

COMMUNE DE PONTIVY

PLAN LOCAL D'URBANISME

RÉVISION



APPROBATION

**3. NOTICE DES ORIENTATIONS
D'AMÉNAGEMENT**



E.A.D.M.
Le Ténério
Rue du docteur AUDIC
B.P. 55
56002 VANNES Cédex

Vu pour être annexé
à notre délibération en date du 8 novembre 2006

Le Maire,

COMMUNE DE PONTIVY

PLAN LOCAL D'URBANISME

RÉVISION



APPROBATION

**NOTICE D'ORIENTATION
D'AMÉNAGEMENT**
**3.1. Grands secteurs d'extension
de l'urbanisation**



E.A.D.M.
Le Ténério
Rue du docteur AUDIC
B.P. 55
56002 VANNES Cédex

Vu pour être annexé
à notre délibération en date du 8 novembre
2006

Le Maire,

ORIENTATIONS D'AMÉNAGEMENT DES SECTEURS D'URBANISATION FUTURE

La Ville de PONTIVY souhaite maîtriser l'évolution de son urbanisation sur certains espaces jugés plus stratégiques. Cette réflexion permet d'organiser la croissance urbaine et de mieux programmer les équipements collectifs en tenant compte des grandes orientations fixées par secteur. C'est le cas au TALIN où l'aménagement du quartier est mené dans le cadre d'une procédure de ZAC dans un zonage de type Ubb.

Les opérations d'aménagement projetées devront être compatibles avec les orientations décrites dans cette notice. Celle-ci constitue une forme de schéma de cohérence.

Le règlement du PLU comporte deux types de zones à urbaniser :

Zone 1AU destinée à l'urbanisation où les voies publiques et les réseaux ont une capacité suffisante par desservir l'ensemble des terrains

Zone 2AU destinée à l'urbanisation à plus long terme puisque les réseaux sont inexistantes en périphérie ou n'ont pas une capacité suffisante au regard de l'urbanisation projetée. La mise en œuvre du secteur 2AU nécessite au moins une procédure de modification du PLU pour devenir opérationnelle. Celle-ci peut prendre la forme de la réalisation d'une ZAC (Zone d'Aménagement Concerté). Ce type de classement peut favoriser la constitution de réserve foncière par la collectivité ou constituer une solution d'attente pour la localisation d'équipements structurants futurs dont le programme n'est pas arrêté.

Les secteurs à urbaniser de la catégorie 1AU couvrent 155,3 hectares pour les espaces dédiés à l'habitat et aux activités compatibles. Il est prévu 63.6 hectares pour les extensions de parcs d'activités économiques localisés à PONT ER MORH (échangeur RD 768/RD 764) et ST NIEL (échangeur RD 768/RD 2).

Ces deux secteurs, localisés aux abords d'axes à grande circulation, ont fait l'objet d'une étude paysagère fixant les conditions d'aménagement et notamment le régime dérogatoire aux implantations des constructions et de leurs espaces servants (aire de stationnement, aire de stockage ou de service, espaces verts, ...). Les dispositions spécifiques d'aménagement sont jointes en annexe du règlement du dossier de PLU (pièce 4.3 : annexe 6).

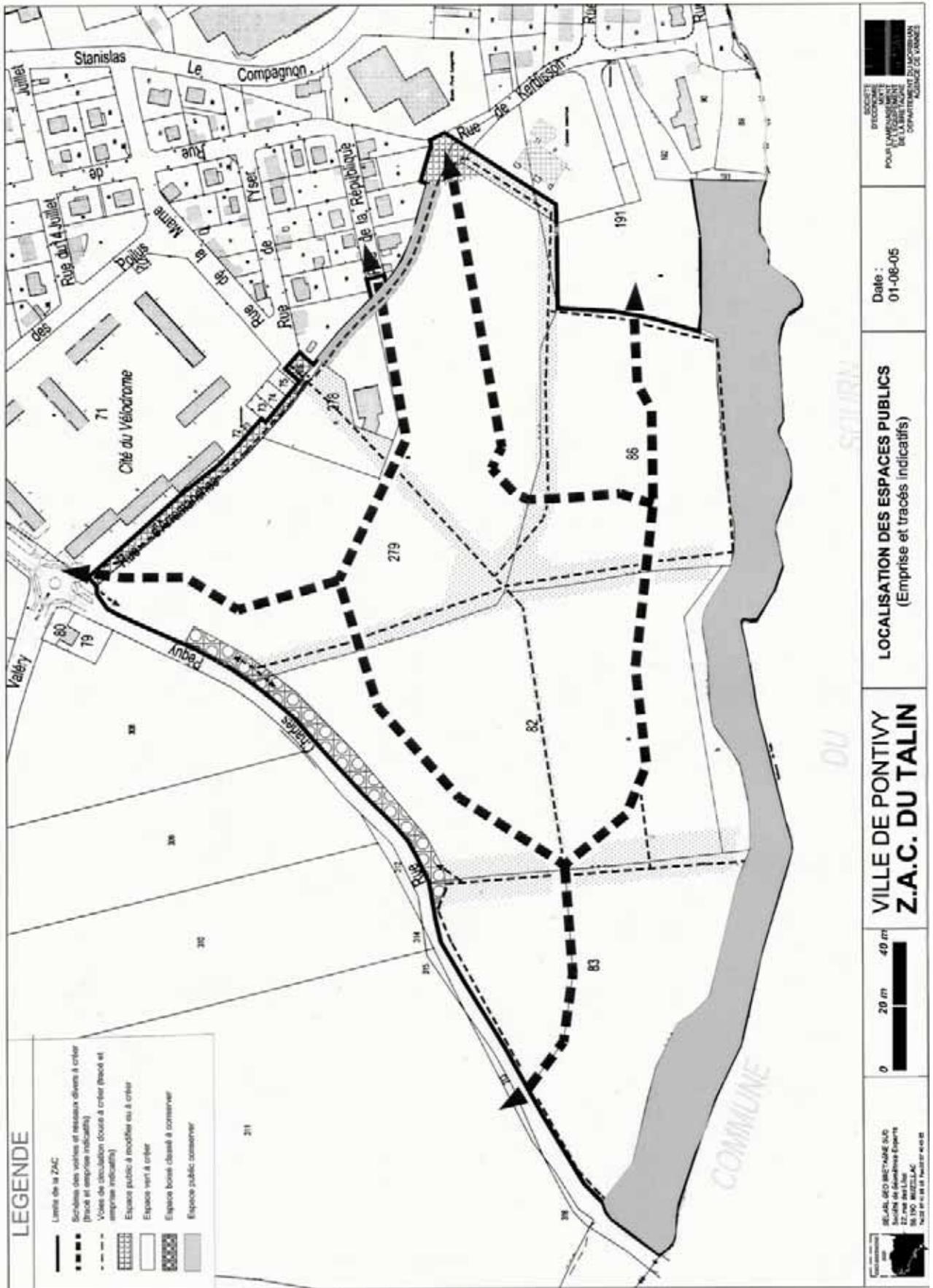
1 – La ZAC de TALIN

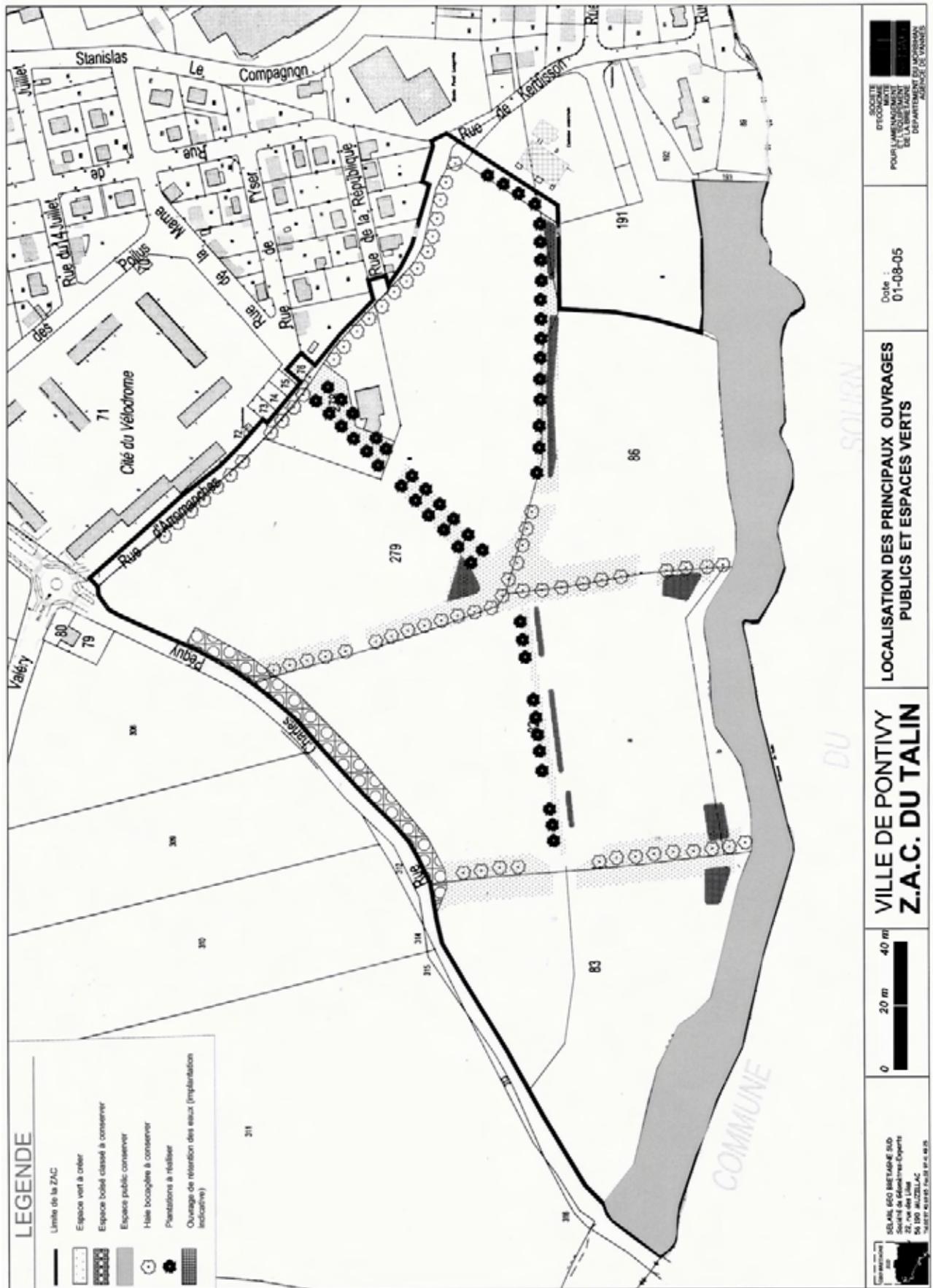
Au Sud-Ouest de l'agglomération, le secteur de TALIN est couvert par un périmètre de ZAC créé par délibération du Conseil Municipal le 7 avril 2004. Un schéma indicatif a été établi afin de conserver les éléments naturels qui agrémenteront ce futur quartier résidentiel (vallon du ruisseau du moulin du PETIT RESTO, lignes bocagères).

Ces terrains accueilleront une urbanisation dans le prolongement du quartier existant dominé par la résidence du VELODROME. Les voies de circulation structurantes s'adaptent aux courbes de niveau et se connectent dans le prolongement de la rue de la République, et de la desserte de la cuisine centrale pour rejoindre la rue Charles PEGUY. Les voies de moindre importance assureront la desserte locale des riverains des petits îlots d'habitat.

L'urbanisation du nouveau quartier s'effectuera par le biais d'opérations résidentielles successives de plus ou moins grande densité (pavillons, habitat intermédiaire, logements collectifs).

L'habitat le moins dense va prendre sa place dans la partie basse, proche du ruisseau dont les abords conserveront un aspect naturel et où une promenade sera aménagée.





PROJET DE PROGRAMME GLOBAL DES CONSTRUCTIONS A REALISER DANS LA ZONE

La Zone d'Aménagement Concerté de Talin est destinée à recevoir une opération d'habitat s'inscrivant dans les orientations stratégiques inscrites au Projet d'Aménagement et de Développement Durable (P.A.D.D.) de la ville de Pontivy.

Pour répondre aux attentes de la population en matière de logement, la ville de Pontivy souhaite permettre le choix résidentiel dans l'agglomération pontivyenne et assurer une répartition équilibrée de l'offre sur tout le territoire.

Dans cette optique, la municipalité a clairement affirmé son intention d'urbaniser le secteur localisé entre le quartier de Talin et celui du Resto.

Egalement elle a indiqué sa volonté de poursuivre et maintenir les interventions publiques pour préserver la capacité et la diversité de logements.

Pour répondre aux orientations fixées par le Plan Local d'Habitat de Pontivy Communauté, les élus ont affirmé les objectifs suivants :

- Garder la population des ménages sur place,
- Loger et accueillir des populations diverses (les jeunes, les jeunes ménages...)
- Anticiper les besoins issus du vieillissement de la population,
- Prendre en compte l'évolution de l'attractivité du pays et les impératifs d'aménagement du territoire.

Il est envisagé pour répondre à cette orientation stratégique « habitat » de la Commune, la réalisation dans la ZAC de Talin d'environ 265 à 300 nouveaux logements répartis en :

- logements individuels : lots libres, lots accolés, maisons groupées,
- et logements intermédiaires et/ou petits collectifs.

La surface d'emprise des parcelles affectées pour ce projet de programme global des constructions est de l'ordre de 80 000 m², destinés à accueillir une Surface Hors Oeuvre Nette (SHON) maximale de 61 800 m².

Afin de mieux définir ce projet de programme et l'échéancier de réalisation, le périmètre opérationnel de la ZAC a été subdivisé en secteurs ou tranches opérationnelles.

La ZAC est également constituée de l'îlot de la résidence étudiante maintenue.

Le projet de programme de construction de logements de chacun de ces secteurs est le suivant :

SECTEURS	Surface constructible	Shon indicative possible	Projet de programme indicatif
1	14 500	11 000	de 12 à 15 lots libres de 18 à 25 lots groupés
2	15 100	11 000	autour de 20 lots libres
3	12 600	10 000	de 15 à 20 lots libres une trentaine de logements intermédiaires
4	13 200	10 500	de 20 à 30 lots individuels libres et/ou groupés de 40 à 50 logements intermédiaires
5	13 600	10 500	autour de 25 à 35 lots individuels libres et/ou groupés
6	11 000	8 800	de 5 à 10 lots individuels libres et/ou groupés et de l'ordre de 80 à près de 100 logements intermédiaires et/ou collectifs
TOTAL	autour de 80 000 m ²	autour de 61 800 m ²	autour de 265 à environ 300 logements réalisables

En complément, des surfaces restent affectées dans la ZAC pour le maintien de la résidence étudiante.(1 450 m²)

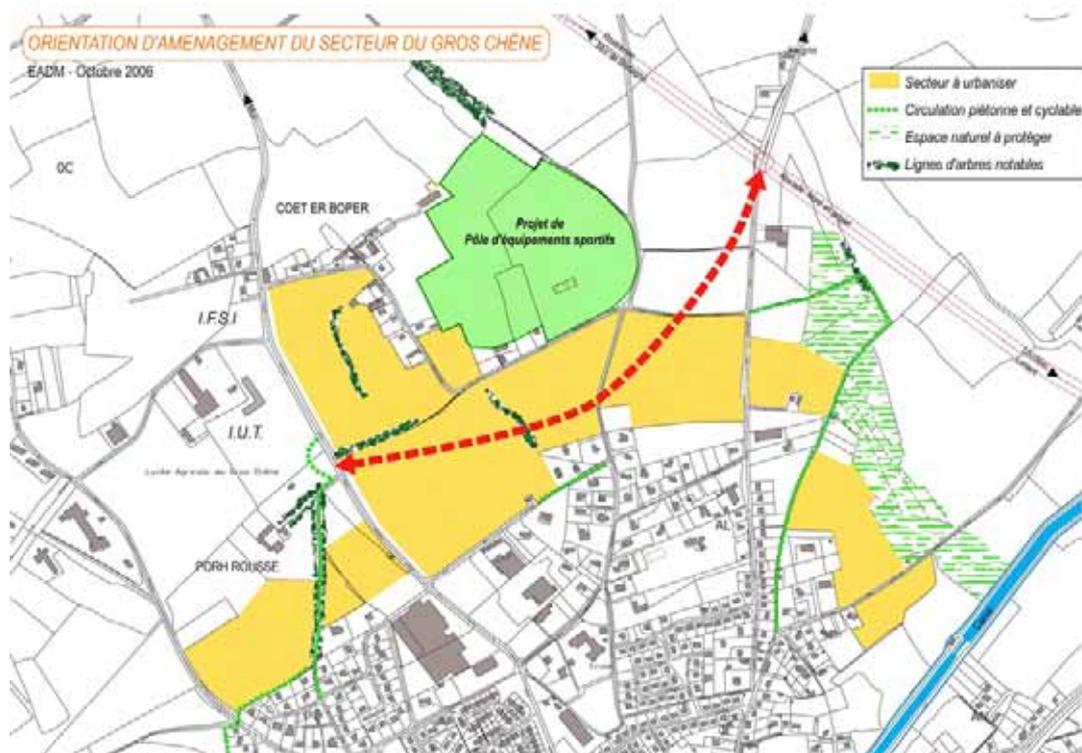
Les chiffres et surfaces donnés dans ce projet de programme sont indicatifs

2 – Orientations d'aménagement des grands secteurs d'extension de l'urbanisation

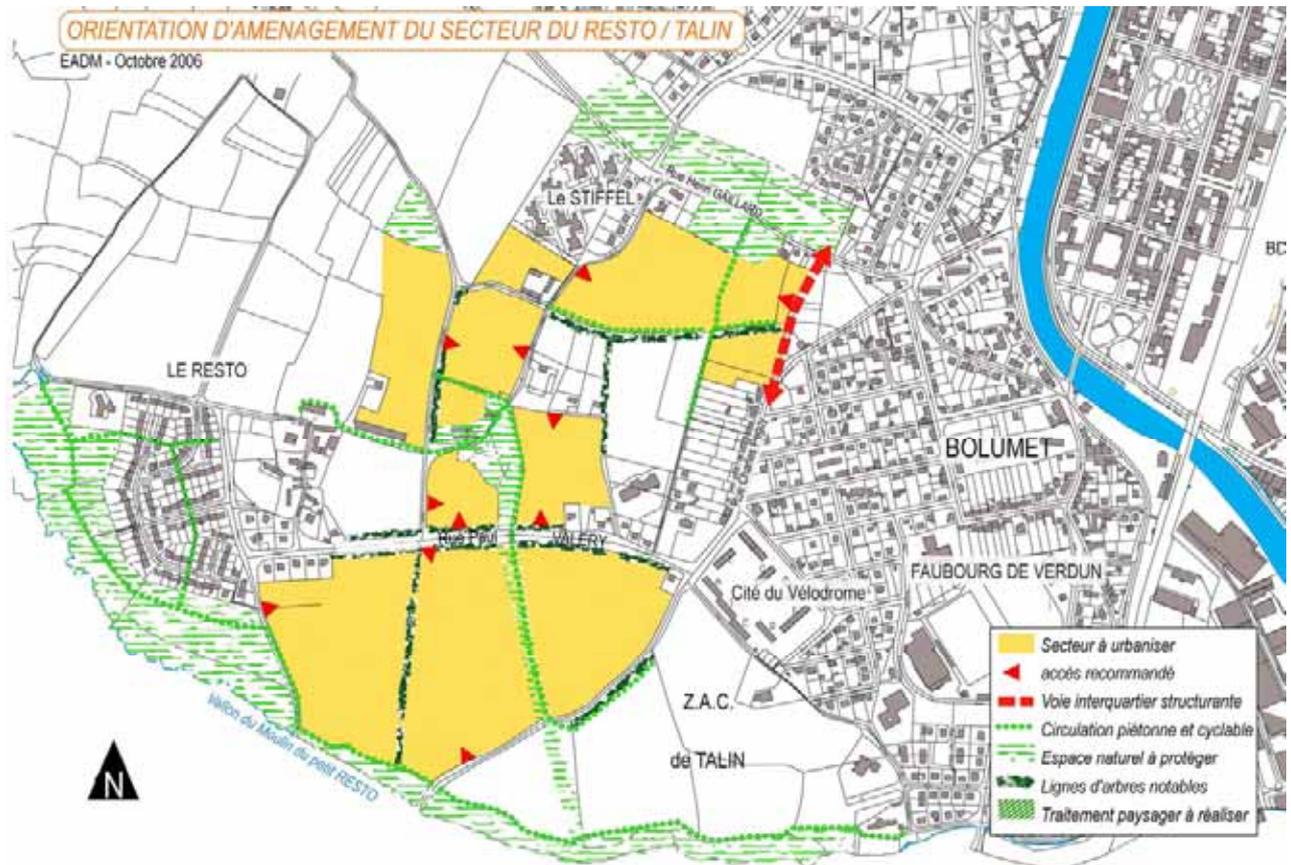
QUARTIER DU GROS CHÊNE



Le développement urbain de PONTIVY s'appuie sur le futur passage de la rocade Nord. Entre les routes de MÛR et de KERGRIST, le renforcement de l'habitat s'accompagne de réserves foncières pour l'accueil de nouvelles installations sportives permettant le regroupement de terrains périphériques pour les entraînements et se substituant à terme au centre sportif de TOULBOUBOU situé dans la zone inondable du BLAVET. Ce quartier recevra également en priorité les activités tertiaires, d'enseignement supérieur et de recherche autour de l'IUT, du lycée agricole, et de l'Institut de Formation aux Soins Infirmiers (I.F.S.I.).



QUARTIER DU RESTO TALIN



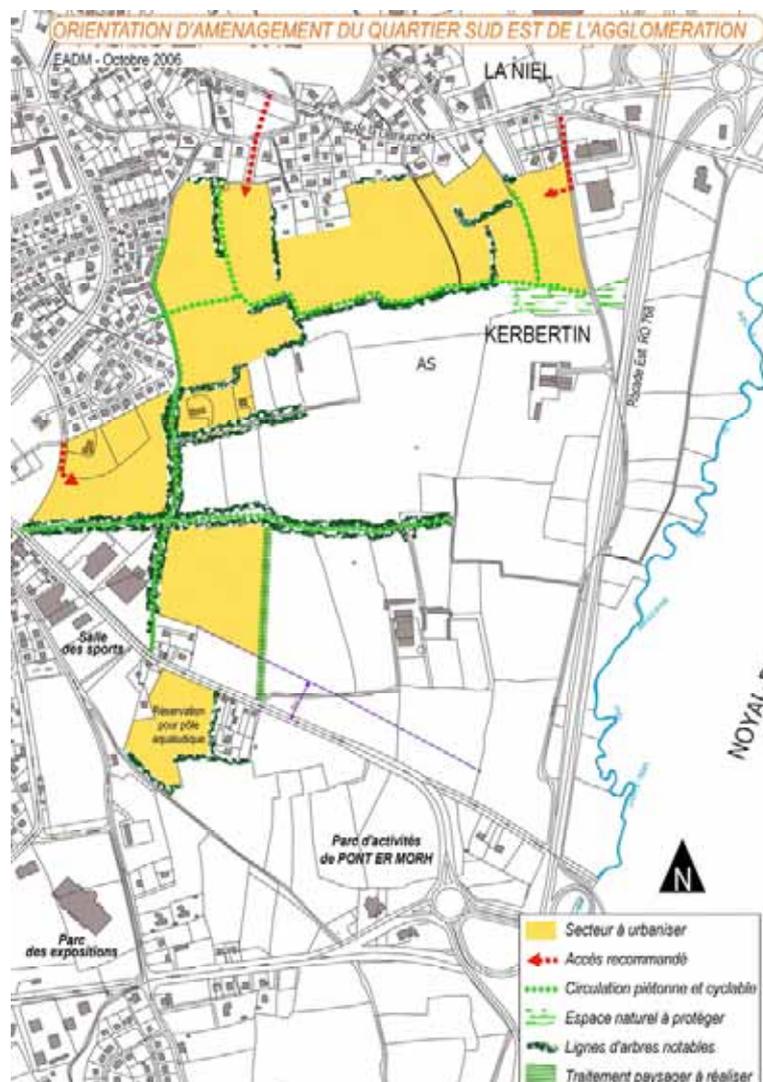
Le secteur de TALIN poursuit sa croissance afin de rompre l'isolement du grand lotissement du RESTO. Le nouveau quartier s'organisera sur le coteau exposé au Sud qui domine le vallon du moulin du petit RESTO dont le site gardera le caractère de coupure d'urbanisation pour l'agrément des circulations piétonnes et cyclables.

Un cœur de quartier comportant des services et commerces de proximité pourra se développer en bordure de la rue Paul VALÉRY. La desserte automobile sera améliorée par la création d'un débouché direct de la rue Charles PEGUY sur la rue Henri GAILLARD.

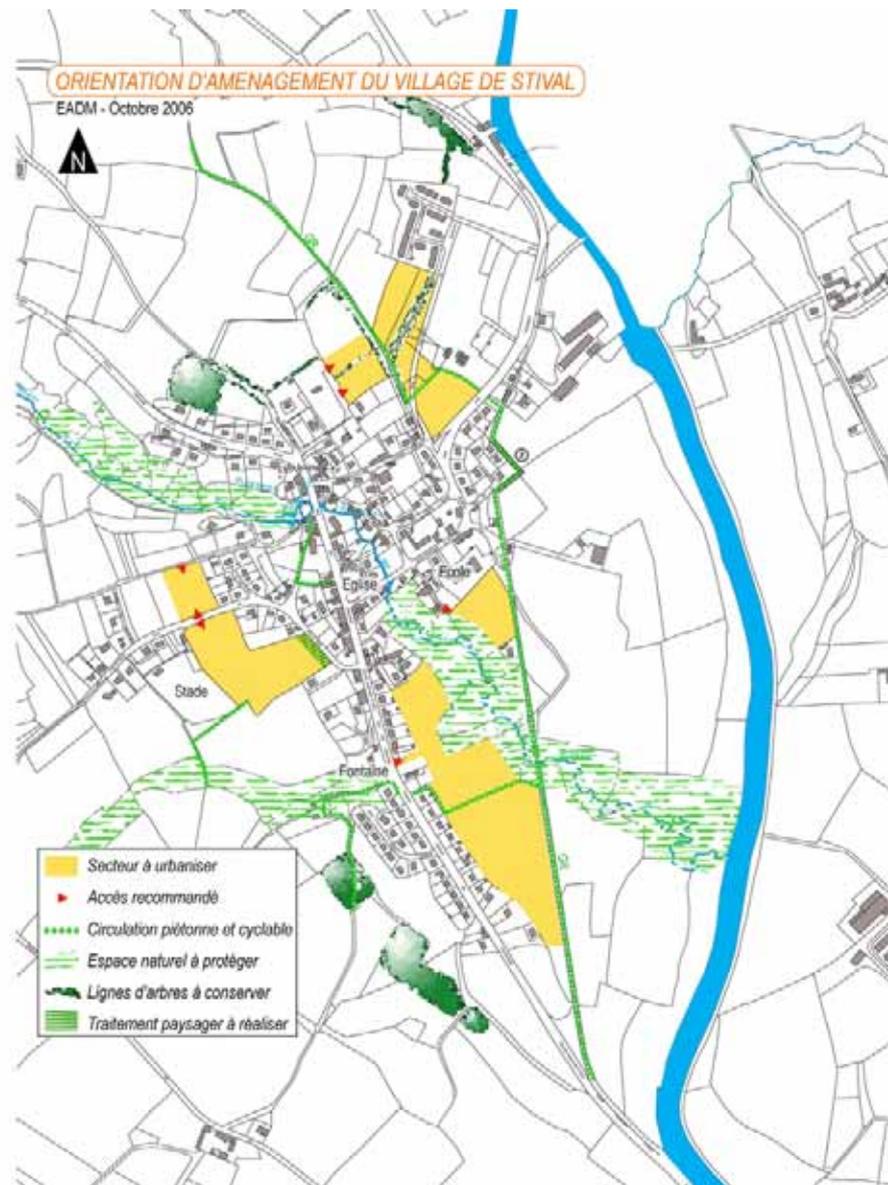
QUARTIER SUD-EST DE L'AGGLOMERATION

Sur l'Est de l'agglomération, l'urbanisation va venir épaissir les quartiers existants autour de l'avenue de la LIBERATION et notamment dans la partie Sud en créant des liens cohérents avec les voies des quartiers existants tout en maintenant les limites avec les terrains agricoles bordés par de belles lignes d'arbres.

Autour de l'avenue de LATTRE DE TASSIGNY, l'extension des secteurs urbains s'appuiera sur les terrains proches de la nouvelle salle des sports et du site d'activités commerciales et tertiaires à développer à PONT ER MORH.



VILLAGE DE STIVAL



Un secteur d'urbanisation est proposé à l'Est du stade, un accès motorisé obligatoire sera mentionné pour éviter un débouché dans la partie très accidentée du terrain sur l'entrée de la rue PAN ER SANT.

Une liaison entre la rue PAN ER SANT et la rue du MEUNIER est à envisager.

Le réseau piétonnier de qualité doit être préservé, le chemin dénommé BARTHÉLÉMY DERRIEN devra conserver son caractère piétonnier, il correspond au passage du sentier de grande randonnée.

Un secteur de développement est projeté sur l'Est de la rue des Déportés mais sa desserte est très limitée. Le meilleur débouché se situe en face de la fontaine ST MÉRIADEC. L'aménagement de ce quartier apparaît subordonné à la mise en place de la rocade Nord pour permettre un traitement plus urbain de la voie qui traverse actuellement STIVAL.

3 – Orientations d'aménagement des autres secteurs 1AU

3.1 – Quartier proche de la route de KERGRIST

- Secteur 1AUbb à l'Est de la rue Roger LE CUNFF

L'impasse des violettes conservant un statut privé, il est envisagé deux accès directs sur la rue Roger LE CUNFF afin d'urbaniser en profondeur l'ensemble des terrains pour une surface d'environ 2 hectares. En cas d'opération globale sur la totalité du secteur 1AUbb, il serait possible de gérer la desserte automobile par un système d'entrée et de sortie à sens unique.

La ligne d'arbres au sud du secteur à urbaniser est à conserver.

- Secteur 1AUbb du jardin de LA HAYE

Ce secteur, étiré entre la route de KERGRIST et le canal, est encadré par des espaces naturels intéressants : sur l'Ouest, présence d'un chemin creux retenu par la Communauté de Communes dans ses itinéraires de randonnée pédestre, sur l'Est, petite dépression humide s'écoulant vers le canal (KOUARHEG EN HAE).

La desserte motorisée interne à ce secteur 1AUbb s'effectuera exclusivement depuis le chemin des primevères.

3.2 – Quartier aux abords de l'avenue du Général LECLERC (RD 768 A)

- secteurs 1AUbb de KERVERH

Un projet d'aménagement d'un carrefour giratoire est indiqué sous la forme d'un emplacement réservé numéroté 5 sur l'avenue du Général LECLERC. Cette infrastructure assurera ainsi une desserte plus sécurisante des deux secteurs 1AUbb situés de chaque côté de la voie. La petite desserte publique, qui traverse aujourd'hui la voie, devrait retrouver une vocation piétonnière à terme. Un accès piétonnier vers le canal et la maison éclusière de Kerdudaval paraît souhaitable.

Le secteur 1AUbb, en contrebas de la station service, pourrait utiliser également une liaison vers la rue KERNEVE et utiliser le carrefour giratoire projeté sur l'avenue du Général LECLERC. La ligne d'arbres, dans la partie haute du terrain, est mentionnée comme un élément paysager à conserver.

- secteurs 1AUbb de la rue du PIGEON BLANC

Ces secteurs sont accessibles depuis la rue du PIGEON BLANC et s'appuient à l'Est sur des espaces naturels (boisement et vallon de STANG ER HI).

- secteur 1AUbb auprès de la rue du Docteur LAËNNEC

Le secteur 1AUbb sera desservi depuis la rue du Docteur LAËNNEC ; l'opération d'urbanisation occupera la partie basse du coteau et maintiendra la ligne d'arbres située à mi-pente. Un chemin piétonnier entre la rue du Docteur LAËNNEC et la rue Blaise PASCAL est projeté dans le prolongement de la rue du PIVERT (emplacement réservé n° 17).

- Secteur 1AUbb de BELLEVUE

Le secteur sera désenclavé depuis la rue Blaise PASCAL, mais la voie motorisée sera traitée comme une impasse. Une desserte piétonne est prévue vers la rue du PIVERT (emplacement réservé n° 17).

3.4 – Quartier à l'Est de KERENTREE

Le secteur 1AUbb, à l'Est de la rue Jean MOULIN à KERENTREE, est limité au Sud par un chemin creux bordé de deux rangées d'arbres ; cette desserte publique ancestrale vers le hameau de CHEFDEVILLE mérite d'être conservée. L'accès motorisé du secteur doit s'effectuer depuis l'amorce que constitue la rue Raymond POINCARÉ au Nord.

3.5 – Quartier 1AUbb route de LA HOUSSAYE

Le secteur 1AUbb à l'Est de la rue Jeff LE PENVEN s'étend jusqu'au site d'activités de PONT ER MORH. La haie au Sud du secteur constructible assure la transition avec les terrains agricoles jusqu'à KERLO. L'accès automobile ne peut s'effectuer que depuis la rue Jeff LE PENVEN.

COMMUNE DE PONTIVY

PLAN LOCAL D'URBANISME

RÉVISION



APPROBATION

**NOTICE D'ORIENTATION
D'AMÉNAGEMENT
3.2. Annexe ZAC DE TALIN**



E.A.D.M.
Le Ténério
Rue du docteur AUDIC
B.P. 55
56002 VANNES Cédex

Vu pour être annexé
à notre délibération en date du 8 novembre 2006

Le Maire,

ZAC DU TALIN

Sommaire

Préambule	3
1. Contexte Général	4
2. Contexte Règlementaire	6
3. Objectifs du projet porté par le dossier de réalisation	7
4. Parti d' aménagement proposé.....	8

PREAMBULE

Par délibération du 22 janvier 2003, le conseil municipal de la ville de Pontivy a indiqué sa volonté d'engager les études et démarches visant à l'urbanisation du secteur du Talin, au sud ouest de la ville et a défini les objectifs principaux poursuivis pour l'urbanisation de la ZAC.

L'objet de cette opération est principalement de permettre, dans de bonnes conditions d'aménagement, l'ouverture à l'urbanisation d'un secteur de 15 ha prévu, dans le POS révisé approuvé par délibération du conseil municipal du 16 décembre 1992, en extension urbaine de la Commune.

Cette opération concrétise une volonté de la Ville de s'impliquer dans une opération d'urbanisme sur un foncier qu'elle a acquis dans les années 1980.

Elle sert également les objectifs définis par la Communauté de Communes du Pays de Pontivy qui élabore le Plan Local de l'Habitat visant à poursuivre et à maintenir les interventions publiques pour préserver la capacité et la diversité des logements.

Par délibération du 17 décembre 2003, le conseil municipal a pris acte du bilan de la concertation établi à propos du projet de création de la Zone d'Aménagement Concerté du Talin et a décidé de poursuivre les études et la démarche visant à ouvrir à l'urbanisation ce secteur, dans le cadre d'une Zone d'Aménagement Concerté.

Conformément à l'article R.311-2 du Code de l'Urbanisme, un Dossier de Création a donc été constitué et approuvé par délibération du 7 avril 2004, précisée par délibération du 9 mars 2005.

1 - Contexte général

Le secteur du Talin est situé en limite sud ouest de la commune sur les hauteurs du Blavet. Il est bordé au Sud par le ruisseau du Moulin du Petit Resto qui assure la limite entre les communes de PONTIVY et du SOURN.



Les études urbaines effectuées sur ce secteur ont mis en évidence l'intérêt pour la ville de PONTIVY d'envisager d'ouvrir à l'urbanisation cette partie du territoire communal dans le cadre d'une procédure d'urbanisme opérationnel, celle de la Zone d'Aménagement Concerté (ZAC).

Cette ZAC est étudiée parallèlement à la réalisation d'une opération d'habitat groupé/lotissement communal pour partie également située sur ce secteur de la commune en limite sud-est de la ZAC.

La ZAC de TALIN est constituée d'un ensemble de terrains d'une superficie totale de l'ordre de 154 114 m². Le périmètre de l'opération est fermé à l'ouest par une voie rurale de liaison inter-communale entre Pontivy et Le Sourn (prolongement de la rue Charles Peguy). L'activité agricole à l'ouest de cette voie se poursuit. Le ruisseau du Moulin du Petit Resto et sa zone naturelle constituent la limite sud de la ZAC. Elle jouxte à l'est des secteurs déjà urbanisés. Deux rues passent le long du périmètre : la rue d'Arromanche et la rue de Kerdisson. Deux autres rues, la rue de la Marne et la rue de la République, viennent perpendiculairement et peuvent aisément être prolongées à l'intérieur de l'opération.

Le nouveau quartier s'ouvrira donc ainsi aisément vers la ville et ses équipements.

Les raisons pour lesquelles le projet a été retenu sont les suivantes :

- Il concrétise une action et un projet exprimés par la commune et inscrits dans son document d'urbanisme réglementaire.
- Il répond au souci de la Municipalité d'offrir et de proposer des terrains à bâtir et des possibilités de constructions de logements à destination des populations ;
- Il sert les objectifs définis par PONTIVY Communauté qui a validé le Programme Local de l'Habitat. Un des premiers enjeux de ce document vise à poursuivre et à maintenir les interventions publiques pour préserver la capacité et la diversité de logements. L'orientation consiste à maintenir une capacité forte d'accession en construction neuve pour faire face aux besoins liés au développement et à la saturation des capacités dans le parc existant.
- Il concrétise une volonté de la commune de s'impliquer dans une opération d'aménagement et d'urbanisme sur un foncier qu'elle a acquis dans les années 1980.
- Il va permettre au regard de l'environnement et de l'insertion paysagère, d'organiser l'extension urbaine sur les bases d'un schéma général d'aménagement d'ensemble du secteur qui pourra être élaboré dans le respect d'un urbanisme économe et de qualité.

2 - Contexte réglementaire

Le secteur Ubb est destiné à l'habitat et aux activités compatibles avec l'habitat. Sans caractère central marqué, il correspond à un type d'urbanisation en ordre continu ou discontinu, disposant des équipements essentiels. Ce secteur constitue donc l'essentiel du zonage actuel de la ZAC.

- Conformément à la loi Solidarité et Renouvellement Urbain du 13 décembre 2000, ont également été précisés pour la ZAC :
 - la localisation et les caractéristiques des espaces publics à conserver, à modifier ou à créer ;
 - la localisation prévue pour les principaux ouvrages publics, les installations d'intérêt général et les espaces verts,
- En complément de ces dispositions, il est également précisé que dans la ZAC, chaque cession de terrains, parcelles ou îlots fera l'objet d'un cahier des charges qui indiquera le nombre de mètres carrés de surface hors œuvre nette dont la construction est autorisée sur la parcelle cédée.

Le cahier des charges précisera en outre des prescriptions techniques, urbanistiques et architecturales qui le cas échéant seront imposées aux constructeur pour la durée de réalisation de la zone.

Ce cahier des charges sera mis au point et approuvé lors de chaque cession par le Maire et deviendra caduc à la date de la suppression de la zone.

3- Objectifs du projet porté par le dossier de réalisation

Les objectifs principaux poursuivis pour l'urbanisation de la ZAC sont les suivants :

- Répondre à une demande en matière d'habitat et de terrains à bâtir, avec le souci de respecter une certaine mixité sociale. Le programme de cette opération d'aménagement pourra être complété par des programmes limités de commerces, de locaux d'activités tertiaires ou de services.
- Développer une urbanisation nouvelle qui assure une transition entre l'ensemble des quartiers riverains dont celui de la résidence du Vélodrome et le nouveau site à urbaniser. C'est un objectif de cohérence sociale et urbaine de ce secteur qui sera recherché, au travers de la déclinaison du projet.
- Définir une trame de voiries et d'espaces publics qui doit se couder avec les quartiers voisins, mais également avec la campagne et le caractère agreste du secteur : préservation des principaux éléments fondamentaux du paysage (chemins, talus, haies bocagères, boisements).
- En fonction des évolutions démographiques et des besoins à satisfaire, engager une réflexion et des actions sur les équipements publics : des adaptations, restructurations ou créations pourront être envisagées.

La phase d'élaboration du dossier de Création de la ZAC portait essentiellement sur l'opportunité de l'opération, ses enjeux urbains et a abouti après une concertation à l'approbation du dossier de création de la ZAC.

Pour la phase du dossier de réalisation, il s'agit à partir des éléments précédents (périmètre, objectifs), sur la base d'un projet d'aménagement, d'élaborer le projet de programme des équipements publics et le projet de programme global de constructions de la ZAC.

Des études techniques et financières ont été menées afin de cerner également les conditions de mises en œuvre de ces projets de programme ainsi que leur impact sur l'environnement.

Le dossier de Création de la ZAC comporte une étude d'impact. Celle-ci a été complétée et actualisée pour le dossier de Réalisation.

4- Parti d'Aménagement Proposé

Le projet d'aménagement qui sera mis en œuvre dans le périmètre de la ZAC a pour objet de répondre aux objectifs présentés au chapitre 3 ci-avant. Les orientations d'aménagement définies s'attachent à trouver un équilibre entre le caractère urbain d'un nouveau quartier résidentiel et le caractère paysager du secteur. Par cette opération d'aménagement, c'est une opération de greffe urbaine aux quartiers environnants qui est prévue, tenant compte de l'organisation paysagère et du relief du site, des possibilités de maillage et de transitions douces qui relieront la ZAC à son environnement naturel et urbain.

Le site de la ZAC de Talin a une forme sensiblement triangulaire, en pente orientée nord-ouest/sud-ouest. Il est délimité au sud par le ruisseau du Moulin du petit Resto, qui fait limite avec la commune du Sourn, à l'ouest par la rue Charles Péguy, à l'Est par la rue d'Arromanche. Deux haies bocagères orientées nord/sud traversent le périmètre. La haie située la plus à l'ouest renvoie la pointe ouest du site du côté du Resto, tandis que la partie est se rattache à Pontivy.

Le plan d'aménagement indicatif établi s'appuie sur l'ossature verte existante, les espaces naturels et la structure bocagère, pour créer un quartier paysager.

Ce nouveau secteur à urbaniser organisera autour du maillage général du quartier et des espaces publics de ceinture (abords du ruisseau du Moulin du Petit Resto –rue Charles Péguy- cheminement piéton en bordure nord et est), les parcelles destinées à recevoir les constructions.

La trame verte préservée et les espaces publics de desserte et de cheminement, assureront plusieurs fonctions :

- La greffe des nouveaux secteurs aux quartiers existants,
- La cohésion des espaces entre eux,
- le remaillage des espaces entre eux ce qui permettra de greffer les quartiers existants au nouveau secteur tout en les reliant entre eux.

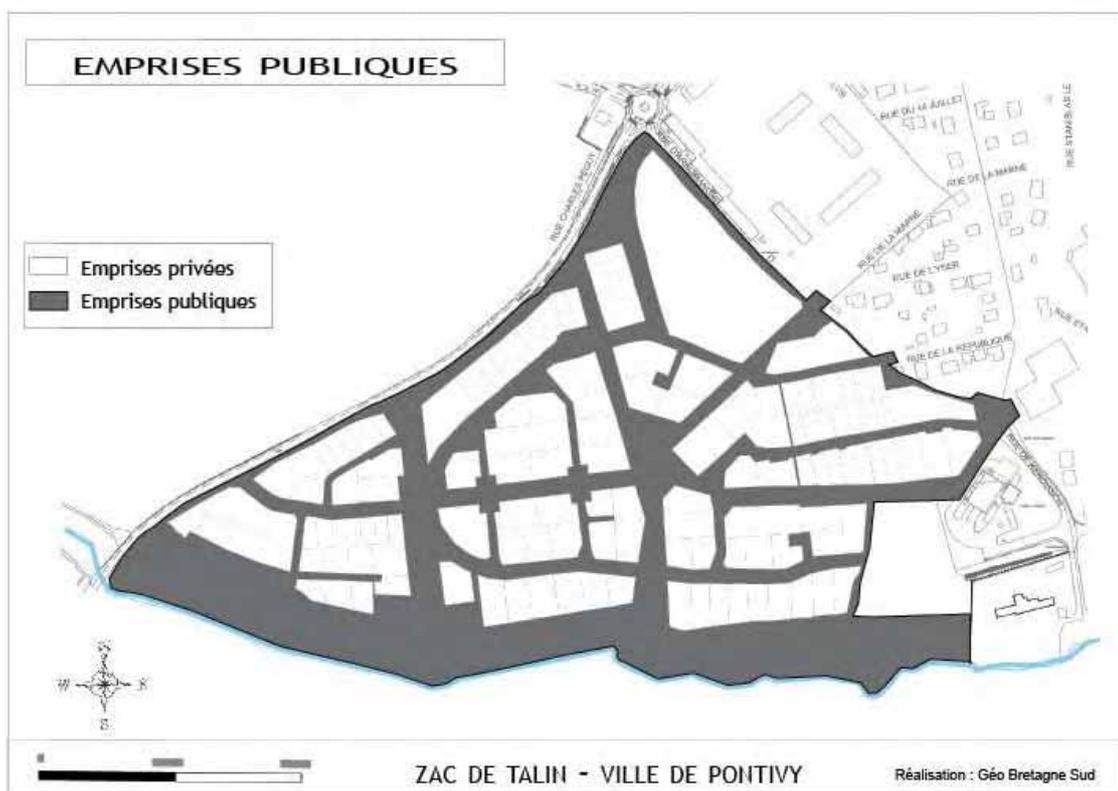


Les bâtiments représentés sur ce schéma sont indicatifs. Ils ont valeur d'illustration et ne constituent en aucun cas un plan de masse définitif.

UNE COMPOSITION PAYSAGERE ET URBAINE

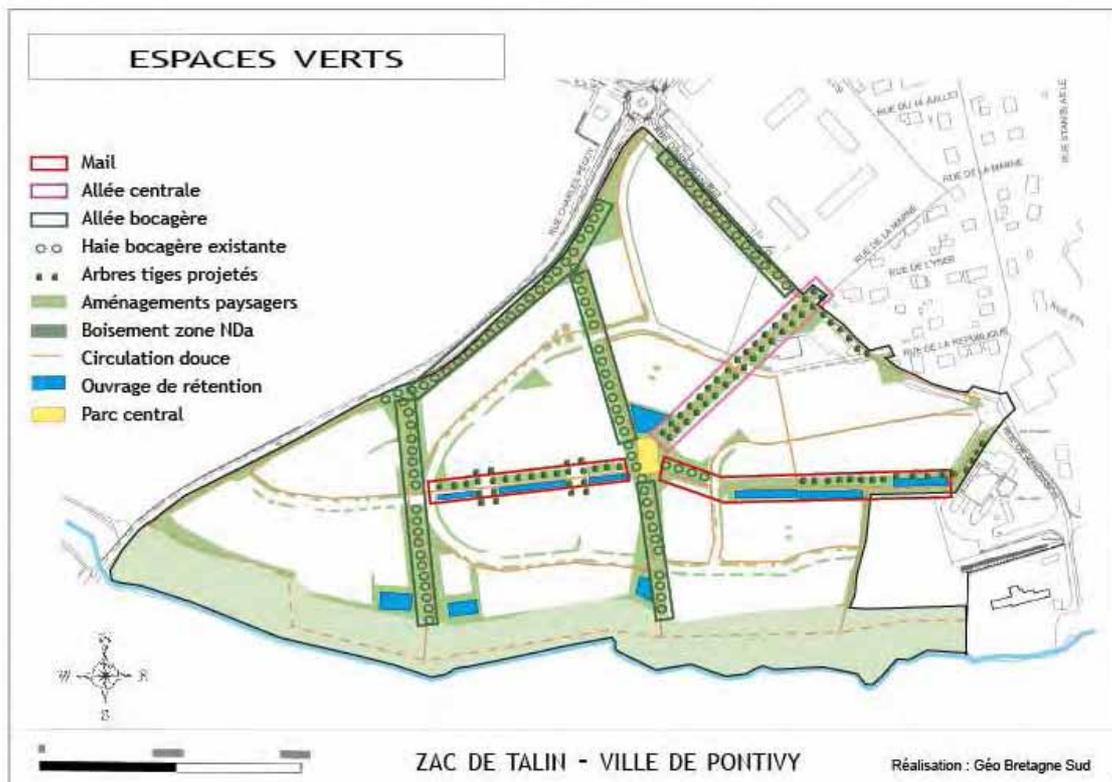
Le plan de composition d'ensemble s'appuie sur la topographie, sur les relations fonctionnelles et visuelles avec la périphérie, pour construire un espace cohérent, un quartier structuré par des espaces publics différenciés et proposant une diversité de situations pour l'espace privé (notamment la dimension des parcelles et des programmes de construction), destinée à favoriser une certaine mixité sociale.

Ainsi, la création de quartiers de taille relativement réduite permet une inscription dans la maille bocagère existante, et la densité peu importante d'habitat est équilibrée par la structuration des espaces publics qui assurent une cohésion à l'ensemble urbain. La hiérarchisation claire des voies et des chemins rend l'aménagement d'ensemble lisible et favorise l'appropriation. Ces dispositifs (emprises publiques) constituent une certaine façon de réserver des espaces aux activités communautaires.



Le schéma de composition de la ZAC met en évidence les éléments structurants de l'urbanisation projetée. Il tient compte des caractéristiques morphologiques du site et intègre les éléments présents.

LA TRAME PAYSAGERE



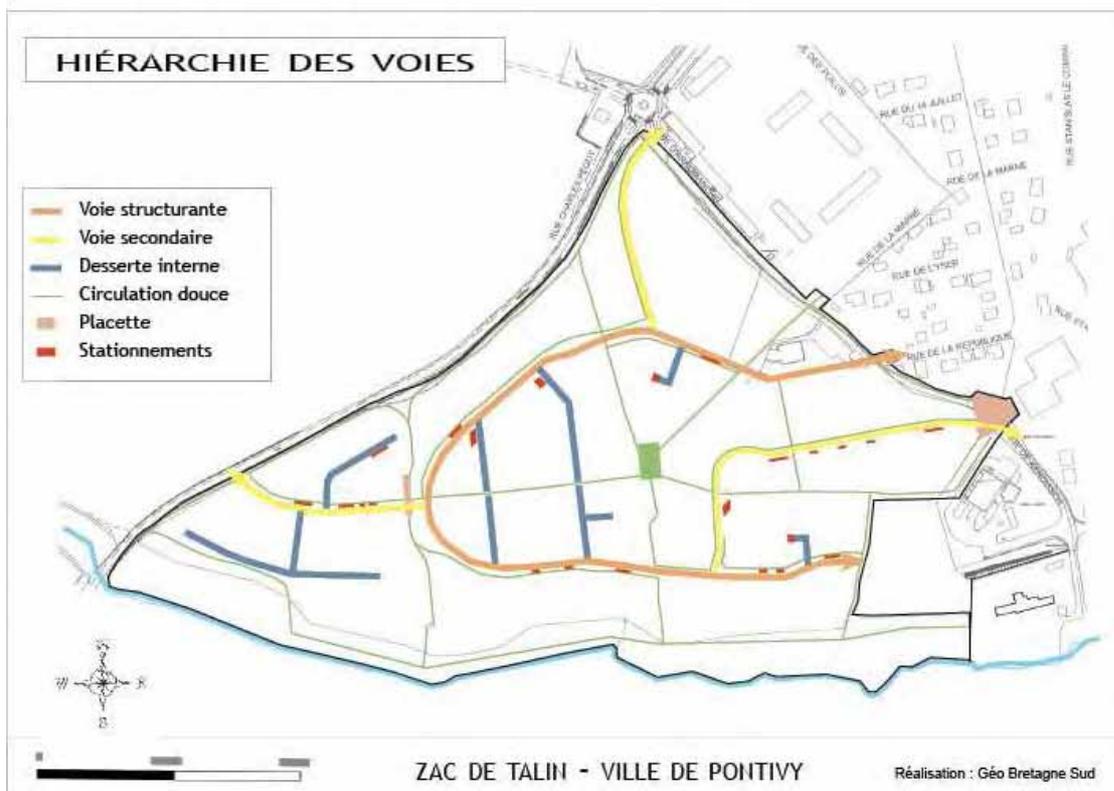
La haie bocagère qui sépare la pointe ouest du reste du site sera conservée comme élément de structure de la zone. Elle correspond à un changement d'orientation de la pente sensible sur le terrain. Elle sera la base d'un espace public traversant, qui forme une lisière entre les deux parties est et ouest.

La partie Est est limitée au sud par la rypisylve du ruisseau du moulin du Petit Resto, au nord-ouest par le talus boisé noté comme élément à conserver au titre de l'intérêt paysager dans le PLU, et au nord-est par la rue d'Arromanche et ses franges urbanisées. Cette partie sera structurée par un réseau de cheminement piéton-cycles en étoile, dont le centre sera traité en petit parc. Cette configuration reprend celle des ronds-points forestiers des chasses royales. L'urbanisation projetée décline le thème de la ville-parc. L'opération est ceinturée par des chemins :

- le long de la rue d'Arromanche, jusqu'à l'école
- le long de la rue Charles Peguy
- le long du ruisseau du Moulin du Petit Resto, un chemin existant pourra être élargi

LA STRUCTURE VIAIRE

La voirie et les espaces publics reposeront sur la définition d'un maillage viaire hiérarchisé, défini par les accès et la topographie du site.



La desserte de la ZAC pourra être assurée en prolongeant la rue de la République et la rue de Kerdisson. La rue de la Marne sera prolongée par un mail piéton/cycle. Il sera également possible de se connecter sur la rue Charles Peguy, et sur la rue d'Arromanche.

Organisée à partir de l'espace central, la voirie structurante, connectera la rue Charles Peguy aux rues d'Arromanche, de la République et de Kerdisson.

La voie de circulation principale est une boucle sur le modèle du petit boulevard, elle s'étire d'est en ouest pour s'adapter aux courbes de niveau. Elle se connecte sur la rue d'Arromanche en partie haute et dans le prolongement de la rue qui structurera l'îlot d'habitation derrière la cuisine centrale en partie basse.

L'intérieur de la boucle sera principalement desservi par une rue d'emprise moins importante, prolongeant la rue de Kerdisson depuis l'école, et par deux rues orientées nord/sud interrompues par l'allée centrale.

Des voies de moindre importance assureront la desserte résidentielle à l'intérieur des îlots ainsi constitués.

Cette boucle et ces croisements traités en place ou placettes qui ponctueront la trame viaire contribuent ainsi à limiter la vitesse automobile, à garantir une capacité suffisante en stationnement et à créer des lieux de convivialité.

L'aménagement de la ZAC visera une démarche environnementale de développement durable.

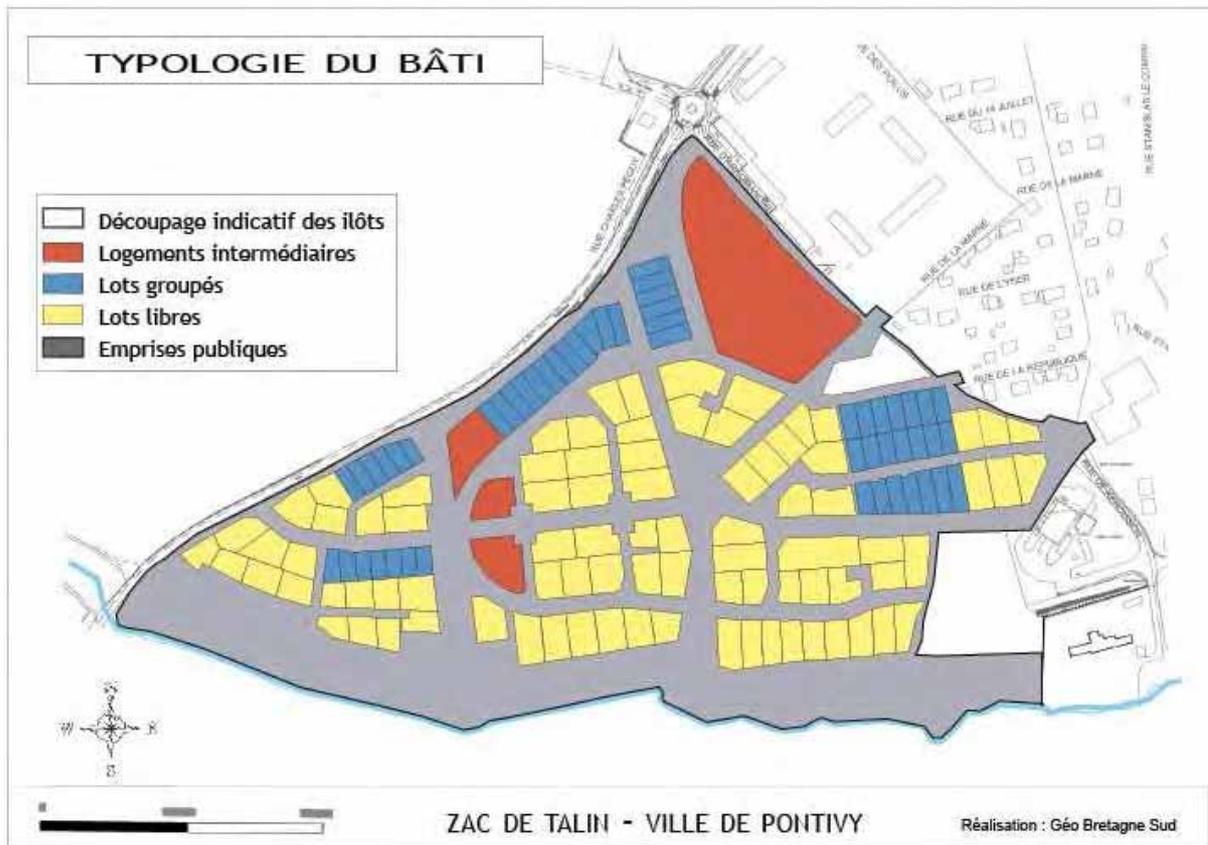
Le choix des matériaux et de revêtements, ainsi que la composition (profils de voies avec contre allées et surlargeur cycles) sur l'espace public prendra en compte les mesures environnementales et favorisant les économies d'énergie, le faible impact des processus de fabrication, les recyclages éventuels: bordures béton, mobilier bois, éclairage faible consommation, assainissement gravitaire, déplacements piétons et cycles favorisés ...

La gestion et l'économie de l'eau constituent un objectif prioritaire qui donne lieu à des mesures précises : maintien et renforcement des talus, espaces plantés avec paillages pour réduire les arrosages, choix des essences rustiques et frugales; incitations à l'usage de l'eau de pluie pour arrosage des jardins, incitation à l'utilisation de toitures végétalisées (par exemples pour les garages ou les petits collectifs...); profil des voies accueillant des noues enherbées, surfaces de stockage d'eau, d'infiltration, ayant aussi un rôle sur le ralentissement des écoulements (gestions des crues en aval) et sur la fourniture en eau des plantations.

Dans ce contexte de projet et de site plutôt rural, les mesures destinées à réduire le bruit viennent améliorer une situation déjà favorable: qualité des revêtements de voirie, vitesses limitées (projet de zone 30), plantations en différentes strates et effet de la pente, recul des maisons par rapport à l'espace voirie.

Il en est de même pour la qualité de l'air, par le moyen de déplacements doux favorisés, le renforcement de l'environnement arboré, l'importance des surfaces végétales non rayonnantes, ainsi que l'usage prioritaire de revêtements piétons et cycles perméables (pavés sur sable, alvéolaires ...) ainsi que dans les principes de mise en œuvre du programme des équipements publics et de la réalisation des VRD : qualité perméable des revêtements, notamment piétons et cycles... choix d'un mobilier urbain adapté , tant sur les éléments d'équipements publics (jeux, barrières de défense des espaces et liaisons piétons), éclairages de hauteurs adaptées et de type s'intégrant dans les choix de la commune.

LE DECOUPAGE PARCELLAIRE ET LES TYPOLOGIES D'HABITAT



Une attention sera portée à la définition du programme urbain de la ZAC.

Le parcellaire de la ZAC pourra être organisé à partir de quatre grands types de parcelles :

1. les grandes parcelles (800 m² à 6500 m²) destinées à recevoir de l'habitat intermédiaire sous forme de petits collectifs.
2. les parcelles en lamelles (autour des 300 m²) destinées à la construction d'habitat groupé
3. les parcelles rectangulaires, plus larges que les parcelles en lamelles, destinées à la construction libre.
4. les parcelles qui tendent vers le carré, qui se déforment pour s'adapter au contexte, seront également en construction libre.

Ce plan de composition sera mis en œuvre dans le cadre du dossier de Réalisation de la ZAC et en concertation / partenariat actif avec les constructeurs de logements qui seront sensibilisés pour développer des opérations de programmes d'habitat qualitatif dans l'emprise de cette ZAC afin de poursuivre et de favoriser la mixité sociale et urbaine du quartier.

Les plans et schémas présentés ne sont donc au stade du dossier de Réalisation qu'indicatifs.