CARHAIX - PLOUGUER

Plan Local d'Urbanisme

Orientations d'Aménagement et de Programmation

PLU arrêté le 26 novembre 2018

PLU approuvé le 21 octobre 2019

Samia BLAISE
Urbaniste
samiablaise@gmail.com
06 75 51 43 13

SOMMAIRE

LES INTENTIONS DE LA COLLECTIVITE 4

Définition 4

Les objectifs d'aménagement exposés dans le PADD 4

ORIENTATIONS GENERALES D'AMENAGEMENT APPLICABLES A L'ENSEMBLE DES SECTEURS A VOCATION D'HABITAT 5

Typologie et densité 5

Composition d'ensemble et implantation bâtie 5

Mixité sociale 6

Voies et desserte 6

Architecture : pour une architecture d'aujourd'hui adaptée aux modes de vie actuels et aux enjeux énergétiques 6

Végétation 7

Environnement et économie d'énergie 7

Gestion des eaux 8

ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT APPLICABLES AUX SECTEURS A VOCATION D'HABITAT, D'EQUIPEMENT ET D'ACTIVITE 9

Localisation des Orientations d'Aménagement et de Programmation et densite minimales de logements 9

Programmation de l'ouverture à l'urbanisation pour les zones d'urbanisation à vocation d'habitat 11

Des densités minimales indicatives et des objectifs de mixité sociale à respecter 12

Les secteurs à vocation d'habitat et leurs OAP 16

2-01- Rue Pierre Brossolette 16

2-02 – Rue Guy Ropars 18

2-03 – Allée des Peupliers 2 20

2-04- Allée des Peupliers 4 22

2-05- Route de Moulin Meur 24

2-06- Rue des Orfèvres 26

2-07-Kergaurant 28

2-08- Rue Danielle Messia 30

3-01- Clos Ar Haro 32

3-02- Route de Maël Carhaix 34

3-03- Rue Xavier Grall 36

3-04- Rue de Kroas Mein 38

3-05- Allée des Peupliers 1 40

3-06- Rue Marcel Massé 42

3-07- Kergaurant 1 44

3-08- Kergaurant 2 46

Les secteurs à vocation d'équipement et leurs OAP 48

2-09- Place du Champs de Foire 48

2-10 – Rue du Frout – Extension du cimetière 50

3-09 – Kerampuilh – Site du Festival des Vieilles Charrues 52

3-10 – Persivien 54

3-11 – Kerampuilh 56
3-12- Route de Kerniguez 58
3-13 – Kernaëret – aire d'accueil des grands rassemblements 60

Les secteurs à vocation d'activité et leurs OAP 62

2-11- Route de la Métairie Neuve 62
2-12 – La gare 64
2-13 – Kervasdoué 3 66
2-14 – Rue du Colonel Raoul Lancien 68
3-14 – Kerlédan (ancienne aire d'accueil des gens du voyage) 70
3-15 - Site de la Métairie Neuve 72
3-16- Kerconan 74
3-17 - La Villeneuve 76
3-18 – Kervoasdoué 1 78
3-19 – Kervoasdoué 2 80
3-20 – Usine d'incinération 82
3-21 – Avenue Victor Hugo 84

1 LES OAP : LEUR ROLE, LEUR CONTENU ET LE PRINCIPE DE COMPATIBILITE

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

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

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

Articles L.151-6 et 7 du code de l'urbanisme

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, notamment les continuités écologiques, 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 favoriser la mixité fonctionnelle en prévoyant qu'en cas de réalisation d'opérations d'aménagement, de construction ou de réhabilitation, un pourcentage de ces opérations est destiné à la réalisation de commerces.

   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, dans le cas des plans locaux d'urbanisme tenant lieu de programme local de l'habitat, ces orientations précisent les actions et opérations d'aménagement visant à poursuivre les objectifs énoncés à l'article L. 302-1 du code de la construction et de l'habitation.
3. En ce qui concerne les transports et les déplacements, dans le cas des plans tenant lieu de plan de déplacements urbains, elles précisent les actions et opérations d'aménagement visant à poursuivre les principes et les objectifs énoncés aux articles L. 1214-1 et L. 1214-2 du code des transports.

Des orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP) ont été élaborées sur des espaces disponibles en zones U ainsi que sur l'ensemble des zones A Urbaniser à court terme, destinées à l'habitat, aux équipements et à l'activité.

2 LES INTENTIONS DE LA COLLECTIVITE

DEFINITION

- **Les orientations d'aménagement de la commune de Carhaix Plouguer** précisent et explicitent les intentions souhaitées par la collectivité pour les sites à urbaniser à court et moyen terme.

  Il s'agit ici de définir un schéma d'organisation de sites stratégiques à court et moyen terme dont les aménageurs devront s'inspirer pour présenter un projet d'aménagement global.

- **Ce guide d'aménagement évolutif** doit servir de base à la mise en œuvre d'une démarche d'aménagement et de développement durable cohérente, à l'échelle de la ville et des quartiers, en matière de déplacements doux, de mixité sociale et urbaine et d'intégration environnementale et paysagère des nouvelles constructions.

LES OBJECTIFS D'AMENAGEMENT EXPOSES DANS LE PADD

Les orientations d'aménagement et d'Urbanisme s'appuient sur une politique générale de la ville de CARHAIX-PLOUGUER qui vise à :

- Affirmer la position de pôle urbain à l'échelle du centre Bretagne.
- Développer de nouvelles zones économiques et notamment le secteur de la « Métairie Neuve », afin d'élargir le tissu économique et conforter la dynamique de la ville.
- Conforter la vocation de loisirs et de tourisme autour de Kerampuilh et de la vallée de l'Hyères.
- Favoriser une mixité sociale en adaptant la typologie des logements produits dans le cadre de la politique d'aménagement du territoire et du logement de Poher Communauté.
- Préserver le patrimoine naturel et bâti de la commune et notamment les hameaux et villages.
- Préserver et valoriser les éléments qui caractérisent le paysage communal et qui participent à la qualité du cadre de vie des habitants.

3 ORIENTATIONS GENERALES D'AMENAGEMENT APPLICABLES A L'ENSEMBLE DES SECTEURS A VOCATION D'HABITAT

TYPOLOGIE ET DENSITE

- **Proposer des densités bâties et des typologies de logements diversifiées et qui visent à limiter la consommation d'espace** (logements intermédiaires, petits collectifs, logements individuels plus denses...)
- **Rechercher la mitoyenneté** (source d'économie d'espace, de conception et d'énergie) et la mise en commun d'espaces publics

COMPOSITION D'ENSEMBLE ET IMPLANTATION BATIE

- **Varier la taille des parcelles** afin d'accueillir des habitants ayant des besoins différents, ce qui aboutit à mettre en place une certaine mixité sociale.
- **Organiser la structure du projet d'aménagement autour des espaces publics**
- **Aménager et traiter de préférence en espaces verts, les parties non construites** et non nécessaires à la circulation, ni au stationnement des véhicules

Aménager les espaces publics avec des aires de jeux, de détente, végétalisés

- **Prévoir une implantation du bâti qui s'insère dans le tissu urbain existant** et qui correspond à l'organisation parcellaire
- **Implanter les constructions en fonction de la pente du terrain** et suivre le plus possible les courbes de niveaux
- **Réfléchir l'implantation du bâti en fonction de l'orientation de la parcelle :** une exposition de la façade principale des constructions au Sud sera privilégiée pour permettre une utilisation optimum de la lumière naturelle et de l'énergie solaire, et favoriser ainsi l'utilisation des énergies renouvelables et des technologies soucieuses de l'environnement dans les nouvelles constructions
- **Tenir compte des éléments végétaux structurant et les préserver au maximum**

IMPLANTATION DU BÂTI EN FONCTION DE L'ORIENTATION DE LA PARCELLE

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

Au nord, habitation en retrait de la rue

Au sud, habitation au contact de la rue

Source : CAUE 56

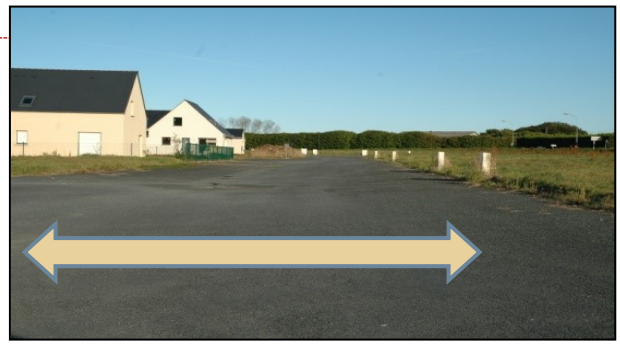
MIXITE SOCIALE

- Produire une **offre de logements locatifs publics répartie sur les futures opérations**

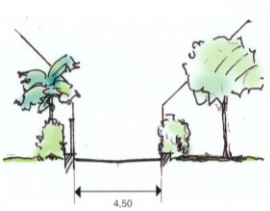
  Ainsi, en application de **l'article L.151-15 du code de l'urbanisme**, dans les zones urbaines et à urbaniser à vocation d'habitat délimitées au document graphique, est instituée une servitude imposant, en cas de réalisation d'un programme de logements, un pourcentage de ce programme affecté à des catégories de logements locatifs.
  Les valeurs et seuils à prendre en compte sont indiqués dans le tableau pages 14 et 15.

VOIES ET DESSERTE

- **Hiérarchiser les voies créées en fonction des besoins** : **limiter au maximum le gabarit des voies** en l'adaptant à leur usage, afin de ne pas multiplier les surfaces imperméabilisées, de réduire la vitesse et de réduire les coûts d'aménagements
- **Assurer des points de liaisons multiples avec la trame viaire préexistante** pour faciliter les échanges entre les quartiers et la transition entre les différentes formes d'urbanisation
- **Etudier les possibilités d'accès en fonction des risques de sécurité routière** et favoriser les accès groupés desservant plusieurs constructions
- **Favoriser la place des piétons et des vélos** (modes de circulation «doux») **grâce à une lisibilité des voies douces et des itinéraires efficaces en temps, sécurité et qualité**
- Lorsque des **transports en commun** doivent assurer un arrêt aux abords d'une zone à aménager. Son aménagement devra prévoir l'espace nécessaire pour la mise en place de cet arrêt qui devra être connecté aux liaisons douces du secteur.



Exemple de gabarit de voirie trop large, à éviter



Exemple de ruelle (source : CAUE 56)

Exemple de cheminements doux, agréables à emprunter.

ARCHITECTURE : pour une architecture d'aujourd'hui adaptée aux modes de vie actuels et aux enjeux énergétiques

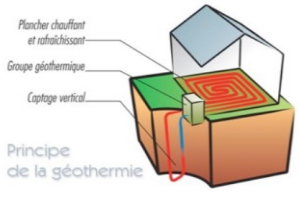
- **Privilégier une architecture simple** puisant ses réflexions dans l'architecture traditionnelle régionale. Les formes traditionnelles (typologie, volumétrie, rapport longueur/largeur, choix des matériaux) seront réinterprétées pour une adaptation au contexte et au mode de vie actuel
- **Encourager une architecture contemporaine si elle est basée sur la sobriété des volumes et des matériaux ainsi que leur qualité, et le respect d'une bonne intégration dans son environnement**
- **Respecter les éléments identitaires** : alignements des maisons par rapport aux rues, mitoyenneté, typologie des limites de propriétés **…**

VEGETATION

- **Conserver le patrimoine végétal existant,** en particulier les haies et talus existants autour des zones d'urbanisation future. En effet, ils participent à la qualité paysagère du site ainsi qu'à une transition harmonieuse entre l'espace urbain et les espaces agricoles et naturels.
- **Respecter la typologie des essences végétales existantes sur le site** et **rechercher une combinaison de végétaux d'essences locales** pour permettre une meilleure inscription dans le paysage existant

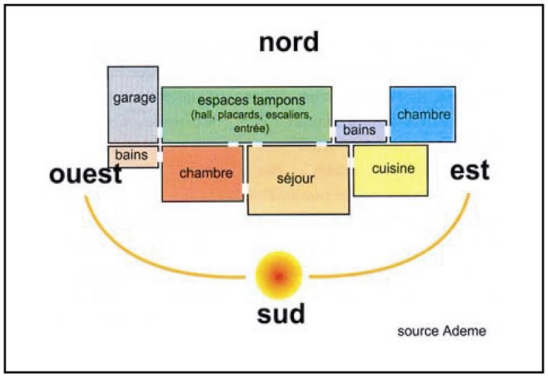
ENVIRONNEMENT ET ECONOMIE D'ENERGIE

- **Encourager les matériaux recyclables, non polluants** comme par exemple : la bio brique ou toute technique de construction respectueuse de l'environnement (ossature/structure bois), l'isolation en chanvre ou cellulose de papier (principalement en vrac, en panneaux ou en laine), … **ainsi que les systèmes de productions d'énergies renouvelables** (panneaux solaire, chauffage au bois, …). Ces systèmes doivent être, au maximum, intégrés aux volumes des constructions.



- **Penser les nouveaux quartiers de manière globale** en tentant compte par exemple :
  * des **vents dominants** et réduire leur impact par des écrans végétaux, des choix architecturaux pertinents,
  * de l'**orientation** pour la disposition des bâtiments, afin de profiter du meilleur ensoleillement,
  * des **ombres portées** pour définir l'implantation et le volume des constructions,
  * de la **saisonnalité des végétaux** pour créer en fonction des saisons des écrans végétaux, ou laisser passer le soleil (végétaux caduques),

  …



GESTION DES EAUX

- Privilégier une **gestion à l'air libre des eaux pluviales** (noues, fossés …) **et l'infiltration à la parcelle des eaux de pluie**
- Mettre en œuvre un **traitement perméable des espaces publics** afin de limiter le ruissellement des eaux
- Sauf justification technique contradictoire, les eaux de toiture seront infiltrées à la parcelle.
- De plus, pour l'ensemble des secteurs soumis à une Orientation d'Aménagement et de Programmation, l'objectif sera de retenir et traiter les eaux pluviales à la source, quelle que soit la surface de la zone concernée.

Exemple de matériaux perméables : dalle béton enherbée, gravillons, pavés non jointoyés

Exemple d'espaces naturels publics régulateur des eaux

4 ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT APPLICABLES AUX SECTEURS A VOCATION D'HABITAT, D'EQUIPEMENT ET D'ACTIVITE

LOCALISATION DES ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION ET DENSITE MINIMALES DE LOGEMENTS

Classification des niveaux d'OAP
en fonction du potentiel du nombre de logements à produire
(à titre indicatif)

Habitat		
OAP de niveau 1	**OAP de niveau 2**	**OAP de niveau 3**
1 ≤ logement(s) < 3	3 ≤ logements < 10	logements ≥ 10
Activités et équipements		
OAP de niveau 1	**OAP de niveau 2**	**OAP de niveau 3**
-	3 600 ≤ m² < 12 000	m² ≥ 12 000

A l'échelle de la commune, la densité des opérations d'habitat sera portée à une moyenne globale d'environ 16 logements/ha.

Ainsi les secteurs d'OAP chercheront à atteindre des densités par hectare de l'ordre de 12 à 20 logements, en fonction de la localisation sur la commune (les densités avoisineront 12 logements par hectare dans les villages, 15 logements par hectare dans les quartiers périphériques de l'agglomération et 20 logements par hectare dans le centre-ville, plus ou moins 20 %.
Les densités de logements pourront être adaptées en fonction de la configuration parcellaire : forme, taille et topographie particulière, …

Pour être admis tout projet de construction et toute division devront donc :

- Prendre en compte la possibilité d'assurer, à terme, les densités minimales envisagées, par une division parcellaire permettant un redécoupage ultérieur ou par une implantation des constructions ne faisant pas obstacle à une densification ultérieure.
- Prévoir l'emprise nécessaire à la desserte des terrains situés à l'arrière ou à proximité immédiate, lorsque ces derniers ne possèdent pas d'autres accès.
- Rechercher la mutualisation des accès dans un souci d'économie de foncier.

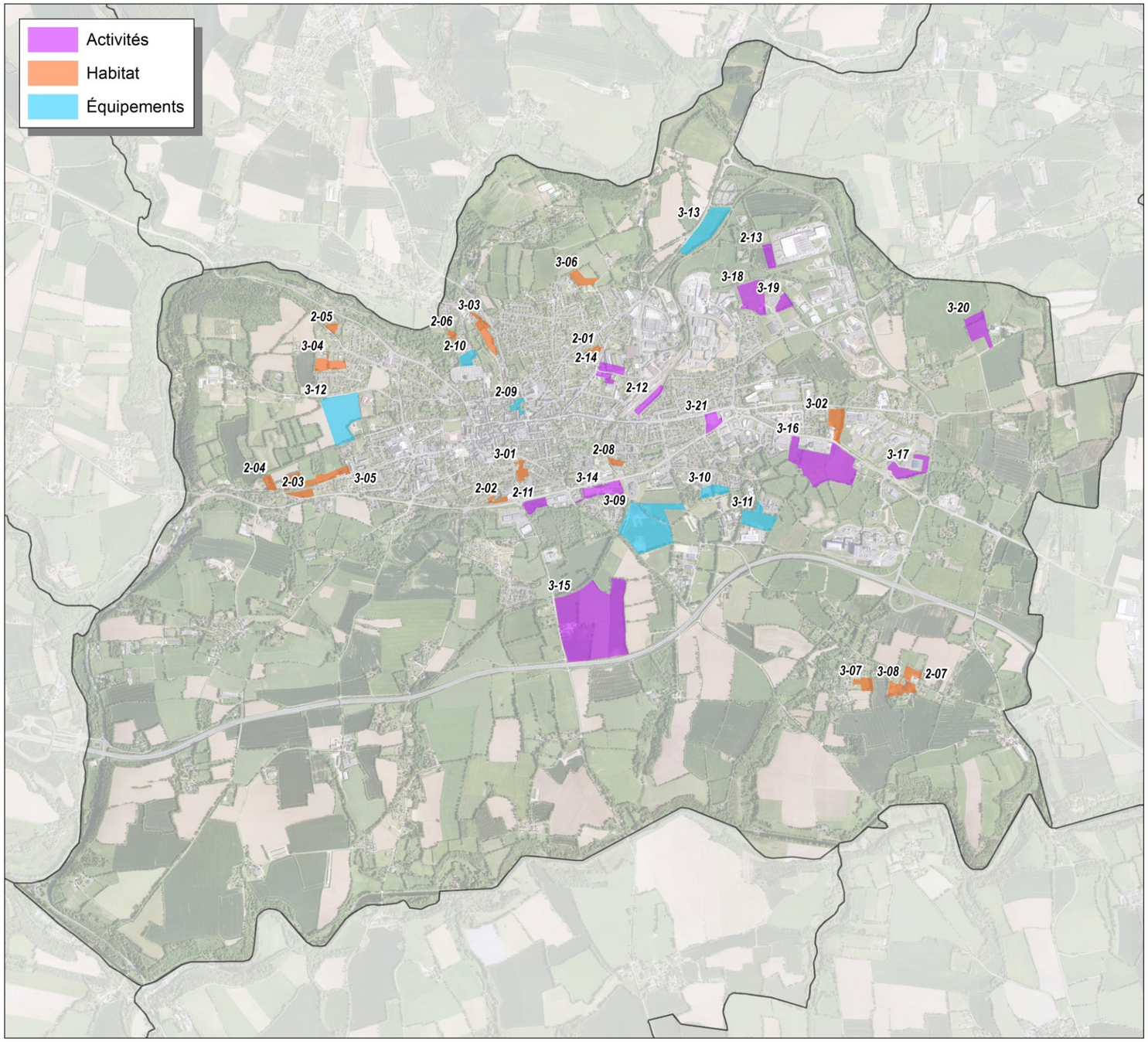
Certains secteurs d'OAP de niveau 2 font l'objet d'orientations d'aménagement spécifiques détaillées ci-dessous.
L'ensemble des secteurs d'OAP de niveau 3 fait l'objet d'orientations d'aménagement spécifiques détaillées ci-dessous.

La carte page suivante localise les différents secteurs d'OAP. Les numéros correspondent à ceux des orientations d'aménagement et de programmation spécifiques détaillées par les schémas et tableaux correspondants figurant dans le présent rapport.

CARHAIX-PLOUGUER

OAP SECTEURS D'AMÉNAGEMENTS

Révision du Plan Local d'Urbanisme



Sources : Plan Local d'Urbanisme / Photo aérienne Mégalis Bretagne et collectivités 2018 / Cadastre 2019 - DGFiP / BD Topo® -

N

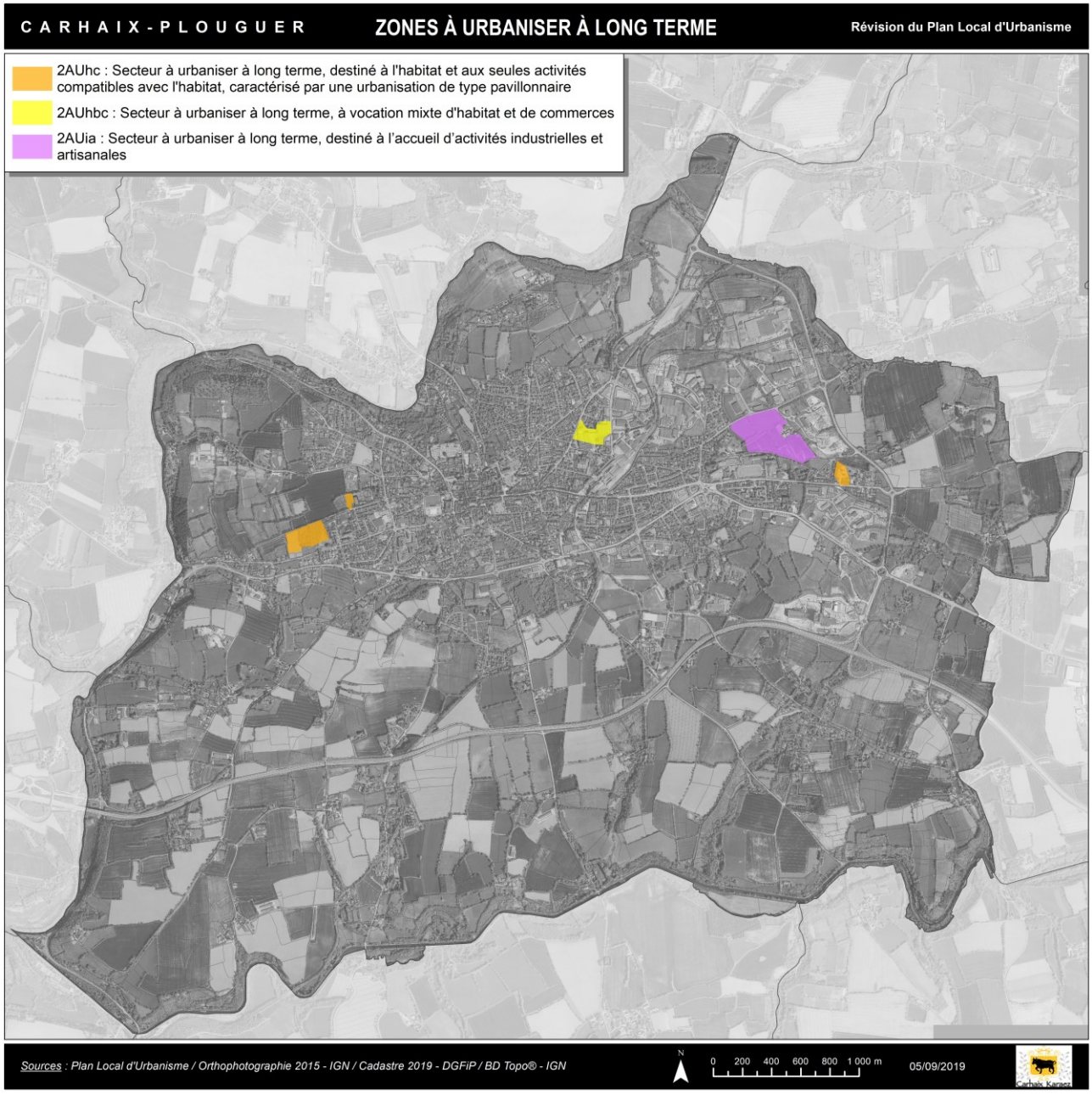
0 200 400 600 800 1 000 m

05/09/2019

PROGRAMMATION DE L'OUVERTURE A L'URBANISATION POUR LES ZONES D'URBANISATION A VOCATION D'HABITAT

Les zones U et 1AU doivent être urbanisées en priorité.

L'ouverture à l'urbanisation des zones 2AU est subordonnée à une modification ou à une révision du Plan Local d'Urbanisme. Ces secteurs correspondent ainsi aux réserves foncières à moyen ou long terme.



DES DENSITES MINIMALES INDICATIVES ET DES OBJECTIFS DE MIXITE SOCIALE A RESPECTER

Pour chacun des secteurs soumis à une Orientation d'Aménagement et de Programmation, sont définis dans le tableau ci-dessous :

▪ A TITRE INDICATIF, UNE DENSITE MINIMALE DE LOGEMENTS PAR HECTARE

Le nombre de logements minimum à réaliser est indiqué dans le tableau ci-dessous **à titre indicatif**. Ce nombre pourra être augmenté ou diminué de 20 % en fonction de la configuration des terrains et des caractéristiques du projet envisagé. En cas d'un programme d''aménagement incluant plusieurs vocations (équipements publics, commerces, activités,…) le nombre minimum de logements à créer devra être calculé à partir de la densité minimale et du pourcentage définis dans le tableau ci-dessous pour chaque zone au prorata de la surface effectivement destinée au logement.

▪ DES OBJECTIFS DE MIXITE SOCIALE

Certains secteurs sont aussi soumis à une servitude de mixité sociale (article L.151-15 du code de l'urbanisme), délimitée au règlement graphique**.** Cette servitude implique, en cas de réalisation d'un programme de plus de 10 logements, l'obligation de créer un pourcentage de 20 % de logements sociaux. Le nombre de logements sociaux minimum à réaliser est indiqué dans le tableau ci-dessous **à titre indicatif**.

SECTEURS	SURFACE CONSTRUC-TIBLE En ha	REGLEMENT APPLICABLE	DENSITE MINIMALE INDICATIVE (y compris VRD)	NBRE DE LOGTS MINIMUM A REALISER* (valeur indicative)	MIXITE SOCIALE	NBRE DE LOGTS SOCIAUX MINIMUM A REALISER* (valeur indicative)
Secteurs d'OAP de niveau 1	8,56	UHa, UHb et UHc	**12 à 20 lgts/ha en fonction de la localisation**	110	**-**	-
Secteurs d'OAP de niveau 2 sans schéma	7,59	UHa, UHb et UHc	**12 à 20 lgts/ha en fonction de la localisation**	100	**-**	-
2-01 – Rue Pierre Brossolette	0,39	UHb	**Environ 20 lgts/ha**	7	-	-
2-02 – Rue Guy Ropars	0,39	UHc	**15 lgts/ha**	5	-	-
2-03 – Allée des Peupliers 2	0,45	UHc	**15 lgts/ha**	6	-	-
2-04 – Allée des Peupliers 4	0,59	UHc	**15 lgts/ha**	8	-	-
2-05 – Route de Moulin Meur	0,36	1AUhc	**15 lgts/ha**	5	-	-
2-06 – Rue des Orfèvres	0,29	1AUhc	**15 lgts/ha**	4	-	-

SECTEURS	SURFACE CONSTRUC-TIBLE En ha	REGLEMENT APPLICABLE	DENSITE MINIMALE (y compris VRD)	NBRE DE LOGTS MINIMUM A REALISER* (valeur indicative)	MIXITE SOCIALE	NBRE DE LOGTS SOCIAUX MINIMUM A REALISER* (valeur indicative)
2-07 – Kergaurant 3	0,73	1AUhc	**12 lgts/ha**	8	-	-
2-08 – Rue Danielle Messia	0,38	UHc	**15 lgts/ha**	5	-	-
3-01 – Clos Ar Haro	0,77	UHc	**15 lgts/ha**	11	**20 %**	2
3-02 – Route de Maël Carhaix	1,68	1AUhc	**15 lgts/ha**	25	**20 %**	5
3-03 – Rue Xavier Grall	1,47	1AUhc	**15 lgts/ha**	22	**20 %**	4
3-04 – Rue de Kroas Mein	1,35	UHc	**15 lgts/ha**	20	**20 %**	4
3-05 – Allée des Peupliers 1	2,31	UHc	**15 lgts/ha**	34	**20 %**	6
3-06 – Rue Marcel Massé	1,00	1AUhc	**15 lgts/ha**	15	**20 %**	3
3-07 – Kergaurant 1	0,88	1AUhc	**12 lgts/ha**	10	**20 %**	2
3-08 – Kergaurant 2	1,34	UHc	**12 lgts/ha**	16	**20 %**	3
Total habitat	**30,73**			**411**		**29**

*nombre arrondi à l'entier inférieur le plus proche

▪ DES SITES DESTINES AUX EQUIPEMENTS

SECTEURS	SURFACE CONSTRUC-TIBLE En ha	REGLEMENT APPLICABLE
2-09 - Place du Champs de Foire	0,55	UHa
2-10 - Rue du Frout – Extension du cimetière	0,84	UD
3-09 - Kerampuil – site du Festival des vieilles Charrues	11,14	1AUDa
3-10 - Persivien	1,15	1AUD
3-11 - Kerampuil	2,41	1AUD
3-12 - Route de Kerniguez	5,68	1AUD
3-13 – Kernaëret (aire d'accueil des grands rassemblements)	3,77	NVi
Total équipements	**25,54**	

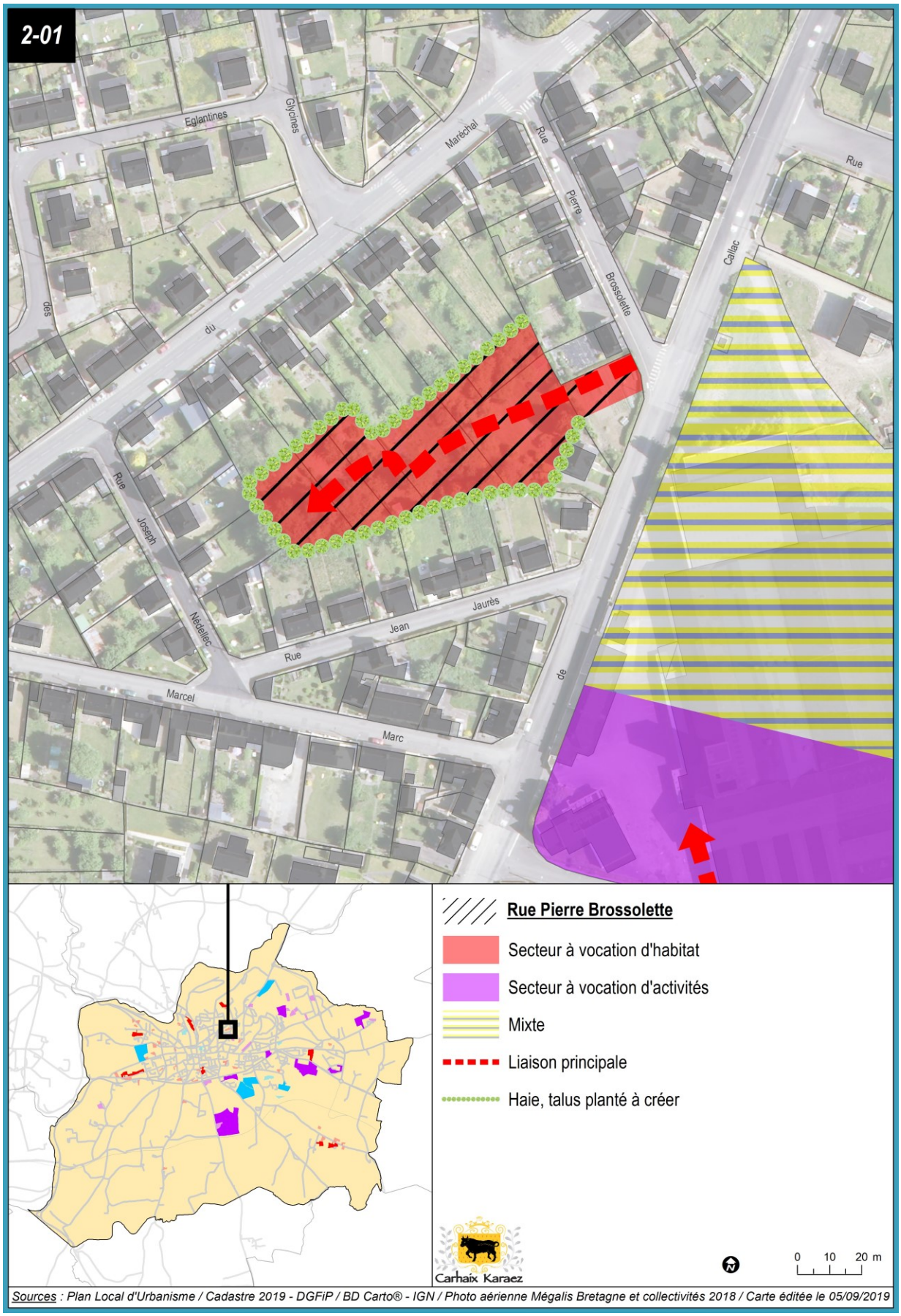
▪ DES SITES DESTINES AUX ACTIVITES

SECTEURS	SURFACE CONSTRUC-TIBLE En ha	REGLEMENT APPLICABLE
2-11 – Route de la Métairie Neuve	1,03	Ulc
2-12 – La Gare	0,97	1AUiat
2-13 – Kervoasdoué 3	0,90	Ula
2-14 – Rue du Colonel Raoul Lancien	1,40	1AUia
3-14 – Kerlédan (ancienne aire d'accueil des gens du voyage)	2,00	1AUicp
3-15 – Site de la Métairie Neuve	19,85	1AUiam
3-16 – Kerconan	8,33	1AUizs
3-17 – La Villeneuve	1,82	Uizn
3-18 – Kervoasdoué 1	3,09	1AUia
3-19 – Kervoasdoué 2	0,84	Uia
3-20 – Usine d'incinération	2,34	1AUia
3-21 – Avenue Victor Hugo	1,05	Uic
Total activités	**43,62**	

LES SECTEURS A VOCATION D'HABITAT ET LEURS OAP

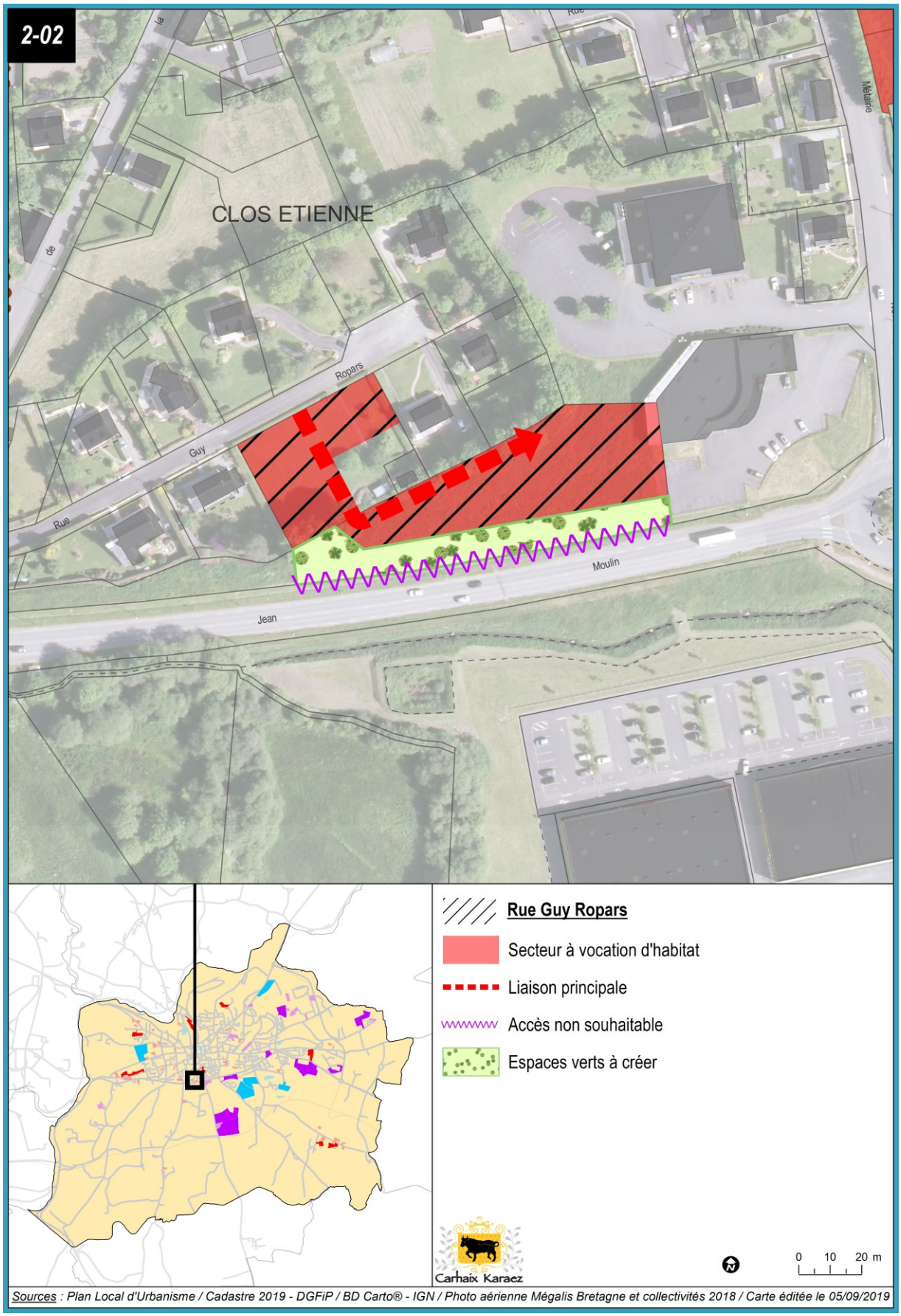
SECTEURS DE NIVEAU 2

2-01- Rue Pierre Brossolette	
ZONAGE -SURFACE	Zone 1AUb – 0,39 ha
PROGRAMME DE LOGEMENTS	Secteur destiné à de l'**habitat**
DENSITE	Densité moyenne d'environ 20 logements/ha, soit 7 logements à réaliser + ou – 20 %.
IMPLANTATION DU BATI	Privilégier une exposition de la façade principale des constructions au sud pour un ensoleillement maximum et favoriser l'utilisation des énergies renouvelables et des technologies soucieuses de l'environnement dans les nouvelles constructions.
ACCES ET DESSERTE	**Desserte automobile** : L'accès se fera par la Rue Pierre Brossolette. L'aménageur devra prévoir la desserte interne de la zone depuis cet accès unique.
PAYSAGE ET ENVIRONNEMENT	Afin de favoriser une bonne insertion du quartier dans le paysage, une haie ou un talus planté devra être sur le pourtour de la zone.
RESEAUX	**Eaux usées :** raccordement à l'assainissement collectif obligatoire **Eaux pluviales** : rechercher en priorité l'infiltration à la parcelle des eaux de pluie ainsi que des solutions alternatives de gestion des eaux pluviales. Se référer au zonage d'assainissement des eaux pluviales (annexes sanitaires du PLU).
Voie extrait cartographique page suivante	



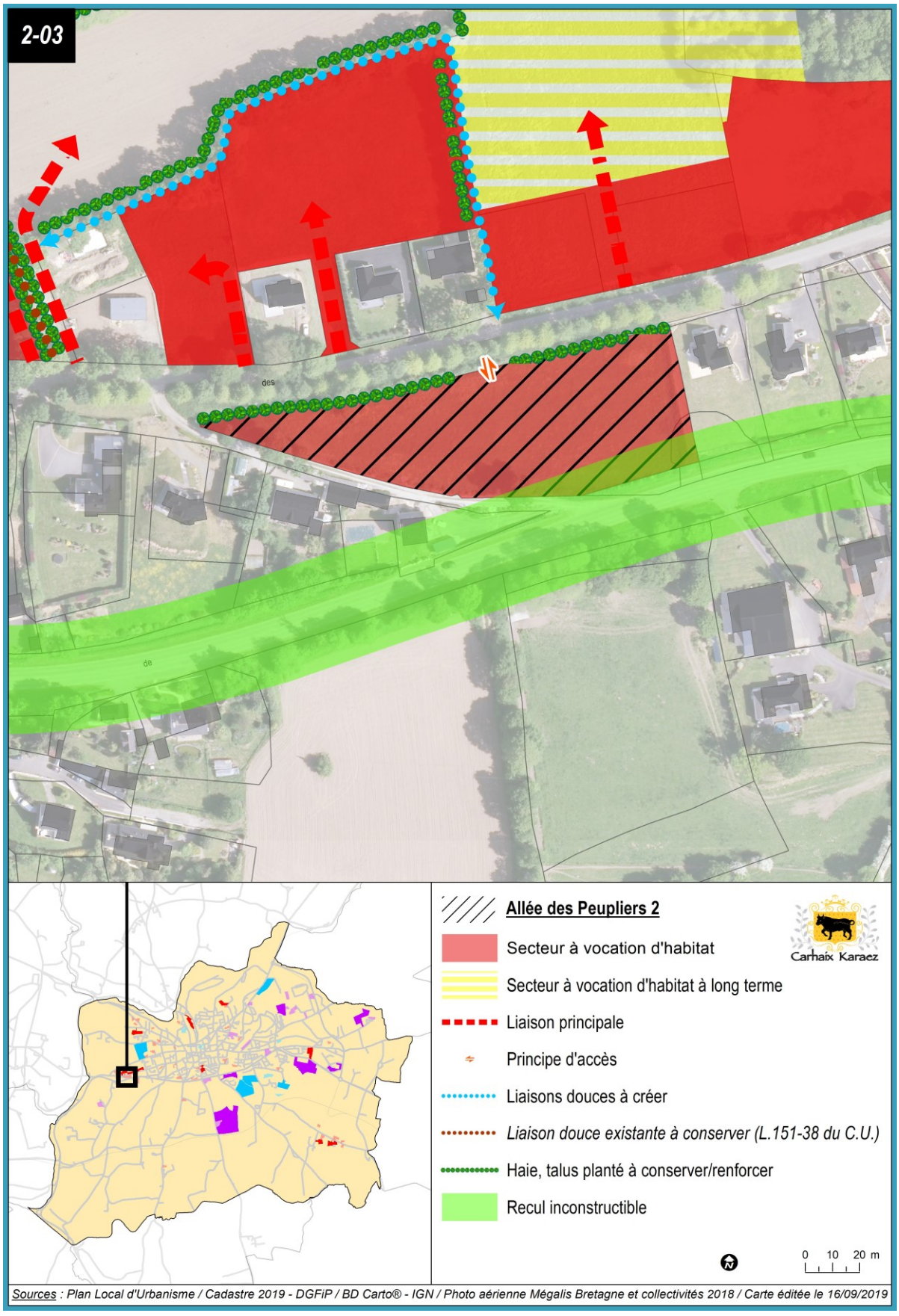
La représentation graphique ci-dessus est à respecter dans l'esprit. Les tracés figurant dans les schémas sont des principes dont la localisation précise peut être adaptée en fonction du projet d'aménagement dès lors que ces principes sont respectés.

2-02 – Rue Guy Ropars	
ZONAGE - SURFACE	Zone UHc – 0,39 ha
PROGRAMME DE LOGEMENTS	Secteur destiné à de l'**habitat**
DENSITE	Densité moyenne d'environ 15 logements/ha, soit 5 logements à réaliser + ou – 20 %.
IMPLANTATION DU BATI	Privilégier une exposition de la façade principale des constructions au sud pour un ensoleillement maximum et favoriser l'utilisation des énergies renouvelables et des technologies soucieuses de l'environnement dans les nouvelles constructions.
ACCES ET DESSERTE	**Desserte automobile** : L'accès se fera par la Guy Ropars. Aucun accès n'est autorisé depuis le boulevard jean Moulin. L'aménageur devra prévoir la desserte interne de la zone depuis cet accès unique.
PAYSAGE ET ENVIRONNEMENT	Afin de favoriser une bonne insertion du quartier dans le paysage, une bande paysagée sera réalisée le long du boulevard Jean Moulin.
RESEAUX	**Eaux usées :** raccordement à l'assainissement collectif obligatoire **Eaux pluviales** : rechercher en priorité l'infiltration à la parcelle des eaux de pluie ainsi que des solutions alternatives de gestion des eaux pluviales. Se référer au zonage d'assainissement des eaux pluviales (annexes sanitaires du PLU).
Voie extrait cartographique page suivante	



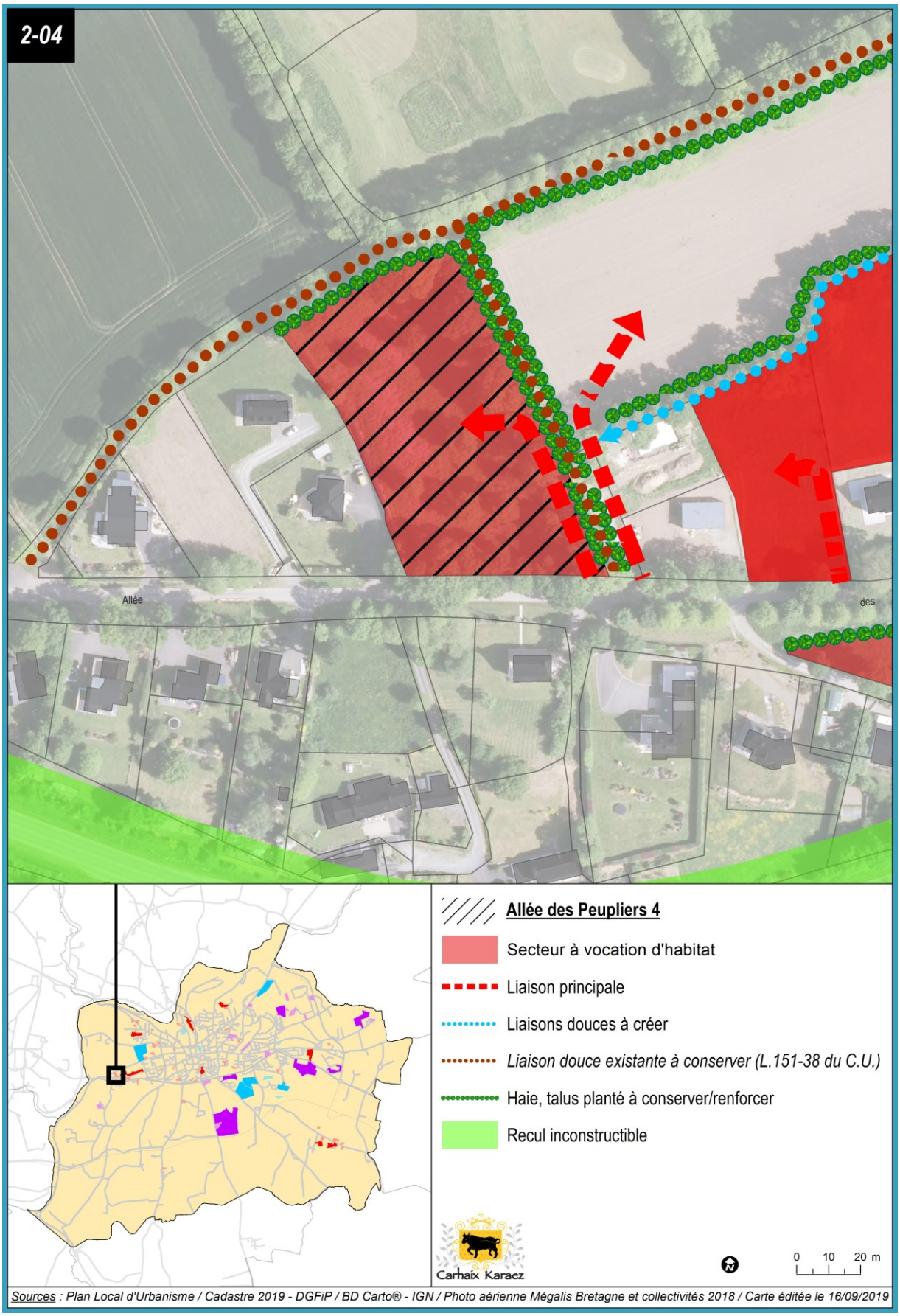
La représentation graphique ci-dessus est à respecter dans l'esprit. Les tracés figurant dans les schémas sont des principes dont la localisation précise peut être adaptée en fonction du projet d'aménagement dès lors que ces principes sont respectés.

2-03 – Allée des Peupliers 2	
ZONAGE -SURFACE	Zone UHc – 0,65 ha, dont 0,45 ha constructibles
PROGRAMME DE LOGEMENTS	Secteur destiné à de l'**habitat**
DENSITE	Densité moyenne d'environ 15 logements/ha, soit 6 logements à réaliser + ou – 20 %.
IMPLANTATION DU BATI	Privilégier une exposition de la façade principale des constructions au sud pour un ensoleillement maximum et favoriser l'utilisation des énergies renouvelables et des technologies soucieuses de l'environnement dans les nouvelles constructions. Le bâti sera implanté dans la partie Nord de la parcelle de façon à préserver le recul inconstructible existant depuis l'axe central de la RD264.
ACCES ET DESSERTE	**Desserte automobile** : Les accès se feront depuis l'allée des Peupliers. Les accès sur la RD264 sont interdits.
PAYSAGE ET ENVIRONNEMENT	Afin de favoriser une bonne insertion du quartier dans le paysage, les haies et talus plantés existants devront être maintenus. L'alignement existant le long de l'Allée des Peupliers notamment devra être conservé.
RESEAUX	**Eaux usées :** raccordement à l'assainissement collectif obligatoire **Eaux pluviales** : rechercher en priorité l'infiltration à la parcelle des eaux de pluie ainsi que des solutions alternatives de gestion des eaux pluviales. Se référer au zonage d'assainissement des eaux pluviales (annexes sanitaires du PLU).
Voie extrait cartographique page suivante	



La représentation graphique ci-dessus est à respecter dans l'esprit. Les tracés figurant dans les schémas sont des principes dont la localisation précise peut être adaptée en fonction du projet d'aménagement dès lors que ces principes sont respectés.

2-04- Allée des Peupliers 4	
ZONAGE - SURFACE	Zone UHc – 0,59 ha
PROGRAMME DE LOGEMENTS	Secteur destiné à de l'**habitat.**
DENSITE	Densité moyenne d'environ 15 logements/ha, soit 8 logements à réaliser + ou – 20 %.
IMPLANTATION DU BATI	Privilégier une exposition de la façade principale des constructions au sud pour un ensoleillement maximum et favoriser l'utilisation des énergies renouvelables et des technologies soucieuses de l'environnement dans les nouvelles constructions.
ACCES ET DESSERTE	**Desserte automobile** : L'accès se fera par l'allée des Peupliers. L'aménageur devra prévoir la desserte interne de la zone depuis cet accès unique. **Liaisons douces** : le cheminement piétonnier existant sur les limites Est et Nord de la parcelle devra être préservé. Une connexion à cette liaison douce sera recherchée.
PAYSAGE ET ENVIRONNEMENT	Les talus plantés présents sur les limites Est et Nord seront maintenus afin d'assurer l'intégration paysagère des futures constructions.
RESEAUX	**Eaux usées :** raccordement à l'assainissement collectif obligatoire **Eaux pluviales** : rechercher en priorité l'infiltration à la parcelle des eaux de pluie ainsi que des solutions alternatives de gestion des eaux pluviales. Se référer au zonage d'assainissement des eaux pluviales (annexes sanitaires du PLU).
Voir extrait cartographique page suivante	



La représentation graphique ci-dessus est à respecter dans l'esprit. Les tracés figurant dans les schémas sont des principes dont la localisation précise peut être adaptée en fonction du projet d'aménagement dès lors que ces principes sont respectés.

2-05- Route de Moulin Meur	
ZONAGE -SURFACE	Zone 1AUhc – 0,36 ha
PROGRAMME DE LOGEMENTS	Secteur destiné à de l'**habitat.**
DENSITE	Densité moyenne d'environ 15 logements/ha, soit 5 logements à réaliser + ou – 20 %.
IMPLANTATION DU BATI	Privilégier une exposition de la façade principale des constructions au sud pour un ensoleillement maximum et favoriser l'utilisation des énergies renouvelables et des technologies soucieuses de l'environnement dans les nouvelles constructions.
ACCES ET DESSERTE	**Desserte automobile** : Compte tenu de l'exposition de la parcelle et pour des raisons de sécurité, la desserte des lots se fera par un accès unique depuis la route de Moulin Meur.
PAYSAGE ET ENVIRONNEMENT	Le talus planté présent en limite Nord devra être maintenu afin de d'assurer la limite avec l'espace agricole.
RESEAUX	**Eaux usées :** raccordement à l'assainissement collectif obligatoire **Eaux pluviales** : rechercher en priorité l'infiltration à la parcelle des eaux de pluie ainsi que des solutions alternatives de gestion des eaux pluviales. Se référer au zonage d'assainissement des eaux pluviales (annexes sanitaires du PLU).
Voir extrait cartographique page suivante	