

Orientations d'aménagement du secteur Ouest du centre-bourg

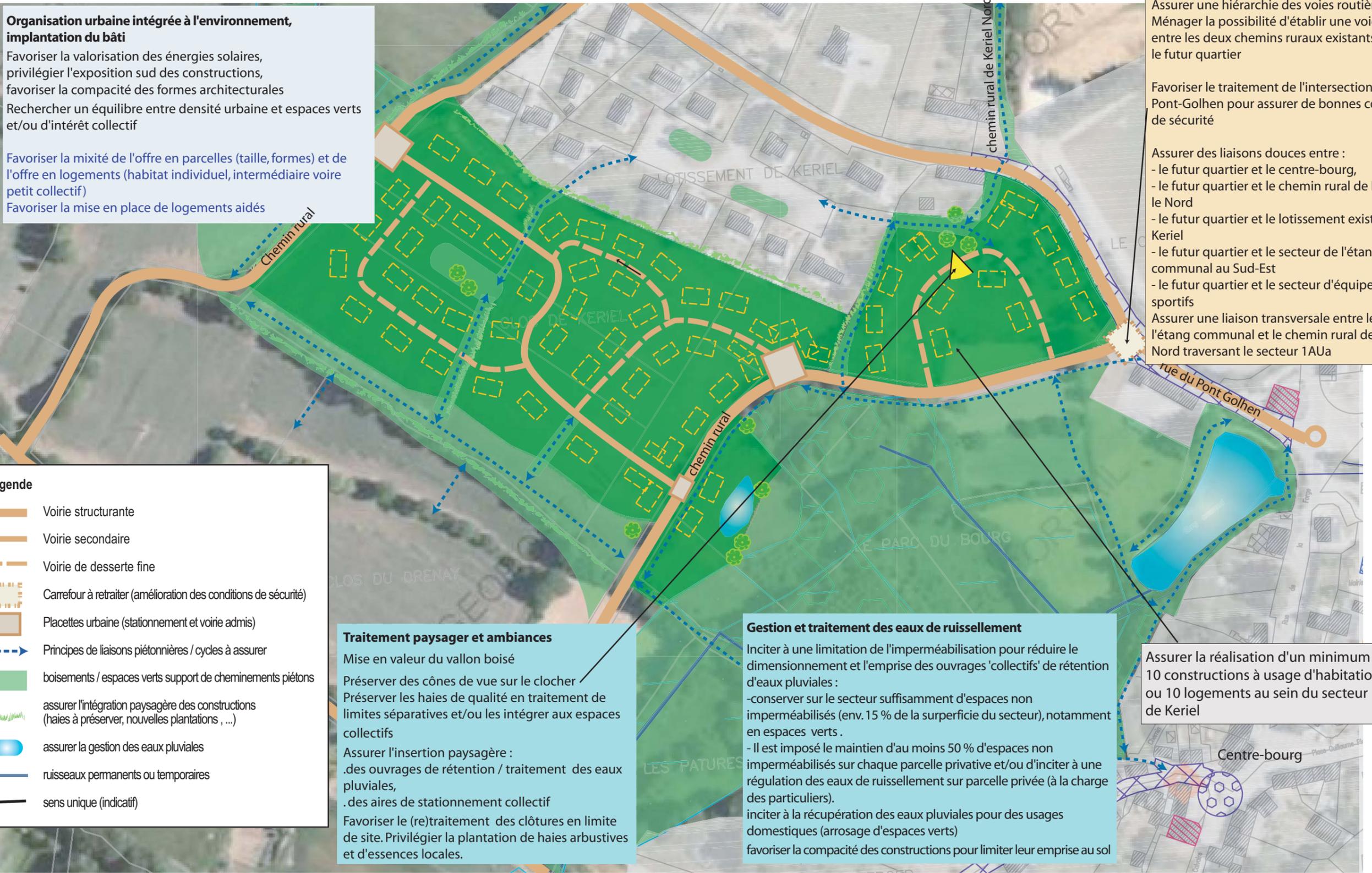
Schéma graphique fourni à titre indicatif

Orientations d'aménagement

Nota.
La partie graphique est illustrative.
Les orientations écrites font seules office d'orientations d'aménagement.

Organisation urbaine intégrée à l'environnement, implantation du bâti
Favoriser la valorisation des énergies solaires, privilégier l'exposition sud des constructions, favoriser la compacité des formes architecturales
Rechercher un équilibre entre densité urbaine et espaces verts et/ou d'intérêt collectif

Favoriser la mixité de l'offre en parcelles (taille, formes) et de l'offre en logements (habitat individuel, intermédiaire voire petit collectif)
Favoriser la mise en place de logements aidés



Conditions d'accès
Assurer une hiérarchie des voies routières : Ménager la possibilité d'établir une voie de liaison entre les deux chemins ruraux existants bordant le futur quartier

Favoriser le traitement de l'intersection rue du Pont-Golhen pour assurer de bonnes conditions de sécurité

Assurer des liaisons douces entre :
- le futur quartier et le centre-bourg,
- le futur quartier et le chemin rural de Keriel vers le Nord
- le futur quartier et le lotissement existant de Keriel
- le futur quartier et le secteur de l'étang communal au Sud-Est
- le futur quartier et le secteur d'équipements sportifs
Assurer une liaison transversale entre le secteur de l'étang communal et le chemin rural de Keriel au Nord traversant le secteur 1AUa

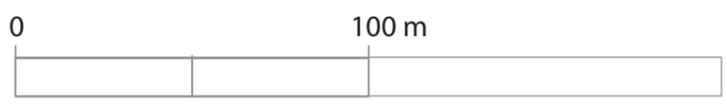
Légende

- Voirie structurante
- Voirie secondaire
- Voirie de desserte fine
- Carrefour à retraiter (amélioration des conditions de sécurité)
- Placettes urbaine (stationnement et voirie admis)
- Principes de liaisons piétonnières / cycles à assurer
- boisements / espaces verts support de cheminements piétons
- assurer l'intégration paysagère des constructions (haies à préserver, nouvelles plantations, ...)
- assurer la gestion des eaux pluviales
- ruisseaux permanents ou temporaires
- sens unique (indicatif)

Traitement paysager et ambiances
Mise en valeur du vallon boisé
Préserver des cônes de vue sur le clocher
Préserver les haies de qualité en traitement de limites séparatives et/ou les intégrer aux espaces collectifs
Assurer l'insertion paysagère :
- des ouvrages de rétention / traitement des eaux pluviales,
- des aires de stationnement collectif
Favoriser le (re)traitement des clôtures en limite de site. Privilégier la plantation de haies arbustives et d'essences locales.

Gestion et traitement des eaux de ruissellement
Inciter à une limitation de l'imperméabilisation pour réduire le dimensionnement et l'emprise des ouvrages 'collectifs' de rétention d'eaux pluviales :
- conserver sur le secteur suffisamment d'espaces non imperméabilisés (env. 15 % de la superficie du secteur), notamment en espaces verts .
- Il est imposé le maintien d'au moins 50 % d'espaces non imperméabilisés sur chaque parcelle privative et/ou d'inciter à une régulation des eaux de ruissellement sur parcelle privée (à la charge des particuliers).
inciter à la récupération des eaux pluviales pour des usages domestiques (arrosage d'espaces verts)
favoriser la compacité des constructions pour limiter leur emprise au sol

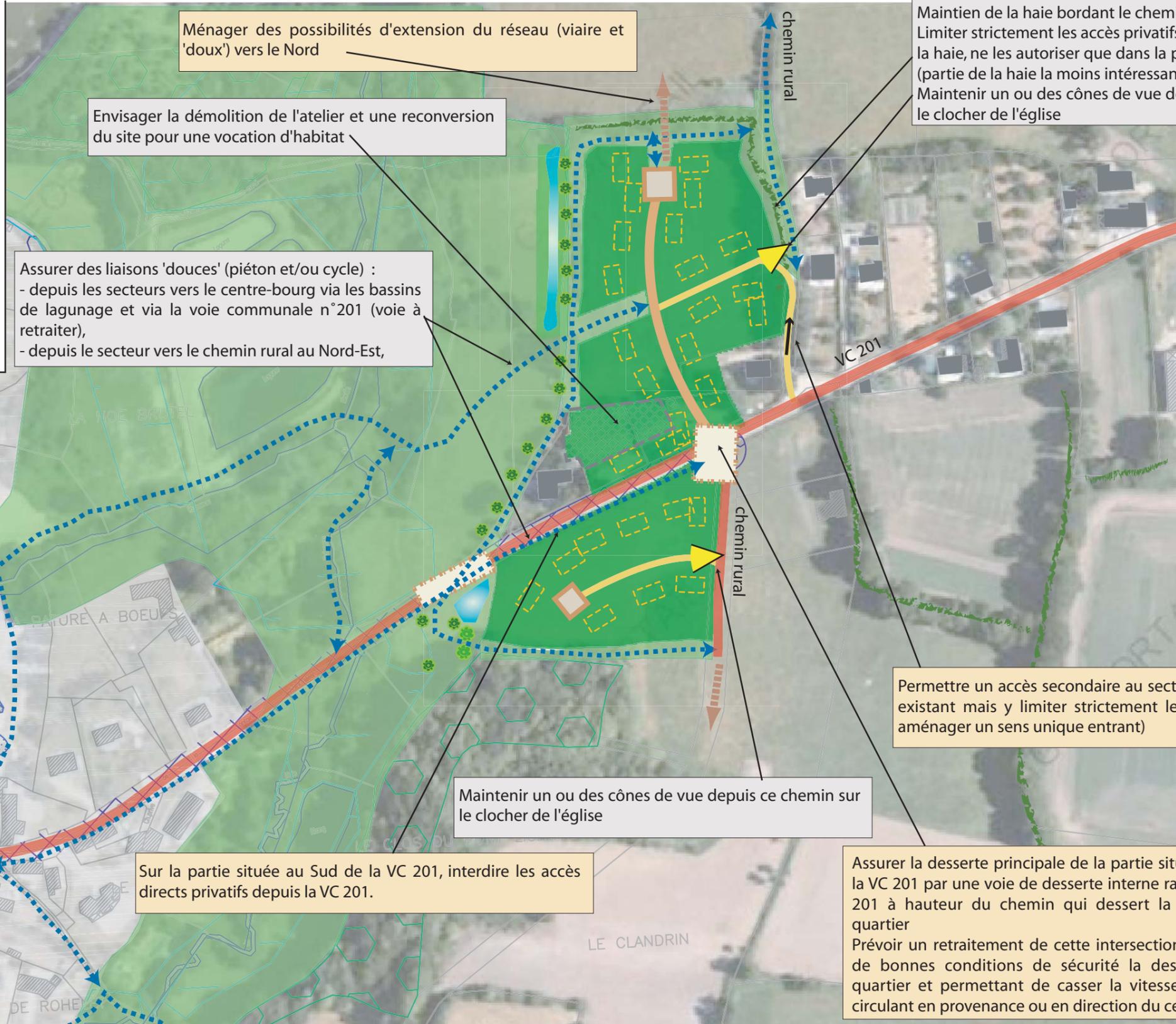
Assurer la réalisation d'un minimum de 10 constructions à usage d'habitation ou 10 logements au sein du secteur 1AUa de Keriel



Orientations d'aménagement

Légende

- Voirie structurante
- Voirie secondaire
- Voirie de desserte fine
- Carrefour à retraiter (amélioration des conditions de sécurité)
- Placettes urbaines (stationnement et voirie admis)
- Principes de liaisons piétonnières / cycles à assurer
- boisements / espaces verts support de cheminements piétons
- assurer l'intégration paysagère des constructions (haies à préserver, nouvelles plantations, ...)
- assurer la gestion des eaux pluviales
- sens unique (indicatif)



Ménager des possibilités d'extension du réseau (viaire et 'doux') vers le Nord

Envisager la démolition de l'atelier et une reconversion du site pour une vocation d'habitat

Assurer des liaisons 'douces' (piéton et/ou cycle) :
 - depuis les secteurs vers le centre-bourg via les bassins de lagunage et via la voie communale n°201 (voie à retraiter),
 - depuis le secteur vers le chemin rural au Nord-Est,

Maintien de la haie bordant le chemin
 Limiter strictement les accès privatifs afin de préserver la haie, ne les autoriser que dans la partie Sud de la haie (partie de la haie la moins intéressante)
 Maintenir un ou des cônes de vue depuis ce chemin sur le clocher de l'église

Veiller à une gestion et à un traitement qualitatif et quantitatif des eaux de ruissellement : conserver sur les secteurs suffisamment d'espaces non imperméabilisés (env. 15 % de la superficie du secteur), notamment en espaces verts. Il est imposé le maintien d'au moins 50 % d'espaces non imperméabilisés sur chaque parcelle privative et/ou d'inciter à une régulation des eaux de ruissellement sur parcelle privée (à la charge des particuliers).

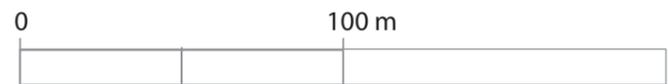
Favoriser voire optimiser les expositions (solaires) des constructions ; faciliter le recours aux énergies renouvelables, mais inciter à une bonne intégration paysagère et urbanistique des constructions ou installations concernées.

Sur la partie située au Sud de la VC 201, interdire les accès directs privatifs depuis la VC 201.

Maintenir un ou des cônes de vue depuis ce chemin sur le clocher de l'église

Permettre un accès secondaire au secteur via le chemin rural existant mais y limiter strictement le trafic (de préférence aménager un sens unique entrant)

Assurer la desserte principale de la partie située au Nord de la VC 201 par une voie de desserte interne raccordée à la VC 201 à hauteur du chemin qui dessert la partie Sud du quartier
 Prévoir un retraitement de cette intersection assurant dans de bonnes conditions de sécurité la desserte du futur quartier et permettant de casser la vitesse des véhicules circulant en provenance ou en direction du centre-bourg



Orientations d'aménagement

Conditions de déplacement

Assurer la desserte du secteur 1AUi par la création d'un accès sur la VC n°2 (en évitant les impacts sur la haie située en bordure de voie)

Interdire les accès directs privatifs depuis la VC n°2
Assurer le traitement de l'accès à la zone (sécuriser les flux, ralentir la circulation, assurer l'accès)
Créer des voies de desserte internes en fonction des besoins et de la commercialisation du site,.

Desservir le secteur 1AUi par cheminements "doux" (cycle et piéton) traités de préférence 'en site propre', facilitant la liaison avec le bourg.

Ménager une possibilité d'extension de la zone vers le Nord-Est

Ménager une possibilité d'accès au bâtiment d'activités déjà existant à l'Est du secteur (transporteur)

Continuité écologique à préserver (corridor humide au Nord et à l'Ouest du secteur)
Interface à soigner en limite de zone :
- haie à conserver et/ou à compléter
- zone tampon pouvant intégrer des ouvrages de rétention des eaux pluviales (bassin, noue, ...)

Ménager une possibilité d'extension de la zone vers le Nord-Est

Construction, implantation du bâti

Privilégier l'exposition sud des constructions et/ou une orientation reprenant celle des voies structurantes (cf. lignes de faîtage proposées sur le schéma)
favoriser la valorisation des énergies solaires, créer des bâtiments à double peau (isolation)

Soigner le traitement des façades Sud perçues depuis la voie communale n°2

Veiller à assurer une gestion économe de l'espace

Hangar existant (transporteur) : prévoir un nouvel accès, par la voie de desserte interne à la zone

Traitement paysager et ambiances

Conserver les haies végétales ceinturant le site, notamment celles bordant la VC n°2.

En façade Sud de la zone: préserver une marge de recul inconstructible (15 mètres depuis la limite d'emprise de la VC n°2), assurant l'intégration paysagère de cette façade de secteur d'activités et une mise en valeur des bâtiments.

Maintenir un recul inconstructible minimal de 5 m de la limite des emprises publiques, devant être traité de manière paysagère à dominante végétale (avec intégration possible d'une noue ou d'ouvrage de traitement d'eau pluviale)

Préserver et traiter de manière paysagère une bande à dominante végétale en limite Est du secteur 1AUi, faisant office d'espace tampon par rapport au secteur d'habitat riverain. Planter et conserver une haie végétale sur cette limite Est du secteur.

Les aires de stockage seront soit intégrées aux bâtiments soit positionnées à l'air libre en fond de lot. Dans ce dernier cas, celles ayant deux limites parcellaires contigües à la voie de desserte, sont organisées et équipées de manière à éviter que les produits et/ou matériels soient visibles de cette dernière (panneau bois, écran végétal, ...)

Trame végétale existante en limite de site à préserver (arbres) et / ou à compléter.
A intégrer au traitement paysager du secteur d'activités

Préservation d'une zone tampon en façade Est
Constitution d'une haie arborée d'essences locales

Traitement paysager de la façade sud du site assurant la mise en valeur de la zone visible depuis la VC n°2
Traitement architectural des façades Sud à soigner

Gestion et traitement des eaux de ruissellement

Inciter à une limitation de l'imperméabilisation pour réduire le dimensionnement et l'emprise des ouvrages 'collectifs' de rétention d'eaux pluviales
limiter l'imperméabilisation des sols sur parcelle privée et/ou compenser un surcroît d'imperméabilisation par des dispositifs (privatifs) de rétention des eaux de ruissellement limitant les débits rejetés en domaine public (réseau, fossés)
inciter à la récupération des eaux pluviales pour des usages domestiques (arrosage d'espaces verts,...)

Légende

-  Voirie de desserte principale
-  Voie de desserte secondaire (facultative)
-  Bâti à titre indicatif et d'illustration
-  Liaison douce (cycle, piéton) à intégrer dans la voirie de desserte ou dans la mesure du possible en site propre
-  Haies, arbres à conserver (illustratif)
-  Haies à créer
-  sens de faîtage général des constructions (principe illustratif et indicatif)
-  Bassin de rétention, noue (indicatifs)
-  Périmètre du secteur à urbaniser (1AUi)

Nota .

Fossés d'écoulement ou noues et bassin de rétention à prévoir pour la gestion des eaux pluviales

0 50 m

Orientations d'aménagement

Assurer une extension du centre-bourg, reprenant une certaine densité urbaine au sein de l'îlot, à l'instar du tissu urbain adjacent
favoriser le :

- bâti aligné à la limite d'emprise des voies et places publiques ou à 3 mètres maximum,
- bâti en continuité (en limite séparative),
- bâti éventuellement à deux niveaux : R+1 (+ combles aménageables)

Respecter un **équilibre entre densité urbaine et espaces verts** : dans le cas de réalisation de parcelles de faible superficie ou de petits collectifs, celle-ci doit être accompagnée d'espaces verts collectifs et/ou d'espaces communs récréatifs.

Réaliser la création d'un **coeur de quartier**, assimilés à des lieux de rencontre, autour d'espaces communs (verts ou récréatifs, placettes...)

Ménager des possibilités d'accès routier sur les 3 voies ceinturant le site :

- rue du 19 mars 1952,
- rue de la Fontaine St Aignan,
- rue du Calvaire

Assurer le traitement des accès au quartier (sécuriser les flux, ralentir la circulation, assurer l'accès)

Créer une voirie légère de faible emprise (3 à 4 m de chaussée maximum) pour desservir les habitations implantées au sein du secteur tout en assurant la sécurité des déplacements, notamment piétons.

Interdire les nouveaux accès directs privés depuis la rue du calvaire

Assurer la réalisation d'un minimum de 5 constructions à usage d'habitation ou 5 logements sur la partie 1AUa1 (partie Sud)

Favoriser voire optimiser les expositions (solaires) des constructions ; faciliter le recours aux énergies renouvelables, mais inciter à une bonne intégration paysagère et urbanistique des constructions ou installations concernées.

Veiller à une gestion et à un traitement qualitatif et quantitatif des eaux de ruissellement : conserver sur le secteur suffisamment d'espaces non imperméabilisés (env. 15 % de la superficie du secteur), notamment en espaces verts. Il est imposé le maintien d'au moins 50 % d'espaces non imperméabilisés sur chaque parcelle privative et/ou d'inciter à une régulation des eaux de ruissellement sur parcelle privée (à la charge des particuliers).

De manière générale, veiller à assurer une bonne greffe du quartier créé par rapport aux secteurs bâtis et naturels environnants (cf. traitement des interfaces à soigner).

Accès directs par les rues du 19 mars 1952 et de la Fontaine St Aignan admis, sous réserve de veiller à préserver les conditions de sécurité (visibilité) en sortie de parcelle

Conserver le parc de stationnement de la crêperie

Favoriser la rénovation du bâtiment en pierre situé à proximité de la crêperie

Assurer des liaisons 'douces' (piéton/cycle) :
- depuis le secteur vers le centre-bourg,
- depuis le secteur vers le vallon au Nord,
Assurer également une liaison transversale reliant le lotissement du Pré de la Motte à la rue du 19 mars.

Ménager la possibilité de retraitement du site du garage actuel par un aménagement fédérant le futur quartier au lotissement du Pré de la Motte, pouvant mêler :
- des espaces verts communs, de loisirs (aires de jeux, ...),
- de l'habitat ?
- une redécouverte et renaturation du cours d'eau actuellement busé sous le garage
Assurer une liaison 'douce' entre l'îlot aménagé au Nord de la rue de la Fontaine St Aignan et le lotissement du Pré de la Motte

Légende

- Voirie de desserte interne (indicatif)
- Traitement d'intersection (plateau piétonnier, ...)
- Placettes urbaines (stationnement et voirie admis)
- ↔ Principes de liaisons piétonnières / cycles à assurer
- espaces verts support de cheminements piétons
- assurer l'intégration paysagère des constructions en fond de parcelle (plantations, talus végétal, ...)
- ↔ sens de faitage (indicatif)
- élément de petit patrimoine à mettre en valeur

0 50m