



MAIRIE D'ETEL
Morbihan

COMMUNE D'ETEL

DEPARTEMENT DU MORBIHAN

3- Orientations d'aménagement et de programmation

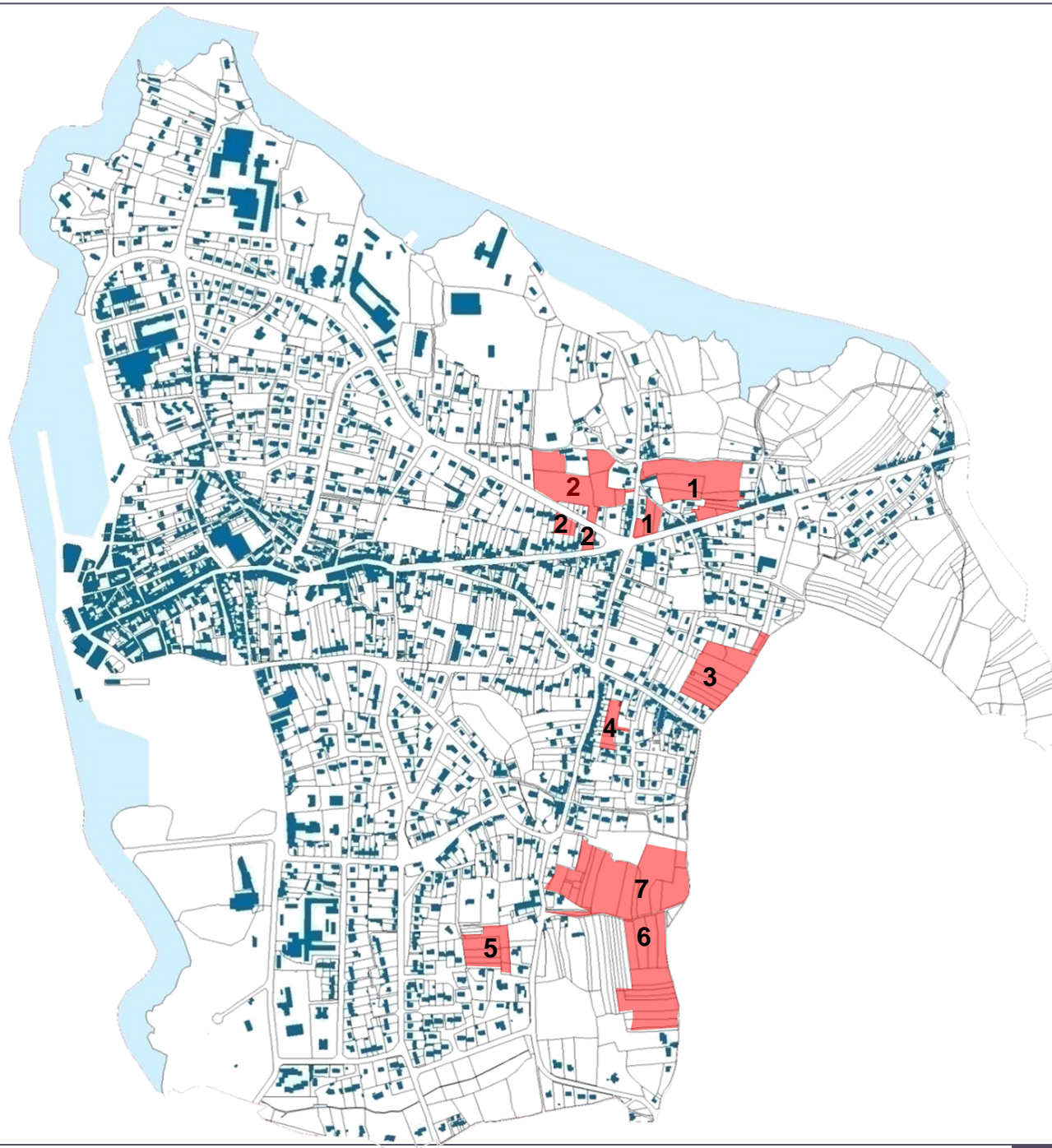
Vu pour être annexé à la délibération du conseil municipal du 06/07/2019 – Approbation
Vu pour être annexé à la délibération du conseil municipal du 23/10/2019 – Modification
simplifiée n°1

Le Maire



LOCALISATION DES SECTEURS D'OAP

1. OAP Rue Victor Hugo
2. OAP Avenue Louis Bougo
3. OAP Croix Izan
4. OAP Rue P. Loti
5. OAP Îlot Penester/Le Floch
6. OAP Penester Sud
7. OAP Îlot Penester Nord



1 – Les dispositions générales des OAP

RAPPEL DE LA PORTEE JURIDIQUE

La portée juridique est prévue en ces termes par l'article L 152-1 : « 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 151-6 et L 151-7 et avec leurs documents graphiques. »

Les OAP sont 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.

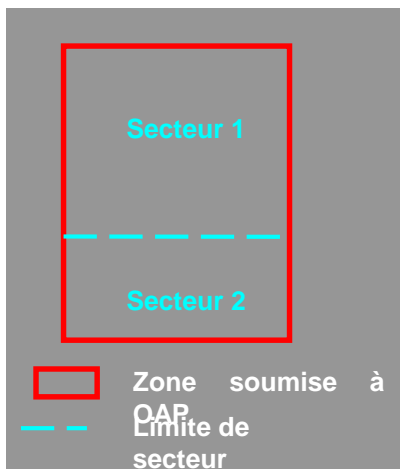
L'obligation de conformité interdit toute différence entre la norme et la mesure d'exécution. Celle de compatibilité implique seulement qu'il n'y ait pas de contrariété majeure entre elles. Ces différences peuvent être issues d'adaptation et d'ajustement en phase opérationnelle des études pour prendre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

CONDITIONS D'APPLICATION DES OAP

Notion d'aménagement global :

Sauf mention contraire dans les Orientations d'Aménagement et de Programmation par zone, les zones soumises à Orientations d'Aménagement et de Programmation devront faire l'objet de plan d'ensemble par secteurs identifiés dans l'Orientations d'Aménagement et de Programmation. Cela signifie qu'il pourra y avoir une opération d'ensemble sur la totalité du secteur, ou sur un seul secteur, ou plusieurs secteurs identifiés dans les OAP, les secteurs résiduels pouvant être aménagés dans le cadre d'une autre opération ultérieurement (le secteur 2 pouvant être réalisé avant le secteur 1). Les autorisations d'urbanisme devront porter sur la totalité des assiettes foncières indiquées graphiquement dans les Orientations d'Aménagement et de Programmation, sauf si d'autres conditions sont mentionnées. Le programme de construction indiqué dans l'orientation d'aménagement et de programmation et les principes d'aménagement s'appliquent par autorisation d'urbanisme.

Une étude d'ombres portées sera demandée pour chaque autorisation d'urbanisme. Une étude d'opportunité de réseau de chaleur sera demandée pour chaque autorisation d'urbanisme portant sur la réalisation de plus de 20 logements.



Densité :

La densité minimum indiquée dans les orientations est la densité brute. La densité brute correspond au nombre de logements à construire rapporté à l'emprise foncière de la zone.

Si la densité brute indiquée est un minimum, le nombre de logements calculé à partir des densités imposées est un minimum. Le nombre de logements prévus dans les projets d'aménagement pourra être plus important. S'il n'est pas précisé qu'il s'agit d'une densité minimum, il s'agit d'une densité moyenne: le nombre de logements prévu par l'opération d'aménagement doit être dans un rapport de compatibilité avec le nombre de logements indiqué.

Toutefois, le nombre de logements sociaux et de logements abordables indiqué est un minimum.

La densité se calculera de la manière suivante :

- pour l'habitat individuel, la densité se calculera par rapport au nombre de logements réellement produits sur l'opération.
- pour l'habitat intermédiaire et collectif, la densité se calculera par rapport au nombre d'équivalent logement d'une surface de 70 m². Cette équivalent logement correspond au rapport entre la superficie de plancher produite et un équivalent logement de 70 m².

Par exemple pour une opération de 1500m² de superficie de plancher, le nombre d'équivalent logement est de 21,4 (1500/70). C'est à partir de ce nombre de 21,4 équivalent logement que sera calculée la densité même si l'opération comporte un nombre supérieur ou inférieur de logements réellement produits.

Dans le cadre d'une opération mixte, la surface de plancher affectée à un autre usage que l'habitat sera prise en compte en équivalent-logement, à condition toutefois de ne pas représenter plus de 50% de la surface de plancher totale.

CONDITIONS D'APPLICATION DES OAP

Programme de construction:

Par défaut, le programme de construction s'applique par secteur au prorata de la surface. Les Orientations d'Aménagement et de Programmation précisent le nombre de logements minimum attendu par secteur, dont le nombre de logements locatifs sociaux et le nombre de logements en accession abordable attendus. Toutefois, concernant la production de logements sociaux et de logements abordables, il est possible de proposer une répartition par secteur différente à condition de faire état **d'une convention entre les propriétaires des secteurs concernés**, de façon à assurer la production de logements sociaux et logements abordables attendue.

Les typologies d'habitat :

Le cas échéant, les typologies d'habitat attendues sont précisées par secteur.

L'accession aidée :

« Est considéré comme accession aidée : le PSLA (location-accession) ; les lots commercialisés dans des lotissements communaux à prix maîtrisés ; les logements commercialisés par des opérateurs (promoteurs ou bailleurs) à 20 à 30% en-dessous du marché et de la cession de logements sociaux ou communaux. » Définition établie par Le Programme Local de l'Habitat d'Auray Quiberon Terre Atlantique.

L'habitat individuel:

- Le type pavillonnaire : maison individuelle construite sur un jardin privé clos, implantée librement sur la parcelle. Ce type comprend également les maisons mitoyennes d'un côté (maisons jumelées). Le stationnement des véhicules correspondant au logement est géré sur la parcelle.
- Les maisons de ville : également appelée maison en bande. Maisons individuelles alignées et mitoyennes. Ces ensembles de maison peuvent être le résultat d'une opération d'ensemble (toutes construites en même temps) ou de la somme de maisons particulières soumises à des dispositions réglementaires (obligations de s'implanter de limite séparative à limite séparative). Le stationnement des véhicules correspondant au logement est géré sur la parcelle ou bien de manière commune.
- Les maisons superposées, ou habitat dit intermédiaire: les logements sont superposés comme dans l'habitat collectif, mais les entrées, directement accessibles depuis l'extérieur, sont individuelles.

L'habitat collectif :

Bâtiments réunissant des appartements superposés desservis par une circulation commune : couloir, escaliers... Les parkings et les espaces verts en pied d'immeuble sont des espaces communs. Ce type d'habitat permet une plus forte densité que l'habitat individuel pour la même emprise au sol. Les extérieurs prennent la forme de terrasse ou de balcon.

CONDITIONS D'APPLICATION DES OAP

La qualité urbaine et architecturale

Afin de développer un cadre de vie favorisant la convivialité et le vivre-ensemble, une attention particulière sera apportée à la qualité des aménagements des espaces non bâtis et à la qualité architecturale.

Un traitement paysager homogène participe à l'identité des lieux, à condition de ne pas être monotone.

- Les rues ne doivent pas se réduire à leur composante fonctionnelle de desserte résidentielle, mais plutôt privilégier, en fonction du contexte, des espaces de rencontre, des espaces de jeux, etc..
- Les pieds d'immeubles devront faire l'objet d'un traitement paysager qualitatif: pas de vue directe sur les voitures.
- Les espaces privés ou privatifs entre l'habitation proprement dite et l'espace public ou commun seront traités comme des espaces de transition. Ils participent au paysage de la rue comme à la qualité d'intimité des habitations.

Composition volumétrique: rythmer l'espace public avec le bâti et s'insérer dans le tissu urbain.

- Les maisons de villes devront présenter des coupures régulières pour ménager quelques échappées visuelles depuis la rue.
- Les collectifs devront présenter une volumétrie lisible, mais non monolithique. Différents dispositifs peuvent être mis en œuvre: différence de hauteur sur la longueur du bâtiment, dernier étage en retrait, retrait sur une partie de la façade... Les variations de hauteur permettent notamment de ménager des volumes de transition entre une urbanisation basse et des gabarits plus importants.

Composition des façades:

- Dans le cas d'une opération groupée, la composition des façades devra présenter des variations.
- Outre les aspects fonctionnels, les dispositifs tels que casquettes, brises-soleil, balcons, permettent d'animer une façade.
- L'utilisation de couleurs ou de matériaux différents devra être cohérente avec la volumétrie générale.

CONDITIONS D'APPLICATION DES OAP

La gestion des eaux pluviales :

Les eaux pluviales doivent être totalement gérées à la parcelle ou zone par rétention et infiltration en priorité, si la nature du sol le permet (étude de sol à réaliser à la charge du pétitionnaire), sinon, par rétention et régulation à l'aide d'ouvrages adaptés. Les ouvrages de rétention et de régulation des eaux pluviales doivent être dimensionnés pour une pluie d'occurrence décennale, avec, en cas de rejet, une régulation à 3 l/s/ha ou à défaut justifier qu'ils atteignent au minimum le même niveau d'efficacité.

Cette gestion s'applique pour tout projet, création ou extension (c'est la surface imperméabilisée de l'extension qui sera prise en compte pour le dimensionnement), supérieur à 40 m² d'emprise au sol de construction ou d'imperméabilisation.

Pour des raisons de faisabilité technique, le débit minimal de régulation est fixé à 0,5 l/s et le volume minimal de rétention des eaux pluviales de 1 m³. Les ouvrages d'infiltration et de régulation des eaux pluviales doivent suivre les règles de dimensionnement explicitées au sein du zonage 'assainissement pluvial annexé au présent PLU.

Pour les zones de stationnement, la mise en place de dispositions constructives particulières sera imposée lorsque le nombre de place sera supérieur ou égal à 15.

La mise en place d'un traitement des eaux pluviales est justifiées lorsque la nature des eaux pluviales est susceptible d'être particulièrement polluante ; cela peut notamment être le cas des zones industrielles, artisanales (selon les activités présentes) et de stationnement important. Le traitement des eaux pluviales pourra donc être préconisé si la nature des activités présentes le justifie. La commune pourra, en fonction de la nature des activités pratiquées, imposer la mise en œuvre de dispositifs de traitement au sein de la zone.

CONDITIONS D'APPLICATION DES OAP

La qualité environnementale des projets

Dans la mesure où les conditions techniques et l'équilibre financier de l'opération le permettent, les principes d'aménagement suivants seront privilégiés, dans un souci de moindre impact de l'urbanisation sur l'environnement.

Mutualisation des stationnements

Favoriser l'infiltration des eaux pluviales.

Compacité des formes urbaines

Apports solaires dans les pièces de vie

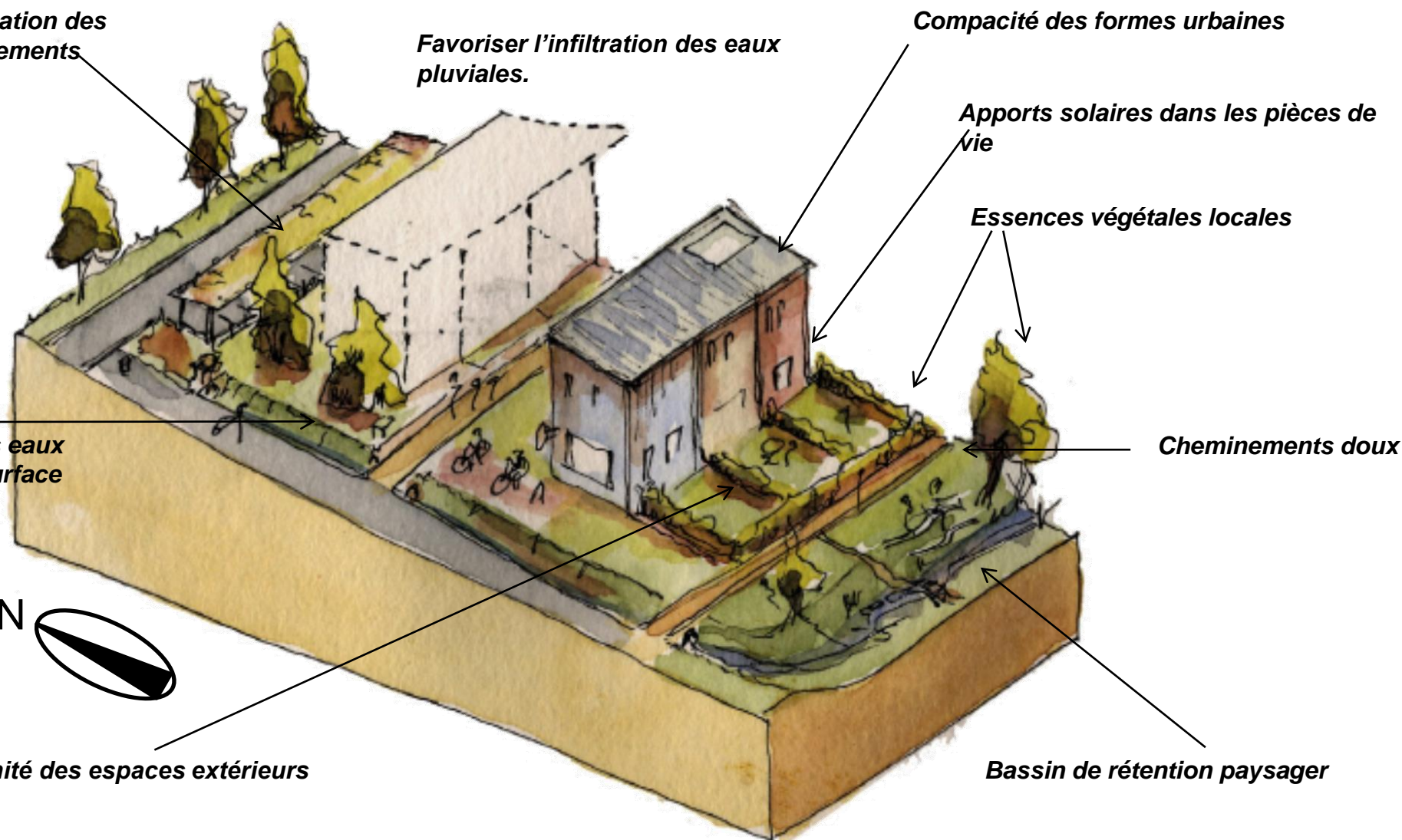
Essences végétales locales

Cheminements doux

Bassin de rétention paysager





Traitement des eaux pluviales en surface

Garantir l'intimité des espaces extérieurs










DÉFINITIONS DES PRINCIPES GENERAUX DE LA LÉGENDE DES ORIENTATIONS D'AMÉNAGEMENT ET DE PROGRAMMATION :

Limites du secteur soumis à OAP

-  Limites s'appuyant sur une limite foncière.
-  Limites à déterminer par l'opération d'aménagement, dans la limite de 15% de la surface du secteur.
-  Limites de Secteurs
-  N° du secteur

Desserte véhicule:

-  **Accès principal (obligatoire):** débouché pour une voie de circulation automobile interne à l'opération concernée. Il ne s'agit pas d'accès aux lots. L'emplacement est indicatif, le nombre d'accès est fixe.
-  **Accès secondaire (facultatif) :** l'emplacement est indicatif, le nombre est fixe.
-  **Désenclavement d'un secteur par un autre secteur:** le secteur aménagé en 1^{er} doit permettre la continuité de la voie de desserte et de la circulation avec le secteur mitoyen.
-  **Accès véhicule interdit:** aucune entrée ou sortie de véhicule sur le linéaire de voirie concernée n'est permise, en dehors d'un accès individuel autorisé.
-  **Carrefour à aménager**
-  **Voie à créer :** principe de desserte, tracé indicatif.
-  **Accès individuel à prévoir**

Liaisons douces : les liaisons piétonnes et les pistes cyclables ne doivent en aucun cas servir à la circulation motorisée. Les liaisons douces à créer doivent être correctement dimensionnées pour leur usage. Elles seront conçues de telle sorte qu'elles limitent le plus possible l'imperméabilisation des sols. Leur traversée par une voie de circulation motorisée est possible, à condition de mettre en œuvre les dispositifs de sécurité nécessaires pour la traversée des piétons et des cycles. Le tracé est indicatif.



Liaison douce existante



Cheminement doux à créer. Tracé indicatif.



Point d'accès des liaisons douces: débouché pour un cheminement doux interne à l'opération concernée. L'emplacement est indicatif.



Point d'accès facultatif des liaisons douces: débouché pour un cheminement doux interne à l'opération concernée. L'emplacement est indicatif.



Continuité piétonne et cycle à prévoir avec les voies en impasse voisines.

Paysage:



Mur existant à préserver



Arbre existant à préserver



Frange végétale à créer



Espace paysager











Haies existantes à conserver

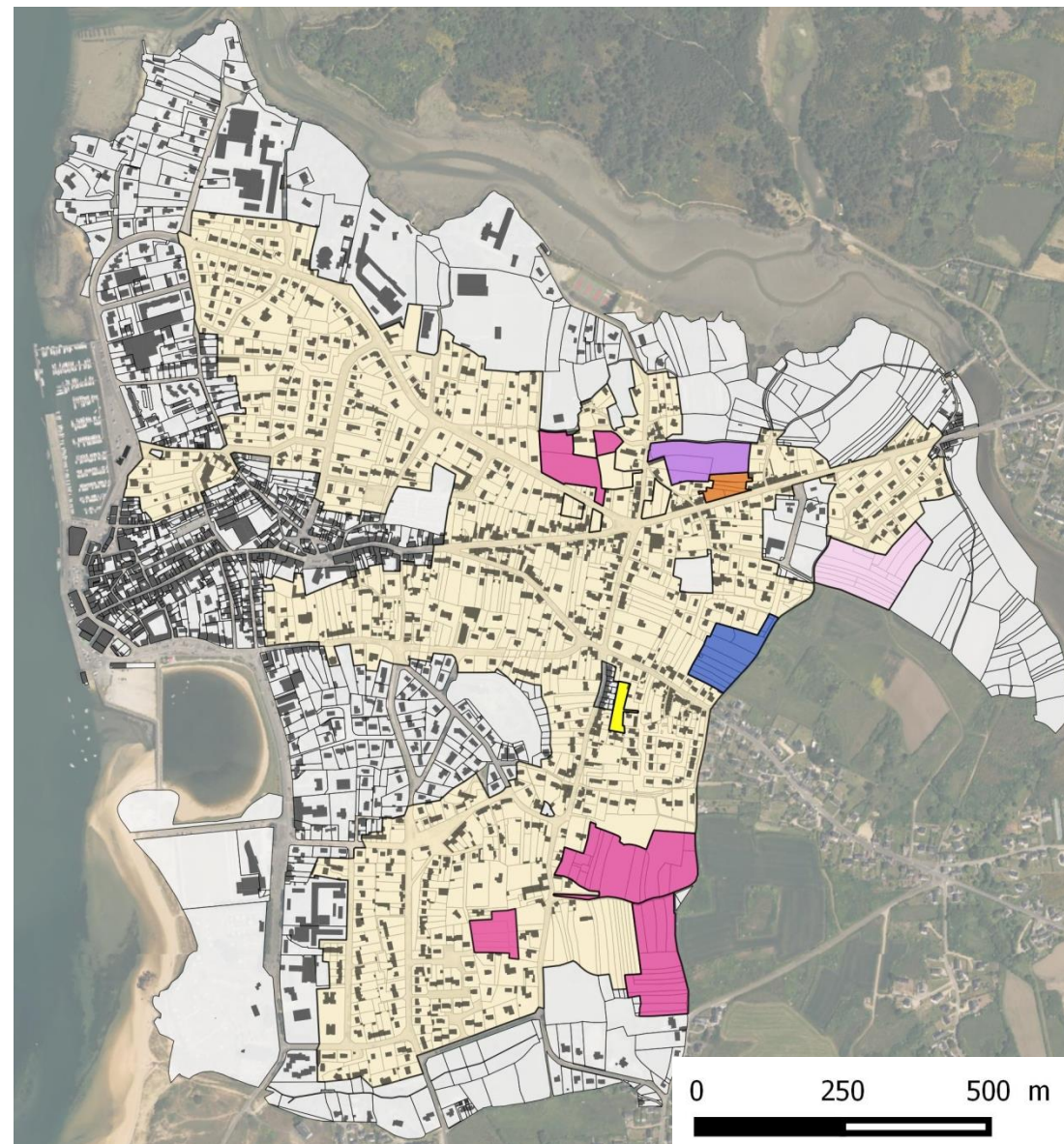
2 –Orientations d'Aménagement et de Programmation thématiques

Densités de logements

Densités minimales par secteur :

Les densités minimales par secteur sont à mettre en œuvre pour toutes tailles d'opérations, hors construction de dépendance.

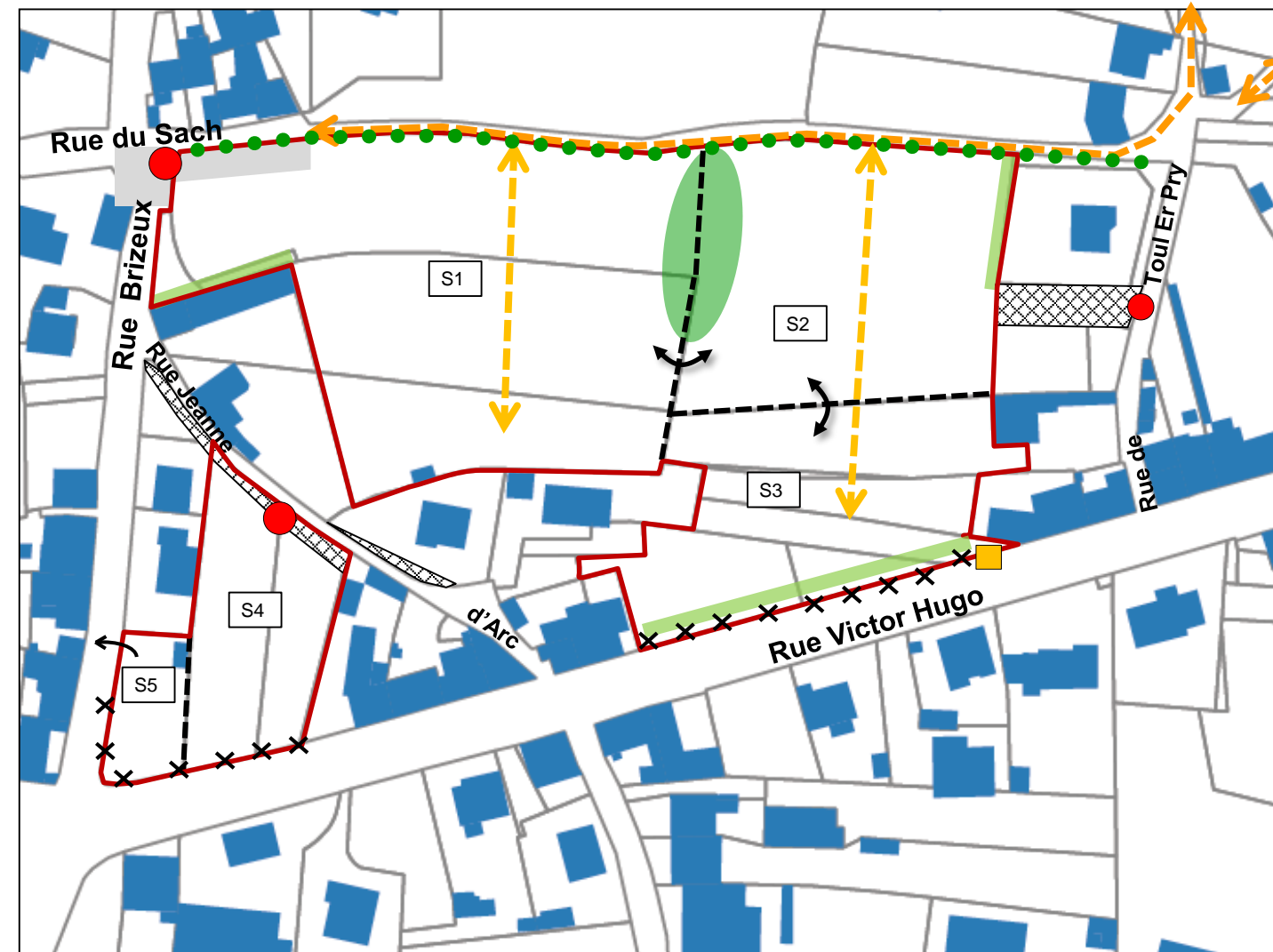
-  15 logements/ha
-  20 logements/ha
-  25 logements/ha
-  27 logements/ha
-  30 logements/ha
-  34 logements/ha
-  35 logements/ha
-  Densité en fonction du CES et de la hauteur autorisés



3 –Orientations d'Aménagement et de Programmation par secteur

1 – Secteurs Rue Victor Hugo

Principes d'aménagement à retenir



- Limites s'appuyant sur une limite foncière.
- - - Limites de Secteurs
- S1 N° du secteur

Les autorisations d'urbanisme doivent porter sur au moins 80% de l'emprise du secteur, sous réserve du désenclavement du reliquat du terrain. L'aménagement du reliquat se fera d'un seul tenant, sans seuil de superficie. Le programme de construction indiqué dans l'orientation d'aménagement et de programmation s'applique, y compris sur l'éventuel reliquat, par autorisation d'urbanisme.

- Emplacement réservé
N°6 et 6 bis : : opération ponctuelle de voirie (élargissement de voie)
N°12: création d'un accès
- ↔ Cheminement doux existant
- × Accès véhicule interdit
- Accès pour véhicules motorisés
- ↪ Désenclavement d'un secteur par un autre secteur
- ↪ Accès individuel autorisé
- Carrefour à aménager
- Accès cheminement doux facultatif
- ↔ Cheminement doux à créer. Tracé indicatif.
- Frange végétale à créer
- Espace paysager
- Haies existantes à conserver

1 – Secteurs Rue Victor Hugo

Programme de construction :

	Surface approximative hors emplacements réservés (ha)	Densité Logt/ha	Gabarit maximum	Nbre de logements minimum attendus	Logements sociaux	Accession abordable
Secteur 1	0,62	34 minimum	R+2	21	4	3
Secteur 2	0,32	34 minimum	R+2	11	2	2
Secteur 3	0,25	25	R+2	7	2	1
Secteur 4	0,135	20	R+1	3	Pas d'obligations réglementaires en dessous de 10 logements	
Secteur 5	0,0465	20	R+1	1		

Morphologie urbaine et architecturale:

Secteur 1 et secteur 2: la morphologie principale attendue est celle des longères à proximité: des constructions en longueur, avec une largeur de pignon limitée. Cette morphologie peut être obtenue avec des logements collectifs, intermédiaires ou des maisons de villes. Le programme de construction peut être complété avec des maisons de type pavillonnaire le cas échéant.

Secteur 3 et secteur 4:

Toutes morphologies possibles, en fonction du projet opérationnel. Le secteur 4 n'est pas soumis à opération d'ensemble.

Implantation du bâti :

Secteurs 1 et 2: les constructions seront implantées de manière à optimiser les apports solaires. Les faîtages ou, le cas échéant les façades principales, auront une orientation générale Est/Ouest (entre nord-ouest/sud-est et sud-ouest/nord-est).

Secteur 3 et secteur 4: les constructions seront implantées parallèlement ou perpendiculairement aux limites séparatives.

1 – Secteurs Rue Victor Hugo

Déplacements :

Accès véhicules :

Secteur 1: accès par la rue Brizeux, au Nord de la zone. Le carrefour est à aménager de façon à ce que la voie de desserte interne se présente comme le prolongement de la rue du Sach. La rue du Sach est à élargir entre la rue Brizeux et le chemin du Sach de façon à s'écarter des façades des constructions bordant la rue du Sach au Nord, et à garantir un accès sécurisé, lisible et confortable au chemin du Sach. Des stationnements peuvent être aménagés dans la surlargeur de la rue du Sach ainsi créée.

Secteur 2 : accès par l'emplacement réservé de la rue Toul er Pry.

Secteur 3: le secteur est désenclavé par le secteur 2.

Secteur 4: un seul accès rue Jeanne d'Arc. Accès depuis la rue Victor Hugo interdit.

Secteur 5: accès individuel possible rue Brizeux dans la partie Nord du secteur, garantissant de bonnes conditions de sécurité, notamment par rapport au carrefour avec la rue Victor Hugo.

Stationnements : les normes de la zone Ub s'appliquent pour tous les secteurs.

Accès et cheminements doux :

secteurs 1, 2 et 3 : un cheminement doux interne aux secteurs permettra de rejoindre le chemin du Sach bordant la zone au Nord. Débouché possible mais non obligatoire rue Victor Hugo par le secteur 3. Le chemin du secteur 1 et celui des secteurs 2 et 3 pourront être connectés entre eux ou non. Ils pourront fusionner sur une partie de leur tracé pour n'avoir qu'un seul point d'accès sur le chemin du Sach, à condition que l'ensemble des secteurs soient desservis.

Secteurs 4 et 5 : pas de prescriptions particulières.

Espaces communs récréatifs :

Secteurs 1 et 2 : il est attendu un espace vert commun à usage récréatif de 400 m² minimum. Il pourra accueillir des dispositifs de gestion des eaux pluviales à condition de ne pas remettre en cause le caractère paysager.

Secteur 3 : il est attendu une frange végétale le long de la rue Victor Hugo. Elle pourra être constitué par les jardins privés, ou bien accueillir des dispositifs de gestion des eaux pluviales le cas échéant.

Secteurs 4 et 5 : pas de prescriptions particulières.

Gestion des eaux pluviales:

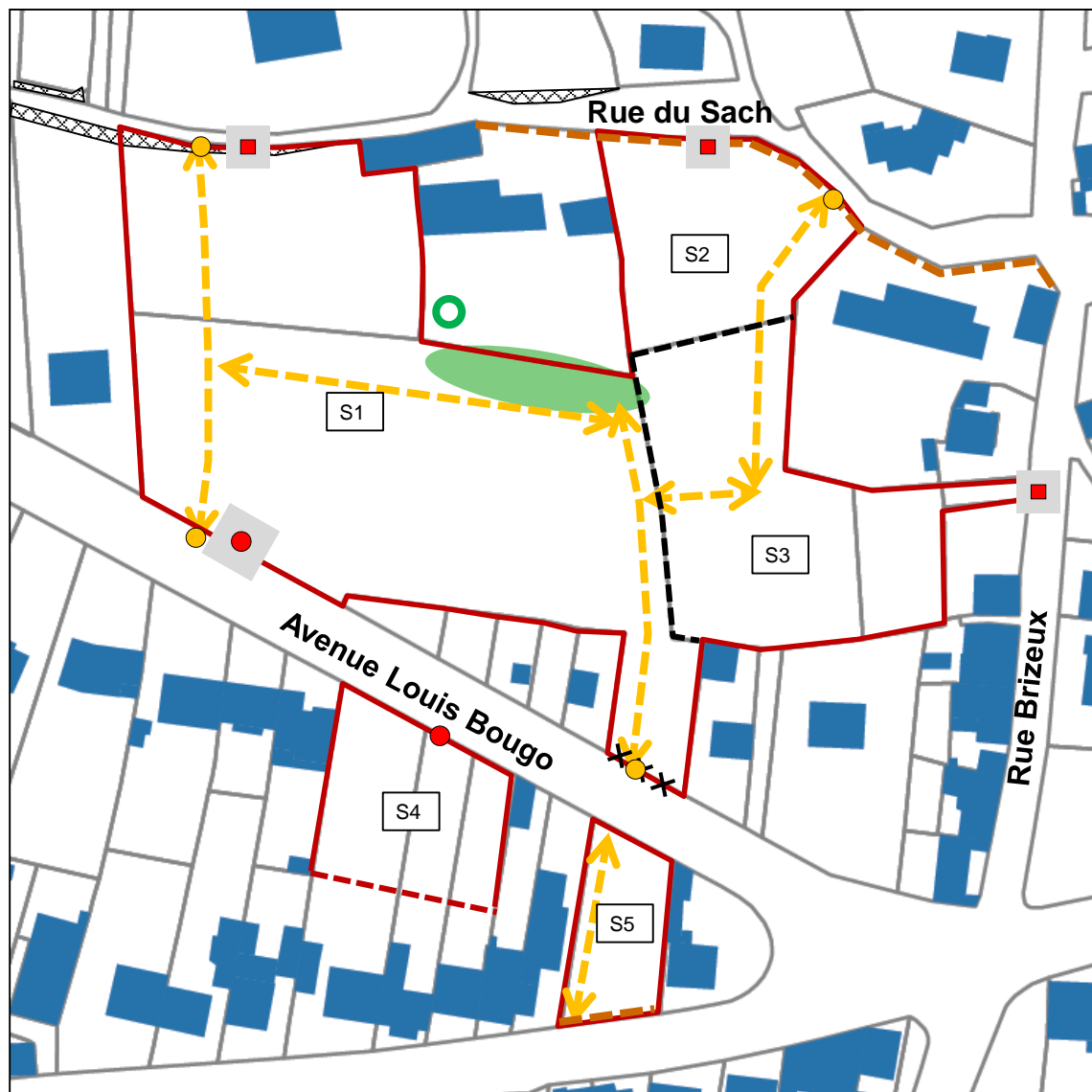
Se reporter aux dispositions générales du règlement écrit et au zonage d'assainissement pluvial annexé au PLU.

Sous réserve d'un protocole d'accord entre les différentes parties concernées, les différents secteurs peuvent mutualiser les dispositifs de gestion des eaux pluviales.

A minima, le secteur 2 devra accueillir les eaux pluviales de secteur 3 après rétention.

2 – Secteurs Avenue Louis Bougo :

Principes d'aménagement à retenir



- Limites s'appuyant sur une limite foncière.
- - - Limites à déterminer par l'opération d'aménagement, dans la limite de 15% de la surface du secteur.
- Limites de Secteurs
- S1 N° du secteur
- Emplacement réservé
N°5 bis : opération ponctuelle de voirie (élargissement de voie)
- Mur existant à préserver en cas d'implantation en retrait par rapport à la voie; il est possible d'aménager une ouverture pour créer un accès.
- × Accès véhicule interdit
- Accès pour véhicules motorisés
- Accès secondaire pour véhicules motorisés
- Carrefour à aménager
- ↪ Désenclavement d'un secteur par un autre secteur
- ↔ Cheminement doux à créer. Tracé indicatif.
- Accès cheminement doux
- Espace paysager
- Arbre existant à préserver

Le secteur 4 n'est pas soumis à obligation d'opération d'ensemble.

2 – secteurs Avenue Louis Bougo :**Programme de construction :**

	Surface approximative hors emplacements réservés (ha)	Densité Logt/ha	Gabarit maximum	Nbre de logements minimum attendus	Logements sociaux	Accession abordable
Secteur 1	0,73	30 minimum	R+2	22	20% soit 4 à 5 logements	15% soit 3 logements
Secteur 2	0,15		R+2	4 à 5	Pas d'obligation réglementaire en dessous de 10 logements	
Secteur 3	0,26	30 minimum	R+1	8	Pas d'obligation réglementaire en dessous de 10 logements	
Secteur 4	0,117	20 minimum	R+1	2 à 3	Pas d'obligation réglementaire en dessous de 10 logements	
Secteur 5	0,06	20 minimum	R+1	1	Pas d'obligation réglementaire en dessous de 10 logements	

Morphologie urbaine et architecturale:

Secteur 1 et secteur 2 : la morphologie principale attendue est celle des longères à proximité: des constructions en longueur, avec une largeur de pignon limitée. Cette morphologie peut être obtenue avec des logements collectifs, intermédiaires ou des maisons de villes. Le programme de construction peut être complété avec des maisons de type pavillonnaire le cas échéant.

Secteur 3 et secteur 4 :

Toutes morphologies possibles, en fonction du projet opérationnel.
Le secteur 4 n'est pas soumis à opération d'ensemble.

Implantation du bâti :

Secteur 1 et secteur 2 : les constructions seront implantées de manière à optimiser les apports solaires. Les faîtages ou, le cas échéant les façades principales, auront une orientation générale Est/Ouest (entre nord-ouest/sud-est et sud-ouest/nord-est).

Secteur 3 et secteur 4 : les constructions seront implantées parallèlement ou perpendiculairement aux limites séparatives.

2 – secteurs Avenue Louis Bougo :

Déplacements :

Accès véhicules :

Secteurs 1 et 2 : accès principal par l'avenue Louis Bougo. L'aménagement du carrefour devra garantir de bonnes conditions de sécurité. Le secteur 2 pourra être désenclavé par le secteur 1.

Secteur 1 : un accès secondaire possible par la rue du Sach, en sens unique.

Secteur 2 : un accès secondaire possible par la rue du Sach et par la rue Brizeux, en sens unique.

Secteur 3 : un seul accès par l'avenue Louis Bougo. L'aménagement doit garantir de bonnes conditions de sécurité et tenir compte des plantations existantes sur l'espace public.

Secteur 4 : un seul accès, soit par l'avenue Louis Bougo, soit par la rue du Général Leclerc.

Stationnements : les normes de la zone Ub s'appliquent.

Accès et cheminements doux :

Secteur 1 : il est attendu un cheminement doux Nord-Sud reliant l'avenue Louis Bougo et la rue du Sach, un cheminement doux permettant de rejoindre l'avenue Louis Bougo et l'espace vert. Ces chemins devront permettre la connexion avec celui du secteur 2.

Secteur 2 : il est attendu un cheminement doux reliant la rue du Sach au secteur 1.

Secteur 3 : il est attendu un cheminement doux reliant l'avenue Louis Bougo à la rue du Général Leclerc, dans le prolongement du cheminement doux du secteur 1.

Secteur 4 : pas de prescription particulière.

Espaces communs récréatifs :

Il est attendu un espace paysager commun, connecté au cheminement doux à créer. Transition entre la partie agricole et résidentielle.

Gestion des eaux pluviales:








Se reporter aux dispositions générales du règlement écrit et au zonage d'assainissement pluvial annexé au PLU. Il pourra accueillir des dispositifs de gestion des eaux pluviales à condition de ne pas remettre en cause le caractère paysager.

Sous réserve d'un protocole d'accord entre les différentes parties concernées, les secteurs 1 et 2 peuvent mutualiser les dispositifs de gestion des eaux pluviales.

3 – Secteur de Croix Izan

Principes d'aménagement à retenir



-  Limites s'appuyant sur une limite foncière.
-  Limites à déterminer par l'opération d'aménagement, dans la limite de 15% de la surface du secteur.
-  Accès principal
-  Cheminement doux existant
-  Cheminement doux à créer. Tracé indicatif.
-  Haies existantes à conserver
-  Espace paysager

3 – secteurs de Croix Izan

Programme de construction :

	Surface approximative hors emplacements réservés (ha)	Densité Logt/ha	Gabarit maximum	Nbre de logements minimum attendus	Logements sociaux	Accession abordable
Secteur	1,1	35	R+2+C	39	20% soit 8 logements	15% soit 6 logements

Morphologie urbaine et architecturale :

Il est attendu un quartier de présentant au moins 2 typologies de logements parmi les 3 suivants: collectifs, intermédiaires, maisons de ville, organisés autour d'un espace vert. Le programme de construction peut être complété par de la maison individuelle.

Implantation du bâti :

Les constructions seront implantées de manière à optimiser les apports solaires.

Déplacements :

Accès véhicules : 2 accès par la rue des Hortensias.

Stationnements : les normes de la zone Ub s'appliquent.

Accès et cheminements doux : un cheminement doux connectant le chemin de Roc Vras et l'extrémité de la rue des Hortensias.

Espaces communs récréatifs :

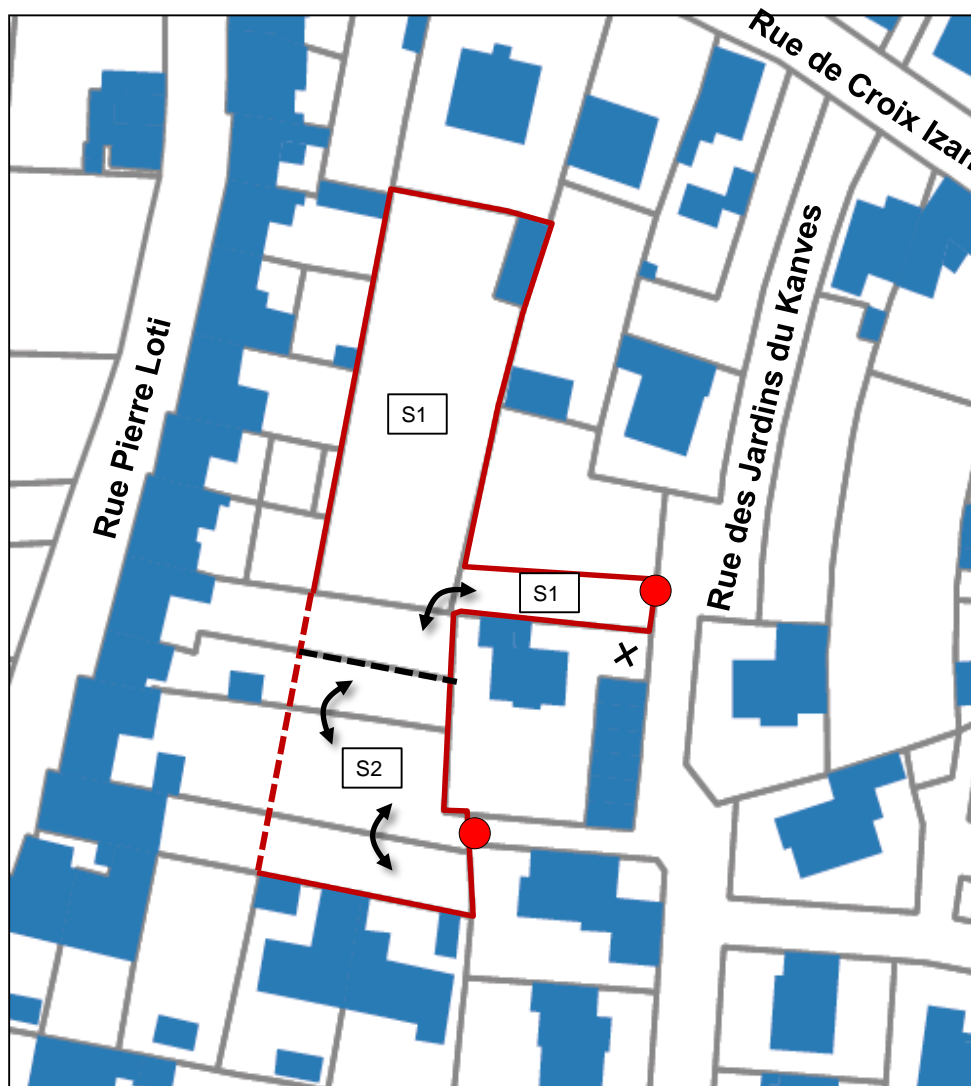
Il est attendu un espace vert commun de 400 m² minimum d'un seul tenant, accessible directement depuis le cheminement doux à créer.

Gestion des eaux pluviales:

Se reporter aux dispositions générales du règlement écrit et au zonage d'assainissement pluvial annexé au PLU.

4 –Secteurs rue Pierre Loti

Principes d'aménagement à retenir :



- Limites s'appuyant sur une limite foncière.
- - - Limites à déterminer par l'opération d'aménagement, dans la limite de 15% de la surface du secteur.
- - - Limites de Secteurs
- S1 N° du secteur
- Accès principal pour véhicules motorisés
- ↻ Désenclavement d'un secteur par un autre secteur

Les secteurs 1 et 2 ne sont pas soumis à opération d'ensemble. Chaque autorisation d'urbanisme doit assurer le désenclavement des parcelles voisines.

Programme de construction :

15 logements/ha minimum; 20% de logements sociaux pour les opérations de plus de 10 logements.

Morphologie urbaine:

Secteurs 1 et 2: pas de prescriptions particulières.

Secteurs 3: maisons de ville et/ou maison de type pavillonnaire.

Déplacements :

Accès véhicules : 2 accès par la rue des Jardins du Kanves. 1 accès par le nord possible pour le secteur 2. Principe de désenclavement du secteur 2 par le secteur 1 et de désenclavement du secteur 3 par le secteur 2.

Stationnements :

Secteurs 1 : les normes de la zone Ub s'appliquent.

Secteur 2: 1 place minimum par logement.








Gestion des eaux pluviales:

se reporter aux dispositions générales du règlement écrit et au zonage d'assainissement pluvial annexé au PLU.

5 –Îlot Penester/Le Floch

Principes d'aménagement à retenir :



-  Limites s'appuyant sur une limite foncière.
-  Limites à déterminer par l'opération d'aménagement, dans la limite de 15% de la surface du secteur.
-  Limites de Secteurs
-  Emplacement réservé N°12 : création d'un accès
-  Accès principal
-  Cheminement doux à créer. Tracé indicatif.
-  Point d'accès des liaisons douces

5 –Îlot Penester/Le Floch

Programme de construction :

	Surface approximative hors emplacements réservés (ha)	Densité Logt/ha	Gabarit maximum	Nbre de logements minimum attendus	Logements sociaux	Accession abordable
Secteur	0,52	30	R+1	16	20% soit 3 logements	15% soit 2 logements

Morphologie urbaine et architecturale :

Il est attendu un quartier présentant au moins 2 typologies de logements parmi les 3 suivants: collectifs, intermédiaires, maisons de ville, organisés autour d'espaces végétalisés. Le programme de construction peut être complété par de la maison individuelle.

Implantation du bâti :

Les constructions seront implantées de manière à préserver au mieux l'intimité des pièces de vie et des jardins existants et futurs.

Déplacements :

Accès véhicules :

1 accès par l'emplacement réservé n°12, allée Le Floch.

Stationnements : les normes de la zone Ub s'appliquent.

Accès et cheminements doux : il est attendu un cheminement doux offrant la possibilité technique de rejoindre l'Allée Le Floch à la rue de Penester.

Espaces communs récréatifs :

Il est attendu un espace vert commun de 400 m² minimum d'un seul tenant, accessible directement depuis le cheminement doux à créer. Cet espace végétalisé peut être constitué par les éventuels jardins privés, accompagnés du cheminement doux et d'un espace vert commun. Dans cette configuration, l'espace commun peut être réduit à 200 m² et être minéral (par exemple sur largeur ponctuelle du cheminement doux en sable).

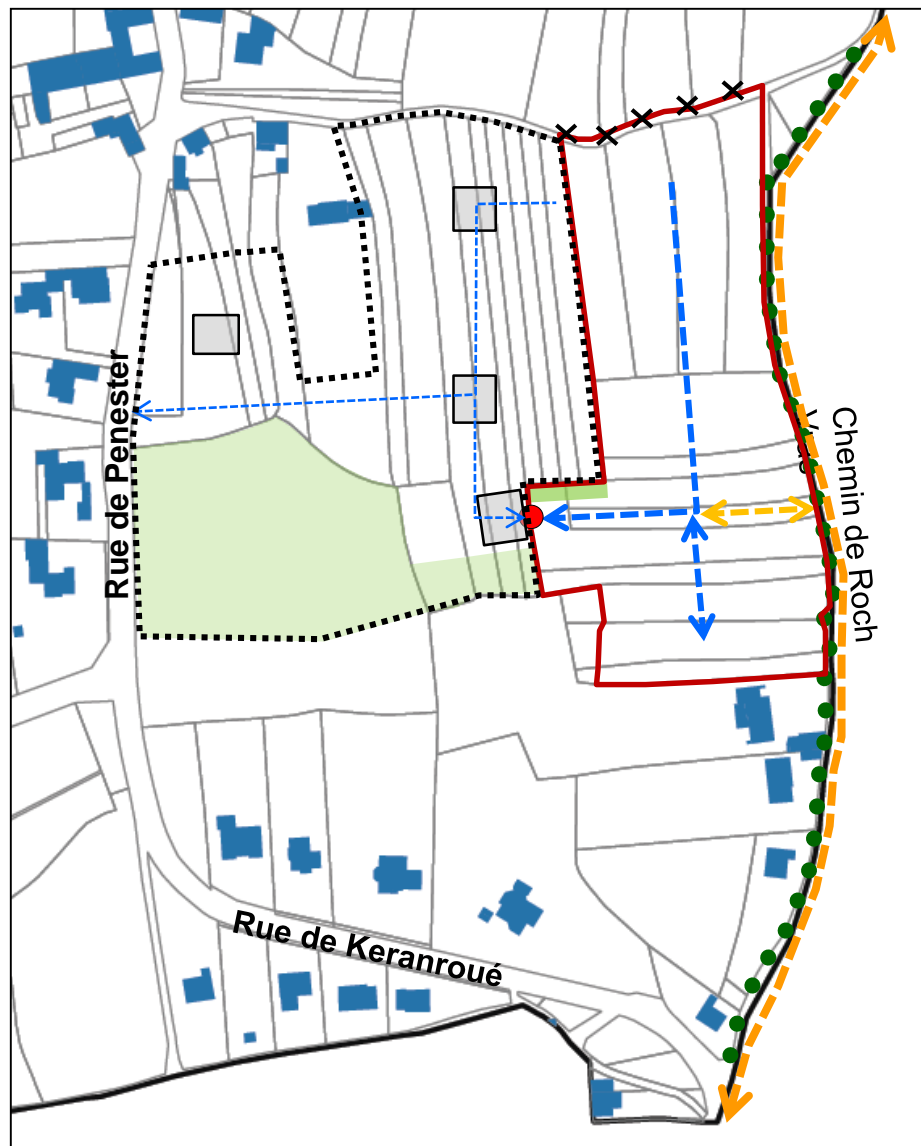
Le cheminement doux sera accompagné de plantations.

Gestion des eaux pluviales:

Se reporter aux dispositions générales du règlement écrit et au zonage d'assainissement pluvial annexé au PLU.

6 – Secteur de Pénester Sud

Principes d'aménagement à retenir :



En conformité avec la loi littoral, l'urbanisation de ce secteur ne pourra se faire qu'une fois l'opération à l'Ouest construite de manière à assurer la continuité de l'urbanisation

- Limites s'appuyant sur une limite foncière.
- Périmètre de projet en cours
- - - Desserte interne
- ← - - - Liaison avec les voies existantes ou futures.
- Placette
- Accès pour véhicules motorisés
- × Accès véhicule interdit
- ↔ - - - Voie à créer: principe de desserte, tracé indicatif.
- ↔ - - - Cheminement doux existant
- ↔ - - - Cheminement doux à créer. Tracé indicatif.
- Frange végétale à créer
- ● ● Haies existantes à conserver

6 – Secteur de Pénester Sud

Programme de construction :

	Surface approximative hors emplacements réservés (ha)	Densité Logt/ha	Gabarit maximum	Nbre de logements minimum attendus	Logements sociaux	Accession abordable
Secteur	1,57	30	R+2+C	47	20% soit 9 logements	15% soit 7 logements

Morphologie urbaine et architecturale :

La morphologie urbaine devra être en harmonie avec l'opération voisine bordant le secteur à l'ouest.

Implantation du bâti :

les constructions seront implantées de manière à optimiser les apports solaires. Les faîtages ou, le cas échéant les façades principales, seront parallèle ou perpendiculaire à la voie de desserte.

Déplacements :

Accès véhicules : 1 accès par la placette Sud de l'opération voisine bordant le secteur à l'ouest. Un bouclage par la placette Nord de l'opération voisine est possible mais non obligatoire.

Stationnements : les normes de la zone Ub s'appliquent.

Accès et cheminements doux : il est attendu un cheminement doux reliant la voie de desserte principale au chemin de Roch Vras.

Espaces communs récréatifs :

Pas de prescription particulière.









Gestion des eaux pluviales:

Se reporter aux dispositions générales du règlement écrit et au zonage d'assainissement pluvial annexé au PLU.

7 -Îlot Penester Nord

Principes d'aménagement à retenir :



-  Limites s'appuyant sur des limites foncières ou naturelles
-  Limites à déterminer par l'opération d'aménagement, dans la limite de 15% de la surface du secteur.
-  Secteur ayant accueilli une carrière, susceptible d'avoir été partiellement remblayé et présentant un risque pour la stabilité de constructions futures. Une étude géotechnique devra apporter les données techniques nécessaires à l'établissement d'un projet d'aménagement prenant en compte le risque.
-  Zone humide (Nzh)
-  Espace paysager pouvant servir de bassin de rétention
-  Accès depuis la rue de Penester
-  Accès véhicule interdit
-  Chemin existant

7 –Îlot Penester Nord

Programme de construction :

	Surface approximative hors emplacements réservés (ha)	Densité Logt/ha	Gabarit maximum	Nbre de logements minimum attendus	Logements sociaux	Accession abordable
Secteur	2,22	30	R+2+C	66	20% soit 13 logements	15% soit 10 logements

Morphologie urbaine et architecturale :

Il est attendu un quartier présentant au moins 2 typologies de logements parmi les 3 suivants: collectifs, intermédiaires, maisons de ville, organisés autour d'espaces végétalisés. Le programme de construction peut être complété par de la maison individuelle.

Implantation du bâti :

Les constructions seront implantées de manière à optimiser les apports solaires. Les façades ou, le cas échéant, les façades principales, seront parallèles ou perpendiculaires à la voie de desserte.

Déplacements :

Accès véhicules : 1 accès unique par la rue de Penester.

Stationnements : les normes de la zone Ub s'appliquent.

Accès et cheminements doux : il est attendu un cheminement doux reliant la voie de desserte principale au chemin de Roch Vras.

Espaces communs récréatifs :

Il est attendu un espace vert au nord de l'opération correspondant à un recul de 35m par rapport au ruisseau bordant l'opération au Nord. Cet espace vert est destiné à assurer la qualité des eaux du cours d'eau. Des aménagements légers, non imperméabilisants, peuvent être mis en œuvre, ainsi que des ouvrages de gestion des eaux pluviales à la condition de ne pas remettre en cause le caractère paysager de l'espace vert. Les plantations privilégieront les espèces autochtones. Pour rappel, la plantation d'essences invasives est fortement déconseillée.

Gestion des eaux pluviales:

Se reporter aux dispositions générales du règlement écrit et au zonage d'assainissement pluvial annexé au PLU.