

Afin de permettre la réalisation de ce programme d'habitat de centre bourg, la Commune de Plouër-sur-Rance accompagnée par l'EPF sollicite une DUP sur ce secteur au bénéfice de l'EPF.

Ceci étant, ce projet nécessite de modifier certains éléments du PLU au regard des dispositions actuelles de son zonage et du secteur identifié par le document graphique du PADD avec lequel le projet n'est pas compatible.

Dès lors, il conviendra de mettre en œuvre la procédure prévue aux articles L 153-54 et suivants du Code de l'urbanisme. De plus, le projet ayant pour conséquence de modifier l'affectation du secteur défini au sein du PADD, il entre dans le champ de l'article L 153-31 du même code et fera donc l'objet d'une évaluation environnementale.

Table des matières

Chapitre I. Incidences sur le PADD :	15
Partie écrite du PADD avant mise en compatibilité (extrait) :	15
Partie écrite du PADD après mise en compatibilité (extrait) :	15
Partie graphique du PADD avant mise en compatibilité (extrait) :	16
Partie graphique du PADD après mise en compatibilité (extrait) :	17
Chapitre II. Incidence sur le règlement du PLU :	18
Partie graphique du règlement avant mise en compatibilité (extrait) :	18
Partie graphique du règlement après mise en compatibilité (extrait) :	18
Partie écrite du règlement après modification (extraits) :	19

Chapitre 1: Incidences sur le Projet d'Aménagement et de Développement Durable (PADD) :

Le PADD de Plouër-sur-Rance comporte une partie graphique qui présente sur le lieu du projet dit d' « éco-quartier », bien qu'il n'en comporte pas le Label, une indication mentionnant un « secteur d'équipements publics ». Le projet d'éco-quartier ne répond pas à cette définition. Il est donc nécessaire de supprimer cette indication à la partie graphique du PADD et de la remplacer par une indication correspondante à la légende « Extensions urbaines à programmer à court ou moyen terme ».

Concernant la réalisation de l'ouvrage de gestion des eaux pluviales, son emplacement fait aujourd'hui mention d'un secteur « d'extensions urbaines à programmer à plus long terme ». Cet ouvrage ne correspond pas à cette définition, il est donc nécessaire de remplacer cette indication par celle correspondante à la légende « Extensions urbaines à programmer à court ou moyen terme ».

Dans sa partie écrite, le chapitre 1 « Maîtriser le développement démographique et urbain » mentionne dans sa seconde partie « Programmer les extensions urbaines pour renforcer la centralité et la vitalité du bourg » un paragraphe « Considérer les possibilités d'extension des écoles » qui précise la nécessité de « de ménager des disponibilités foncières autour des équipements existants (scolaires et sportifs) ». Le projet d'éco-quartier se situant en proximité des équipements sportifs de la commune, et ne constituant pas en lui-même un équipement sportif, il est nécessaire de supprimer cette mention dans la partie écrite du PADD.

Partie écrite du PADD avant mise en compatibilité (extrait) :

1. Considérer les possibilités d'extension des écoles

Malgré les incertitudes qui entourent l'évolution des effectifs scolaires, il convient de ménager des disponibilités foncières autour des équipements existants (scolaires et sportifs) pour anticiper les nécessaires adaptations des équipements à la croissance démographique escomptée sur Plouër-sur-Rance. Des terrains pourront être réservés à l'arrière de l'école publique pour en prévoir une possible

extension, qui serait toutefois limitée en regard de la sensibilité visuelle du site (panorama sur la vallée de la Rance).

Partie écrite du PADD après mise en compatibilité (extrait) :

Malgré les incertitudes qui entourent l'évolution des effectifs scolaires, il convient de ménager des disponibilités foncières autour des équipements scolaires existants pour anticiper les nécessaires adaptations des équipements à la croissance démographique escomptée sur Plouër-sur-Rance. Des terrains pourront être réservés à l'arrière de l'école publique pour en prévoir une possible extension, qui serait toutefois limitée en regard de la sensibilité visuelle du site (panorama sur la vallée de la Rance).

Partie graphique du PADD avant mise en compatibilité (extrait) :



Maîtriser le développement économique et urbain

- Extensions urbaines à programmer à court ou moyen terme
- Extensions urbaines à programmer à plus long terme
- Extension de la zone d'activités
- Secteurs d'équipements publics (extensions ou créations)
- Voie de liaison urbaine à retraiter
- Voies nouvelles en cours de création ou projetées
- Secteur d'entrée de ville à traiter
- Rue de la Rance et sur carrefour avec la rue Roger
- RD42 – Entrée de la zone d'activités "Les Landes"
- Entrée Sud-Ouest du centre de Plouër

Préserver et mettre en valeur le patrimoine bâti et paysager

- Périmètre de 500 m autour des monuments historiques classés
- Boisements à protéger
- Sites archéologiques
- Sentiers piétonniers à créer
- Application de la loi Littoral
- Coupures d'urbanisation à préserver
- Espaces littoraux remarquables
- Limite des espaces proche du rivage
- Éléments de paysage protégés au titre du 7 de l'article L123-1
- Cône de vue à préserver
- Chemins creux à préserver

Bâtiments soumis à permis de démolir

- Ensembles architecturaux intéressants à préserver
- "Petit patrimoine" à préserver

Préserver la ressource en eau

Périmètre de protection (rapproché et éloigné) de captage d'eau potable

- Périmètre rapproché
- Périmètre éloigné









Préserver l'activité agricole

- Périmètre de recul de 100m imposant aux constructions à usage d'habitat et d'activités en zone d'urbanisation










Partie graphique du PADD après mise en compatibilité (extrait) :





Maîtriser le développement économique et urbain

-  Extensions urbaines à programmer à court ou moyen terme
-  Extensions urbaines à programmer à plus long terme
-  Extension de la zone d'activités
-  Secteurs d'équipements publics (extensions ou créations)
-  Voie de liaison urbaine à retraiter
-  Voies nouvelles en cours de création ou projetées
-  Secteur d'entrée de ville à traiter
-  Rue de la Rance et sur carrefour avec la rue Roger RD42 – Entrée de la zone d'activités "Les Landes" Entrée Sud-Ouest du centre de Plouër



Préserver et mettre en valeur le patrimoine bâti et paysager

-  Périmètre de 500 m autour des monuments historiques classés
-  Boisements à protéger
-  Sites archéologiques
-  Sentiers piétonniers à créer
- Application de la loi Littoral
 -  Coupures d'urbanisation à préserver
 -  Espaces littoraux remarquables
 -  Limite des espaces proche du rivage
- Éléments de paysage protégés au titre du 7 de l'article L123-1
 -  Cône de vue à préserver
 -  Chemins creux à préserver


Bâtiments soumis à permis de démolir

-  Ensembles architecturaux intéressants à préserver
-  "Petit patrimoine" à préserver

Préserver la ressource en eau

- Périmètre de protection (rapproché et éloigné) de captage d'eau potable
 -  Périmètre rapproché
 -  Périmètre éloigné

Préserver l'activité agricole

-  Périmètre de recul de 100m imposant aux constructions à usage d'habitat et d'activités en zone d'urbanisation

Chapitre II : Incidence sur le règlement du PLU :

Le règlement graphique du PLU de Plouër sur Rance classe en zone 2AUer le terrain concerné par le projet d' «éco-quartier». Ce zonage renvoi dans le règlement à une zone « destinée à la création ou à l'extension d'équipements publics ou d'intérêt public.». Le projet d' «éco-quartier» ne répond pas à la définition d'équipements. Il est donc nécessaire de modifier la zone du terrain en question.

Le bassin de gestion des eaux pluviales est prévu sur une zone 4AUs. Ce zonage renvoi dans le règlement à une zone « destiné à l'urbanisation future, à long terme. Il ne peut être ouvert à l'urbanisation que par modification ou révision du PLU. ». Le projet ne répond pas à la définition d'équipements. Il est donc nécessaire de modifier la zone du terrain en question.

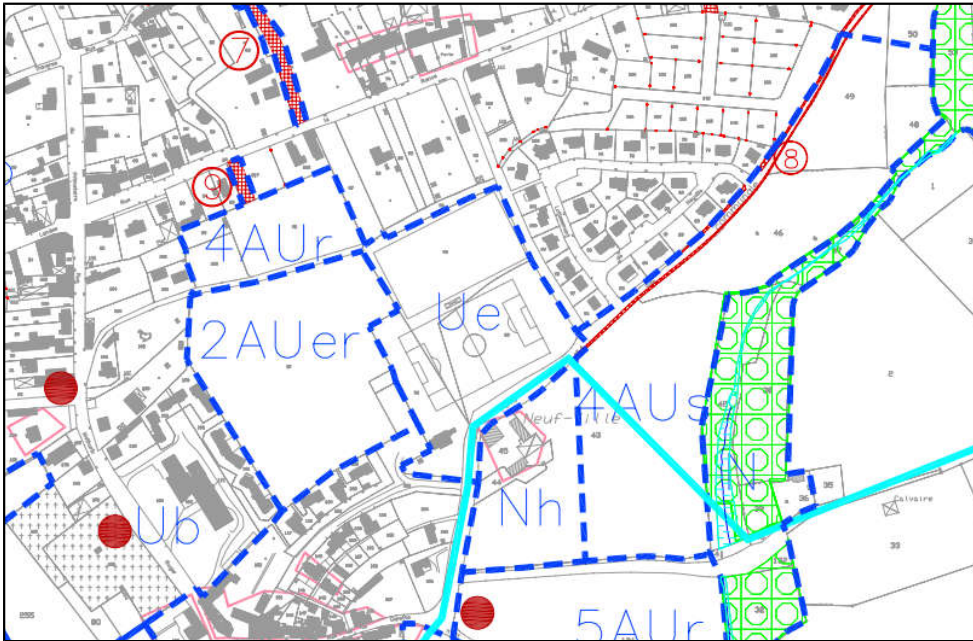
Une nouvelle zone AUeq est créée au règlement du PLU de Plouër sur Rance. Cette zone permet dans le règlement la réalisation du projet d' « éco-quartier».

Le règlement actuel ainsi que le règlement après mise en compatibilité sont disponibles en annexe de ce document.

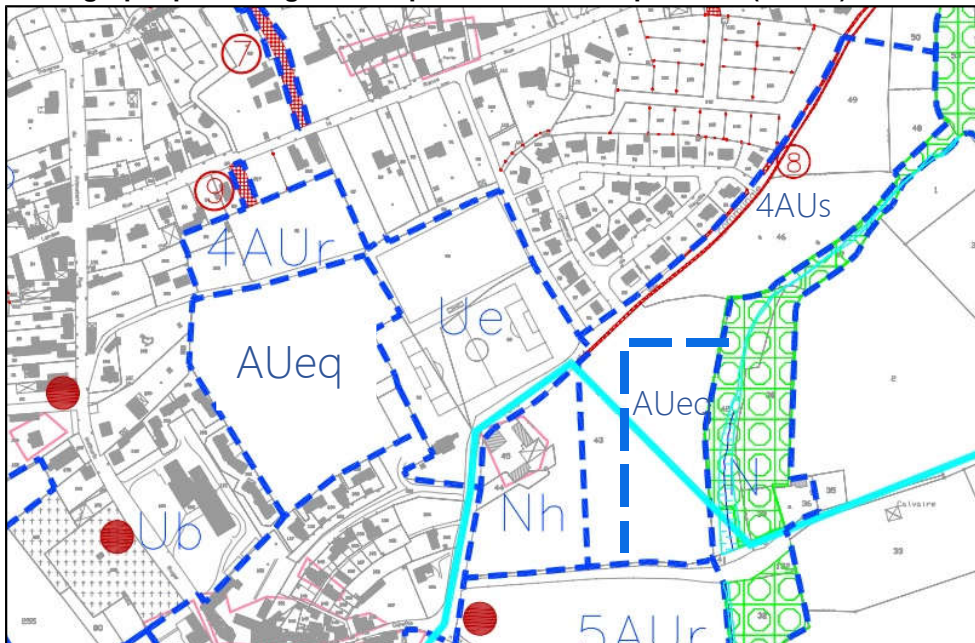
- **Il convient de relever que le projet sera compatible avec le Plan local d'urbanisme intercommunal, en cours d'élaboration au regard des documents préparatoires soumis à enquête publique.**

Annexes

Partie graphique du règlement avant mise en compatibilité (extrait) :



Partie graphique du règlement après mise en compatibilité (extrait) :



Le règlement écrit du PLU de Plouer sur Rance ne prévoit pas la réalisation d'une zone AUeq.
Un nouveau chapitre est ajouté au règlement

Partie écrite du règlement après modification (extraits) :

Chapitre 2: Dispositions applicables aux zones à urbaniser

La zone AU correspond à des secteurs à caractère naturel, non ou insuffisamment équipés, destinés à être ouverts à l'urbanisation.

Les secteurs AUr, AUer et AUyr sont desservis à leur périphérie par des voies publiques et des réseaux d'eaux, d'électricité et d'assainissement ayant une capacité suffisante pour permettre une urbanisation à court ou moyen terme.

Le **secteur AUr** est destiné à l'extension du bourg sous forme d'opérations organisées ou de constructions compatibles avec un aménagement cohérent de la zone à vocation d'habitat et de services. L'aménagement de chacun de ces secteurs doit être réalisé conformément aux principes d'aménagement exposés dans le présent Plan Local d'Urbanisme.

Le **secteur AUer** est destiné à la création ou à l'extension d'équipements publics ou d'intérêt public. L'aménagement de chacun de ces secteurs doit être réalisé conformément aux principes d'aménagement exposés dans le présent Plan Local d'Urbanisme.

Le **secteur AUyr** est destiné à l'extension de la zone d'activités. Les constructions peuvent y être autorisées après réalisation des voies et réseaux nécessaires.

Le **secteur AUeq** est destiné à la création d'opérations d'éco-quartiers compatibles avec un aménagement cohérent de la zone à vocation d'habitat et de services. L'aménagement de chacun de ces secteurs doit être réalisé conformément aux principes d'aménagement exposés dans le présent Plan Local d'Urbanisme.

Le **secteur AUu** est destiné à l'urbanisation future, à long terme. Il ne peut être ouvert à l'urbanisation que par modification ou révision du PLU.

Les conditions d'aménagement de ces secteurs n'étant pas actuellement définies, leur ouverture à l'urbanisation devra faire l'objet d'un projet approuvé par le Conseil Municipal. Cette ouverture à l'urbanisation sera concrétisée par une modification du PLU. Conformément à l'article R. 123-6 du Code de l'urbanisme, l'ouverture à l'urbanisation de ces secteurs ne pourra se réaliser que si « *les voies publiques et les réseaux d'eau, d'électricité et, le cas échéant, d'assainissement existant à la périphérie immédiate* » du secteur ont « *une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter dans l'ensemble* » de ce secteur.

Les règles applicables au secteur AUr sont présentées dans le chapitre I. Le règlement du secteur AUer est présenté dans le chapitre II ; celui du secteur AUyr, dans le chapitre III, celui du secteur AUeq dans le chapitre IV.

Les règles applicables au secteur AUu sont présentées dans le chapitre V.

Chapitre IV : Règles applicables aux secteurs AUeq

Rappels

- L'édification des clôtures est soumise à déclaration conformément aux dispositions des articles R421-2g R.421-12 du Code de l'Urbanisme.
- Les installations et travaux divers sont soumis à permis d'aménager ou à déclaration préalable selon les dispositions prévues aux articles L 421-1 et suivants du Code de l'Urbanisme.
- Les travaux exécutés sur des constructions existantes et ayant pour effet d'en changer la destination, d'en modifier l'aspect extérieur ou le volume ou d'y créer des niveaux supplémentaires, sont soumis à permis de construire ou à déclaration.
- Les coupes et abattage d'arbres dans les espaces boisés classés sont soumis à déclaration préalable au titre de l'article R.421-23g du Code de l'Urbanisme.

Dans les autres bois et bosquets, le défrichement et les coupes et abattages d'arbres sont réglementés par la législation forestière en vigueur.

- L'aménagement de chacun de ces secteurs doit être réalisé conformément aux principes d'aménagement exposés dans le présent Plan Local d'Urbanisme.

Article AUeq 1 – Occupations et utilisations du sol interdites

- la création d'exploitations agricoles,
 - les lotissements industriels,
 - l'implantation ou l'extension d'activités ainsi que l'édification de constructions destinées à les abriter et les entrepôts, qui par leur destination, leur nature, leur importance ou leur aspect, sont incompatibles avec l'habitat, avec la salubrité, la sécurité, la tranquillité ou l'environnement de la zone,
- le stationnement isolé des caravanes ainsi que les parcs résidentiels de loisirs,
- l'implantation d'habitations légères de loisirs, de résidences mobiles de loisirs, groupées ou isolées,
 - les affouillements ou exhaussements du sol, sauf cas visé à l'article AUeq 2,
 - l'ouverture de toute carrière,

Article AUeq 2 – Occupations et utilisations du sol soumises à conditions particulières

- les constructions et installations sont autorisées soit dans le cadre de la réalisation d'une opération d'aménagement d'ensemble (comprenant un ensemble de constructions à usage d'habitat et le cas échéant d'activités compatibles avec l'habitat), soit au fur et à mesure de la réalisation des équipements internes à la zone, sous réserve que leurs réalisations :
 - respectent les principes d'aménagement précisés aux documents graphiques du présent P.L.U.,
 - soient compatibles avec les orientations d'aménagement du secteur concerné (cf. pièce "*orientations d'aménagement*" du présent P.L.U.).
- Dans le cas d'une urbanisation partielle du secteur, celle-ci ne devra pas compromettre un aménagement cohérent de l'ensemble du site.

- les affouillements et exhaussements du sol, à condition qu'ils soient rendus nécessaires par la réalisation des opérations d'aménagement, des constructions ou des travaux d'intérêt général,
- la création ou l'extension des ouvrages techniques indispensables au fonctionnement des réseaux existants d'utilité publique (visés à l'article 6 du titre 1 du présent règlement) sous réserve qu'ils ne compromettent pas la qualité et la cohérence de l'aménagement du secteur concerné.

Article AUeq 3 – Voiries et accès

La réalisation des voies internes dans chaque secteur est la charge de l'aménageur.

Pour être constructible, un terrain doit avoir accès à une voie publique ou privée de caractéristiques suffisantes.

Les accès doivent permettre de satisfaire aux exigences de sécurité, de la défense contre l'incendie et de la protection civile (voir fiche relative à la lutte contre l'incendie des documents annexes). Ils doivent être réalisés de façon à ne pas créer de gêne pour la circulation et à ne pas porter atteinte à la sécurité publique.

La création d'accès nouveaux directs sur les RD 12, 61 et 366 doit être limitée, les constructions devant se desservir par des voies de moindre importance dans la mesure du possible.

Lorsque les voies se terminent en impasse, elles doivent comporter, en leur partie terminale, une aire de retournement.

Article AUeq 4 – Desserte par les réseaux

La réalisation des réseaux à l'intérieur de chaque secteur est la charge de l'aménageur.

Eau :

Toute construction ou installation nouvelle doit être alimentée en eau potable et selon les dispositions du Règlement Sanitaire Départemental.

Assainissement :

Toute construction ou installation nouvelle doit être raccordée au réseau public d'assainissement. L'évacuation des eaux usées industrielles dans le réseau public d'assainissement peut être subordonnée à un prétraitement.

Les eaux usées ne doivent pas être déversées dans le réseau d'eaux pluviales.

Les opérations réalisées en zone AUeq devront respecter les dispositions réglementaires du schéma directeur d'assainissement pluvial (SDAP) approuvé en date du 7 novembre 2007.

Électricité et téléphone :

Le raccordement aux lignes de télécommunications et de distribution d'énergie électrique devra être réalisé en souterrain. Toute extension des lignes de télécommunications et de distribution d'énergie électrique devra être réalisée en souterrain.

Article AUeq 5 – Superficie minimale des terrains constructibles

Non réglementé.

Article AUeq 6 – Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

En application de l'article L. 111-1-4 du Code de l'urbanisme, en dehors des espaces urbanisés, les constructions ou installations sont interdites dans une bande de 100 m de part et d'autre de l'axe de la RN 176 (voie express).

Cette interdiction ne s'applique pas :

- aux constructions ou installations liées ou nécessaires aux infrastructures routières;
- aux services publics exigeant la proximité immédiate des infrastructures routières;
- aux bâtiments d'exploitation agricole;
- aux réseaux d'intérêt public.

Elle ne s'applique pas non plus à l'adaptation, au changement de destination, à la réfection ou à l'extension de constructions existantes.

Les constructions doivent être édifiées à l'alignement des voies ou avec un recul d'au moins 1 m par rapport à l'alignement.

Des dispositions différentes peuvent être admises ou imposées compte tenu de l'importance de la voie et de l'implantation des constructions ou des groupes de constructions avoisinants. En aucun cas, les constructions ne devront être édifiées à l'intérieur des marges de recul éventuellement indiquées au plan.

Toutefois, des dispositions différentes pourront être admises pour les ouvrages de faible importance réalisés par une collectivité, un service public ou leur concessionnaire, dans un but d'intérêt général (WC, cabines téléphoniques, postes de transformation EDF, abris voyageurs, etc...) pour des motifs techniques, de sécurité ou de fonctionnement de l'ouvrage.

En tout état de cause ces dispositions différentes ne pourront être admises que si une insertion harmonieuse dans l'environnement est garantie.

Article AUeq 7 – Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

La construction de bâtiments joignant la limite séparative est autorisée.

Si la construction ne joint pas la limite séparative, la distance comptée horizontalement de tout point du bâtiment au point de la limite séparative qui en est la plus rapprochée ne peut être inférieure à 1 m.

Toutefois, des dispositions différentes pourront être admises pour les ouvrages de faible importance réalisés par une collectivité, un service public ou leur concessionnaire, dans un but d'intérêt général (WC, cabines téléphoniques, postes de transformation EDF, abris voyageurs, etc...) pour des motifs techniques, de sécurité ou de fonctionnement de l'ouvrage.

En tout état de cause, ces dispositions différentes ne pourront être admises que si une insertion harmonieuse dans l'environnement est garantie.

Article AUeq 8 – Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

Sans objet.

Article AUeq 9 – Emprise au sol des constructions

Sans objet

Article AUeq 10 – Hauteur maximale des constructions

La hauteur des constructions à usage d'habitation individuelle est fixée à 9 m maximum à l'égout de toiture. Si le schéma d'aménagement de la zone permet la construction des collectifs; leur hauteur ne devra pas excéder 11 m à l'égout de toiture.

Il n'est pas fixé de hauteur maximale pour les ouvrages techniques tels que pylônes, antennes, candélabres, etc...

Article AUeq 11 – Aspect extérieur des constructions et aménagement de leurs abords

Règles générales :

La création architecturale, la qualité des constructions, leur insertion harmonieuse dans le milieu environnant, le respect des paysages naturels ou urbains ainsi que du patrimoine sont d'intérêt public. Le respect de cet intérêt relève de la compétence du concepteur, de la volonté du maître d'ouvrage, de la responsabilité de l'autorité habilitée à délivrer le permis de construire et autres autorisations d'utilisation du sol.

En conséquence :

L'implantation et le volume général des constructions ou ouvrages à créer ou à modifier devront être traités en relation avec le site dans lequel ils s'inscrivent, qu'il soit naturel ou urbain.

Les projets devront justifier de la prise en compte du contexte environnant et de leur capacité à s'inscrire dans l'ambiance bâtie existante. Les constructions d'habitat individuel et de ses annexes faisant référence au passé devront tenir compte des constantes de l'habitat traditionnel local.

Tous travaux ayant pour effet de détruire un élément de paysage identifié au document graphique du présent P.L.U. et non soumis à un régime spécifique d'autorisation, doivent faire l'objet d'une déclaration préalable conformément à l'article R.421-23h du Code de l'Urbanisme.

La pose d'antennes, de poteaux, de pylônes et de candélabres est autorisée à condition de préserver la qualité des sites et de l'architecture.

Règles spécifiques :

* Sauf cas spécifiés ci-après, la pente des toitures sera comprise entre 40° et 50° (constructions à usage d'habitation).

Les extensions ou annexes accolées ou non aux habitations principales pourront avoir des pentes de toiture différentes. Les extensions ou annexes séparées de la construction principale pourront également avoir des pentes de toiture différentes. Les toitures des abris de piscine ne sont pas soumises à ces dispositions.

Il pourra être dérogé à ces règles pour des constructions à toiture-terrace et celles de type bioclimatique ou recourant à des énergies renouvelables qui nécessiteraient des pentes de toiture différentes.

Pour toute construction, sont interdites :

- . la tôle ondulée galvanisée brillante,
- . les tuiles en couvertures, sauf en traitement de la ligne de faîtage.

* Les matériaux de construction, non destinés par nature à demeurer apparents (parpaings, briques creuses...) doivent être recouverts d'un revêtement ou d'un bardage.

Ces règles ne s'appliquent toutefois pas aux constructions ou équipements d'intérêt collectif.

* Les couleurs des matériaux de parement (pierre, enduit, bardage) et des peintures extérieures devront s'harmoniser entre elles et avec les constructions principales environnantes de telle manière qu'elles ne portent pas atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants.

Traitement des abords :

Tout mouvement de terre tendant à créer des buttes artificielles autour des constructions est interdit.

Clôtures :

Les clôtures non végétales pré-existantes de qualité, telles que les murs et murets de pierre doivent

être conservées et entretenues. Des dispositions différentes peuvent être admises pour des raisons de sécurité ou d'accessibilité.

Les clôtures sur rue et, le cas échéant, à l'intérieur des marges de recul seront constituées soit par :

- une haie vive convenablement entretenue d'une hauteur maximum de 2 m
- un mur bahut ou un mur de moellons apparents d'une hauteur maximale de 1,20 m, surmonté ou non d'un dispositif à claire-voie, le tout n'excédant pas 1,5 m
- un dispositif à claire-voie n'excédant pas 1,5 m

Tout autre mode de clôture sur rue et dans les marges de recul est interdite, notamment l'utilisation des plaques de béton préfabriquées.

Toutefois des hauteurs inférieures pourront être imposées pour tenir compte en particulier des différences de niveau entre la voie publique et le terrain à clore.

Les modes combinés de clôture énoncés ci-dessus pourront être acceptés dans la limite de la hauteur maximum autorisée.

Pour les clôtures en limite séparative et en fond de parcelle, les clôtures auront une hauteur maximale de 2 m. Elles seront constituées par une haie vive convenablement entretenue, par un mur bahut ou un mur de moellons apparents ou par un dispositif à claire-voie ou palissade. Les dispositifs à claire-voie pourront comporter à leur base une seule plaque de béton d'une hauteur maximale de 0,40 m.

Tout autre mode de clôture est interdit.

Article AUeq 12 – Réalisation d'aires de stationnement

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies publiques.

Il doit être prévu au moins :

- pour les constructions à usage d'habitation, une place de stationnement par logement,
- pour les commerces, bureaux et autres activités, une place de stationnement pour 25 m² de surface hors œuvre nette affectée à ces activités.

Article AUeq 13 – Réalisation d'espaces libres, d'aires de jeux et de loisirs et plantations

Les terrains recevant des constructions devront conserver au minimum 20 % d'espaces non imperméabilisés. Les plantations existantes de qualité doivent être maintenues ou remplacées par des plantations équivalentes.

Pour les lotissements et groupes d'habitations de plus de 5 logements, une surface de l'ordre de 10 % de la superficie totale du terrain concerné par le projet d'aménagement d'ensemble peut être imposée pour la réalisation d'espaces collectifs à dominante végétale (pouvant comprendre cheminements piétonniers et/ou cyclables, aires de jeux, espaces verts, noues et bassins de rétention paysager...) et l'aménagement d'espaces libres.

Article AUeq 14 – Coefficient d'occupation du sol




Sans objet.

- Incidences sur les Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP)

La création d'une zone AUeq dans le PLU nécessite la création d'une nouvelle OAP correspondante à ce secteur. Il est également nécessaire de supprimer l'OAP destinée au secteur 2AUer .

Nouvelle orientation d'aménagement :

Plouër-sur-Rance – secteur AUeq

	 <p>1 : 5000</p>	<p>«Eco-quartier »</p> <p>Superficie : 2.49 ha</p> <p>Nombre de logements minimum: 73</p> <p>Logements locatifs sociaux minimum : 25%</p>
<p>Caractéristiques du Site</p> <p>Ce secteur est composé de deux parties, situées sur l'Est du bourg.</p> <p>La première partie à l'Ouest est entourée par de l'habitat pavillonnaire au nord et sud, un EPHAD à l'Ouest et des terrains de sport à l'Est.</p> <p>La seconde partie à l'Est est bordée par un espace arboré.</p> <p>Les secteurs sont actuellement cultivés.</p>	<p>Site en densification</p> 	
<p>Photographies du secteur</p>		



Objectifs généraux d'aménagement du site

Concernant la partie Ouest de la zone, elle est à vocation mixte, des logements, des activités commerciales et de services seront réalisables. Les orientations retenues sont :

- Créer un espace public piéton traversant offrant des perspectives sur l'église au sud du secteur, cette zone ne sera pas traversée par la circulation et comportera du mobilier urbain de loisir. Des liaisons piétonnes seront réalisées avec les chemins existants au sud et au nord de cet espace.
- L'accès à la zone s'effectuera par l'ouest au niveau de l'EPHAD et par le sud sur le lotissement des courtils.
- Une connexion avec la rue de la Rance pourra être réalisée au nord de la zone, cette connexion s'effectuera à sens unique, elle ne permettra pas d'accéder au secteur mais d'en sortir.
- Des espaces verts seront aménagés sur le secteur à proximité des logements collectifs, des zones dédiées à des jardins partagés seront ciblées.
- Une haie arborée sera réalisée sur le secteur à l'emplacement indiqué sur le schéma

La partie Est de la zone est dédiée à la création d'un bassin de gestion des eaux pluviales.







Légende	Mobilités	Occupation de l'espace	Intégration paysagère
	Principe d'accès	Délimitation du secteur	 Haie arborée à créer
	Sortie en sens unique	Espace public partagé	 Espace arboré de type verger
	Accès par liaison douce	 Logements collectifs	
	Liaison douce existante	 Stationnement	

Schéma des orientations d'aménagement du secteur AUeq, partie Ouest

