



COMMUNE DE CAMOËL

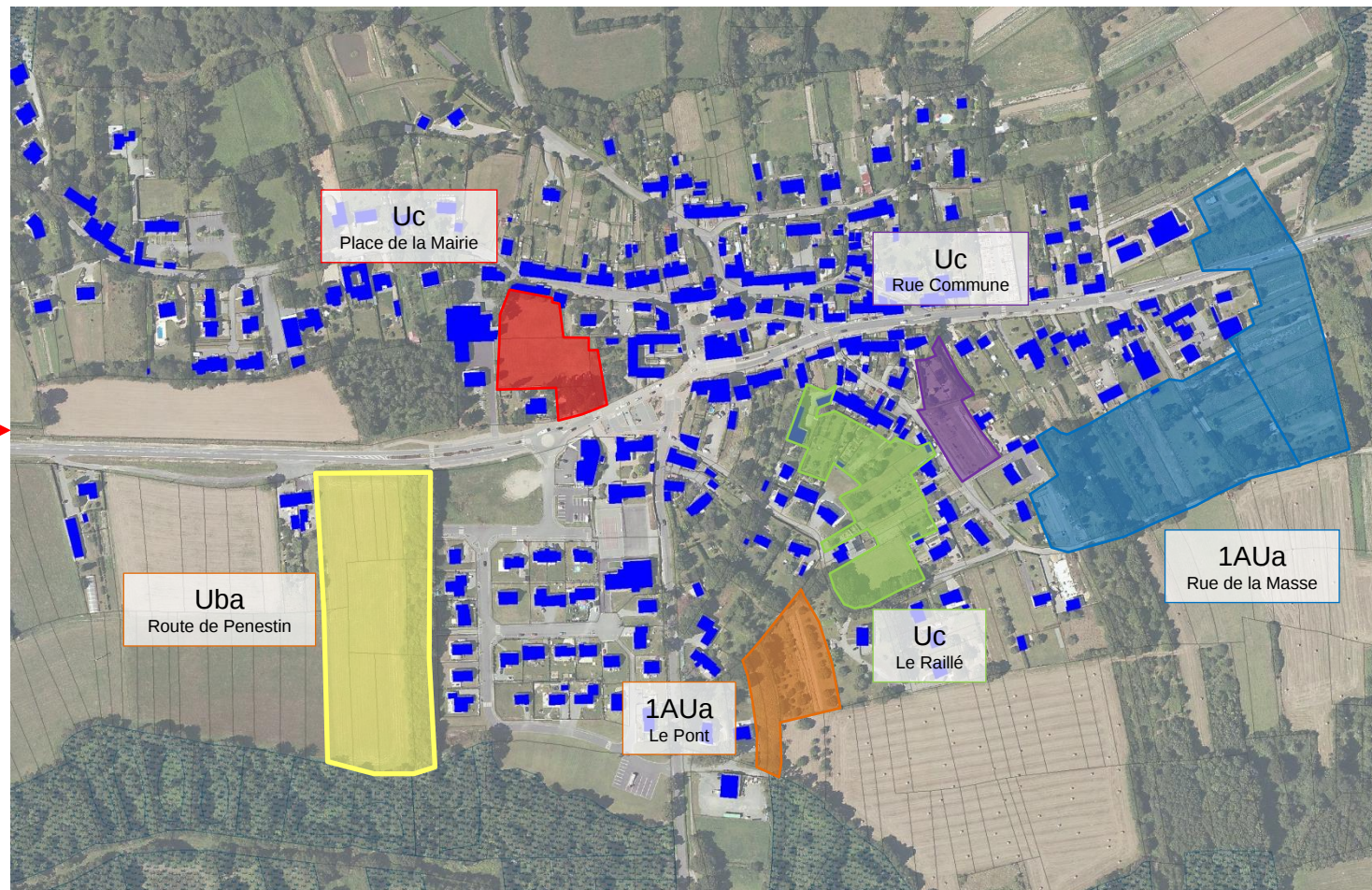
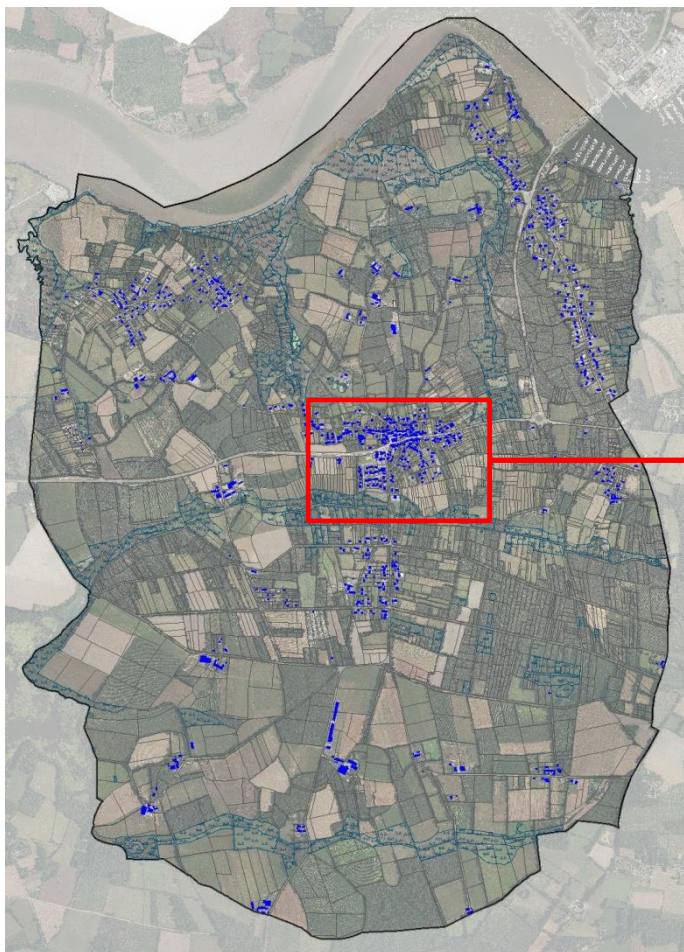
DÉPARTEMENT DU MORBIHAN (56)

3-ORIENTATIONS D'AMÉNAGEMENT ET DE PROGRAMMATION

PLU approuvé le 17 janvier 2017
Modification n°1 approuvée le 7 novembre 2023

Vu pour être annexé à la délibération du conseil municipal du 7 novembre 2023

Le Maire,



La portée juridique est prévue en ces termes par l'article L. 123-5 (rédaction de la loi ENE du 12 juillet 2010) : « Le règlement et ses documents graphiques sont opposables à toute personne publique ou privée pour l'exécution de tous travaux, constructions, plantations, affouillements ou exhaussements des sols, pour la création de lotissements et l'ouverture des installations classées appartenant aux catégories déterminées dans le plan. Ces travaux ou opérations doivent en outre être compatibles, lorsqu'elles existent, avec les orientations d'aménagement mentionnées à l'article L. 123-1-4 et avec leurs documents graphiques. »

Les orientations d'aménagement et de programmation sont donc opposables lors de la délivrance des autorisations d'urbanisme : permis de construire, d'aménager et de démolir ; et déclarations préalables. Contrairement au règlement (voir art. L. 421-6), il est expressément prévu que cette opposabilité ne se manifeste qu'en termes de compatibilité.

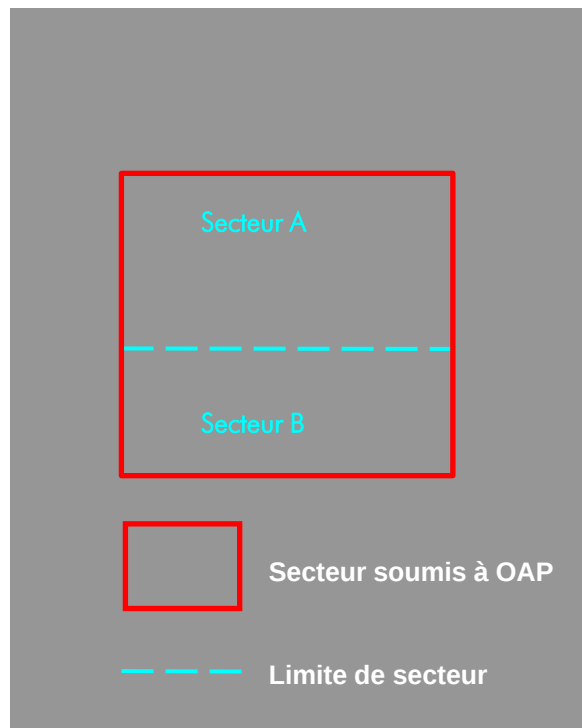
L'obligation de conformité interdit toute différence entre la norme et la mesure d'exécution. Celle de compatibilité implique seulement qu'il n'y ait pas de contrariété majeure entre elles. Ces différences peuvent être issues d'adaptation et d'ajustement en phase opérationnelle des études pour prendre en compte les situations foncières, topographiques, environnementales et hydrauliques du site. Ce pouvoir d'appréciation est réservé à la commune dans le cadre de l'instruction des autorisations administratives.

Une urbanisation sous forme d'opération d'ensemble

Les parcelles soumises à OAP devront faire l'objet d'une opération d'aménagement d'ensemble. Cependant, pourront être autorisés :

- la création ou l'extension des ouvrages techniques indispensables au fonctionnement des réseaux existants d'utilité publique sous réserve qu'ils ne compromettent pas la qualité et la cohérence de l'aménagement du secteur concerné,
- la reconstruction, le changement de destination ou l'extension mesurée des constructions préexistantes à l'urbanisation des secteurs ainsi que l'édification d'annexes d'une construction principale située dans la zone (tels que abris de jardins, garages,...) sous réserve que ces opérations ne compromettent pas la qualité et la cohérence de l'aménagement du secteur concerné. L'emprise au sol de l'extension ou de l'annexe ne devra pas excéder 30 % de l'emprise au sol du bâtiment existant, à la date d'approbation du présent P.L.U.

Lorsque les OAP prévoient la possibilité d'une réalisation par secteur, cela signifie qu'il pourra y avoir une opération d'ensemble sur la totalité du périmètre OAP ou sur un seul secteur identifié dans les OAP, l'autre secteur pouvant être aménagé dans le cadre d'une autre opération ultérieurement (le secteur 2 pouvant être réalisée avant le secteur 1). Dans le cadre d'une réalisation par secteur, tous les principes d'aménagements de l'OAP devront être respectés.



Vocation et programme de construction

Vocation

Les secteurs soumis à OAP sont tournés vers l'habitat et les activités compatibles avec l'habitat. Dans le cadre de projet tourné vers l'habitat, le programme de construction défini aux OAP devra être respecté. Dans le cadre d'un projet mixte (habitat et activités compatibles), le nombre de logements à produire sera défini au prorata de la surface opérationnelle concernée par la construction de logement.

Densité minimum

Dans le cadre d'une opération d'habitat, une densité minimum est indiquée dans chaque OAP. Il s'agit d'une densité prévisionnelle minimum attendue. Le programme de construction de la future opération devra respecter ce nombre minimum de logement à produire.

Dans le cadre d'une opération mixte, la densité minimum sera à respecter et le nombre de logement à produire sera calculé au prorata de la surface opérationnelle dédiée à l'habitat.

Production de logements aidés

Dans le cadre d'un projet tourné vers l'habitat, une partie de programme de construction devra être consacrée à des logements aidés : logement locatif social (LLS) ou logement en accession aidée (LAA).

La part des logements locatifs sociaux à réaliser est fonction du secteur et de son caractère stratégique pour l'urbanisation future de la commune.

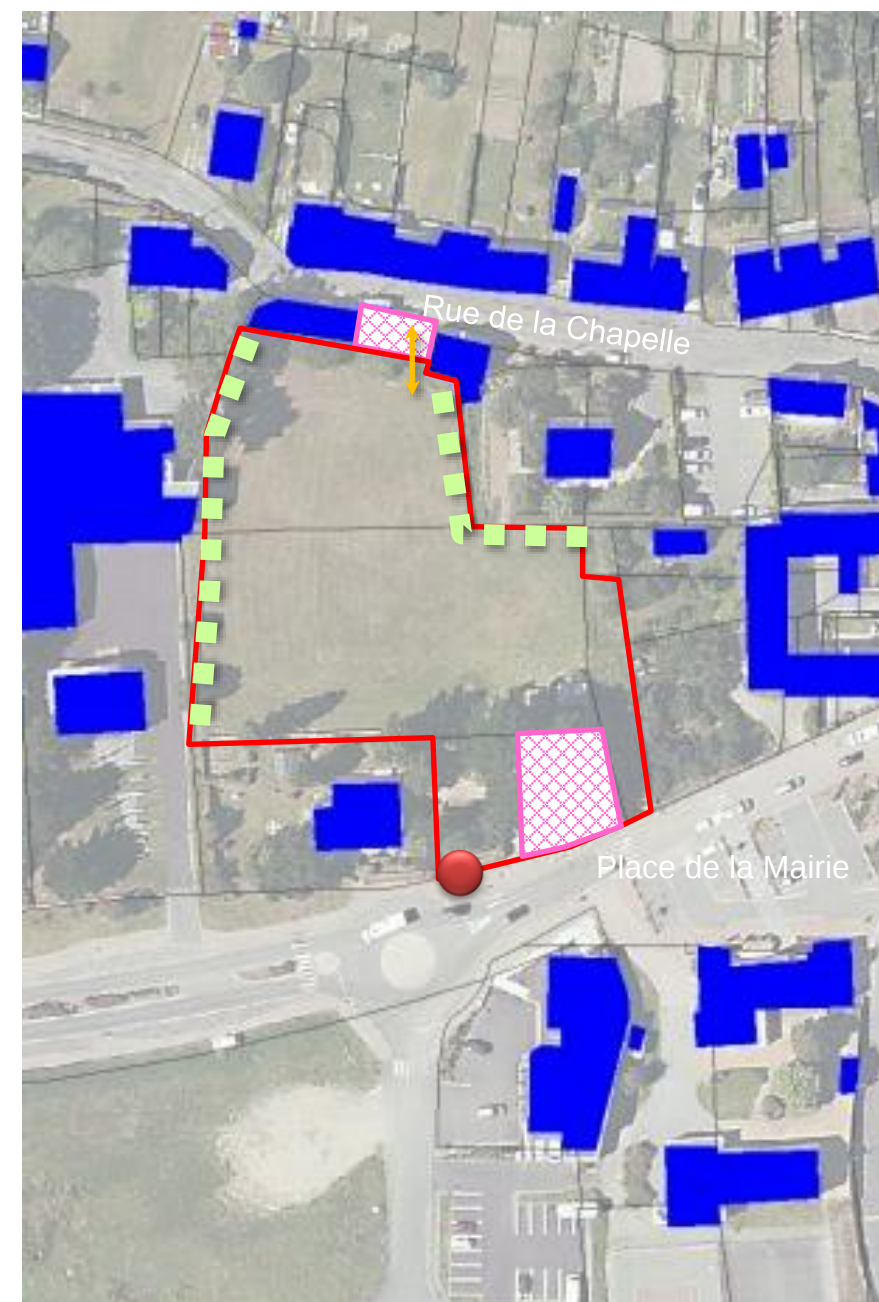
Elle est indiquée dans le programme de construction des secteurs concernés.

Typologies d'habitat

Dans un souci de mixité sociale et générationnelle et afin de répondre aux différents besoins des habitants, les programmes de constructions devront favoriser la diversification des logements en mixant quand c'est possible différents types de logements (collectifs, intermédiaires, maisons individuelles, maison de ville ou en bande,...).

Performance énergétique

La desserte interne et l'implantation des constructions devront favoriser une majorité de jardins et/ou d'orientations principales au Sud afin d'améliorer la performance énergétique des bâtiments. Chaque aménagement évitera la création de masques occasionnés par les ombres portées des autres constructions.



● Accès principal se raccrochant au giratoire

■ Ecran végétal à créer

■ Emplacement réservé pour créer une voie de désenclavement vers la rue de la Chapelle et élargir la chaussée, voie de désenclavement depuis le giratoire

↗ Lien piéton à prévoir

Principes d'aménagement à retenir :

Aménagement :

Accès motorisé par la RD34 au niveau du rond-point existant.

Aménagement d'un accès piéton par la rue de la Chapelle pour créer une continuité Nord-sud vers la RD34.

Création d'un masque végétal sur la frange Ouest et Est du secteur.

Programme de construction :

- Densités minimum de 20 lgt/ha soit 10 logements minimum à produire.
- Logements locatifs sociaux : 20% soit 2 logements.

Secteur Uc – Le Raillé : 0,89 ha (secteur A : 0,22 ha - secteur B : 0,65 ha)



Périmètre OAP

Limites pouvant faire l'objet d'un décalage de 10 mètres maximum par parcelle

Entrée principale

Entrée secondaire

La parcelle A devra obligatoirement assurer le désenclavement des 2 parcelles situées au nord de celles-ci

Desserte de lots depuis la rue du Raillé

Chênes à intégrer dans une frange végétale

Opérations d'aménagement d'ensemble à réaliser

Urbanisation à la parcelle possible, sous réserve du désenclavement des parcelles adjacentes)

Principes d'aménagement à retenir :

Aménagement :

Densités ci-dessous à respecter.

L'aménagement/construction de toute parcelle située dans le secteur de l'OAP devra assurer le désenclavement des parcelles adjacentes (objectif : désenclavement progressif de toutes les parcelles situées dans le secteur de l'OAP), soit par une servitude de passage ou par un accès commun.

Création d'un masque végétal sur la frange Sud du secteur.

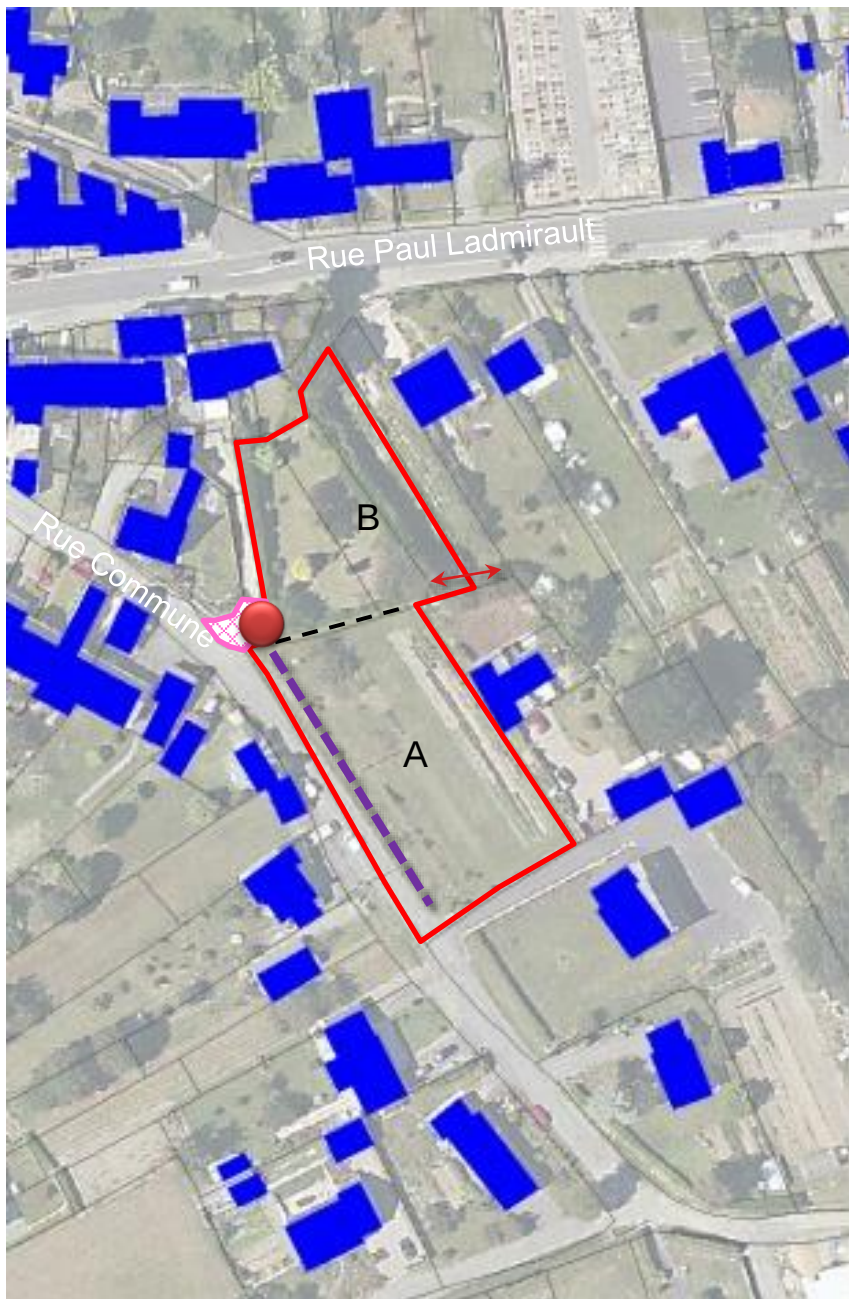
La desserte par les réseaux d'assainissement des eaux usées et d'alimentation en eau potable de chacun des secteurs devra se faire par les réseaux existants rue du Raillé et rue Commune.

Programme de construction :

Densités minimum de logements :

A : 20 lgt/ha soit 4 logements

B : 17 lgt/ha soit 11 logements, dont 20% de logements locatifs sociaux (2 logements)



● Accès principal

↔ Prévoir une desserte

- A Possibilité de réaliser des opérations d'aménagement d'ensemble par secteur tel que défini sur le plan (A et B)

▨ Emplacement réservé pour l'accès au secteur B

- Desserte de lots depuis la rue Commune autorisée

Principes d'aménagement à retenir :

Aménagement :

Accès motorisés par la rue Commune. L'accès au secteur B doit être sécurisé.

Création d'une desserte pour les terrains situés à l'Est.

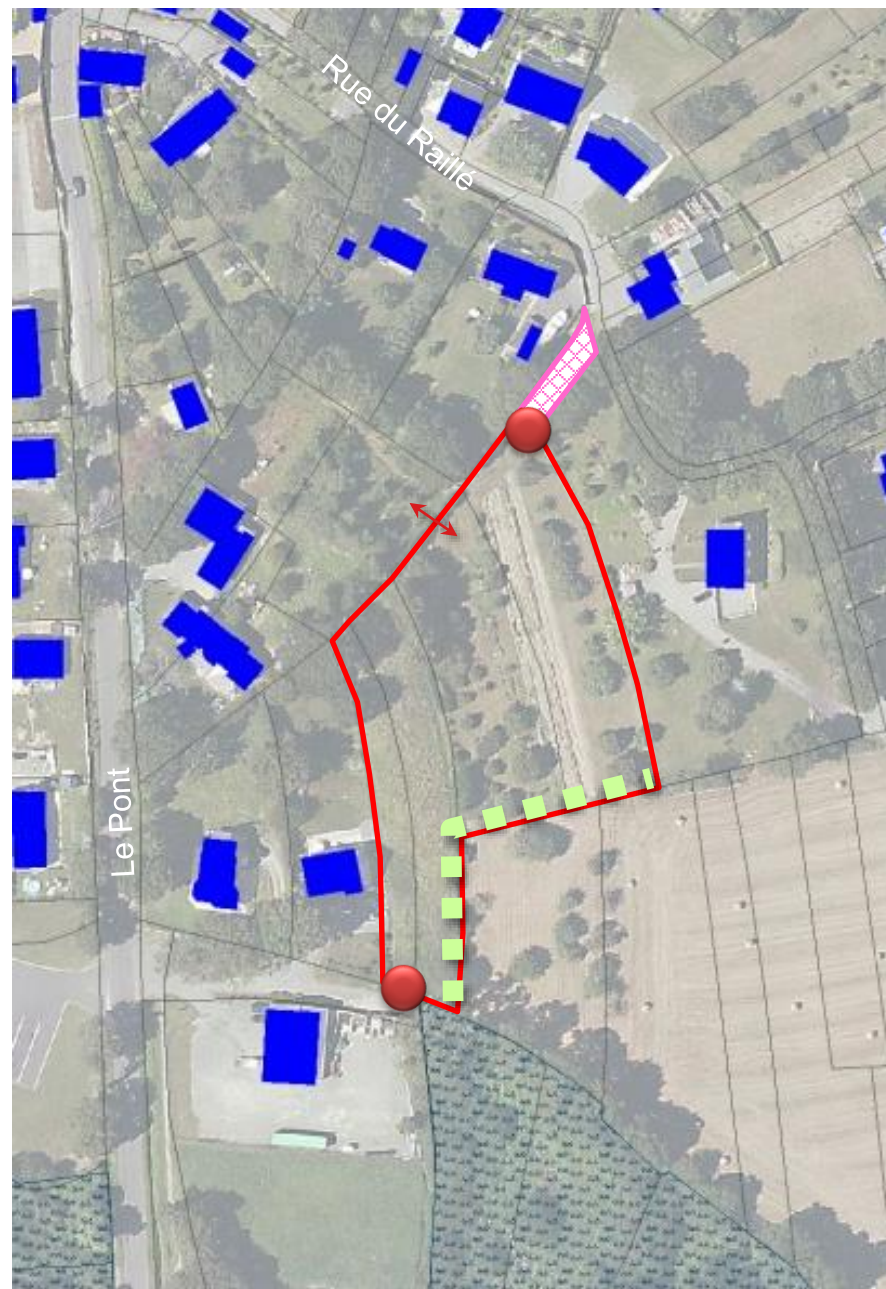
La desserte pas les réseaux d'assainissement des eaux usées et d'alimentation en eau potable de chacun des secteurs devra se faire par les réseaux existants rue Commune.

Programme de construction :

▪ Densités minimum de logements :

A : 17 lgt/ha soit 3 logements

B : le secteur n'est pas soumis à opération d'aménagement d'ensemble. Le nombre de logements à réaliser devra respecter un objectif de densité de 20 lgt/ha, à déterminer au prorata de la surface aménagée.



-  Accès principal (emplacement indicatif mais le nombre est fixe)
-  Prévoir une desserte des terrains situés au Nord
-  Ecran végétal à créer
-  Emplacement réservé pour une jonction avec la rue du Raillé

Principes d'aménagement à retenir :

Aménagement :

Accès motorisés par la rue du Raillé et par le Sud de la zone.

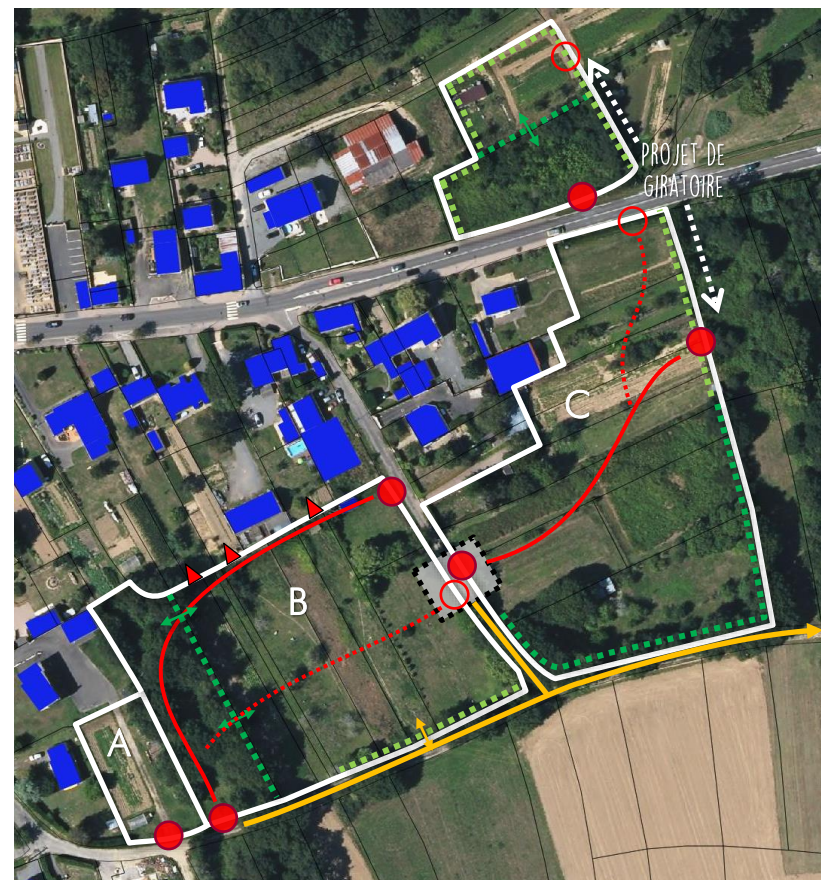
Création d'une desserte pour les terrains situés au Nord de la zone.

Création d'un masque végétal sur la frange Sud-est du secteur.

Programme de construction :

- Densités minimum de 17 lgt/ha soit 9 logements
- Logements locatifs sociaux : 30% soit 3 logements

Secteur 1AUa – Rue de la Masse : 2,2 ha (secteur A : 1200 m², secteur B : 1 ha, secteur C : 1,1 ha // Secteur 1AUL1 – 10
Entrée de bourg : 3000 m²)



Principes d'aménagement

- A Périmètres opérationnels. L'aménagement pourra se faire par secteurs opérationnels, tels que définis ci-contre. Dans le cas d'un aménagement commun des secteurs A et B, le nombre et le type de logements à réaliser sera à calculer au prorata de la surface totale.
- Accès principal (le nombre est fixe, l'emplacement indicatif)
- Accès secondaire possible
- Carrefour à aménager
- Voie principale à créer (tracé indicatif)
- - - Voie secondaire possible selon les besoins du projet. La desserte des constructions par des voies traversantes sera à privilégier
- Voie partagée existante à préserver
- ⇨ Accès liaison douce possible (favoriser une percée déjà existante)
- - - Haie existante à préserver
- - - Haie à conforter ou à créer. Une percée pour un accès est possible.
- ⇨ Percée dans la haie possible, sous réserve de compenser l'abattage par des plantation d'intérêt écologique au-moins équivalent, sur le terrain d'assiette du projet.
De manière générale, les arbres de grande hauteur présentant un intérêt écologique et/ou paysager devront être conservés.

Les aménagements devront favoriser l'infiltration de l'eau pluviale dans les sols, en recourant à des techniques adaptées à la nature des sols (matériaux drainants, cheminement de l'eau en aérien, ...).

Programmation urbaine - 1AUa Rue de la Masse

Densité minimum de logements : 20lg/ha

Mixité sociale : 30% de logements locatifs sociaux sur les secteurs B et C

- 2 logements sur le secteur A
- 18 logements sur le secteur B, dont 5 logements locatifs sociaux
- 22 logements sur le secteur C, dont 7 logements locatifs sociaux

Programmation urbaine - 1AUL1 Entrée de bourg

Aire d'accueil des camping-cars

Un développement qualitatif, mobilisant des formes urbaines innovantes, plus compactes en lien avec la consommation limitée de l'espace.

L'organisation du parcellaire et du réseau viaire devra dans cette perspective notamment permettre :

- une gestion différenciée des densités en variant le niveau d'alignement et en donnant une place plus ou moins importante aux jardins en fond de parcelle générant une diversité de logements à l'opération,
- de rechercher par les alignements et configuration de parcelles, une meilleure jouissance de l'espace que dans les implantations « carré dans le carré » qui créent des délaissés non exploités,
- une capacité d'évolution plus importante du tissu en fonction des besoins des habitants,
- des possibilités de rationalité au regard du besoin en voirie.

Enfin, il s'agit de rechercher un maillage relié avec le tissu urbain du bourg et éviter l'organisation en impasse.



- Accès
- Ecran végétal à créer
- Principe de desserte interne
- Bassin de rétention des eaux pluviales
- Interdiction de création d'accès supplémentaires sur la RD34

Principes d'aménagement à retenir :

Aménagement :

Traitement paysager des franges du périmètre afin d'assurer l'intégration de l'opération dans son environnement (traitement type entrée de ville).

Gestion des eaux pluviales à l'échelle de l'opération

Accès possible : depuis le lotissement existant à l'Est de l'opération

L'opération pourra être réalisée en 2 phases, sous réserve de la mise en œuvre d'un plan d'aménagement d'ensemble.

Programme de construction :

- Densités minimum de 12 lgts/ha soit 20 logements minimum à produire.
- Logements locatifs sociaux : 20% soit 4 logements.