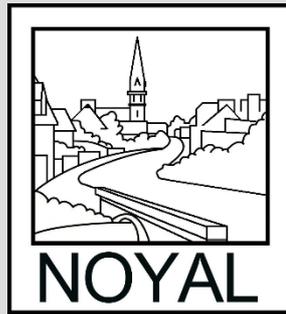


Département des Côtes d'Armor  
Commune de Noyal



# MODIFICATION n° 2 DU PLU DE NOYAL

*Ouverture à l'urbanisation de deux  
zones à urbaniser  
Création d'un emplacement réservé  
Evolution du règlement écrit*

**Evolution des orientations  
d'aménagement et de  
programmation**



L'atelier urbain

Urbanisme et aménagement



*Pour faciliter la compréhension de l'évolution des orientations d'aménagement et de programmation, les suppressions sont raturées et les ajouts apparaissent surlignés. Cette version fait suite à la délibération du 28/07/2021 et aux préconisations des personnes publiques associées et de la commissaire-enquêtrice.*

Les **orientations d'aménagement et de programmation** exposent la manière dont la collectivité souhaite mettre en valeur, restructurer ou aménager des quartiers ou des secteurs de son territoire.

Elles viennent préciser les options du Projet d'Aménagement et de Développement Durables de la commune du point de vue du développement de l'habitat et de l'organisation de certains quartiers.

Les orientations d'aménagement et de programmation peuvent porter sur l'espace privé ou sur l'espace public. Elles permettent d'orienter les futurs aménagements souhaités mais ne constituent pas un plan d'aménagement finalisé très précis. Elles sont opposables aux tiers dans une relation de compatibilité, c'est-à-dire que les opérations d'aménagement ou de construction doivent les respecter dans l'esprit et non au pied de la lettre.

## **1. LES PRINCIPES GENERAUX D'AMENAGEMENT..... p 2**

- INTÉGRER LE PROJET DANS SON ENVIRONNEMENT URBAIN ET PAYSAGER
- RÉPONDRE AUX BESOINS EN LOGEMENTS ET ASSURER LA MIXITÉ SOCIALE
- INTÉGRER LA NOTION DE DEVELOPPEMENT DURABLE DANS LA CONCEPTION DU FUTUR QUARTIER POUR OFFRIR UN CADRE DE VIE DE QUALITÉ AUX HABITANTS

## **2. LES ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT..... p 11**

- 2.1. Secteur du Champ Piry
- 2.2. Secteurs des Fontaines
- 2.3. Secteur des Chênes
- 2.4. Secteur Est
- 2.5. Zone d'Aménagement Concerté de la Tourelle (extraits du dossier de création)

## **3. ELEMENTS DE PROGRAMMATION ..... p 24**

## **1. LES PRINCIPES GENERAUX D'AMENAGEMENT**

---

Ces principes d'aménagement s'appliquent à l'ensemble des zones à urbaniser, pour lesquels un projet d'ensemble est demandé, mais il est également utile de s'y référer pour tout projet situé dans une autre zone.

### **1.1. INTÉGRER LE PROJET DANS SON ENVIRONNEMENT URBAIN ET PAYSAGER**

Pour intégrer un futur quartier dans son environnement paysager, il est indispensable de prendre en compte les spécificités du site : prise en compte de la configuration parcellaire, maintien des talus, boisements et arbres isolés de qualité qui peuvent exister, maintien ou création d'une lisière végétale entre la limite de l'agglomération étendue et la zone agricole ou naturelle, prise en compte de la topographie pour limiter les terrassements et un ruissellement trop important, préservation des vues existantes sur la campagne ou sur un élément architectural de qualité, prise en compte des chemins éventuels existants, etc.

Plus précisément, les projets d'aménagement devront indiquer et/ou prévoir :

- ↳ Les conditions de desserte du secteur,
- ↳ Des liens et transitions paysagés avec l'espace naturel ou agricole environnant,
- ↳ Le maintien des plantations existantes,
- ↳ Des clôtures de qualité,
- ↳ Des espaces communs paysagés le cas échéant,

#### **▪ Préserver l'ambiance locale :**

De façon générale, il semble important de garder, pour l'aménagement des futurs quartiers, une **ambiance en harmonie avec le paysage** et la configuration de la tâche agglomérée. Dans ces conditions, il est souhaitable que l'urbanisation respecte la typologie locale, aussi bien du point de vue du traitement des espaces publics et des voiries, que du bâti (notamment dans l'implantation par rapport aux voies et aux limites séparatives) et des clôtures.

#### **▪ Le traitement des clôtures :**

Les clôtures arrêtent le regard, lient visuellement les constructions entre elles, séparent physiquement les espaces, protègent l'intimité, coupent les vents. Cependant, l'édification d'une clôture dépasse l'intérêt privé lorsqu'elle participe à un ensemble qui délimite les voies, places ou franges de l'urbanisation. Pour préserver la qualité des espaces urbains ou la créer dans les futurs quartiers, il est nécessaire de se conformer à certaines exigences.

En effet, bien souvent aujourd'hui, l'édification des clôtures introduit une confusion de hauteurs, de matériaux, ou d'aspects (dessins ou formes fantaisistes) ; alors qu'au contraire, il faut **rechercher une unité** avec l'existant, afin de s'intégrer le plus discrètement dans le paysage (qu'il soit urbain ou rural).

Dans une **ambiance urbaine**, l'important est de respecter une unité de hauteur avec les clôtures voisines et d'employer des matériaux de qualité, en privilégiant les matériaux traditionnels et naturels : pierre, bois, enduit à la chaux, grilles métalliques. A ce titre, il faut se garder de croire que certains matériaux (de type matières plastiques) sont pérennes : même s'ils nécessitent un entretien limité (lavage) leur durée de vie ne peut égaler les matériaux traditionnellement utilisés (sans parler de leur aspect « clinique » dû à leur couleur blanche criarde).

Il est souvent utile, dans une commune où la présence végétale est forte, d'accompagner ces dispositifs « en dur » d'éléments végétaux. En effet, le végétal atténue l'aspect hétérogène et froid des clôtures.

Dans une **ambiance rurale**, les clôtures végétales sont indispensables car elles constituent la transition avec le paysage environnant. Elles peuvent s'accompagner d'un grillage (vert de préférence pour se fondre ainsi dans la végétation) ou d'un muret de soubassement qui assure immédiatement le « clos ».

Dans le cas de haies, il vaut mieux mettre en œuvre des compositions d'essences variées. En effet, les plantations répétitives nécessitent plus d'entretien, présentent un aspect trop artificiel et vieillissent mal.

Au contraire, les haies libres permettent d'alterner feuillage persistant et caduc, de décaler les périodes de floraison, de limiter les périodes de taille, etc. Pour le choix des essences, il est souhaitable de privilégier des essences observables dans le bocage breton (se référer à la liste de plantations jointe en annexe du PLU).



*Exemples de dispositifs à éviter*



*Exemples de dispositifs à favoriser*



## 1.2. RÉPONDRE AUX BESOINS EN LOGEMENTS ET ASSURER LA MIXITE SOCIALE

Pour répondre aux besoins en logements et assurer la mixité sociale, les projets d'aménagement des zones à urbaniser doivent intégrer les préconisations suivantes :

### ▪ **Un nombre minimum de logements à réaliser, avec une typologie de logements diversifiée :**

La notion de densité a été introduite dans le P.L.U., conformément aux dispositions du Schéma de Cohérence Territoriale du Pays de Saint Briec et au Programme Local de l'Habitat de Lamballe Communauté.

Pour limiter l'étalement urbain sur les espaces agricoles et naturels, chaque zone AU devra accueillir un minimum de 13 logements par hectare. La densité demandée est modulée en fonction de la localisation des zones et de la configuration des lieux. Ainsi, le secteur du Champ Piry, situé à proximité des équipements, a vocation à être plus dense, avec une typologie de logements diversifiée : logements en bande, habitat intermédiaire (logements superposés mais avec des entrées indépendantes) ou collectifs, logements individuels. Le secteur situé au-delà de la RN 12 par rapport au bourg, également proche des équipements publics, marque une nouvelle phase du développement urbain et devra faire part d'une certaine exemplarité. Les secteurs présentant une forme très linéaire ou concerné par une certaine pente pourront en revanche accueillir une densité moindre, sous la forme par exemple d'habitations individuelles pures ou groupées.



### ▪ **Un pourcentage minimum de logements sociaux :**

Pour que tous types de ménages puissent se loger à Noyal, un projet d'aménagement d'ensemble de plus de 8 logements devra intégrer un nombre minimal de logements sociaux, correspondant à 20% du programme de logements (conformément aux dispositions du Schéma de Cohérence Territoriale du Pays de Saint Briec).

Pour types de « logement à caractère social » existent notamment le logement construit et géré par un bailleur social, le logement locatif communal, le logement locatif conventionné, construit (ou rénové) directement par les particuliers ou par un autre aménageur.

## 1.3. INTÉGRER LA NOTION DE DEVELOPPEMENT DURABLE DANS LA CONCEPTION DU FUTUR QUARTIER POUR OFFRIR UN CADRE DE VIE DE QUALITE AUX HABITANTS

Les projets d'aménagement des zones à urbaniser devront prévoir :

- ✧ Une forme urbaine et une densité minimale liée à la typologie du quartier et à la proximité des commerces et équipements.
- ✧ Des espaces communs de respiration dans certaines zones.
- ✧ Au moins 20% de logements sociaux pour les opérations de plus de 8 logements.
- ✧ La préservation et la valorisation des éléments paysagers du site (sentiers, haies, talus, boisements, vues...),

- ↵ Une hiérarchisation du gabarit des voies et la prise en compte des déplacements doux (liaisons douces au plus court vers les équipements, commerces, services, itinéraires de randonnée),
- ↵ Une gestion raisonnée du stationnement, avec par exemple la réalisation d'aires de stationnement collectives, perméables et paysagées,
- ↵ La récupération et la gestion alternative des eaux pluviales : bassins de rétention (et/ou noues) conçues comme de véritables espaces publics, au rôle multiple (gestion des eaux pluviales, intérêt paysager, aire de jeux) grâce à leur faible profondeur et leur caractère paysager.
- ↵ La localisation des points de collecte des déchets,
- ↵ L'orientation optimale des constructions par rapport à l'ensoleillement,
- ↵ L'intégration de la notion de construction environnementale, au travers par exemple du cahier des charges du lotissement.

▪ ***Des infrastructures routières adaptées au contexte local :***

Il est essentiel d'assurer des connexions au réseau viaire existant et de limiter les voies en impasse afin d'éviter des allongements de parcours, donc une utilisation accrue de l'automobile, et des quartiers socialement refermés sur eux-mêmes.

Le tracé des voies sera conçu de manière à prendre compte le relief et l'orientation, de manière à privilégier des voies perpendiculaires à la pente et facilitant un découpage de lots en cohérence avec l'exposition par rapport au soleil.

Les déplacements doux doivent aussi trouver leur place dans les nouveaux aménagements, dans le cadre des nouvelles voiries mais parfois également en site propre (emprise exclusivement affectée aux piétons et vélos). Pour favoriser leur fréquentation, il est important de prévoir des liaisons au plus court entre le futur quartier et les pôles d'intérêt de l'agglomération (commerces et équipements publics autour du groupe scolaire).

La voirie doit impérativement être hiérarchisée, de manière à distinguer les voies principales des voies secondaires. Cette hiérarchisation est importante car elle facilite l'orientation et appelle à une vigilance accrue du fait d'un séquençage de la voirie (pas de traitement systématique).

Par ailleurs, le traitement de voirie doit être à l'image du quartier et dimensionnée en fonction de son rôle :

- un rôle structurant à l'échelle du quartier voire du bourg nécessite un gabarit suffisant pour assurer la fluidité du trafic automobile et la sécurité des piétons et vélos dans des espaces dédiés spécifiques,
- une desserte principale du site du projet nécessite également d'identifier des espaces spécifiques à l'automobile (chaussée, stationnement) et aux piétons et vélos. L'emprise de la chaussée doit cependant être limitée pour ne pas favoriser la vitesse et afficher une priorité à l'automobile.
- une desserte secondaire ou une desserte unique d'un projet de taille limitée en nombre d'habitation permet de recourir à une voie partagée (pas de démarcation entre les espaces utilisés par les véhicules motorisés, les piétons et les vélos) qui donne la priorité aux déplacements doux.

▪ ***Une gestion des eaux pluviales mutualisée :***

Lorsqu'ils doivent être aménagés au sein des zones A Urbaniser, les dispositifs de gestion des eaux pluviales aériens, via un réseau de fossés, noues et bassin de rétention sont à

privilegier. Noues<sup>1</sup> et bassins doivent être paysagés (engazonnement et/ou plantations). Leur faible profondeur est importante : elle facilitera leur entretien tout en permettant une ouverture au public en tant qu'espace de jeux notamment, car ils sont souvent à sec.

La limitation de l'imperméabilisation des sols est souhaitable, notamment en limitant l'usage de l'enrobé (espaces libres autour de la maison, aires de stationnement, etc.)

De manière générale, c'est ainsi la mutualisation de la gestion des eaux pluviales qui doit être recherchée : mutualisation des usages (rétention, valeur paysagère, espace de jeux, récupération), et des usages (dispositifs collectifs).

En ce qui concerne la récupération des eaux pluviales, les dispositions de l'arrêté du 21 août 2008 concernant l'utilisation des eaux de pluies à l'intérieur des bâtiments doivent être respectées.

### *Exemple de bassin de rétention*



*Exemple de noue*



*Exemple de noue*

### ▪ ***Un découpage en lots judicieux pour une implantation optimale des constructions :***

Le découpage des terrains en lots, en particulier lorsque ceux-ci présentent une surface limitée, doit privilégier les formes rectangulaires orientées Nord/Sud. Cette forme favorise en effet une implantation de l'habitation au Nord du lot et ouverte sur le jardin au Sud pour un ensoleillement optimal, à la source d'économies d'énergie et d'un confort de vie.

L'implantation des constructions devra rechercher un effet « rue » : implantation en mitoyenneté, et proche de l'alignement lorsque cela est possible pour les terrains accessibles par le Nord.

Cette implantation présente de nombreux intérêts :

- Elle structure le tissu urbain en respectant la typologie de maisons de ville très présente sur la commune.

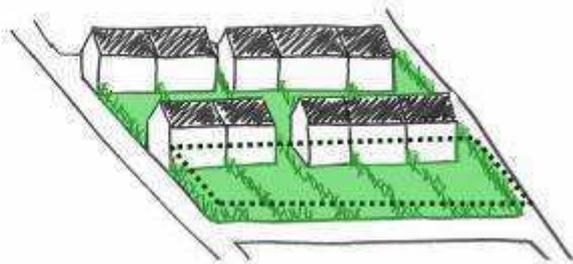
<sup>1</sup> Une noue est un fossé peu profond et large qui recueille l'eau, soit pour l'évacuer, soit pour l'évaporer ou l'infiltrer sur place.

- Elle dégage un espace d'agrément réellement utilisable (jardin, extension ultérieure, etc.) et perçu (les jardins des voisins se situent dans le prolongement) maximal.
- Elle limite les vis-à-vis et favorise donc une plus grande intimité des lots.



L'implantation « aléatoire » des constructions rend très présentes les maisons voisines: multiples vis-à-vis, jardin rétréci par la présence de constructions à proximité.

L'implantation en milieu de parcelle morcelle le jardin, ce qui en limite les usages et donne l'impression de disposer d'un petit terrain.



L'alignement des constructions évite les vis-à-vis.

L'implantation au Nord de la parcelle permet à la maison de s'ouvrir sur le jardin au Sud. Le jardin, dont la taille est optimisée, s'insère dans un ensemble et donne l'impression d'un plus grand terrain.

#### ▪ **Promouvoir une architecture bio-climatique :**

Il s'agit de sensibiliser les futurs porteurs de projet, faire évoluer les modes de vie et développer tous les moyens de retrouver un équilibre environnemental notamment en limitant l'empreinte écologique des futurs logements.

Cette démarche peut être engagée à plusieurs niveaux : national, régional mais aussi local au travers du permis d'aménager du lotissement qui peut, par le biais du cahier des charges, demander l'utilisation de certains matériaux (bio-briques, bois), la mise en place de dispositifs de récupération des eaux pluviales, de dispositifs d'économie d'énergie (ventilations double flux) ou de développement des énergies renouvelables (panneaux solaires ou photovoltaïques)...

Les éléments présentés ci-après ont pour but d'aider les pétitionnaires à concevoir un projet dans le respect de l'environnement, sans obligatoirement s'engager dans une démarche spécifique et normative de type HQE (Haute Qualité Environnementale)

Ces éléments constituent des pistes de réflexion (non exhaustives ni limitatives) à étudier afin de proposer un projet qui soit en cohérence avec les principes du développement durable.

- L'implantation et l'orientation sur le terrain :

Tout d'abord, il est important d'implanter et orienter la construction de façon adéquate, par rapport à l'environnement (arboré par exemple, vent dominant, ensoleillement...) et à la forme du lot, afin d'optimiser les apports solaires.

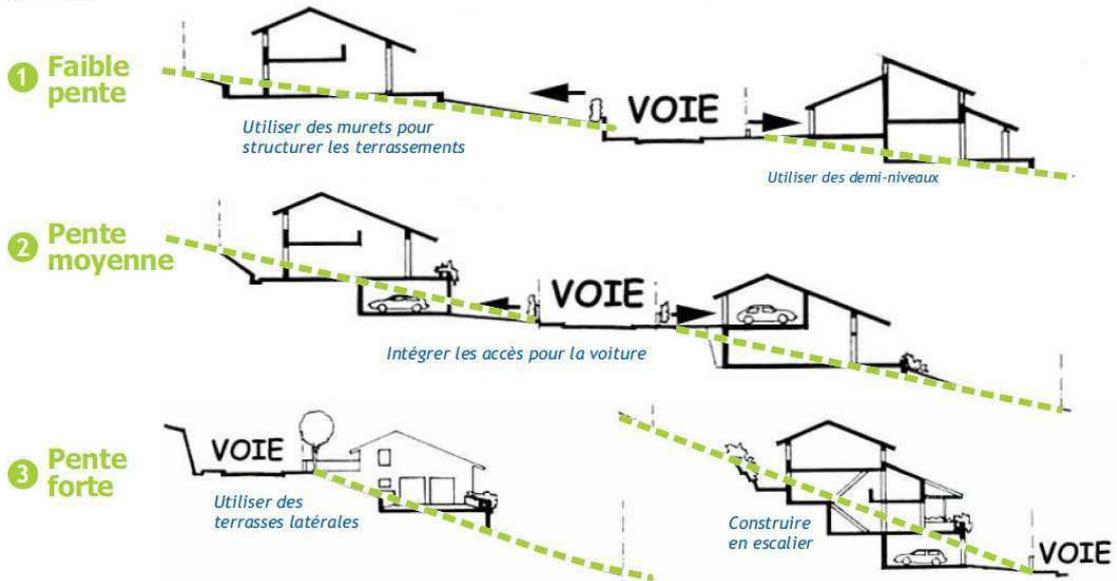
Pour cela, il faut :



↳ Adapter le projet au terrain et non l'inverse. Les secteurs des Fontaines, au dessus de la vallée du Gouessant, présentent par exemple une certaine pente. Les constructions doivent respecter le relief naturel du terrain et limiter les mouvements de terre. Ainsi, des remblais supérieurs à 60 cm par rapport au terrain naturel sont à proscrire.

**La nature de la pente et le positionnement des accès par rapport aux voies vont conditionner l'ensemble du projet.**

**OUI** Quelques solutions adaptées aux différents types de pente

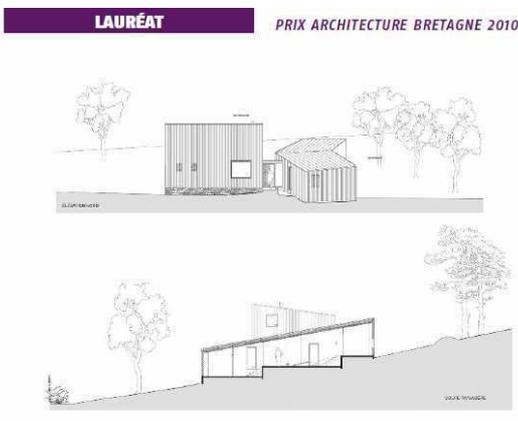


**Une bonne adaptation au site va tenir compte de trois éléments essentiels :**

- 1- l'adaptation des niveaux de la construction à la pente du terrain, en évitant le plus possible les modifications de terrain (les décaissements et les murs de soutènement).
- 2- la prise en compte de la position du garage par rapport aux accès du terrain pour éviter que les voies carrossables ne défigurent le paysage et occupent tout le terrain.
- 3- le sens du faîtage par rapport à la pente.

Conseil d'Architecture d'Urbanisme et de l'Environnement du Tarn

HABITAT INDIVIDUEL

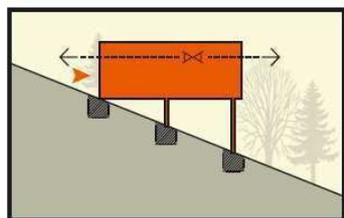


Exemple de construction intégrée dans la pente



3 attitudes où la construction s'adapte au terrain

### SE SURÉLEVER DU SOL *en porte-à-faux ou perché sur des pilotis*



VOLUME DES DÉBLAIS/REMBLAIS

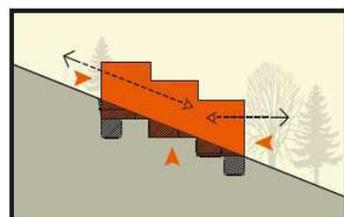
#### AVANTAGES

respect du terrain naturel / impact minimum  
volume faible des déblais  
dégagement des vues / prise d'altitude  
ouverture et cadrage multiples des vues / vues traversantes  
espace résiduel utilisable  
adaptation aisée aux pentes extrêmes et aux terrains complexes

#### CONTRAINTES

accès direct limité / accès au terrain plus complexe  
technicité ou coût éventuel du système porteur  
exposition au vent  
volumétrie éventuelle

### ACCOMPAGNER LA PENTE *en cascade, avec succession de niveaux ou de demis-niveaux suivant le degré d'inclinaison*



VOLUME DES DÉBLAIS/REMBLAIS

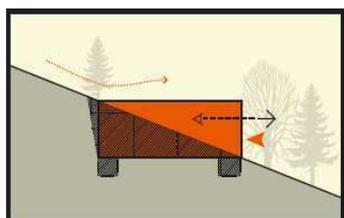
#### AVANTAGES

respect du terrain naturel  
volume des déblais  
ouverture et cadrage multiples des vues / vues traversantes  
accès directs multiples possibles à tous les niveaux

#### CONTRAINTES

circulation intérieure

### S'ENCASTRER *s'enterrer, remblai et déblai*



VOLUME DES DÉBLAIS/REMBLAIS

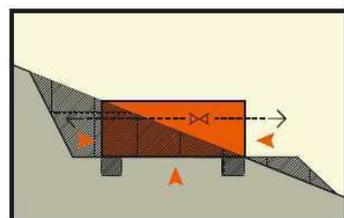
#### AVANTAGES

respect du terrain naturel  
impact visuel faible / volumétrie  
isolation thermique / exposition au vent  
l'espace du toit peut être utilisable (attention sécurité/ accessibilité)  
intimité éventuelle

#### CONTRAINTES

volume des déblais/remblais  
accès direct limité / accès au terrain plus complexe  
ouverture et cadrage limité des des vues / orientation

### DÉPLACER LE TERRAIN *poser à plat sur un terrassement*



VOLUME DES DÉBLAIS/REMBLAIS

#### AVANTAGES

accès direct et accessibilité au terrain  
ouverture et cadrage multiples des vues / vues traversantes

#### CONTRAINTES

non respect du terrain naturel  
impact visuel / volumétrie du terrain remanié  
volume des déblais/remblais  
création d'ouvrage de soutènement / instabilité des talus et remblais

*Sauf cas exceptionnel cette solution n'est pas à retenir. Elle accompagne souvent la construction de maisons non conçues pour les terrains qui les reçoivent. Elle déforme les terrains et s'accompagne de la réalisation presque obligatoire d'enrochements ou de murs de soutènement de grande hauteur, pour la stabilisation des talus, qui dénaturent le paysage. D'une manière générale, la construction de soutènement de plus de 1 niveau est à éviter.*

- ↻ Implanter la construction dans la partie Nord de la parcelle.
- ↻ Implanter les bâtiments de préférence en limite séparative afin de favoriser les constructions groupées et réduire ainsi les déperditions thermiques.
- ↻ Orienter la construction de manière à optimiser les apports solaires passifs (récupération de la chaleur du soleil, création de pièces fraîches): l'orientation Nord/Sud est à privilégier.
- ↻ Privilégier les bâtiments "compacts" sans trop de décrochements néfastes à un bon bilan thermique des constructions. Des zones tampons doivent être aménagées au Nord, comme le garage, le cellier, la buanderie... Ces espaces se comporteront comme une isolation thermique et il vaut mieux placer au Sud les pièces à vivre (salon, séjour...) pour un apport maximal de lumière et de chaleur.

○ Des matériaux sains :

Dans un second temps, il est important de réfléchir au choix des matériaux dans la conception des bâtiments pour diminuer leur empreinte écologique, tout en restant pragmatique afin de contenir au mieux les coûts de construction. Un certain nombre de préconisations environnementales peuvent facilement être mises en œuvre notamment pour limiter l'utilisation de matériaux résultant d'un processus de production industriel lourd, gourmands en énergie et en matière première non renouvelable (acier, béton, plastique...).

- ↻ Privilégier l'utilisation de matériaux de construction renouvelables, recyclables, recyclés, locaux et peu énergivores.

Murs :

- Ossature bois ou brique mono-mur de terre cuite.
- Bois en panneaux et bardages, bois lamellé collé (avec des colles au polyuréthane). Le bois est une ressource renouvelable mais doit être exploité selon certaines règles éthiques, sociales et environnementales. Le label FSC (Forest Stewardship Council) certifie que les bois proviennent de forêts gérées selon des critères écologiques et sociaux de qualité.
- Préférer les enduits lissés ou à la chaux plutôt que monocouche gratté (sensibilité aux salissures, mousses, déchets non recyclables...)

Menuiseries extérieures :

- Bois ou alu avec vitrages peu émissifs avec lame d'argon ou triple vitrage.
- Eviter d'utiliser le PVC (matériau énergivore et présentant des risques d'émissions toxiques) au profit du bois, de l'alu ou du métal : fenêtres, portes d'entrée et de garage, volets battants, dessous de toit, garde-corps, portillons, bardage...

Toitures :

- Les matériaux de couverture de toit ont tous des bilans écologiques plutôt favorables. Le choix d'un matériau dépend du paysage bâti environnant et des goûts de chacun.
- En dehors des toitures traditionnelles, il existe une autre solution : la toiture végétalisée. Ces toitures permettent de garder la maison fraîche en été et de la mettre à l'abri des grands froids l'hiver. Elles se composent de 4 couches distinctes : une membrane d'étanchéité, une couche de drainage et de filtration, un substrat de croissance et une couche végétale. Pour cette dernière couche, on utilise des plantes vivaces et indigènes qui sont résistantes ou des couvre-sols. Les drains quant à eux évitent les écoulements d'eau et les glissements de terre. La pente du toit doit être comprise entre 0 et 20° et le bâti et la charpente très résistante aux charges puisque cette toiture est très lourde.
- Gouttière et descentes d'eau à réaliser en zinc.

Isolation :

- Recours à des isolants végétaux naturels (ex : chanvre, laine de cellulose ou de lin, fibres de bois, laine de mouton, de coco...),

Revêtements intérieurs :

- Utilisation de caoutchouc ou de linoléum (matériaux écologiques, résistants, antistatiques et recyclables)...
- Utilisation de peintures naturelles et ou écolabellisées qui ont l'avantage de ne pas émettre (ou peu) de composés organiques volatils.

## **2. LES ORIENTATIONS D'AMÉNAGEMENT**

Pour répondre aux besoins en logements, le P.L.U. prévoit la délimitation de 5 zones à urbaniser.

Les terrains susceptibles d'être urbanisés sont classés en zone 1AU et 2AU. Chacune de ces opérations nécessite une opération groupée, avec les contraintes règlementaires que cela engendre (plan d'aménagement global, permis d'aménager, dossier loi sur l'eau, etc.).

Les schémas suivants correspondent à des aménagements possibles des zones à urbaniser. Les principes qu'ils présentent sont à respecter « dans l'esprit ». Par exemple, le tracé des voies est indicatif mais le principe de liaison entre 2 points extérieurs au site est à respecter. Pour les zones 2AU, ils pourront être précisés ou adaptés lors de la procédure d'ouverture à l'urbanisation de la zone.

### **2.1. Secteur du Champ Piry**

Le secteur du Champ Piry est situé au Nord du centre-bourg. Il bénéficie d'une forte proximité des équipements sportifs, scolaires et de la salle polyvalente. Présentant une surface de 3,59 ha, il est desservi par la rue du Champ Piry, aux caractéristiques rurales, et dispose d'une façade sur la rue du Moulin, avec un dénivelé conséquent entre cette rue et le terrain. Un chemin privé, la venelle des Grands Jardins, parvient en limite du secteur au Sud. Le merlon de la ZAC de la Tourelle 2 matérialise la limite Nord de la zone. D'anciens bâtiments agricoles sont en cours de déconstruction sur le secteur.



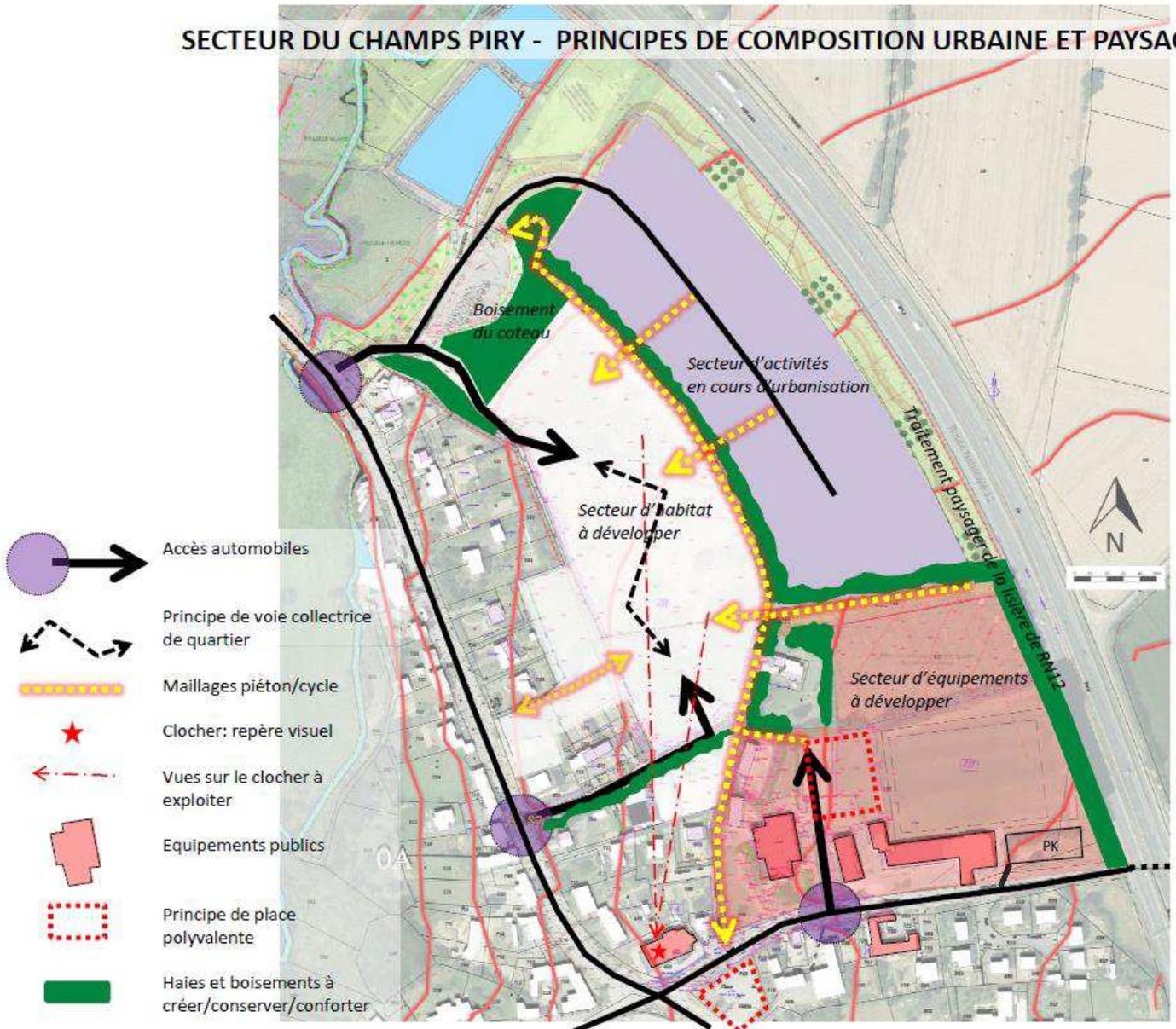
#### Principes d'aménagement :

- \* Densité minimale demandée: 20 logements à l'hectare pour la zone 1AU1, 13 logements pour la zone 1AU2, 16 logements pour la zone 1AU3.
- \* Mixité sociale : 20% du programme de logements affecté à du logement à caractère social (formule location-accession incluse).
- \* Mixité de la typologie: maisons en bande, logements intermédiaires ou petits collectifs, habitat individuel sous forme pavillonnaire à éviter.
- \* Liaisons piétonnes à aménager vers les équipements publics et vers la ZAC.
- \* Merlon paysagé créé dans le cadre de la ZAC Tourelle 2 à protéger.
- \* Desserte principale réutilisant la rue du Champ Piry, aménagée en conséquence : le remplacement du talus actuel par un mur de soutènement au Nord de la voie permettrait d'élargir la rue sans affecter les jardins existants (cf emplacement réservé inscrit au zonage du PLU au Nord de la voie).
- \* Secteur soumis à la loi sur l'Eau: mode de gestion des eaux pluviales à déterminer dans le respect des dispositions du schéma directeur des eaux pluviales.

La collectivité entreprend actuellement une étude d'aménagement sur ce secteur qui permettra de définir des orientations d'aménagement plus précises. Ce secteur est considéré comme prioritaire pour la commune.

## Schéma de principe

### SECTEUR DU CHAMPS PIRY - PRINCIPES DE COMPOSITION URBAINE ET PAYSAGERE



## 2.2. Secteurs des Fontaines

Ce site localisé à l'Est du bourg comprend 2 secteurs à urbaniser pour une surface totale de 2,17 ha (1,06 ha au Nord en 2AU et 1,11 ha au Sud en 1AU). A proximité immédiate de la vallée du Gouessant, il bénéficie d'un environnement paysager de qualité avec la présence de haies bocagères et d'un cordon boisé en limite de la vallée. Il dispose d'un accès déjà aménagé rue des Fontaines tandis que la conception du lotissement communal au Sud a intégré la possibilité d'une liaison.



### Principes d'aménagement :

- × Densité minimale demandée : 13 logements à l'hectare (seuil minimal prévu par le Programme Local de l'Habitat). Une densité supérieure n'est pas imposée pour prendre en compte la topographie et éviter une imperméabilisation trop importante de ce site implanté au dessus de la vallée du Gouessant.



### 2.3. Secteur des Chênes

Le secteur des Chênes se situe en limite Sud du bourg ainsi qu'en limite communale avec Plestan.

De forme étirée, il présente une surface de 0,8 ha et est desservi par un chemin d'exploitation en limite Sud qui relie la rue des Chênes à l'Est et la rue des Cyprès à l'Ouest. Plusieurs chênes remarquables, qui ont donné leur nom à la rue, sont présents en bordure de la voie.



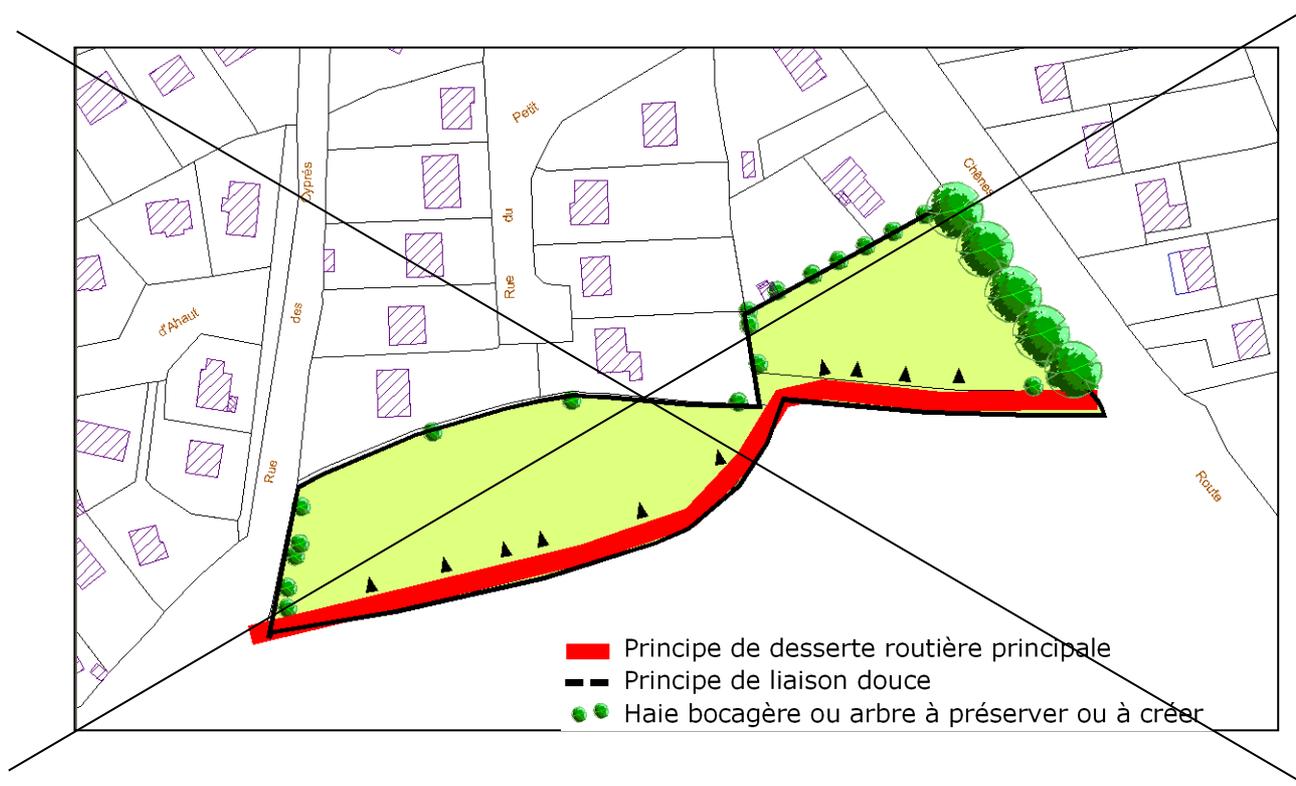
#### Principes d'aménagement :

- \*-Densité minimale demandée de 13 logements à l'hectare (seuil minimal prévu par le PLH). Une densité plus importante n'est pas imposée compte tenu de la configuration linéaire du site et d'une localisation en limite du bourg.
- \*-Mixité sociale : 20% du programme de logements affecté à du logement à caractère social (formule location-accession incluse).
- \*-Typologie mixte: maisons individuelles, maisons en bande.
- \*-Desserte du site à envisager par le chemin privé existant. En préalable à la réflexion opérationnelle sur la desserte de la zone d'habitat, il sera nécessaire de réaliser un

bornage précis du secteur permettant d'identifier la limite communale entre Noyal et Plestan.

\*Chênes en limite Est à préserver.

### Schéma de principes dans le cas d'une réutilisation du chemin d'exploitation



- × Préserver l'ancrage du site dans son environnement :
  - conserver le talus de chênes en limite est et l'arbre isolé en limite sud-ouest,
  - aménager une connexion piéton/cycle entre la rue des Chênes et la rue des Cyprès en s'inspirant du tracé du chemin d'exploitation,
  - valoriser les vues vers la vallée du Gouessant et l'espace rural au sud (via le tracé des voies et une implantation des futures constructions adaptée)
  
- × Limiter l'impact du projet sur l'environnement :
  - maintenir la trame végétale existante,
  - interdire les accès directs sur la rue des Chênes pour préserver le système racinaire des arbres
  - favoriser le développement d'une trame bocagère arbustive sur le pourtour du site et au sein des parcelles
  - assurer une densité minimum pour limiter la consommation foncière, prévoir le raccordement au réseau d'assainissement collectif
  - demander une rétention des eaux pluviales à la parcelle ou prévoir l'aménagement d'un ouvrage collectif en limite ouest selon les dispositions du schéma pluvial,
  - favoriser une orientation sud des façades principales des constructions
  
- × Limiter l'impact du projet pour les riverains immédiats situés au nord de la zone (en particulier l'ensoleillement des habitations et jardins) en maintenant une bande non bâtie en limite nord de la zone.

- × Anticiper la requalification urbaine du tronçon de la rue des Cyprès au droit du site :
  - reculer la limite d'agglomération pour réduire la vitesse des véhicules au droit de la zone,
  - poursuivre l'aménagement de l'accotement existant plus au nord pour les liaisons douces,
  - aménager un accès sécurisé au site
- × Proposer un aménagement sécurisé de l'accès groupé depuis la rue des Chênes: absence de constructions et maîtrise des plantations dans le triangle de visibilité, aménagement à étudier en concertation avec l'agence technique départementale.
- × Eviter que la rue de desserte du site ne soit utilisée comme raccourci pour les quartiers sud-ouest grâce à un aménagement adapté (par exemple pour la circulation motorisée: un seul accès, deux accès indépendants, une voie traversante aménagée de manière à imposer une vitesse très réduite).

### Schéma de principes



-  Périmètre de la zone
-  Accès automobiles (position indicative)
-  Maillage piéton/cycle
-  Haie bocagère /arbre isolé à préserver
-  Vues à valoriser
-  Localisation indicative d'un ouvrage de rétention pluviale (en l'absence de gestion des eaux pluviales à la parcelle)
-  Préservation d'une bande inconstructible à proximité des riverains

## 2.4. Secteur Est

Ce secteur se situe à l'Est du bourg, au-delà de la RN12, à 300 m du groupe scolaire. Il est desservi au Nord par la voie communale de la Roche Goyon, située en contrebas par rapport au site. Le secteur représente une surface opérationnelle totale de 1,91 ha, dont 0,3 ha situés dans la marge de recul de 100 m vis-à-vis de la RN12 (au zonage, le secteur 2AU représente 2,3 ha car il intègre un délaissé boisé de la RN 12 et une partie de la route de la Roche Goyon). Une haie bocagère limite le site à l'Est.



## Principes d'aménagement :

Une mixité des fonctions est prévue sur ce secteur : afin d'assurer une continuité urbaine entre le bourg et ce secteur tout en préservant les habitations des nuisances générées par la RN 12 mais aussi afin d'anticiper les besoins en équipements publics, il est prévu d'affecter la partie Ouest de ce secteur aux équipements et la partie Est à l'habitat. L'aménagement d'un cimetière paysagé ou d'un parc est notamment envisagé. La procédure d'ouverture à l'urbanisation de ce secteur permettra de préciser les besoins en surface de chacune des deux parties.

- \* Densité minimale demandée de 20 logements à l'hectare.
- \* Mixité sociale : 20% du programme de logements affecté à du logement social.
- \* Typologie mixte: maisons individuelles, maisons en bande, logements intermédiaires.
- \* 2 accès sur la VC1 de la Roche Goyon pour éviter les impasses.
- \* Noyau urbain à créer autour d'une rue principale et d'une place centrale par la mitoyenneté et l'alignement des constructions (à la rue ou à une ligne d'accroche)
- \* Haies bocagères en limite Est à préserver.
- \* Mesures anti bruit à prendre: Haie de résineux le long de la RN12 à conserver, merlon paysagé à constituer en limite Ouest (en utilisant les déblais dus au différentiel de niveau entre le site et la VC1) et talus bocagers à créer en limite Nord et Sud, ce qui permettra également d'assurer l'intégration de ce futur quartier dans son environnement agricole.
- \* Réserve foncière à prévoir pour desservir les terrains voisins à long terme.
- \* Aménagement de la VC1 pour rejoindre le bourg : cheminements doux à sécuriser.
- \* Secteur soumis à la loi sur l'Eau: mode de gestion des eaux pluviales à déterminer dans le respect des dispositions du schéma directeur des eaux pluviales.

## Schéma de principes



- Principe de desserte routière principale
- Principe de liaison douce
- Haie bocagère ou arbre à préserver ou à créer

- \* Assurer la continuité urbaine du bourg jusqu'au site :
  - Par un prolongement des liaisons douces
  - Par un traitement adapté de la marge de recul inconstructible (parc traversant paysagé, cimetière paysagé envisagé après réduction de la marge de recul vis-à-vis de la RN12, etc.)
  
- \* Préserver les futurs habitants des nuisances sonores :
  - Par l'aménagement de merlons en limite ouest et nord pour prendre en compte l'impact sonore du relief au nord-est
  - Par une implantation des constructions judicieuses permettant de créer un cœur d'îlot protégé (par exemple: continuité des constructions à favoriser aux limites extérieures nord voire ouest de la zone par un découpage de lot en lanière, hauteurs des constructions aux limites extérieures ouest et nord de la zone plus hautes)
  
- \* Limiter l'impact du projet sur l'environnement et développer l'attrait paysager du site:
  - Préserver la haie bocagère en limite Est et renforcer sa strate arbustive
  - Développer une trame bocagère sur les autres limites (strate arbustive en limite sud pour éviter les ombres portées)
  - Favoriser les essences bocagères locales et la gestion différenciée dans le traitement des espaces publics et des jardins
  - Assurer une densité minimum pour limiter la consommation foncière,
  - Prévoir le raccordement au réseau d'assainissement collectif,
  - Demander une rétention des eaux pluviales à la parcelle et prévoir l'aménagement d'un ouvrage collectif
  - Favoriser une orientation sud des façades principales des constructions
  
- \* Prendre en compte le projet communal affiché au PADD de développer l'habitat au sud et à l'est de la zone :
  - En phase opérationnelle, proposer une réflexion à l'échelle de l'îlot
  - Prévoir une trame viaire et des accès dimensionnés en conséquence,
  - Anticiper des liaisons douces au plus court vers le centre-bourg,
  - Anticiper l'aménagement d'un espace public commun traversant de type coulée verte
  
- \* Proposer des accès sécurisés et intégrés au site:
  - Privilégier la réutilisation des accès existants, proches du niveau des voies
  - Permettre la création de nouveaux accès en proposant un traitement qualitatif du dénivelé existant
  - Garantir une bonne visibilité et une vitesse modérée aux intersections avec la rue Louis Hingant/VC1

## Schéma de principes



- ▭ Périmètre de la zone  
Emprise à moins de 100 m vis-à-vis de la RN12 affectée à des équipements publics (parc, cimetière paysagé, rétention pluviale, etc.)
- ➔ Emprise à plus de 100 m vis-à-vis de la RN 12 affectée à du logement
- ➔ Accès automobiles indicatifs en position et en nombre
- ➔ Maillage piéton/cycle
- ▭ Haie bocagère à préserver ou à créer
- ▭ Merlon anti-bruit planté d'essences bocagères





## Projet d'aménagement des espaces publics

### *Insertion dans l'environnement urbain*

L'insertion du projet dans le tissu urbain existant constitue un des objectifs principaux. L'implantation d'activités artisanales, commerciales et tertiaires créera une activité nouvelle pour ce secteur, auparavant agricole. Matériellement, la liaison sera facilitée par des aménagements de sécurité et de confort sur les voiries aux alentours (échangeur, traitement urbain de l'entrée de bourg de Noyal, giratoire d'accès à la ZAC cote Lamballe,...)

### *Insertion paysagère*

L'insertion paysagère de la ZAC a fait l'objet d'une attention toute particulière. On notera la réelle volonté de créer au sein de la zone un maximum d'espaces verts, avec la reconstitution de la coupure verte de l'agglomération en conformité avec le ScoT et la mise à profit au maximum de l'interface avec le Gouessant dont l'aménagement des barges et la création d'un cheminement piétonnier abondent en ce sens

### *Implantation des activités*

Plusieurs bâtiments de taille raisonnable seront édifiés sur la bande bordant la RN 12, ils assureront une transition douce entre cette infrastructure et les zones habitées le long de la RD 791, suivant deux pentes convergeant vers le Gouessant qui fonctionne comme axe de symétrie du site. Ils pourront accueillir plusieurs types d'activités, avec une prédilection pour les activités tertiaires ou artisanales. Ils seront harmonisés par le biais de prescriptions dont les prémisses suivent.

L'effet visuel sera soigné et confortera la volonté d'intégration du parc d'activités en rupture avec les pratiques anciennes d'aménagement des franges d'axes à grande circulation.

### *Aménagements paysagers*

Le traitement paysager du secteur sera à la hauteur des attentes et, en maintenant les caractéristiques du paysage environnant, constituera un atout majeur du projet. On privilégiera :

- \* La mise en valeur de la trame verte dense existante par :
  - le nettoyage et la mise en valeur des haies bocagères existantes,
  - la sauvegarde des arbres existants les plus remarquables, y compris dans la composition de la zone,
  - la restitution de la vallée au végétal, qui induira une impression d'oasis urbain,
  - le maintien de la prairie humide et en particulier des souches qui abritent des reptiles et amphibiens.
- \* La création d'une façade paysagère à la fois en soubassement et en écrin pour les activités par :
  - un rythme de plantations de groupes d'arbres de haute tige,
  - l'exigence d'un projet végétal bocager et arboré en espace privé,
  - le maintien de la zone non aedificandi en prairie avec des couvre sols et arbustes locaux, Les rives du Gouessant et l'ensemble des bassins requalifiés bénéficieront d'un aménagement de qualité, jouant au maximum avec cette interface naturelle par un traitement de type promenade, agrémenté de plantations

## Orientations architecturales

L'esquisse ci-dessous, présentée aux entreprises candidates qui n'ont pas émis d'objection majeure, préfigure une typologie envisageable pour les parcelles. Elle s'appuie sur quelques principes simples :

- \* Une composition hiérarchisée entre :
  - parties nobles et parties moins valorisantes,

- un espace clients « charge » (ils déposent un véhicule) et un espace « échange » ils emmènent un véhicule.
- \* Un cloisonnement végétal a effet de verdissage maximum en :
  - réinterprétant la trame bocagère existante, perpendiculairement à la RN 12,
  - graduant le masquage des parties fonctionnelles suivant la composition.
- \* Un bâti reprenant cette composition : hall d'exposition dominant, garage et entretien en retrait,
- \* Un soubassement végétal le long de la RN 12, accueillant la clôture éventuelle, ainsi qu'une signalétique minimaliste et équivalente pour tous les acquéreurs.

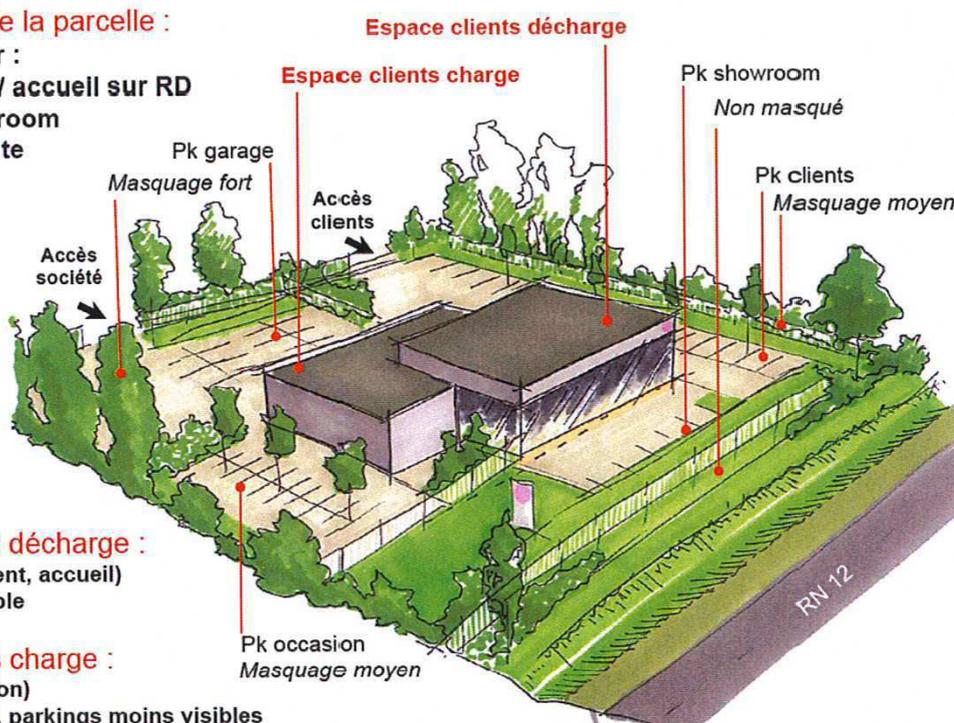
**Organisation de la parcelle :**

Enjeu : articuler :

- Vitrine sur RN / accueil sur RD
- Garage / showroom
- Occasion / vente

**Proposition :**

- 2 volumes bâtis
- 2 espaces extérieurs



**Espace clients décharge :**

- (Expo, enlèvement, accueil)
- Traversant, visible

**Espace clients charge :**

- (Garage, occasion)
- Aveugle sur RN, parkings moins visibles

Rubrique / commentaire	A éviter	A favoriser
<p><b>Emploi de la couleur :</b></p> <p>Une couleur n'est pas mauvaise a priori (ici jaune), mais son emploi sera valorisant ou non suivant le projet.</p>		
<p><b>Signalétique / enseignes</b></p> <p>La profusion de messages (exposition, enseignes,...) nuit à la lecture plutôt qu'elle ne la favorise</p>		
<p><b>Espaces extérieurs</b></p> <p>L'encombrement n'est d'aucun secours commercial, contrairement à une belle façade dégagée</p>		
<p><b>Volumétrie</b></p> <p>Un même effet de dominance du logo peut être un vrai parti architectural ou une simple excroissance</p>		
<p><b>Cohésion générale</b></p> <p>L'insertion d'un ensemble bâti / espaces extérieur peut ruiner un végétal fort, ou enrichir un végétal faible</p>		
<p><b>Chartes graphiques</b></p> <p>Les éléments architectoniques « imposés » par les marques peuvent être insérés élégamment. Rien ne peut contraindre à la médiocrité...</p>		
<p><b>Intégration topographique</b></p> <p>Des écrans bien dessinés et une simplicité permettent de mettre en valeur les espaces, alors que l'envahissement est partout néfaste à la perception</p>		

### 3. ELEMENTS DE PROGRAMMATION

Les 5 zones à urbaniser du PLU permettront la réalisation d'au moins 99 logements, dont 25 logements sociaux (LS) minimum.

Le tableau ci-après présente un échéancier indicatif d'aménagement des secteurs à vocation d'habitat

	Programme minimum demandé	Desserte par les réseaux	Proximité des commerces, équipements, desserte en TC	Capacité à mobiliser le foncier	Statut au PLU	Année estimée d'urbanisation
<b>Champ Piry</b>	29 logements mini (9LS)	EU + AEP rue du Champ Piry	forte	Projet communal en cours	1AU	2013-2015
<b>Fontaines</b>	14+14 logements mini (6LS)	EU rue des Fontaines et rue des Burettes et au coin sud-est du terrain	Équipements à 400m Boulangerie et bar à 300m Aire de loisirs à proximité immédiate	Partie Sud : projet envisagé à moyen terme Partie Nord : pas de projet connu	Partie Sud: 1AU Partie Nord: 2AU	1AU: 2017 2AU: 2018
<b>Chênes</b>	10 logements mini (2LS)	EU rues des Chênes (+ haut) et des Cyprès Chemin d'exploitation à utiliser comme desserte	Commerce le plus proche à 400m École 780m	Facilité de mise en œuvre du projet en raison de la configuration du site. 2 parcelles	2AU	2019
<b>Est</b>	32 logements mini (6LS)	EU à 240m AEP sous VC	300m école 670 m boulangerie	2 parcelles	2AU	2020-2022

Les 6 zones à urbaniser du PLU permettront la réalisation d'au moins 139 logements, dont 29 logements sociaux (LS) minimum.

Le tableau ci-après présente un échéancier indicatif d'aménagement des secteurs à vocation d'habitat.

	Programme minimum demandé par le règlement du PLU	Desserte par les réseaux	Proximité des commerces, équipements, desserte en TC	Capacité à mobiliser le foncier	Statut au PLU	Année estimée d'urbanisation
<b>Champ Piry</b>	67 logements (34 réalisés dont 11LS et 33 en projet dont 7LS) 3,59 ha	EU +AEP rue du Champ Piry	forte	Lotissement communal réalisé	1AU1	2019-2020
	20 logts/ha sur la tranche 1 16 logts/ha sur la tranche 2			Projet communal	1 AU3	2022-2023
<b>Fontaines</b>	14 logements réalisés (1,1 ha) 13 logts/ha	EU rue des Fontaines et rue des Burettes et au coin sud-est du terrain	Équipements à 400m Boulangerie et bar à 300m Aire de loisirs à proximité immédiate	Partie Sud : projet envisagé à moyen terme	Partie Sud: 1AU2	2015
	14 logements mini (3LS) 1,06 ha 13 logts/ ha			Partie Nord: pas de projet connu	Partie Nord: 2AU1	Projet à réinterroger après étude de la sensibilité environnementale
<b>Chênes</b>	12 logements mini (2LS) 0,8 ha 15 logts /ha	EU rues des Chênes (+ haut) et des Cyprès Chemin d'exploitation à utiliser comme desserte	Commerce le plus proche à 400m École 780m	Facilité de mise en œuvre du projet en raison de la configuration du site. 2 parcelles	1AU4	2024
<b>Est</b>	32 logements mini (6LS) 1,6 ha exploitables pour l'habitat 20 logts/ha	EU à 240m AEP sous VC	300m école et autres équipements 670 m boulangerie	2 parcelles	1AU5	2025-2030

### 2.3. Secteur des Chênes

Le secteur des Chênes se situe en limite Sud du bourg ainsi qu'en limite communale avec Plestan.

De forme étirée, il présente une surface de 0,8 ha et est desservi par un chemin d'exploitation en limite Sud qui relie la rue des Chênes à l'Est et la rue des Cyprès à l'Ouest. Plusieurs chênes remarquables, qui ont donné leur nom à la rue, sont présents en bordure de la voie.



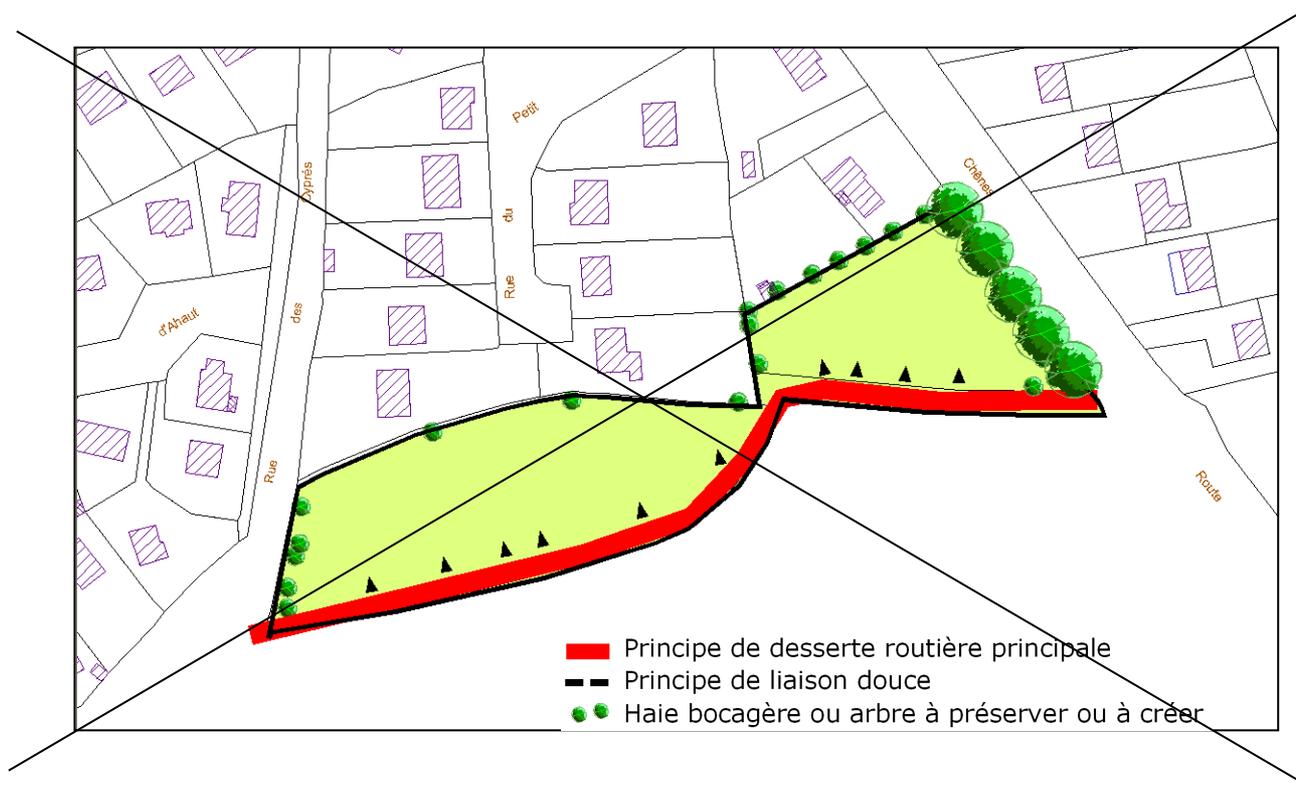
#### Principes d'aménagement :

- \*-Densité minimale demandée de 13 logements à l'hectare (seuil minimal prévu par le PLH). Une densité plus importante n'est pas imposée compte tenu de la configuration linéaire du site et d'une localisation en limite du bourg.
- \*-Mixité sociale : 20% du programme de logements affecté à du logement à caractère social (formule location-accession incluse).
- \*-Typologie mixte: maisons individuelles, maisons en bande.
- \*-Desserte du site à envisager par le chemin privé existant. En préalable à la réflexion opérationnelle sur la desserte de la zone d'habitat, il sera nécessaire de réaliser un

bornage précis du secteur permettant d'identifier la limite communale entre Noyal et Plestan.

\*Chênes en limite Est à préserver.

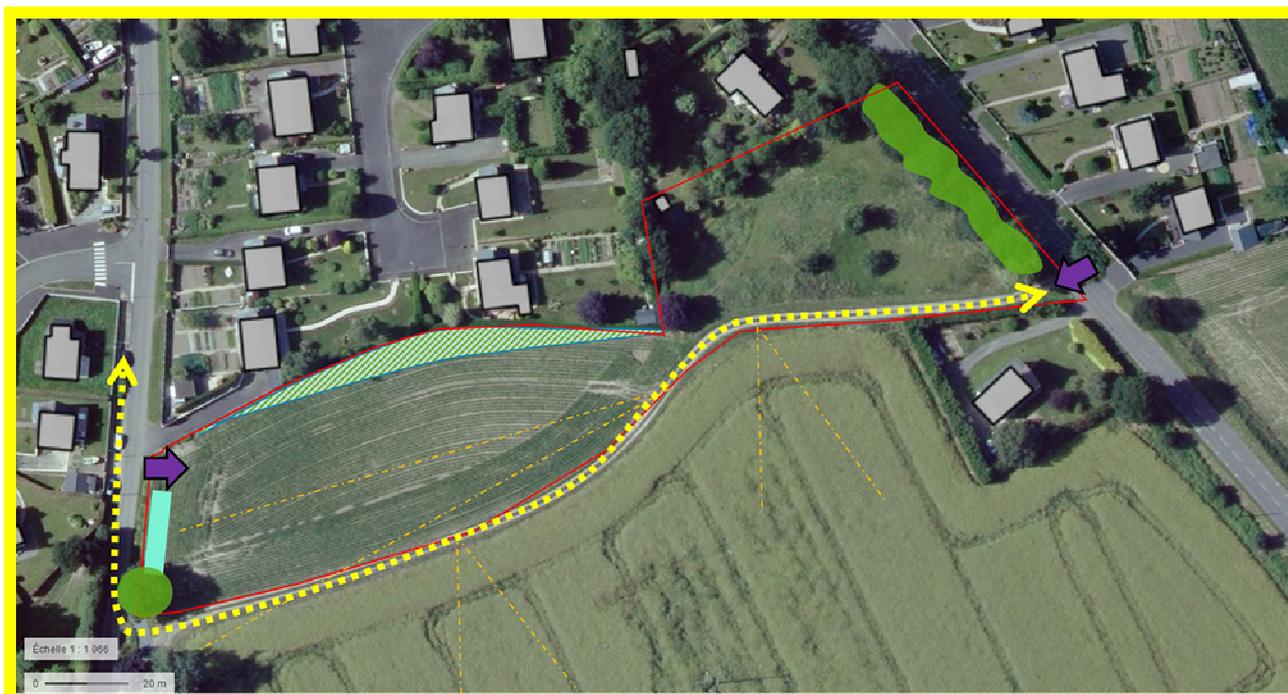
### Schéma de principes dans le cas d'une réutilisation du chemin d'exploitation



- × Préserver l'ancrage du site dans son environnement :
  - conserver le talus de chênes en limite est et l'arbre isolé en limite sud-ouest,
  - aménager une connexion piéton/cycle entre la rue des Chênes et la rue des Cyprès en s'inspirant du tracé du chemin d'exploitation,
  - valoriser les vues vers la vallée du Gouessant et l'espace rural au sud (via le tracé des voies et une implantation des futures constructions adaptée)
  
- × Limiter l'impact du projet sur l'environnement :
  - maintenir la trame végétale existante,
  - interdire les accès directs sur la rue des Chênes pour préserver le système racinaire des arbres
  - favoriser le développement d'une trame bocagère arbustive sur le pourtour du site et au sein des parcelles
  - assurer une densité minimum pour limiter la consommation foncière, prévoir le raccordement au réseau d'assainissement collectif
  - demander une rétention des eaux pluviales à la parcelle ou prévoir l'aménagement d'un ouvrage collectif en limite ouest selon les dispositions du schéma pluvial,
  - favoriser une orientation sud des façades principales des constructions
  
- × Limiter l'impact du projet pour les riverains immédiats situés au nord de la zone (en particulier l'ensoleillement des habitations et jardins) en maintenant une bande non bâtie en limite nord de la zone.

- × Anticiper la requalification urbaine du tronçon de la rue des Cyprès au droit du site :
  - reculer la limite d'agglomération pour réduire la vitesse des véhicules au droit de la zone,
  - poursuivre l'aménagement de l'accotement existant plus au nord pour les liaisons douces,
  - aménager un accès sécurisé au site
  
- × Proposer un aménagement sécurisé de l'accès groupé depuis la rue des Chênes: absence de constructions et maîtrise des plantations dans le triangle de visibilité, aménagement à étudier en concertation avec l'agence technique départementale.
  
- × Eviter que la rue de desserte du site ne soit utilisée comme raccourci pour les quartiers sud-ouest grâce à un aménagement adapté (par exemple pour la circulation motorisée: un seul accès, deux accès indépendants, une voie traversante aménagée de manière à imposer une vitesse très réduite).

### Schéma de principes



- Périmètre de la zone
- ➔ Accès automobiles (position indicative)
- ➔ Maillage piéton/cycle
- Haie bocagère /arbre isolé à préserver
- ⋯ Vues à valoriser
- Localisation indicative d'un ouvrage de rétention pluviale (en l'absence de gestion des eaux pluviales à la parcelle)
- Préservation d'une bande inconstructible à proximité des rivières

## 2.4. Secteur Est

Ce secteur se situe à l'Est du bourg, au-delà de la RN12, à 300 m du groupe scolaire. Il est desservi au Nord par la voie communale de la Roche Goyon, située en contrebas par rapport au site. Le secteur représente une surface opérationnelle totale de 1,91 ha, dont 0,3 ha situés dans la marge de recul de 100 m vis-à-vis de la RN12 (au zonage, le secteur 2AU représente 2,3 ha car il intègre un délaissé boisé de la RN 12 et une partie de la route de la Roche Goyon). Une haie bocagère limite le site à l'Est.



## Principes d'aménagement :

Une mixité des fonctions est prévue sur ce secteur : afin d'assurer une continuité urbaine entre le bourg et ce secteur tout en préservant les habitations des nuisances générées par la RN 12 mais aussi afin d'anticiper les besoins en équipements publics, il est prévu d'affecter la partie Ouest de ce secteur aux équipements et la partie Est à l'habitat. L'aménagement d'un cimetière paysagé ou d'un parc est notamment envisagé. La procédure d'ouverture à l'urbanisation de ce secteur permettra de préciser les besoins en surface de chacune des deux parties.

- \* Densité minimale demandée de 20 logements à l'hectare.
- \* Mixité sociale : 20% du programme de logements affecté à du logement social.
- \* Typologie mixte: maisons individuelles, maisons en bande, logements intermédiaires.
- \* 2 accès sur la VC1 de la Roche Goyon pour éviter les impasses.
- \* Noyau urbain à créer autour d'une rue principale et d'une place centrale par la mitoyenneté et l'alignement des constructions (à la rue ou à une ligne d'accroche)
- \* Haies bocagères en limite Est à préserver.
- \* Mesures anti bruit à prendre: Haie de résineux le long de la RN12 à conserver, merlon paysagé à constituer en limite Ouest (en utilisant les déblais dus au différentiel de niveau entre le site et la VC1) et talus bocagers à créer en limite Nord et Sud, ce qui permettra également d'assurer l'intégration de ce futur quartier dans son environnement agricole.
- \* Réserve foncière à prévoir pour desservir les terrains voisins à long terme.
- \* Aménagement de la VC1 pour rejoindre le bourg : cheminements doux à sécuriser.
- \* Secteur soumis à la loi sur l'Eau: mode de gestion des eaux pluviales à déterminer dans le respect des dispositions du schéma directeur des eaux pluviales.

## Schéma de principes



- Principe de desserte routière principale
- Principe de liaison douce
- Haie bocagère ou arbre à préserver ou à créer

- \* Assurer la continuité urbaine du bourg jusqu'au site :
  - Par un prolongement des liaisons douces, traitées de manière confortable et qualitative.
  - Par un traitement adapté de la marge de recul inconstructible (parc traversant paysagé, cimetière paysagé envisagé après réduction de la marge de recul vis-à-vis de la RN12, etc.). Les constructions et installations ne seront autorisées dans la bande des 100m qu'après étude de dérogation loi Barnier, justifiant de la prise en compte des nuisances, de la sécurité, de la qualité architecturale, urbaine et paysagère et permettant de réduire ce recul.
  
- \* Préserver les futurs habitants des nuisances sonores :
  - Par l'aménagement de merlons en limite ouest et nord pour prendre en compte l'impact sonore du relief au nord-est
  - Par une implantation des constructions judicieuses permettant de créer un cœur d'îlot protégé (par exemple: continuité des constructions à favoriser aux limites extérieures nord voire ouest de la zone par un découpage de lot en lanière, hauteurs des constructions aux limites extérieures ouest et nord de la zone plus hautes)
  
- \* Limiter l'impact du projet sur l'environnement et développer l'attrait paysager du site:
  - Préserver la haie bocagère en limite Est et renforcer sa strate arbustive
  - Développer une trame bocagère sur les autres limites (strate arbustive en limite sud pour éviter les ombres portées)
  - Idéalement, la trame bocagère préservée et créée sera développée sur talus. La densité de plantations de la trame bocagère au pourtour du site sera suffisamment dense pour favoriser l'atténuation des bruits et bloquer la dispersion des particules en suspension en provenance de l'espace agricole.
  - Favoriser les essences bocagères locales et la gestion différenciée dans le traitement des espaces publics et des jardins
  - Assurer une densité minimum pour limiter la consommation foncière,
  - Prévoir le raccordement au réseau d'assainissement collectif,
  - Demander une rétention des eaux pluviales à la parcelle et prévoir l'aménagement d'un ouvrage collectif
  - Favoriser une orientation sud des façades principales des constructions
  
- \* Prendre en compte le projet communal affiché au PADD de développer l'habitat au sud et à l'est de la zone :
  - En phase opérationnelle, proposer une réflexion à l'échelle de l'îlot
  - Prévoir une trame viaire et des accès dimensionnés en conséquence,
  - Anticiper des liaisons douces au plus court vers le centre-bourg,
  - Anticiper l'aménagement d'un espace public commun traversant de type coulée verte
  
- \* Proposer des accès sécurisés et intégrés au site:
  - Privilégier la réutilisation des accès existants, proches du niveau des voies
  - Permettre la création de nouveaux accès en proposant un traitement qualitatif du dénivelé existant
  - Garantir une bonne visibilité et une vitesse modérée aux intersections avec la rue Louis Hingant/VC1

## Schéma de principes



- Périmètre de la zone  
Emprise à moins de 100 m vis-à-vis de la RN12 affectée à des équipements publics (parc, cimetière paysagé, rétention pluviale, etc.)  
Emprise à plus de 100 m vis-à-vis de la RN 12 affectée à du logement
- ➔ Accès automobiles indicatifs en position et en nombre
- ⚡ Maillage piéton/cycle
- Haie bocagère à préserver ou à créer
- Merlon anti-bruit planté d'essences bocagères

### 3. ELEMENTS DE PROGRAMMATION

Les 5 zones à urbaniser du PLU permettront la réalisation d'au moins 99 logements, dont 25 logements sociaux (LS) minimum.

Le tableau ci-après présente un échéancier indicatif d'aménagement des secteurs à vocation d'habitat

	Programme minimum demandé	Desserte par les réseaux	Proximité des commerces, équipements, desserte en TC	Capacité à mobiliser le foncier	Statut au PLU	Année estimée d'urbanisation
<b>Champ Piry</b>	29 logements mini (9LS)	EU + AEP rue du Champ Piry	forte	Projet communal en cours	1AU	2013-2015
<b>Fontaines</b>	14+14 logements mini (6LS)	EU rue des Fontaines et rue des Burettes et au coin sud-est du terrain	Équipements à 400m Boulangerie et bar à 300m Aire de loisirs à proximité immédiate	Partie Sud : projet envisagé à moyen terme Partie Nord : pas de projet connu	Partie Sud: 1AU Partie Nord: 2AU	1AU: 2017 2AU: 2018
<b>Chênes</b>	10 logements mini (2LS)	EU rues des Chênes (+ haut) et des Cyprès Chemin d'exploitation à utiliser comme desserte	Commerce le plus proche à 400m École 780m	Facilité de mise en œuvre du projet en raison de la configuration du site. 2 parcelles	2AU	2019
<b>Est</b>	32 logements mini (6LS)	EU à 240m AEP sous VC	300m école 670 m boulangerie	2 parcelles	2AU	2020-2022

Les 6 zones à urbaniser du PLU permettront la réalisation d'au moins 139 logements, dont 29 logements sociaux (LS) minimum.

Le tableau ci-après présente un échéancier indicatif d'aménagement des secteurs à vocation d'habitat.

	Programme minimum demandé par le règlement du PLU	Desserte par les réseaux	Proximité des commerces, équipements, desserte en TC	Capacité à mobiliser le foncier	Statut au PLU	Année estimée d'urbanisation
<b>Champ Piry</b>	67 logements (34 réalisés dont 11LS et 33 en projet dont 7LS) 3,59 ha 20 logts/ha sur la tranche 1 16 logts/ha sur la tranche 2	EU +AEP rue du Champ Piry	forte	Lotissement communal réalisé	1AU1	2019-2020
	Projet communal			1 AU3	2022-2023	
<b>Fontaines</b>	14 logements réalisés (1,1 ha) 13 logts/ha	EU rue des Fontaines et rue des Burettes et au coin sud-est du terrain	Équipements à 400m Boulangerie et bar à 300m Aire de loisirs à proximité immédiate	Partie Sud : projet envisagé à moyen terme	Partie Sud: 1AU2	2015
	14 logements mini (3LS) 1,06 ha 13 logts/ ha			Partie Nord: pas de projet connu	Partie Nord: 2AU1	Projet à réinterroger après étude de la sensibilité environnementale
<b>Chênes</b>	12 logements mini (2LS) 0,8 ha 15 logts /ha	EU rues des Chênes (+ haut) et des Cyprès Chemin d'exploitation à utiliser comme desserte	Commerce le plus proche à 400m École 780m	Facilité de mise en œuvre du projet en raison de la configuration du site. 2 parcelles	1AU4	2024
<b>Est</b>	32 logements mini (6LS) 1,6 ha exploitables pour l'habitat 20 logts/ha	EU à 240m AEP sous VC	300m école et autres équipements 670 m boulangerie	2 parcelles	1AU5	2025-2030