PLOUEZOC'H

CAHIER DES CHARGES OUVERTURE À L'URBANISATION

AVRIL 2015



Mairie de Plouezoc'h 18, place du Bourg - 29252 Plouezoc'h



Tristan la Prairie Architecte - Agence d'architecture & d'urbanisme, Mandataire 1 avenue Clémenceau - 29200 BREST - contact@laprairie-architecte.com



Onésime - Atelier de conception paysagère et urbaine 39 rue de la République - 29200 BREST - contact@onesime-paysage.fr

Ce document s'adresse aux aménageurs du site ouvert à l'urbanisation en extension du bourg de Plouezoc'h.
Il a été rédigé par l'équipe de production de l'étude qui a défini les objectifs et orientations de ce nouveau quartier, en collaboration avec les élus et les services de l'Etat.

PRÉAMBULE

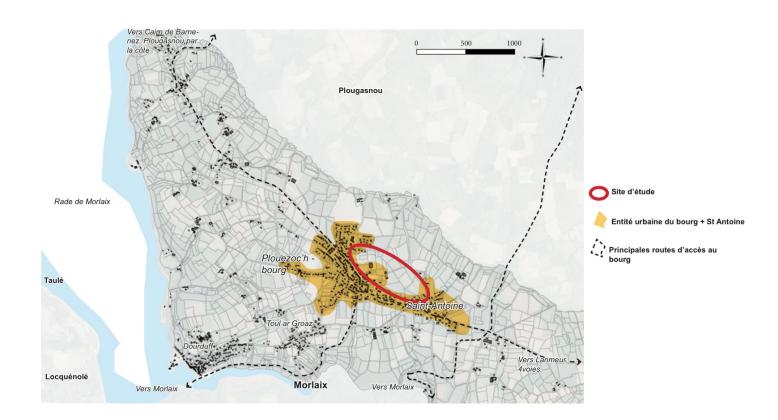
Contexte de l'étude Qu'est ce que le cahier des charges? La démarche	7 8 9
Recommandations à l'échelle du site	11
PAYSAGE	13
FLUX ET DÉPLACEMENTS	18
FORMES URBAINES	22
ESPACES PUBLICS	25
POPULATION FUTURE	27
ÉNERGIE	28
RÉSEAUX	29
DÉCHETS	30
Recommandations à l'échelle de la parcelle	31
PAYSAGE	33
FLUX ET DÉPLACEMENTS	35
FORMES URBAINES	38
ESPACES PUBLICS	40
POPULATION FUTURE	41
ÉNERGIE	41
RÉSEAUX	41
DÉCHETS	42
Plan guide	43



La commune de Plouezoc'h fait partie de la communauté d'agglomération **Morlaix communauté**. C'est avec la volonté de faire évoluer son bourg de façon cohérente et maîtrisée que la commune a lancé une Étude stratégique d'ouverture à l'urbanisation.

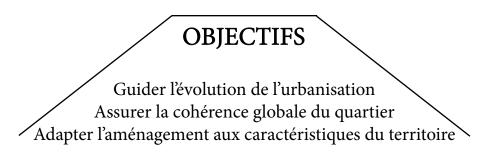
L'objectif est de parvenir à un projet global et cohérent d'aménagement et d'urbanisation du bourg dont la mise en œuvre, par étapes successives, sera réalisée dans le cadre de procédures d'urbanisation.

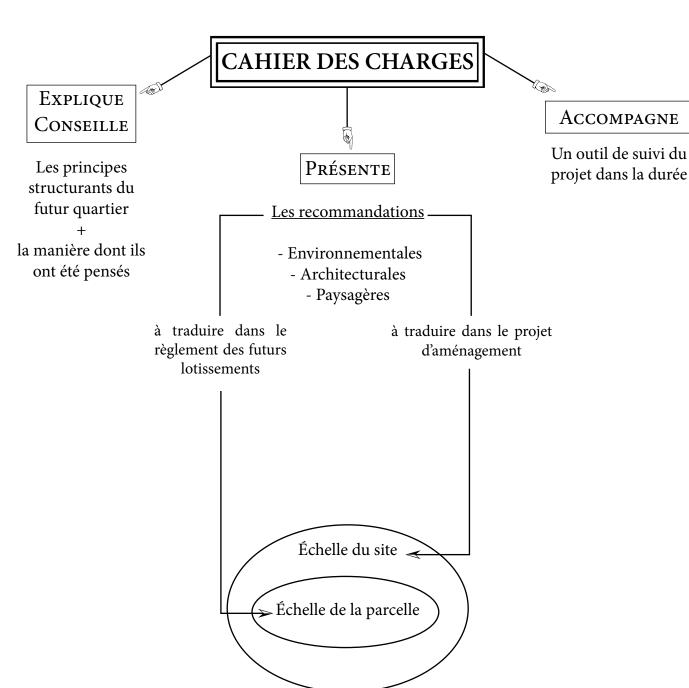
Ce cahier des charges arrive après un diagnostic approfondi et la définition de grands objectifs et orientations, intégrés dans le plan guide qui encadre la mise en oeuvre du projet opérationnel.



QU'EST CE QUE LE CAHIER DES CHARGES?

Force est de constater que le seul projet d'aménagement ne peut suffire à donner son identité, sa qualité au quartier. Notre cadre de vie, c'est avant tout le paysage du quotidien, sa qualité est affaire de tous et passe par chaque projet privé ou public.

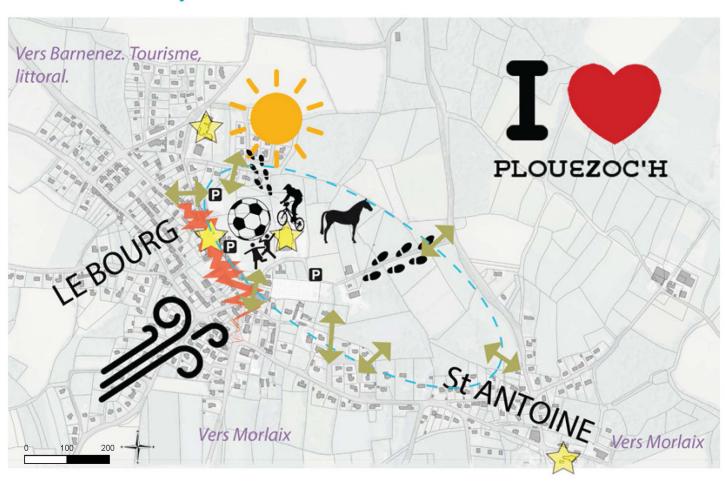




Les phases précédentes présentaient la première approche du site et de son territoire. Dans le diagnostic, l'analyse du site s'est déroulée à plusieurs échelles et sous différents angles. Les cartes ci-après montrent les approches sensibles et techniques adoptées lors de ces étapes.

La présente phase de l'étude intègre le cahier des charges du nouveau quartier en extension urbaine de Plouezoc'h dans le processus d'étude stratégique menée par TLPA.

Carte sensible : synthèse de la concertation



Des usages multiples : l'identité du site



Aujourd'hui, les usages sont multiples et forgent l'identité du site. Il faut les préserver : les liens piétons, les activités sportives, les jeux pour enfants...

Ces activités se concentrent plutôt à l'ouest.

Une site central et connecté au bourg et à St Antoine



Proximité du centre : services, commerces, écoles...

Connexions «douces»

☆

Eléments repères dans la commune

Une commune attractive



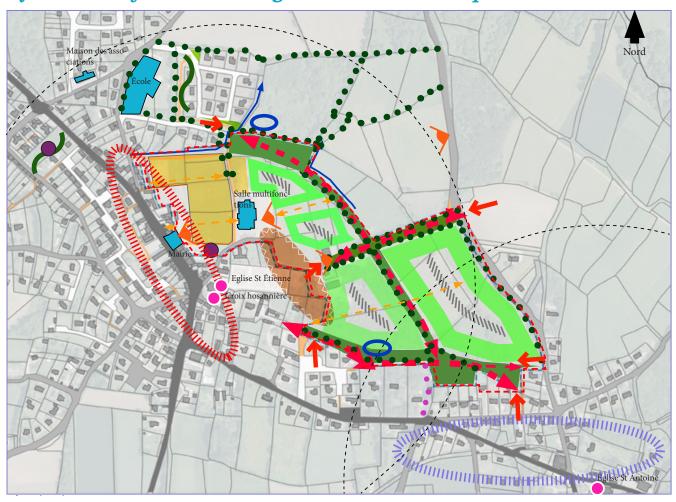
On sent un réel attachement des habitants pour leur commune. La commune attire. On ne ressent pas de crainte particulière à l'idée d'accueillir de nouveaux habitants, mais l'envie d'un développement qui se fasse dans le respect de la qualité de vie actuelle.

Microclimat!



Vent, chaleur : le site est en hauteur, exposé. Les terrains de sports sont abrités : des éléments à intégrer.

Synthèse Enjeux d'aménagement des futurs quartiers







Route secondaire



Voirie tertiaire impasse



Liaison piétonne à péren-



Monument historique et périmètre de 500m



Accroche au site existante, passage vers le futur quartier



Talus arboré ou alignement d'arbres structurant existant



Boisement aménagé pour le public et traversant



Jeux pour enfants



Acquérir la servitude pour assurer l'exutoire des eaux pluviales du nouveau quartier $% \left(1\right) =\left(1\right) \left(1\right) \left($



Conforter les fossés et les valoriser le long des sentes piétonnes et des talus



Préserver, améliorer les zones à problématique de gestion des eaux existantes pour assurer le traitement des eaux pluviales récoltées sur le nouveau quartier

1 - Se relier au bourg et aux différents points d'attraction, équipe-





Conforter les boisements, talus alignements structurants Implanter dans ces espaces plantés les placettes, circulations douces principales inter-quartier et des usages, jeux pour enfants etc...



Valoriser les continuités écologiques. Conforter et utiliser les talus arborés ou ali-gnements d'arbres structurant comme guide pour l'eau et pour les liaisons douces en assurant la pérennisation des corridors écologiques



Créer, recréer du lien entre les quartiers par des cheminements piétonniers et cyclables. Désenclaver St Antoine



Reproduire le système des liaisons piétonnes secondaires , des passages "tans-îlots" présents dans les quartiers existants

2 - Aménager en assurant la continuité identitaire de Plouezoc'h



Créer un cœur de village en continuité avec le bourg Aménager les abords de l'équipement multifonctions - créer une place dégagée pour préserver les vues sur l'église et les bâtiments du bourg et accueillir des évènements.



Implanter les constructions au centre pour garantir de la luminosité aux habita-tions



Orienter les jardins vers les espaces collectifs boisés et les liaisons piétonnes



Coupe de principe de construction en bordure de boisement pour garantir un bon éclairement (cf page

3 - Intégrer la gestion des eaux pluviales en utilisant les ouvrages à ciel ouvert pour créer des usages et assurer la biodiversité



Acquérir la servitude pour assurer l'exutoire des eaux pluviales du nouveau quartier Conforter les fossés et les valoriser le long des sentes piétonnes et des talus



Préserver, améliorer les zones à problématique de gestion des eaux existantes pour assurer le traitement des eaux pluviales récoltées sur le nouveau quartier

Recommandations à l'échelle du site

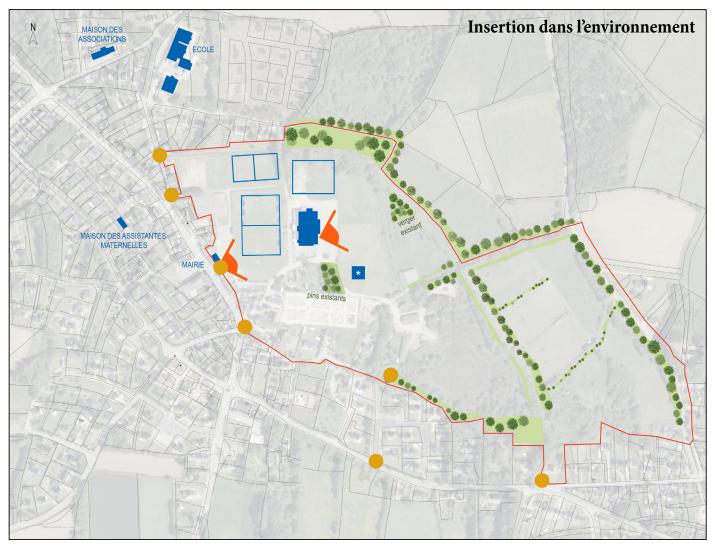
Les éléments de ce guide expriment les orientations que la collectivité souhaite voir traduire dans les règlements des lotissements et permis d'aménager.

PAYSAGE

INSERTION DANS L'ENVIRONNEMENT

OBJECTIFS:

- PRÉSERVER LA TRAME VERTE EXISTANTE
- VALORISER LES ÉLÉMENTS DE PATRIMOINE
- PRÉSERVER LES VUES LES PLUS INTÉRESSANTES ET EN CONSTRUIRE DE NOUVELLES
- S'APPUYER SUR DES ÉLÉMENTS EXISTANTS





Périmètre de réflexion



Talus / espaces publics / espaces boisés



Équipements actuels et potentiels (Maison des assistantes maternelles).



Points de vue structurants



Accès potentiels (piétons, cycles et/ou autos)











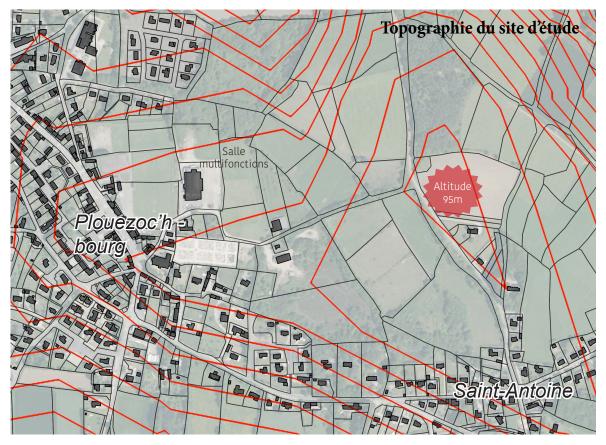


Pour préserver les talus (trame verte existante), plusieurs pistes :

- Éviter au maximum de les interrompre par des accès de parcelles.
- Pour les continuités les plus remarquables, les intégrer aux espaces publics.
- À l'échelle de la commune, accompagner les particuliers pour que l'entretien des talus présents sur leurs parcelles ne devienne pas une contrainte : en les accompagnant sur la manière dont s'entretient un talus, en mutualisant les opérations d'élagage (ce qui permet d'économiser sur les coûts d'entretien) etc.



La préservation de la trame verte existante passe essentiellement par la préservation des talus existants. Ils assurent les continuités écologiques au sein du futur quartier, permettent une gestion intégrée des eaux. Ils sont également une zone d'accueil des insectes, petits oiseaux etc. qui permettent à l'échelle du quartier de réguler la prolifération des mouches, moustiques...



Proposer un plan de composition calé sur la topographie du site, implantation des habitations et des constructions en cohérence avec les courbes de niveaux pour assurer les cohérences paysagères, la gestion de l'eau, limiter les mouvements de terrain.

2

GESTION DES LISIÈRES

- INSCRIRE LES NOUVEAUX AMÉNAGEMENTS DANS LA CONTINUITÉ DE L'EXISTANT
- En limites avec les espaces ruraux, des espaces tampons seront préservés.
- En limites avec les espaces urbanisés du bourg, les vues (à côté de la mairie) seront préservées comme un cône de vue sur le futur site (pour mieux se repérer), les accès hiérarchisés, aménagés (pour aider à se repérer).
- Les accès traités en adéquation avec les voies sur lesquelles on se raccorde permettent une liaison cohérente avec le fonctionnement existant : talus côté rural, ne pas créer de trottoir non connecté à l'existant.





La végétation s'inspirera de la végétation locale : haies champêtres de chênes, aulnes, châtaigniers, noisetiers etc. Des haies basses d'ajoncs et de genêts permettent de varier les propositions.

GESTION DURABLE DES EAUX

- S'APPUYER SUR LES ÉLÉMENTS EXISTANTS: TALUS, FOSSÉS, ZONES HUMIDES
- La gestion aérienne des eaux est favorisée dès que possible. Différentes possibilités peuvent être étudiées : Des espaces verts creux, un réseau de fossés s'appuyant sur les talus et fossés existants, etc.



Gestion des eaux par des espaces en creux sur un parking à Lens, au Mont Evrin.





Pour aller plus loin : Le guide «intégrer la gestion pluviale dans les aménagements, guide rédigé par Michel BENARD (BE Infraservices) en collaboration avec Jérôme CHAIB et Sinbio pour le compte de la Communauté d'Agglomération d'Hénin Carvin. http://fr.calameo.com/read/0010362056df25b421249

FLUX ET DÉPLACEMENTS

INSERTION DES NOUVEAUX QUARTIERS

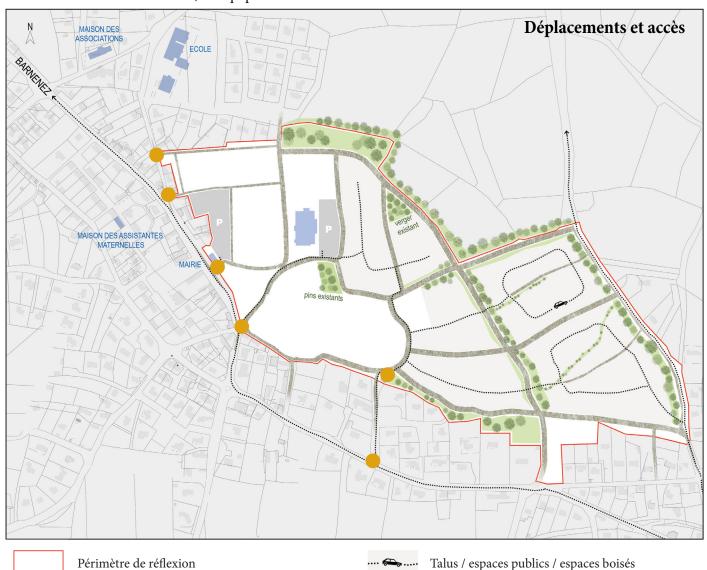
OBJECTIFS:

- CRÉER UN QUARTIER OÙ L'ON SE REPÈRE FACILEMENT, AVEC DES USAGES BIEN SPACIALISÉS
- PROPOSER PLUSIEURS ACCÈS VOITURE AU SITE POUR NE PAS CRÉER DE CIRCULATION TROP IMPORTANTE EN DES POINTS CIBLÉS

DÉPLACEMENTS DOUX

OBJECTIF:

- FAVORISER LES DÉPLACEMENTS DOUX
- A l'échelle du quartier, les déplacements doux sont favorisés par la logique des déplacements, le caractère direct des liaisons dédiées aux modes doux, les équipements desservis.





Talus / espaces publics / espaces boisés



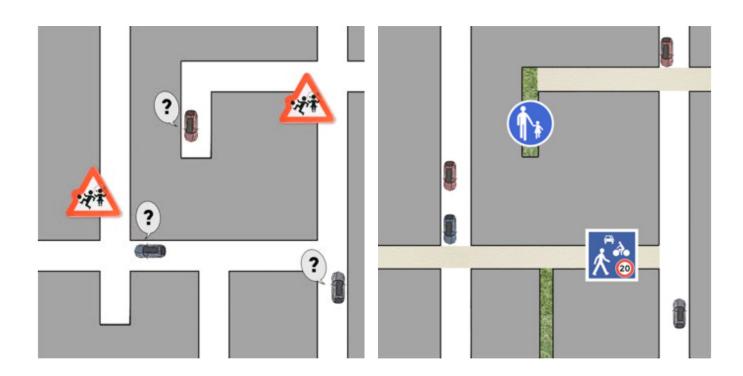
Accès potentiels (piétons, cycles et/ou autos)



Talus / espaces publics / espaces boisés

COHABITATION ENTRE MODES DE DÉPLACEMENT

- HIÉRARCHISER LES VOIES DE CIRCULATION
- INSÉRER HARMONIEUSEMENT LES NOUVEAUX QUARTIERS AUX QUARTIERS ALENTOURS



4 STATIONNEMENT

- LIMITER LA PRÉSENCE DES STATIONNEMENTS DANS L'ESPACE PUBLIC
- LIMITER L'IMPERMÉABILISATION DES SOLS





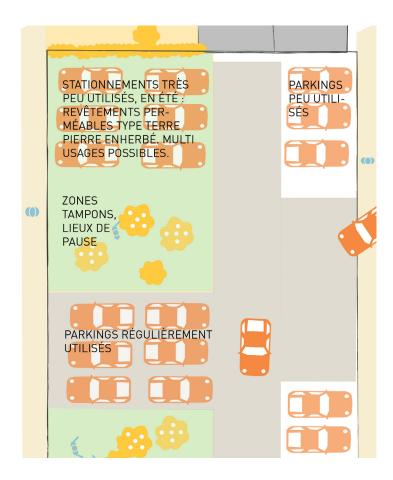








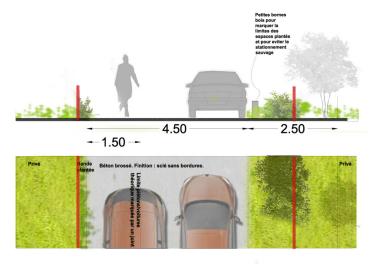
Revêtements diversifiés adaptés aux usages, qualité des traitements paysagers : pour que le stationnement ne devienne pas un «point noir paysager».



SÉCURITÉ

OBJECTIF:

- ASSURER LA SÉCURITÉ ET LA FLUIDITÉ DU TRAFIC SUR LE SECTEUR
- Les voies de dessertes ont un gabarit réduit au maximum (règles de sécurité pompiers + déchets) pour limiter la traversée du quartier par des véhicules de non riverains. Au contraire les voies dédiées aux modes doux sont larges et confortables pour favoriser le passage de tous les piétons, cycles.







Des voiries carrossables où la priorité reste donnée aux piétons et modes doux.

- Les zones de rencontre donnent priorité aux piétons et aux modes de déplacements doux. Les aménagements des espaces publics accompagnent ce choix.



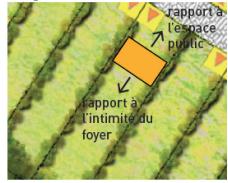
FORMES URBAINES

1 MORPHOLOGIE

OBJECTIFS:

- ÉQUILIBRER LES ESPACES
- PROPOSER DES TYPES DE PARCELLES FAVORISANT UN RAPPORT AU MONDE ÉQUILIBRÉ
- PROPOSER DE NOUVELLES FORMES URBAINES
- Le plan du quartier est composé à partir des liens existants.
- Une préférence est donnée aux îlots à impasse. Les raquettes de retournements et les voies sans issues sont limitées au maximum.
- Les parcelles ouvertes à l'urbanisation ne sont pas toujours traitées avec la même orientation. Les propositions en matières de formes urbaines sont diverses: maisons individuelles, isolées ou groupées, variation des formes suivant les îlots... Favorisant la création de nouvelles identités à l'échelle des futurs quartiers.
- Des parcelles favorisant la distinction entre espace public et privé sont proposées (par exemple parcelles en lanières...).
- Les différentes formes urbaines observées dans le bourg actuel (rapport à la rue, densité...) sont réappropriées.
- Des macro-lots flexibles réversibles en parcelles privées pourront être intégrés.
- Le travail en partenariat avec les différents acteurs du territoire (bailleur, CAUE, STAP...) est vivement recommandé.
- Les logements collectifs sont déconseillés.

> La parcelle en lanière



Cette forme ancienne construit un rapport au monde équilibré avec un rapport franc à l'espace public et au monde extérieur et une intimité protégée en arrière de la maison, un jardin très privé

2 DENSITÉ

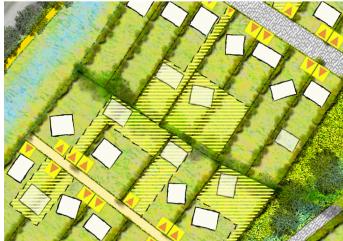
OBJECTIFS:

- LIMITER L'ÉTALEMENT URBAIN
- «BIEN VIVRE» LA DENSITÉ EN MILIEU RURAL
- PERMETTRE UNE DENSIFICATION ULTÉRIEURE DES QUARTIERS
- Une nouvelle urbanisation du bourg de Plouezoc'h doit constituer une extension de l'urbanisation en continuité avec l'agglomération existante. Une attention particulière devra être portée au phasage du projet de façon à ce que l'urbanisation qui se réalise progressivement soit toujours en continuité de l'urbanisation existante.
- Une diversité des tailles de parcelle est proposée : de 300 m^2 à 850 m^2 , avec peu de 850 m^2 . Ces grands terrains seront à traiter suivant le système BIMBY*.
- Les types de parcelles permettent une réelle intimité du jardin.
- Le gabarit du tissu environnant est conservé en limitant la hauteur des constructions au R+1+combles maximum.
- Un panachage des îlots est préconisé, pour ne pas répartir la densité de façon uniforme.
- Pour cette opération, il sera visé un objectif de plus de 15 logements par hectare.

Nota:

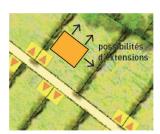
- Une fois le projet dessiné il sera fortement conseillé de saisir la DDTM pour avis. En effet la nature du projet retenu influencera de manière capitale sa qualification. (le projet étend ou renforce de manière significative l'urbanisation? Le projet modifie la densité?)
- La Charte qualité des opérations d'aménagement portée par Morlaix communauté fixe un objectif de densité minimale brute de 15 logements par hectare (en dehors du pôle urbain).

> Exemple de densification de parcelles privées déjà construites



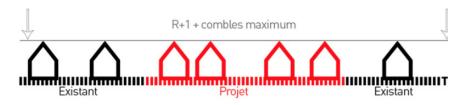
Le plan de composition et les formes des parcelles sont étudiés pour permettre une évolutivité, la densification des lots

> La parcelle «BIMBY»



Plus large, elle offre une évolutivité du logement plus grande et favorise la densification ultérieure

Une attention portée aux espaces de transition et aux prolongements des logements : espace intermédiaire, patio, coursive, loggia, terrasse ... participent à la richesse urbaine et marquent les degrés d'intimité avec le logement.

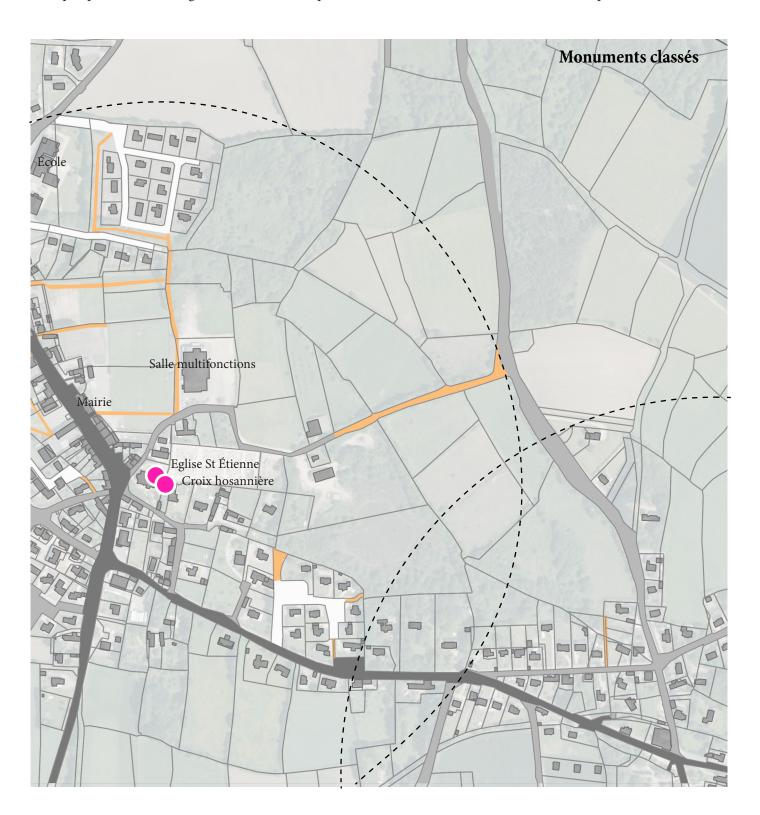


Afin de s'insérer au mieux dans l'environnement existant il est important de garder le même gabarit de construction. L'objectif est donc d'arriver à la densité souhaitée tout en conservant une hauteur maximale de R+1+ combles.

^{*} Le BIMBY (Build In My BackYard; je construis dans mon arrière cours) consiste en une pratique simple: vendre le fond de son jardin devenu trop grand, le côté de sa parcelle inutilisé.

PRISE EN COMPTE DE L'HISTORIQUE DU SITE

- INTÉGRER LA CO-VISIBILITÉ AVEC L'ÉGLISE ET LES EXIGENCES LIÉES À LA PRÉSENCE DES MONUMENTS HISTORIQUES
- Les perspectives sont intégrées au mieux, ainsi que les co-visibilités avec les monuments historiques.



ESPACES PUBLICS

GESTION DES ESPACES PUBLICS

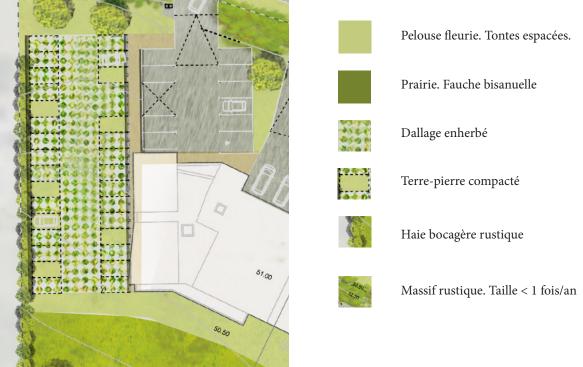
OBJECTIF:

- ANTICIPER LA GESTION DES ESPACES PUBLICS

Les espaces publics sont organisés suivant leur utilisation et l'entretien que l'on souhaite leur consacrer : des espaces «vitrines» à proximité des équipements, des espaces à la gestion extensive dans les parties plus rurales. Plusieurs pistes peuvent être explorées :

Exemple d'organisation de la gestion d'espaces publics à proximité d'un équipement







En réduisant la fréquence des tontes, en passant d'un entretien intensif à un entretien extensif, on peut favoriser l'apparition de plantes sauvages à fleurs et d'une faune associée (papillons, bourdons, syrphes...).



Une pelouse fleurie. Les pieds des arbres ne sont pas systématiquement tondus, pour un passage de tonte plus rapide.



La prairie: biodiversité, diminution du coût d'entretien.

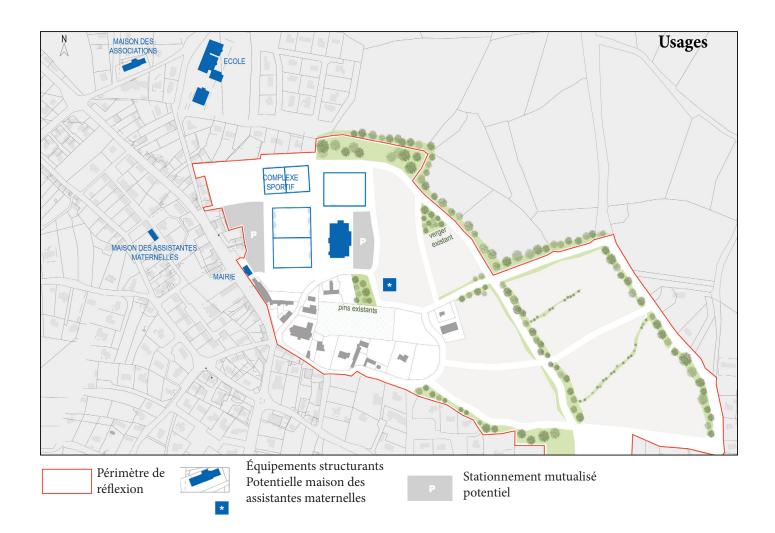
2 USAGES

OBJECTIFS:

- CONFORTER LES USAGES EXISTANTS
- FAVORISER DE NOUVEAUX USAGES

Les usages sont divers : terrains de sport, stationnement, promenade, stockage... Il se conçoivent à deux échelles

- Échelle globale : un espace de jeux pour les habitants, stationnement mutualisé...
- Échelle de proximité : un petit terrain de jeux d'où l'on peut voir les enfants par la fenêtre.



ESTHÉTIQUE SOUHAITÉE

OBJECTIF:

- PROPOSER UNE DÉCLINAISON DES IDENTITÉS DES ESPACES PUBLICS DÉJÀ PRÉSENTS.







Simplicité des matériaux et des aménagements. Esthétique liée à l'ambiance rurale.

POPULATION FUTURE

MIXITÉ DES QUARTIERS

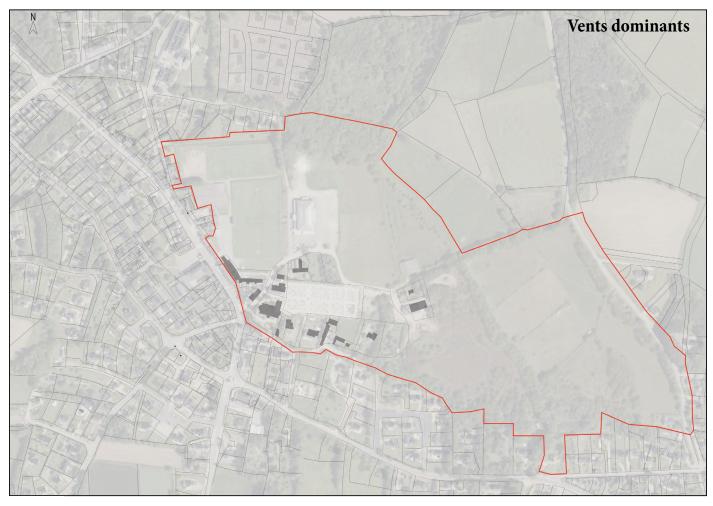
- CRÉER UN QUARTIER AUX USAGES MULTIPLES ET À LA POPULATION DIVERSIFIÉE
- Les activités présentes sur le site seront conservées (services techniques, verger...).
- Des logements sociaux sous la forme de maisons individuelles ou de logements intermédiaires, pour les très petits logements peuvent être proposés.
- Une accession à la propriété sera permise au plus grand nombre grâce à une maîtrise des coûts.

ÉNERGIE

PERFORMANCE ÉNERGÉTIQUE

OBJECTIF:

- APPLIQUER DES PRINCIPES DE BIOCLIMATISME
- Les principes bio-climatiques consistent à concevoir les espaces publics en fonction de l'environnement. Il s'agit de prendre en compte les conditions climatiques (orientations solaires, prise en compte des vents, de la pente...) pour les mettre à profit si favorables, ou s'en protéger si défavorables. Ceci afin d'obtenir un meilleur confort et de réaliser des économies.
- _ Haie brise-vent : des plantations positionnées judicieusement permettent de réduire l'impact des vents dominants.
- _ Protection solaire : planter des arbres à feuilles caduques (qui perdent leurs feuillent en hiver) côté sud permet de protéger la maison de la surchauffe estivale et de laisser passer les rayons du soleil en hiver.
- Une réflexion sur la production d'énergie collective sera envisagée.



Périmètre de réflexion

RÉSEAUX

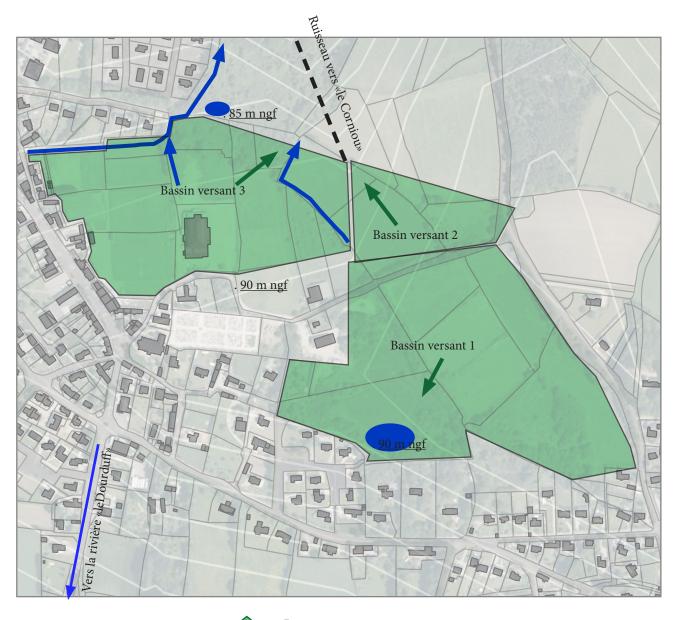
1 GESTION DES RÉSEAUX

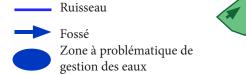
OBJECTIFS:

- METTRE EN PLACE UNE GESTION DURABLE ET ÉCONOMIQUE DES RÉSEAUX
- AVOIR UNE VISION GLOBALE DE LA GESTION DES EAUX

Différents aspects sont à prendre en compte :

- Un phasage des travaux compatible avec les équipements existants ou à créer (postes de refoulement..)
- Se poser la question de l'éclairage public.
- Préférer un positionnement des réseaux et des tranchées facilement accessible et ne nécessitant pas de destruction de revêtements.





DÉCHETS

1 GESTION DES DÉCHETS

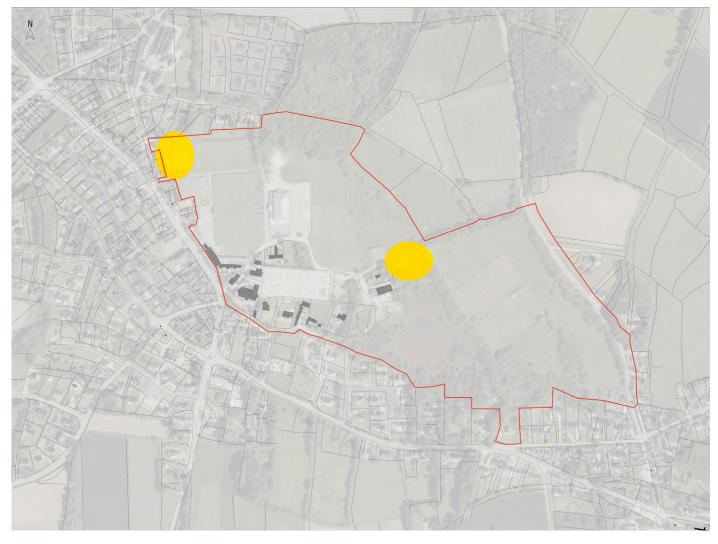
OBJECTIFS:

- ASSURER UN CHANTIER PROPRE
- FAVORISER LA BONNE GESTION DES DÉCHETS
- Intégrer des espaces de stockage des bacs ordures groupés ou personnels.

GESTION DE LA DÉCHARGE

OBJECTIF:

- ANTICIPER LE TRAITEMENT DE LA DÉCHARGE ET DES ÉVENTUELLES POLLUTIONS
- En cas d'aménagement futur sur la zone identifiée comme une ancienne décharge (de déchets verts et inertes), mener les études nécessaires, ainsi que sur la zone envasée.





Zone nécessitant des études approfondies (sols, ...) avant tout aménagement

Recommandations à l'échelle de la parcelle

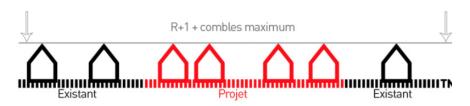
Les éléments de ce guide expriment les orientations que la collectivité souhaite voir traduire dans les règlements des lotissements et permis d'aménager.

PAYSAGE

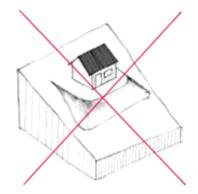
INSERTION DANS L'ENVIRONNEMENT

OBJECTIFS:

- PRÉSERVER LA TRAME VERTE EXISTANTE
- VALORISER LES ÉLÉMENTS DE PATRIMOINE
- PRÉSERVER LES VUES LES PLUS INTÉRESSANTES ET EN CONSTRUIRE DE NOUVELLES
- Les constructions respecteront une distance par rapport au patrimoine naturel présent sur la parcelle (haies, arbres remarquables...).
- Les talus bocagers seront conservés au maximum.
- Le parcellaire sera adapté au paysage (éviter les grands arbres sur des petits terrains).
- La réalisation de haies ou de clôtures ne sera pas une obligation.
- Les constructions s'adapteront à la topographie du site pour limiter les déblais et remblais.
- Une préférence sera donnée aux matériaux et savoirs-faire locaux.

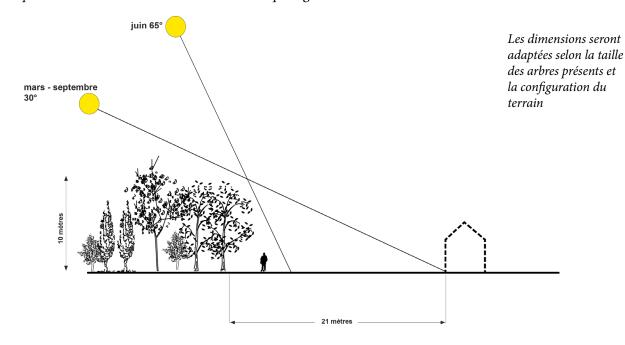


Afin de s'insérer au mieux dans l'environnement existant il est important de garder le même gabarit de construction. L'objectif est donc d'arriver à la densité souhaitée tout en conservant une hauteur maximale de R+1+ combles.



A éviter! Le talus rapporté est une solution coûteuse. Son impact visuel est important et il comporte des risques d'affaissement

Coupe de principe de construction en bordure de boisement pour garantir un bon éclairement



GESTION DES LISIÈRES

OBJECTIF:

- INSCRIRE LES NOUVEAUX AMÉNAGEMENTS DANS LA CONTINUITÉ DE L'EXISTANT
- Les fronts de campagne arborés et les cônes de vues ouverts participent à la qualité des lisières du quartier. Les propositions paysagères des futurs aménagements intégreront ces spécificités.
- Des lisières seront accessibles pour tous.
- Les cheminements seront préservés notamment quand ils marquent la limite des talus, et favorisent des vues intéressantes dégagées et existantes, notamment sur l'Église.

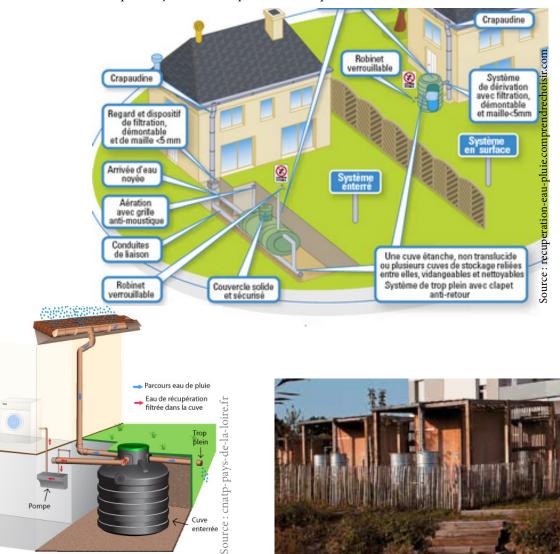
GESTION DURABLE DES EAUX

OBJECTIFS:

- S'APPUYER SUR LES ÉLÉMENTS EXISTANTS: TALUS, FOSSÉS, ZONES HUMIDES
- CRÉER DES CONDITIONS FAVORABLES À LA GESTION À LA PARCELLE
- Chaque opération devra réfléchir à la récupération, au ruissellement et aux exutoires des eaux pluviales.

A l'échelle de l'agglomération de Morlaix, une réflexion sur la récupération des eaux est lancée: comment partager l'effort de traitement des eaux de manière équitable ?

Exemples de système de récupération d'eaux pluviales

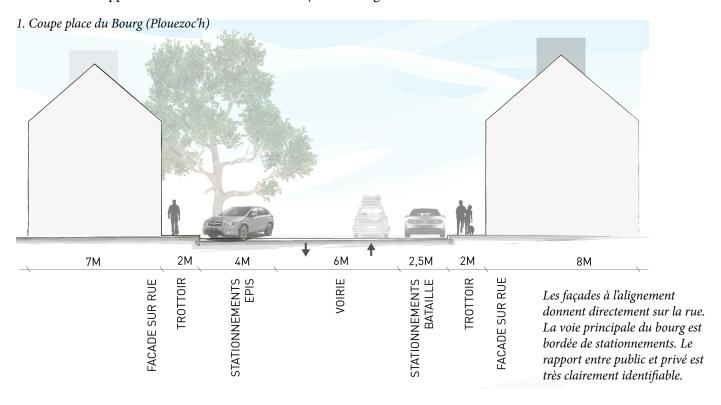


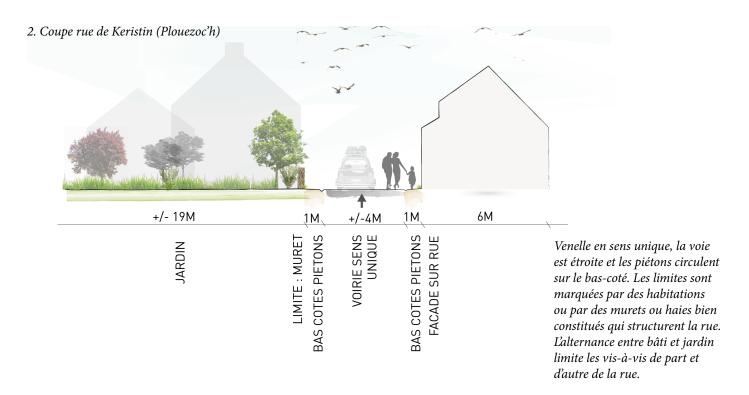
De simples bidons sont utilisés pour récupérer l'eau de pluie (Nantes, ZAC Bottière-Chénaie)

FLUX ET DÉPLACEMENTS

INSERTION DES NOUVEAUX QUARTIERS

- CRÉER UN QUARTIER OÙ L'ON SE REPÈRE FACILEMENT, AVEC DES USAGES BIEN SPACIALISÉS
- Travailler le rapport au monde extérieur et les façades le long de ces liens.





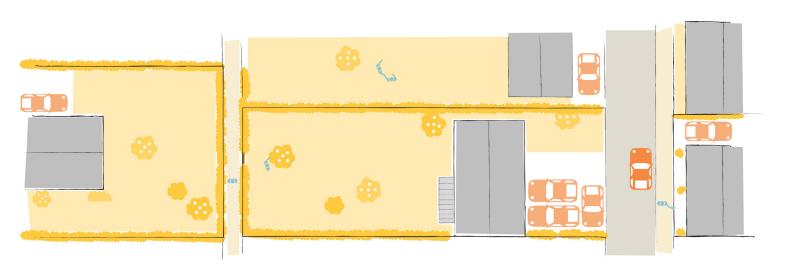
DÉPLACEMENTS DOUX

OBJECTIF:

- FAVORISER LES DÉPLACEMENTS DOUX
- Des accroches-vélos devront être mis en place, notamment pour les opérations groupées.
- Dans la continuité du plan guide, les cheminements doux seront connectés aux circulations extérieures, notamment dans le cadre des opérations privées groupées.

COHABITATION ENTRE MODES DE DÉPLACEMENT

- HIÉRARCHISER LES VOIES DE CIRCULATION
- -INSÉRER LES NOUVEAUX QUARTIERS EN BONNE HARMONIE AVEC LES QUARTIERS ALENTOURS
- Permettre à chacun d'accéder en voiture à sa parcelle.

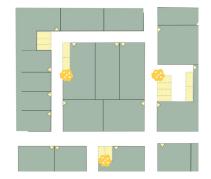




STATIONNEMENT

OBJECTIFS:

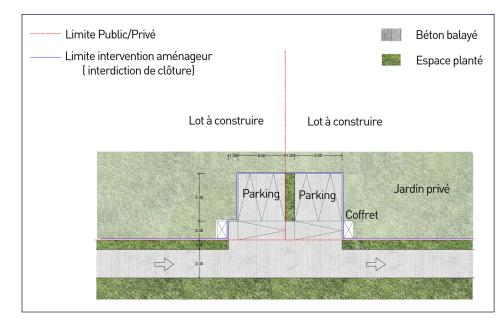
- LIMITER LA PRÉSENCE DES STATIONNEMENTS DANS L'ESPACE PUBLIC
- LIMITER L'IMPERMÉABILISATION DES SOLS
- Une attention particulière sera portée au traitement des accès et des entrées de lots.
- Deux places de stationnements seront gérées sur la parcelle.
- Le recul de 5 mètres en front de rue ne correspondra pas systématiquement au stationnement des voitures sur la parcelle.
- Les revêtements perméables seront préconisés.



Des stationnements de proximité réalisés par petites poches de trois ou quatre limitent l'impact du stationnement sur l'espace public et peuvent servir occasionnellement à d'autres usages.



Qualifier les stationnements par un traitement au sol différencié (intégré au profil de la voie, traitement végétal)





EXEMPLE

La gestion des entrées de lots permet le stationnement de trois voitures sur la parcelle. Cela permet de limiter les stationnements sur l'espace public et de réaliser des voies plus étroites.

5 SÉCURITÉ

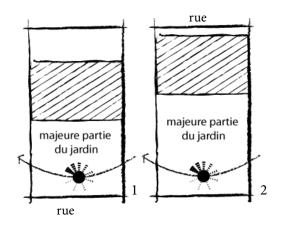
- ASSURER LA SÉCURITÉ ET LA FLUIDITÉ DU TRAFIC SUR LE SECTEUR
- La visibilité sur les voies de circulation depuis les entrées de lots sera assurée.
- Le traitement des limites de «devant» sera adapté pour assurer une bonne visibilité en sortie de parcelle.

FORMES URBAINES

1 | MORPHOLOGIE

OBJECTIFS:

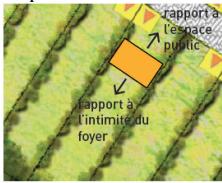
- ÉQUILIBRER LES ESPACES
- PROPOSER DES TYPES DE PARCELLES FAVORISANT UN RAPPORT AU MONDE ÉQUILIBRÉ
- PROPOSER DE NOUVELLES FORMES URBAINES
- Sur certains lots une bande d'accroche des maisons devra être mise en place pour constituer des fronts urbains.
- Une attention particulière sera portée à la qualité architecturales des constructions (matériaux, ...).
- Les formes architecturales s'adapteront à la taille du terrain et au type de parcelle.
- Le travail en partenariat avec les différents acteurs du territoire est vivement recommandé (bailleur, CAUE, STAP ...).



Selon la place du terrain par rapport à la rue, la maison s'implante différemment pour profiter d'un jardin avec la meilleure exposition

- 1. La maison s'implante au fond de la parcelle
- 2. La maison s'implante le plus proche possible de la rue

> La parcelle en lanière



Cette forme ancienne construit un rapport au monde équilibré avec un rapport franc à l'espace public et au monde extérieur et une intimité protégée en arrière de la maison, un jardin très privé

DENSITÉ

- LIMITER L'ÉTALEMENT URBAIN
- «BIEN VIVRE» LA DENSITÉ EN MILIEU RURAL
- PERMETTRE UNE DENSIFICATION ULTÉRIEURE DES QUARTIERS
- Les limites hautes et opaques, notamment à proximité des terrasses, pourront être autorisées, principalement pour limiter les vues plongeantes depuis les maisons voisines.
- La hauteur maximale des limites avoisinera les 2 mètres, les règlements permettront des hauteurs de clôtures adaptées.

Qu'est ce que le BIMBY ?

Le BIMBY (Build In My BackYard; je construis dans mon arrière cours) consiste en une pratique simple: vendre le fond de son jardin devenu trop grand, le côté de sa parcelle inutilisé. Cette « nouvelle filière de production de la ville » permet à un quartier pavillonnaire existant de continuer à évoluer, avec le consentement des propriétaires qui densifient volontairement leur environnement proche.

Le BIMBY offre un potentiel d'urbanisation précieux; c'est la valorisation ultérieure du foncier privé, mais c'est aussi une démarche sociale, politique, démocratique!

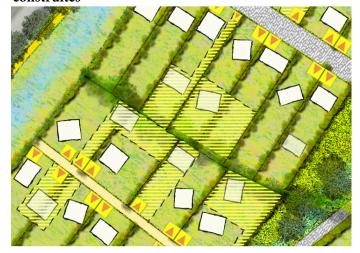
Le BIMBY c'est:

- Favoriser une forme de mixité en offrant la possibilité aux ménages modestes d'accéder à un foncier abordable, proche du bassin d'emplois, des services...
- Permettre le maintient des personnes âgées à leur domicile
- Une nouvelle forme d'évolution des quartiers pavillonnaires
- Un accès à la ville pour un maximum de gens
- La préservation des terres agricoles

Anticiper la densification du quartier

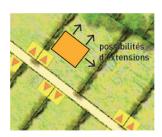
En proposant des formes de parcelles plus grandes, en encadrant l'implantation des constructions on favorise la mutabilité d'un quartier. Afin de garantir une mise en place pratique, il est possible d'anticiper dans le traitement des réseaux (dimensionnement) et du système de desserte viaire.

> Exemple de densification de parcelles privées déjà construites



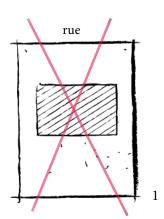
Le plan de composition et les formes des parcelles sont étudiés pour permettre une évolutivité, la densification des lots

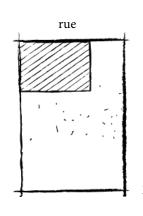
> La parcelle «BIMBY»



Plus large, elle offre une évolutivité du logement plus grande et favorise la densification ultérieure

Une attention portée aux espaces de transition et aux prolongements des logements : espace intermédiaire, patio, coursive, loggia, terrasse ... participent à la richesse urbaine et marquent les degrés d'intimité avec le logement.





- 1. A éviter! Maison au milieu du terrain: jardin morcelé
- 2. Bonne implantation! Vaste espace de jardin isolé par rapport à la rue

PRISE EN COMPTE DE L'HISTORIQUE DU SITE

OBJECTIF:

- INTÉGRER LES CO-VISIBILITÉS AVEC LES MONUMENTS CLASSÉS: ÉGLISE, CROIX HOSANNIÈRE
- Intégrer les prescriptions du Service Territorial de l'Architecture et du Patrimoine (STAP).

ESPACES PUBLICS

GESTION DES ESPACES PUBLICS

OBJECTIF:

- ANTICIPER LA GESTION DES ESPACES PUBLICS
- Dans le cadre des opérations groupées, une attention particulière sera portée sur la qualité des espaces publics. La configuration de ces espaces permettra de réels usages qualitatifs.
- Les talus présents sur la parcelle devront être bien entretenus et préservés.
- Les talus situés sur les espaces privés participent au paysage général du quartier, à la gestion globale des eaux du quartier. Pour préserver les talus intégrés aux espaces privés, des conseils d'entretien pourront être disponibles.

2 USAGES

OBJECTIFS:

- CONFORTER LES USAGES EXISTANTS
- FAVORISER DE NOUVEAUX USAGES
- Les espaces publics issus d'espaces «résiduels», sans usage apparent impliqueront une réflexion pour favoriser la qualité de vie du quartier.
- Des espaces publics de proximité pourront être proposés pour favoriser la mixité des usages.

3 | ESTHÉTIQUE SOUHAITÉE

OBIECTIF:

- PROPOSER UNE DÉCLINAISON DES IDENTITÉS DES ESPACES PUBLICS AU SEIN DU SITE
- La gestion des limites entre espace public et entrées de lot sera anticipée et réfléchie.
- La limite avec les rues pourra être homogénéisée, notamment par la réalisation de murets techniques.

POPULATION FUTURE

1 MIXITÉ DES QUARTIERS

OBJECTIF:

- CRÉER UN QUARTIER AUX USAGES MULTIPLES ET À LA POPULATION DIVERSIFIÉE
- Des activités professionnelles (services identifiés) pourront s'implanter dans les îlots.

ÉNERGIE

1 PERFORMANCE ÉNERGÉTIQUE

OBJECTIF:

- APPLIQUER DES PRINCIPES DE BIOCLIMATISME
- Les constructions et le jardin s'orienteront de préférence vers le Sud.
- Les masques solaires conditionneront l'implantation des constructions.

RÉSEAUX

1 GESTION DES RÉSEAUX

- METTRE EN PLACE UNE GESTION DURABLE ET ÉCONOMIQUE DES RÉSEAUX
- La forte imperméabilisation du sol devra être prise en compte dans la gestion des eaux pluviales de la parcelle.



Exemple de noue pour une gestion intégrée des eaux pluviales

DÉCHETS

1 GESTION DES DÉCHETS

OBJECTIFS:

- ASSURER UN CHANTIER PROPRE
- FAVORISER LA BONNE GESTION DES DÉCHETS
- Favoriser une production minimum de déchets, par exemple en proposant une végétation qui crée le moins de déchets verts possible.
- Des composteurs ou un broyeur collectif pourraient être mis à disposition des nouveaux arrivants.
- Envisager des points d'apport volontaire.



Exemple de composteur individuel ou collectif

