

BREHAL

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
16 rue du Bourg
Nouveau
CS 33 105
35 031 RENNES
CEDEX
Tél : 02 99 22 78 00
Fax : 02 99 22 78 01

BHP2/SL/FR/MAG	ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION Arrêté le : 03 février 2022 Approuvé le : 15 décembre 2022	4
-----------------------	------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------	----------

Décembre 2022

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 Chênée.....	8
2. Secteur 2 : Zone d'activités.....	12
3. Secteur 3 : Avenue de Lydney.....	14
4. Secteur 4 : Rue du Pré Madeleine.....	16
5. Secteur 5 : Chemin de la Clairette.....	18
6. Secteur 6 : Chemin de la Clairette.....	21
7. Secteurs 5 et 6 (Chemin de la Clairette) : orientations communes concernant la trame verte et les liaisons douces.....	23

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.

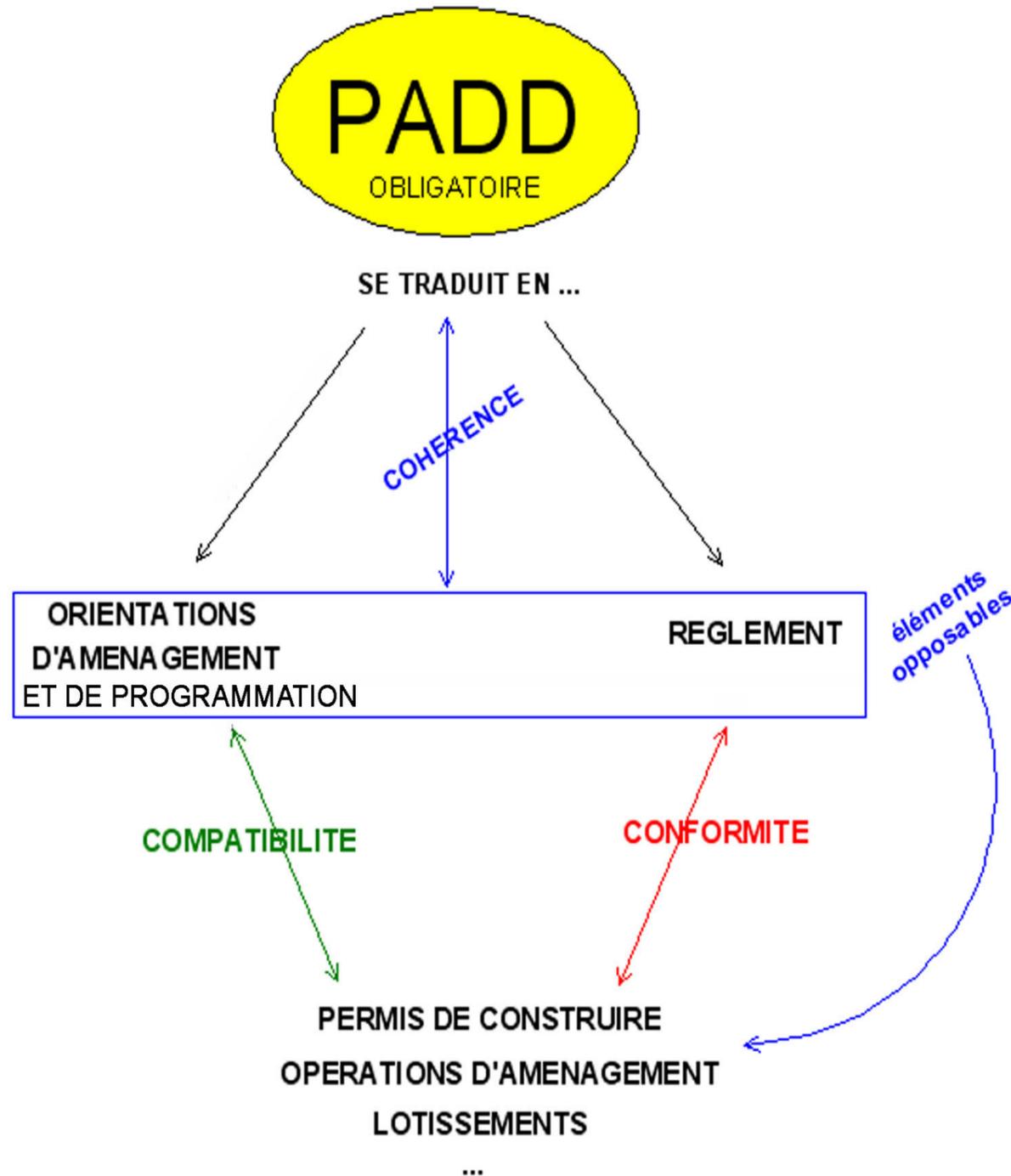
(...)"

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 au développement du centre-bourg et de 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.

Secteur 1 : ZAC de la Chênée

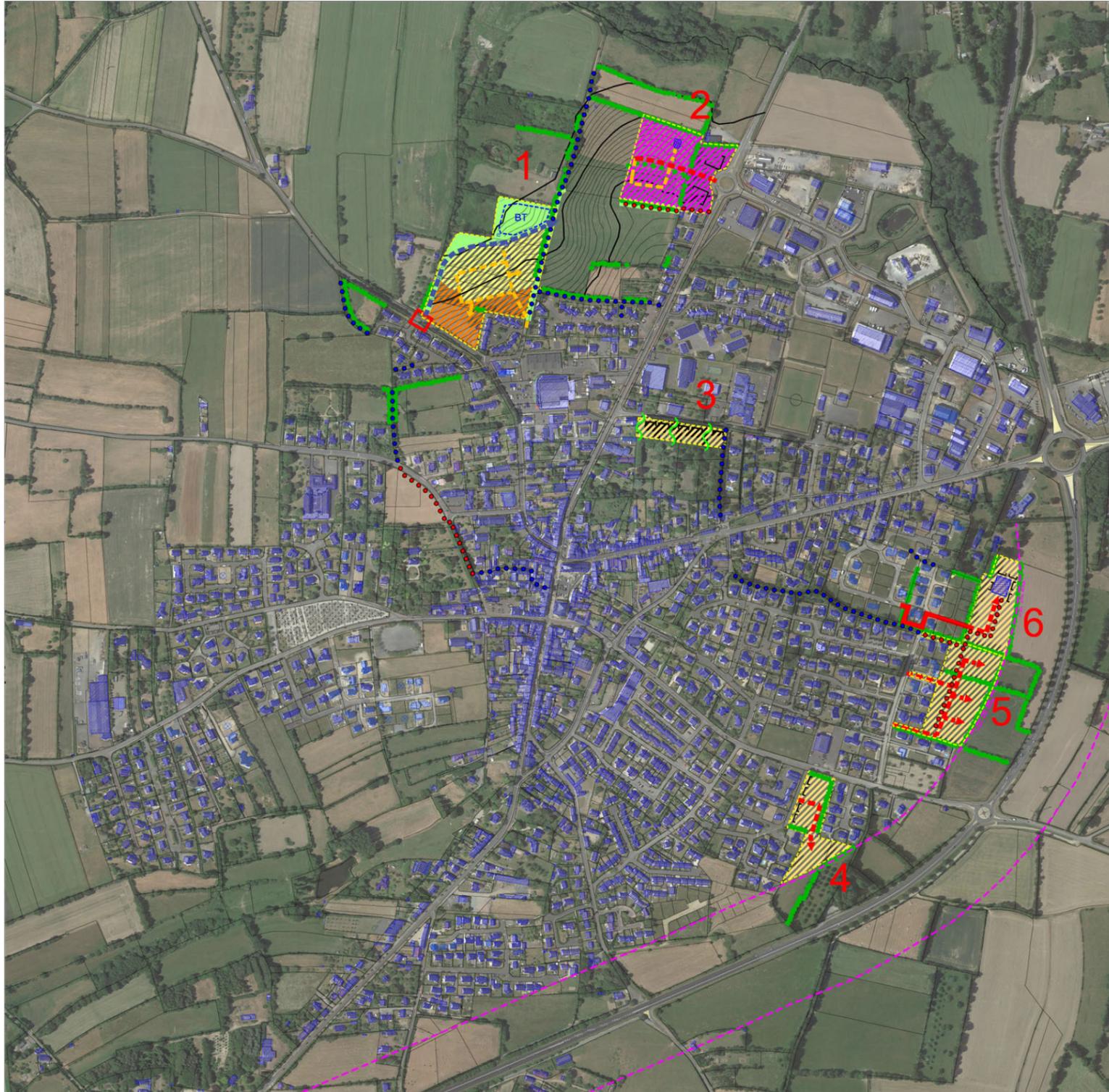
Secteur 2 : Zone d'activités

Secteur 3 : Avenue de Lydney

Secteur 4 : Rue du Pré Madeleine

Secteur 5 : Chemin de la Clairette

Secteur 6 : Chemin de la Clairette



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

Rappel des objectifs du SCOT (Schéma de Cohérence Territorial) du Pays de la Baie du Mont St Michel

Le Scot du Pays de La Baie du Mont St Michel, à travers son DOG (Document d'Orientations Générales), précise les objectifs démographiques définis dans le PADD, avec une répartition spatiale distinguant les trois secteurs du Pays. Le secteur 1 auquel appartient Bréhal a un objectif de croissance démographique fixé à 0,9% par an. Cet objectif correspond à un prolongement de la tendance observé sur la période 1999-2006.

Ces objectifs démographiques sont ensuite traduits en objectifs de construction de logements sur la période 2006-2020, ce qui permet de déduire un nombre moyen de logements à construire par année pour chaque commune. Dans le cas présent, la mise en place d'OAP dans le PLU permet d'obtenir un bonus de 25 %.

Le DOG attribue ensuite des bonus pour inciter certaines pratiques en matière de développement urbain et de conception des documents d'urbanisme (cf extrait ci-contre).

Afin d'encadrer la production de logement, le DOG fixe des prescriptions en matière de développement de l'offre de logements ;

- **prescription 1 : Déterminer les secteurs de développement en cernant l'ensemble des enjeux liés à l'urbanisation.**

La validation (ou l'adaptation) des limites de zones et la définition des éventuelles protections réglementaires (respect des haies bocagères et maintien de leur fonctionnalité, maintien de « micro- espaces humides », maintien de bandes enherbées,...) et (ou) des orientations d'aménagement et de programmation, s'appuie sur une analyse environnementale (hydraulique / zones humides, faune / flore, exploitation agricole, environnement urbain et naturel proche (sensibilités diverses, nuisances), ...)

- **Promouvoir la création d'un véritable « morceau de ville »** et non celle d'un simple découpage foncier passe par une série de questionnements qui, au-delà d'une analyse de structure urbaine plus globale, s'attachent à préciser :

- les enjeux et stratégies liées au développement du secteur par rapport à l'agglomération,
- les enjeux paysagers du site, qui peuvent receler une co-visibilité avec la mer et la Baie du Mont Saint-Michel bien au-delà des communes littorales elle-mêmes.
- les continuités urbaines (viaires, douces) à préserver et/ou à promouvoir,
- les formes urbaines souhaitables,
- le traitement des limites, notamment entre urbanisation et espaces agricoles ou naturel, etc.
- l'introduction de formes et couleurs du 21e siècle (notamment dans le cadre des constructions « économes ») respectant les aspects identitaires du secteur (couleurs d'enduits, pierre locale, modénatures...).

Concernant la gestion de la densité urbaine des nouvelles opérations, le SCOT fixe des règles de mesure de cette densité (cf extrait ci-contre).

Une attention particulière doit être portée au traitement des limites urbaines avec les espaces agricoles et naturels. On peut préserver les limites arborées par leur identification des haies au titre de l'article L 123-1-5, 7e alinéa du code de l'urbanisme, mais on peut aussi imaginer l'affirmation de la présence urbaine par une nouvelle « silhouette » bâtie...

Dans les pôles majeurs et les pôles principaux de services prévus au PADD, les règles d'urbanisme et les orientations d'aménagement favoriseront la création de logements locatifs sociaux et de logements à loyer ou prix abordables par les jeunes ménages, y compris sous forme d'habitat collectif, avec des formes urbaines adaptées au contexte, dans des secteurs le plus possible intégrés au tissu urbain existant, ou au sein des projets futurs.

Afin d'encourager la mise en place des outils permettant la maîtrise de l'urbanisation, des « bonus » offrent la possibilité aux communes de majorer la surface maximale à consommer :

- ⇒ La commune s'engage dans l'élaboration d'un document d'urbanisme : + 20%
- ⇒ La commune étudie dans son P.L.U. des « orientations d'aménagement et de programmation » pour les espaces stratégiques de la zone U et pour les zones AU opérationnelles, avec notamment des orientations concernant les formes urbaines et la densité minimum (15 log/ha en secteurs 1 et 2, 10 log/ha en secteur 3), et parallèlement elle limite l'urbanisation dans les hameaux : + 25%. Les densités indiquées s'appliquent aux espaces concernés par les orientations d'aménagement. Pour les petites communes non littorales et ne se situant pas en périphérie des pôles, le SCoT pourra toutefois considérer que le document d'urbanisme peut être accepté s'il propose une densité minimum de 10 logements /ha.
- ⇒ La commune est engagée dans l'élaboration d'un P.L.U. intercommunal : le bonus est porté à +30%. De par son statut particulier de commune – canton, Isigny le Buat est considérée comme appartenant à ce cas particulier.
- ⇒ La commune prévoit que 75% de l'urbanisation nouvelle se fera sous forme de ZAC avec démarche d'AEU (Approche Environnementale de l'Urbanisme) : + 30%

Ces bonus ne sont pas cumulables.

Orientations politiques	Prescriptions	Recommandations
Préciser la notion de densité		<p><i>(recommandations devenues prescriptions)</i></p> <ul style="list-style-type: none"> ▪ La densification du bâti est un facteur clef dans la limitation de l'étalement urbain. Outre les obligations résultant de la surface maximale de consommation d'espace, elle sera analysée et orientée dans les OAP. ▪ Pour l'habitat, la densité s'exprime généralement en « nombre de logements par hectare ». On comprend bien qu'en fonction du type de logement choisi, on obtient une densité moyenne plus ou moins importante de logements. Des surfaces de parcelles plus importantes vont abaisser la densité et augmenter la superficie nécessaire pour un nombre de logements identique, et inversement pour des plus petites surfaces. ▪ Pour le calcul, la densité intègre les voiries, les espaces publics, les équipements collectifs et les espaces verts. Néanmoins, peuvent être exclus de la superficie prise en compte les principaux espaces libres « non constructibles » pouvant être localisés à l'intérieur du périmètre de l'opération (espaces protégés au titre de la trame verte et bleue, marges de recul imposées le long des routes, autoroutes et voies express, lignes haute tension, espaces grevés par des servitudes, etc.) ; Par ailleurs, le calcul s'effectue par secteurs globalement homogènes.

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

Secteur	Surface zone AU	Surface réellement aménagée et destinée à l'habitat*	Densité urbaine minimale (logements)	Nombre de logements minimum attendus	Nombre de logements locatifs aidés à réaliser (indicatif)
Secteur 1 : ZAC de la Chênée	3,49 ha	3.17 ha	20 logements/ ha	63 logements	30% de logements aidés répartis en 15% de logements sociaux et 15% en accession aidée
Secteur 3 : Avenue de Lydney	0,50 ha	0,50 ha	18 logements/ ha	9 logements	-
Secteur 4 : Rue du Pré Madeleine	0,96 ha	0,96 ha	18 logements/ ha	18 logements	-
Secteur 5 : Chemin de la Clairette	1,64 ha	1,64 ha	18 logements/ ha	30 logements	30% de logements aidés répartis en 15% de logements sociaux et 15% en accession aidée
Secteur 6 : Chemin de la Clairette	1,12 ha	1,12 ha	18 logements/ ha	20 logements	-
Moyenne / total	7,71 ha	7,39 ha	18,9 logements/ ha	140 logements	28 logements aidés minimum

* **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...). Ces critères respectent les principes de calcul exposés dans le SCOT et détaillés à la page précédente.

Dans le respect des dispositions du SCOT en vigueur, 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 Bréhal doit atteindre une moyenne minimale de 18 logements/ha sur l'ensemble des secteurs de développement. Pour ce faire, le PLU définit des densités minimales par zone **comprises entre 18 et 20 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 connexion au réseau routier.
- la nature du tissu urbain environnant.

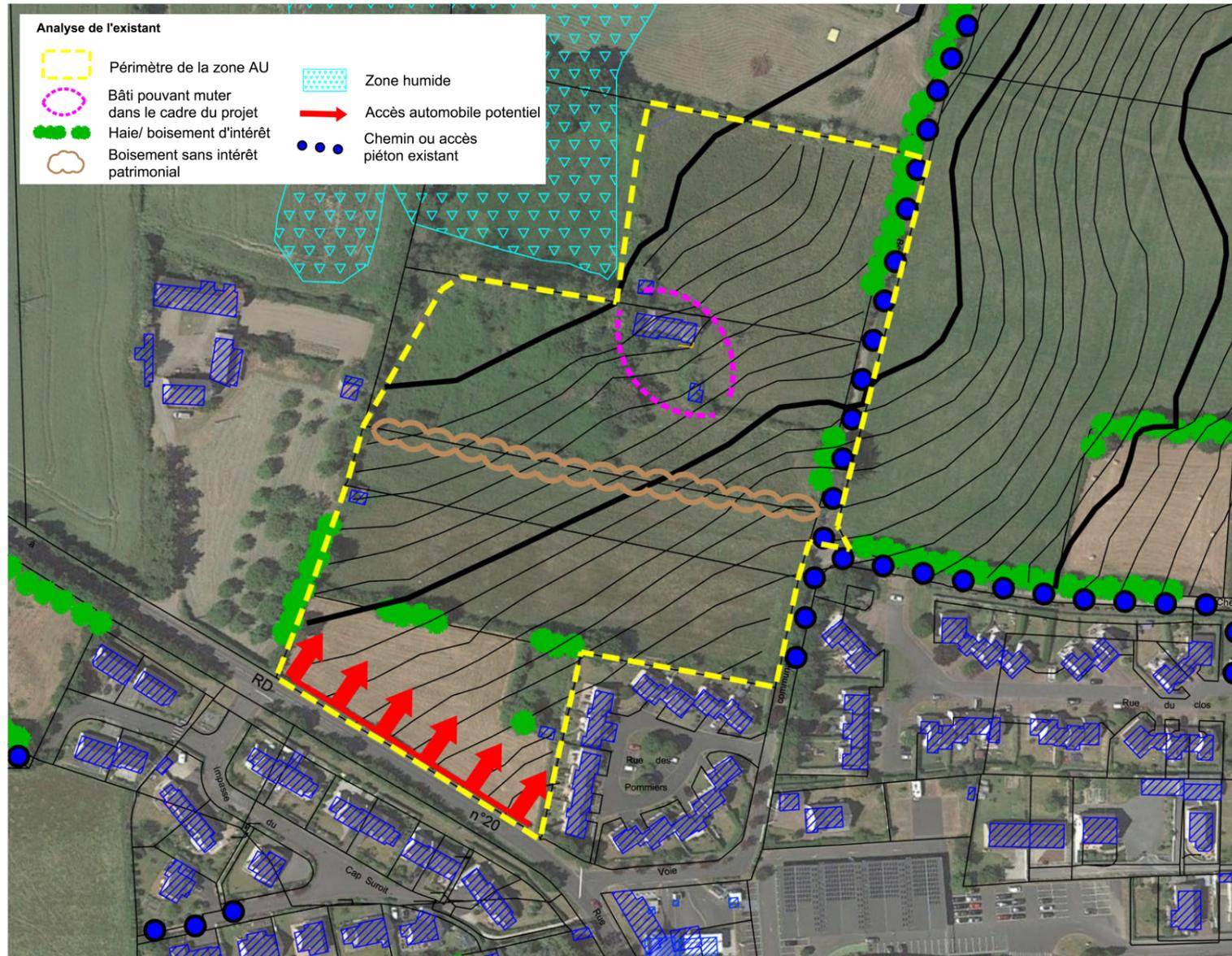
Les OAP du PLU imposent ainsi une densité minimale de 18 logements/ha pour toutes les zones d'habitat, et une densité minimale portée à 20 logements/ha pour le secteur d'habitat de la ZAC de la Chênée.

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 ainsi à **18,9 logements/ha**, conforme à l'objectif inscrit dans le SCOT.

- **mixité sociale** :

Ici encore le PLU fixe des objectifs de production de logements aidés adaptés à la localisation du projet dans l'aire agglomérée et à l'importance du projet, Il n'est en effet pas pertinent de fixer un pourcentage de logements aidés pour toutes les zones de projet y compris les plus petites, au risque de bloquer leur urbanisation par la difficulté de réaliser ponctuellement un ou deux logements de ce type.

Le PLU retient donc le principe d'imposer un objectif chiffré de réalisation de logements locatifs aidés pour les zones 1AU et 2AU d'une superficie supérieure à 1,5 ha, donc susceptibles de produire plus de 27 logements. Pour la ZAC de la Chênée, les OAP précisent qu'une partie de ces logements seront des logements sociaux, conformément aux orientations inscrites dans le « programme des constructions » du dossier de création de la ZAC.



1. Secteur 1 : ZAC de la Chênée

Préambule : Ce secteur fait l'objet d'une procédure de ZAC qui est toujours en cours au stade d'arrêt de projet du PLU. Le dossier de création a été approuvé en juillet 2012, le dossier de réalisation est en cours d'élaboration. Les OAP du PLU 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. Le secteur dédié à l'habitat dans le PLU est toutefois inférieur à celui inscrit dans le dossier de création de ZAC, qui intégrait aussi le secteur d'activités nouvellement programmé au nord dans le PLU (cf OAP suivante). Le programme des constructions du dossier de création portant sur le périmètre initial prévoyait la construction de 220 logements (soit une densité de 20 logements/ha), avec 40 % de logements individuels denses et 60 % de logements individuels classiques, et une offre d'une trentaine de logements locatifs sociaux (13 % de la programmation globale). Le secteur de projet inscrit dans le PLU ne porte que sur la première tranche de la ZAC, la deuxième tranche sera requestionnée et éventuellement intégrée dans le futur PLU en cohérence avec le projet de développement établi à l'échelle de GTM. Les OAP de cette première tranche intègre donc des dispositions spécifique pour permettre la réalisation de la deuxième tranche.

1.1. Diagnostic :

Contexte urbain	Zone d'urbanisation future dans le prolongement de l'agglomération	Zonage au PLU	1AUh
		Surface	3,49 ha
Éléments de diagnostic et enjeux	<p>Ce site est positionné en limite nord de l'agglomération, en arrière de zones d'habitat</p> <p>Le secteur est composé d'anciens terrains agricoles en déprise.</p> <p>1. Contexte urbain et paysagé :</p> <p>Le parcellaire est laniéré, avec un foncier en phase de déprise agricole (taillis) occupé par une ancienne habitation abandonnée.</p> <p>Au nord-ouest, une zone humide en tête de bassin versant borde le site et se prolonge jusqu'au ruisseau du Pont au nord. Cette zone humide a été identifiée dans le cadre de l'étude d'impact du dossier de création, et confirmée par l'inventaire réalisé à l'échelle communale</p>		



Photo 1 : vue sur la parcelle à l'est du site depuis le chemin rural



Photo 2 : vue sur l'ancienne habitation implantée au coeur du site



Photo 4 : vue sur le chemin longeant les logements de la rue du Clos du Bois

Éléments de diagnostic et enjeux	2. Accessibilité :
	<p>- <u>Accessibilité routière</u> : Le site possède deux accès automobiles potentiels.</p> <ul style="list-style-type: none"> - au sud ouest le long de la RD 20 (rue de la libération). Une façade libre de 100 m de long borde le site et permet de réaliser un accès structurant au projet. - au sud à l'extrémité de la rue du Clos du Bois. Cette rue se termine par une placette de retournement qui arrive au contact du chemin bordant le site. <p>- <u>Accessibilité piétonne</u> : deux chemins ruraux de grande qualité parcourent ou mènent au site :</p> <ul style="list-style-type: none"> - un chemin nord-sud (photo 1) provenant du quartier d'habitat au sud et longeant l'ensemble du site en se prolongeant jusqu'à la vallée du ruisseau du Pont au nord. - un chemin est-ouest (photo 3) longeant le lotissement de la rue du Clos du Bois. Ce chemin est connecté à cette rue en deux points de passage, et possède des rangées d'arbres sur ses deux rives.

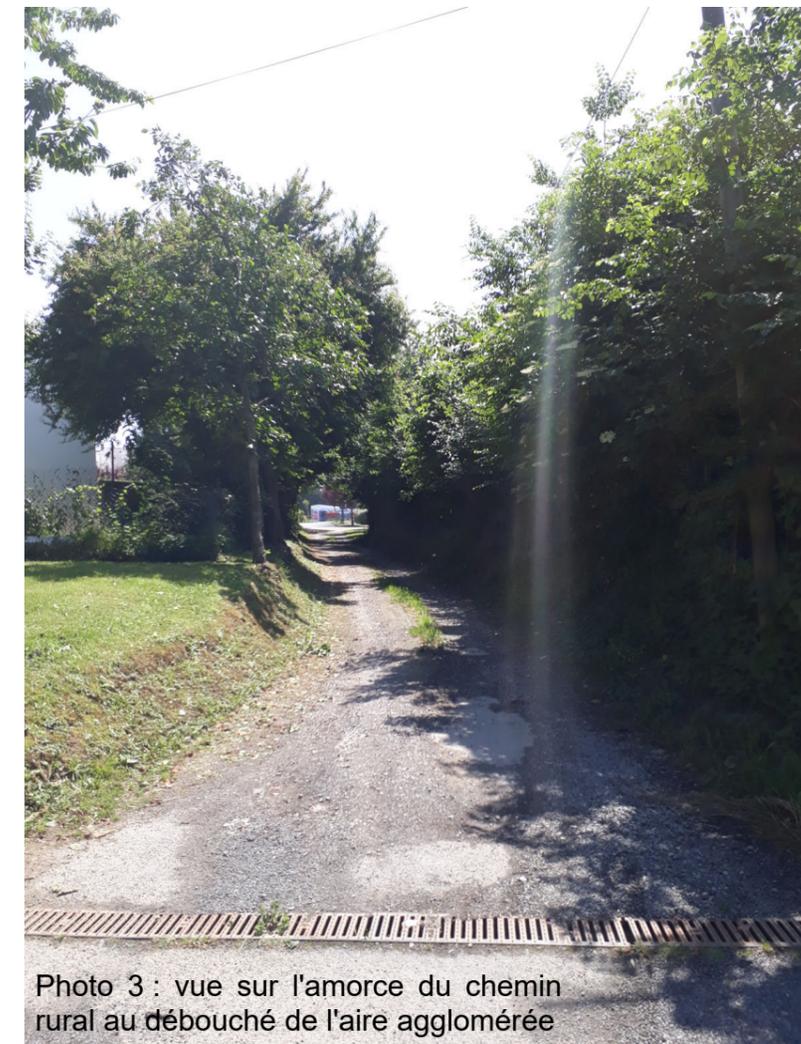
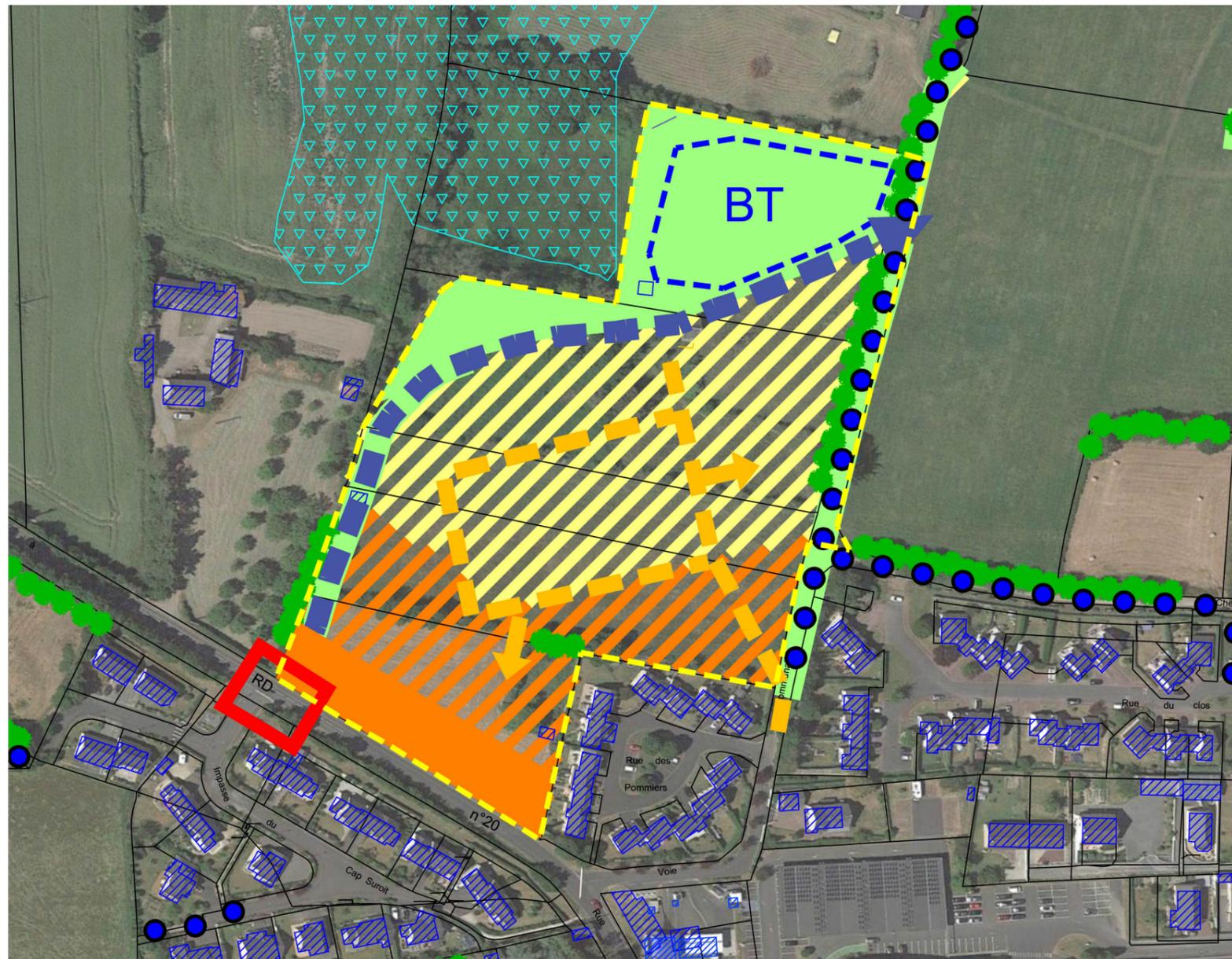


Photo 3 : vue sur l'amorce du chemin rural au débouché de l'aire agglomérée

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.



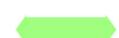
PRINCIPALES AFFECTATIONS A CONFORTER OU A CREER

-  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
-  Front bâti à marquer le long de la RD20

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
-  Cône de vue à valoriser

EQUIPEMENTS LIES AUX DEPLACEMENTS

- Voirie existante ou à créer (tracé indicatif)
-  Voie principale de desserte de l'opération
-  Voie secondaire 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

<p>Objectifs de mixité sociale et de production de logements</p>	<p>- nombre de logements programmés: 63 logements (20 lgts/ha minimum)</p> <p>- mixité sociale programmée : production de 30 % minimum de logements locatifs aidés, répartis en 15% de logements sociaux et 15% en accession aidée</p>
<p>Type d'urbanisation attendue – Principales caractéristiques</p>	<p>1. Programmation urbaine :</p> <p>L'opération de logements cherchera à proposer une variété de formes d'habitat, notamment en diversifiant la taille et la forme des logements individuels pour proposer quelques opérations plus denses (lots libres denses ou maisons groupées). Cette offre individuelle pourra être complétée par des logements semi-collectifs ou collectifs. Cette programmation devra présenter une densité minimale de 20 logements/ha, soit un potentiel indicatif de 70 logements. Le périmètre retenu pour le calcul de la densité (3,17 ha) est légèrement inférieur à celui de la zone AU du PLU, tenant compte des espaces non urbanisés en rive ouest liés au tracé de la future voie structurante.</p> <p>Concernant la mixité sociale, le projet devra prévoir la réalisation de 20% de logements locatifs aidés au minimum (dont 13 % de logements sociaux).</p> <p>Ces chiffres de densité et de mixité sociale sont en adéquation avec la programmation inscrite dans le dossier de création de la ZAC, la densité est conservée à 20 logements/ha.</p> <p>2. Paysage et constructibilité :</p> <p>Le projet devra respecter les dispositions suivantes :</p> <ul style="list-style-type: none"> - réaliser des secteurs de plus grande densité en partie sud, connectés aux accès piétons menant au centre-ville et présentant un front bâti structuré le long de la RD20 pour marquer l'entrée de Ville. Ces espaces doivent permettre de garantir une densité urbaine élevée tout en formalisant un lien urbain fort en direction du cœur de ville. Ces espaces dominés par l'habitat dense (individuel groupé ou collectif) prolongent ainsi la morphologie urbaine déjà existante en limite de l'agglomération (maisons groupées). - adapter le plan de composition (tracé des voiries, organisation de la récupération des eaux de pluies) en fonction de la topographie. Le tracé identifié pour la nouvelle voie structurante devra respecter le sens général de la pente pour minimiser les recours aux déblais-remblais, et ainsi mieux s'intégrer dans le paysage. Le transit des eaux pluviales pourra se réaliser au travers de noues qui collecteront ces eaux en direction d'un ouvrage de rétention principal au nord du projet. Cet ouvrage s'inscrira dans un espace vert plus vaste 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. - privilégier une orientation est-ouest pour les sens des faîtages des nouvelles constructions, en s'adaptant aussi à la topographie du terrain. 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

	<p>des voies est donc pertinent dans cet objectif.</p> <ul style="list-style-type: none">- conserver et renforcer la trame bocagère existante le long des chemins à l'est du site. <p>3. Desserte :</p> <ul style="list-style-type: none">- <u>Desserte automobile</u> : le projet devra conserver la possibilité de réaliser une nouvelle voie structurante au nord de l'agglomération, reliant la route de Cérences à celle de Bricqueville sans passer par le centre-ville. Cette voie permettra de desservir l'opération par la réalisation d'un nombre limité de carrefour (nombre indicatif de 2 sur le plan). Le projet doit donc conserver un espace non urbanisé sur sa partie ouest pour permettre de réaliser cette voie. Les axes principaux de desserte du projet se connecteront ultérieurement sur cette future voie via des carrefours structurants, en évitant de franchir le chemin piéton nord-sud existant qui est donc préservé. <p>L'organisation de la desserte distingue donc des îlots de part et d'autre du chemin central. Au sein du secteur de projet, la voirie principale se connectera sur le piquage existant identifié au diagnostic sur la rue du Clos du Bois.</p> <ul style="list-style-type: none">- <u>Accessibilité piétonne</u> : la liaison venant du sud et permettant de rejoindre le centre-ville est préservée et renforcée, en évitant au maximum leur traversée par des voies automobiles.
--	---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------

2. Secteur 2 : Zone d'activités

Préambule : Ce secteur appartient au périmètre de la ZAC de la Chênaie dont le dossier de création a été approuvé en juillet 2012. Dans le cadre des études liées à la révision du PLU et notamment lors de l'élaboration du nouveau PADD, il a été décidé d'affecter une vocation économique à cet espace, en complément de la zone d'activités existante sur l'autre rive de la RD 971.

2.1. Diagnostic :

Contexte urbain	Zone d'urbanisation future en extension d'urbanisation, en partie nord de l'agglomération.	Zonage au PLU	2AUx et 2AUxp
		Surface	1,53 ha et 1,00 ha
Eléments de diagnostic et enjeux	1. Contexte urbain et paysagé :		
	<p>Le site se trouve en limite nord du plateau aggloméré de Bréhal, en bordure de la vallée du ruisseau du Pont qui marque l'entrée nord dans la commune. La topographie s'oriente donc progressivement d'une pente Est-ouest à une pente sud-nord.</p> <p>Le site est composé de deux espaces distincts juxtaposés :</p> <ul style="list-style-type: none"> - à l'ouest, le parcellaire agricole se situe dans le prolongement des parcelles exploitées plus au sud. Ici encore l'espace est très ouvert, seulement bordé par des trames boisées sur la périphérie du site. - à l'est, un terrain libre d'une quarantaine de mètres de profondeur est localisé au contact direct du giratoire d'entrée de ville. Cette parcelle possède quelques arbres fruitiers mais n'a pas de vocation agricole. <p>La superficie du site aménageable est de 2,18 ha, la zone 2AUxp de 1,00 ha déborde en effet largement sur les emprises de la RD 971.</p>		
		2. Accessibilité :	
		<ul style="list-style-type: none"> - <u>Accessibilité routière</u> : Desserte automobile actuellement seulement possible depuis le giratoire en entrée de ville à l'est. - <u>Accessibilité piétonne</u> : le chemin rural qui provient du sud passe à distance de la façade ouest du site. <p>Le long de la Rd 971 (Avenue Eisenhower), un accotement est aménagé depuis le centre-ville jusqu'au niveau du rond-point, permettant de rejoindre à pied la zone d'activité et notamment le centre-commercial d'entrée de ville.</p>	

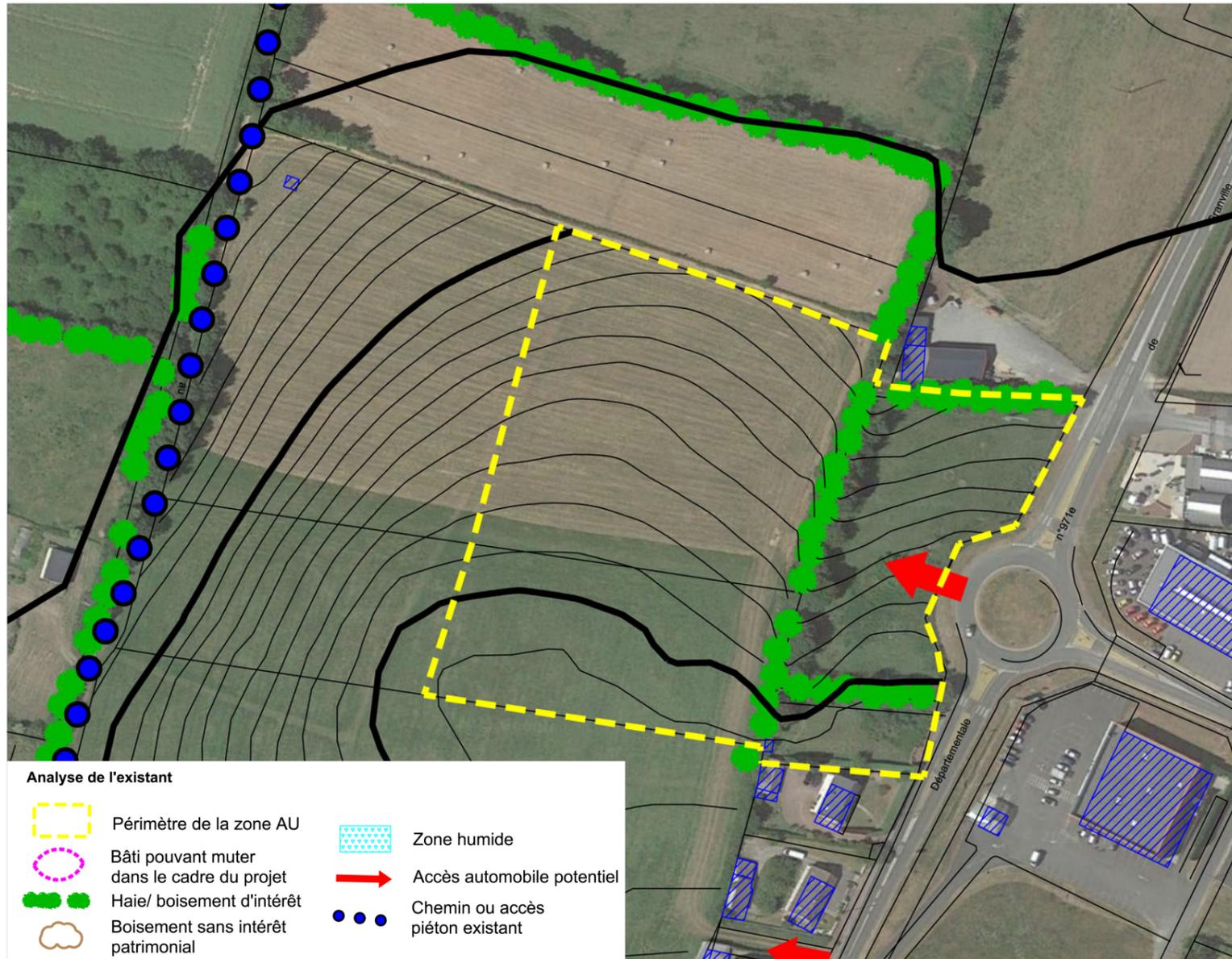


Photo 1 : Vue sur le site au droit du giratoire d'entrée de ville



Photo 2 : Rupture de pente très nette au nord, en limite du périmètre de la ZAC

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.



Type d'urbanisation attendue – Principales caractéristiques

1. Programmation urbaine :

Le PLU distingue la partie en entrée de zone à l'est (classée en 2AUXp), et celle en arrière classée en zone 2AUx. L'indice « p » signifie dans le règlement que la zone se trouve en entrée de ville, et donc soumise à des règles particulières (écriture architecturale mettant en évidence les différents fonctions des bâtiments, teintes sombres pour les façades...).

2. Paysage et constructibilité :

Les deux zones sont actuellement séparées par une haie bocagère structurante qui doit être préservée dans le cadre du projet, permettant de formaliser un effet de porte franchi par la future voie structurante.

Sur l'espace bordant le giratoire, les futurs projets devront qualifier l'entrée de ville en recherchant une réelle qualité architecturale (cf point précédent), mais aussi en traitant de manière qualitative leurs espaces extérieurs (implantation des stationnements et des espaces de stockage en deuxième rideau ou derrière des écrans boisés par exemple). Les OAP indiquent un principe d'implantation qualifiante du bâti qui traduit ces objectifs.

Pour le reste de la zone, les OAP prescrivent la réalisation d'écrans boisés sur la rive nord de la zone, pour accompagner la perception de l'urbanisation future dans le grand paysage. Cet écran boisé renforce celui déjà existant en contre-bas.

L'urbanisation se réalise ensuite avec un principe différent au nord et au sud de la voie :

- au nord, l'urbanisation se réalise en peigne, autour de voiries secondaires qui rayonnent depuis la voie principale. Ces antennes se terminent par des espaces communs de giration et de stationnement qui permettent de créer des échappées visuelles vers le grand paysage. Les entreprises s'implantent ensuite sur des plateaux successifs accessibles depuis ces voies descendant dans la pente.
- au sud : une voie secondaire en bouclage dessert les nouvelles entreprises.

Le projet devra tenir compte de nécessité de créer un espace de rétention des eaux pluviales en partie nord-ouest. Sa surface et sa localisation seront à préciser dans le cadre de l'aménagement futur, en tenant compte de la possibilité de créer une nouvelle extension ouest de la zone dans le cadre du futur PLUi.

3. Desserte :

- Desserte automobile : La desserte automobile est assurée par la création de la nouvelle voie structurante qui se prolonge vers les nouveaux quartiers d'habitations au sud. La majorité des futures entreprises ne seront pas directement accessibles depuis cette voie mais en empruntant les voies secondaires qui s'y connectent.

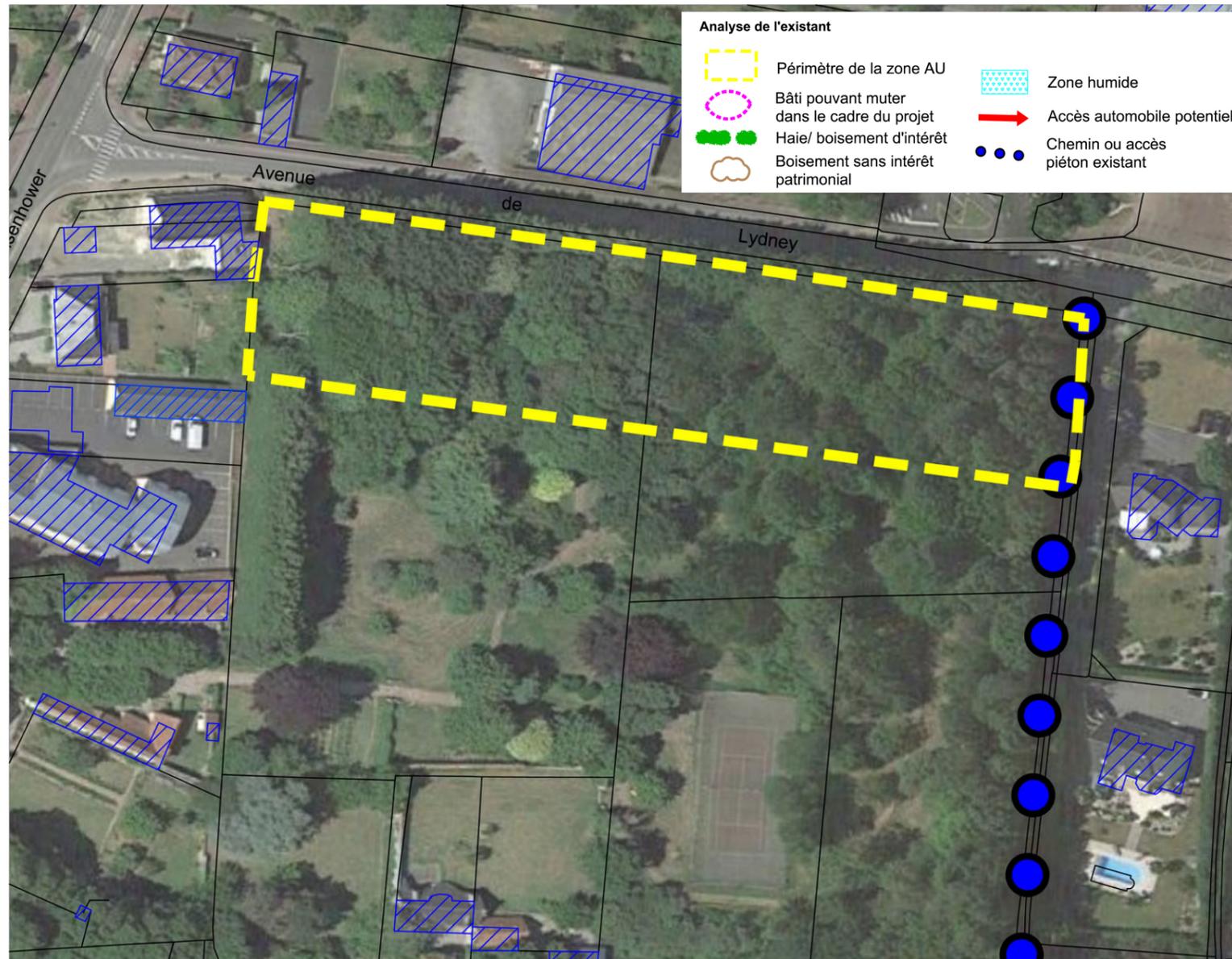
- Accessibilité piétonne : La formalisation d'une coulée verte accompagnée d'une liaison piétonne au sud de la zone permettra à terme de connecter l'Avenue Eisenhower au chemin rural à l'ouest, ou vers le centre-ville au sud. Cette liaison peut se prolonger dans la zone, en rive de la voie structurante par exemple.

<p>PRINCIPALES AFFECTATIONS A CONFORTER OU A CREER</p> <p> Tissu urbain composé d'activités économiques</p> <p> Aménagement d'espace public ou d'espace commun</p> <p>LES PRINCIPES D'ORDONNANCEMENT</p> <p> Implantation du bâti qualifiant l'espace public ou la voie</p> <p> Orientation privilégiée des sens de faitage du volume principal</p>	<p>ESPACE PUBLIC ET INTEGRATION DANS LE PAYSAGE</p> <p> Espace vert à créer pouvant être le support de circulations douces et de dispositifs de régulation des eaux pluviales</p> <p> Haie/ boisement à conserver ou à créer</p> <p>EQUIPEMENTS LIES AUX DEPLACEMENTS</p> <p>- Voirie existante ou à créer (tracé indicatif)</p> <p> Voie principale de desserte de l'opération</p> <p> Voie secondaire de desserte de l'opération</p> <p> Carrefour sur voie principale à aménager/ sécurisation de l'accès</p> <p>- Liaisons douces à conforter ou à créer (tracé indicatif)</p> <p> Liaison douce (piétons, cycles) existante</p> <p> Liaison douce (piétons, cycles) à aménager ou à créer</p>
-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------	------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------

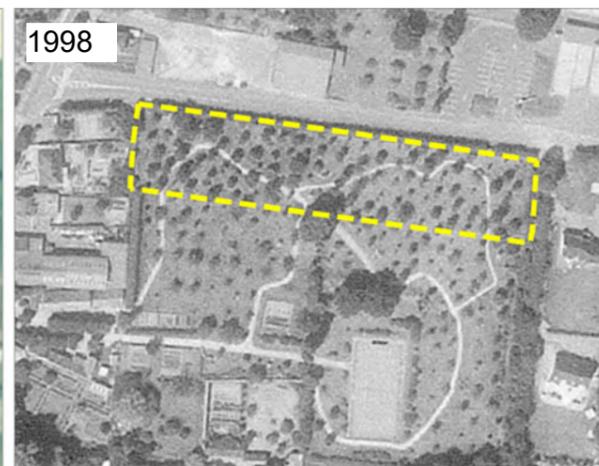
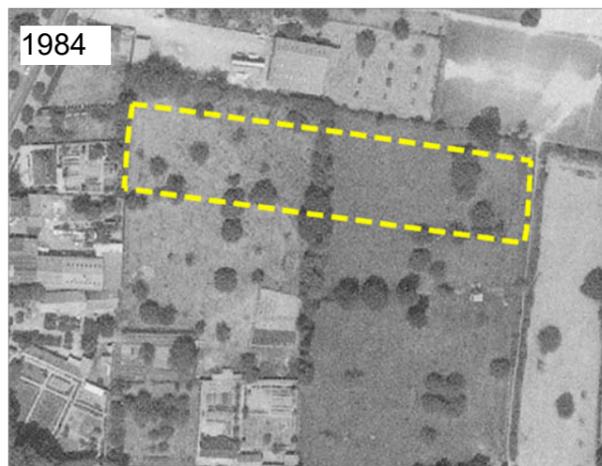
3. Secteur 3 : Avenue de Lydney

3.1. Diagnostic :

Contexte urbain	Zone d'urbanisation future en extension d'urbanisation, en partie nord-ouest de l'agglomération.	Zonage au PLU	1AUh
		Surface	0,50 ha
Éléments de diagnostic et enjeux	<p>1. Contexte urbain et paysagé : Ce site correspond à un parc boisé totalement inscrit en secteur d'urbanisation futur dans le PLU actuel. Le nouveau PLU ne conserve qu'une zone constructible sur la partie nord du site, au contact de l'Avenue de Lydney pour préserver l'intérieur du parc par un classement en zone N et en EBC. Les photos aériennes anciennes ci-dessous illustrent l'histoire de ce parc. Les quelques arbres liés au passé agricole de cet espace ont été supprimés au début de la décennie 90 dans le cadre de l'aménagement du parc (terrain de tennis + chemin). Plusieurs années plus tard, des arbres d'essences variées ont été plantés sur la majorité du parc. En limite nord du parc, la clôture est composée d'une très haute haie de conifères sans qualité écologique ni paysagère. Le parc en arrière est donc totalement invisible depuis la rue.</p> <p>2. Desserte : - <u>Accessibilité routière</u> : Le site est directement accessible depuis l'Avenue de Lydney. - <u>Accessibilité piétonne</u> : un chemin piéton structurant longe le site à l'est et permet de connecter le site de l'école au nord à la rue du Bocage au sud puis à toute la partie sud-est de l'agglomération.</p>		



Photos 1 et 2 : Haie de conifères Avenue de Lydney et chemin piéton



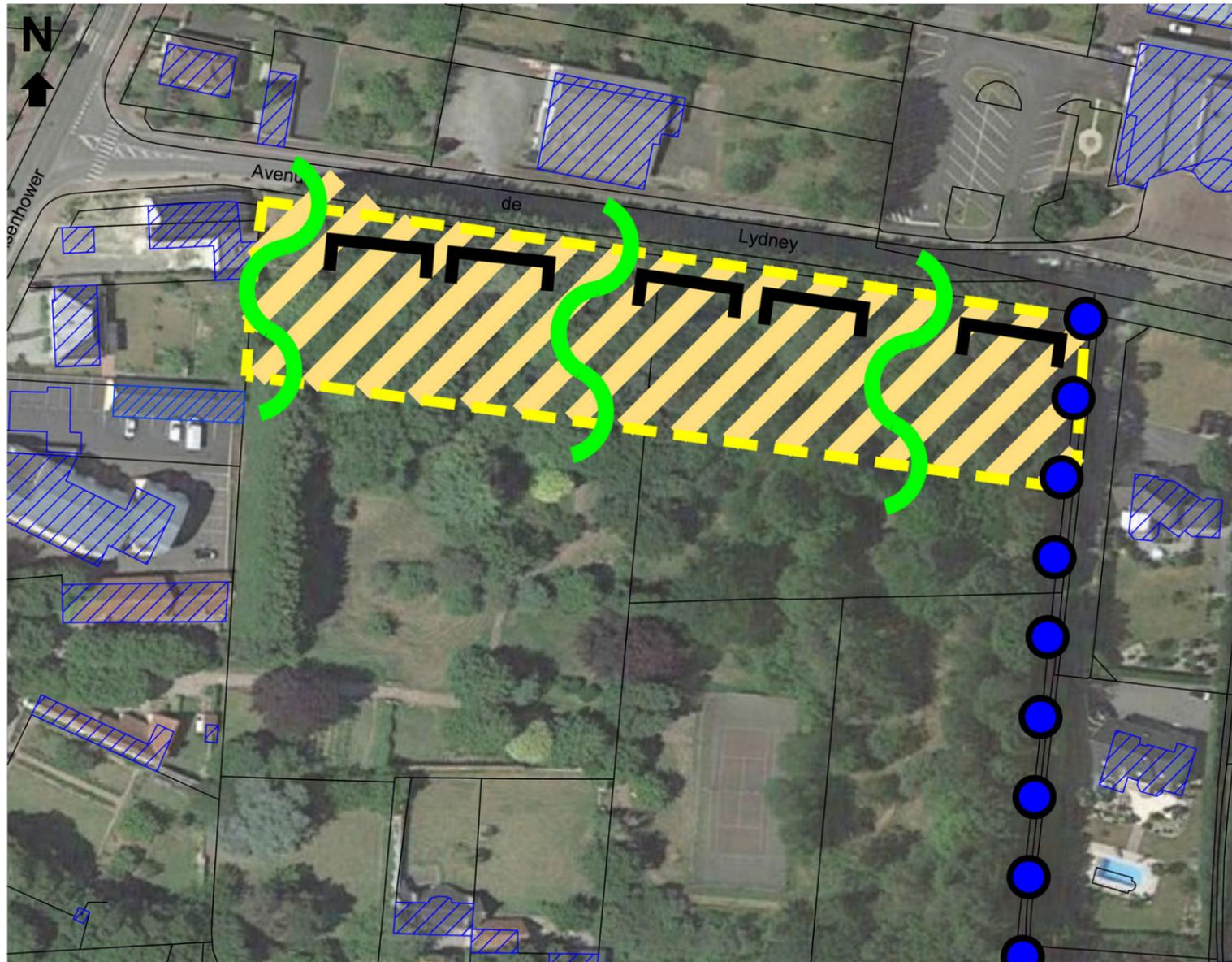
Evolution du site au fil des décennies



Photo 3 : Vue sur l'intérieur du parc.

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 : 9 logements (18 lgts/ha minimum) - mixité sociale : Pas d'objectif chiffré</p>
<p>Type d'urbanisation attendue – Principales caractéristiques</p>	<p>1. Programmation urbaine : L'opération de logements devra privilégier une trame bâtie dense, composée de maisons groupées ou de petits logements intermédiaires ou collectifs. Cette programmation devra répondre à une densité minimale de 18 logements/ha</p> <p>2. Paysage et constructibilité : Le projet devra respecter deux principes complémentaires : - une implantation bâtie proche de la voie située au nord, venant composer un effet de rue. L'orientation des bâtiments est laissée libre (façade ou pignon sur rue), mais le bâti doit venir marqué le caractère urbain de cette rue. L'opération d'aménagement intégrera ainsi le facteur climatique dans le plan masse en prenant soin de favoriser l'aménagement des jardins au sud des constructions. - la préservation de séquences non bâties le long de la rue pour ouvrir des perspectives visuelles sur le parc, aujourd'hui invisible. Au sein de ces ouvertures constituées par les futurs jardins, le projet doit conserver au maximum les arbres existants, notamment les plus grands sujets.</p> <p>3. Desserte : - <u>Desserte automobile</u> : La desserte automobile des logements peut se réaliser directement depuis l'avenue de Lydney. - <u>Accessibilité piétonne</u> : le cheminement doux à l'Est du site sera conservé. Le projet se connectera à cette liaison par un passage sur la rue ou bien au sein du projet.</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

EQUIPEMENTS LIES AUX DEPLACEMENTS

- Voirie existante ou à créer (tracé indicatif)

Voie principale de desserte de l'opération

Voie secondaire de desserte de l'opération

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

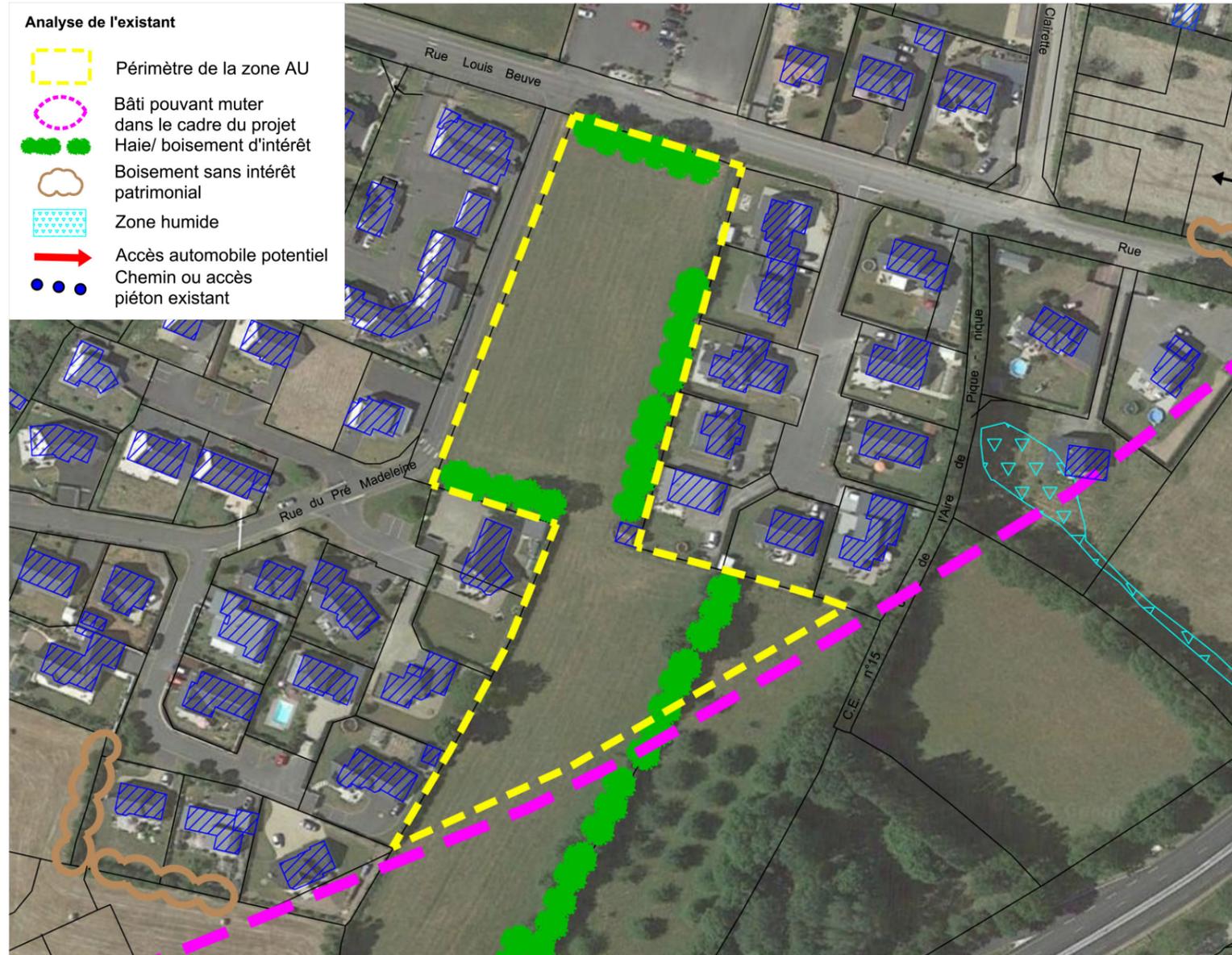
- Liaisons douces à conforter ou à créer (tracé indicatif)

Liaison douce (piétons, cycles) existante

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

4. Secteur 4 : Rue du Pré Madeleine

4.1. Diagnostic :



Contexte urbain	Zone d'urbanisation future en périphérie Sud-est de l'agglomération.	Zonage au PLU	1AUh
		Surface	0,96 ha
Éléments de diagnostic et enjeux	1. Contexte urbain et paysagé : Ce secteur est enserré entre plusieurs opérations de lotissements en façade ouest de l'agglomération. Il est composé de deux parties distinctes au nord et au sud, la parcelle sud étant délimitée par l'arrière des lotissements mais aussi par la marge d'inconstructibilité le long de la RD 971. Le site est séparé de la voie de contournement par une trame boisée très dense masquant totalement l'urbanisation. Le terrain possède une trame végétale très présente sur presque toutes les limites des parcelles. Même si cette trame est parfois composée d'essences arbustives, elle permet de maintenir une trame verte au sein de l'urbanisation dans un quartier où elle est peu présente, notamment le long des nouvelles voies.		
	2. Accessibilité : - <u>Accessibilité routière</u> : La parcelle nord est facilement accessible depuis la rue du Pré Madeleine. La parcelle sud est enclavée, elle ne peut être desservie que depuis la parcelle nord. - <u>Accessibilité piétonne</u> : il n'existe pas de cheminement piéton spécifique sur le site ou sa proche périphérie. Par contre, le centre-ville mais aussi le site d'équipements scolaires est facilement accessible en empruntant la rue Louis Beuve.		



Photo 1 : vue sur la parcelle nord du site



Photo 2 : haie en bordure de la rue Louis Beuve



Photo 3 : vue sur la partie sud 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.



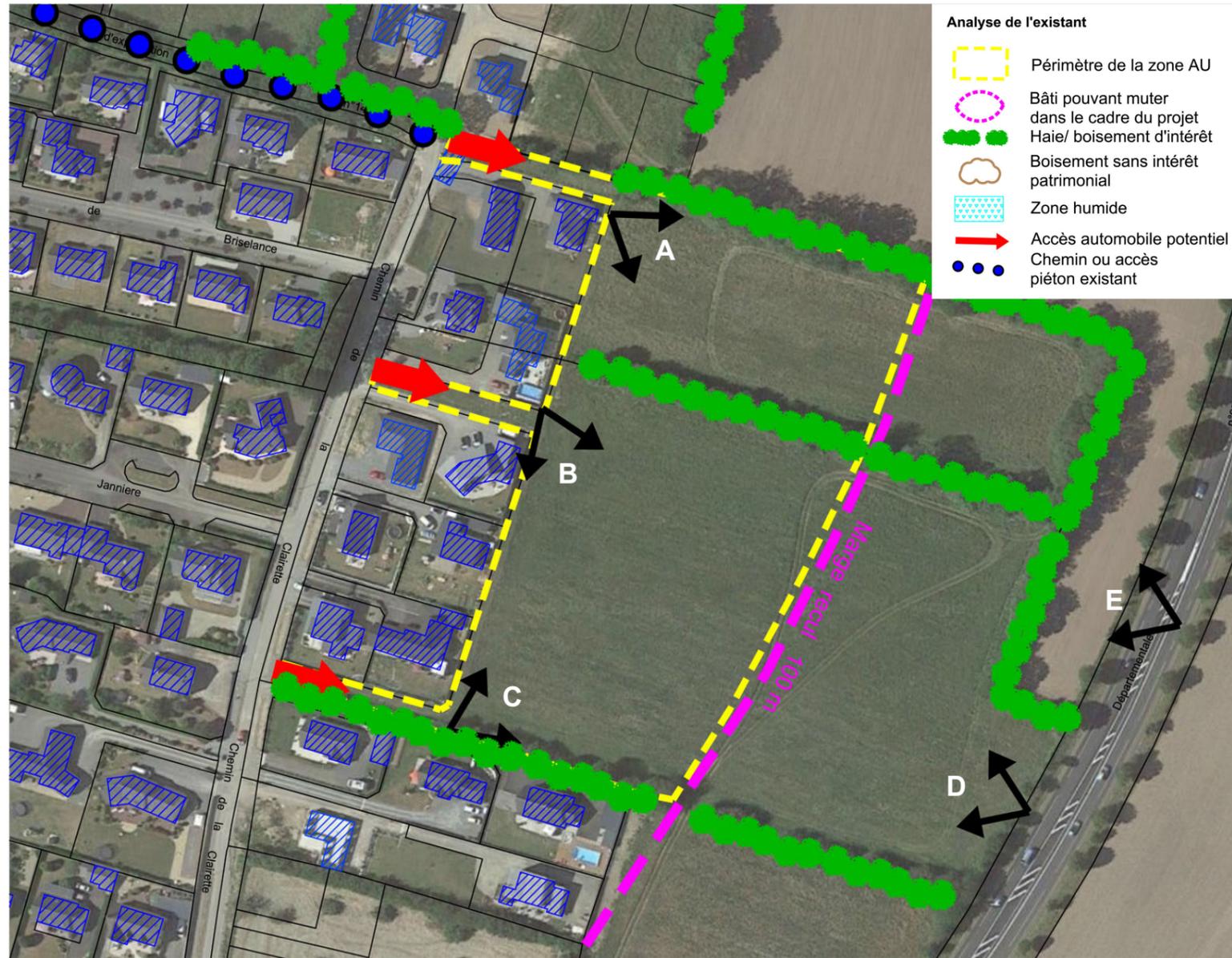
<p>PRINCIPALES AFFECTATIONS A CONFORTER OU A CREER</p> <p> Tissu urbain diversifié pouvant associer des typologies d'habitat dense (de l'habitat intermédiaire au petit collectif) à des typologies moins denses (maisons groupées et logements individuels)</p> <p> Aménagement d'espace public ou d'espace commun</p> <p>LES PRINCIPES D'ORDONNANCEMENT</p> <p> Implantation du bâti qualifiant l'espace public ou la voie</p> <p> Orientation privilégiée des sens de faitage du volume principal</p>	<p>ESPACE PUBLIC ET INTEGRATION DANS LE PAYSAGE</p> <p> Espace vert à créer pouvant être le support de circulations douces et de dispositifs de régulation des eaux pluviales</p> <p> Haie/ boisement à conserver ou à créer</p> <p>EQUIPEMENTS LIES AUX DEPLACEMENTS</p> <p>- Voirie existante ou à créer (tracé indicatif)</p> <p> Voie principale de desserte de l'opération</p> <p> Voie secondaire de desserte de l'opération</p> <p> Carrefour sur voie principale à aménager/ sécurisation de l'accès</p> <p>- Liaisons douces à conforter ou à créer (tracé indicatif)</p> <p> Liaison douce (piétons, cycles) existante</p> <p> Liaison douce (piétons, cycles) à aménager ou à créer</p>
------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------	------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------

<p>Objectifs de mixité sociale et de production de logements</p>	<p>- nombre de logements attendus : 18 logements minimum (18 lgts/ha minimum)</p> <p>- mixité sociale : Pas d'objectif chiffré</p>
<p>Type d'urbanisation attendue – Principales caractéristiques</p>	<p>1. Programmation urbaine :</p> <p>L'opération de logements cherchera à privilégier une trame bâtie individuelle dense. Cette programmation devra répondre à une densité minimale de 18 logements/ha.</p> <p>2. Paysage et constructibilité :</p> <p>La forme particulière de la zone contraint fortement ses modalités d'aménagement.</p> <p>Pour la partie nord, la profondeur du terrain supérieure à 50 mètres permet de réaliser deux rangées bâties tout en conservant le passage d'une voie pour desservir le terrain sud. Les OAP ne fixent pas de règles concernant l'orientation future des constructions, la trame urbaine étant nécessairement orientée dans le sens nord-sud du fait de la forme initiale de la parcelle. Pour autant, le projet devra venir structurer la rue de la Madeleine par un traitement urbain spécifique, valorisant le futur front bâti.</p> <p>Pour la parcelle sud, sa forme très particulière en triangle contraint les possibilités d'aménagement, le PLU fixe donc seulement un objectif de respect de la densité minimale à l'échelle de l'opération, avec une possibilité de compensation entre la partie nord et la partie sud.</p> <p>En terme de traitement paysagé, les haies existantes seront conservées à l'exception du linéaire qui passe au sein de la partie sud du site. Cette dernière pourra être supprimée à la condition de replanter un linéaire équivalent en limite sud, le long de la marge inconstructible.</p> <p>3. Accès :</p> <p>- <u>Desserte automobile</u> : L'accès automobile se réalisera depuis la rue du Pré Madeleine, sans accès direct sur la rue Louis Beuve. Cette voie se prolongera pour desservir la partie sud du site.</p> <p>- <u>Accessibilité piétonne</u> : Une liaison piétonne pourra être aménagée au sein de l'opération pour rejoindre la rue Louis Beuve puis le centre-ville.</p>

5. Secteur 5 : Chemin de la Clairette

5.1. Diagnostic :

Contexte urbain	Zone d'urbanisation future en périphérie Est de l'agglomération.	Zonage au PLU	2AU
		Surface	1,64 ha
Éléments de diagnostic et enjeux	1. Contexte urbain et paysagé :		
	<p>Cette zone se trouve en limite Est du bourg, comprise entre un secteur en cours d'urbanisation d'une part, et la marge de recul de 100 m le long de la RD 971 d'autre part.</p> <p>Le site est composé de deux chambres bocagères bordées par des haies sur leurs façades nord et sud. Les vues Est-ouest sont donc ouvertes entre le secteur de projet et les zones récemment construites.</p> <p>Depuis le sud, on distingue la partie nord (vue E, cf page suivante) qui est immédiatement masquée par une haie bordant la départementale, et la partie sud (vue D page suivante) qui pénètre à l'intérieur du site jusqu'à la lisière de l'urbanisation.</p>		





Point de vue D



Point de vue E

Eléments de diagnostic et enjeux	Suite analyse paysagère (vue depuis la RD 971)
	<p>2. Accessibilité :</p> <ul style="list-style-type: none"> - <u>Accessibilité routière</u> : le site est accessible par 3 piquages conservés au sein des zones récemment construites. Ces trois piquages de plus de 6 mètres de large permettent de réaliser es voies d'accès à double sens. - <u>Accessibilité piétonne</u> : en limite nord du site débouche le chemin de la Clairette, chemin creux très bien préservé et structurant à l'échelle de l'agglomération



Accès nord



Accès central



Accès sud

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.



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

EQUIPEMENTS LIES AUX DEPLACEMENTS

- Voirie existante ou à créer (tracé indicatif)
-  Voie principale de desserte de l'opération
-  Voie secondaire 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

<p>Objectifs de mixité sociale et de production de logements</p>	<p>- nombre de logements attendus : 30 logements minimum (18 lgts/ha minimum) mixité sociale programmée : production de 30 % minimum de logements locatifs aidés, répartis en 15% de logements sociaux et 15% en accession aidée</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 18 logements/ha, et prévoir la réalisation de 20% logements locatifs aidés au minimum.</p> <p>2. Paysage et constructibilité : Le projet devra conserver le découpage actuel en deux grandes chambres bocagères successives, en préservant la trame boisée située en périphérie mais aussi au sein de l'opération. Cette trame devra être complétée par la réalisation d'un rideau boisé en limite Est de la zone AU, afin de créer une protection visuelle et sonore par rapport à la RD 971. Cette nouvelle haie présente aussi l'intérêt de connecter le réseau bocager existant mais distendu sur cet espace. L'urbanisation se développera selon une orientation des façades Est-ouest, comme cela a été le cas sur les zones d'urbanisation existantes à l'ouest. Le projet s'organisera ainsi autour d'une voie principale connectée aux piquages existants, puis autour d'antennes successives pouvant desservir des poches d'habitats.</p> <p>3. Accès :</p> <ul style="list-style-type: none"> - <u>Desserte automobile</u> : des accès devront être réalisés depuis les trois piquages existants le long du chemin de la Clairette. Parmi ces piquages, le projet devra prévoir de maintenir un accès au parcellaire agricole qui se trouve à l'est de l'opération. - <u>Accessibilité piétonne</u> : le projet devra prévoir une desserte piétonne principale au nord du site, dans le prolongement du chemin creux de la Clairette existant et prolongé sur l'opération voisine. De plus, les différents piquages automobiles pourront intégrer des accès piétons.



Photo 1 : vue depuis la rive de la RD 971



Photo 2 : haie en lisière ouest du site

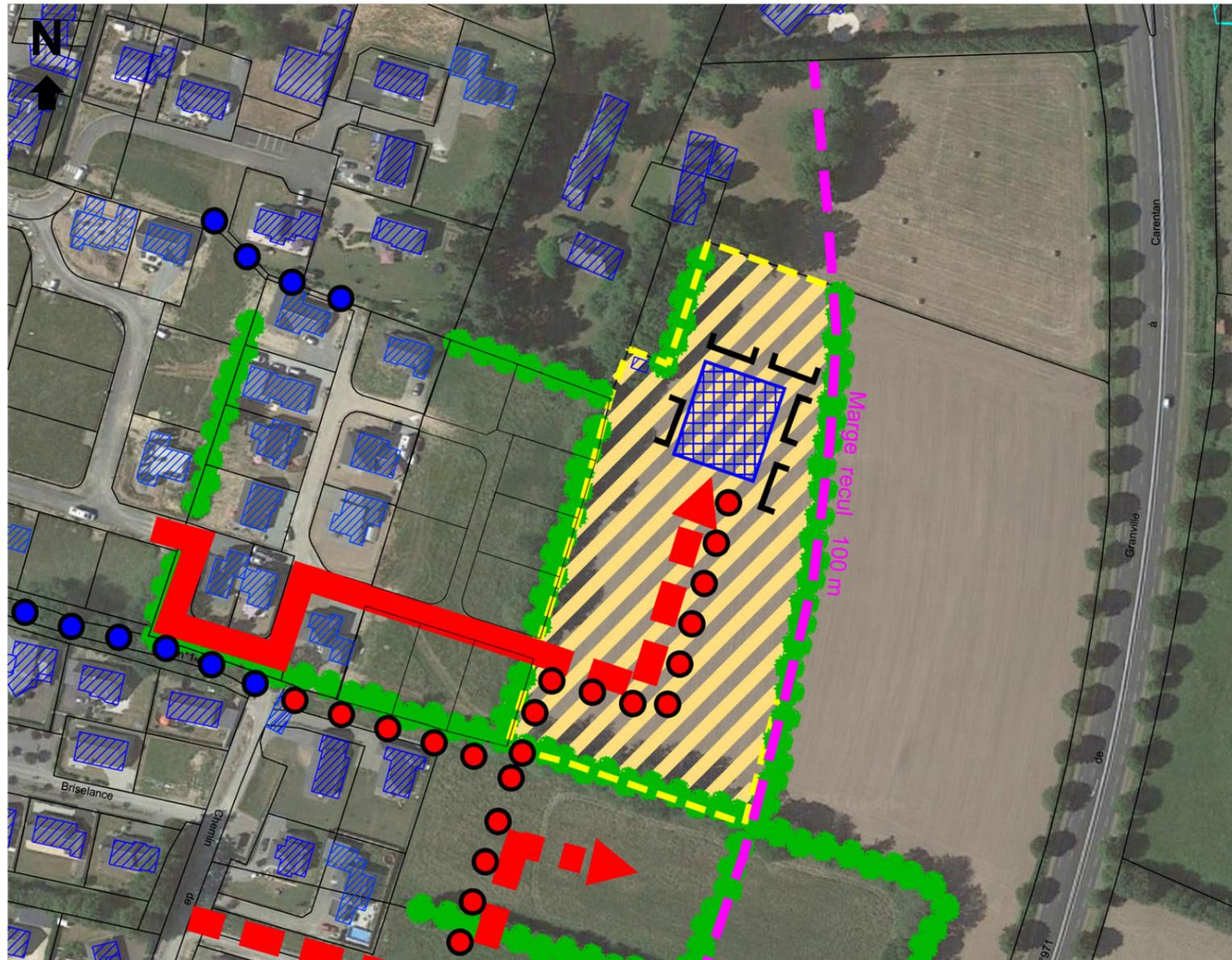
6. Secteur 6 : Chemin de la Clairette

6.1. Diagnostic :

Contexte urbain	Zone d'urbanisation future en périphérie Est de l'agglomération.	Zonage au PLU	2AU
		Surface	1,12 ha
Éléments de diagnostic et enjeux	<p>1. Contexte urbain et paysagé : Ce site se trouve en lisière de l'agglomération, sur un espace ouvert en covisibilité directe avec la RD 971. Il est bordé en limite ouest par la marge de recul de 100 m le long de la RD 971. Sur ses rives ouest et sud, le terrain est bordé par une trame bocagère dense et continue.</p>		
	<p>2. Accessibilité : - <u>Accessibilité routière</u> : Le site est actuellement enclavé, il ne peut être desservi que par la création d'un piquage routier au sein des projets futurs dans les zones AU voisines. - <u>Accessibilité piétonne</u> : Il n'existe pas de cheminements piétons sur le site ni sur sa proche périphérie. Le site est toutefois proche du chemin de la Clairette.</p>		

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.



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

EQUIPEMENTS LIES AUX DEPLACEMENTS

- Voirie existante ou à créer (tracé indicatif)
- Voie principale de desserte de l'opération
- Voie secondaire 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

<p>Objectifs de mixité sociale et de production de logements</p>	<ul style="list-style-type: none"> - nombre de logements attendus : 20 logements minimum (18 lgts/ha minimum) - mixité sociale : Pas d'objectif chiffré
<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 18 logements/ha.</p> <p>2. Paysage et constructibilité : Le site est bordé par une haie bocagère en rive ouest, mais se trouve totalement ouverts sur sa façade est, orientée vers la RD 971. Le projet devra donc prévoir la réalisation d'un écran boisé structurant en limite Est, pour préserver la future zone d'habitat des nuisances visuelles et sonores générées par la départementale, mais aussi pour s'inscrire dans le paysage déjà existant plus au sud en bordure de la RD 971, composé de prairies bordées par une trame bocagère dense et continue.</p> <p>La faible largeur de la zone d'urbanisation (80 mètres d'Est en Ouest) rend difficile la réalisation d'une urbanisation autour d'une voie en bouclage. L'hypothèse probable d'urbanisation autour d'une voie centrale se terminant par un espace de retournement doit être l'occasion d'aménager un espace public structurant dont le traitement paysager peut se connecter à la trame boisée voisine, et qui peut s'accompagner d'une urbanisation plus dense.</p> <p>L'urbanisation devra se structurer autour d'une voie orientée nord-sud, l'implantation des constructions est donc laissée libre pour permettre une bonne orientation par rapport à la course du soleil.</p> <p>3. Accès :</p> <ul style="list-style-type: none"> - <u>Desserte automobile</u> : la desserte automobile se réalisera depuis un piquage réservé au sein de la zone de projet à l'ouest. - <u>Accessibilité piétonne</u> : une liaison piétonne indépendante ou bien associée à la voirie devra être réalisée en continuité du chemin de la Clairette pour desservir les futurs logements.



7. Secteurs 5 et 6 (Chemin de la Clairette) : orientations communes concernant la trame verte et les liaisons douces

7.1. Orientations communes concernant la trame verte :

L'ensemble du site est actuellement marqué par une densité de haies assez remarquable, principalement orientées dans le sens Est-ouest (en direction de la ville). Deux haies sont orientées perpendiculairement et viennent créer des écrans visuels opaques depuis la RD 971, masquant en grande partie les nouvelles opérations d'habitat. Seule une ouverture visuelle d'une cinquantaine de mètres existe sur la partie sud.

Les secteurs d'urbanisation future viennent s'inscrire dans ce cadre bocager, avec toutefois une exposition visuelle maximale sur la RD 971 pour le secteur nord.

Au travers des OAP, le PLU définit un principe de création d'un écran boisé sur la lisière Est des deux zones 2AUh, avec une double finalité :

- recréer une continuité écologique dans le réseau bocager, en créant un barreau nord-sud connectant l'ensemble des haies actuelles.
- garantir une bonne intégration du secteur de projet nord dans le paysage visible depuis la RD 971.

La volonté de créer un réseau bocager continu justifie le choix de ne pas créer de connexion automobile entre les deux sites, ce qui permet de conserver une continuité écologique principale le long du chemin de la Clairette qui pénètre à l'intérieur de l'agglomération.

- | | |
|---------------------------------------------------------------------------------------|----------------------------|
|  | Haie existante à préserver |
|  | Haie à créer |

