ha minimum) - mixité sociale : Production de 30 % minimum de logements locatifs aidés (7 logements locatifs sociaux minimum).</p>
<p>Type d'urbanisation attendue – Principales caractéristiques</p>	<p>1. Programmation urbaine : 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>2. Paysage et constructibilité : La forme particulière de la zone et son orientation contraignent 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 m². 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.</p> <p>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>3. Accès : - Desserte automobile : L'accès automobile se réalise depuis le piquage 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. - 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 centre-commercial.</p>



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'ORDONNANCEMENT

- Implantation du bâti qualifiant l'espace public ou la voie
- Orientation privilégiée des sens de faitage 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
- 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
- Arrêt de bus existant

11. Secteur 11 : Centre Bourg de Tréméloir

11.1. Diagnostic :

Contexte urbain	Zone d'urbanisation future au coeur du bourg.	Zonage au PLU	
		Surface	2AUh1c 1,05 ha
<p>1. Contexte urbain et paysagé : 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>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>Éléments de diagnostic et enjeux</p> <p>2. Accessibilité :</p> <ul style="list-style-type: none"> - 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. - 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. - 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). 			

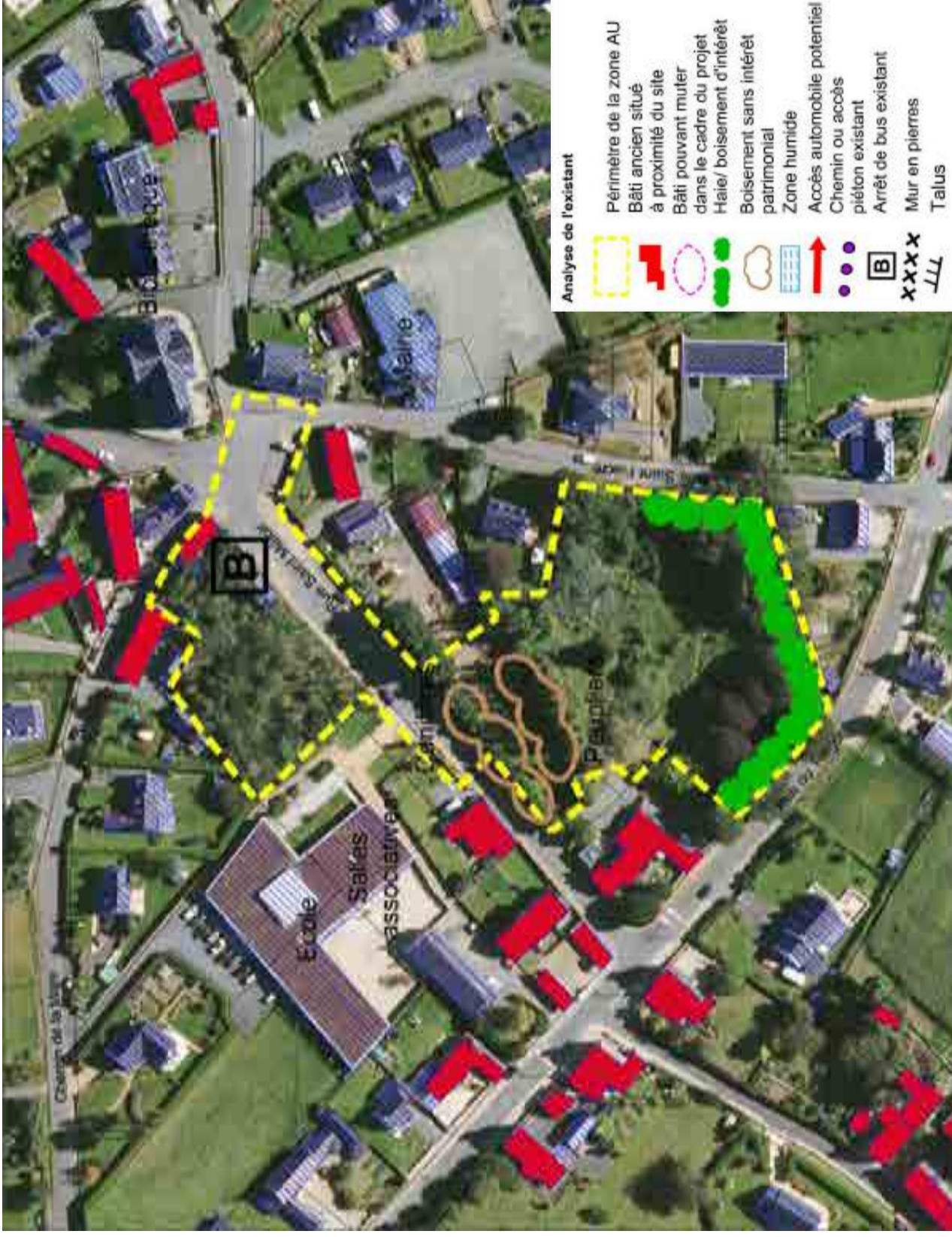


Photo 1 : Vue sur la partie ouest du site (rue de Saint Méloir)



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



Photo 3



Photo 4

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.

<p>Objectifs de mixité sociale et de production de logements</p>	<p>- nombre de logements attendus : 12 logements minimum (25 lgts/ha minimum) - mixité sociale : Production de 30 % minimum de logements locatifs aidés (4 logements locatifs sociaux minimum).</p>
<p>Type d'urbanisation attendue – Principales caractéristiques</p>	<p>1. Programmation urbaine : 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) 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>2. Paysage et constructibilité : - 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 bâtis sur rue prolongent le sentiment de densité urbaine déjà existant aux deux extrémités de la rue de Saint-Méloir. - 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.</p> <p>3. Accès : - 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'îlot. - 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'îlot.</p>



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'ORDONNANCEMENT

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

- Voie 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
- Arrêt de bus existant

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

12.1. Diagnostic :

Contexte urbain	Zone d'urbanisation future périphérie nord de l'agglomération.	Zonage au PLU	2AUh
		Surface	0,66 ha
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 :			
Éléments de diagnostic et enjeux	- 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-Briec 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.		

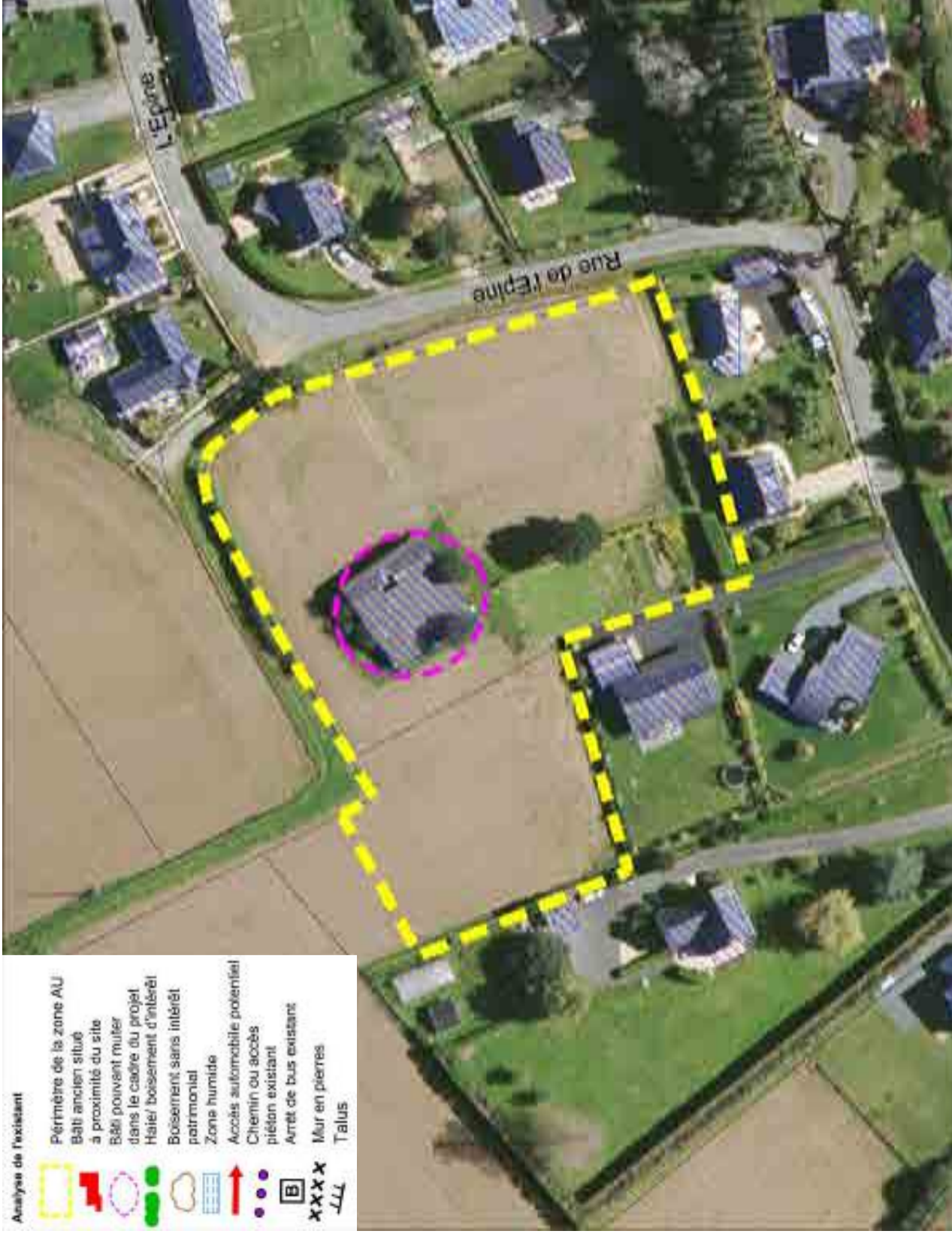


Photo 2

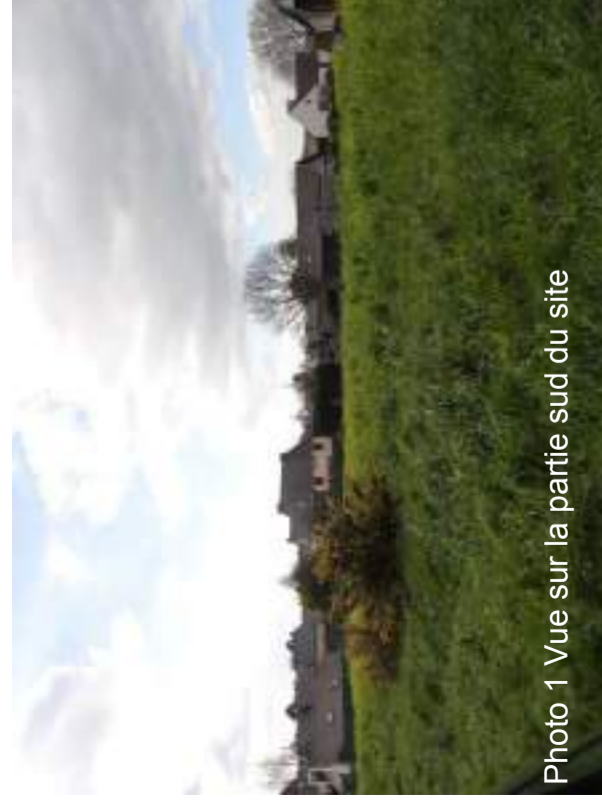
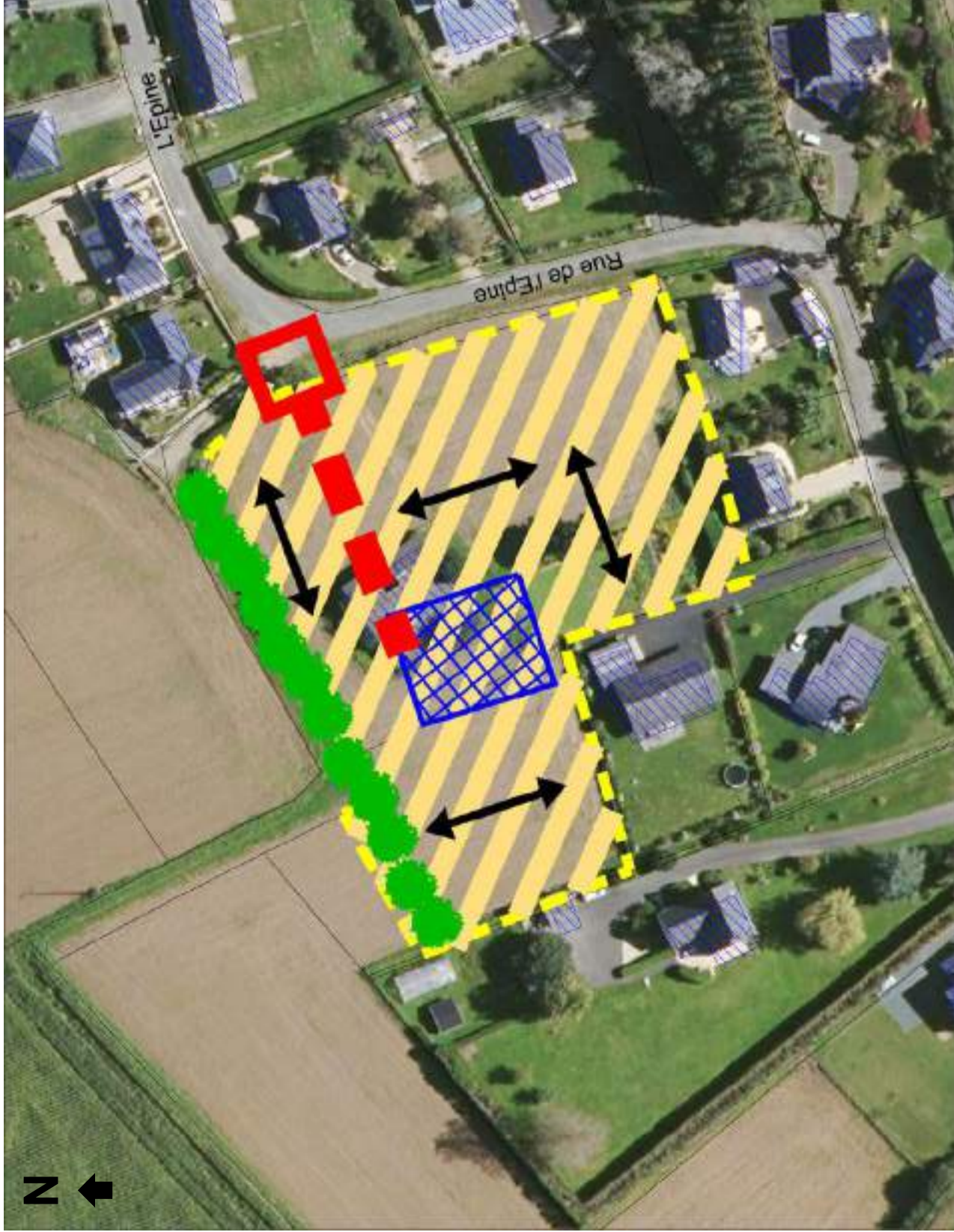


Photo 1 Vue sur la partie sud du site

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.

<p>Objectifs de mixité sociale et de production de logements</p>	<p>- nombre de logements attendus : 13 logements minimum (20 lgts/ha minimum) - mixité sociale : Production de 30 % minimum de logements locatifs aidés (4 logements locatifs sociaux minimum).</p>
<p>Type d'urbanisation attendue – Principales caractéristiques</p>	<p>1. Programmation urbaine : 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>2. Paysage et constructibilité : La forme particulière de la zone et sa taille imposent de structurer son urbanisation autour d'un espace public 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>3. Accès : - 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>



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'ORDONNANCEMENT

- Implantation du bâti qualifiant l'espace public ou la voie
- Orientation privilégiée des sens de faitage 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
- 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
- Arrêt de bus existant

13. Secteur 13 : Rue des Rochettes (Tréméloir)

13.1. Diagnostic :

Contexte urbain	Zone d'urbanisation future périphérie nord de l'agglomération.	Zonage au PLU	
		Surface	1AUh2 1,98 ha
<p>1. Contexte urbain et paysagé : 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>			
<p>2. Accessibilité :</p> <ul style="list-style-type: none"> - 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-Breuc jusqu'à la Tréméloir), situé à 100 m au sud du site. 			
<p>Éléments de diagnostic et enjeux</p>			

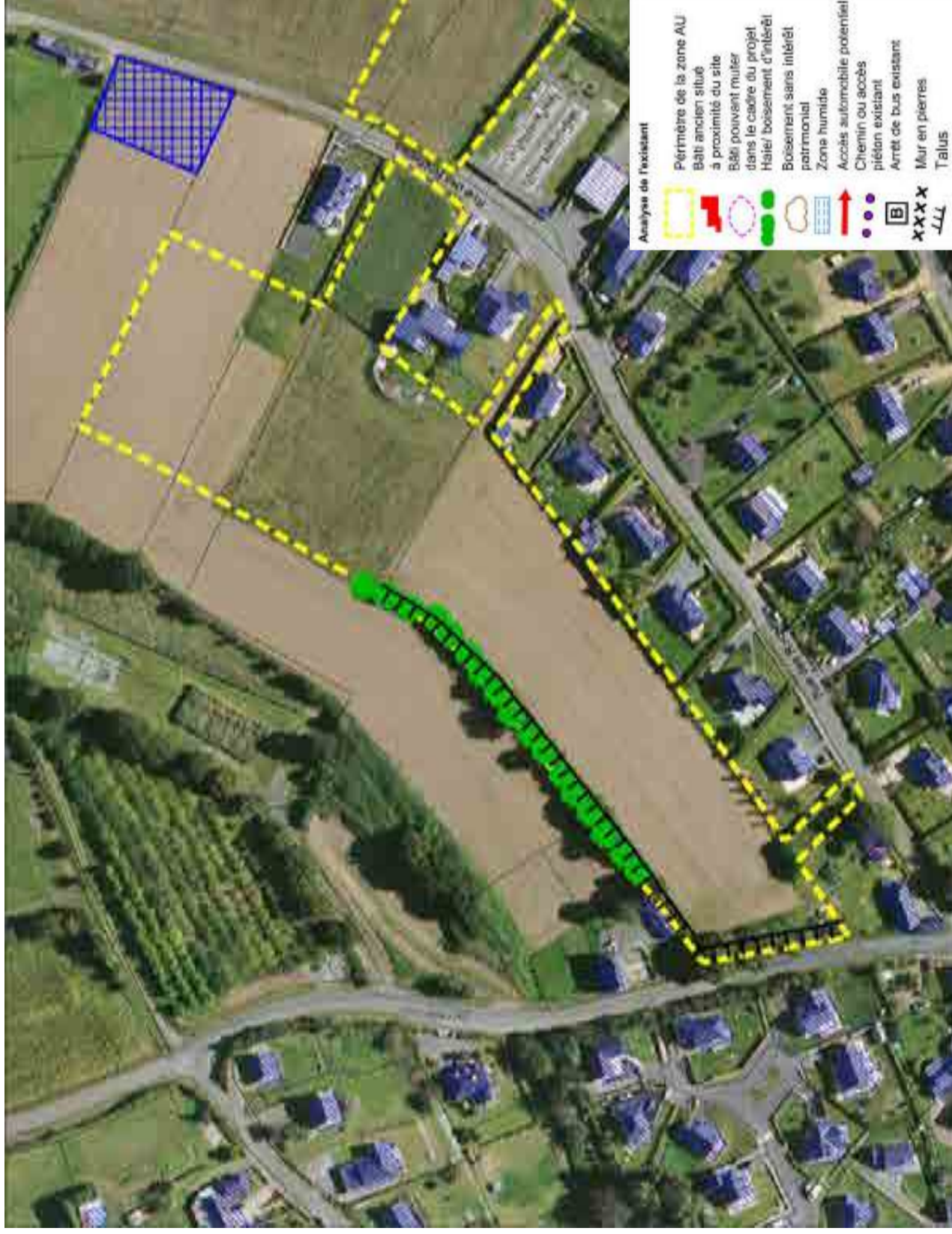


Photo 1 : accès n°1 sur la rue des Rochettes



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



Photo 3 : talus le long de la rue du Terray

Photo 4 : vue depuis la rive nord du vallon



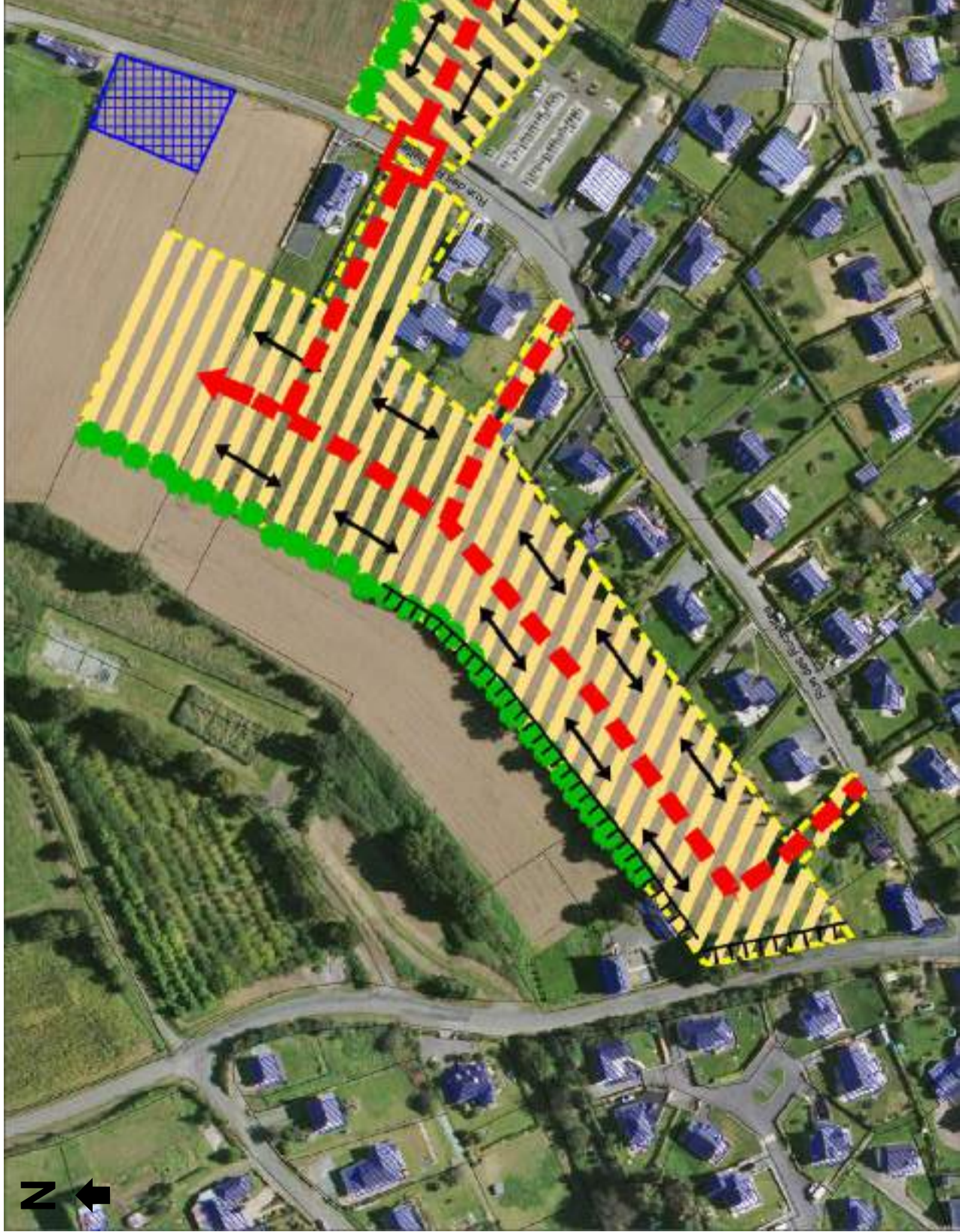
Photo 5 : vue depuis la rive nord du vallon



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.

<p>Objectifs de mixité sociale et de production de logements</p>	<p>- nombre de logements attendus : 40 logements minimum (20 lgts/ha minimum) - mixité sociale : Production de 30 % minimum de logements locatifs aidés (12 logements locatifs sociaux minimum).</p>
<p>Type d'urbanisation attendue – Principales caractéristiques</p>	<p>1. Programmation urbaine : 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>2. Paysage et constructibilité : La forme de la zone et son orientation incitent à organiser son urbanisation selon une trame viaire principale centrale 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>3. Accès : - 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. - 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).</p>



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'ORDONNANCEMENT

- Implantation du bâti qualifiant l'espace public ou la voie
- Orientation privilégiée des sens de faitage 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
- 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
- Arrêt de bus existant

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
		Surface	0,79 ha
<p>1. Contexte urbain et paysagé : Ce secteur se trouve en limite de l'aire agglomérée, au nord-est du bourg. Le terrain ne possède aucune trame végétale.</p> <p>2. Accessibilité :</p> <ul style="list-style-type: none"> - 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 Goélo. - 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 400 m au sud du site. 			
<p>Éléments de diagnostic et enjeux</p>			



Photo 2 : Vue depuis la voie au sud-est

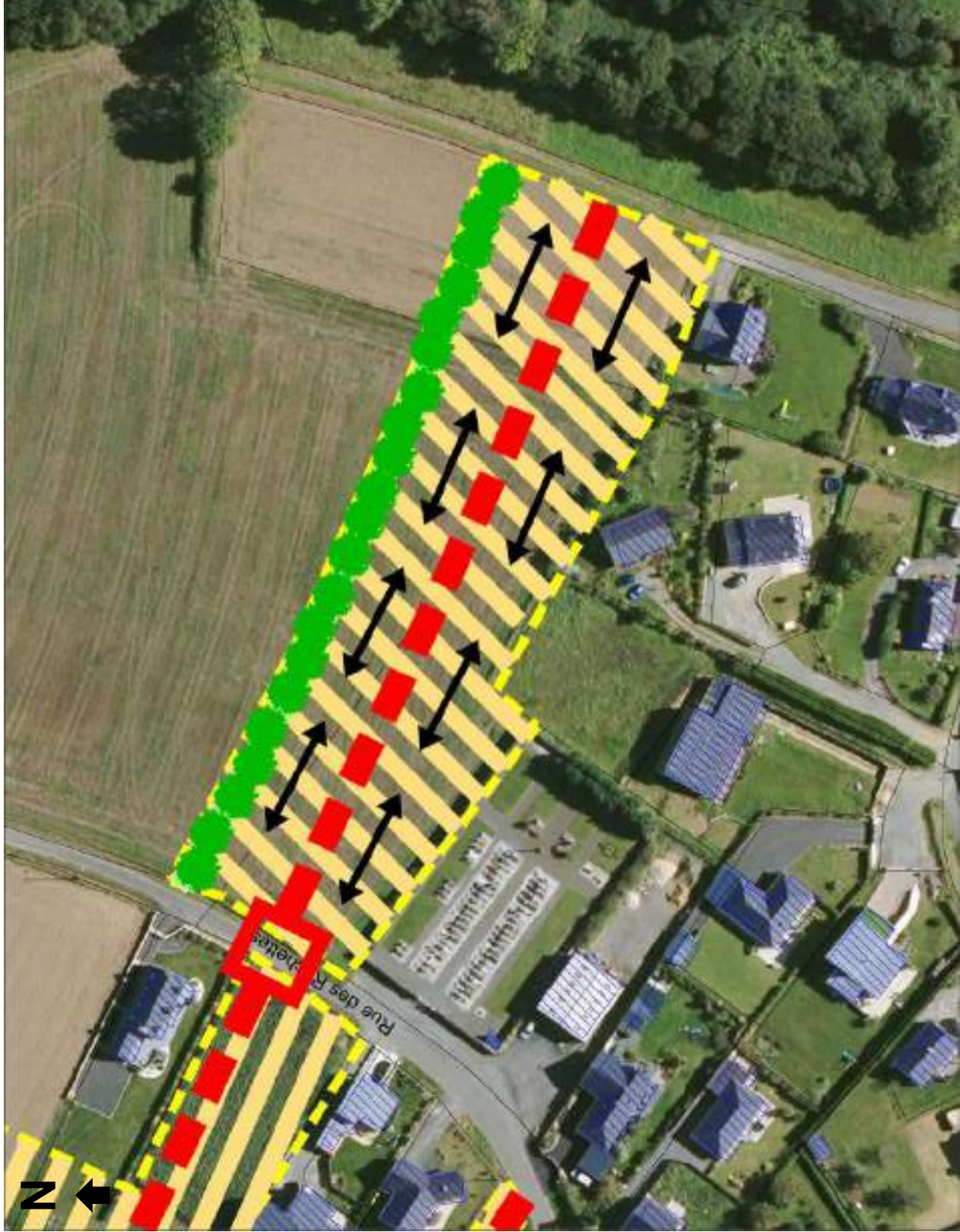


Photo 1 Vue depuis la rue des Rochettes

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.

<p>Objectifs de mixité sociale et de production de logements</p>	<p>- nombre de logements attendus : 16 logements minimum (20 lgts/ha minimum) - mixité sociale : Production de 30 % minimum de logements locatifs aidés (5 logements locatifs sociaux minimum).</p>
<p>Type d'urbanisation attendue – Principales caractéristiques</p>	<p>1. Programmation urbaine : 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>2. Paysage et constructibilité : 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 façades. 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>3. Accès : - Desserte 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>



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'ORDONNANCEMENT

- Implantation du bâti qualifiant l'espace public ou la voie
- Orientation privilégiée des sens de faitage 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
- 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
- Arrêt de bus existant

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
1. Contexte urbain et paysagé :			
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 ² 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-Breuc jusqu'à la Tréméloir), situé à 350 m au nord-ouest du site.			
Éléments de diagnostic et enjeux			

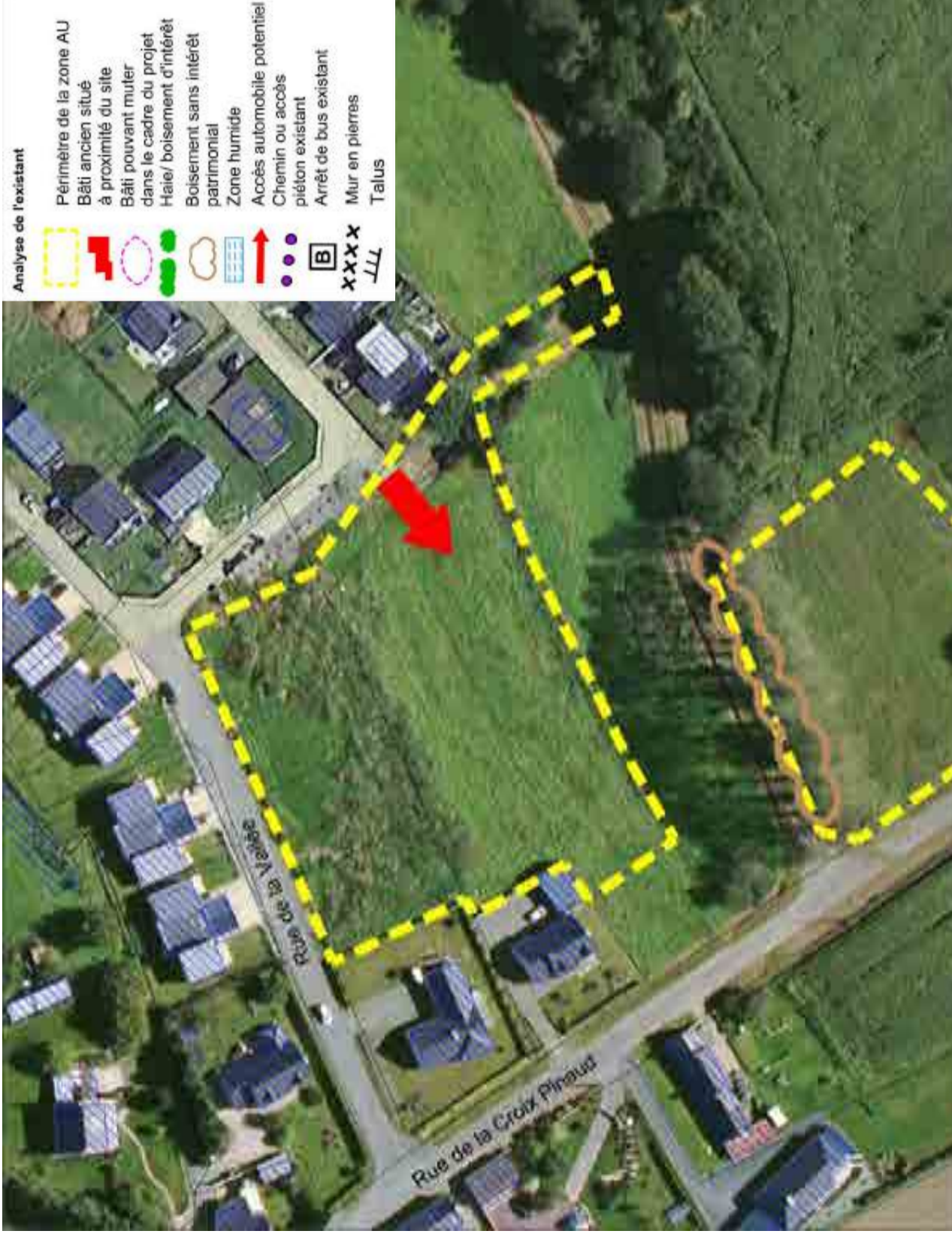


Photo 2 : Vue sur la partie ouest du site

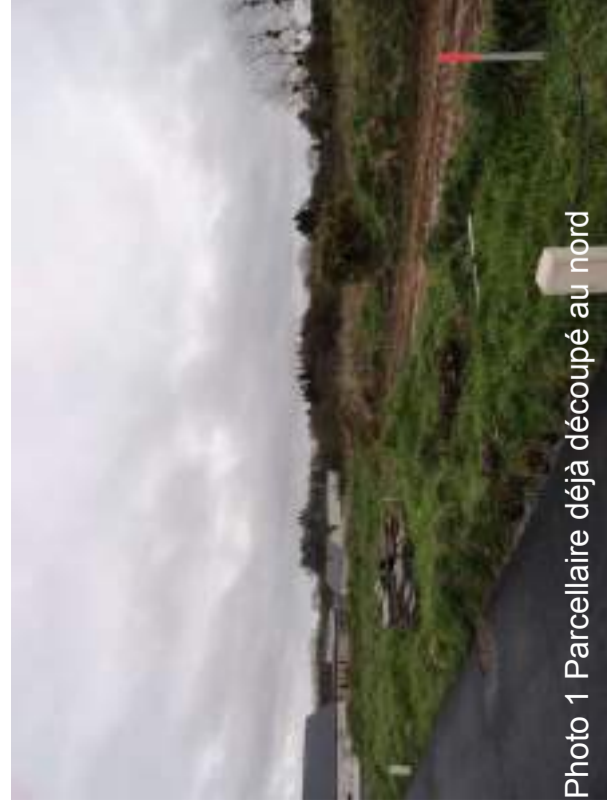


Photo 1 Parcelle déjà découpé au nord



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

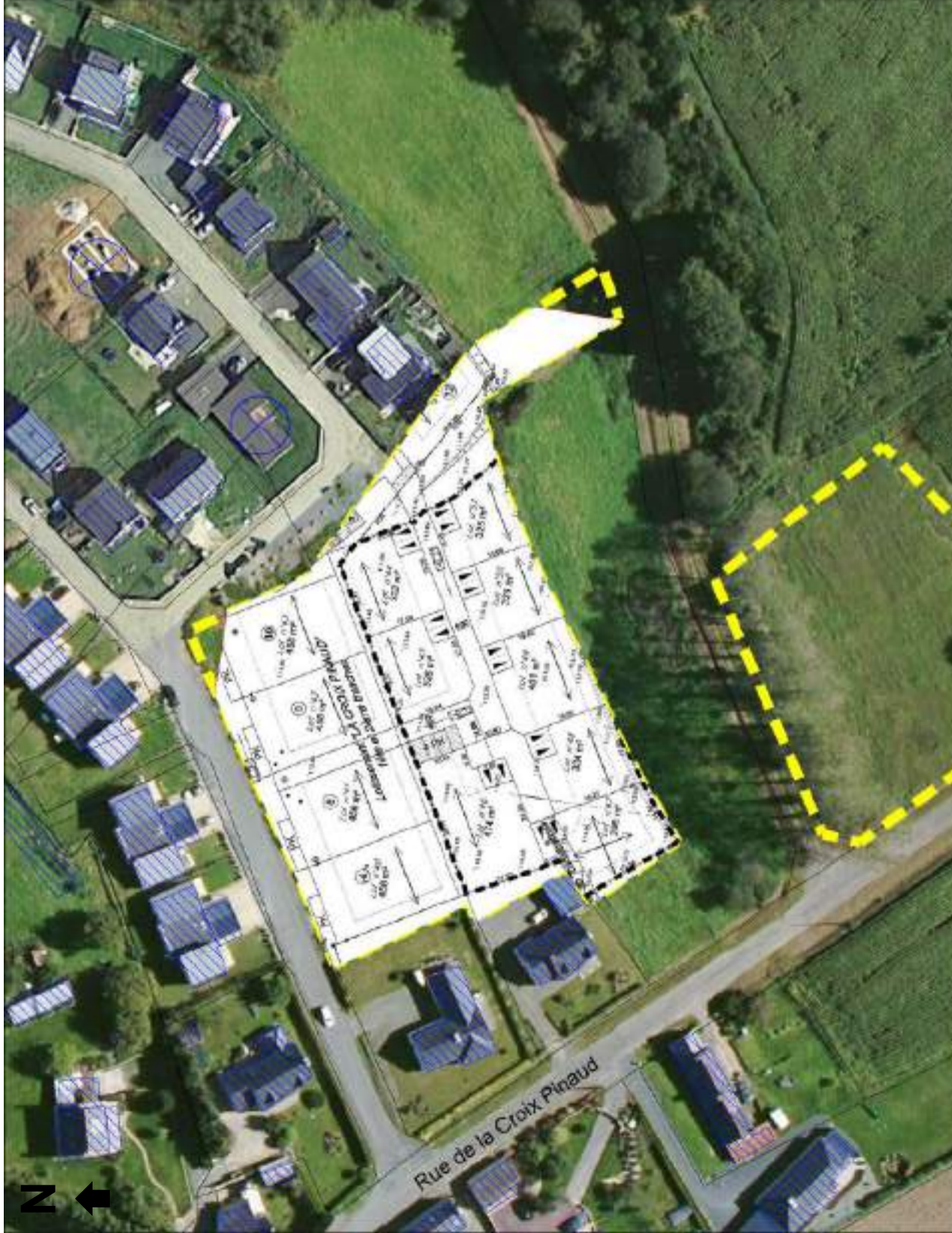


Photo 4 : Vue sur le chemin rural au sud du site

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
1. Contexte urbain et paysagé :			
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.			
2. Accessibilité :			
Éléments de diagnostic et enjeux	- Accessibilité routière : le site peut être directement desservi depuis la rue de la Croix Pinaud dont le trafic automobile est très limité.		
	- Accessibilité piétonne : Le chemin rural au nord du site rejoint la vallée du Camet qui possède des chemins de randonnée permettant de contourner le bourg et de rejoindre les sites d'équipements sportifs au nord.		
	- Accessibilité au transport en commun : arrêt de bus « Tréméloir Centre » (ligne 40 depuis Saint-Brieuc jusqu'à la Tréméloir), situé à 450 m au nord-ouest du site.		

Envoyé en préfecture le 24/10/2023
 Reçu en préfecture le 24/10/2023
 Publié le
 ID : 022-200069409-20231019-DB_227_2023-DE

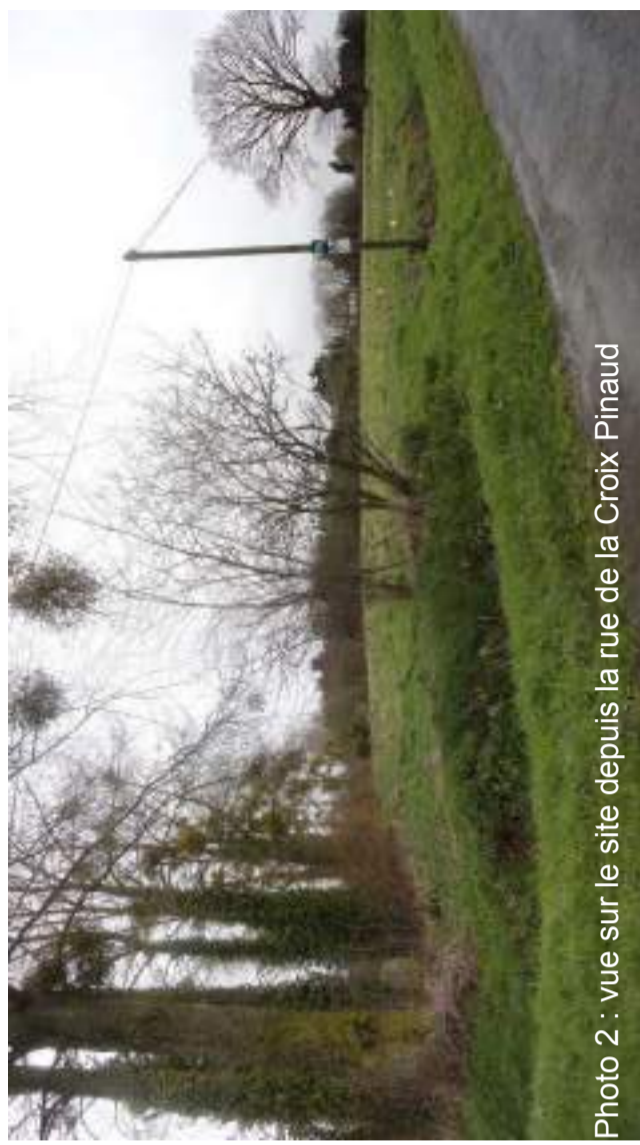
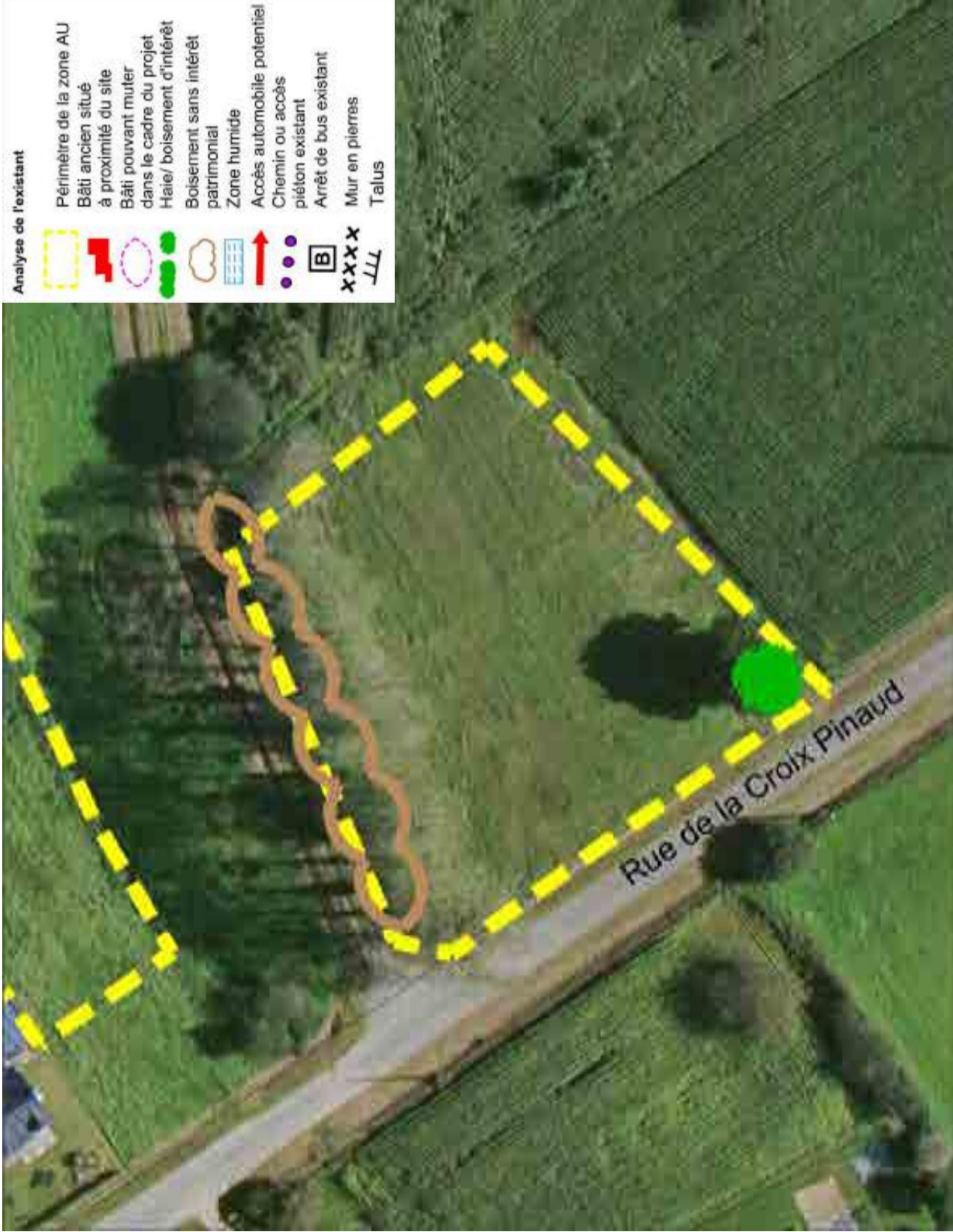


Photo 2 : vue sur le site depuis la rue de la Croix Pinaud



Photo 1 Vue sur la partie nord du site

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

1. Contexte urbain et paysagé :
 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 bâtis, 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.
 Le terrain ne possède aucun élément végétal.

2. Accessibilité :
 - Accessibilité routière : La rive sud du terrain en bordure de la départemental est bordée par un talus qui s'élève 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.
 - 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).
 - Accessibilité au transport en commun : arrêt de bus «Le Sépulcre» (ligne 40 depuis Saint-Briec jusqu'à la Tréméloir), situé à 250 m à l'ouest du site au niveau de l'école.

Éléments de diagnostic et enjeux

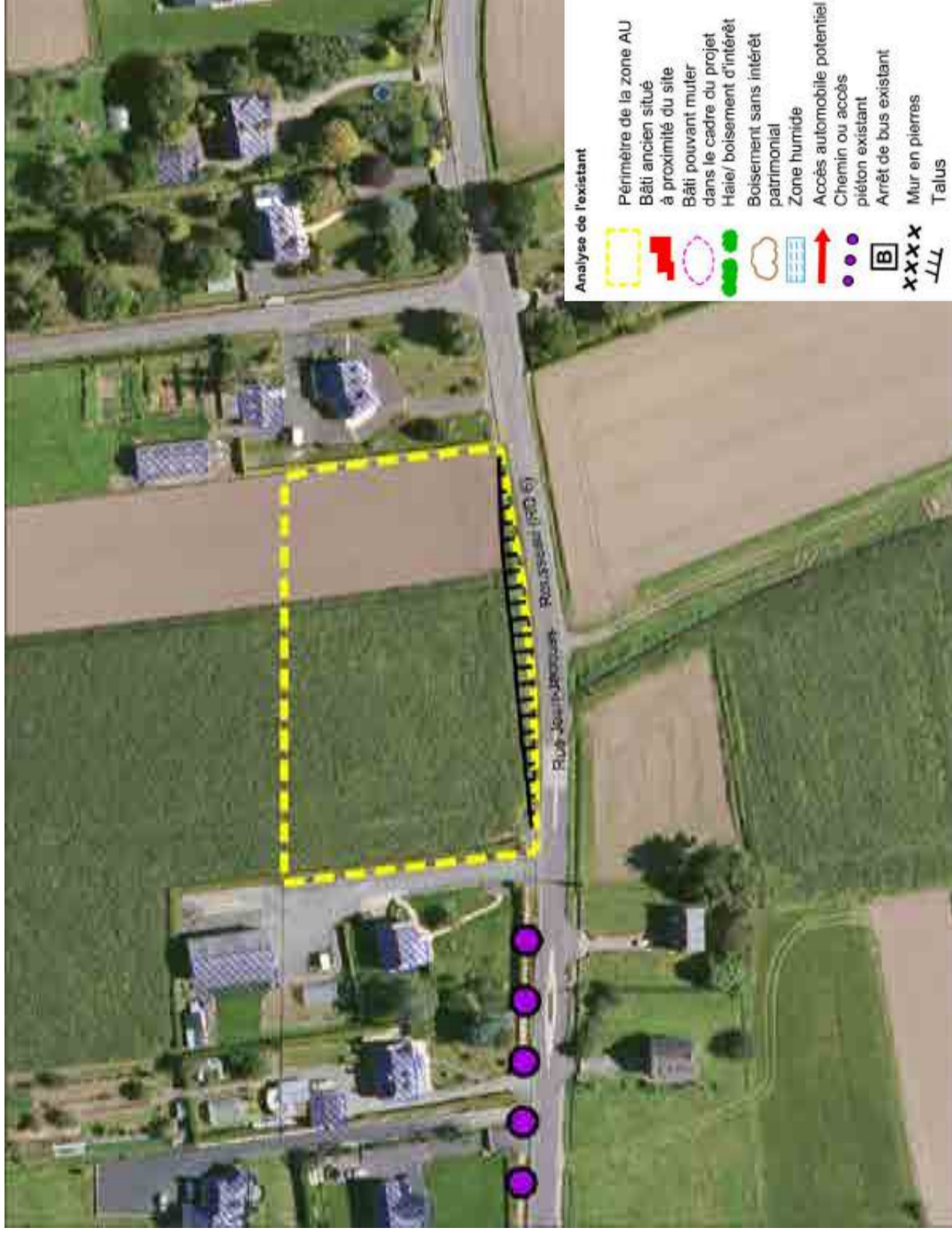


Photo 2 Vue sur le site depuis la Rd 6

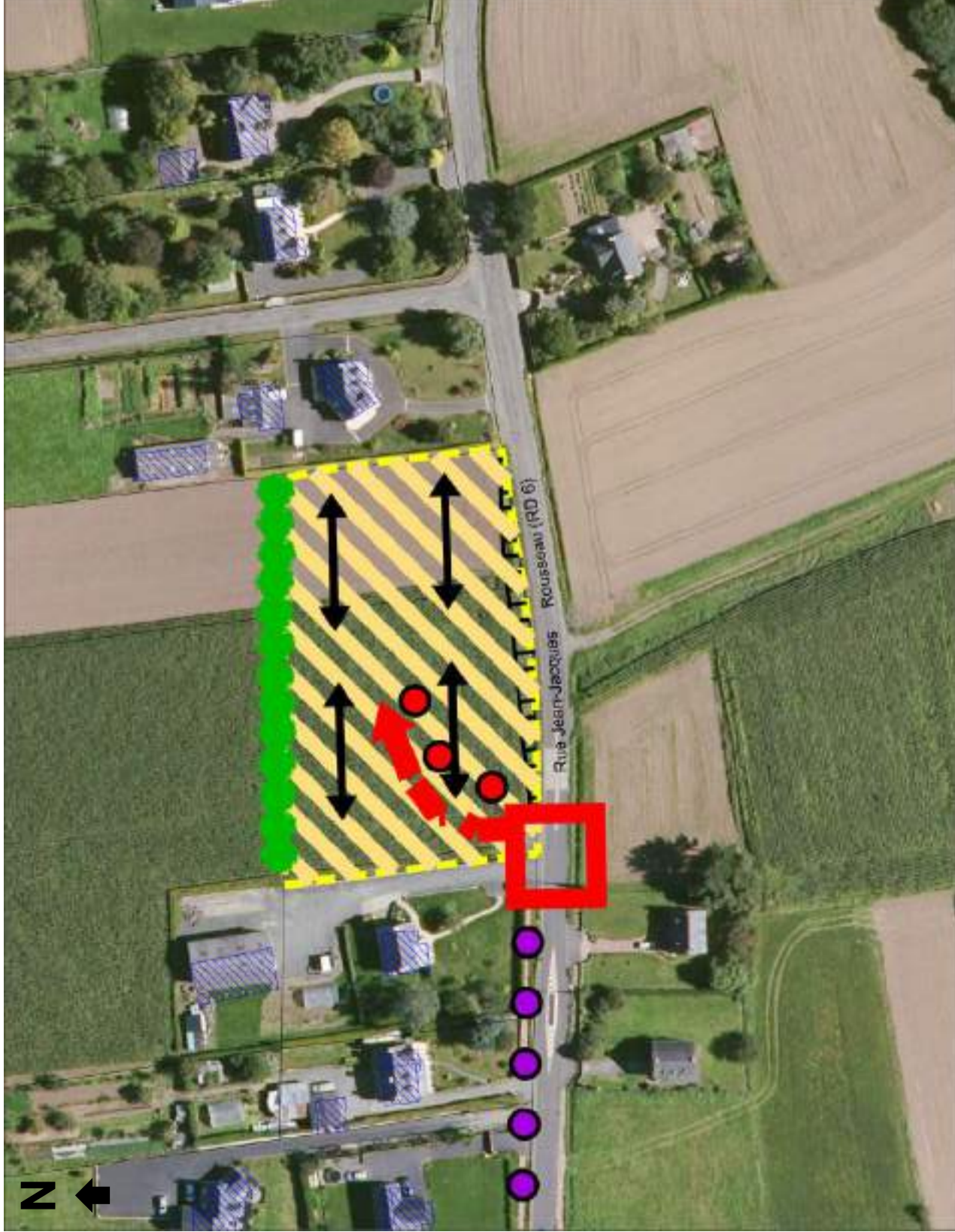


Photo 1 Vue sur le site depuis la sortie du Sépulcre

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.

<p>Objectifs de mixité sociale et de production de logements</p>	<p>- nombre de logements attendus : 12 logements minimum (20 lgts/ha minimum) - mixité sociale : Production de 30 % minimum de logements locatifs aidés (4 logements locatifs sociaux minimum).</p>
<p>Type d'urbanisation attendue – Principales caractéristiques</p>	<p>1. Programmation urbaine : 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>2. Paysage et constructibilité :</p> <ul style="list-style-type: none"> - 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>3. Accès :</p> <ul style="list-style-type: none"> - 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.



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'ORDONNANCEMENT

- Implantation du bâti qualifiant l'espace public ou la voie
- Orientation privilégiée des sens de faitage 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
- 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
- Arrêt de bus existant

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

18.1. Diagnostic :

Contexte urbain	Zone d'urbanisation future situé en continuité de la zone d'activité actuelle de l'aéroport, le long de la RN 12	Zonage au PLU	
		Surface	1AUy 2,93 ha
<p>1. Contexte urbain et paysage : 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. 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>Éléments de diagnostic et enjeux En limite ouest du site, un fossé relativement profond (photo 2) longe le site sur toute sa largeur.</p> <p>2. Accessibilité : L'accès à l'entrepise 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).</p>			

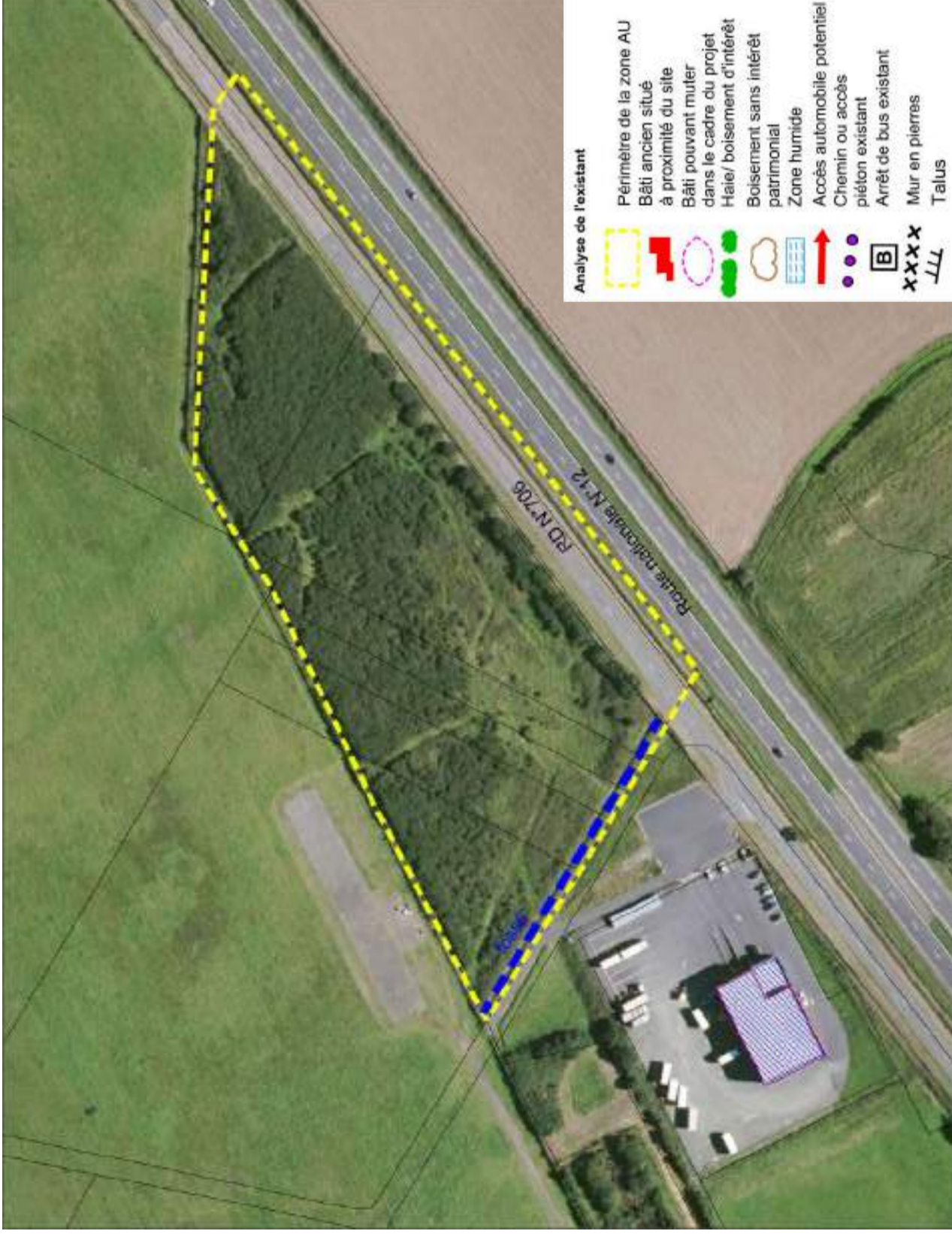


Photo 1 : Vue sur la façade tournée vers la RN 12



Photo 2 : fossé en limite sud-ouest



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

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.

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 :

- 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 tranche.
- accès aux parcelles obligatoirement sur les façades opposées à la RD 706, ou bien sur les côtés.
- aires de stockage et de stationnement non visibles depuis la RD 706, localisées de préférence en arrière des unités foncières.
- dans la marge de recul entre la RD et les zones d'implantation des constructions, le stockage de matériaux et le stationnement sont interdits.

Des orientations complémentaires sont prises dans le cadre des nouvelles OAP :

- 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 séquentent ainsi la façade de la zone visible depuis la RN 12. Ces filtres végétaux permettent de masquer les espaces extérieurs des emprises 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.
- 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.

Des recommandations architecturales et paysagères particulières sont inscrites dans le cahier annexé au règlement du PLU.

Type d'urbanisation attendue – Principales caractéristiques



PRINCIPALES AFFECTATIONS A CONFORTER OU A CREER
 Tissu urbain composé d'activités économiques

LES PRINCIPES D'ORDONNANCEMENT
 Implantation du bâti qualifiant l'espace public ou la voie

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
 Fossé à préserver

EQUIPEMENTS LIES AUX DEPLACEMENTS
 - Voie existante ou à créer (tracé indicatif)
 Voie principale de desserte de l'opération