



PLAN LOCAL D'URBANISME

	Prescription	Arrêt	Approbation
Révision générale du PLU	10/05/2017	07/03/2019	23/12/2019
Modification n°1 du PLU			14/12/2021
Modification simplifiée n°1 du PLU			14/12/2021
Modification simplifiée n°2 du PLU			08/02/2024
Modification simplifiée n°3 du PLU			19/06/2025



ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION

Pièce n°4

CADRE REGLEMENTAIRE

Les orientations d'aménagement et de programmation par quartier ou secteur définissent les conditions d'aménagement garantissant la prise en compte des qualités architecturales, urbaines et paysagères des espaces dans la continuité desquels s'inscrit la zone, notamment en entrée de ville.

Le périmètre des quartiers ou secteurs auxquels ces **orientations sont applicables est délimité dans le ou les documents graphiques.**

Les orientations d'aménagement et de programmation **peuvent notamment** :

- 1° Définir les actions et opérations nécessaires pour **mettre en valeur l'environnement**, notamment les continuités écologiques, les paysages, les entrées de villes et le patrimoine, lutter contre l'insalubrité, permettre le renouvellement urbain et assurer le développement de la commune ;
- 2° Favoriser la **mixité fonctionnelle** en prévoyant qu'en cas de réalisation d'opérations d'aménagement, de construction ou de réhabilitation un pourcentage de ces opérations est destiné à la réalisation de commerces ;
- 3° Comporter un **échancier prévisionnel** de l'ouverture à l'urbanisation des zones à urbaniser et de la réalisation des équipements correspondants ;
- 4° **Porter sur des quartiers ou des secteurs** à mettre en valeur, réhabiliter, restructurer ou aménager ;
- 5° Prendre la forme de **schémas d'aménagement** et préciser les principales caractéristiques des voies et espaces publics ;

PORTEE DES OAP

Cadre général

Les Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP) ont vocation à cibler les secteurs à enjeux d'aménagement. Les OAP se présentent sous forme écrite et graphique. **Selon les sites, les OAP graphiques et la légende détaillée peuvent être complétées par des éléments textuels précisant certains aspects** (fonctionnement des mobilités, phasage des opérations...).

Elles complètent le règlement : elles transcrivent des principes à respecter, dans un rapport de compatibilité et non de stricte conformité. Toutes les interventions sur les espaces concernés, qu'elles soient publiques ou privées, doivent être compatibles avec les orientations d'aménagement et de programmation définies.

Les OAP sont déclinées selon les axes suivants :

Mobilités : accès aux secteurs, voies à créer (dans le principe), circulations des véhicules, continuités douces, sécurité des déplacements...

Aménagement : environnement naturel et paysager, espaces collectifs, localisation préférentielle de certaines constructions...

Programmation : objectifs de densités

La vocation de ces secteurs concerne principalement l'habitat.

Les OAP sont mises en œuvre via des opérations d'aménagement d'ensemble, éventuellement réalisées en plusieurs phases.

PORTEE DES OAP

Diversité et mixité sociale du parc de logements

Les secteurs d'OAP veilleront à produire une **offre de logements** différenciée destinée à accueillir des populations diversifiées. **Une proportion d'au moins 30% de logements à coût abordable (dont logements locatifs sociaux et/ou logements en accession aidée) est à prévoir dans les secteurs d'OAP qui ont un potentiel d'accueil de plus de 5 logements.**

Objectifs de développement durable

Outre le fait de répondre aux besoins d'urbanisation de la commune, les projets d'aménagement viseront à prendre en compte un certain nombre d'enjeux de développement durable :

- ORGANISER LE PROGRAMME DES PLANTATIONS AVEC UN OBJECTIF DE CONSOLIDATION D'UNE TRAME VERTE ET BLEUE DANS LE TISSU URBAIN, ET DANS UN SOUCI DE LIMITATION DE LEUR ENTRETIEN ET DE LEURS BESOINS EN EAU
- VALORISER LES VUES VERS LE PAYSAGE ENVIRONNANT
- VALORISER LES DEPLACEMENTS DOUX EN ASSURANT DES CONTINUITES DOUCES DANS LE PROLONGEMENT DE L'EXISTANT POUVANT ASSURER LES DEPLACEMENTS QUOTIDIEN VERS BOURG, ECOLE ET LITTORAL
- OPERER UNE COUTURE URBAINE AVEC L'URBANISATION EXISTANTE ET FUTURE VIA L'AMENAGEMENT DES ESPACES PUBLICS, LE MAILLAGE VIAIRE ET LA STRUCTURATION DU BÂTI
- DEVELOPPER DES FORMES URBAINES VARIEES EN VUE D'ECONOMISER LE FONCIER
- FACILITER LE RECOURS AUX ENERGIES RENOUVELABLES (bois, pompe à chaleur, réseau de chaleur...)
- REFLECHIR A L'ORIENTATION DU BÂTI (APPORTS SOLAIRES PASSIF, INTIMITE, INSCRIPTION DANS LA PENTE...)
- FAVORISER UNE GESTION DES DECHETS OPTIMISEE PAR DES POINTS D'APPORTS VOLONTAIRES
- LIMITER LES SURFACES IMPERMEABILISEES NOTAMMENT EN AMENAGEANT LE STATIONNEMENT SUR DALLE ENGazonNEE ET LES ENTREES DE LOT EN REVETEMENT PERMEABLE AFIN DE RESTITUER LES EAUX DE RUISSELLEMENT EVENTUELLEMENT TRAITEES DANS LE MILIEU

ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT

Lorsque l'on dépasse les 24 logements /ha, il faut envisager un habitat plus dense avec de l'individuel groupé mais aussi du collectif R+1 et R+2.

EXEMPLE DE TYPOLOGIE D'HABITAT DENSE

Construire dense tout en individualisant



Maison individuelle (exemples réalisés sur la commune)



Individuel groupé



-Typologie d'habitat permettant des parcours résidentiels sur la commune

-Accueil de séniors, jeunes ménages, familles monoparentales...

Habitat collectif



ORIENTATION D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION

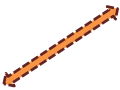
PORTEE DE LA LEGENDE GRAPHIQUE



L'accès correspond à la desserte principale ouverte à la circulation automobile du secteur d'OAP. Sauf mention contraire, le positionnement de l'accès est indicatif.



Ce symbole matérialise la mise en œuvre de continuités de liaisons douces au sein du secteur d'OAP. Sauf mention contraire, son tracé à l'intérieur du secteur d'OAP n'est imposé.



Ce symbole matérialise une desserte automobile limitée à quelques constructions. Ce qui signifie qu'il n'y a pas de continuité de voirie avec les autres voies prévues dans le secteur d'OAP.



Ce symbole matérialise la mise en œuvre de plantations en lisière du secteur d'OAP. Ces plantations visent à renforcer la continuité de la trame verte en limite de l'opération et/ou de l'agglomération.



Ce symbole matérialise un axe privilégié de consolidation d'une trame verte et bleue au sein du tissu urbain. Outre la mise en place d'une continuité de nature privilégiée, il permet de préserver les axes de vue vers le grand paysage. Cet axe pourra notamment intégrer des espaces verts, les liaisons douces, les jardins privatifs sous réserve de la réalisation de clôtures végétales en fond de parcelle.



Ce symbole rappelle l'existence de zones humides sur le secteur d'OAP ou à sa périphérie. Ces zones humides doivent être protégées de manière pérenne: outre leur maintien, le projet d'aménagement doit veiller à en préserver la fonctionnalité, en particulier à travers son alimentation en eau et des continuités de trame verte. Ce qui signifie qu'une attention particulière doit être portée au traitement de leurs abords.



Ce symbole matérialise un principe d'emprise destiné à accueillir les ouvrages de rétention des eaux pluviales. Ces ouvrages techniques devront faire l'objet d'une réflexion quant à leur intégration paysagère dans le projet d'aménagement. Ils peuvent contribuer, le cas échéant, à la consolidation de la trame verte et bleue.

MESURE DE PROTECTION ET DE GESTION DES ZONES HUMIDES AU SEIN DES PERIMETRES D'OAP

Les **zones humides recensées dans les périmètres d'OAP sont conservées.**

Ces zones seront inconstructibles et non imperméabilisables. Mis à part les équipements de loisirs légers à vocation d'aire naturelle de loisirs , les aménagement autorisé sdans l'emprise de la zone humide sont limités à la mise en place d'une continuité douce, avec limitation explicite de l'artificialisation de la ZA.

LOCALISATION DES OAP

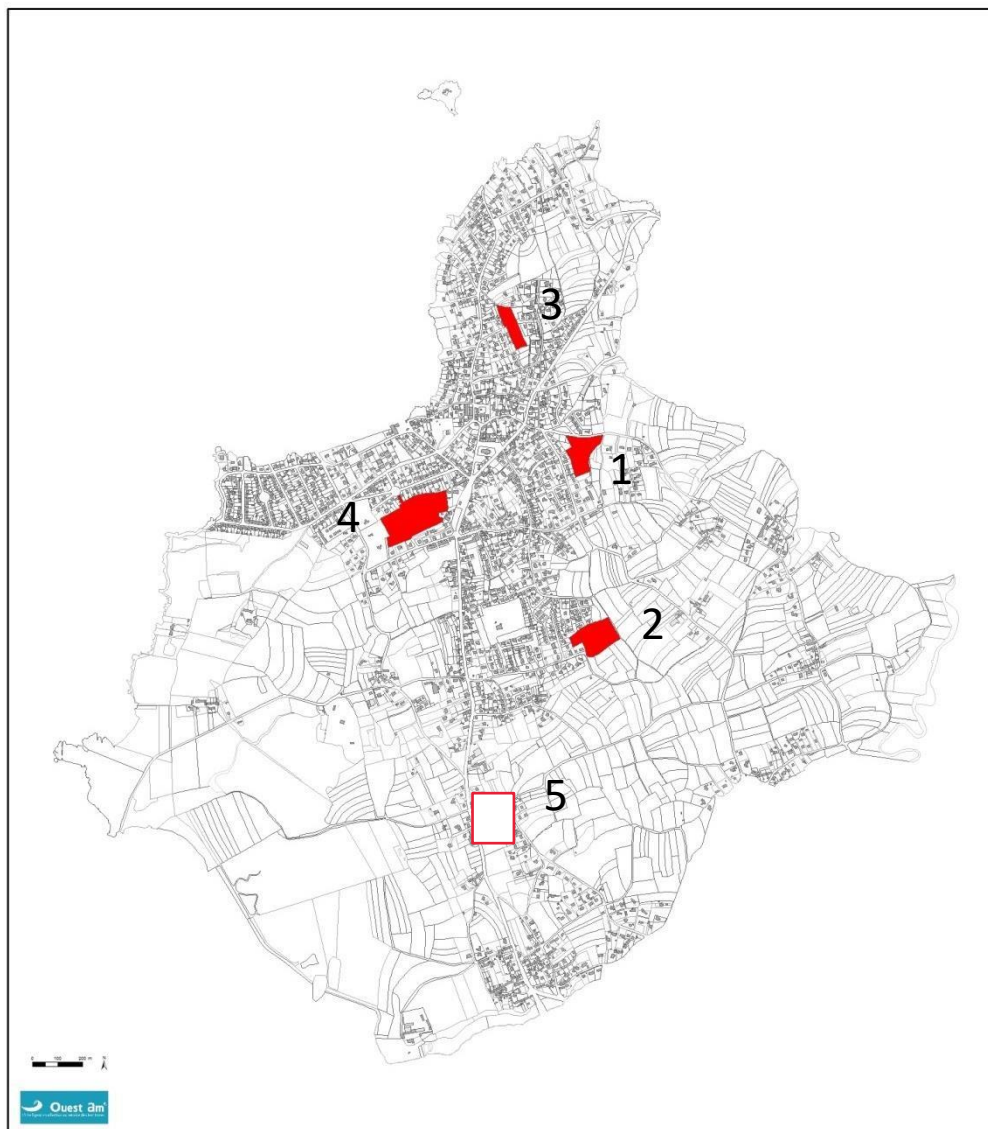
1- Rue Henri Samson

2- Les Poissonniers / Rue des Meuniers

3- Secteur Rue de la Vigne

**4- Pour mémoire : secteur de gel de projet
de la rue des Mielles**

**5- Secteur de densification de la Lande
Bodard**



ETAT DES LIEUX



Un second accès rue de la Frottais

Échelle 1 : 2 132

0 50 m

Des contraintes physiques: une topographie marquée et des zones humides disséminées sur les points bas



Un seul accès possible sur la rue Henri Samson



Un espace central à reconquérir pour assurer des connexions avec les quartiers existants.
Possibilité de gérer de l'eau pluviale?



Un boisement qui doit former la limite d'urbanisation



PRINCIPES D'AMENAGEMENT

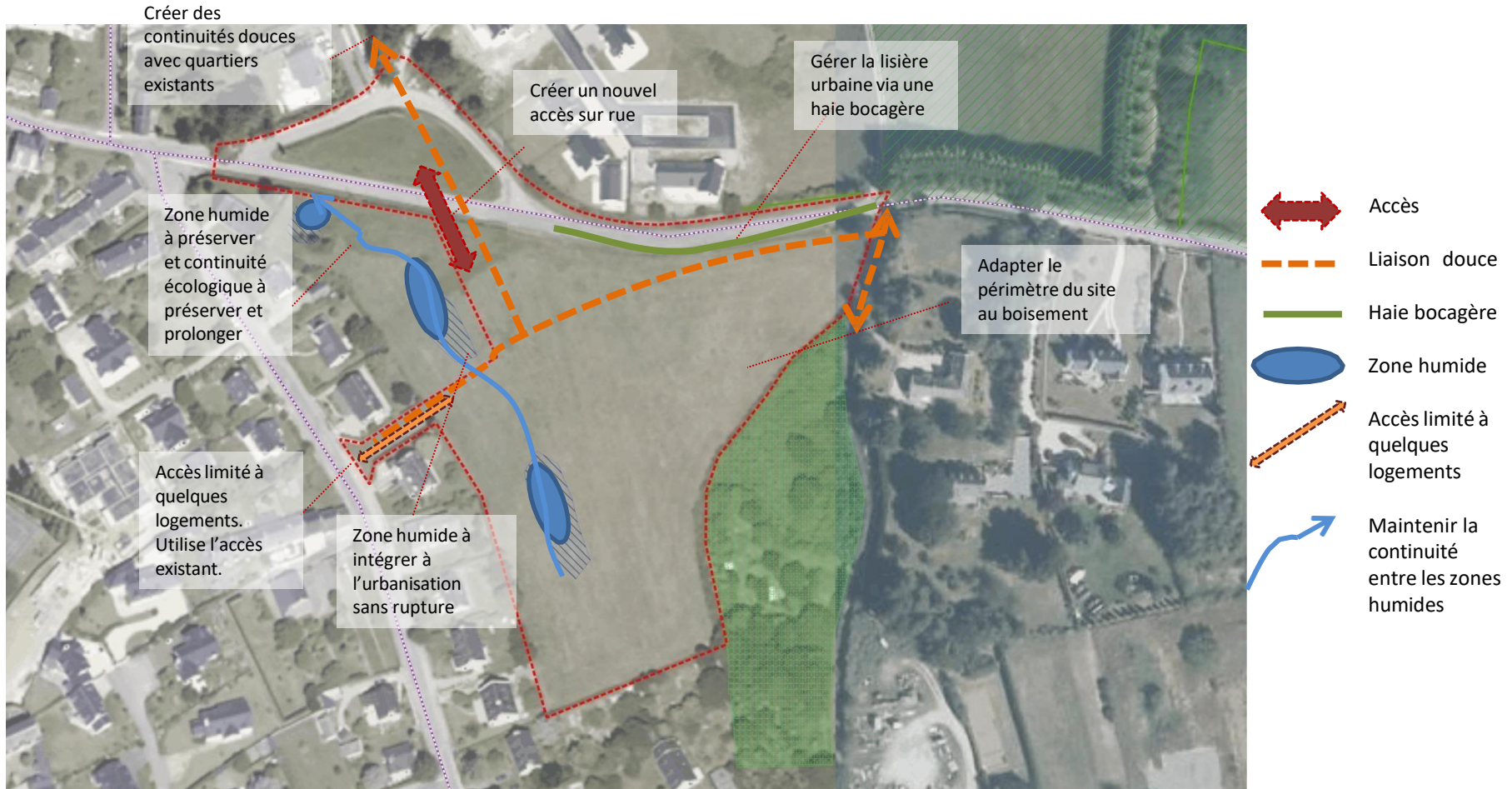
Mobilités :

Principe d'une voie principale Nord/Sud depuis la rue Samson
Avec venelles Est/Ouest

Aménagement :

Tissu urbain qui s'articule autour des zones humides.
Celles-ci offrent des espaces naturels en cœur d'opération.
Valorisation de la continuité écologique.
Maintien de la lisière végétale par la plantation d'une haie en périphérie rue Samson

Objectif de densité :
20 logements/ha

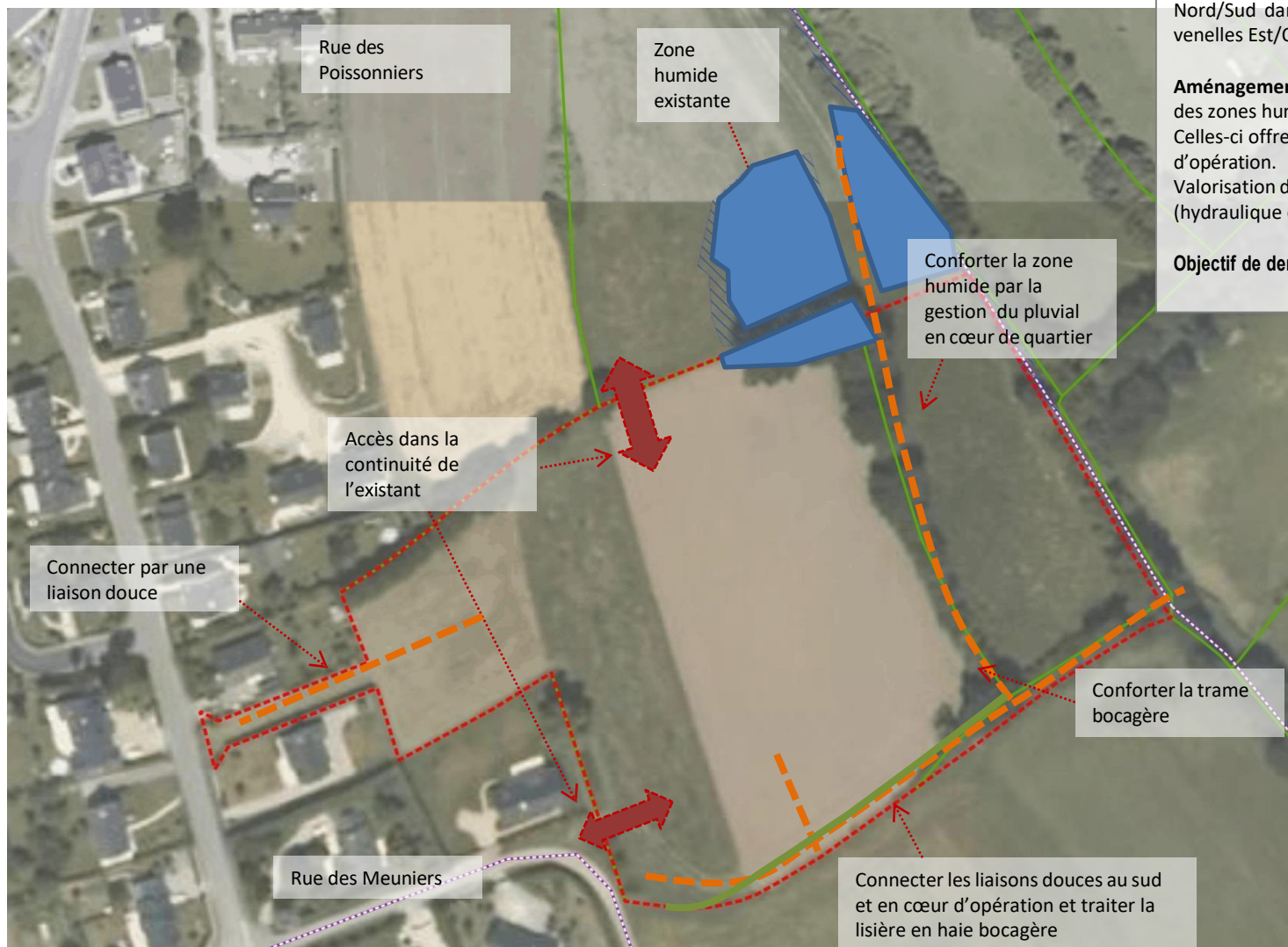






PRINCIPES D'AMENAGEMENT

Mobilités : Principe d'une voie principale Nord/Sud dans la continuité de l'existant avec venelles Est/Ouest

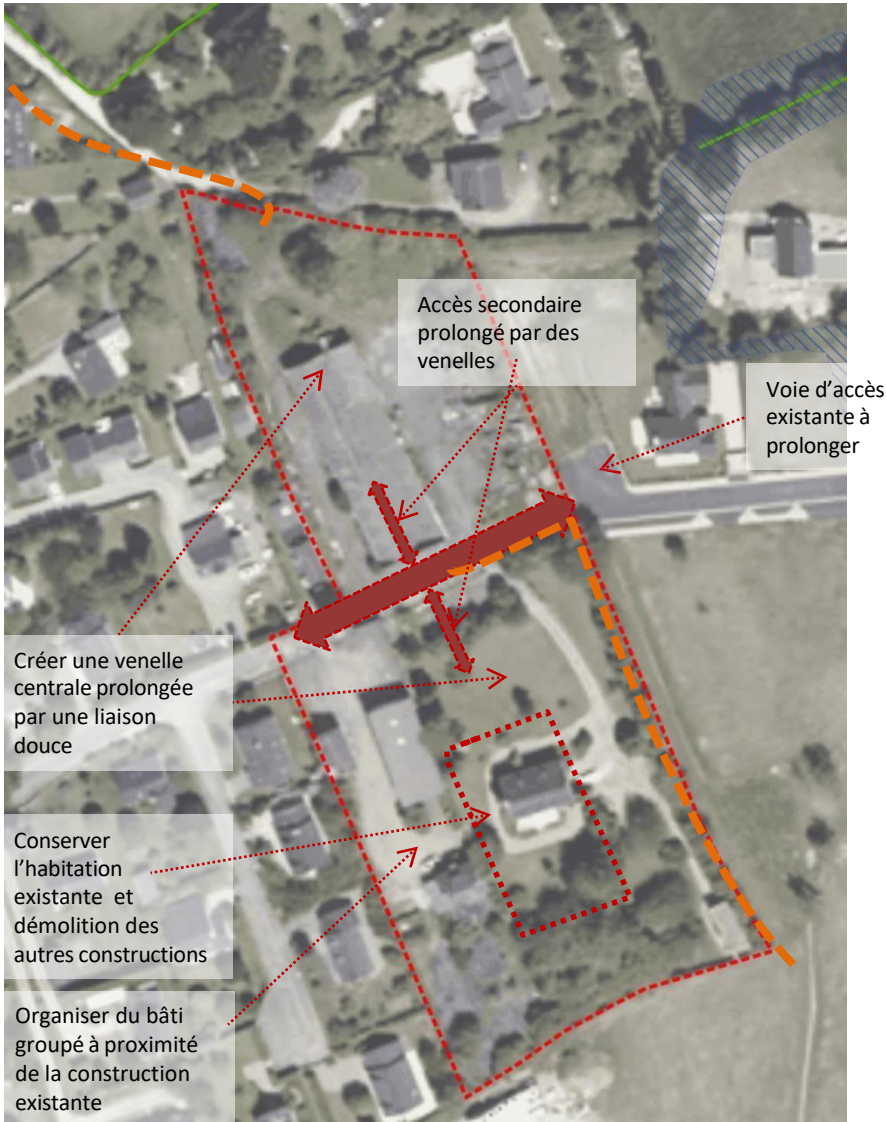
Aménagement : Tissu urbain qui s'articule autour des zones humides. Celles-ci offrent des espaces naturels en cœur d'opération. Valorisation de la continuité écologique (hydraulique et bocagère)

Objectif de densité : 24 logements/ha



-  Accès
-  Liaison douce
-  Haie bocagère
-  Gestion pluviale

Objectif de densité : 20 logements/ha



PRINCIPES D'AMENAGEMENT

Réaliser une couture avec le tissu urbain existant



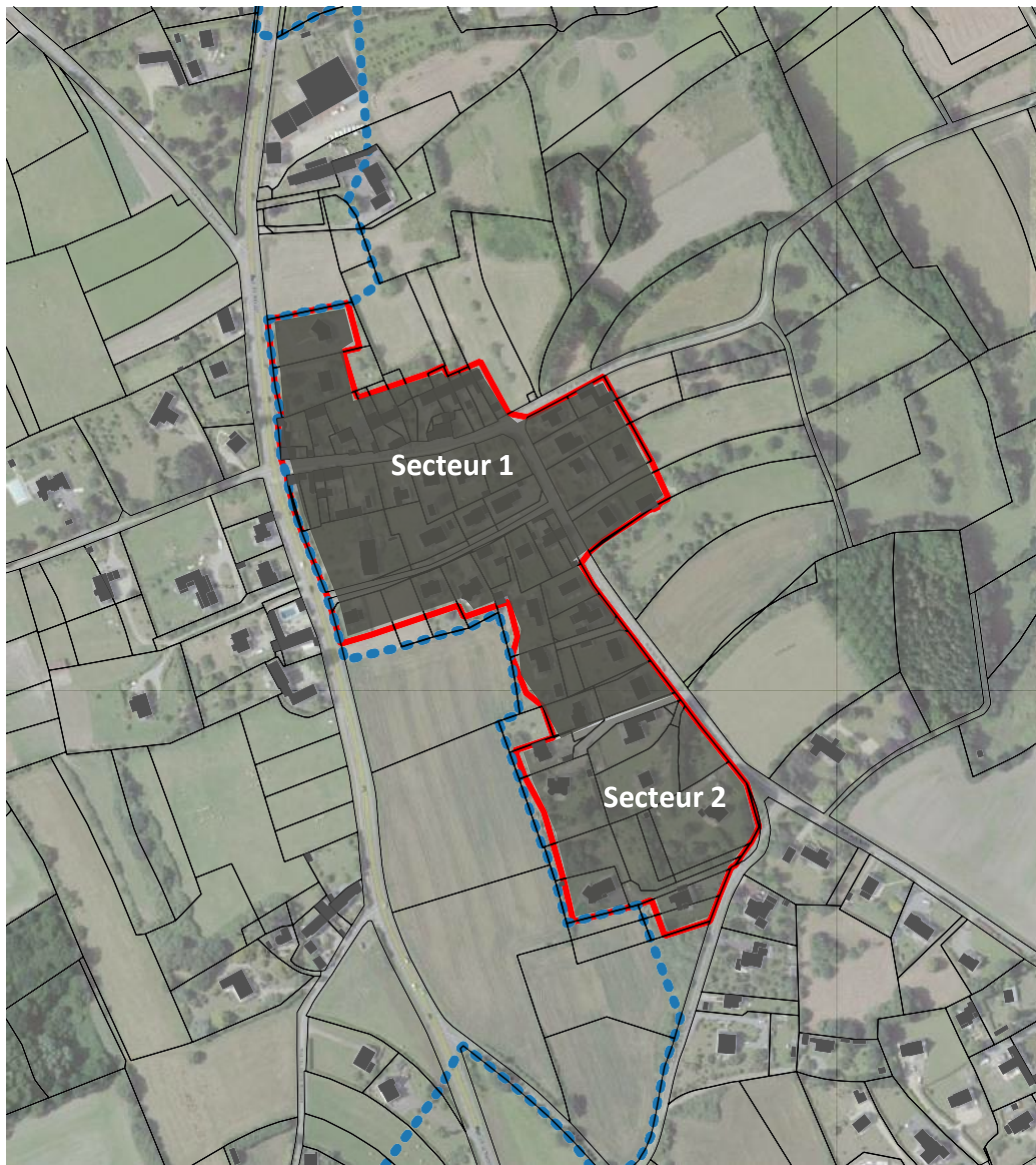
Voie d'accès existante à prolonger



Conserver l'habitation existante et démolition des autres constructions

Nouvelle Orientation d'Aménagement et de Programmation

ORIENTATION D'AMENAGEMENT DE PROGRAMMATION



Secteur de densification de La Lande Bodard

Cette Orientation d'Aménagement et de Programmation s'applique à toute demande d'autorisation d'urbanisme (Permis de construire, Permis d'aménager, Déclaration préalable...) dont le terrain d'assiette est situé en zone « Us » au règlement graphique.

Au sein du **secteur 1**, une densité minimale de **15 logements à l'hectare** devra être respectée.

Au sein de ce **secteur 2**, une **densité minimale de 12 logements à l'hectare** devra être respectée.

