

COMMUNE DE ROUDOUALLEC

PLAN LOCAL D'URBANISME

ELABORATION

APPROBATION

3. Notice des orientations d'aménagement.



Espace, Aménagement et
Développement du Morbihan
B.P. 55
56002 VANNES cedex

Vu pour être annexé à
notre délibération du
conseil municipal du

Le Maire

ORIENTATIONS D'AMÉNAGEMENT DES SECTEURS « AU »

L'article L 123-1-4 du code de l'urbanisme indique que les orientations d'aménagement et de programmation comprennent des dispositions portant sur l'aménagement dans le respect des orientations définies par le PADD.

Ces orientations peuvent définir les actions et opérations nécessaires pour mettre en valeur l'environnement, les paysages, les entrées de ville et le patrimoine, lutter contre l'insalubrité, permettre le renouvellement urbain et assurer le développement de la commune.

Elles peuvent donc comporter un échéancier prévisionnel de l'ouverture à l'urbanisation et de réalisation des équipements correspondants.

Elles peuvent prendre la forme de schémas d'aménagement et préciser les principales caractéristiques des voies et espaces publics.

La commune de ROUDOUALLEC souhaite maîtriser l'évolution de son urbanisation et renforcer l'habitat autour des services, commerces et équipements collectifs localisés au bourg, conformément au principe de la gestion économe de l'espace et à la nécessité de réduire les déplacements motorisés, afin d'agir sur la consommation des énergies fossiles.

Le maintien d'une forme groupée autour du bourg doit permettre une utilisation optimale des infrastructures existantes : voirie, électricité, réseau téléphonique, alimentation en eau potable, gestion des eaux pluviales et assainissement collectif.

L'objectif d'un rythme moyen de l'urbanisation est fixé à 9 logements par an dans le PADD. Le doublement du nombre de logements sociaux (passage de 15 à 30 logements) est également annoncé, sans déterminer d'emplacement a priori afin de profiter des opportunités d'intervention aussi bien dans les opérations neuves qu'en réhabilitation sur le parc ancien vacant du bourg.

Les surfaces des zones AU destinées à l'habitat couvrent 7,31 hectares mais seulement 1,77 hectares sont classés en 1AUa.

La notice des orientations d'aménagement présente les choix d'organisation pour la mise en œuvre des futurs secteurs à construire afin d'assurer la cohérence globale du développement de la partie agglomérée du bourg, en déterminant par exemple, les continuités automobiles et cyclables à créer, les éléments du paysage à conserver ou à planter.

Les orientations d'aménagement du PLU se présentent sous la forme d'un texte explicatif et d'un document graphique qui illustre les informations relatives à la compréhension des intentions d'aménagement. Les schémas proposés ne sont pas à considérer comme des plans définitifs de composition, d'autant que le niveau d'information reste superficiel (absence d'étude de sols ou de relevés topographiques).

La notice d'aménagement définit un cadre permettant de maîtriser l'évolution de ces secteurs. Les principes seront à affiner lors de la phase opérationnelle. Tout projet de construction ou d'aménagement devra d'une part être compatible avec les orientations définies dans ce présent document et d'autre part, conformes aux dispositions réglementaires (écrites et graphiques) du PLU.

Le règlement du PLU de ROUDOUALLEC distingue deux catégories de zones AU :

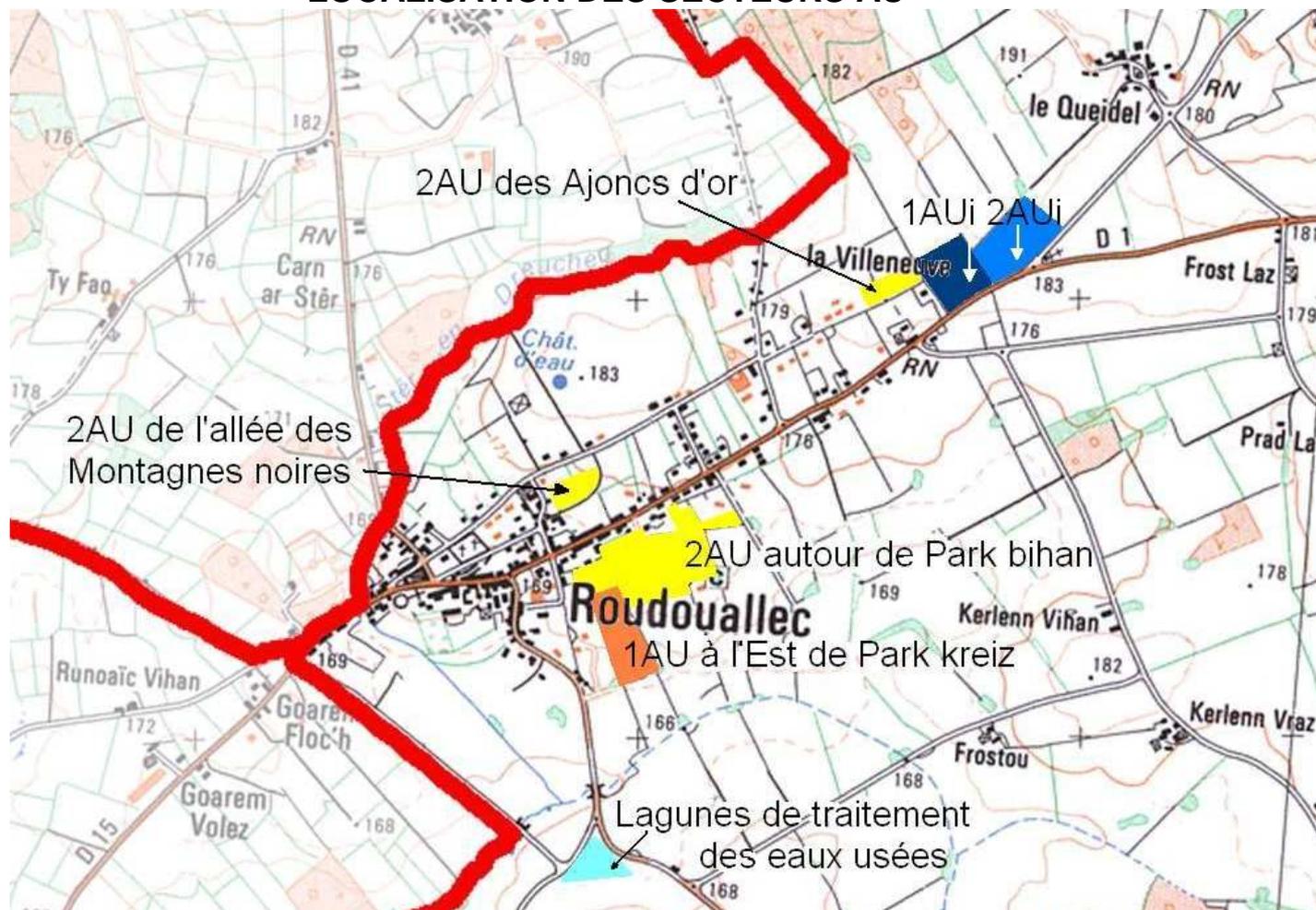
1AUa et 2AU à vocation résidentielle et d'activités compatibles

1AUi et 2AUi à vocation exclusive d'accueil d'activités économiques

Les zones classées 1AU sont réputées constructibles pour des opérations d'aménagement d'ensemble décrites par l'article 1AU 2 du règlement du présent PLU, et sous réserve du respect des orientations d'aménagement retenues dans cette présente notice.

Les parties classées en 2AU nécessitent une procédure de révision simplifiée du PLU pour les rendre constructibles en raison de l'insuffisance des infrastructures pour desservir les opérations d'aménagement d'ensemble susceptibles de s'y implanter, notamment en raison de la limitation de la capacité résiduelle de l'actuelle station de traitement des eaux usées. L'amélioration de son fonctionnement et son extension sont des préalables à l'ouverture à l'urbanisation des terrains classés en 2AU.

LOCALISATION DES SECTEURS AU



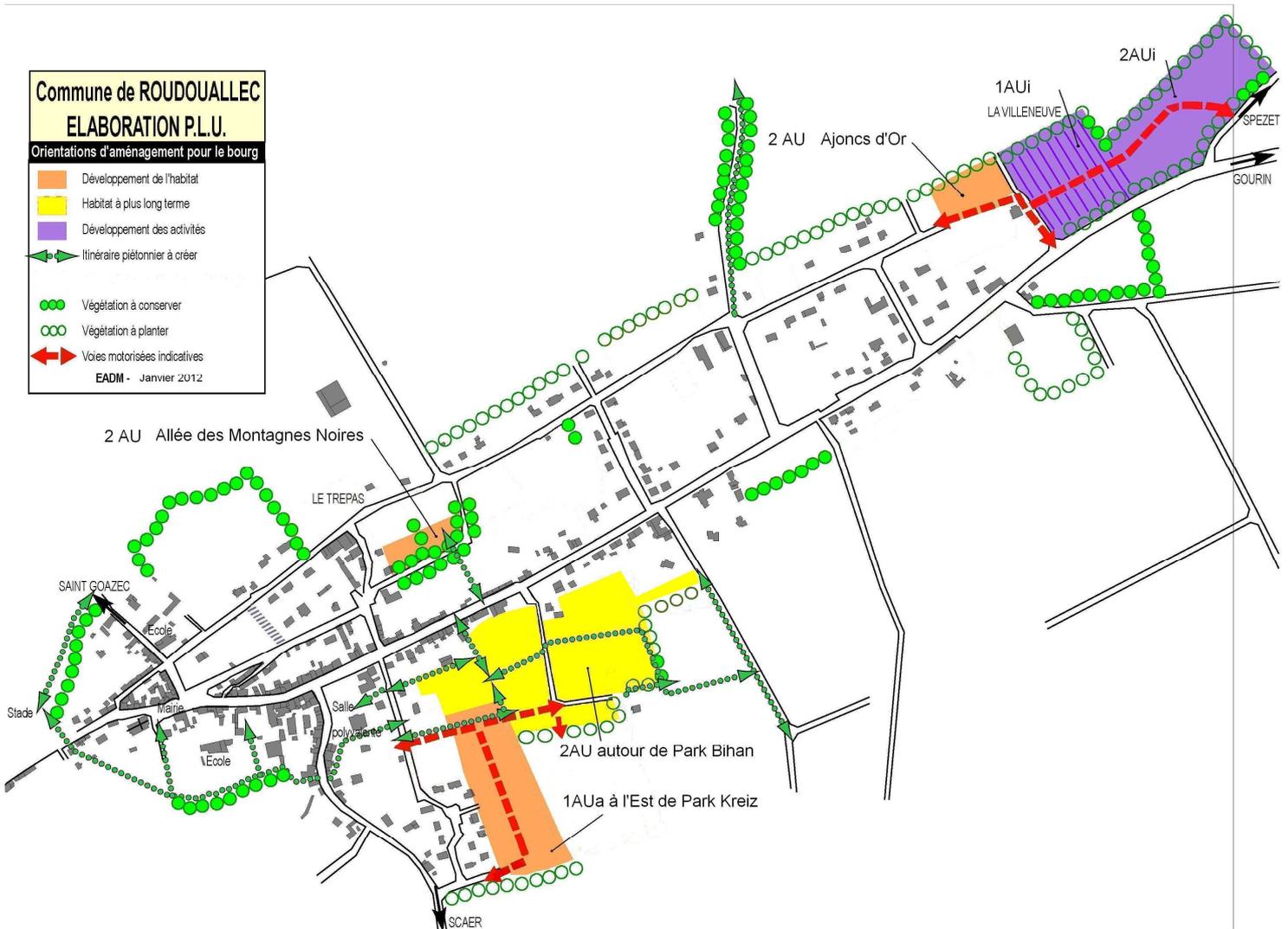
La mise en œuvre de l'urbanisation de la zone 2AU autour de PARK BIHAN ne peut s'engager qu'après l'aménagement des secteurs 1AUa 1 et 2 de l'Est de PARK KREIZ. La continuité des voies motorisées entre la rue de la poste et le chemin de PARK BIHAN, et l'extension du réseau d'assainissement collectif doivent être considérées comme des conditions préalables à cet aménagement.

Cette condition n'est pas imposée pour les secteurs 2AU de l'allée des montagnes noires ou des ajoncs d'or qui sont géographiquement indépendants, il s'agira surtout de vérifier au préalable les possibilités de prise en charge des effluents par le réseau collectif d'assainissement.

Les constructions admises en secteur 1AUa ne sont autorisées que dans le cadre d'une opération d'aménagement d'ensemble (permis d'aménager, permis de construire groupé,...) prévoyant la création d'au moins 4 lots ou 4 logements. Ces projets devront réserver au moins 10% de leur assiette foncière à la réalisation d'espaces communs en dehors des aires de stationnement et des circulations automobiles.

Les règles de construction sont similaires à celles du secteur urbanisé (Ub), ainsi l'emprise maximale au sol est fixée à 60% pour les logements, et la hauteur à 11 mètres au point le plus haut pour les constructions qui ne sont pas couvertes par une toiture terrasse.

Le stockage des eaux pluviales doit être réalisé sur les zones AU, comme l'indique l'étude communale du zonage d'assainissement des eaux pluviales. Les études pédologiques effectuées autour du bourg révèlent des sols peut aptes à l'infiltration. L'aménagement de bassins de régulation apparaît comme la solution de base à retenir, cependant les études pré opérationnelles à l'urbanisation peuvent préconiser le recours à des techniques alternatives apportant une meilleure intégration paysagère, voire une économie financière (noues drainantes, parkings enherbés). Les caractéristiques des ouvrages projetés devront être communiquées à la commune pour approbation.



PRÉSENTATION DÉTAILLÉE DES SECTEURS « AU » DU BOURG DE ROUDOUALLEC

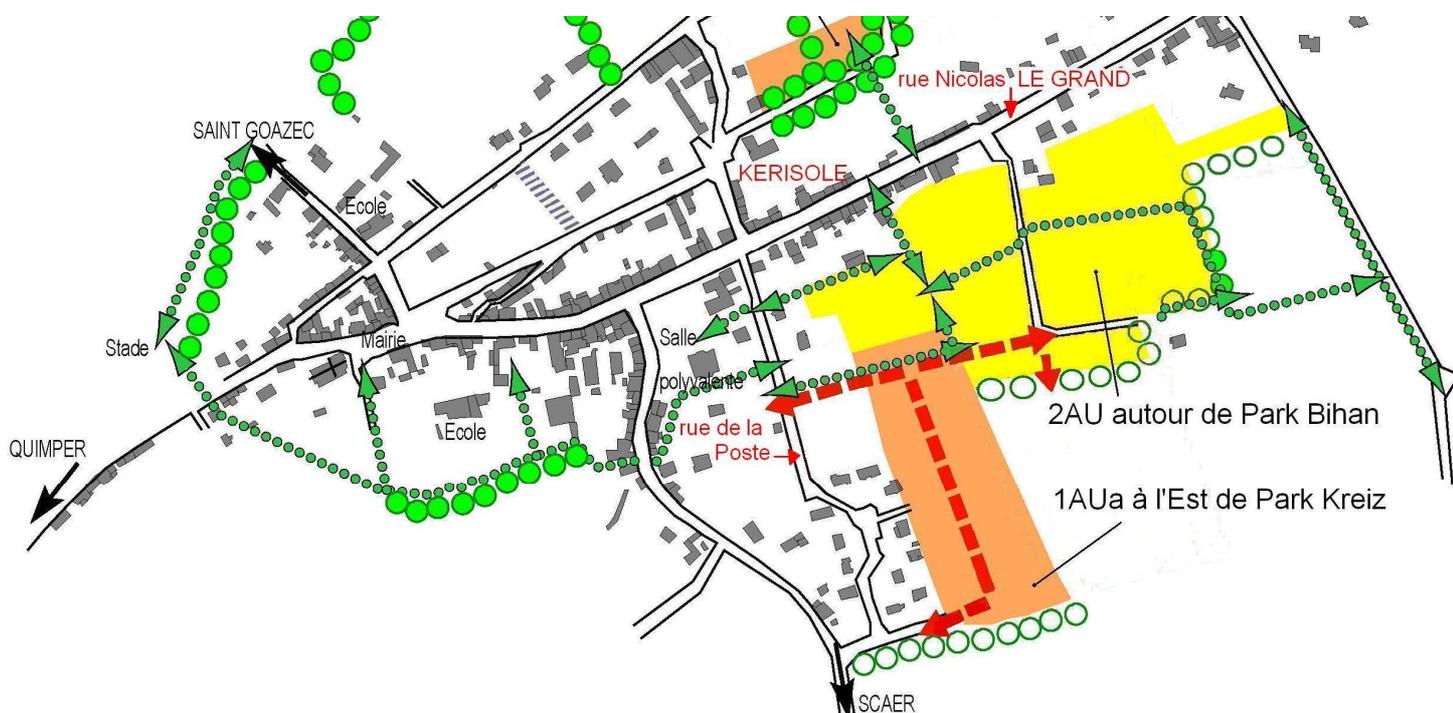
1. Secteur 1AUa à l'Est de Park KREIZ

État des lieux

Au Sud du bourg de ROUDOUALLEC, cet espace de 1,77 hectares se développe à l'arrière de la ligne de constructions situées sur le côté Est de la rue de la poste. Il conserve encore un usage agricole. L'ensemble foncier assez plat s'ouvre vers les espaces naturels des abords du ruisseau de l'ISOLE au Sud.



La résidence Park KREIZ vue depuis le chemin de Park BIHAN



Orientations

L'ouverture à l'urbanisation de ce secteur constitue une opportunité pour s'inscrire dans le prolongement du bourg ancien et fixer une population résidente à proximité des commerces et des équipements (piste de réflexion pour la réalisation de logements intergénérationnels).

Les différentes attentes de la population à loger (personnes âgées, jeunes salariés ou stagiaires, ménages avec enfants) sont l'occasion de diversifier les formes de l'habitat (maison individuelle, maison de bourg composée de 2 à 4 appartements) et de développer les offres locatives.

L'aménagement de ce secteur doit permettre une meilleure intégration de la résidence de PARK KREIZ restée jusqu'à présent isolée, à l'écart au Sud du bourg.

La mise en œuvre de l'urbanisation doit tenir compte de la réalisation à terme d'une liaison automobile entre la rue de la poste et le chemin de PARK BIHAN.

L'ouverture à l'urbanisation du secteur 1AUa est conditionnée par l'extension du réseau collectif de l'assainissement dont les travaux seront menés depuis le Sud de la zone vers le Nord.

Principes

- Création de logements.
- Ouverture à l'urbanisation depuis le sous secteur 1AUa1 au Sud, puis au sous secteur central 1AUa2, en fonction de la réalisation de l'extension du réseau collectif de l'assainissement.
- Maillage du quartier à partir du chemin d'exploitation au Sud de PARK KREIZ à prolonger pour le secteur 1AUa 1, de la rue de la poste pour le secteur 1AUa2 et à plus long terme du chemin de Park BIHAN (vers la zone 2AU).
- Réalisation de voies de desserte des riverains en évitant les tracés trop rectilignes pour limiter la prise de vitesse et en anticipant le désenclavement ultérieur de la zone 2 AU, autour de PARK BIHAN.
- Organisation de continuités piétonnes, le cas échéant en dehors de la présence des voies motorisées, afin d'accéder aux équipements et commerces du centre bourg (écoles, médiathèque, salle polyvalente) ou aux espaces naturels (chemin des saules à l'Est du secteur 2AU, abords des cours d'eau), voire au Nord vers la rue Nicolas LE GRAND et le foyer résidence de KER ISOLE.
- Traitement paysager à la frange du secteur à urbaniser, constitution d'écrans de végétation au contact des milieux naturels et des terrains agricoles au Sud et à l'Est. La constitution de talus plantés d'essences locales favorise la continuité des parcours de la faune en parallèle du cours d'eau.
- Organisation du stockage des eaux pluviales à l'arrière du talus végétal à composer au point le plus bas du site en anticipant les besoins liés à l'imperméabilisation des 2 secteurs 1AUa à l'Est de Park KREIZ, (volume de stockage préconisé par le zonage des eaux pluviales de 540 m³).

Programme

Surface totale de la zone 1AUa : 1,77 hectare

Emprise au sol maximale des constructions : 10 620 m²

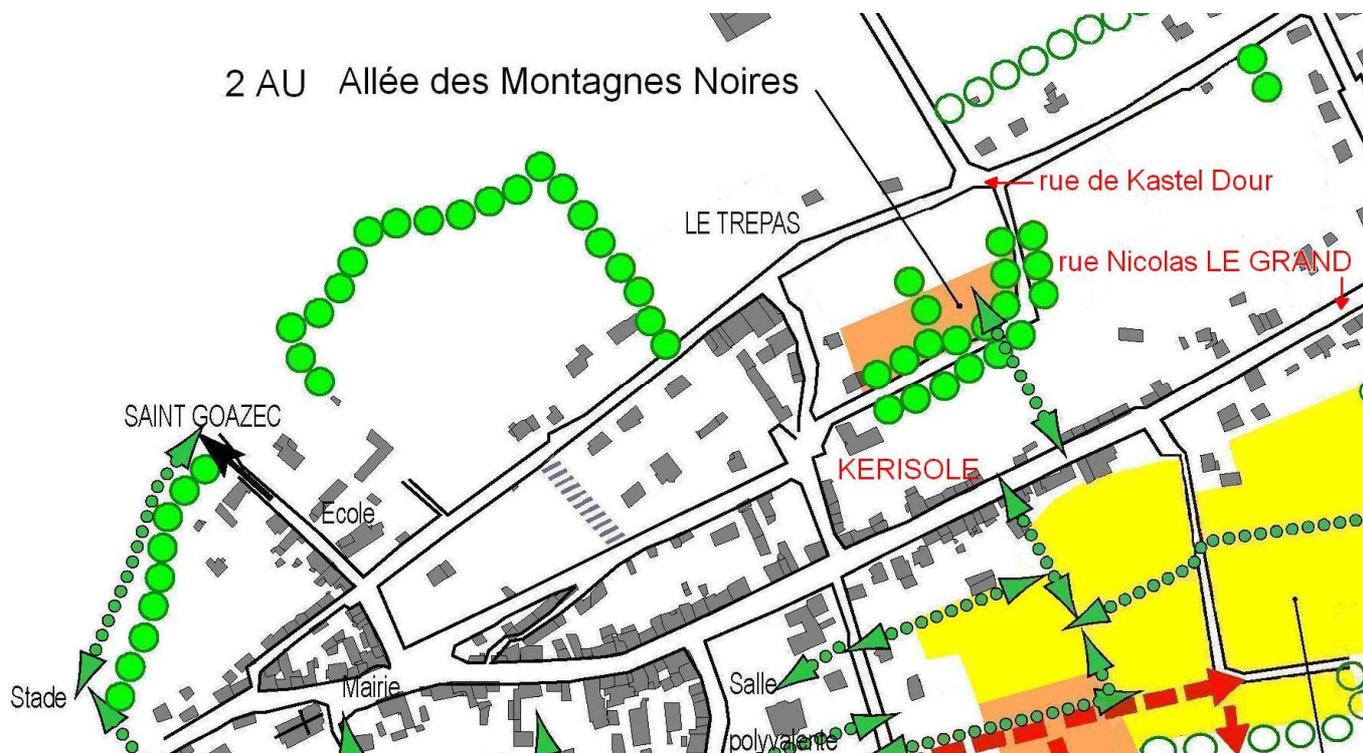
Potentiel d'espaces communs accessibles y compris noues paysagères : 1 770 m²

2. Secteur 2AU de l'allée des MONTAGNES NOIRES

État des lieux

Dans la partie centrale de l'agglomération, l'allée des MONTAGNES NOIRES conserve les traces des anciens talus boisés. Ce secteur se développe à l'arrière (coté Est) du hameau ancien du TREPAS et face aux 6 nouveaux pavillons proposés en logements locatifs sociaux, en accompagnement du foyer résidence KERISOLE destiné au logement des personnes âgées. Une perméabilité piétonne doit permettre de se rendre de l'allée des MONTAGNES NOIRES vers la rue NICOLAS LE GRAND.

Le classement en zone 2AU vise à concevoir un projet d'ensemble sur cette espace de 6 400 m² où le découpage parcellaire n'est pas adapté à une organisation de l'urbanisation en profondeur, alors que la distance aux équipements (écoles, mairie, médiathèque, salle polyvalente) et aux commerces reste raisonnable (environ 500 mètres).



Orientations

L'ouverture à l'urbanisation de ce secteur vise à renforcer la présence d'habitants permanents au bourg, en s'appuyant sur les facilités d'accès aux écoles et aux commerces et en créant une alternative au développement de la partie Sud.

L'activité agricole a cessé au TREPAS, ce qui permet son incorporation dans le tissu urbain, elle reste toutefois présente au Nord de la rue de KASTEL DOUR.

Principes

- Création de logements.
- Utilisation préférentielle de l'allée des Montagnes Noires pour le passage des piétons ou des vélos. Mise en relation avec la liaison piétonne menant vers la rue Nicolas LE GRAND par le coté Est de l'opération de logement social au Sud de l'allée des MONTAGNES NOIRES.
- Conservation dans la mesure du possible des talus pour l'agrément du lieu.
- Organisation du stockage des eaux pluviales (volume de stockage préconisé par le zonage des eaux pluviales de 70 m³).

3. Secteur 2AU des ajoncs d'or

État des lieux

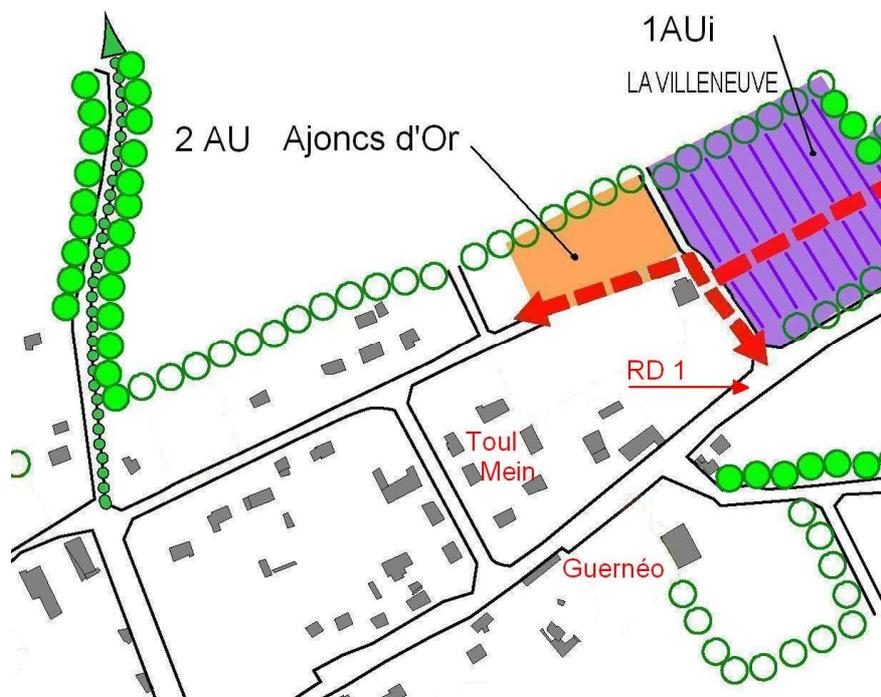
Au Nord Est de l'agglomération, ce secteur 2AU se situe dans le prolongement de l'axe parallèle à la rue NICOLAS LE GRAND. La rue des ajoncs d'or s'achève aujourd'hui en impasse face à un espace agricole plat et ouvert visuellement où apparaît un bâtiment isolé correspondant à un ancien abattoir désormais transformé en habitation, et dont l'accès privé s'effectue par le Sud, depuis la départementale.

Orientations

L'urbanisation de ce secteur de 6 700 m², est envisagée avec le prolongement de la rue des ajoncs d'or en direction de la RD 1 vers la future entrée d'agglomération. Le bouclage de cette rue va permettre de compléter le maillage des voies automobiles interquartiers.

Principes

- Création de logements.
- Desserte automobile à prolonger vers le futur carrefour d'entrée en agglomération sur la RD 1. L'itinéraire constitue une alternative au passage par la rue Nicolas LE GRAND pour les riverains de la rue de KASTEL DOUR.
- Traitement paysager au Nord, sur la frange du secteur à urbaniser, constitution d'écran de végétation au contact des terrains agricoles et atténuation de la covisibilité avec les espaces naturels des MONTAGNES NOIRES.
- Constitution d'une bande non aedificandi à l'intérieur de la zone 1AU_i mitoyenne pour intégrer par un traitement végétal adapté le volume des futurs locaux d'activités.
- Organisation du stockage des eaux pluviales en partie basse (volume de stockage préconisé par le zonage des eaux pluviales de 80 m³).



4. Secteur 1AUi de LA VILLENEUVE

État des lieux

Le secteur 1AUi occupe un espace de plateau à une altitude sensiblement supérieure au reste de l'agglomération (cote de 183 mètres à la croix de QUEIDEL : intersection de la R.D 1 et de la V.C 4).

Le paysage est très ouvert et offre des vues lointaines, notamment vers le Nord sur les bois et les landes des MONTAGNES NOIRES qui dominent le hameau de QUEIDEL. A l'entrée de l'agglomération, l'espace est encore largement utilisé à des fins de cultures agricoles. La route et les terrains sont situés au même niveau, de ce fait, les éléments de la végétation (haies, arbres) apparaissent donc déterminants pour l'intégration du bâti.



Le terrain sur le coté Nord de la RD 1 à la croix de QUEIDEL

Orientations

Une partie du sursaut démographique de la commune est liée à la création d'emplois dans le domaine artisanal. La présence d'une zone d'activités économiques en relation directe avec la RD1 est souhaitée pour renforcer le tissu économique, voire accueillir certaines entreprises plus difficiles à faire cohabiter avec l'habitat en raison de nuisances sonores, ou la mise à disposition d'importantes surfaces de stockage.

Le rapport de présentation du présent PLU comporte une étude urbaine d'entrée d'agglomération, justifiant de la réduction du recul des implantations des constructions aux abords de la RD 1 qui est une voie classée à grande circulation. L'orientation retenue vise à organiser la transition entre un environnement agricole au paysage largement ouvert et le secteur urbain à l'aspect très routier du fait de la faible densité des constructions et du tracé rectiligne de la voie dans la zone urbaine (rue Nicolas LE GRAND).

L'intersection actuelle avec la route de SPEZET, et le futur accès au site d'activités depuis la RD 1 constituent des éléments pour asseoir une composition urbaine d'entrée d'agglomération, et encadrer la recherche d'un effet vitrine de certaines entreprises.



Principes

L'accès principal au secteur 1AUi s'organisera à partir d'un carrefour qui matérialisera aussi le début de l'entrée dans la zone agglomérée (voie dont la vitesse sera limitée à 50km/h) au droit d'un ancien chemin d'exploitation devenu propriété communale.

Un accès secondaire est prévu à long terme depuis la voie communale de SPEZET dans la partie classée en 2AUi. La voie structurante de la zone 1AUi prendra d'abord une forme d'impasse. Cette desserte principale permettra le découpage de lots d'une profondeur de 50 à 80 mètres. Les accès directs sur la RD 1 sont interdits.

La marge de recul est réduite à 15 mètres par rapport à l'axe de la route départementale dans le prolongement de l'implantation de la première maison de l'agglomération. Cette bande à aménager en bordure de la voie permettra la plantation d'arbres de haute tige en alignement, jusqu'à la Croix de QUEIDEL (carrefour actuel de la RD1 et de la voie communale de SPEZET), ainsi que la matérialisation d'une assise confortable pour les piétons. L'alignement d'arbres donnera une perception d'unité au site, car sa forme se démarque des talus encore présents le long de la route de SPEZET à l'allure arbustive plus rurale qu'urbaine. Le traitement paysager du côté Nord de la route départementale fait face à une haie dense de jardin au Sud.

Une ligne de chênes perpendiculaire à la RD 1 et des talus sont à conserver pour favoriser l'intégration des futurs bâtiments d'activités. Elle se situe au contact des secteurs 1AUi et 2AUi.

Des plantations sont à prévoir sur le pourtour du site d'activités, face aux espaces naturels, afin d'atténuer les vues sur les futurs bâtiments des entreprises qui pourront être perçus depuis les MONTAGNES NOIRES sur le côté Nord, ou au contact du secteur résidentiel existant et futur sur l'Ouest. Une bande non aedificandi de 10 mètres de large est positionnée à l'intérieur du secteur 1AUi afin de planter cet espace de transition. La végétation peut prendre une forme plus arbustive dans cette partie, le but premier est de faire un écran visuel.

Ces plantations peuvent accompagner la mise en place d'un large fossé peu profond dans le cadre d'un dispositif de réduction de la vitesse d'écoulement des eaux pluviales. L'étude du zonage des eaux pluviales préconise un volume de stockage de 1110 m³. Les ouvrages de rétention des eaux pluviales devront être équipés de décanteurs et de pièges à hydrocarbures.

La réalisation de logement est interdite en secteur 1AUi.

Les aires de stationnement sont interdites dans la marge de recul de 15 mètres par rapport à la RD 1.

Les aires de dépôts de matériels ou de matériaux sont interdites le long de la RD 1.

Programme

Surface totale de la zone 1AUa : 2,11 hectares

Emprise au sol maximale des constructions : 14 770 m²

5. Secteur 2AUi

Le secteur 2AUi est situé dans le prolongement du site d'accueil des activités. Sa destination est réservée à l'installation d'un projet autre qu'artisanal. L'ouverture à l'urbanisation ne peut s'envisager qu'après une procédure de révision simplifiée du PLU, notamment pour vérifier la faisabilité de l'opération au regard de sa nature et de son intégration dans l'environnement : assainissement, flux routier, etc.

Le secteur 2AUi conserve son usage agricole.

Sa superficie de 2,88 hectares a été intégrée dans l'étude du zonage des eaux pluviales, un volume de stockage de 2060 m³ est préconisé. Pour assurer une meilleure exploitation des ouvrages, il est conseillé de mutualiser dans la mesure du possible, les installations des secteurs 1AUi et 2AUi, ils devront être équipés de décanteurs et de pièges à hydrocarbures.