



PLAN LOCAL d'URBANISME DE PLOUFRAGAN

MODIFICATION simplifiée n°2

**Demande d'examen au cas par cas
AUTO - EVALUATION**



JUIN 2023



Service Urbanisme et Affaires Foncières / 02.96.78.89.33

Contexte de la demande d'examen au cas par cas.

Le Plan Local d'Urbanisme (P.L.U.) de la Ville de Ploufragan a été approuvé le 13 décembre 2011.

Il s'appuie sur un Projet d'Aménagement et de Développement Durable (P.A.D.D.) qui définit les orientations générales d'urbanisme et d'aménagement décidées par la Commune.

Le P.A.D.D. de la Ville de Ploufragan se décline autour des 6 axes suivants :

1 - PERMETTRE L'ACCUEIL DE NOUVELLES POPULATIONS PAR UNE OFFRE ADAPTEE ET DURABLE

1.1 Une orientation générale en matière de démographie d'environ 15 600 habitants à l'horizon 2020 (en intégrant le secteur des Plaines Villes)

1.2 Maîtriser le développement urbain pour l'habitat

1.3 Renforcer la mixité sociale

2 - ASSURER LE DEVELOPPEMENT ECONOMIQUE A L'ECHELLE INTERCOMMUNALE

2.1 Proposer un potentiel d'extension des zones économiques à l'échelle du besoin du pays

2.2 Protéger les espaces agricoles cohérents

2.3 Organiser l'évolution du tissu commercial et économique

3 - AMELIORER LES CONDITIONS DE DEPLACEMENT SUR L'ENSEMBLE DU TERRITOIRE

4 – INTEGRER L'EVOLUTION EN MATIERE D'EQUIPEMENT PUBLIC ET D'INTERET COLLECTIF

5 - AFFIRMER LA PROTECTION DES ESPACES NATURELS DE QUALITE, STRUCTURER LA TRAME VERTE ET BLEUE

5.1 Assurer la protection des zones naturelles et mise en valeur des paysages

5.2 Développer les démarches d'aménagement durable

5.3 La prise en compte des risques et nuisances

6 - ASSURER LA PRESERVATION DU PATRIMOINE

Depuis son approbation, le P.L.U. de Ploufragan a fait l'objet de plusieurs procédures d'adaptation.

Une **première modification du P.L.U.** a été approuvée le 18 février 2014 en vue d'ouvrir à l'urbanisation deux secteurs 2AU à vocation d'habitat, d'ajuster ponctuellement le plan de zonage pour tenir compte de l'évolution de certains projets (Rocade de Déplacements, aménagement du secteur des Plaines Villes...), de corriger des erreurs matérielles, d'apporter quelques retouches au règlement d'urbanisme et de reporter les prescriptions d'isolement acoustique sur les secteurs situés au voisinage des voies bruyantes.

Le P.L.U. a ensuite fait l'objet d'une **révision simplifiée**, approuvée le 9 septembre 2014, en vue de permettre la réalisation de la ZAC de Beaucemaine pour l'extension du Technopôle Saint-Brieuc Armor.

Il a ensuite fait l'objet d'une **mise en compatibilité par arrêté préfectoral** en date du 21 juillet 2015 afin de permettre la réalisation de la ZAC pour l'extension Nord de la zone industrielle des Châtelets.

Une **deuxième modification** du P.L.U. a été approuvée par délibération en date du 14 mars 2017 afin d'ouvrir à l'urbanisation 3 nouveaux secteurs à vocation d'habitat, de définir des orientations d'aménagement pour ces secteurs, d'ajuster ponctuellement le plan de zonage pour tenir compte de l'évolution de certains projets, de corriger des erreurs matérielles et d'apporter quelques retouches au règlement d'urbanisme

Depuis le 27 mars 2017, Saint-Brieuc Armor Agglomération est compétente en matière de Plan local d'urbanisme (PLU) en lieu et place des communes en application de la loi pour l'Accès au logement et un urbanisme rénové du 24 mars 2014, dite loi "ALUR",

Saint-Brieuc Armor Agglomération mène donc pour le compte de ses communes, les procédures administratives (modifications, mise en compatibilité, ...).

A ce titre, le P.L.U. de Ploufragan a fait l'objet d'une **seconde mise en compatibilité par arrêté préfectoral** en date du 23 novembre 2018 afin d'ouvrir à l'urbanisation un secteur 2AUe ayant vocation à accueillir la nouvelle usine d'eau potable de Saint-Brieuc Armor Agglomération.

Une **troisième modification** du P.L.U. a été approuvée par délibération du Conseil d'Agglomération en date du 24 octobre 2019. Celle-ci prévoit l'ouverture à l'urbanisation d'un secteur 2AU situé en centre-ville : la zone 2AU « La Croix Fichet », la création d'une orientation d'aménagement pour ce secteur ouvert à l'urbanisation, la modification du plan des servitudes pour corriger le tracé des servitudes I4 relatives aux canalisations électriques et la modification ponctuelle du plan de zonage pour tenir compte de l'évolution de certains dossiers ou projets.

Une procédure de **modification simplifiée** a été approuvée par délibération du Conseil d'Agglomération en date du 27 juin 2019 pour compléter le rapport de présentation du P.L.U. par des motifs de droit et de fait présidant au choix de la création d'une zone 2AUe dans le secteur du Bois-Blanc.

Une **quatrième modification** du P.L.U. a été approuvée par délibération du Conseil d'Agglomération en date du 26 décembre 2020. Celle-ci a permis l'ouverture à l'urbanisation d'un secteur 2AU à vocation d'habitat en centre-ville : la zone 2AU « La Fontaine » et la création d'une orientation d'aménagement pour ce secteur ouvert à l'urbanisation. Cette modification a également permis une modification du plan de zonage pour tenir compte de la suppression des périmètres de la « ZAC multi-sites du centre –ville ».

Une **cinquième procédure de modification** du P.L.U. a été lancée par délibération du Conseil d'Agglomération en date du 27 février 2020 pour l'ouverture à l'urbanisation de deux secteurs 2AU (rue de la Chapelle et rue des Croix). En application de l'article L.153-31-4° du code de l'Urbanisme issu de la loi ALUR du 24 mars 2014, cette procédure de modification n'a pas pu être conduite à son terme (délai de 9 ans expiré).

Par délibération du 16 décembre 2021, Saint-Brieuc Armor agglomération a approuvé **une déclaration de projet emportant mise en compatibilité n°3 du P.L.U.** pour la modification d'un zonage N en zone Uyb et ainsi permettre la réhabilitation et l'extension d'un bâtiment d'activité aux Châtelets, représentant un enjeu important pour le territoire, tant d'un point de vue économique qu'en matière de création d'emplois.

Enfin, une **sixième procédure de modification** du P.L.U. a été approuvée par délibération Conseil d'Agglomération en date du 10 mars 2022 afin d'apporter des modifications au règlement d'urbanisme des zones Ua et Ub (règle de mixité sociale, règle de hauteur, règle de stationnement) et supprimer un emplacement réservé dont le maintien n'était plus justifié.

Aujourd'hui, il paraît opportun de **lancer une nouvelle procédure de modification du Plan Local d'Urbanisme** notamment pour :

- Supprimer l'emplacement réservé n°1 sur le secteur du Hautchamp / Rue du Champ Bogard dont le maintien n'est plus justifié.
- Modifier une Orientation d'Aménagement et de Programmation concernant le secteur 1AU des Croix.
- Rectifier une erreur matérielle sur le secteur Ue de Saint-Hervé.

La procédure relève d'une **modification simplifiée du P.L.U.** en application de l'article L.153-45 du code de l'urbanisme.

En application du 3° de l'article R.104-12 du code de l'urbanisme, **le projet de modification simplifiée du PLU de Ploufragan est soumis à un examen au cas par cas** réalisé dans les conditions définies aux articles R. 104-33 à R. 104-37, afin d'établir si les modifications proposées sont susceptibles d'avoir des incidences notables sur l'environnement au regard des critères de l'annexe II de la directive 2001/42/ CE du Parlement européen et du Conseil du 27 juin 2001 relative à l'évaluation des incidences de certains plans et programmes sur l'environnement.

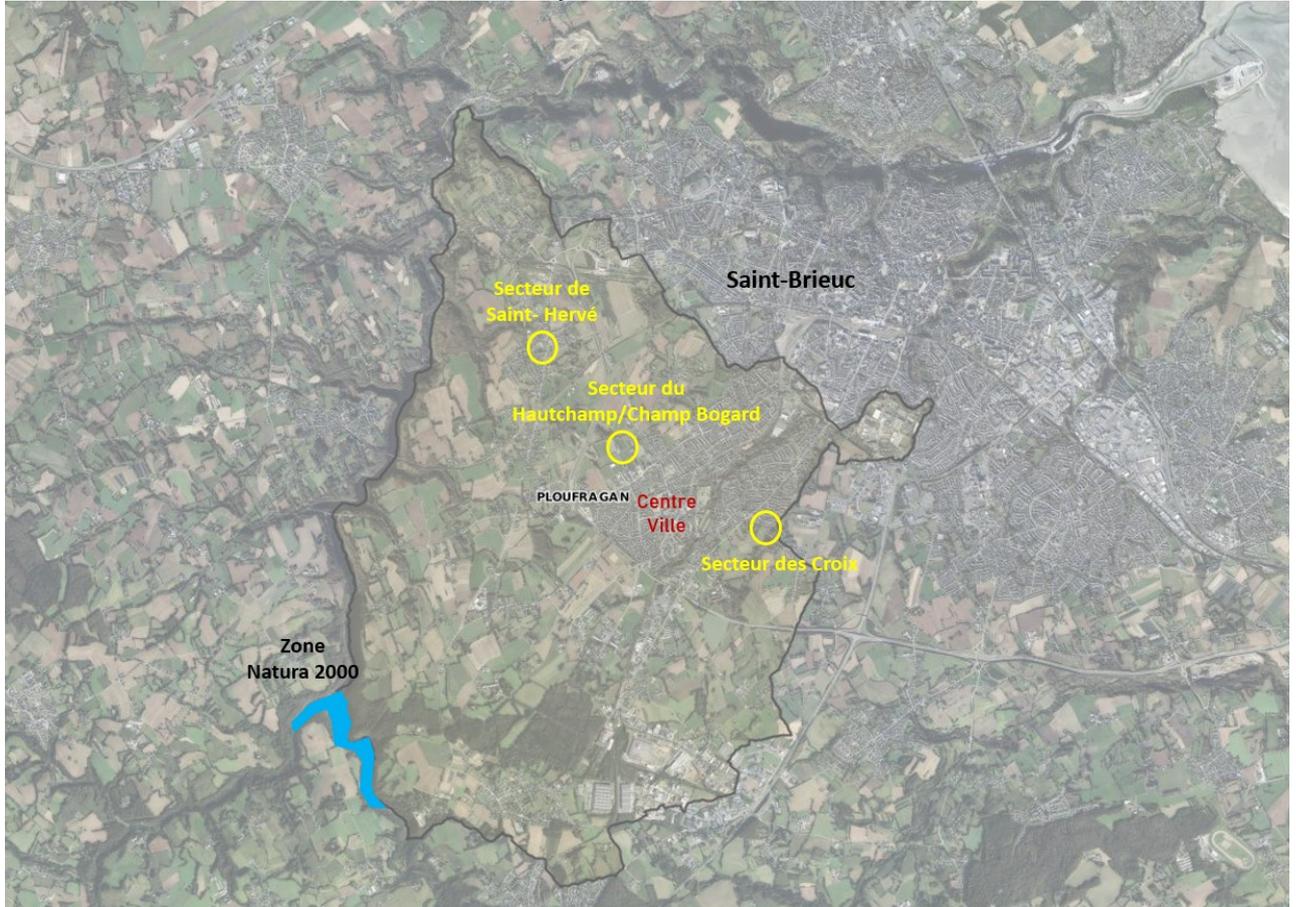
**PRESENTATION DES MODIFICATIONS
ET
AUTO-EVALUATION DES IMPACTS**

A – Localisation des modifications envisagées

Les modifications envisagées concernent 3 secteurs différents du territoire de Ploufragan :

- Le secteur du Hautchamp/Champ Bogard
- Le secteur dit « des Croix » - rue de la Croisée
- Le secteur de St Hervé, village situé au nord du centre-ville de Ploufragan.

Plan de situation des secteurs concernés par la modifications



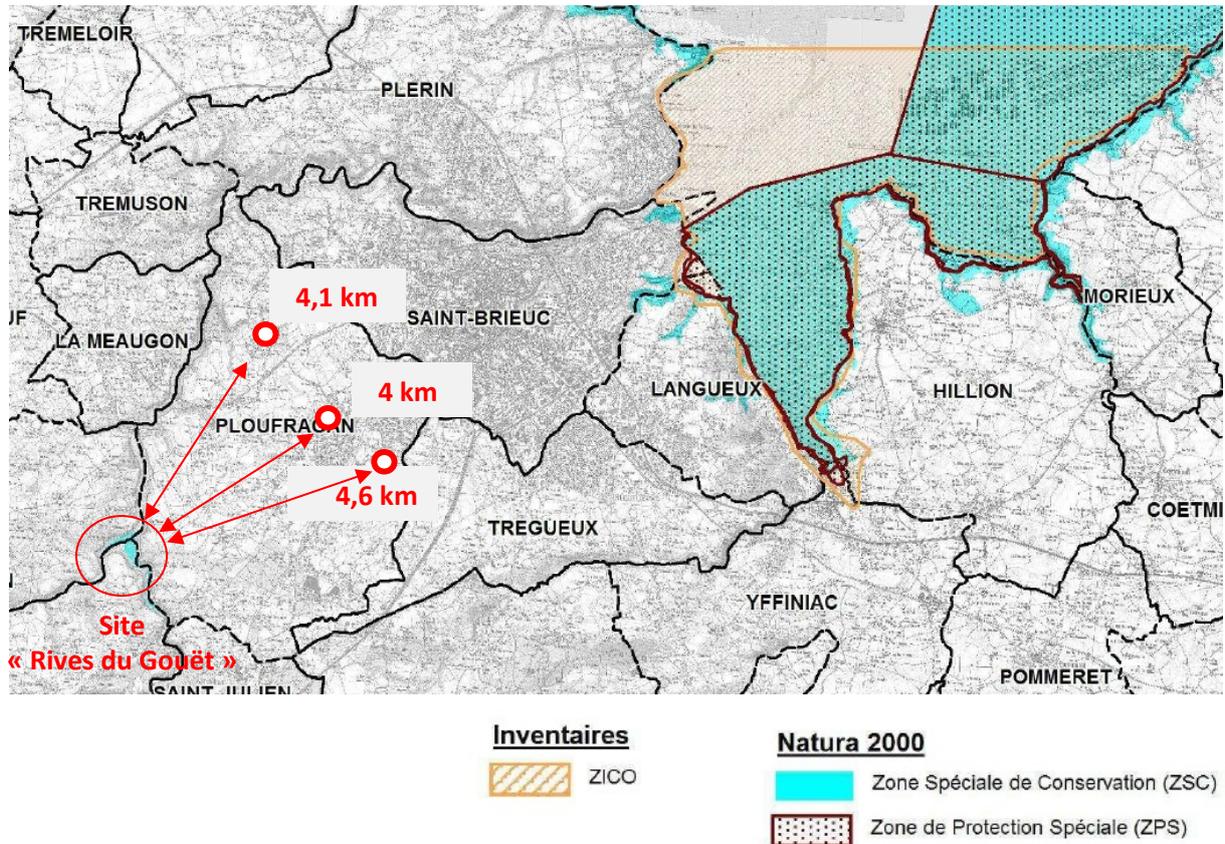
La commune de Ploufragan est concernée par le site d'intérêt communautaire FR 5300066 « Baie de Saint Brieuc - Est ».

Ce site est désigné site NATURA 2000 – zone spéciale de conservation. Il inclue un secteur situé en partie sur la commune de Ploufragan : les rives du Gouët où est présente une espèce inscrite à la directive « Habitats »: le *Coleanthus subtilis*.

Le document d'objectifs du site indique que la préservation du Coléanthe subtile nécessite une bonne qualité des eaux. De plus, même si aucun inventaire faunistique n'a été réalisé sur le site du plan d'eau du Gouët, il est probable qu'en raison de son environnement immédiat, le site abrite des populations de chauves-souris, dont le bon maintien des populations requiert la présence et la préservation de secteurs boisés mais aussi d'un bon maillage bocager.

Les secteurs concernés par les modifications sont situés à au moins 4 km du site Natura 2000 (rives du Gouët).

Plan de situation des modifications par rapport à la zone Natura 2000



Les eaux pluviales des secteurs concernés par la modification ne s'écoulent pas vers la zone Natura 2000 (bassin versant différent).

Les écoulements d'eaux pluviales provenant de ces secteurs n'auront donc aucun impact sur la qualité des eaux du site Natura 2000.

B – Détail des modifications envisagées

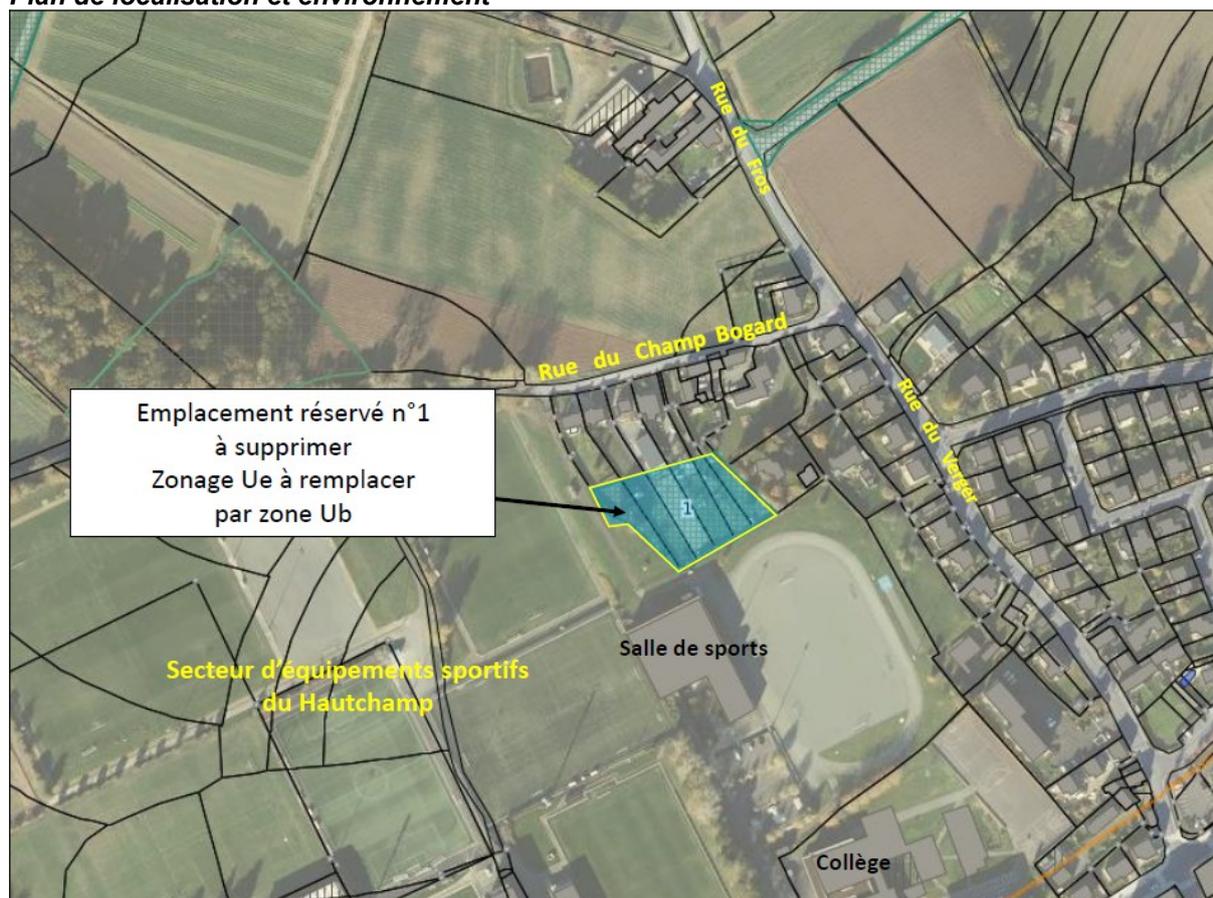
1) Suppression de l'emplacement réservé n°1 sur le secteur du Hautchamp / Rue du Champ Bogard.

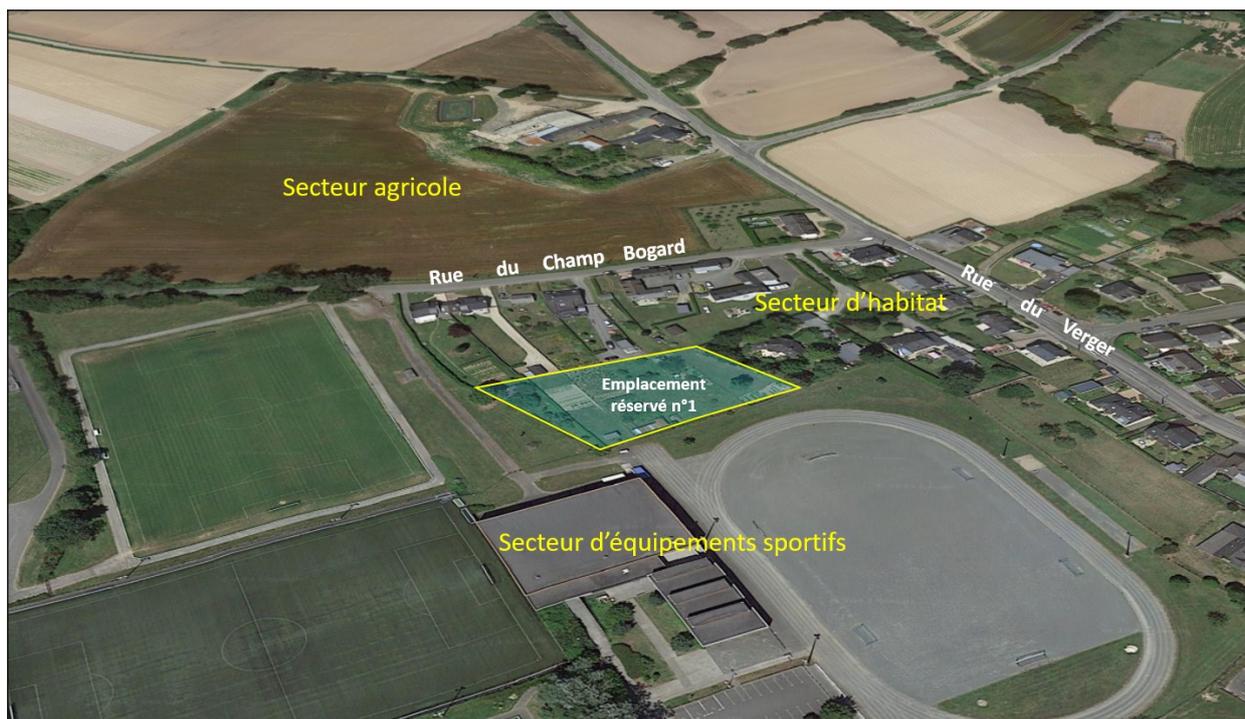
Dans le cadre de l'élaboration du PLU approuvé le 13/12/2011, un emplacement réservé a été créé sur le secteur du Hautchamp en vue de la réalisation d'équipements sportifs complémentaires à ceux existant sur ce secteur.

Cet emplacement réservé, créé au bénéfice de la commune de Ploufragan, impacte 6 parcelles privées situées Rue du Champ Bogard pour une surface totale de 3472 m².

Ainsi les fonds de jardin des parcelles cadastrées section AP n° 2, 3, 4, 5, 6 et 7 ont été classées en zone Ue, en corrélation avec l'objectif affiché par l'emplacement réservé.

Plan de localisation et environnement





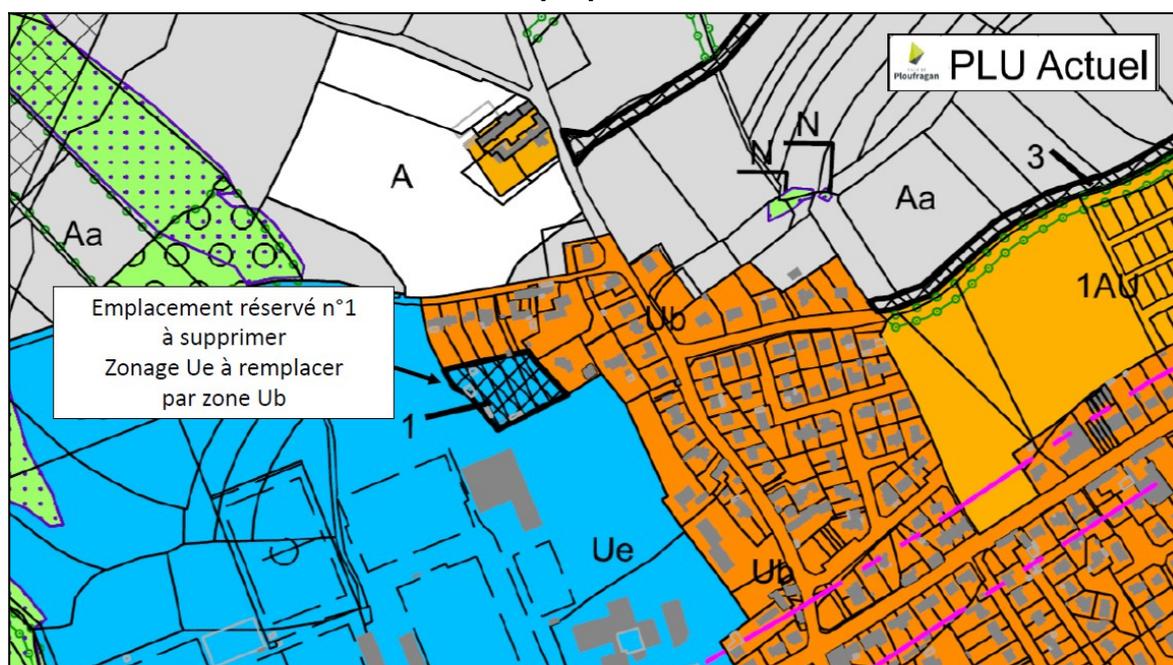
Le maintien de cet emplacement réservé n'est aujourd'hui plus justifié.

En effet, la Ville de Ploufragan s'est rendue propriétaire d'autres parcelles sises rue de la Grande Métairie (classées en zone 2AUe – vocation équipements publics) où la réalisation d'équipements sportifs pourra être envisagée.

Il est donc proposé de supprimer cet emplacement réservé n°1 et de modifier le zonage actuel Ue (équipements publics) en zonage Ub (vocation habitat), en lien avec le zonage des parcelles déjà bâties rue du Champ Bogard.

Cette modification permettra aux parcelles impactées de retrouver une constructibilité à vocation d'habitat et permettra notamment l'extension d'un habitat partagé pour les seniors.

Plan du PLU actuel avec modification proposée



Modification simplifiée n°2 du PLU – Examen au cas par cas

Le secteur du Hautchamp / Champ Bogard n'est pas :

- dans une zone naturelle d'intérêt écologique, faunistique et floristique (ZNIEFF),
- n'est pas concerné par un arrêté de biotope,
- n'est pas situé à proximité d'un monument historique ou un site patrimonial remarquable,
- ne comporte pas de zone humide recensée.

Le secteur ne présente donc pas de vulnérabilité particulière.

Impact environnemental de la modification :

Cette modification n'a aucun impact notable sur l'environnement.

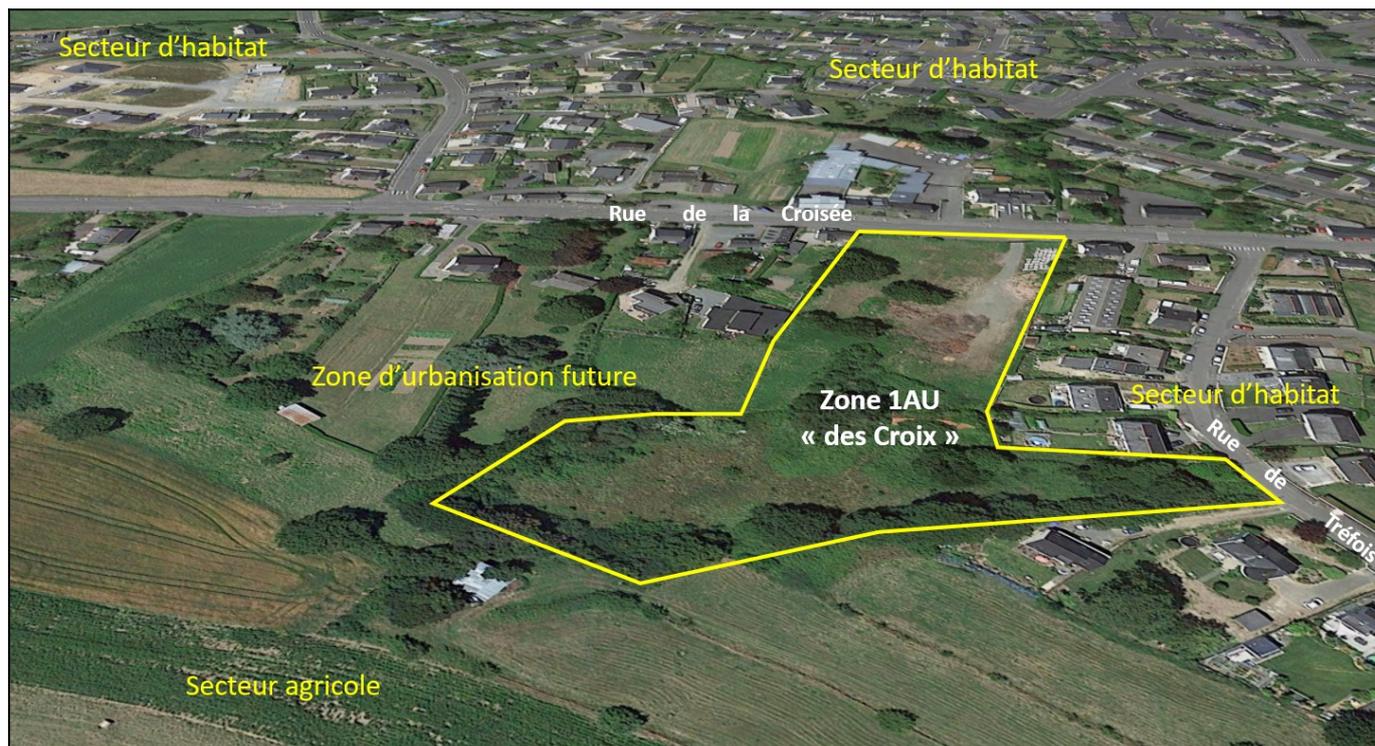
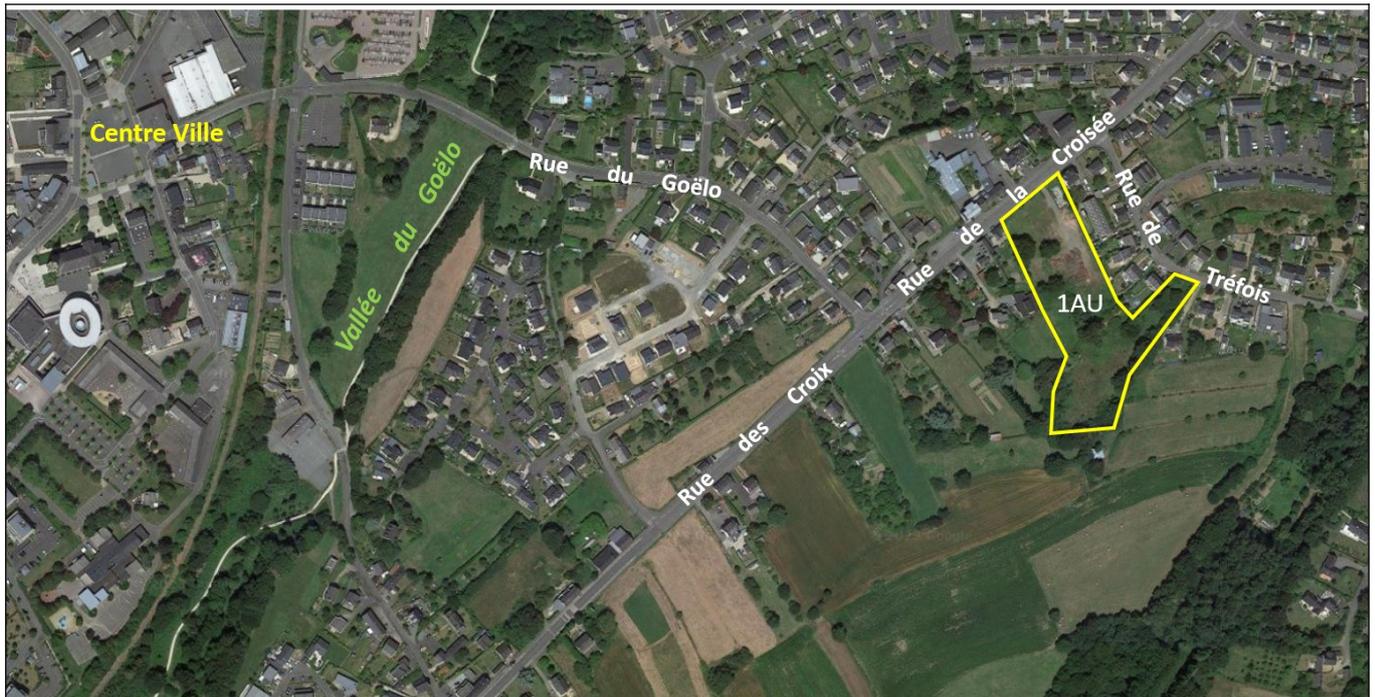
2) Modification de l'Orientation d'Aménagement et de Programmation du secteur 1AU des Croix.

Dans le cadre de l'élaboration du PLU approuvé le 13/12/2011, une Orientation d'Aménagement a été créée sur un secteur 1AU à vocation d'habitat au lieu-dit « les Croix ». Les parcelles concernées sont cadastrées section AY n° 60, 79, 80, 162 et 163.

Ce site s'inscrit à l'est d'un ensemble plus vaste dédié à l'habitat (secteur AU des Croix).

Ce secteur 1AU représente une superficie d'1,27 ha et est accessible depuis la rue de la Croisée au Nord et par la rue de Tréfois au sud-est.

Plan de situation et environnement



L'OAP arrêtée dans le cadre du P.L.U. est la suivante :

Objectifs :

- Créer à terme par la zone 2AU un accès sur la RD790 – rue de la Croisée
- Créer 1 voie d'accès voiture sur la rue de Tréfois.
- Créer 1 accès piéton cycle sur la rue de la Croisée
- Créer une continuité du réseau de cheminements piétons et cycle entre la rue de la Croisée, la rue de Tréfois et le cœur du site.
- Définir un lieu de vie, en connexion avec le site ouvert à l'urbanisation et le futur secteur urbanisé.
- Créer une zone réservée aux espaces verts et bassin de régulation des eaux pluviales à l'entrée du site (accès rue de Tréfois)
- Conserver les haies en limite sud du site et les deux chênes isolés en partie nord.

Orientation d'Aménagement :

L'orientation d'aménagement proposée sur ce secteur devra permettre de restituer une continuité du tissu urbain au sud de la rue de la Croisée. Les secteurs de plus grande densité se situeront principalement le long de la rue de la Croisée.

L'accès véhicules au site se fera rue de Tréfois et rue de la Croisée à terme.

Des liaisons piétonnes et cycles seront créées, en lien avec le tissu urbain existant, vers la rue de la croix et vers la rue de Tréfois, indépendantes de l'accès véhicules.

Le principe de voirie permettra de relier le point d'accès au site (Rue de Tréfois) et les futures zones à urbaniser, au sud-ouest pour assurer une liaison sur la rue de la Croisée à terme.

Les deux chênes isolés et les haies au sud seront conservés. Un emplacement à l'entrée du site sera défini pour permettre l'implantation d'espace vert et de bassin de régulation des eaux pluviales.

Aujourd'hui, cette OAP nécessite d'être modifiée pour tenir compte de plusieurs éléments :

- **Sécurité des automobilistes** : la création d'un accès voiture sur la rue de Tréfois ne semble pas judicieux : la rue de Tréfois est une voie relativement étroite, présentant un fort dénivelé. De plus, l'accès prévu au sud-est déboucherait dans un virage, ne facilitant pas la co-visibilité des automobilistes. Il est donc proposé de modifier l'OAP pour n'autoriser que la création d'un accès « modes doux » sur cette voie (piétons et cycles). L'accès principal serait créé sur la rue de la Croisée au nord.
- **Type d'habitat souhaité** : l'OAP actuelle ne définit pas les attentes en termes de forme urbaine. Dans un contexte de rationalisation du foncier, il convient de préciser que le projet devra mêler différents types d'habitats (logements individuels, maisons groupées, logements intermédiaires, logements collectifs...). Il convient également de préciser que le site devra accueillir à minima 20% de logements locatifs sociaux.

- **Densité minimale** : dans le contexte d'une plus grande densification des espaces urbanisés, il convient de fixer une densité minimale pour ce secteur. Compte tenu des travaux en cours au niveau du Schéma de Cohérence Territoriale du Pays de Saint-Brieuc, il est proposé une densité minimale de 27 logements par hectares.
- **Aménagement des espaces extérieurs** : l'OAP actuelle donne pour objectif la création d'un « lieu de vie » sans plus de précisions. Il est proposé de compléter l'OAP par une définition plus précise des attentes, à savoir la création d'un espace aménagé qui favorise la vie de quartier : aire de jeux, lieu de détente et de convivialité, espace vert arboré ou pouvant être utilisé pour plusieurs usages (gestion des eaux pluviales, verger, jeux...)
- **Gestion des eaux pluviales** : l'OAP indique qu'un espace devra être réservé pour l'implantation d'un bassin de régulation des eaux pluviales. Au regard des évolutions récentes de la politique de gestion des eaux pluviales de Saint-Brieuc Armor Agglomération, il est proposé de retenir un principe de gestion intégrée des eaux pluviales sur ce secteur.

Ainsi, l'OAP modifiée du secteur 1AU des Croix serait la suivante (*les modifications proposées sont intégrées en caractère gras*) :

Objectifs :

- **Créer l'accès principal à la zone sur la RD790 – rue de la Croisée.**
- **Créer 1 liaison uniquement « mode doux » (piétons, cycles) vers la rue de Tréfois.**
- **Créer 1 accès piétons / cycles sur la rue de la Croisée en cohérence avec les voies douces existantes sur cette voie (trottoir, voie cyclable).**
- **Créer une continuité du réseau de cheminements piétons et cycles entre la rue de la Croisée, la rue de Tréfois et la future zone urbanisée située à l'ouest.**
- **Prévoir un espace aménagé qui favorise la vie de quartier : aire de jeux, lieu de détente et de convivialité, espace vert arboré ou pouvant être utilisé pour plusieurs usages (gestion des eaux pluviales, verger, jeux...), en connexion avec le site ouvert à l'urbanisation et le futur secteur urbanisé.**
- **Assurer la gestion intégrée des eaux pluviales (G.I.E.P.)**
- **Conserver les haies en limite sud du site et les arbres isolés en partie nord.**

Orientation d'Aménagement :

L'orientation d'aménagement proposée sur ce secteur devra permettre de restituer une continuité du tissu urbain au sud de la rue de la Croisée. Les secteurs de plus grande densité se situeront principalement le long de la rue de la Croisée.

Le site devra accueillir une mixité de formes urbaines : logements individuels, maisons en bande, logements intermédiaires, logements collectifs en R+1+combles ou attique...

La densité minimale attendue est de 27 logements/hectares (soit 34 logements) dont un minimum de 20% de logements locatifs sociaux.

En complément de l'habitat, le site devra accueillir un espace aménagé qui favorise la vie de quartier : aire de jeux, lieu de détente et de convivialité, espace vert arboré ou pouvant être utilisé pour plusieurs usages (gestion des eaux pluviales, verger, jeux...). Ce lieu sera connecté avec le site ouvert à l'urbanisation et le futur secteur urbanisé.

L'accès véhicules au site se fera uniquement rue de la Croisée. Des connexions viaires seront à assurer vers la future zone à urbaniser située à l'ouest.

Une liaison uniquement « mode doux » (piétons, cycles) sera créée vers la rue de Tréfois.

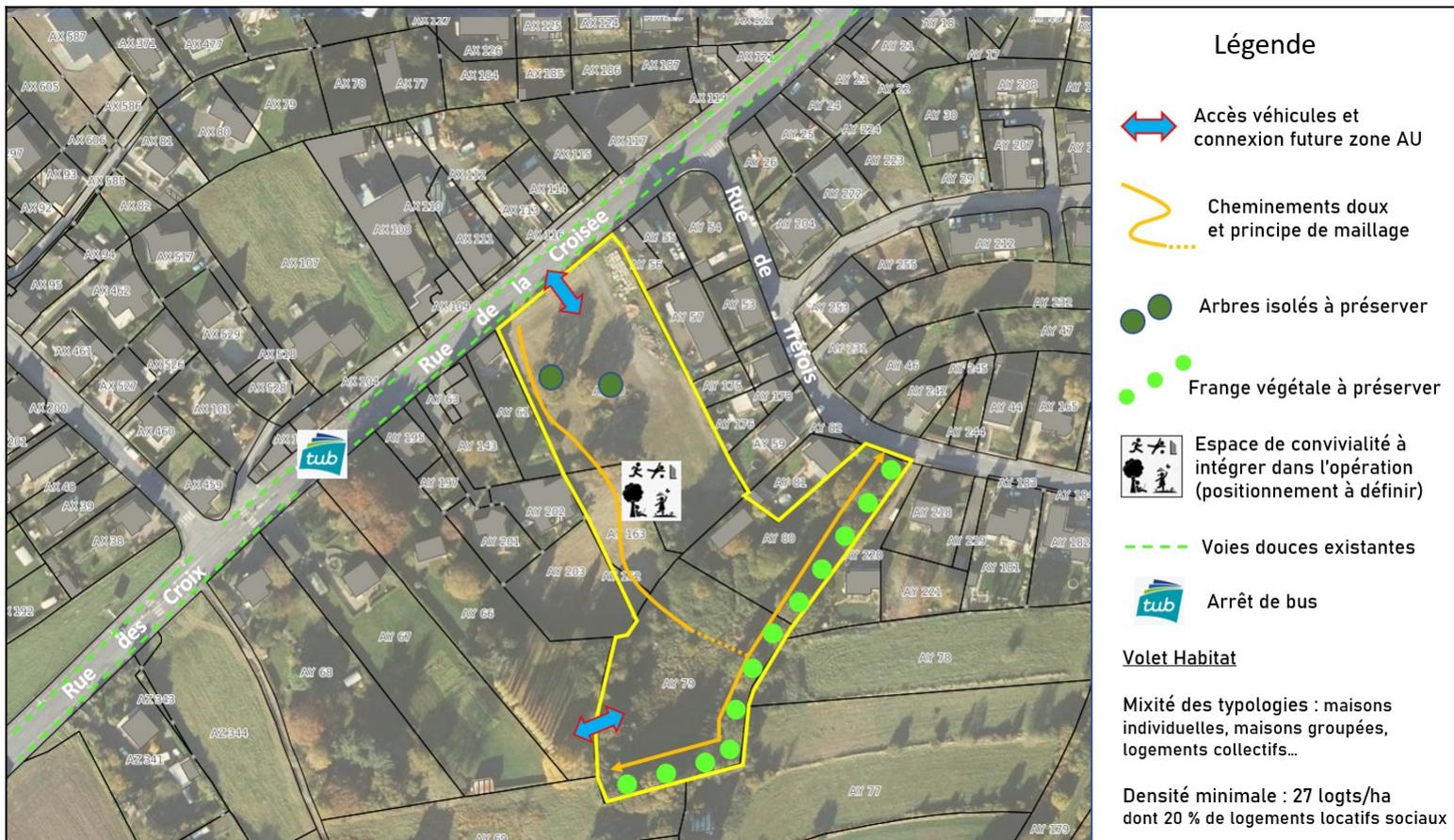
Cette liaison piétonne et cycles se poursuivra :

- sur la frange sud de la zone de manière à assurer une continuité entre la rue de Tréfois et la future zone à urbaniser à l'ouest.
- vers la rue de la Croisée, en cohérence avec les voies douces existantes sur cette voie (trottoirs, pistes cyclables).

Les arbres isolés au nord et les haies au sud seront conservés.

La gestion des eaux pluviales du projet devra être assurée en gestion intégrée (G.I.E.P.).

Schéma de l'OAP modifiée



L'OAP actuelle et l'intégralité de l'OAP modifiée sont reproduites en annexe 1.

Impact environnemental de la modification :

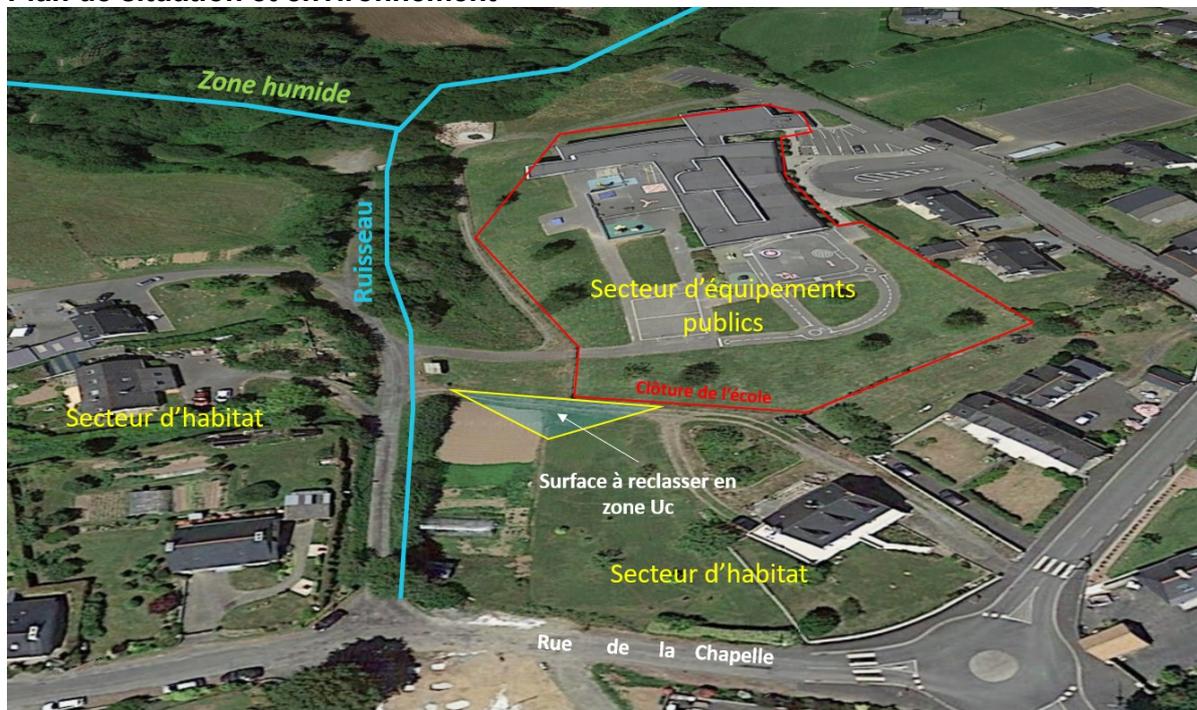
Ce secteur est déjà ouvert à l'urbanisation.

Les modifications de l'OAP n'ont aucun impact notable sur l'environnement.

3) Rectification d'une erreur matérielle sur le secteur Ue de Saint-Hervé.

Le secteur de Saint-Hervé, village situé au nord de la zone agglomérée de Ploufragan accueille une école primaire (école Louise Michel).

Plan de situation et environnement

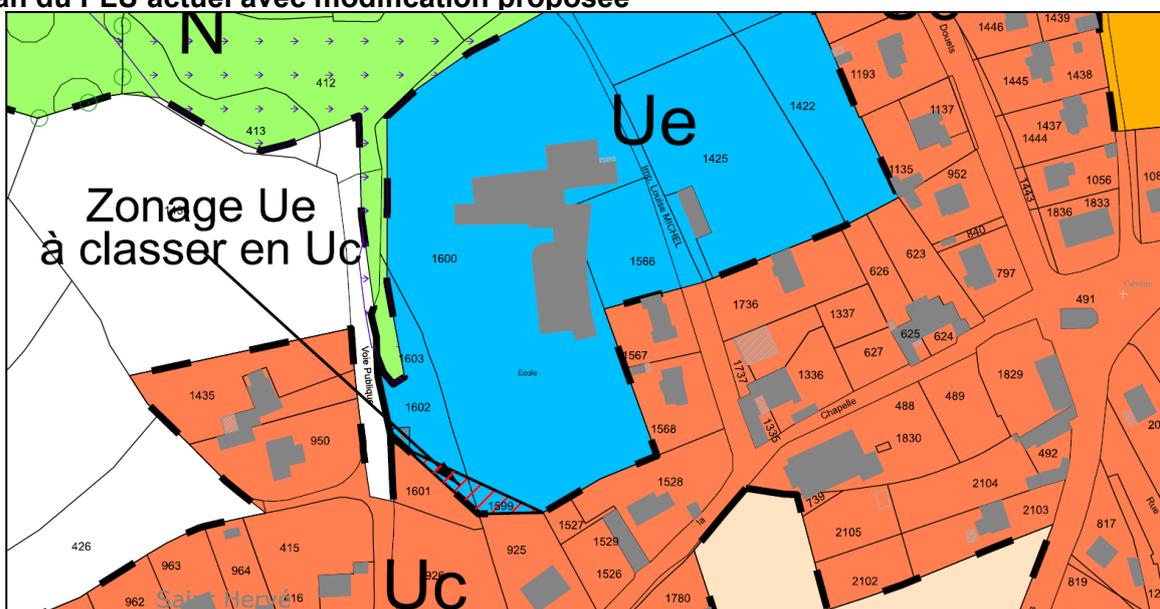


Au P.L.U. approuvé le 13/12/2011, cette école a été classée en zone Ue (équipements publics). Toutefois, ce zonage a été étendu par erreur sur des parcelles privées adjacentes qui auraient dues être classées intégralement en zone Uc (vocation habitat).

Il est donc proposé de rectifier cette erreur matérielle en reclassant les 275m² classés Ue en zone Uc.

Le plan ci-dessous illustre la modification à effectuer sur une partie des parcelles cadastrées section A 1599 et 1601 (aujourd'hui recadastrées section H n°217 et 218).

Plan du PLU actuel avec modification proposée



Impact environnemental de la modification :

Cette modification n'a aucun impact notable sur l'environnement.

ANNEXE 1

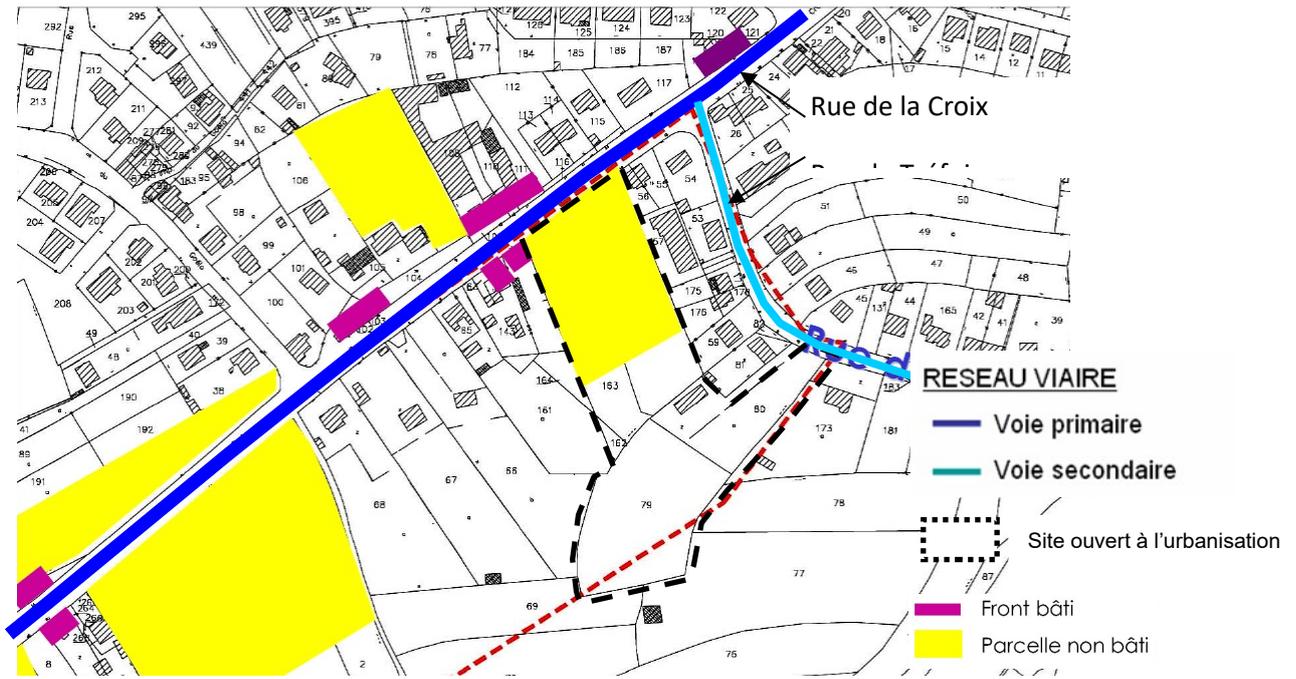
SECTEUR 1AU DES CROIX OAP ACTUELLE / OAP MODIFIÉE

Secteur 1AU des Croix – OAP actuelle

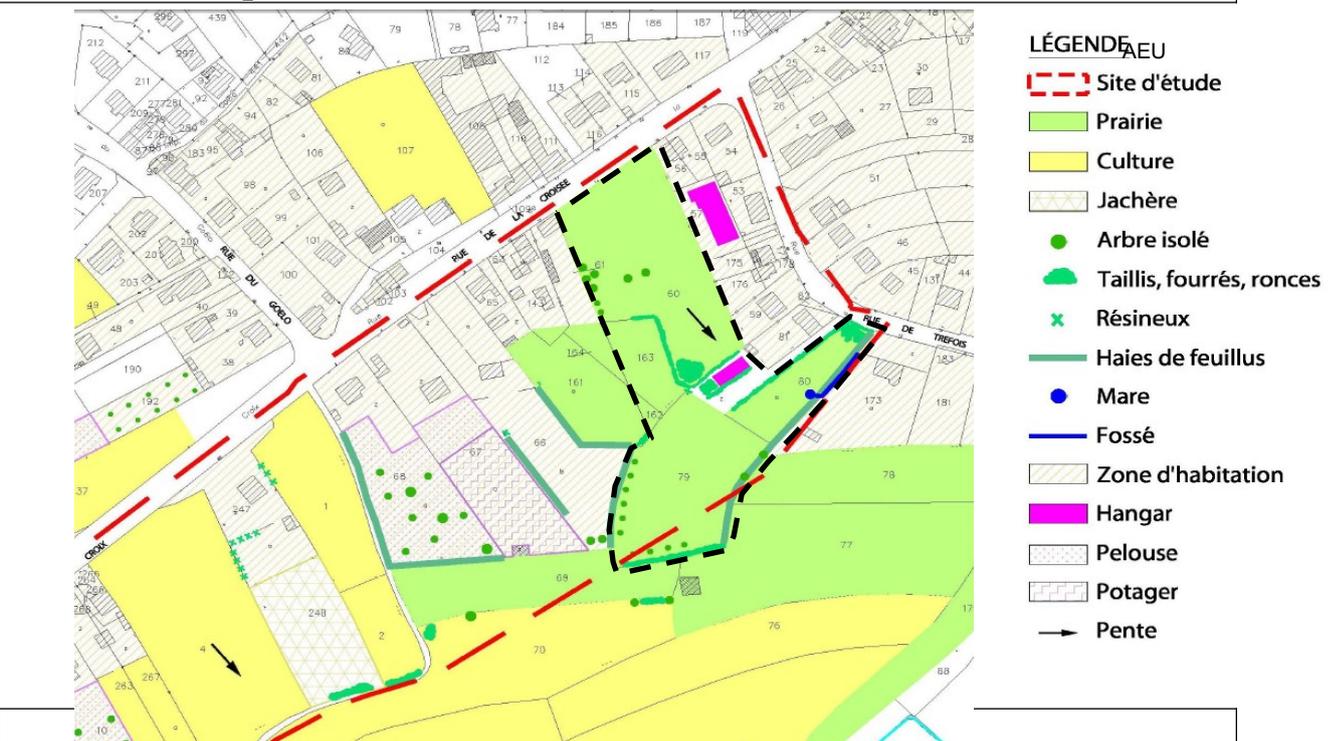
Orientations d'aménagement – Quartier des Croix

Etat des lieux : (source : SETUR)

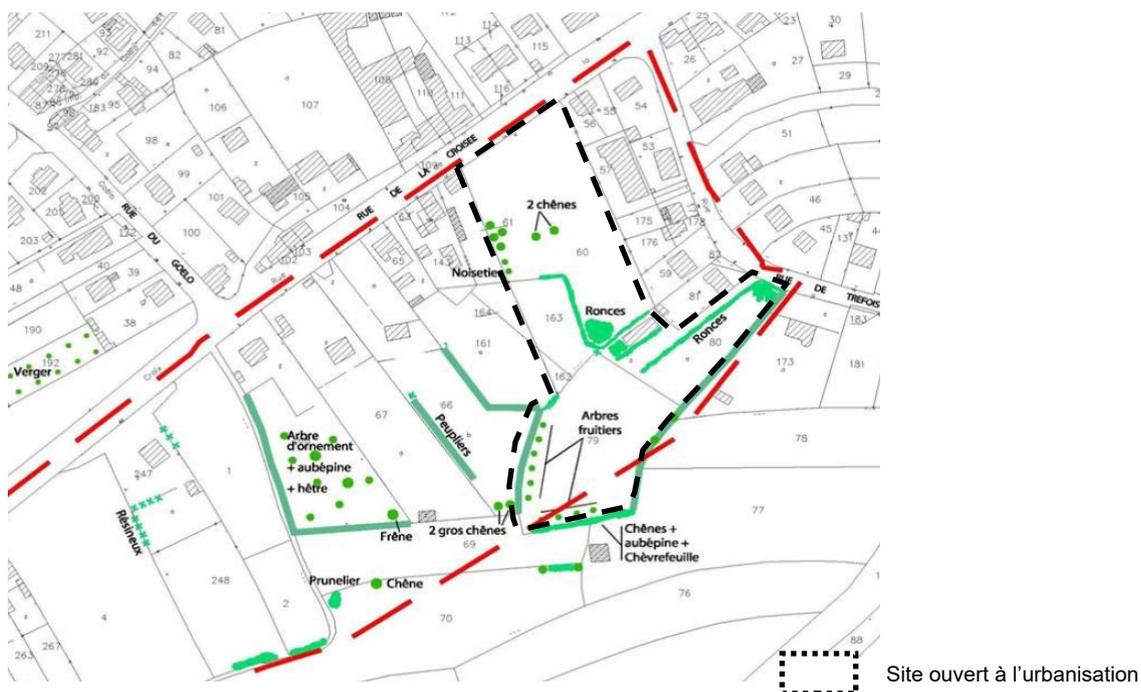
Analyse urbaine



Occupation du sol



Analyse paysagère



Le contexte :

Les parcelles concernées, représentent environ 1,2ha se situent en frange sud-est de l'agglomération de Ploufragan. Ce secteur a fait l'objet d'une Approche Environnementale de l'Urbanisme. Le contexte est à dominante rurale et l'habitat alentour est principalement constitué d'habitats individuels purs. Au Sud du site, on retrouve des terres agricoles et en second plan une vallée. Le site et principalement le nord du secteur est très exposé aux vents dominants.

Le site :

Aujourd'hui, on retrouve des prairies sur l'ensemble du site ouvert à l'urbanisation.

Le secteur est accessible depuis de la rue de la Croix et au nord par la rue de Tréfois.

Au sud, un alignement d'arbre et des haies de feuillus sont identifiés. La topographie du site est globalement plane. Les écoulements sont dirigés vers le ruisseau de la Prée. Une mare est identifiée à l'est du secteur, à proximité de l'accès rue de Tréfois.

Objectifs :

- Créer à terme par la zone 2AU un accès sur la RD790 – rue de la Croisée
- Créer 1 voie d'accès voiture sur la rue de Tréfois.
- Créer 1 accès piéton cycle sur la rue de la Croisée
- Créer une continuité du réseau de cheminements piétons et cycle entre la rue de la Croisée, la rue de Tréfois et le cœur du site.
- Définir un lieu de vie, en connexion avec le site ouvert à l'urbanisation et le futur secteur urbanisé.
- Créer une zone réservée aux espaces verts et bassin de régulation des eaux pluviales à l'entrée du site (accès rue de Tréfois)
- Conserver les haies en limite sud du site et les deux chênes isolés en partie nord

Orientation d'Aménagement :

L'orientation d'aménagement proposée sur ce secteur devra permettre de restituer une continuité du tissu urbain au sud de la rue de la Croisée. Les secteurs de plus grande densité se situeront principalement le long de la rue de la Croisée.

L'accès véhicules au site se fera rue de Tréfois et rue de la Croisée à terme.

Des liaisons piétonnes et cycles seront créées, en lien avec le tissu urbain existant, vers la rue de la croix et vers la rue de Tréfois, indépendantes de l'accès véhicules.

Le principe de voirie permettra de relier le point d'accès au site (Rues de Tréfois) et les futures zones à urbaniser, au sud-ouest pour assurer une liaison sur la rue de la Croisée à terme.

Les deux chênes isolés et les haies au sud seront conservés. Un emplacement à l'entrée du site sera défini pour permettre l'implantation d'espace vert et de bassin de régulation des eaux pluviales

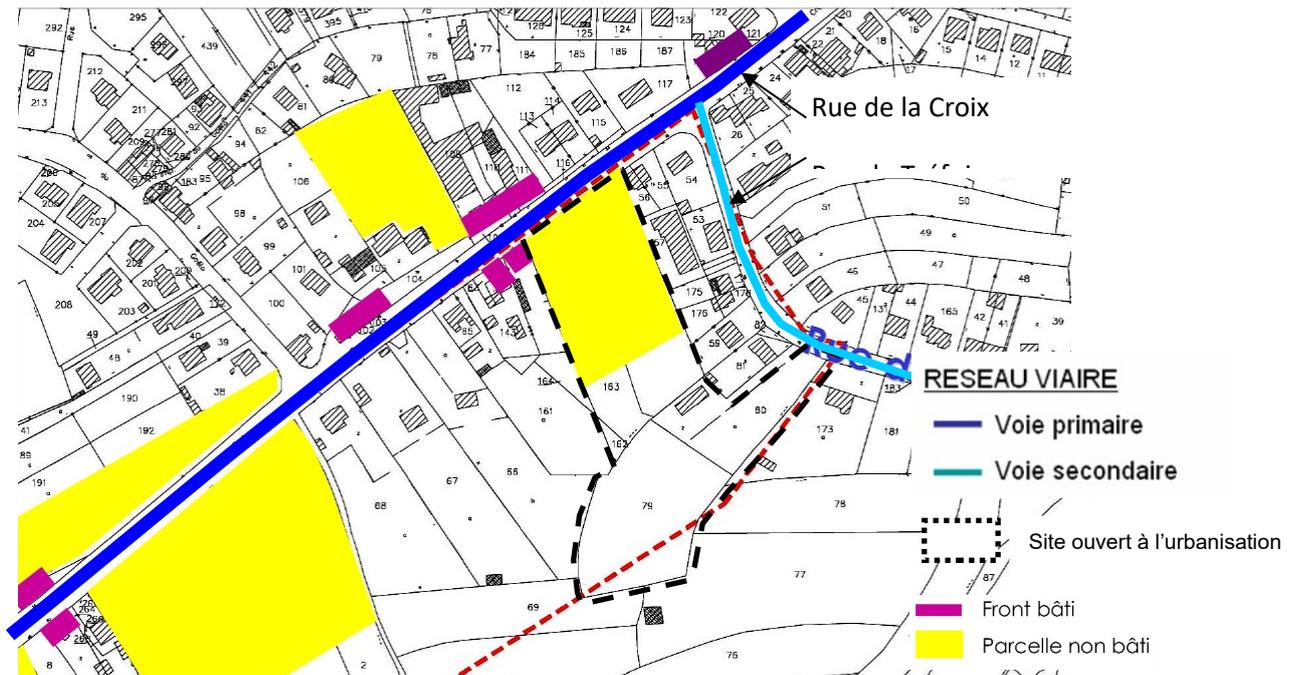
Secteur 1AU des Croix – OAP modifiée

Les modifications apportées apparaissent en bleu

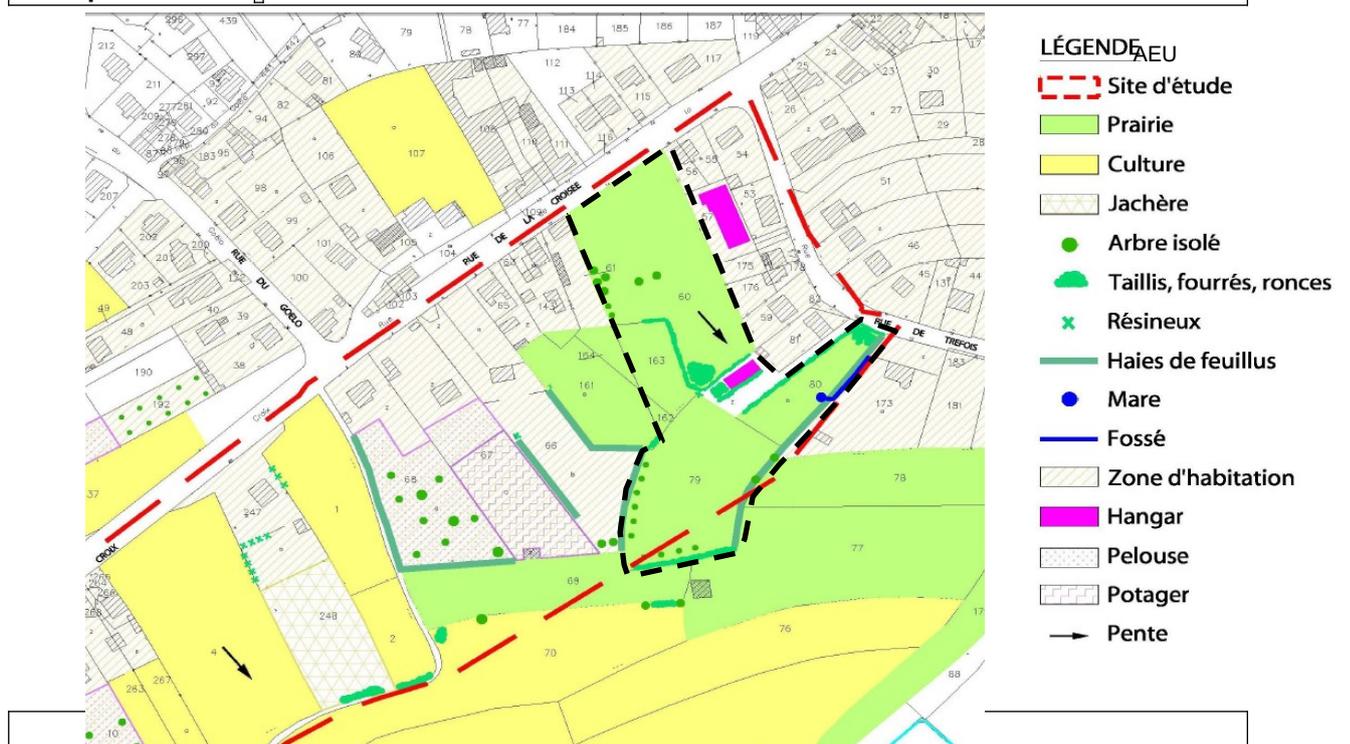
Orientations d'aménagement – Quartier des Croix

Etat des lieux : (source : SETUR)

Analyse urbaine



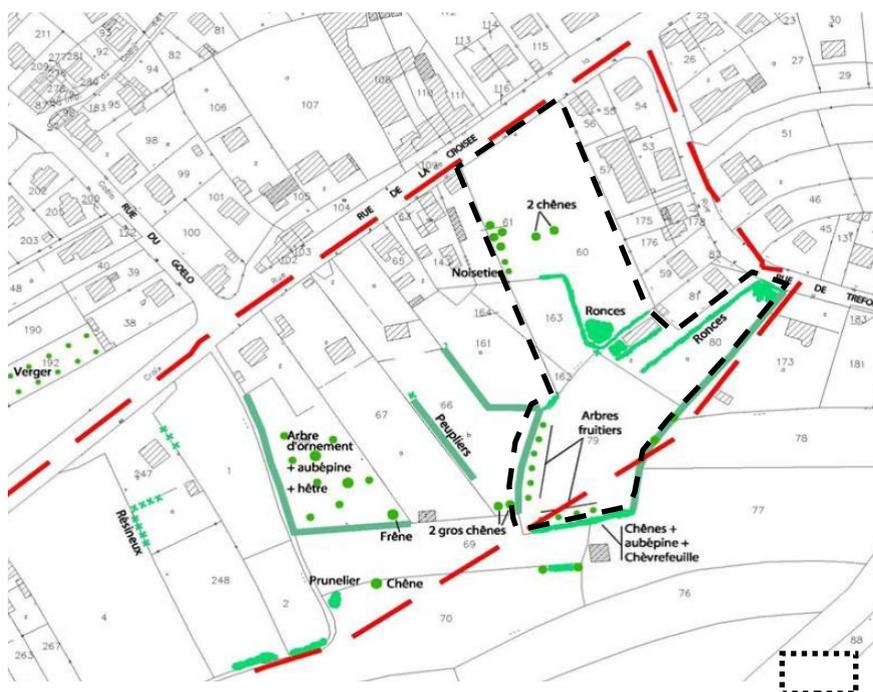
Occupation du sol



Modification simplifiée n°2 du PLU – Examen au cas par cas

Site ouvert à l'urbanisation

Analyse paysagère



Le contexte :

Les parcelles concernées, représentent environ 1,2ha se situent en frange sud-est de l'agglomération de Ploufragan. Ce secteur a fait l'objet d'une Approche Environnementale de l'Urbanisme. Le contexte est à dominante rurale et l'habitat alentour est principalement constitué d'habitats individuels purs. Au Sud du site, on retrouve des terres agricoles et en second plan une vallée. Le site et principalement le nord du secteur est très exposé aux vents dominants.

Le site :

Aujourd'hui, on retrouve des prairies sur l'ensemble du site ouvert à l'urbanisation. Le secteur est accessible depuis de la rue de la **Croisée** et au nord par la rue de Tréfois. Au sud, un alignement d'arbre et des haies de feuillus sont identifiés. La topographie du site est globalement plane. Les écoulements sont dirigés vers le ruisseau de la Prée. Une mare est identifiée à l'est du secteur, à proximité de l'accès rue de Tréfois.

Objectifs :

- **Créer l'accès principal à la zone sur la RD790 – rue de la Croisée.**
- **Créer 1 liaison uniquement « mode doux » (piétons, cycles) vers la rue de Tréfois.**
- **Créer 1 accès piétons / cycles sur la rue de la Croisée en cohérence avec les voies douces existantes sur cette voie (trottoir, voie cyclable).**
 - **Créer une continuité du réseau de cheminements piétons et cycles entre la rue de la Croisée, la rue de Tréfois et la future zone urbanisée située à l'ouest.**
 - **Prévoir un espace aménagé qui favorise la vie de quartier : aire de jeux, lieu de détente et de convivialité, espace vert arboré ou pouvant être utilisé pour plusieurs usages (verger, gestion des eaux pluviales, jeux...), en connexion avec le site ouvert à l'urbanisation et le futur secteur urbanisé.**
- **Assurer la gestion intégrée des eaux pluviales (G.I.E.P.)**
- **Conserver les haies en limite sud du site et les arbres isolés en partie nord.**

Orientation d'Aménagement :

L'orientation d'aménagement proposée sur ce secteur devra permettre de restituer une continuité du tissu urbain au sud de la rue de la Croisée. Les secteurs de plus grande densité se situeront principalement le long de la rue de la Croisée.

Le site devra accueillir une mixité de formes urbaines : logements individuels, maisons en bande, logements intermédiaires, logements collectifs en R+1+combles ou attique...

La densité minimale attendue est de 27 logements/hectares (soit 34 logements) dont un minimum de 20% de logements locatifs sociaux.

En complément de l'habitat, le site devra accueillir un espace aménagé qui favorise la vie de quartier : aire de jeux, lieu de détente et de convivialité, espace vert arboré ou pouvant être utilisé pour plusieurs usages (verger, gestion des eaux pluviales, jeux...). Ce lieu sera connecté avec le site ouvert à l'urbanisation et le futur secteur urbanisé.

L'accès véhicules au site se fera uniquement rue de la Croisée. Des connexions viaires seront à assurer vers la future zone à urbaniser située à l'ouest.

Une liaison uniquement « mode doux » (piétons, cycles) sera créée vers la rue de Tréfois.

Cette liaison piétonne et cycles se poursuivra :

- **sur la frange sud de la zone de manière à assurer une continuité entre la rue de Tréfois et la future zone à urbaniser à l'ouest.**
- **vers la rue de la Croisée, en cohérence avec les voies douces existantes sur cette voie (trottoirs, pistes cyclables).**

Les arbres isolés au nord et les haies au sud seront conservés.

La gestion des eaux pluviales du projet devra être assurée en gestion intégrée (G.I.E.P.).

