



Département de la LOIRE-ATLANTIQUE

Commune de Bonnoeuve

Elaboration du PLAN LOCAL D'URBANISME DOSSIER D'APPROBATION

	Prescription	Arrêt	Approbation
Elaboration du PLU	30.09.2014	02.05.2016	25.04.2017

RENNES (siège social)

Parc d'activités d'Apigné
1 rue des Cormiers - BP 95101

35651 LE RHEU Cedex

Tél : 02 99 14 55 70

Fax : 02 99 14 55 67

rennes@ouestam.fr

NANTES

Le Sillon de Bretagne
8, avenue des Thébaudières
44800 SAINT-HERBLAIN

Tél. : 02 40 94 92 40

Fax : 02 40 63 03 93

nantes@ouestam.fr

ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION

Pièce 4

Code affaire : 14-0120

Resp. étude : GK



Ouest am

L'intelligence collective au service des territoires

Ce document a été réalisé par :

Guillaume KIRRMANN, chargé d'études

SOMMAIRE

1	PREAMBULE	4
1.1	CADRE JURIDIQUE	4
1.2	TRADUCTION DES ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION (OAP).....	4
1.3	LES SECTEURS & SITES CONCERNES PAR LES OAP	4
2	LES PRESCRIPTIONS	5
2.1	PRINCIPES D'AMENAGEMENT	5
2.2	PRESCRIPTIONS SPECIFIQUES AUX SITES	8
2.3	PRINCIPES DE PROGRAMMATION	8
3	LES RECOMMANDATIONS	10
3.1	EN MATIERE DE DIVISION PARCELLAIRE	10
3.2	EN MATIERE D'IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS	11
3.3	EN MATIERE DE CLOTURES	12
3.4	EN MATIERE DE CIRCULATIONS	12

1 PREAMBULE

1.1 CADRE JURIDIQUE

Article L. 151-6 du Code de l'Urbanisme (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. ».

1.2 TRADUCTION DES ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION (OAP)

Les Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP) ont vocation à définir, pour un secteur donné, les modalités d'aménagement envisagées. Elles se présentent sous forme écrite et/ou graphique. Les OAP peuvent être déclinées selon trois axes :

- Mobilités / déplacements : accès au site, desserte interne, circulations des véhicules, continuités douces...
- Environnement naturel et paysager : éléments paysagers à conserver (haies, espaces naturels...), vues à mettre en valeur ou à préserver...
- Programmation : objectifs de densités, objectif de mixité sociale, volumétries, principes d'implantation...

1.3 LES SECTEURS & SITES CONCERNES PAR LES OAP

Les Orientations d'Aménagement et de Programmation portent sur l'agglomération.













4 sites à vocation principale d'habitat et 1 site à vocation principale d'activités font l'objet d'OAP spécifiques. Ces sites sont identifiés par les lettres A, B, C, D et E.

Les OAP sont déclinées en 2 sections spécifiques : une section de « prescriptions » (de portée réglementaire forte) et une section de « recommandations » (de portée pédagogique).

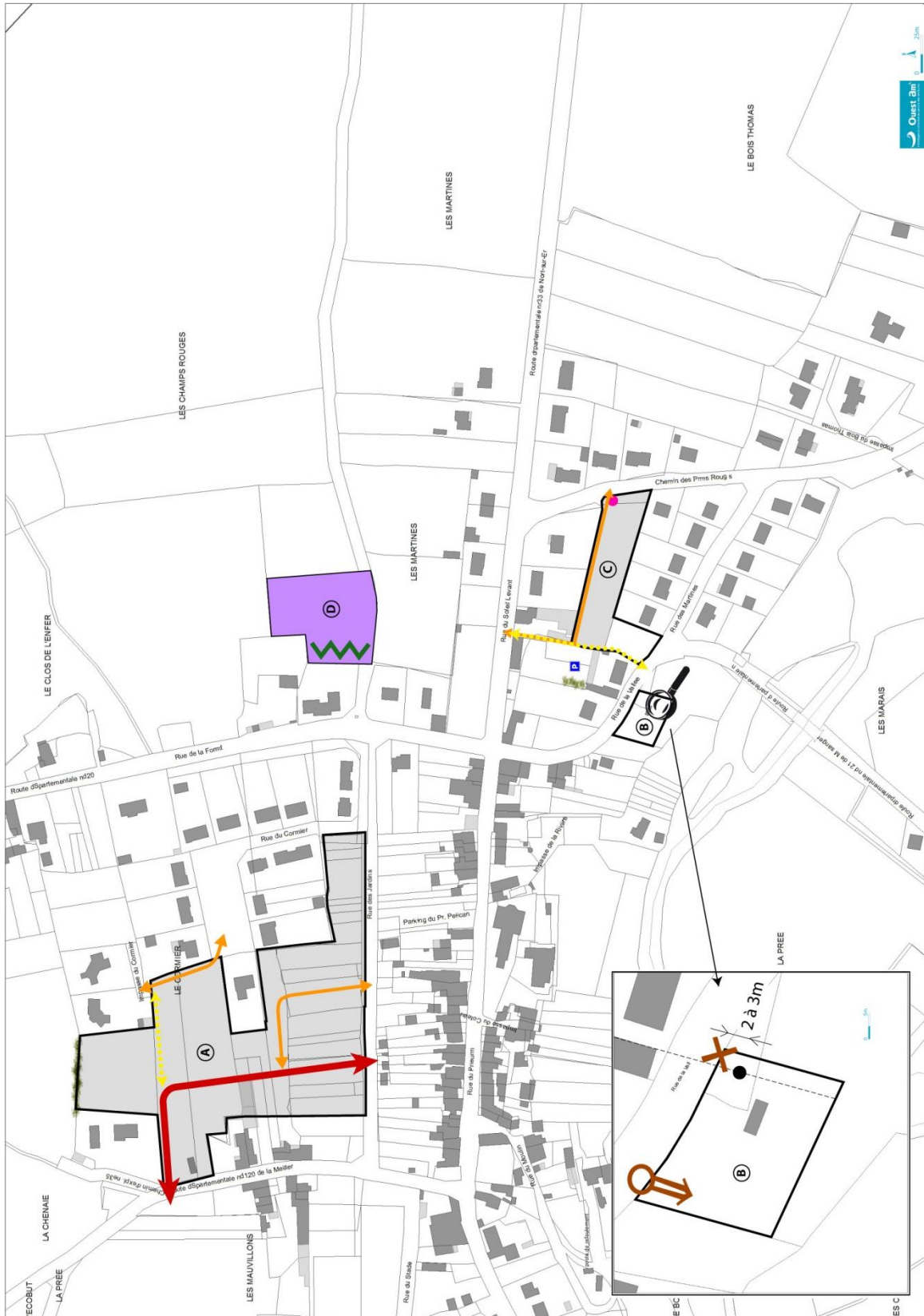
2 LES PRESCRIPTIONS

2.1 PRINCIPES D'AMENAGEMENT

Les OAP graphiques ci-après définissent les principes d'organisation spatiale retenus, en particulier sur les secteurs à enjeux d'aménagement ou sur certaines thématiques. Ces principes graphiques doivent être croisés avec les principes affichés dans le cadre des orientations écrites.

MOBILITES	
	Réseau viaire principal
	Réseau viaire secondaire
	Continuités douces
	Collecte des ordures ménagères en entrées de sites (espaces dédiés)
	Espace de stationnement
PROGRAMMATION URBAINE	
	Périmètre d'application du nombre de logements:
	site A: 24 logements minimum (soit 12 logements / hectare minimum)
	site B: 1 seul logement
	site C: 4 logements minimum (soit 12 logements / hectare minimum)
	Phasage
	site A: phasage dans le temps (cf. carte spécifique)
	site C (partie nord): obligation d'une opération d'ensemble en une seule et même phase
	Zone artisanale de proximité (site D)
INSERTION PAYSAGERE	
	Maintien de la haie existante
	Espace tampon entre l'habitat et les activités
STRUCTURATION DE L'ENTREE DE BOURG (site B)	
-----	Implantation de la façade est de la construction dans le même alignement que la façade est de la construction existante située en vis-à-vis
●	Recul de la construction par rapport à l'espace public, au niveau de l'axe d'implantation: 2 mètres minimum, 3 mètres maximum
✝	Interdiction d'accès sur la parcelle à l'est de la future construction (motif de sécurité)
➔	Accès préférentiel le plus à l'ouest de la parcelle (motif de sécurité)
CHANGEMENT DE DESTINATION (site E)	
	Bâtiment pouvant faire l'objet d'un changement de destination
	Point d'accès obligatoire sur la RD pour la desserte du bâtiment dans le cadre d'un changement de destination

Le Bourg (sites A à D)



Le Landreau / RD21 (site E)



2.2 PRESCRIPTIONS SPECIFIQUES AUX SITES

Le tableau ci-après a vocation à préciser, en complément des OAP graphiques, des prescriptions spécifiques à certains sites en matière de mobilités, de paysages, de programmation urbaine, de cadre de vie...

N° de site	Localisation du site	Prescriptions spécifiques
A	Rue des Jardins	/
B	Rue de la Vallée	/
C	Cœur d'îlot chemin des Prés Rougets / rue de la Vallée / rue du Soleil Levant	L'espace de stationnement identifié à proximité immédiate du site constituera un espace mutualisé entre les futures constructions à usage d'habitation (places visiteurs) et l'ASSIEL.
D	Rue de la Forêt	L'espace tampon identifié sera idéalement réalisé sous forme d'un aménagement paysager.
E	Le Landreau / RD21	/

2.3 PRINCIPES DE PROGRAMMATION

Une urbanisation exclusivement sous forme d'opérations d'ensemble

De manière à garantir la cohérence de l'urbanisation, chaque site à vocation d'habitat concerné par une OAP (sites A, B et C) ne pourra être aménagé que dans le cadre d'opération d'aménagement d'ensemble (éventuellement en plusieurs phases selon les sites, cf. ci-après).

Les possibilités en termes de phasage des opérations

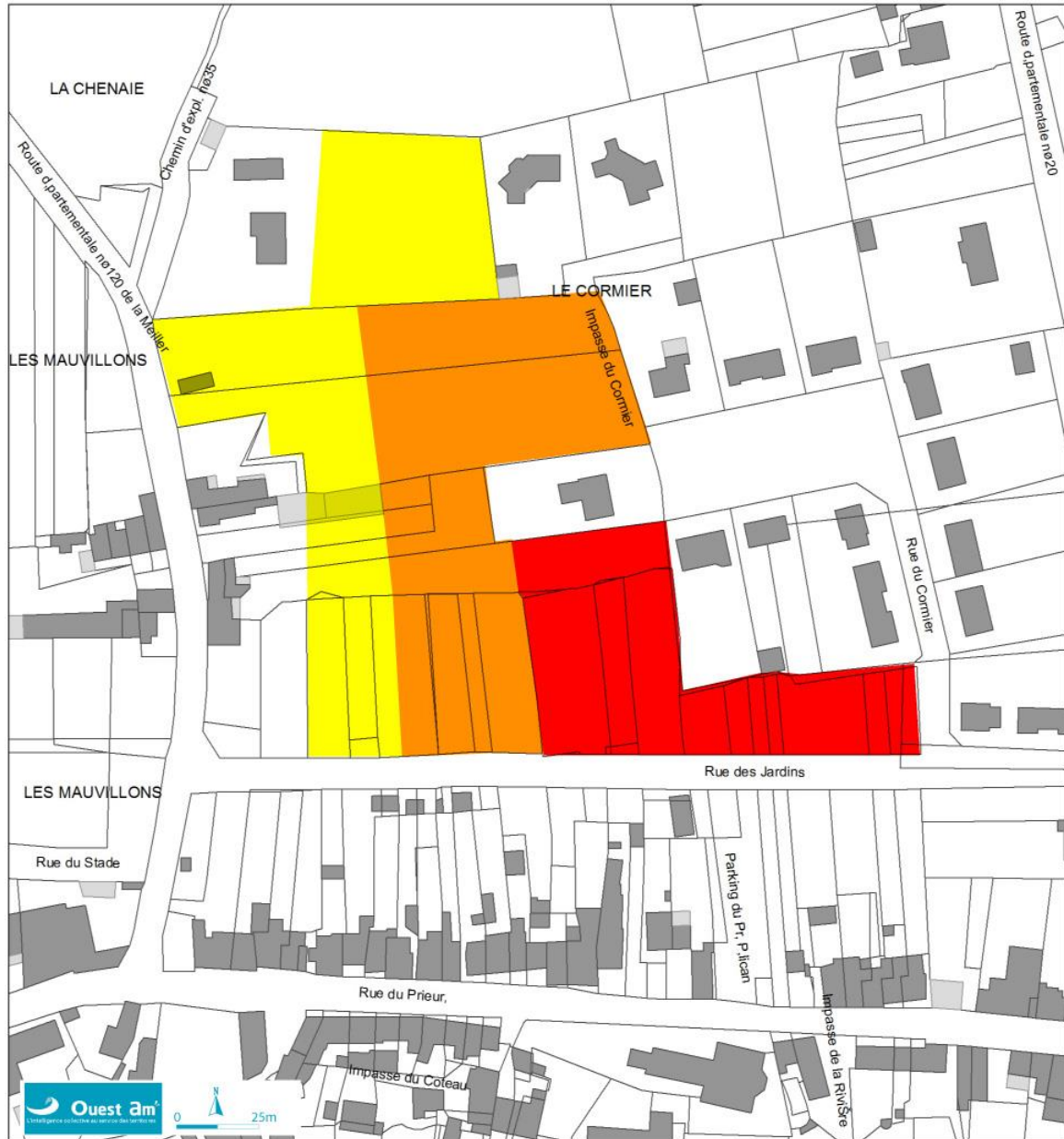
Le site A sera aménagé en plusieurs phases (cf. section *Echéancier* ci-après) : la superficie importante de ce site nécessite en effet un aménagement progressif de la zone, notamment pour « lisser » la croissance démographique.

Les sites B et C devront, chacun pour leur part, être aménagés dans le cadre d'une seule et même opération d'ensemble et en une seule phase : la taille réduite de ces sites nécessite en effet une réflexion poussée en termes d'organisation spatiale et d'optimisation, qui implique un programme clairement défini en amont de l'opération.

Echéancier

La carte ci-après est indicative. Elle précise l'échéancier des opérations à vocation d'habitat envisagées, en se centrant sur les zones d'urbanisation future prévues au PLU (site A).

NB : l'échéancier est susceptible d'être ajusté afin de tenir compte du rythme effectif de construction à l'échelle de la Commune, notamment au sein des sites pour lesquels la collectivité n'a pas de maîtrise (dents creuses localisées en zone U).



Echéancier

- Court terme (0-3 ans)
- Moyen terme (4-6 ans)
- Long terme (7-10 ans)

3 LES RECOMMANDATIONS

Les recommandations qui suivent ont vocation à guider les porteurs de projet (particuliers ou entreprises) vers des projets de qualité, que ce soit pour les sites spécifiquement identifiés (A, B et C notamment), ou pour toute autre opération conduisant à la réalisation de logement(s).

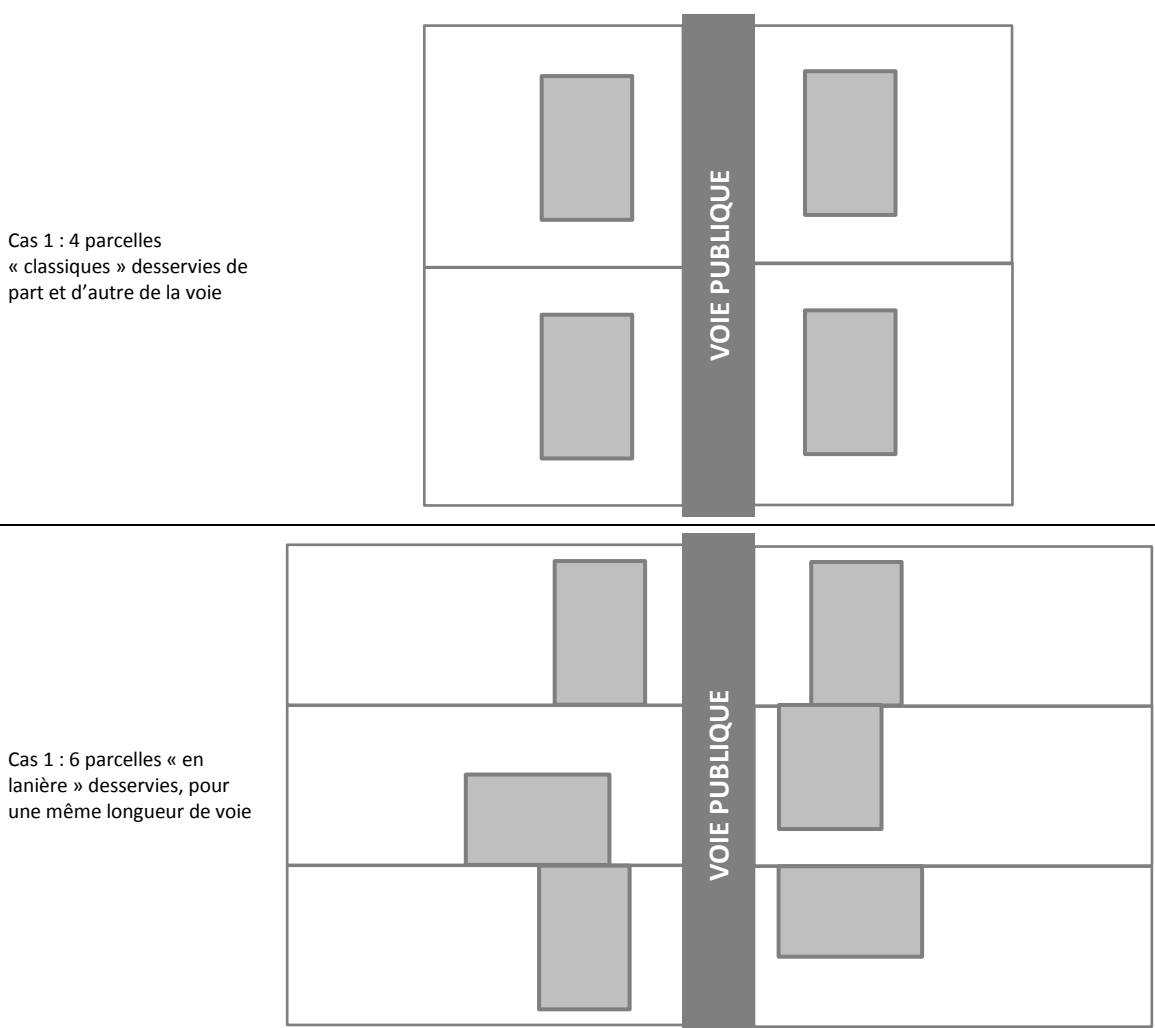
Elles ont une portée pédagogique, et non réglementaire.

3.1 EN MATIERE DE DIVISION PARCELLAIRE

Il est recommandé de rechercher une division parcellaire « en lanière », qui permet :

- De limiter le linéaire d'emprise publique, pour un même nombre de constructions desservies (cf. schéma 1) ;
- De favoriser une urbanisation « compacte » (maisons en bande, maisons accolées deux par deux), intéressante sur le plan des paysages urbains (création d'un paysage similaire au cœur historique de l'agglomération) comme sur le plan des économies d'énergie (mur mitoyen).

Schéma 1

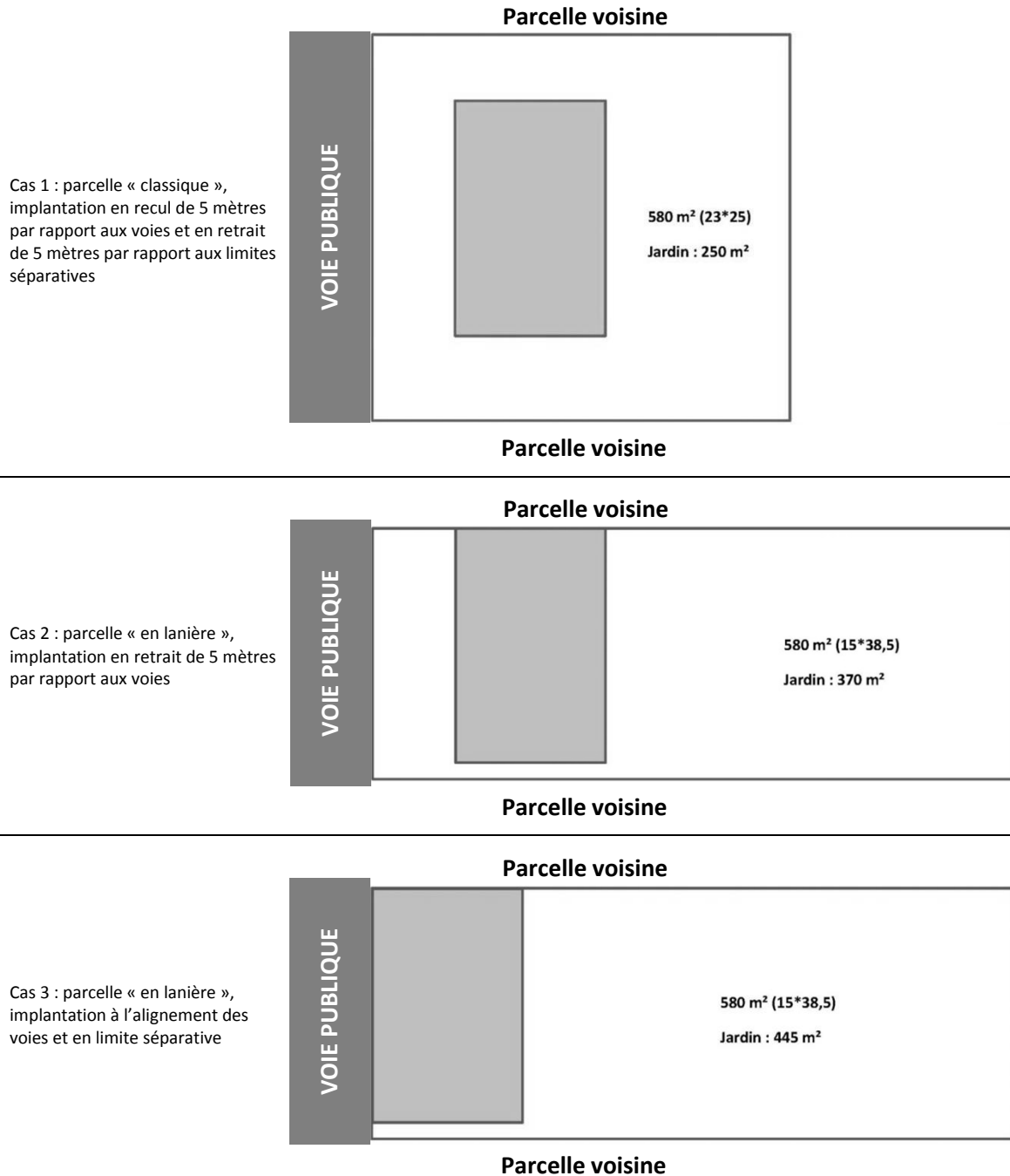


3.2 EN MATIERE D'IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS

La typologie de parcelle (carrée, en lanière...) et le positionnement des constructions sur une parcelle a toujours un impact sur la taille de jardin « utile ». Les schémas suivants visent à souligner cet impact.

Schéma 2

NB : la superficie des parcelles est indicative. Elle est donnée à titre d'exemple et correspond à une parcelle moyenne au sein d'une opération d'une densité de 12 logements/hectare (correspondant aux objectifs du Schéma de Cohérence Territoriale pour la Commune). Les chiffres entre parenthèse correspondent aux dimensions de la parcelle.



3.3 EN MATIERE DE CLOTURES

A l'interface entre d'une part les zones construites (ou constructibles), et d'autre part l'espace rural, il est préconisé d'implanter des clôtures végétales.

Ces clôtures pourront éventuellement être doublée d'un grillage, sans sous-bassement : il s'agit à ce titre de favoriser le déplacement de la « petite faune » (hérissons, insectes, rongeurs...).

3.4 EN MATIERE DE CIRCULATIONS

Aménagement des voiries

Dans le cadre de nouvelles opérations, il est recommandé de créer des voies publiques « mixtes », servant à la fois pour les véhicules motorisés et pour les modes doux de déplacement (piétons/vélos).

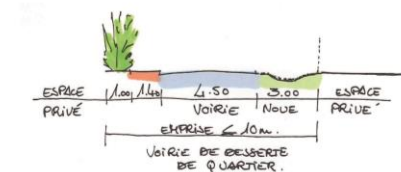
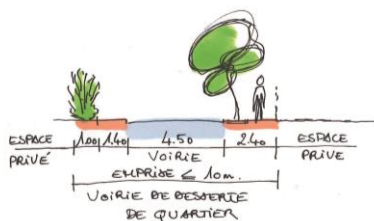
Il est recommandé que le type d'aménagement indique clairement la priorité aux modes doux de déplacement.

Circulations : exemples de principes de hiérarchisation des voies internes aux nouvelles opérations d'aménagement

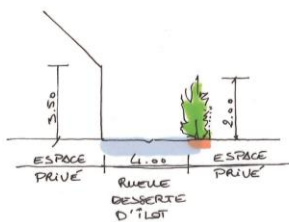
(les distances sont données à titre indicatif).



Voie de desserte de quartier



Voie de desserte d'îlot / ruelle / cour / placette



Cour / placette



Stationnement

Il est conseillé de disposer d'une place de stationnement (hors garage) directement accessible depuis la voie publique, c'est-à-dire sans portail.

Cette recommandation vise à limiter le stationnement sur voie publique, source de risque et de gêne, notamment aux abords des routes départementales ou dans le cas de voies publiques d'emprise limitée.