

COMMUNE DE ROCHEFORT EN TERRE

2. ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT



Aménagement durable ●
Environnement et paysages ●
Ingénierie VRD ●
Droit de l'urbanisme ●
Géomètres-experts ●

Parc d'Activités de Laroiseau
8 rue Ella MAILLART
BP 30185 56005 VANNES CEDEX

Tel : 02 97 47 23 90
Fax : 02 97 42 76 03
E-mail : vannes@geobretagnesud.com
Web : www.geobretagnesud.com

Mise en révision le 30 mars 2004.

Projet PLU arrêté le 11 juillet 2006.

Révision du PLU approuvée le 22 février 2007.

Modification n°1 du PLU approuvée le 7 mai 2009

ZONAGE ET MORPHOLOGIE URBAINE : LA COMMUNE DE ROCHEFORT EN TERRE.

La réflexion a été menée à partir de la typologie du bourg ancien et de la disponibilité des zones naturelles.

La morphologie du centre bourg et du bourg ancien laisse peu de place à une nouvelle urbanisation. Les dents creuses sont peu nombreuses.

La majorité des zones les plus anciennes sont dans un périmètre de protection des monuments historiques : les secteurs à protéger sont des maisons d'habitat ancien et le château de Rochefort-en-Terre. Le périmètre qui protège ces monuments recouvre le secteur d'habitat ancien mais également une partie de la zone plus récente qui est enclavée à l'Ouest.

L'essentiel des constructions depuis le POS s'est fait à l'Ouest de la commune. Il y a une zone constructible en cours d'achèvement qui compte de nombreuses maisons récentes. Elle est aménagée selon un plan d'ensemble et sous forme d'habitat pavillonnaire.

Il n'y a pas d'exploitation agricole sur la commune mais plutôt des zones naturelles boisées ou humides à protéger. Une partie des autres zones naturelles, en revanche, peuvent être reconverties en zone constructible.

En effet, la faible disponibilité des espaces en terme de capacité d'accueil limite de manière non négligeable les nouvelles zones constructibles.

Ces nouvelles zones constructibles viennent en continuité de l'agglomération existante.

C'est pourquoi la commune souhaite créer de nouvelles zones constructibles en échelonnant l'ouverture à l'urbanisation de ces zones .

Une première zone sera ouverte à l'urbanisation à moyen terme tandis que les deux autres seront constructibles à long terme sous réserve d'une modification du nouveau Plan Local d'Urbanisme.

Les orientations d'aménagement tiennent compte des éléments suivants:

Les contraintes liées au site et à la configuration du bourg existant :

- le relief
- la co-visibilité
- le parcellaire
- les espaces naturels à protéger (les zones humides et les boisements classés)

La morphologie des maisons est différente selon les époques, les règlements vont différer sur les zones selon la typo-morphologie des constructions existantes.

Dans le souci de développer une réflexion globale sur le bourg, l'urbanisation des zones 1AU est présentée sous la forme de schémas d'aménagement auxquels sont associées les prescriptions réglementaires de chaque zone.



Aménagement de la zone 1AUa:

La zone se situe au Sud Ouest de la commune. Elle est en pente d'Ouest en Est et présente une vue dégagée sur les vallons de Malansac. Cette zone a vocation à recevoir de l'habitat pavillonnaire.

Pour conserver cette vue, l'alignement du faîtage des maisons se fera dans le sens de la pente.

Le sens de faîtage des maisons pourra être aussi alignés le long du chemin communal au Nord de la zone afin de lui donner avec les maisons environnantes une vocation de rue.

La desserte des maisons de l'aménagement devra respecter la topographie des lieux. Les accès à la zone s'effectueront depuis les deux accès créés à partir du chemin communal (tel qu'indiqué par les flèches).

Un accès vers la zone 2 AU est à prévoir au Sud-Ouest de la zone.

Enfn, des boisements autour de la zone lui confèrent un caractère plus intime et qui se prête à la promenade. Les boisements seront conservés sur les limites Est, Sud et Ouest. Un cheminement piétonnier devra être réalisé sur cette zone 1AUa par l'aménageur. Il sera créé en continuité des franges Sud et Ouest de la zone.



La zone 1AUI:

Le secteur à l'Ouest de la commune va se développer dans les années à venir . Or, la commune a une vocation essentiellement touristique.

La zone 1AUI est située dans la partie la plus au Sud de la commune dans un site qui se prête à la villégiature.C'est pourquoi, la commune souhaite créer une zone 1AUI destiné à des aménagements de camping , hôteliers ou para-hôteliers.

L'aménagement de la zone devra prendre en compte les prescriptions réglementaires (notamment les règle de hauteur) et la servitude de recul de 35m de la route départementale n°774.

