

PLAN LOCAL D'URBANISME

Orientations d'Aménagement et de Programmation

5

//O.A.P//

Prescription	06/02/2015
Arrêt	26/08/2016
Approbation	10/03/2017
Rendu exécutoire	

1. DISPOSITIONS DU CODE DE L'URBANISME

1.1. Article L.151-2

« Le plan local d'urbanisme comprend :

- 1° Un rapport de présentation ;
- 2° Un projet d'aménagement et de développement durables ;
- 3° Des orientations d'aménagement et de programmation ;
- 4° Un règlement ;
- 5° Des annexes.

Chacun de ces éléments peut comprendre un ou plusieurs documents graphiques. Ces documents graphiques peuvent contenir des indications relatives au relief des espaces auxquels il s'applique. »

1.2. Article L.151-6 (Extrait) :

« Les orientations d'aménagement et de programmation comprennent, en cohérence avec le projet d'aménagement et de développement durables, des dispositions portant sur l'aménagement, l'habitat, les transports et les déplacements.

[...] »

1.3. Article L.151-7 :

« 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 échéancier 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 ;
- 6° Adapter la délimitation des périmètres, en fonction de la qualité de la desserte, où s'applique le plafonnement à proximité des transports prévu aux articles L. 151-35 et L. 151-36. »

2. LECTURE DES ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION

Les orientations d'aménagement ci-après exposées sont opposables aux autorisations d'occupation du sol dans un rapport de compatibilité.

Les modes de représentation utilisés sont schématiques. Il s'agit d'indiquer les orientations, les principes d'aménagement avec lesquels les projets d'aménagement doivent être compatibles.

Afin de bien appréhender les objectifs poursuivis par la définition de ces orientations, il y a lieu de préciser certaines dispositions :

- Le tracé de principe des voies (routières et déplacements doux) est schématique
- Un principe de hiérarchisation du réseau viaire est représenté sur les documents graphiques, sachant que seules les voies principales et secondaires sont représentées.
- La suppression partielle des talus et haies bocagères (à préserver ou à créer) est toujours possible pour des raisons techniques dûment justifiées (création de voies nouvelles, réseaux,...). La reconstitution de ces haies et talus pourra alors être demandé.
- Pour le calcul des densités minimales moyennes de logements, ne sont pas prises en compte :
 - o les ouvrages de rétention des eaux pluviales (bassins, noues...),
 - o les espaces publics et d'agrément (espaces verts, espaces de loisirs,..)
 - o les circulations douces autres que les trottoirs
 - o les espaces où prennent place des constructions et installations à destination autre que d'habitation
- Les aménagements par tranche sont autorisés, étant précisé que les premiers projets ne doivent pas contrarier la mise en œuvre des grands principes fixés par les orientations d'aménagement. En particulier, ils ne doivent pas compromettre l'objectif de densité minimale de logements fixé pour chacune des zones.

ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION

1. PRINCIPES COMMUNS A TOUTES LES ZONES A VOCATION PRINCIPALE D'HABITAT

1.1. Programmation/ Formes urbaines/ composition

- Il s'agit de secteurs à vocation principale d'habitat, ce qui n'interdit pas de développer d'autres fonctions dès lors qu'elles ne sont pas interdites par le règlement
 - Il n'est pas fixé de dispositions particulières se rapportant aux formes urbaines (formes urbaines libres).
 - L'agencement et l'ordonnement des constructions doivent participer :
 - o à la structuration de l'espace public (alignement sur voie, jeu de retrait/alignement, front bâti continu ou discontinu,...)
 - o à l'optimisation des espaces privatifs et à la réduction des vis à vis (la création de terrains plus profonds que larges doit être recherchée et l'implantation en limite séparative encouragée)
 - o à l'optimisation des apports solaires indispensables pour répondre à la réglementation thermique en vigueur
- Le respect de ces principes ne doit pas pour autant conduire à une standardisation de l'offre en terrains à bâtir.

- Pour les sites n°4 et n°5 (zones 1AU4 et 1AU5), des principes d'inscription des constructions dans la pente sont représentés sur le document graphique et ces principes sont illustrés par des schémas d'intention. Les projets veilleront à étudier la possibilité de respecter (dans le respect de l'économie des projets) les principes dont il s'agit.
- Pour le site n°5 (Zone 1AU5) qui entretient une forte relation de proximité avec le bourg et les services de centralité correspondants, il est demandé de développer une offre diversifiée de logements de manière à répondre à l'ensemble des parcours résidentiels (logements en pleine propriété, logements locatifs, ...).

1.2. Déplacements et stationnement

- Les plans de fonctionnement et de déplacements doivent respecter les principes figurés sur les documents graphiques ci-après.
- Le réseau de voies doit être conçu en fonction des usages et du trafic qu'il est susceptible de supporter, ce qui suppose de :
 - o Procéder, suivant les sites et si nécessaire, à la hiérarchisation de ce réseau viaire. Il est donc demandé de dimensionner l'emprise des voies selon les fonctions qui leur sont attribuées, de souligner cette hiérarchisation par un traitement différencié de l'espace public (matériaux, mobilier urbain, place du végétal,...).
 - o Mettre en place, si nécessaire, un plan de circulation particulier (voie à double sens, voie à sens unique, limitation de vitesse,...)
 - o Porter une attention particulière sur le tracé des voies, notamment celles qui se développent sur de grandes sections. Il s'agit de casser la linéarité éventuelle de ces tracés (dévoisement du tracé, création « d'évènements » sur le parcours de ces voies : places, traitement particulier des zones d'échanges,...). Il s'agit aussi de prendre en considération la topographie particulière des sites, en ce sens que le tracé des voies doit, à chaque fois que cela est possible, prendre appui sur les lignes de niveaux.
 - o Porter une attention particulière à la place accordée aux déplacements doux
- Le réseau de voies nouvelles ne doit pas être pensé comme exclusivement réservé aux déplacements motorisés. Il est donc demandé de toujours privilégier le partage de la voie et une cohabitation équilibrée entre les véhicules motorisés et les autres modes de déplacement, en particulier pour les voies qui desservent un nombre limité de constructions.
- Les circulations piétonnes représentées sur les documents graphiques doivent être traitées de façon préférentielle sous la forme de chemins réservés exclusivement aux déplacements doux.
- D'une façon générale, le nombre de places de stationnement collectives doit être déterminé au plus juste en fonction des besoins des habitants.

1.3. Réseaux

Sauf dispositions techniques contraires (topographie, nature des sols, ...) :

- La collecte et le traitement des eaux pluviales devront faire appel à des techniques alternatives (fossés, noues, ...)
- Le traitement des eaux de pluie à l'unité foncière devra être privilégié.
- L'emploi de matériaux perméables est à privilégier pour le traitement des sols, à chaque fois que c'est raisonnablement envisageable (aires de stationnement, circulations piétonnes,...).

2. ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION

2.1. Densités de logements

Les numéros des sites sont reportés sur le document graphique ci-après

Les projets devront respecter les densités minimales moyennes suivantes :

- Site n°1 (Zone 2AU1) : 12 logements/ha
- Site n°2 (Zone 2AU2) : 12 logements/ha
- Site n°3 (Zone 1AU3) : 12 logements/ha
- Site n°4 (Zone 1AU4) : 15 logements/ha
- Site n°5 (Zone 1AU5) : 15 logements/ha
- Site n°6 (Zone 2AU6) : 12 logements/ha
- Site n°7 (Zone 2AU7) : 12 logements/ha

Pour le calcul de ces densités moyennes, ne sont pas prises en compte les surfaces consacrées

- aux ouvrages de rétention des eaux pluviales (bassins, noues...),
- aux espaces publics et d'agrément,
- aux circulations douces,
- aux constructions et installations à destination autres que d'habitation

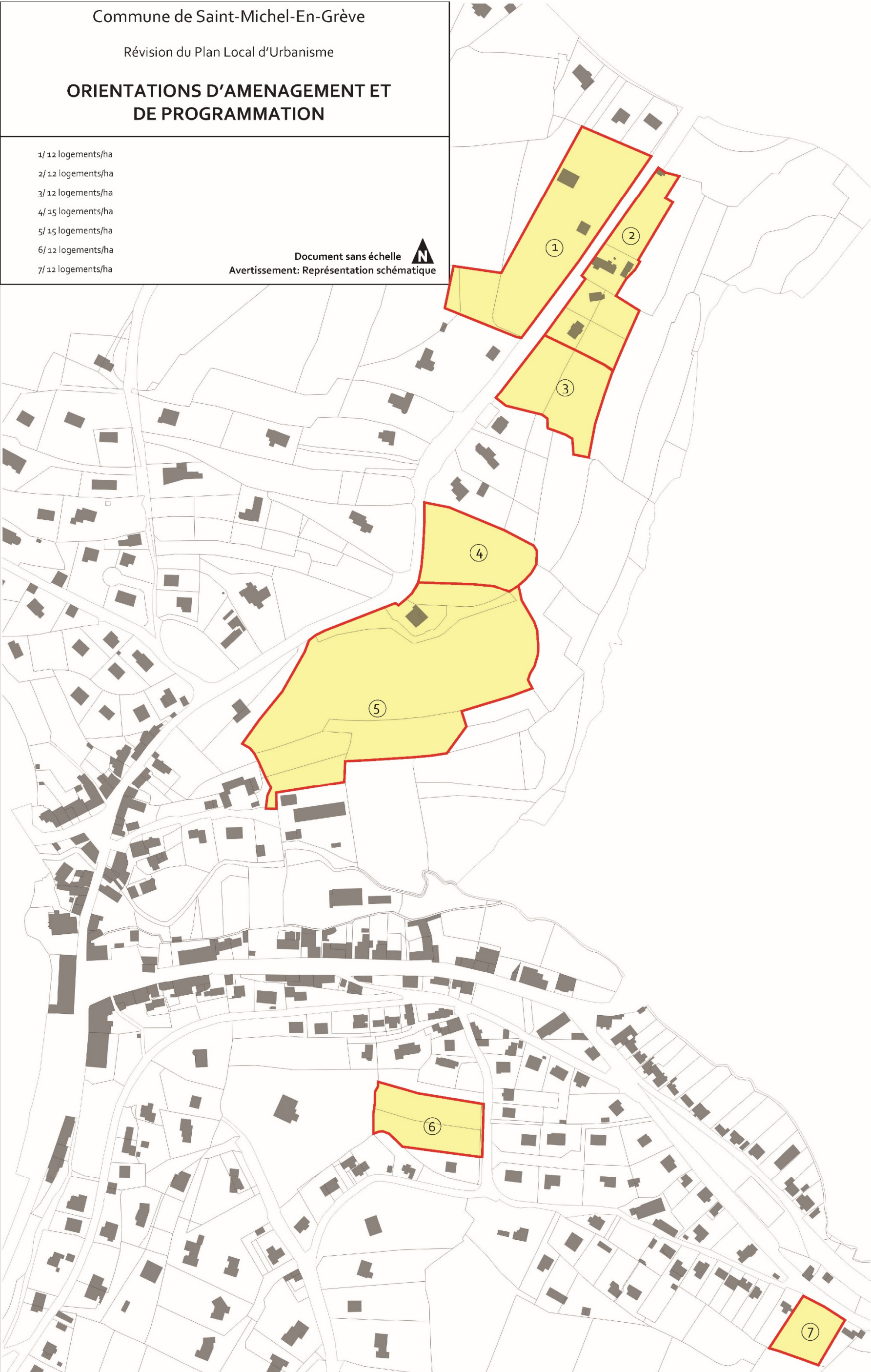
Commune de Saint-Michel-En-Grève

Révision du Plan Local d'Urbanisme

ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT ET
DE PROGRAMMATION

- 1/ 12 logements/ha
- 2/ 12 logements/ha
- 3/ 12 logements/ha
- 4/ 15 logements/ha
- 5/ 15 logements/ha
- 6/ 12 logements/ha
- 7/ 12 logements/ha

Document sans échelle
Avertissement: Représentation schématique



2.2. Site n°1 (Zone 2AU1)

2.2.1. Occupation des sols

- Prairie
- Propriété bâtie (jardin d'agrément)
- Surface libre de constructions (en zone AU) : potentiel estimé à environ 0,45 ha

2.2.2. Fonctionnement

- La création d'accès « individuels » directs depuis la voie romaine est autorisée
- L'aménagement du site devra ménager la possibilité de desservir les terrains (classés en zone A) situés à l'Ouest dans l'éventualité où ces terrains seraient ultérieurement aménagés
- Un schéma d'aménagement est figuré ci-après. Ce schéma n'est pas opposable aux autorisations d'occupation des Sols. Il a pour seul objectif d'exposer un principe d'aménagement.

2.3. Site n°2 (Zone 2AU2)

2.3.1. Occupation des sols

- Prairie
- Propriétés bâties
- Surface libre de constructions (en zone AU) : potentiel estimé à environ 0,15 ha

2.3.2. Fonctionnement

- La création d'accès « individuels » directs depuis la voie romaine est autorisée
- Un schéma d'aménagement est figuré ci-après. Ce schéma n'est pas opposable aux autorisations d'occupation des Sols. Il a pour seul objectif d'exposer un principe d'aménagement.

2.4. Site n°3 (Zone 1AU3)

2.4.1. Occupation des sols

- Prairie
- Surface libre de constructions (en zone AU) : potentiel estimé à environ 0,40 ha

2.4.2. Fonctionnement

- La création d'accès « individuels » directs depuis la voie romaine est autorisée
- Un schéma d'aménagement est figuré ci-après. Ce schéma n'est pas opposable aux autorisations d'occupation des Sols. Il a pour seul objectif d'exposer un principe d'aménagement.

Schéma d'aménagement de principe des sites n°1, n°2 et n°3 (sans valeur réglementaire)



2.5. Site n°4 (Zone 1AU4)

2.5.1. Occupation des sols

- Friches
- Surface libre de constructions (en zone AU) : potentiel estimé à environ 0,40 ha

2.5.2. Fonctionnement

- La création d'accès « individuels » directs depuis la voie romaine est interdite
- Le site bénéficiera d'un accès unique depuis la voie romaine
- Une liaison routière pourra éventuellement être créée avec le site n°5
- Une liaison piétonne devra être créée avec le site n°5
- Un schéma d'aménagement est figuré ci-dessous. Ce schéma n'est pas opposable aux autorisations d'occupation des Sols. Il a pour seul objectif d'exposer un principe d'aménagement.

2.6. Site n°5 (Zone 1AU5)

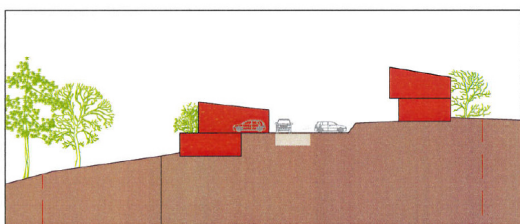
2.6.1. Occupation des sols

- Friches
- Surface libre de constructions (en zone AU) : potentiel estimé à environ 1,7 ha

2.6.2. Fonctionnement

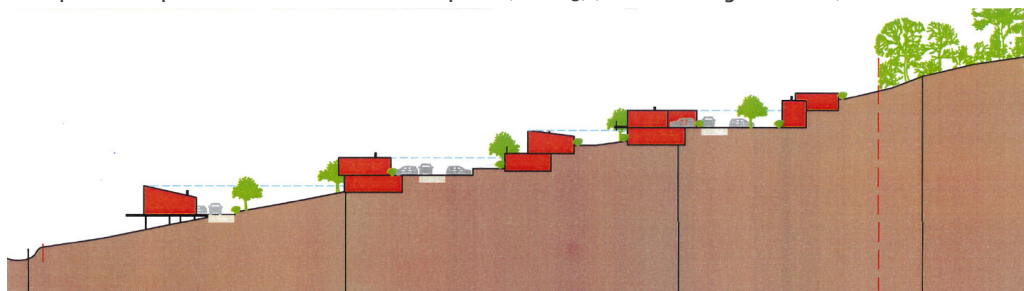
- La création d'accès « individuels » directs depuis la voie romaine est interdite
- Le site bénéficiera d'un accès principal depuis la voie romaine
- Le site pourra si nécessaire bénéficier d'un accès secondaire depuis la rue de l'école, sous réserve que cet accès ne desserve qu'un nombre limité de constructions.
- Une liaison routière pourra éventuellement être créée avec le site n°4
- Une liaison piétonne devra être prévue avec le site n°4
- La zone verte (représentation schématique) située dans la partie Nord-ouest du site peut accueillir des installations et équipements d'intérêt collectif dès lors que le principe de la zone verte n'est pas remise en question. Elle peut notamment accueillir des espaces vert, des aires de loisirs, des aires de stationnement, des ouvrages de traitement des eaux pluviales,...
- Un schéma d'aménagement est figuré ci-dessous. Ce schéma n'est pas opposable aux autorisations d'occupation des Sols. Il a pour seul objectif d'exposer un principe d'aménagement.

Principes d'inscription des constructions dans la pente (site n°4) (sans valeur réglementaire)



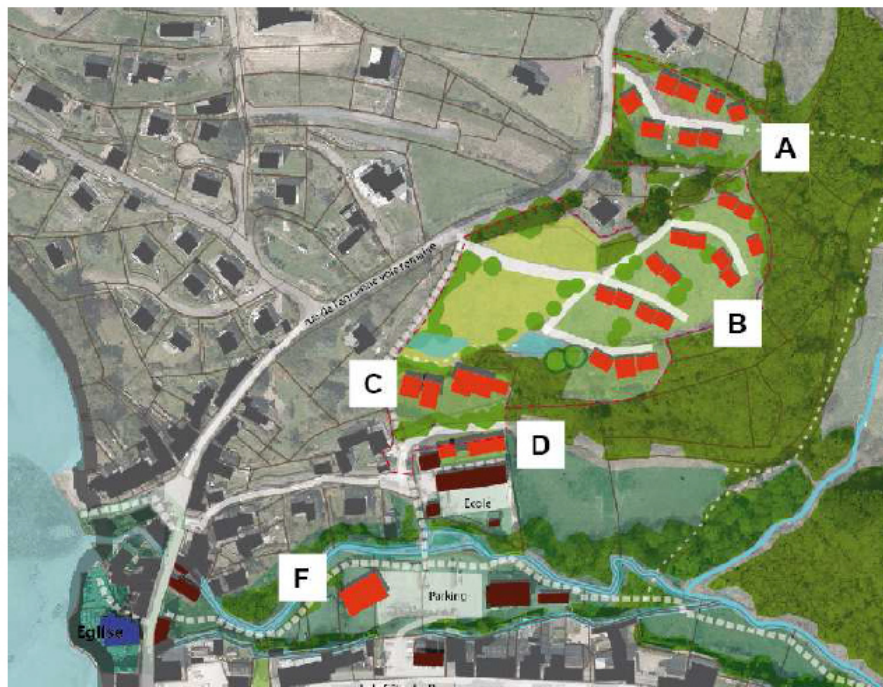
Source : Territoire en Mouvements Urbanisme et Paysage

Principes d'inscription des constructions dans la pente (site n°5) (sans valeur réglementaire)



Source : Territoire en Mouvements Urbanisme et Paysage

Schéma d'aménagement de principe des sites n°4 et n°5 (sans valeur réglementaire)



Source : Territoire en Mouvements Urbanisme et Paysage

2.7. Site n°6 (Zone 2Au6)

2.7.1. Occupation des sols

- Friches
- Surface libre de constructions (en zone AU) : potentiel estimé à environ 0,30 ha

2.7.2. Fonctionnement

- La création d'accès « individuels » directs depuis la rue Ar Dossen est autorisée
- Un schéma d'aménagement est figuré ci-après. Ce schéma n'est pas opposable aux autorisations d'occupation des Sols. Il a pour seul objectif d'exposer un principe d'aménagement.

2.8. Site n°7 (Zone 2AU7)

2.8.1. Occupation des sols

- Friches
- Surface libre de constructions (en zone AU) : potentiel estimé à environ 0,15 ha

2.8.2. Fonctionnement

- La création d'accès « individuels » directs depuis la rue de Keropartz est autorisée
- Un schéma d'aménagement est figuré ci-après. Ce schéma n'est pas opposable aux autorisations d'occupation des Sols. Il a pour seul objectif d'exposer un principe d'aménagement.

Schéma d'aménagement de principe des sites n°6 et n°7 (sans valeur réglementaire)



PRINCIPES DE DENSIFICATION DES ZONES U A VOCATION PRINCIPALE D'HABITAT

Les U correspondent aux secteurs urbanisés de la commune et pour l'essentiel à des parcelles bâties, sachant que le règlement d'urbanisme associé à ces zones ne fait pas obstacle à la densification de ce tissu urbain (extension des constructions existantes, constructions nouvelles,...).

Ces capacités offertes par le règlement doivent néanmoins être confrontées au principe de gestion économe de l'espace consacré notamment par l'article L.101-2 du Code de l'Urbanisme.

Les constructions nouvelles admises dans ces zones U devront donc veiller (par leur implantation et au regard de la taille de l'unité foncière sur lequel elles prennent places) à ne pas faire obstacle à ce principe de gestion économe de l'espace et ne pas contrarier une densification rationnelle des zones urbanisées.

Ces principes seront bien évidemment à confronter avec la taille et la forme de l'unité foncière.



A éviter: implantation qui est de nature à compromettre une densification ultérieure de l'unité foncière



A privilégier: implantation qui autorise une densification ultérieure de l'unité foncière