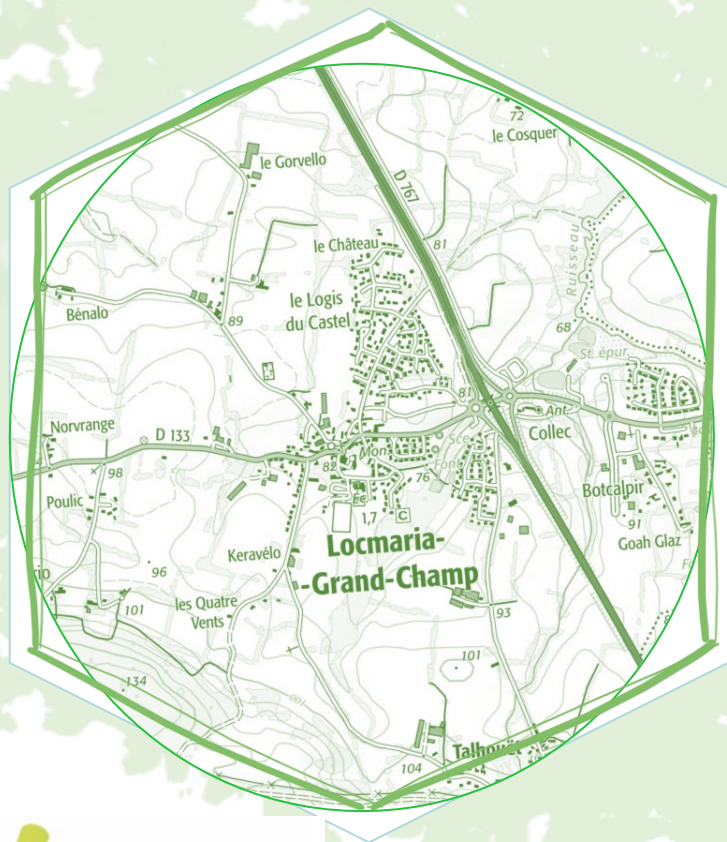




Révision du Plan Local d'Urbanisme



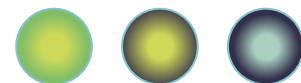
3. Les O.A.P.

Orientations d'Aménagement et de Programmation

Approbation

Vu pour être annexé à la délibération du conseil municipal du 27 02 2025,

Le Maire





Sommaire

Préalable	4
1. Rappel de la portée juridique des OAP	5
2. Aménagement en opération d'ensemble	6
3. Respect du programme de construction	7
4. Accessibilité des aménagements piétons	8
I. OAP Thématique « Qualité Urbaine »	9
II. OAP Thématique « Gestion des Eaux pluviales »	32
II.1. Stationnement mutualisé et stationnement visiteur	33
II.2. Gestion aérienne des eaux pluviales des espaces communs des opérations d'aménagement	35
II.3. Liaisons douces en abords et en franchissement de zones humides ou de cours d'eau	40
III. OAP Thématique « Biodiversité et Trame Verte & Bleue »	41
III.1. Contexte	42
III.2. Carte de présentation de la trame verte et bleue	43
III.3. Des connexions naturelles à assurer	44
III.4. Donner un rôle de support de biodiversité aux espaces communs, publics ou privés	50
III.5. Protéger ou renforcer la trame noire	50
IV. OAP Thématique « Architecture patrimoniale »	51
IV.1. Contexte	52
IV.2. Orientations	53
V. Localisation des secteurs soumis à OAP sectorielles	59
VI. Les OAP sectorielles	61
VI.1. Légende générale	62
VI.2. Liste d'espèces pouvant être employées pour la création d'une haie bocagère	63
VI.3. Echancier d'ouverture à l'urbanisation	64
VI.4. Secteur U1	65
VI.5. Secteur U2	67
VI.6. Secteur U3	69
VI.7. Secteur U4	71
VI.8. Secteur AU1	73
VI.9. Secteur AU2	75
VI.10. Secteur AU3	77





Préalable

1. Rappel de la portée juridique des O.A.P.

La portée juridique est prévue en ces termes par l'article L. 152-1 : « L'exécution par toute personne publique ou privée de tous travaux, constructions, aménagements, plantations, affouillements ou exhaussements des sols, et ouverture d'installations classées appartenant aux catégories déterminées dans le plan sont conformes au règlement et à ses documents graphiques. Ces travaux ou opérations sont, en outre, compatibles, lorsqu'elles existent, avec les orientations d'aménagement et de programmation ».

Les OAP 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, 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.

Concernant le programme de construction, les obligations à respecter (nombre de construction, pourcentage de logements sociaux) correspondent à un minimum à produire. Cependant, une certaine souplesse pourra être tolérée d'environ 10%.

Par ailleurs, en cas de chiffre décimal, l'arrondi à l'unité d'un nombre décimal sera le nombre entier le plus proche de celui-ci. Si le chiffre après la virgule est inférieur à 5, on arrondit à l'entier inférieur. Si le chiffre après la virgule est supérieur ou égal à 5, on arrondit à l'entier supérieur.

Exemple visant à illustrer la règle : Sur une OAP, l'application de la densité à la surface conduit à l'obligation de construire au moins 20 logements.

Cas n° 1 : le projet comporte 26 logements => projet compatible avec les OAP

Cas n° 2 : le projet comporte 18 logements => le seuil de tolérance de 10% est respecté, projet compatible avec les OAP.

Cas n° 3 : le projet comporte 16 logements => le seuil de tolérance est dépassé, le projet n'est plus compatible.

2. Aménagement en opération d'ensemble

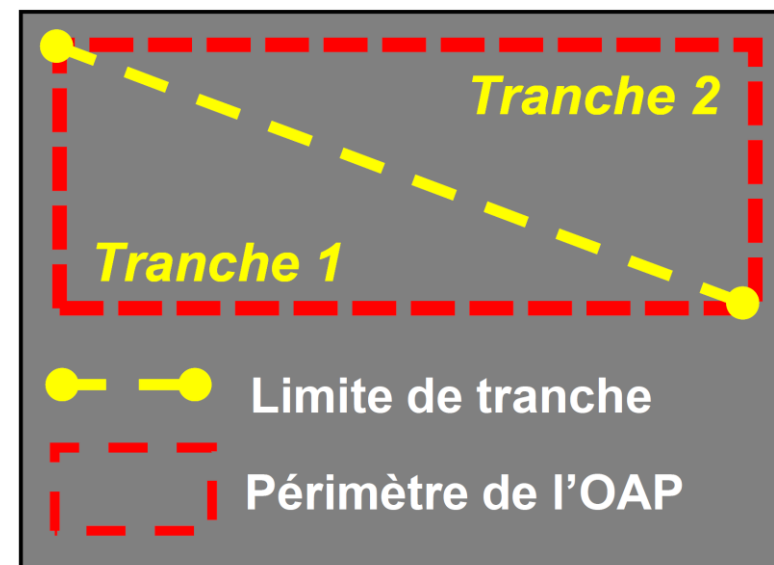
Les zones urbaines (U) et à urbaniser (AU) soumises à orientation d'aménagement et de programmation devront faire l'objet d'opération d'ensemble par tranches identifiées dans l'OAP, et à défaut d'une opération d'ensemble couvrant la totalité du périmètre de l'OAP.

Les autorisations d'urbanisme devront porter sur une assiette foncière représentant au moins 80% de la tranche lorsqu'elle existe, ou à défaut du périmètre, sous réserve du désenclavement du reliquat de terrain.

L'aménagement du reliquat de chaque tranche 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 par autorisation d'urbanisme, et y compris sur l'éventuel reliquat. Tous les principes d'aménagements de l'OAP devront être respectés.

Sauf indication contraire, il n'y a pas d'ordre imposé pour l'urbanisation des tranches.



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 de dépendance 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'extension ou la dépendance ne devra pas excéder 30 % par rapport à l'emprise au sol du bâtiment existant, à la date d'approbation du présent P.L.U.

3. Respect du programme de constructions

Densité

Les secteurs soumis à OAP ont pour vocation l'habitat et les activités compatibles avec l'habitat (notamment équipements), ou ont pour vocation l'activité artisanale.

Concernant les opérations d'habitat, une densité minimum est indiquée. Le programme de construction de la future opération devra respecter ce nombre minimum de logement à produire. Il sera calculé au prorata de la surface opérationnelle. Cette surface opérationnelle pourra correspondre :

- ➡ à la surface totale du périmètre couvert par l'OAP,
- ➡ à la surface d'une tranche prévue aux OAP,
- ➡ à la surface dédiée à l'habitat dans le cadre d'une opération mixte (habitat et activité par exemple).

Logement social

Toute opération d'aménagement ou toute construction comportant 10 logements et plus ou au moins 800m² de surface de plancher à usage d'habitation devra destiner au moins 20% du nombre de lots réalisés dans l'opération d'aménagement, ou 20% de la surface de plancher totale affectée à l'habitat de l'opération, aux logements sociaux : logements locatifs sociaux et/ou logements en accession aidée à la propriété. Ce pourcentage sera à respecter pour chaque opération, applicable par tranches lorsqu'elles existent, ou à l'échelle du périmètre de l'OAP.

Ces obligations s'entendent en terme de pourcentage du nombre de lots en cas de permis d'aménager, ou de pourcentage de surface de plancher affectée à l'habitat dans le cas de permis de construire portant sur la création de bâtiments collectifs ou semi-collectifs, ou de permis groupés.

4. Accessibilité des aménagements piétons

D'une manière générale, à chaque fois que l'emprise et la topographie le permettent, les aménagements destinés à la circulation des piétons seront conçus de manière à faciliter l'accessibilité des personnes à mobilité réduite.

Ces cheminements seront donc réalisés en portant une attention particulière aux points suivants :

- ➡ La largeur des cheminements sera adaptée à la circulation des fauteuils roulants (min 1,50m de largeur), et la pente n'excèdera pas 3%
- ➡ Le revêtement des cheminements présentera des caractéristiques compatibles avec la circulation en fauteuil roulant, et sera idéalement antidérapant
- ➡ Le mobilier urbain éventuellement placé en accompagnement des cheminements ne devra pas présenter de danger ou d'entrave à la circulation des personnes à mobilité réduite

Pour mémoire, la mise en œuvre de cheminements doux (piétons et/ou cycles) est une obligation dans toutes les opérations d'aménagement, soit en site propre, soit dans le cadre de voiries partagées.



I. OAP thématique Qualité urbaine

I.1. Introduction

La commune a défini des OAP applicables sur les principaux secteurs en densification ou en extension : il s'agit des **OAP sectorielles**, qui fixent pour chacun de ces secteurs des obligations en matière d'aménagement, de programme de construction, de déplacements et de gestion des eaux pluviales.

Les dispositions qui suivent constituent la première OAP thématique applicable sur le territoire communal. Elles sont opposables à toutes les opérations d'urbanisme (dès le 1^{er} logement), dans un rapport de compatibilité.

Ces dispositions sont aussi bien opposables aux permis de construire qu'aux permis d'aménager, déclarations préalables de divisions primaires, etc. Elles viennent compléter les dispositions du règlement écrit, qui elles s'appliquent dans un rapport de conformité.

Elles proposent des principes d'aménagement, à traduire dans les futures opérations d'aménagement, afin de générer des quartiers plus qualitatifs et agréables à vivre.

Les schémas proposés ont pour but d'illustrer le principe d'aménagement à respecter et n'ont pas de valeur réglementaire.

I.2. Trame viaire, déplacements doux et stationnements

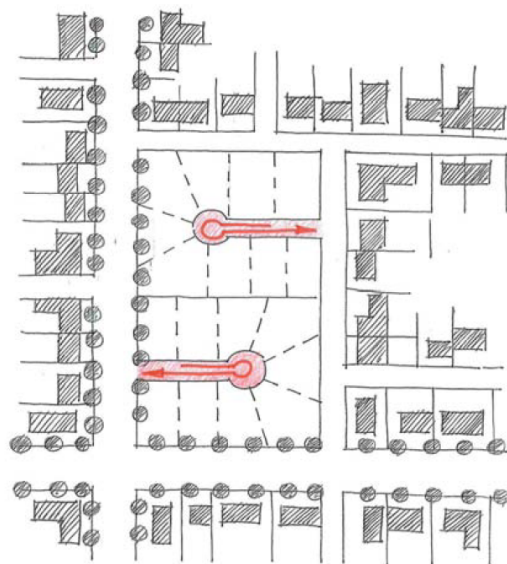
A. Assurer un maillage de la trame viaire des futures opérations et nouveaux quartiers

Pourquoi ?

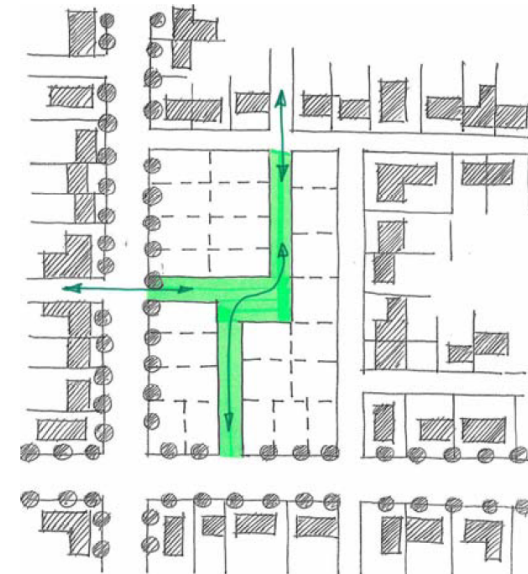
- Pour ouvrir les quartiers sur leur environnement et ainsi contribuer à l'amélioration de la cohésion urbaine (relier les nouveaux quartiers au centre bourg notamment)
- Afin de limiter l'importance des déplacements motorisés

Les nouvelles opérations devront se raccrocher à la trame viaire déjà existante.

Elles devront anticiper le prolongement de certaines voies si l'opération est amenée à être étendue.



A proscrire
Voie en impasse



A mettre en œuvre
Maillage du nouveau quartier avec la trame existante permettant de réduire les distances et les temps de déplacement

A éviter / A favoriser

I.2. Trame viaire, déplacements doux et stationnements

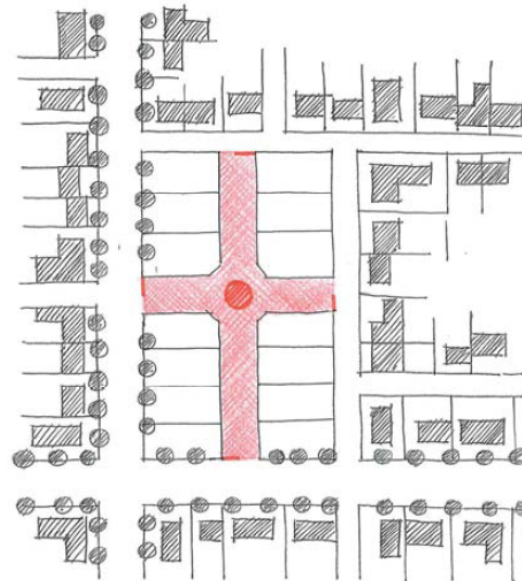
B. Assurer une hiérarchisation de la trame viaire

Pourquoi ?

- Pour améliorer la lisibilité de la trame viaire et mieux se repérer dans la ville.
- Pour faciliter l'appropriation des espaces par les habitants et ainsi contribuer à l'amélioration de la cohésion urbaine.

Les nouvelles opérations devront adapter le gabarit et le profil de la voie à son usage (voie de desserte, interquartier, structurante,...).

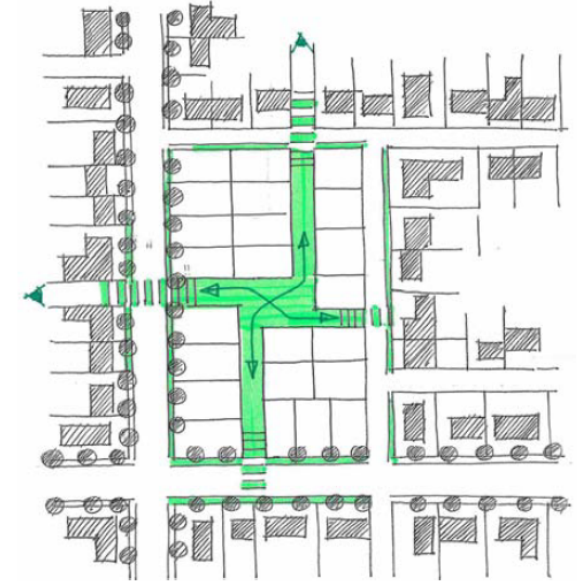
Elle devront se raccrocher autant que possible aux carrefours existants pour créer de nouveaux accès.



A proscrire

Voirie surdimensionnée

Des ruptures avec la trame existante



A mettre en œuvre

Voirie adaptée aux usages du quartier

Prolongement des axes en fonction de leur statut

Espaces ouverts et perspectives sur place/espaces verts.

I.2. Trame viaire, déplacements doux et stationnements

C. Favoriser les déplacements doux

Pourquoi :

- Pour ouvrir les quartiers sur leur environnement et ainsi contribuer à l'amélioration de la cohésion urbaine.
- Pour limiter les déplacements motorisés
- Pour créer des espaces publics de convivialité.



Les nouveaux quartiers devront prévoir des liaisons douces correctement dimensionnées pour leur usage (interne à l'opération, inter-quartier,...).

Les matériaux utilisés devront être adaptés à l'usage et à la fréquentation.



A proscrire

Liaison douce le long d'une rue hors d'échelle.
Absence de convivialité



A mettre en œuvre

Liaison douce intégrée dans un espace vert paysagé et ouvert sur la rue.
Espace public convivial

I.2. Trame viaire, déplacements doux et stationnements

D. Gérer le stationnement de manière qualitative

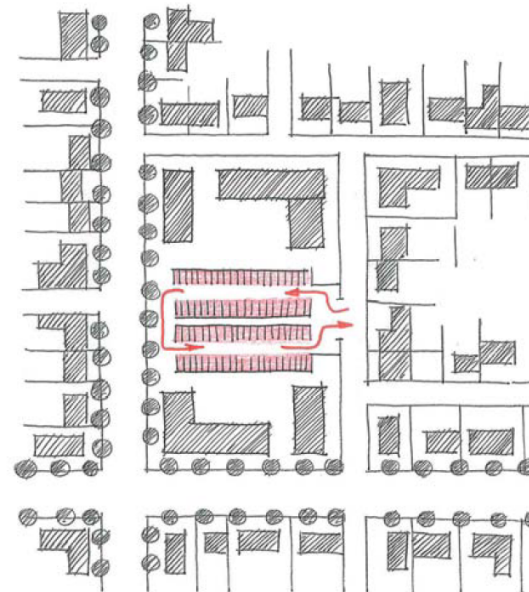
Pourquoi ?

- Pour améliorer la qualité des espaces extérieurs et éviter les espaces résiduels et les délaissés
- Pour laisser plus de place aux espaces verts
- Pour optimiser l'aménagement selon les caractéristiques du site

1

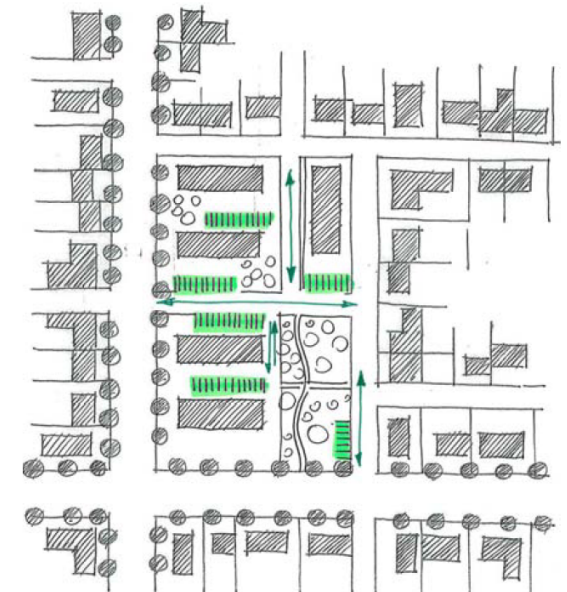
Les nouvelles opérations devront prévoir un stationnement par poche afin d'éviter :

- Des zones imperméabilisées trop importantes
- Des espaces publics sans convivialité et peu qualitatifs.



A proscrire

Espaces verts résiduels
Paysage peu qualitatif dominé par le stationnement



A mettre en œuvre

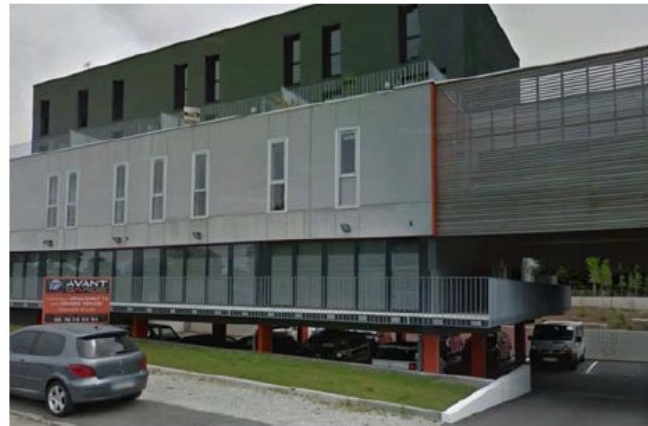
Plusieurs poches de stationnements
s'intégrant mieux dans le paysage et permettant de dégager des espaces verts.

I.2. Trame viaire, déplacements doux et stationnements

D. Gérer le stationnement de manière qualitative

2

Des solutions de stationnement en souterrain, semi-enterré ou en rez de chaussée devront être privilégiées pour les immeubles collectifs.



Logement Collectif et bureau – Auray (56)
Profitant de la pente, le stationnement se fait de manière semi enterrée tout en étant ouvert.



Logement intermédiaire – Surzur (56)
Profitant de la pente, le stationnement est clos et semi enterré.

I.2. Trame viaire, déplacements doux et stationnements

D. Gérer le stationnement de manière qualitative

3

Pour les maisons groupées ou individuelles, le stationnement devra être un élément du projet architectural et urbain afin de garantir une intégration au paysage (carport, semi-enterré, regroupé,...)

Saint Avé (56)



Stationnement déporté pour le logement intermédiaire.



Saint Avé (56)

Carport devant les maisons permettant d'animer la façade sur rue exposée au Nord.

Monterblanc (56)

Maison individuelle avec stationnement semi-enterré tenant compte de la topographie du site.



I.3. Traitement paysager et nature en ville

A. Traiter les limites de l'urbanisation en s'appuyant sur les espaces naturels et agricoles

Pourquoi ?

- Pour offrir une image plus « finie » de la ville et de ses quartiers et marquer les étapes d'évolution urbaine
- Pour valoriser le rapport de la ville aux paysages naturels en offrant des perspectives

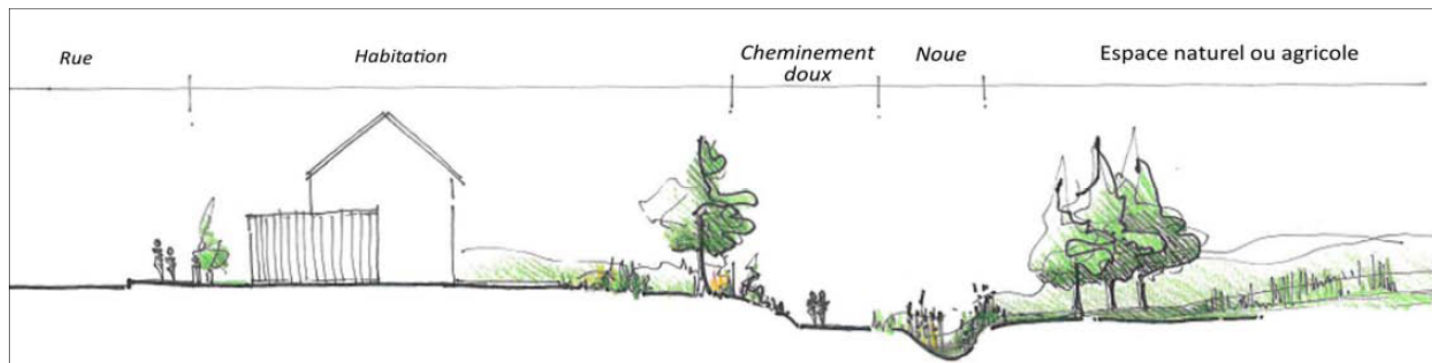
1

Selon le contexte, les nouvelles opérations devront prévoir des espaces de transition entre le nouveau quartier et l'espace agricole et/ou naturel par exemple en intégrant un chemin ou des espaces verts en lisière d'opération permettant de dégager des vues sur les espaces naturels et/ou agricoles.

Ploemeur (56)



Chemin autour du quartier mettant en scène les espaces naturels situés en lisière de l'espace urbanisé.



I.3. Traitement paysager et nature en ville

A. Traiter les limites de l'urbanisation en s'appuyant sur les espaces naturels et agricoles

2

Les opérations devront établir des perméabilités entre l'intérieur du quartier et les espaces naturels notamment en dégagant des perspectives vers le grand paysage.

Surzur (56)



Espace vert du nouveau quartier en limite d'espace naturel intégrant cheminement doux et espaces de rétention d'eaux pluviales



Perspective vers le vallon depuis le haut des rues.

I.3. Traitement paysager et nature en ville

Pourquoi ?

- Assurer une lisibilité spatiale et une continuité urbaine
- Donner une identité aux nouveaux quartiers
- Eviter des paysages urbains uniformes et monotones.
- Garantir une cohérence des espaces urbains

B. Structurer le paysage urbain

Le caractère d'une séquence de rue est lié aux typologies et au gabarit des constructions qui la bordent. Il est important d'en tenir compte afin d'éviter les ruptures d'échelle brutales mais il faut également tenir compte des éléments d'architecture comme les lignes de toitures, les corniches, la composition des façades, etc...

1

Dans les centres bourgs, il faut éviter les ruptures d'échelle et de typologie bâtie entre l'existant et le projet.

En extension, les opérations les plus importantes devront faire varier les échelles, la densité et les épannelages.



I.3. Traitement paysager et nature en ville

B. Structurer le paysage urbain

2 Les plans de composition devront prendre en compte les éléments remarquables existants et en devenir du site en ouvrant des perspectives vers ceux-ci.



Ploemeur (56)

Préservation et mise en valeur d'arbres de haute tige existant sur le site. Le tracé du réseau viaire permet de mettre en perspective ces éléments marquants du paysage. Leur localisation sur des espaces publics et non sur des parcelles privées permet d'assurer leur préservation dans le temps.



Surzur (56)

Plantation d'un arbre de haute tige pour marquer l'entrée du nouveau quartier au milieu d'une placette.



I.3. Traitement paysager et nature en ville

3

Les projets devront intégrer le végétal comme une composante essentielle de l'aménagement urbain. Les plans de composition, les règlements et cahiers des charges devront porter une attention particulière à cette intégration : travail sur les clôtures, plantation d'espaces publics, végétalisation des pieds d'immeuble...

B. Structurer le paysage urbain



Surzur (56)



Les clôtures végétales permettent de donner une identité au quartier. Elles permettent d'intégrer les constructions dans le paysage et de masquer les éléments techniques (coffret, boîtes aux lettres). Par ailleurs, lorsque l'aspect des constructions est hétérogène, l'encadrement des clôtures végétales permet d'insérer les constructions dans le paysage et de donner plus de lisibilité au quartier.

Vannes (56)



Saint Avé (56)



Les plantations basses en pied d'immeuble, en plus de participer à la qualité du paysage urbain, constituent une transition douce entre l'espace public et l'espace privé. Elle s'accompagnent parfaitement de plantes grimpantes le long de la façade des immeubles ou bien sur les coursives. En pied de clôtures minérales, le végétal permet de « verdier » le nouveau quartier.



Plescop (56)



Vannes (56)



Surzur (56)

I.3. Traitement paysager et nature en ville

C. Clôtures

La clôture est la première image d'une maison, vue de la rue. Les projets devront s'attacher à ce qu'elle participe à la qualité de l'espace public et tenir compte du contexte pour s'inscrire harmonieusement dans un paysage commun et partagé.

- *C'est un élément fort de mise en valeur du bâti mais aussi un dispositif permettant de se protéger des nuisances extérieures (vis-à-vis, bruits, vent, etc...) ou de délimiter une propriété: C'est un droit mais pas une obligation.*
- *Qu'elle soit vivante ou inerte, une clôture n'est pas un simple accessoire: elle constitue un véritable projet architectural qui doit faire l'objet d'un soin aussi attentif que la construction qu'elle accompagne.*

Pour aller plus loin :

Afin de connaître toutes les astuces pour aménager son jardin, réduire et valoriser les déchets verts, un guide est disponible sur le site internet de Golfe du Morbihan - Vannes agglomération.



Pour les clôtures anciennes (murs de pierres sèches, talus d'autrefois, etc...) les projets devront les maintenir ou les restaurer à l'identique car elles font partie du patrimoine paysager..

I.3. Traitement paysager et nature en ville

C. Clôtures



A éviter

*Les clôtures à redans ou décrochements.
Les éléments préfabriqués ou industriels.
L'utilisation de matières plastiques.
Les matériaux d'imitation.
Les clôtures trop hautes, trop massives, trop compactes.
Les arbustes à grand développement type laurier palme, eleagnus, thuyas et assimilés (= murs verts).*



A favoriser

*Une recherche d'unité avec l'existant.
Une homogénéité de hauteur d'une parcelle à l'autre.
L'emploi de matériaux de qualité, en privilégiant les matériaux traditionnels et naturels (pierre, bois, enduit à la chaux).
L'accompagnement des dispositifs « en dur » par des éléments végétaux.
Les dispositifs ajourés simples et sobres.*



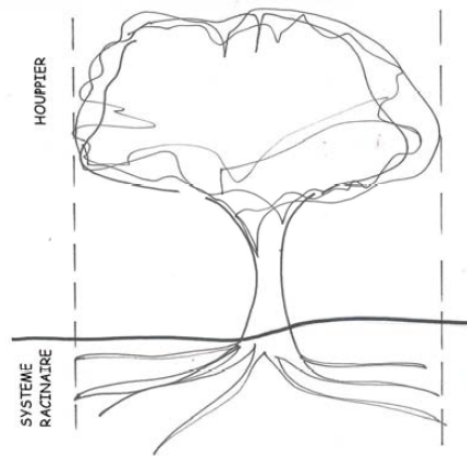
I.3. Traitement paysager et nature en ville

Pourquoi ?

- *Le végétal est un élément majeur de la composition urbaine participant à l'identité des lieux*
- *Le végétal agit directement sur le climat et la qualité de l'air et contribue au maintien de la biodiversité*

Pour aller plus loin :

Afin de connaître toutes les astuces pour aménager son jardin, réduire et valoriser les déchets verts, un guide est disponible sur le site internet de Golfe du Morbihan - Vannes agglomération.



D. Assurer la pérennité du végétal en milieu urbain

Choix des essences (feuillage, port, grandeur) à adapter au contexte (situation, ambiance recherchée,...)

Prévoir un recul des constructions par rapport aux arbres pour limiter les agressions et éviter des ombres portées ou prévoir un recul suffisant par rapport aux façades lors de la plantation d'arbre (2m entre le houppier à maturité et la façade).

Assurer une mise en œuvre respectueuse des sujets à planter en prévoyant des fosses de plantations suffisamment larges et profondes.

Respecter les sujets existants lors des travaux d'aménagement ou de voirie (recul par rapport aux arbres et haies pour le stockage de chantier, éviter les exhaussement et affouillements dans les zones de développement racinaire).

I.3. Traitement paysager et nature en ville

E. Gestion intégrée des eaux pluviales

Pourquoi ?

- *Prévenir les débordements des réseaux et ainsi les inondations*
- *Préserver la qualité de l'eau et les usages (décantation, phytoremédiation)*
- *Maîtriser les dépenses*
- *Développer un aménagement durable du territoire (maintien de la biodiversité)*

1

Les dispositifs tels que les toitures végétalisées, les stationnements végétalisés, les bandes de roulement, ... , sont autant d'éléments à développer afin d'améliorer le **coefficient de biotope** (= surface éco-aménageable / surface de la parcelle) des opérations.



Espaces verts multifonctionnels:

-> Cette démarche permet d'ajouter une **fonction hydraulique** à la **fonction paysagère** des « espaces verts ». Elle se fera à l'échelle de l'opération mais également sur les parcelles.

-> Cette approche va de paire avec la notion de **gestion différenciée**, façon de gérer les espaces verts qui consiste à ne pas appliquer à tous les espaces la même intensité ni la même nature de soins.

2

Afin de réduire la taille et le coût d'entretien des ouvrages de rétention collectifs, au-delà de limiter l'imperméabilisation du sol, les projets devront retenir au maximum l'eau, ralentir son transit et favoriser l'infiltration et l'évaporation.

I.4. Qualité architecturale et urbaine

A. Assurer une qualité des paysages urbains en travaillant la composition volumétrique des constructions et leurs façades

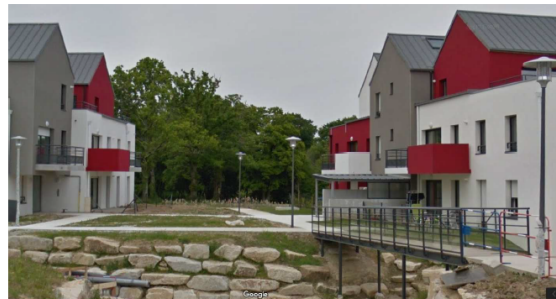
Pourquoi ?

- Créer un paysager urbain de qualité et éviter l'uniformisation des paysages urbains
- Rythmer l'espace public avec le bâti
- Assurer l'insertion des nouvelles constructions dans le tissu existant

1 Que les opérations soient des collectifs, des maisons groupées (maison de villes), ou des maisons individuelles, l'espace public résulte des implantations, volumes et composition de façades. Pour éviter une production de paysage stéréotypé et/ou banalisé, il convient de créer des visuels de qualité en jouant sur les paramètres suivants: implantation parallèle ou perpendiculaire aux voies, variations de hauteur (acrotère, égout et faitage, ou gabarit), décrochés en façade (encorbellement, loggia, balcons), ainsi que sur les matériaux.



Vannes (56)



Plescop (56)



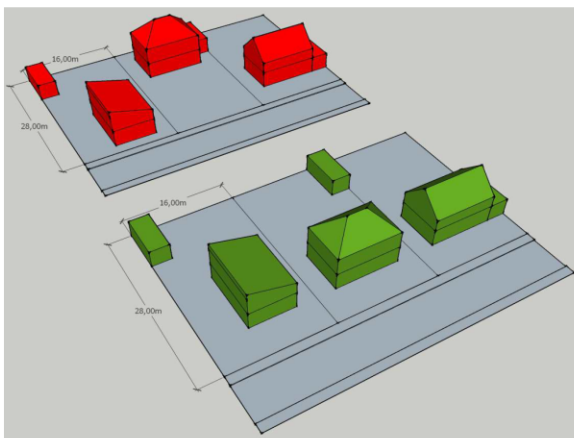
Opération groupée « Vert Buisson » à Bruz (35)

I.4. Qualité architecturale et urbaine

A. Assurer une qualité des paysages urbains en travaillant la composition volumétrique des constructions et leurs façades

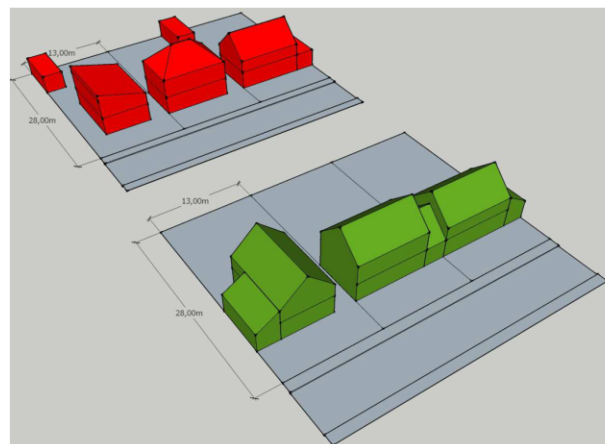
2

Avec la diminution des tailles de parcelles, l'absence de règle génère une urbanisation sans cohésion et peu qualitative. Par conséquent, dans le cadre de maisons individuelles sur lot libre, les règlements de lotissement devront organiser les accroches des bâtiments les uns par rapport aux autres de façon à ce qu'il y ait une cohérence d'ensemble (tenir compte des éléments d'architecture des constructions voisines).



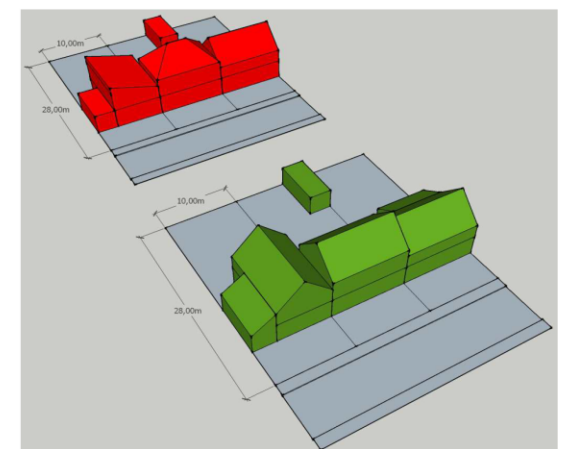
Largeur de parcelle : 16m

Dans un premier temps, un simple alignement permet de structurer la rue sur des parcelles de 16m de large.



Largeur de parcelle : 13m

La diminution de largeur des parcelles nécessite des règles plus contraignantes d'implantation, de forme de toiture et d'accroche.



Largeur de parcelle : 10m

Sur une largeur de 10m, la gestion des hauteurs et des accroches devient indispensable.

I.4. Qualité architecturale et urbaine

B. Optimiser l'implantation de la construction sur la parcelle

Pourquoi ?

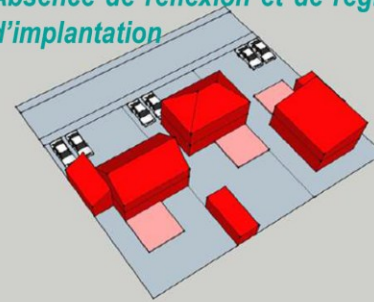
- Organiser les usages
- Créer des espaces attractifs
- Préserver l'intimité
- Anticiper une évolution de l'habitat
- Garantir l'ensoleillement



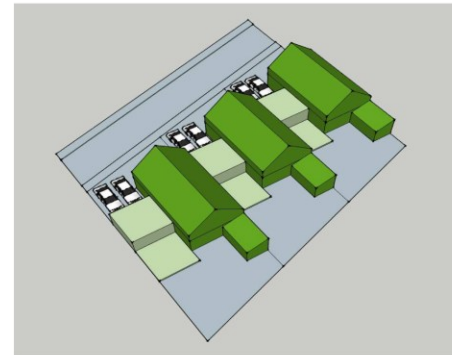
Dans les opérations d'aménagement d'ensemble, une réflexion spécifique devra être menée et traduite dans les règlements afin d'éviter les implantations stéréotypées et inadaptées à la configuration des terrains.

Les paramètres sont multiples, ils doivent être choisis en fonction du contexte et adapté à chaque projet

Absence de réflexion et de règles d'implantation



Différentes solutions pouvant se traduire dans un règlement



-Implantation

en alignement sur voie
en recul
en quinconce
en limite séparative

-Stationnement

en accès direct au garage
en enclave non clause
sous forme mutualisé

-Jardin et terrasse

sur rue avec écran paysager
sur l'arrière

-Exposition solaire



I.4. Qualité architecturale et urbaine

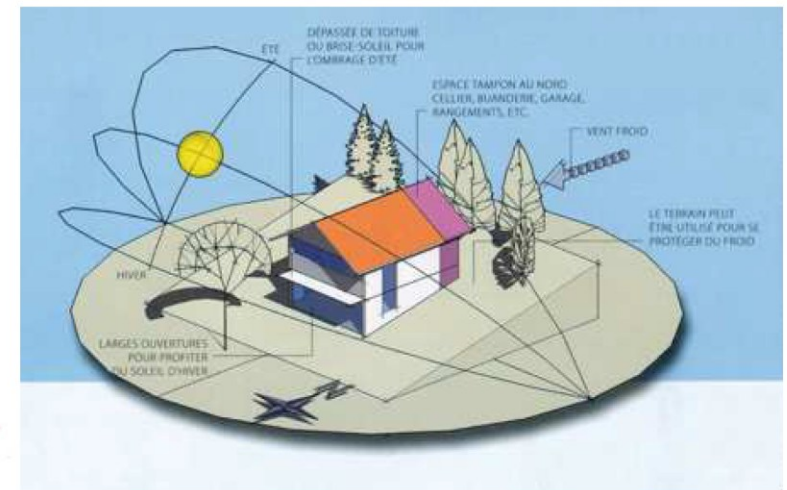
B. Optimiser l'implantation de la construction sur la parcelle

Formes urbaines innovantes

- Cluster et garages « déportés » formant un filtre vers l'espace privé
- Liaisons douces et dessertes piétonnes pour les accès
- Venelle et stationnement regroupé (garages ou carport)
- Abri de jardin/vélos structurant et ponctuant le chemin
- Harmonisation des clôtures et des espaces verts (noues, plantations locales et naturelles...)



Orientation solaire et conception bioclimatique



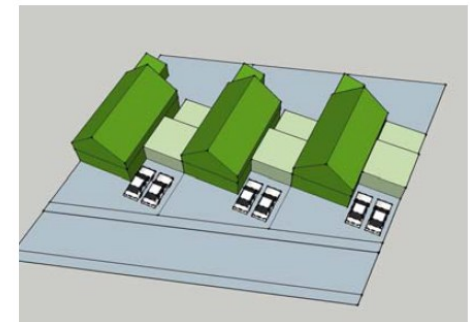
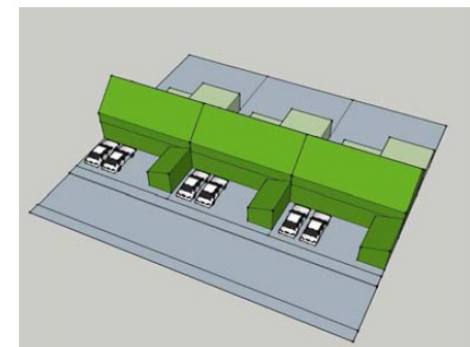
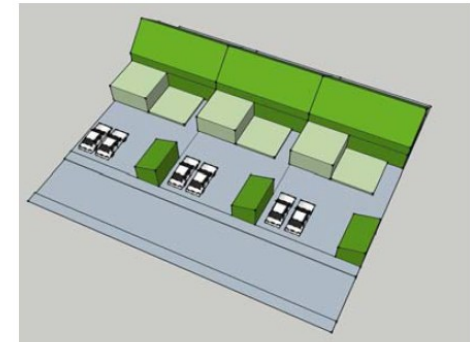
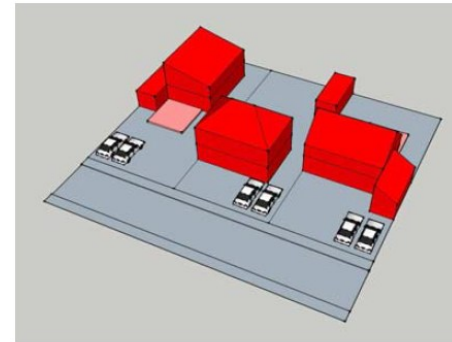
- Adapter la maison à son environnement
- Bénéficier des apports solaires
- Se protéger des vents froids
- Créer des ouvertures au sud
- Positionner les pièces techniques au nord

I.4. Qualité architecturale et urbaine

C. Favoriser une convivialité urbaine en soignant les espaces de transition public / privé

Pourquoi ?

- Créer un cadre de vie de qualité
- Donner une identité/âme/caractéristiques aux nouveaux quartiers
- S'approprier les espaces publics



La conception des nouveaux quartiers devra prendre en compte cette thématique en proposant un plan de composition répondant à ces objectifs.

Plusieurs solutions peuvent être mises en œuvre : léger recul avec jardinet de présentation, clôture en retrait de l'emprise public, déconnexion de la construction principale du jardin...

I.4. Qualité architecturale et urbaine

C. Favoriser une convivialité urbaine en soignant les espaces de transition public / privé

Surzur (56) - 20 log/ha



Saint Avé (56)



Dans ces exemples Les maisons sont implantées différemment selon que l'on accède à la parcelle par le Nord ou par le Sud. Le traitement de la limite espace privé / espace public est également différent mais permet d'assurer une cohérence et une convivialité dans la rue.



Bruz (35) - 25 logt/ha

Le parti pris d'aménagement repose sur la réalisation de venelles semi-privatives de maximum 5 maisons où les garages sont séparés de l'habitation par l'espace public. Cette configuration brouille les repères classiques des limites de propriété et incite l'appropriation de cet espace par les habitants : l'espace public traverse l'espace privé.





II. OAP thématique Gestion des eaux pluviales

II.1. Stationnement mutualisé et stationnement visiteur

Les aires de stationnement (stationnement mutualisé ou stationnement visiteur) devront impérativement être réalisées de manière non imperméabilisées. Le procédé est à la discrétion du maître d'ouvrage. L'autorité compétente en matière de délivrance des autorisations d'urbanisme se réserve la possibilité de refuser le procédé retenu par le maître d'ouvrage, et d'établir une proposition alternative.

Solutions à retenir : dalles alvéolées, stabilisés drainants et autres matériaux drainants, pavés à joints enherbés, gazon renforcé, ...

Solutions à proscrire : enrobé, béton, ciment, terre-pierre

Les illustrations ci-après sont des modèles dont les réalisations chercheront à s'inspirer. :

Revêtements stabilisés et/ou perméables :

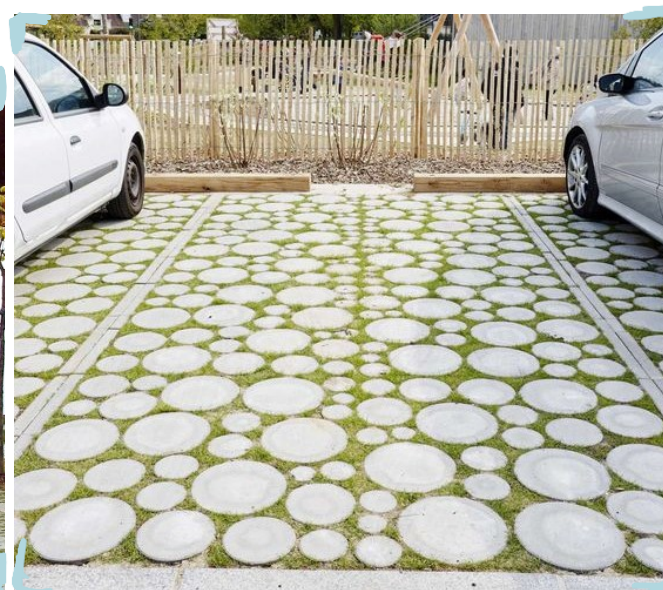


II.1. Stationnement mutualisé et stationnement visiteur

Dalles enherbées ou dalles gravillonnées :



Pavés à joints enherbés :



II.2. Gestion aérienne des eaux pluviales des espaces communs des opérations d'aménagement

D'une manière générale, la gestion aérienne (en surface) des eaux pluviales des voiries et espaces communs permettant l'infiltration devra être la solution privilégiée. Ces solutions nécessitent de concevoir les aménagements en creux, avec une topographie plus basse que celle de la voirie.

Solutions à retenir : noues enherbées ou paysagées, bassins de rétentions paysagers, tranchées drainantes, ...

Solutions à proscrire : réseaux enterrés, chaussées réservoirs, bassins de rétentions grillagés et à forte pente, systèmes de refoulement ...

Les illustrations ci-après sont des modèles dont les réalisations chercheront à s'inspirer.

Exemples de noues :



II.2. Gestion aérienne des eaux pluviales des espaces communs des opérations d'aménagement

Exemples de noues (suite) :



II.2. Gestion aérienne des eaux pluviales des espaces communs des opérations d'aménagement

Exemples de tranchées / noues minérales drainantes :





II.2. Gestion aérienne des eaux pluviales des espaces communs des opérations d'aménagement

Exemples de bassins de rétention paysagés :



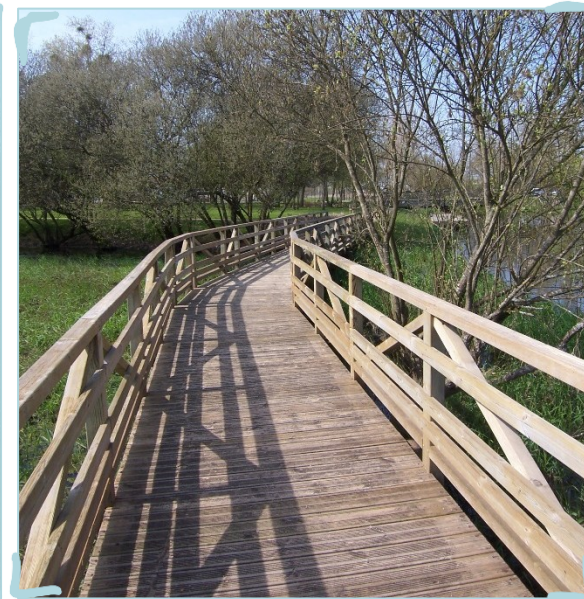
II.2. Gestion aérienne des eaux pluviales des espaces communs des opérations d'aménagement

Exemples de bassins de rétention paysagés (suite)



II.3. Liaisons douces en abords et en franchissements de zones humides ou de cours d'eau

Des cheminements doux pourront être créés en abord ou au sein des zones humides. Les illustrations ci-dessous sont des modèles de réalisation de platelages et traversées de cours d'eau dont les réalisations chercheront à s'inspirer. Des panneaux pédagogiques pourront également être mis en œuvre.



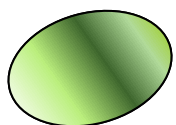


III. OAP thématique Biodiversité et Trame Verte & Bleue

III.1. Contexte

Préserver la biodiversité et la richesse des habitats se traduit par la préservation des échanges et des liens entre les milieux naturels : **c'est la notion de trame Verte et Bleue.**

La trame **Verte** et **Bleue** se compose de réservoirs de biodiversité et de corridors écologiques.

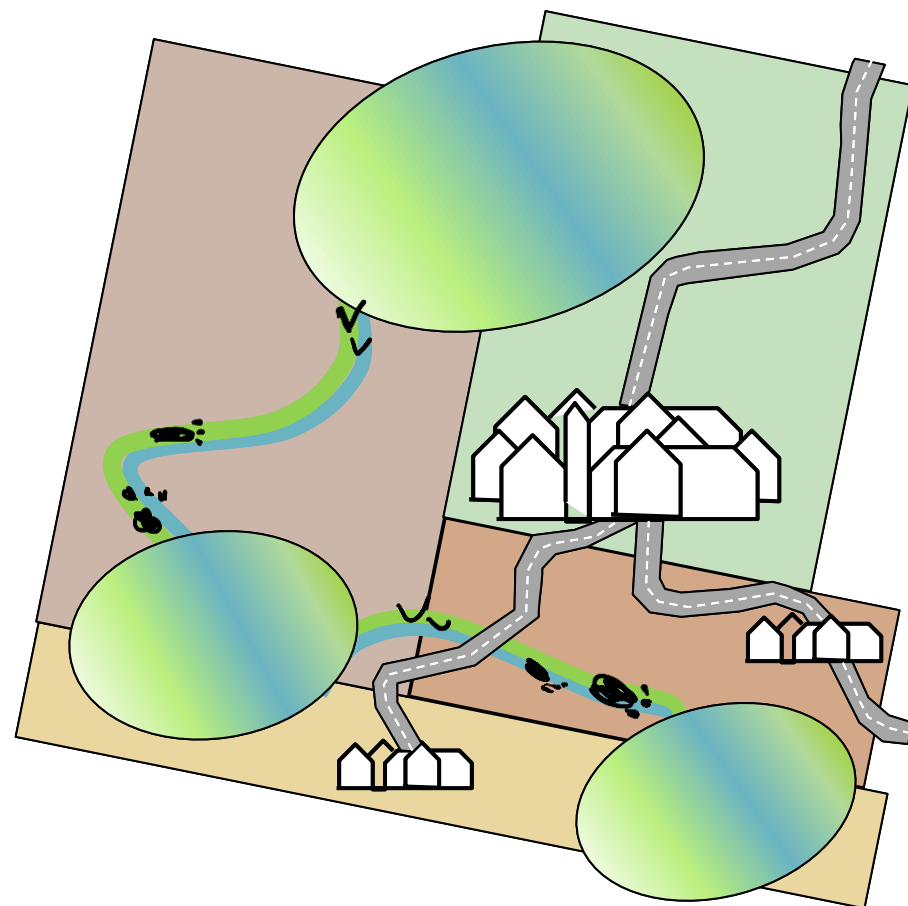


Les **réservoirs de biodiversité** sont des espaces dans lesquels la biodiversité est la plus riche ou la mieux représentée, où les espèces peuvent effectuer tout, ou une partie de leur cycle de vie et où les habitats naturels peuvent assurer leur fonctionnement en ayant notamment une taille suffisante



Les **corridors écologiques** assurent des continuités entre des réservoirs de biodiversité, offrant aux espèces des conditions favorables à leur déplacement et à l'accomplissement de leur cycle de vie.

Le corridor peut correspondre aux besoins de différentes espèces : échange entre les espèces d'oiseaux, les petits mammifères, les insectes, les poissons, batraciens, la flore aquatique,...





III.2. Carte de présentation de la trame verte et bleue

-  Locmaria-Grand-Champ
-  Trame aquatique régionale
-  Trame aquatique locale
-  RB majeur
-  RB boisés stricts
-  RB Bocagers
-  RB Humides stricts
-  Corridor bois
-  Corridor bocager
-  Principales zones urbanisées
-  D 767



III.3. Des connexions naturelles à assurer

Cette orientation concerne les espaces naturels et agricoles.

Il s'agit de préserver au mieux les milieux tout en sensibilisant le public à leur intérêt, leur fonctionnement, et de rétablir les continuités hydriques.

Les principes sont :

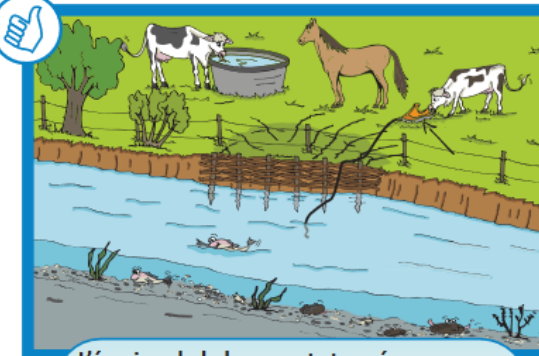
- ➡ La protection et la restauration des cours d'eau,
- ➡ La gestion de la fréquentation des espaces naturels.

Les orientations d'aménagement pour la protection et la restauration des cours d'eau

- ➡ Favoriser la revitalisation et la restauration des cours d'eau et des espaces qui leur sont associés.
- ➡ Supprimer les seuils et ruptures du lit du cours d'eau : pont-cadre ou dalots à privilégier aux buses
- ➡ Aménager les abords des cours d'eau, pour compléter les itinéraires randonnée : création de cheminements doux, moyennant des ouvrages et une gestion adaptés, sans impact sur le milieu et avec une signalisation appropriée.
- ➡ Prévoir des aménagements empêchant le bétail de s'abreuver directement dans le cours d'eau, limitant ainsi le piétinement des berges. Pour mémoire, l'abreuvement direct du bétail est règlementairement interdit (directive Nitrate).
- ➡ Entretenir les berges des cours d'eau, les ripisylves et les méandres, nettoyer les embâcles

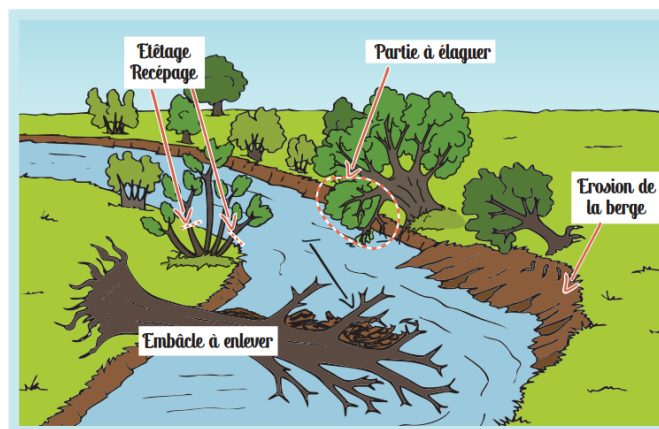
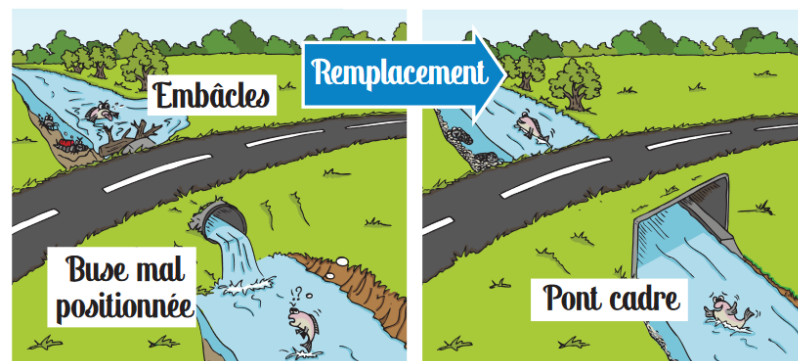


La berge s'affaisse et se dégrade.
La ripisylve a disparu.
Les matières en suspension et les déjections dégradent la qualité de l'eau et constituent un risque sanitaire pour les animaux et les coquillages en aval.



L'érosion de la berge est stoppée.
La végétation et les habitats sont protégés.
La qualité de l'eau est préservée.
La contamination sanitaire en aval est évitée.

Illustrations Claire & Net Design

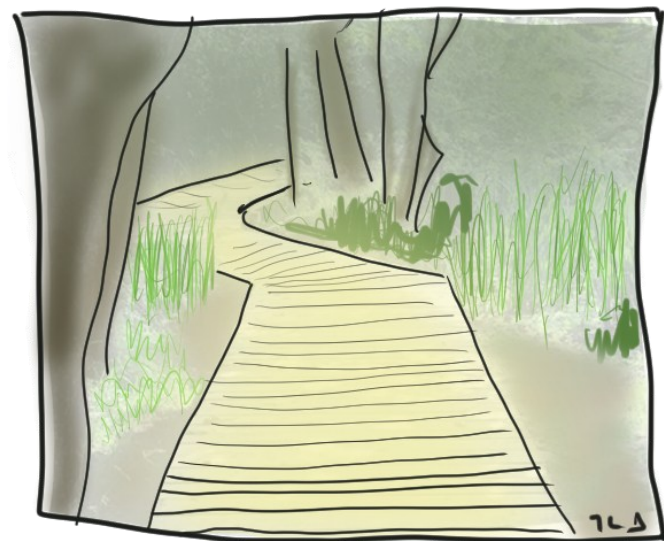




III.3. Des connexions naturelles à assurer

Les orientations d'aménagement pour la gestion de la fréquentation des espaces naturels

- ➡ Privilégier le recours aux platelages bois sur pilotis dans les secteurs situés à proximité des zones humides, ou dans celles-ci, quand aucune autre solution d'itinéraire n'est possible
- ➡ Privilégier l'itinéraire de cheminement le moins impactant pour les milieux et les espèces, notamment faunistiques.
- ➡ Donner à voir et à comprendre la biodiversité en multipliant la signalétique de présentation et de sensibilisation à la biodiversité le long des itinéraires de randonnée et sentiers piétons, à proximité des ouvrages de gestion des eaux pluviales (fonctionnement, espèces visibles, ...)



III.4. Donner un rôle de support de biodiversité aux espaces communs, publics ou privés

Cette orientation concerne les espaces non bâtis privés ou publics, récréatifs, sportifs, d'agrément, les espaces de circulation, de stationnement de véhicules et leurs abords, les espaces destinés au ruissellement et à la rétention des eaux pluviales, les espaces extérieurs de résidences collectives, de locaux industriels, d'établissements recevant du public, les cimetières, les jardins particuliers d'agrément ou potagers, les friches, qui constituent des espaces ouverts, souvent végétalisés, peu ou non construits, supports éventuels pour la biodiversité, dans la ville.

Il s'agit de conserver, valoriser, renforcer l'intensité végétale et la biodiversité de ces espaces et améliorer leur mise en réseau, pour développer leur rôle écologique, en plus de leurs fonctions sociales, récréatives, paysagères ou structurantes pour l'organisation de la ville.

Les principes sont :

-  le renforcement de la présence du végétal dans les espace publics,
-  l'introduction de la nature dans les futures opérations d'aménagement,
-  le renforcement du végétal dans les espaces privés,



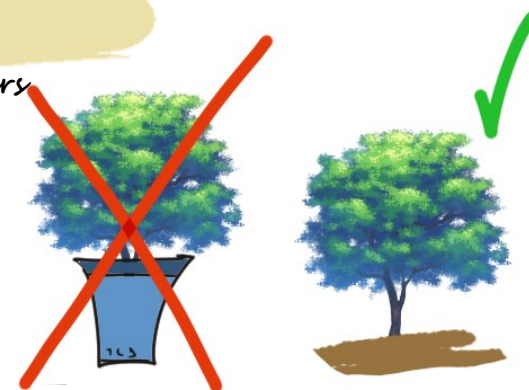
III.4. Donner un rôle de support de biodiversité aux espaces communs, publics ou privés

Les orientations d'aménagement pour le renforcement de la présence du végétal dans les espaces publics

- ➡ Minimiser l'imperméabilisation des sols et utiliser des matériaux drainants ou perméables autant que possible, pour les espaces publics à dominante minérale, comme les parcs de stationnement, les rues et leurs abords, les places publiques.
- ➡ Minimiser la largeur des voiries, au profit des espaces de circulation douce, ou privilégier les voiries partagées
- ➡ Végétaliser les façades et les trottoirs par des plantations en pied de murs ou des dispositifs de type treille ou ombrière, lorsque c'est possible.
- ➡ Utiliser le végétal, en particulier des arbres de hautes tiges, pour améliorer le confort d'usage des espaces extérieurs des quartiers
- ➡ Préférer la plantation en pleine terre, plutôt qu'hors sol (jardinières...).
- ➡ Diversifier les formes de plantations dans les espaces communs : mails, alignements, végétation ponctuelle, massifs plantés...
- ➡ Faire le choix d'espèces locales dans les plantations et maintenir les milieux naturels lorsqu'ils existent.
- ➡ Valoriser la mise en scène des espaces communs à forte présence végétale, pour qu'ils jouent un rôle plus important dans l'armature verte urbaine.
- ➡ Mettre en place un entretien écologique (sans pesticide ni produit phytosanitaire) et une gestion différenciée.
- ➡ N'utiliser aucune espèce exotique envahissante dans les plantations, et limiter l'usage d'espèces allergènes



Végétaliser façades et trottoirs



Plantations en pleine terre

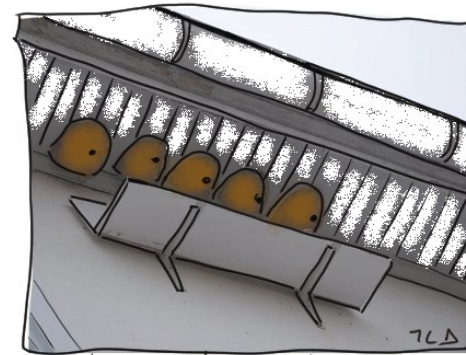


Gestion différenciée

III.4. Donner un rôle de support de biodiversité aux espaces communs, publics ou privés

Les orientations d'aménagement pour l'introduction de la nature dans les futures opérations urbaines

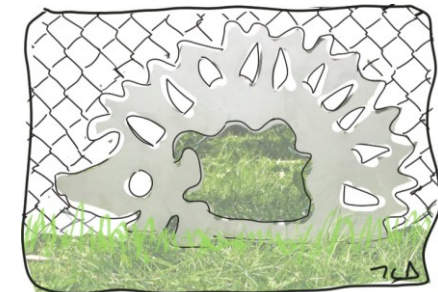
- ➡ Identifier et maintenir des continuités végétales et hydrauliques, potentiellement écologiques, reliant les espaces non bâtis des nouveaux quartiers (espaces publics, jardins privés et collectifs, parcs, bassins...) avec ceux des tissus urbains existants et avec les espaces naturels environnants.
- ➡ Intégrer les zones humides et les fossés existants comme éléments structurants de la nouvelle armature verte et bleue de l'opération.
- ➡ Prendre en compte le patrimoine végétal existant et l'inscrire si possible dans la nouvelle armature verte et bleue de l'opération.
- ➡ Préserver les espaces contribuant au maintien de la biodiversité, par la définition d'un pourcentage d'espaces non imperméabilisés ou naturels, à maintenir à la parcelle ou en fonction du foncier bâti, et à définir en fonction de l'opération urbaine et sa situation dans la commune.
- ➡ Renforcer la diversité des strates et des essences végétales, choisies parmi les espèces locales, pour composer un paysage urbain propre à chaque situation.
- ➡ Aménager les clôtures et limites de propriété, de manière à répondre à plusieurs critères : faible impact sur la biodiversité, perméabilité pour certaines espèces animales, respect du contexte urbain (urbanisation diffuse, urbain dense, proximité aux espaces naturels et agricoles, ...), cohérence avec les constructions qu'elles enserment (couleur, matériau dominant, hauteur...) et conformité avec les règles imposées par le zonage des eaux pluviales. A titre d'exemple, le recours à du grillage à grande maille permet de laisser passer les petits mammifères, tels que les hérissons.
- ➡ Mettre en place autant que possible des dispositifs propices à la nidification (nichoirs à oiseaux, chauve-souris, hirondelles), en particulier lors de l'édification d'immeubles.



Nichoirs à hirondelles



Nichoirs à chauve-souris



Passage à hérissons / 1 grillage à maille large fera aussi l'affaire



III.4. Donner un rôle de support de biodiversité aux espaces communs, publics ou privés

Les orientations d'aménagement pour le renforcement du végétal dans les espaces privés

- ➡ Prendre en compte les orientations d'aménagements pour l'introduction de la nature dans les futures opérations urbaines, lorsque c'est possible et/ou à l'occasion de nouveaux aménagements (aménagement d'un parking, création d'une clôture, conception d'un jardin...) dans les espaces privés.
- ➡ Préserver, conforter et entretenir les talus, ou, s'ils sont en ruine, les reconstruire en réutilisant les pierres laissées sur place. Dans le cas de la construction d'un mur neuf, la pierre appareillée à joints secs ou sans joint sera privilégiée.
- ➡ Prendre en compte l'enjeu des bois, haies, alignements d'arbres, identifiés par la commune pour éviter l'appauvrissement des espaces urbains et de la mosaïque agricole, la banalisation du paysage, dans la gestion et l'évolution des espaces privés.
- ➡ Favoriser la biodiversité en privilégiant l'implantation de haies diversifiées

Haies d'ajoncs ou de genêts



III.5. Protéger ou renforcer la trame noire

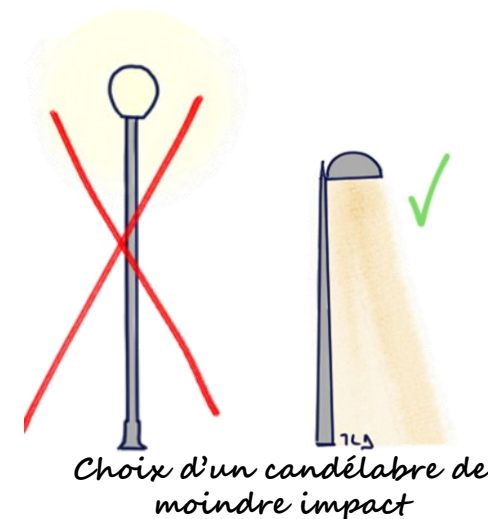
Dans le cadre des projets d'aménagement, une réflexion sera menée sur la réduction de la pollution lumineuse, afin de protéger les espèces nocturnes. En effet, la pollution lumineuse fragmente les continuités écologiques, soit par répulsion (espèces ne pouvant franchir une emprise trop éclairée), soit par absorption (espèces attirées par les points d'éclairage).

La réduction de l'éclairage urbain permettra de développer la trame noire, de limiter les consommations inutiles d'énergie et de développer le confort nocturne nécessaire aux espèces.

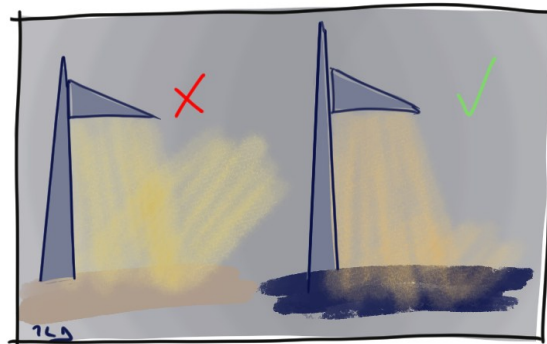
Dans le cadre d'un projet d'aménagement global, cette orientation devra être rendue compatible avec les exigences de sûreté nocturne des espaces publics.

Exemples de mise en œuvre :

- ➡ Résorber en priorité les ruptures de la trame noire intersectant la trame verte et bleue
- ➡ Privilégier les orientations de lumière vers le sol et des angles de projection limités pour réduire les diffusions inutiles.
- ➡ Privilégier une teinte d'éclairage jaune ou ambrée (spectre orangé).
- ➡ Adapter l'intensité lumineuse et la densité des points d'éclairage à la fréquence et la nature des usages reçus.
- ➡ Limiter la durée d'éclairage (minuteur, détecteur de mouvement, période non-éclairée).
- ➡ Privilégier les revêtements de sol limitant la réflexion de la lumière



Choix de revêtement de sol peu réfléchissant





IV. OAP thématique Architecture patrimoniale

IV.1. Contexte

Une richesse pour le territoire

Locmaria Grand-Champ compte peu d'éléments de petit patrimoine. On appelle petit patrimoine « tous les objets des sites bâtis et du paysage qui possèdent une valeur historique et culturelle mais qui sont modestes dans leur aspect et leurs dimensions ».

Ces édifices ne sont pas protégés en étant classés comme Monuments Historiques.

Peuvent être concernés :

- ➔ l'habitat
- ➔ tout aménagement lié aux activités quotidiennes (puits, four, lavoir...)
- ➔ toute construction relevant d'une activité professionnelle (moulin, ferme...)
- ➔ tout édification motivée par les croyances, rites ou commémorations (chapelle, calvaire...)



IV.2. Orientations

Ce petit patrimoine sera entretenu et ne pourra être démoli sauf si son état ou son emplacement constitue un risque pour la sécurité. Les aménagements des abords devront être entretenus et mettre en valeur l'édifice. Les travaux de restauration, de réhabilitation ou de changement de destination de ce petit patrimoine (matériaux et mises en œuvre) devront préserver son caractère originel.

Les restaurations de bâti ancien se feront en harmonie avec la construction d'origine.

IV.2. Orientations

1. Bâtiments anciens existants

Restauration

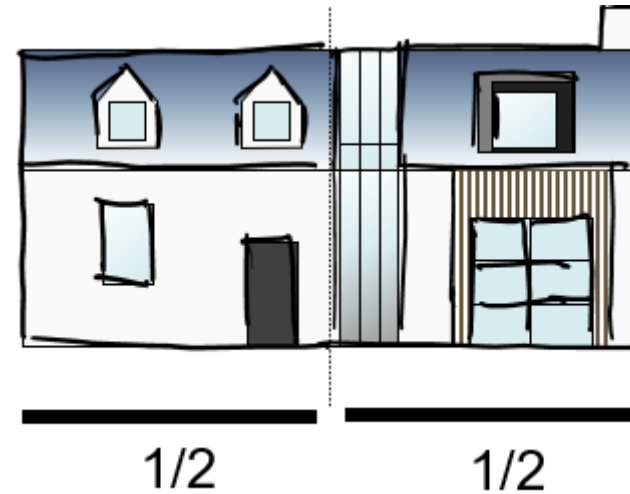
La restauration de bâtiments anciens devra respecter au maximum le caractère du bâtiment existant ou original s'il s'avère que les modifications antérieures l'ont inconsidérément modifié.

Qu'il s'agisse de transformation de façade, d'agrandissement, de surélévation ou de modification des combles, on devra respecter les volumes, les matériaux, les proportions, les formes, les rythmes des percements et, d'une façon générale, le dessin de tous les détails (corniches, linteaux, etc...).

Lors du projet d'aménagement, on veillera à réutiliser, sans le modifier, les percements existants et à n'en rajouter que le strict minimum nécessaire à la bonne économie du projet. Ainsi est-il acceptable de modifier le rythme des percements sur au maximum la moitié de la façade, sous condition d'un traitement qualitatif dans le choix des matériaux et de l'aspect.

De légères adaptations pourront, le cas échéant, être apportées à ces règles afin de ne pas entraver la réalisation de projet de restauration faisant appel à des techniques architecturales particulièrement créatives, sous réserve qu'il respecte l'esprit des dispositions ci-dessus.

Rénovation d'un bâtiment dont les proportions des ouvertures sont conservées sur la moitié de la façade et de la toiture, et modifiées sur l'autre moitié



SIMULATION DE RENOVATION

IV.2. Orientations

1. Bâtiments anciens existants

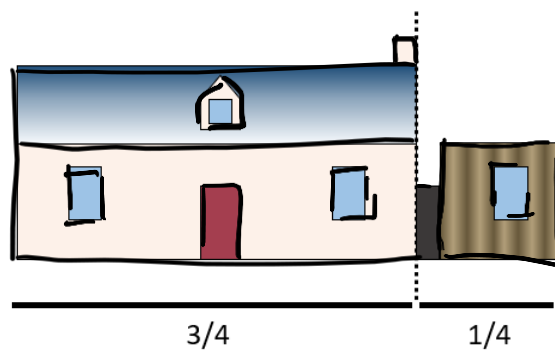
Extension et surélévation

Les extensions et surélévations pourront se faire de deux manières :

- en continuité (totale ou partielle) avec le bâtiment existant (même enduit, mêmes pierres...)
- ou dans des matériaux différents de manière à ce que l'extension ou la surélévation constitue une entité distincte mais complémentaire de la construction existante. Il conviendra dans ce cas d'avoir une interprétation contemporaine du vocabulaire patrimonial.

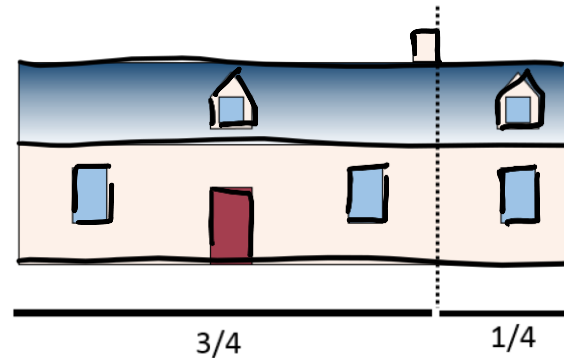
Dans tous les cas, ces extensions et surélévations devront s'intégrer à leur environnement et viendront l'enrichir.

Exemple d'extension n°1



Extension réalisée en rupture du bâtiment initial pour marquer la différence de traitement (toit terrasse, bardage bois), en continuité partielle du bâti, n'excédant pas 30% de l'emprise au sol

Exemple d'extension n°2 :



Extension réalisée dans le respect des proportions et des matériaux du bâtiment initial, en continuité du bâti, n'excédant pas 30% de l'emprise au sol

IV.2. Orientations

2. Constructions neuves

Règle générale

Toute construction nouvelle devra être en harmonie avec les constructions patrimoniales qu'elle jouxte. On veillera en particulier à en respecter l'échelle (volumes, hauteurs, dimensions en plan...), le caractère (disposition, forme et dimension des lucarnes, toitures, cheminées, percements...), la qualité et la mise en œuvre des matériaux (ardoise, bois et éventuellement granit, enduits teints dans la masse,...).

Sont fortement déconseillées les constructions comportant un garage en sous-sol, des pignons largement percés et, d'une façon générale, toute disposition architecturale étrangère (en forme ou en volume) aux constructions traditionnelles de la commune. Les pastiches d'architecture régionale (maisons normandes, maisons basques, chalets de montagne, ...) sont formellement interdits.

L'implantation des constructions tiendra le plus grand compte des particularités observées à l'intérieur de la zone. Des implantations en limite de voirie ou en mitoyenneté pourront être imposées en vue du respect des dispositions dominantes. Les constructions faisant l'objet d'une recherche architecturale résolument contemporaine devront respecter l'esprit de ces dispositions.

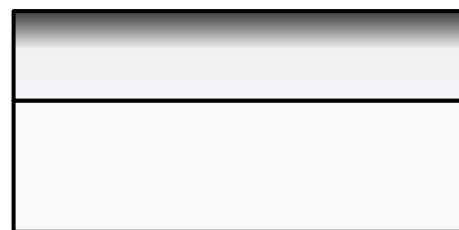


IV.2. Orientations

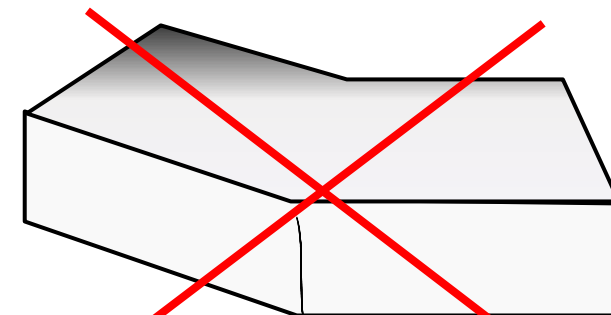
2. Constructions neuves

Volumétrie

Les volumes seront simples et les gabarits de constructions nouvelles devront respecter l'aspect général des gabarits existants (éviter les décrochements de pignons, les pans de mur biais, ...). Il y aura un volume principal et au maximum deux volumes secondaires.



Edifier des volumes simples et lisibles



Eviter les décrochements de pignons et murs biais

Ouvertures et ouvrages en saillie

Les ouvrages en saillie devront être intégrés à la construction, en harmonie avec celle-ci. Les lucarnes reprendront le dessin des lucarnes locales. Les baies seront plus hautes que larges (proportion verticale). Cette verticalité pourra être créée artificiellement par un bardage ou parement créant une bande verticale en accompagnement de la baie.

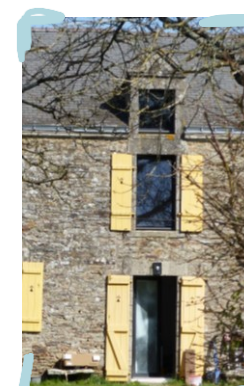


Préférer une façade ordonnée (respect de la symétrie, proportion, alignement)



Eviter une multitude d'ouvertures aux proportions anarchiques

S'inspirer du dessin des lucarnes locales



IV.2. Orientations

3. Rénovations et constructions neuves

Matériaux et couleurs

Pour la rénovation de bâti ancien et/ou pour les constructions neuves à proximité de bâti ancien, les pentes de toitures des volumes principaux seront comprises entre 40 et 50° (toits à 2 pans), avec possibilité d'une toiture plus faible pour les appentis. Le matériau utilisé aura l'aspect de l'ardoise ou du chaume. Le zinc prépatiné pourra être utilisé en proportion minoritaire. Les éventuels panneaux solaires seront intégrés (encastrés) à la couverture.

Concernant les façades et pignons, l'aspect des matériaux ou revêtements employés devra être choisi en harmonie avec les constructions avoisinantes. Les maçonneries apparentes seront réalisées, soit en respectant la mise en œuvre traditionnelle, soit en enduit de ton neutre (blanc, blanc cassé, ton pierre et bois), en harmonie avec les constructions traditionnelles. L'utilisation de matériaux de bardage bois ou de parement de pierre est autorisée. Les menuiseries et les portes d'entrée et de garage seront peintes d'une seule et même couleur dans une teinte soutenue. Elles seront idéalement réalisées en aluminium ou en bois. Le bardage ardoise ou PVC des pignons et souches de cheminées est interdit.

VOLUME EN TON
CLAIR, NEUTRE



ZINC & ARDOISE



BOIS DÉLAVÉ



BOIS BRÛLE



GRANIT LOCAL



V. Localisation des secteurs soumis à OAP sectorielles



Zones U couvertes par des OAP sectorielles, à vocation d'habitat et activités compatibles :

- U1** Rue du château – 0,35 ha
- U2** Rue de la Bourdonnaye – 0,24 ha
- U3** Rue du Stade – 0,18 ha
- U4** Collec – 0,14 ha

Zone AU couverte par une OAP sectorielle, à vocation d'habitat et activités compatibles :

- AU1** Nord-Ouest du bourg – 0,33 ha
- AU2** Sud-Ouest du bourg – 2,77 ha
- AU3** Sud du bourg – 2,4 ha



VI. Les OAP sectorielles

VI.1. Légende générale

Topographie :

- Sens de la pente : c'est une donnée d'information sans caractère prescriptif qui donne une indication quant-à la topographie, afin de faciliter l'aménagement et la gestion des eaux pluviales.

Accès et sorties :

- Accès obligatoire : accès véhicule imposé pour la zone. La réalisation de l'opération est conditionnée par la réalisation de cet accès. Son emplacement peut varier à la marge. En dehors de cet accès, et des éventuels accès autorisés en complément, aucun accès direct n'est autorisé (desserte via la voirie interne de l'opération imposée).
- Accès autorisé : accès véhicule autorisé pour la zone. Sa mobilisation n'est pas obligatoire. Son emplacement peut varier à la marge.
- Accès piéton et cycles uniquement : accès devant permettre la circulation des piétons et cycles uniquement (ce n'est pas un accès véhicule)
- ✕ Accès direct interdit : le raccordement direct à la voie bordant le périmètre d'un accès desservant un bâtiment collectif ou un logement individuel est interdit
- ↔ Amorce de voie en attente : il s'agit d'une connexion viaire réalisée en limite d'opération, dont le gabarit répond aux nécessités liées aux usages à venir.

Paysage et environnement :

- Haie bocagère à préserver : il s'agit d'une haie préexistante à conserver. La totalité de la haie doit être préservée, y compris son système racinaire. L'implantation des constructions, mais aussi des voiries devront être réalisées en respectant cet objectif.
- ~ Filtre paysager à créer : d'un dimensionnement variable, ce filtre constitue un espace vert ou arboré pouvant accueillir des ouvrages de rétention pluviale, des liaisons douces, ... La frange peut jouer différents rôles : transition avec un bâtiment ou un quartier, protection d'une zone humide, ... et prendre plusieurs formes (espace vert, haie bocagère, alignement d'arbres, treilles végétalisées, ...)
- ▬ Muret de pierre à préserver : il s'agit de préserver et entretenir cet élément.
- ↔ Continuité écologique à préserver : l'implantation des constructions, des ouvrages de gestion des eaux pluviales et des cheminements et accès ne doit pas remettre en cause sa pérennité.

VI.2. Liste d'espèces pouvant être employées pour la création d'une haie bocagère

NOM COMMUN	NOM LATIN
AJONC D'EUROPE	ULEX EUROPAEUS
ALISIER TORMINAL	SORBUS TORMINALIS
ARGOUSIER	HIPPOPHAE RHAMNOIDES
AULNE GLUTINEUX	ALNUS GLUTINOSA
BOULEAU PUBESCENT	BETULA PUBESCENS
BOULEAU VERRUQUEUX	BETULA PENDULA
BOURDAINE	RHAMNUS FRANGULA
BUIS	BUXUS SEMPERVIRENS
CHARME	CARPINUS BETULUS
CHATAIGNIER	CASTANEA SATIVA
CHENE CHEVELU	QUERCUS CERRIS
CHENE PEDONCULE	QUERCUS ROBUR
CHENE SESSILE	QUERCUS PETRAEA
CHENE TAUZIN	QUERCUS PYRENAICA
CORMIER	SORBUS DOMESTICA
ERABLE CHAMPETRE	ACER CAMPESTRE
FUSAIN D'EUROPE	EUONYMUS EUROPAEUS
HETRE	FAGUS SYLVATICA
HOUX	ILEX AQUIFOLIUM

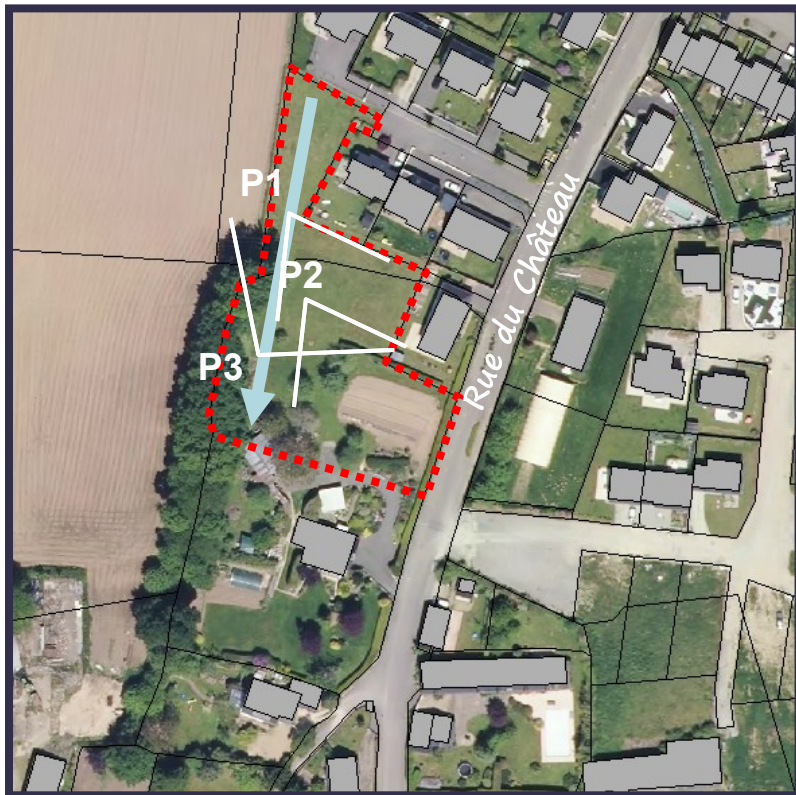
NOM COMMUN	NOM LATIN
IF	TAXUS BACCATA
MERISIER	PRUNUS AVIUM
NEFLIER COMMUN	MESPILUS GERMANICA
NOISETIER SAUVAGE	CORYLUS AVELLANA
NOYER COMMUN	JUGLANS REGIA
POIRIER A FEUILLE EN CŒUR	PYRUS CORDATA
POIRIER SAUVAGE	PYRUS PYRASTER
POMMIER SAUVAGE	MALUS SYLVESTRIS
PRUNELLIER	PRUNUS SPINOSA
SAULE BLANC	SALIX ALBA
SAULE DES VANNIERS	SALIX VIMINALIS
SAULE MARSAULT	SALIX CAPREA
SAULE OSIER	SALIX ALBA ssp VITELLINA
SAULE ROUX	SALIX ATROCINEREA
SORBIER DES OISELEURS	SORBUS AUCUPARIA
SUREAU NOIR	SAMBUCUS NIGRA
TILLEUL A PETITES FEUILLES	TILIA CORDATA
TREMBLE	POPULUS TREMULA
TROENE SAUVAGE	LIGUSTRUM VULGARE
VIORNE OBIER	VIBURNUM OPULUS

VI.3. Echéancier d'ouverture à l'urbanisation

- ▶ La zone AU3 est ouverte à l'urbanisation dès l'approbation du PLU.
- ▶ La zone AU2 est ouverte à l'urbanisation dès que la zone AU3 aura été viabilisée (achèvement des travaux de viabilisation de première phase) et au plus tard 3 ans à compter de la date d'approbation du PLU.
- ▶ La zone AU1 est ouverte à l'urbanisation dès que la zone AU2 aura été viabilisée (achèvement des travaux de viabilisation de première phase) et au plus tard 6 ans à compter de la date d'approbation du PLU.



VI.4 Secteur U1 — Rue du château — 0,35ha



Contexte et enjeux :

- Secteur situé en rive de l'agglomération, en transition entre un quartier résidentiel à l'Est et un vaste espace agricole à l'Ouest
- Très faible dénivelé
- Enjeux : densification de ce secteur tout en créant une lisière avec l'espace agricole, et préservation de la haie bocagère



VI.4 Secteur U1 – Rue du château – 0,35ha



● ● ● ● Haie bocagère à préserver

● Accès autorisé

Aménagement :

- ▶ La desserte interne et l'implantation des constructions devront favoriser une majorité de jardins et/ou d'orientations principales au Sud, ou traversantes Ouest/Est.
- ▶ 2 accès sont autorisés, l'un par l'impasse située au Nord-Ouest, et l'autre par la rue du Château. Le positionnement de la voirie devra permettre un désenclavement ultérieur de l'espace agricole situé à l'Ouest.
- ▶ La Haie bocagère présente en rive Sud-Ouest est à préserver (uniquement les arbres d'essence bocagère).

Programme de construction :

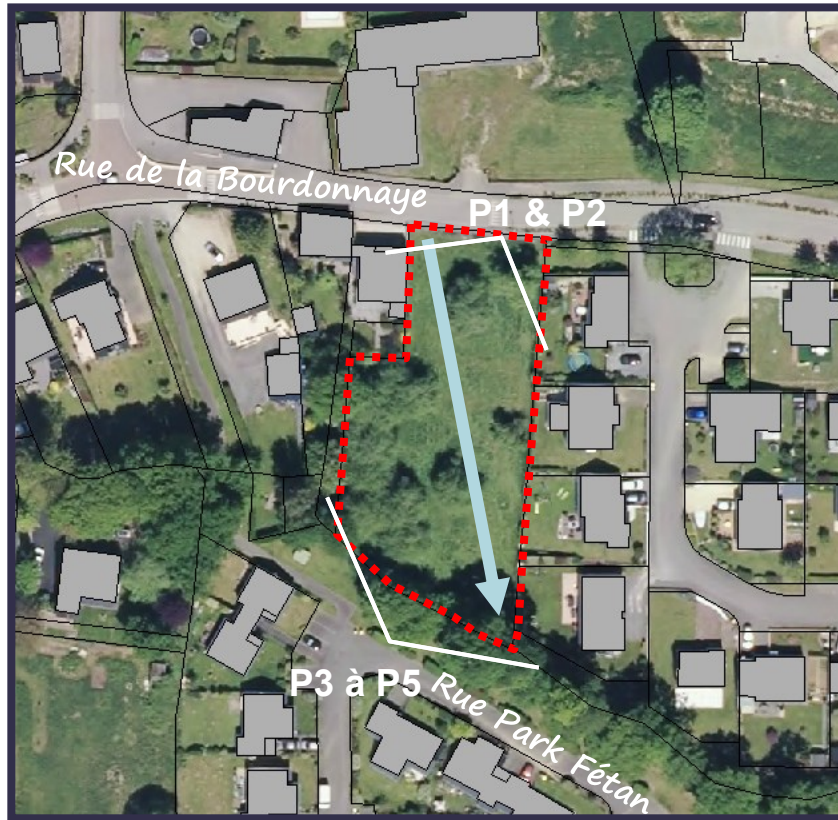
Prescriptions à respecter pour les opérations d'aménagement intégrant de l'habitat :

- Densité de 20 logt/ha

Déplacements doux :

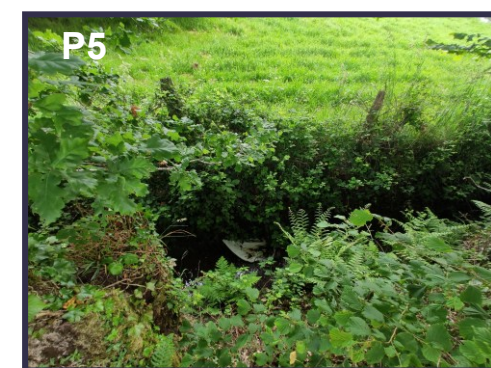
- ▶ Un accès piéton sera créé par la rue du Château

VI.5 Secteur U2 — Rue de la Bourdonnaye — 0,24ha

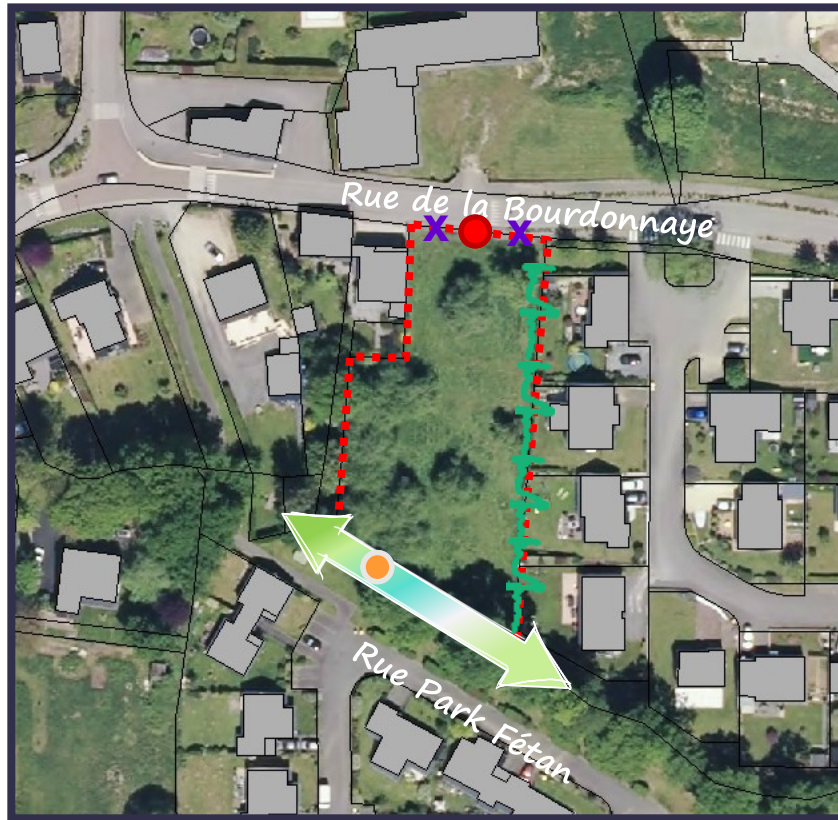


Contexte et enjeux :

- ▶ Secteur desservi par la rue de la Bourdonnaye au Nord
- ▶ Secteur bordé par un cours d'eau en rive Sud
- ▶ Enjeux : densification limitant l'incidence sur le voisinage et préservant la continuité écologique constituée par le cours d'eau et ses abords.



VI.5 Secteur U2 — Rue de la Bourdonnaye — 0,24ha



 Filtre paysager à constituer

 Accès obligatoire

 Accès piéton uniquement

 Accès direct interdit

 Continuité écologique à préserver

Aménagement :

- La desserte interne et l'implantation des constructions devront favoriser une majorité de jardins et/ou d'orientations principales au Sud, ou traversantes Ouest/Est.
- Un accès unique est imposé rue de la Bourdonnaye. Aucun accès direct n'est autorisé en complément.
- Une filtre végétalisé de faible hauteur sera créé à l'Est, permettant une transition qualitative avec le tissu résidentiel voisin
- L'aménagement mis en œuvre devra garantir la pérennisation de la coulée verte constituée par le cours d'eau et ses abords.

Programme de construction :

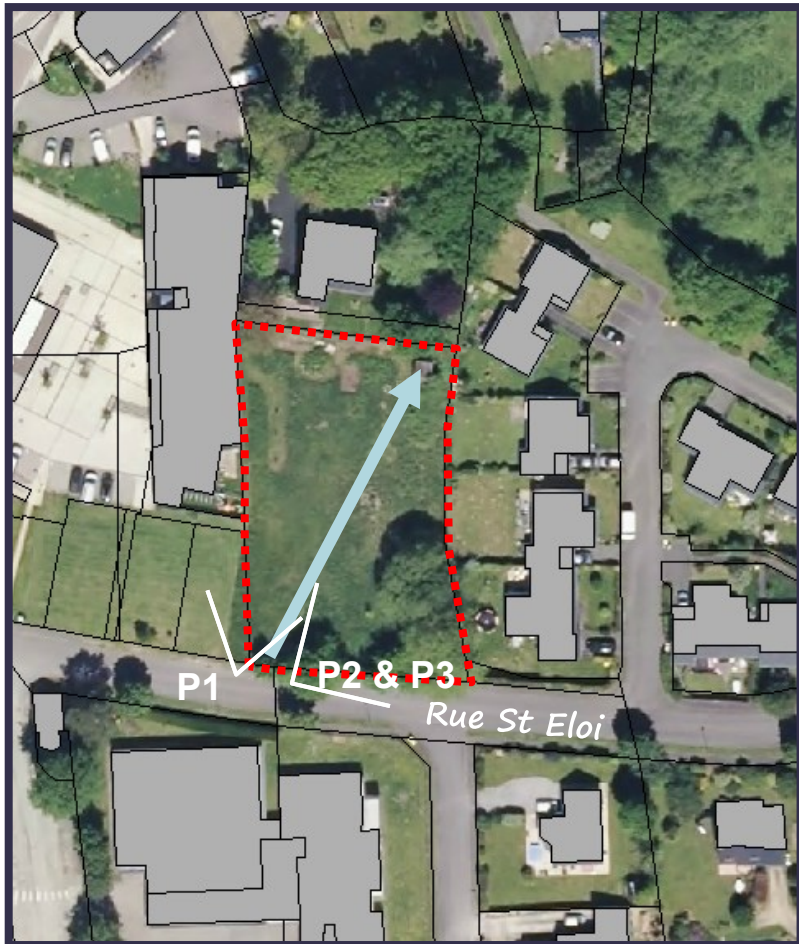
Prescriptions à respecter pour les opérations d'aménagement intégrant de l'habitat :

- Densité de 20 logts/ha

Déplacements doux :

- Un cheminement piéton est autorisé par le Sud, franchissant le cours d'eau au moyen d'un aménagement adapté (passerelle, pont, ...)

VI.6 Secteur U3 — Rue St Eloi— 0,18ha

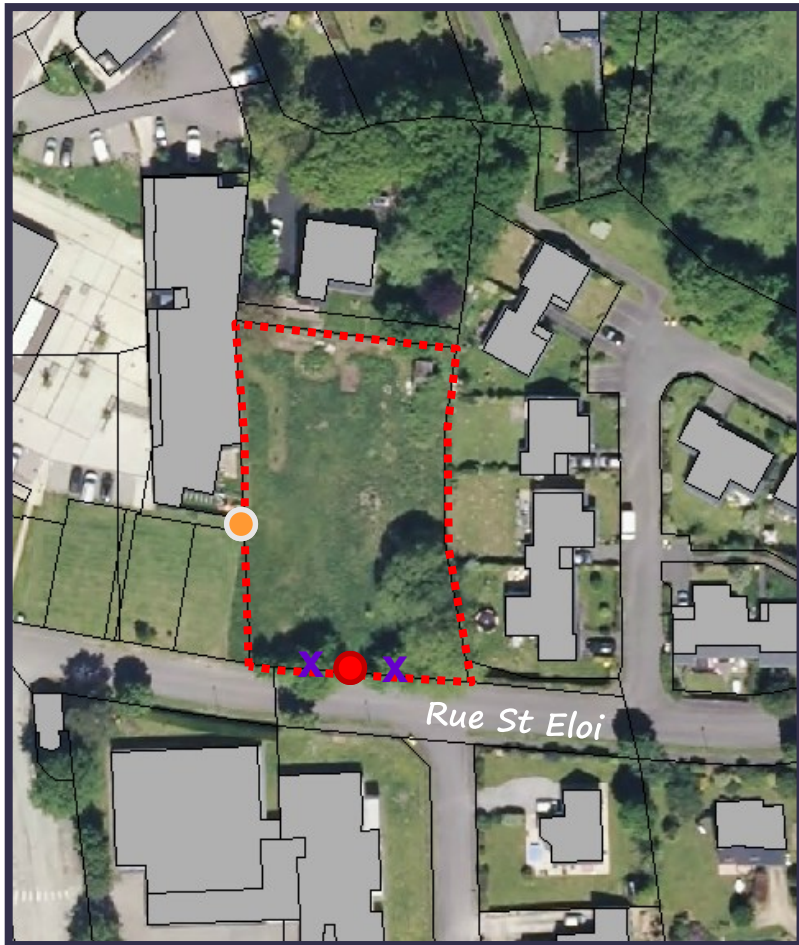


Contexte et enjeux :

- Secteur bordé par du bâti collectif à l'Ouest, une maison d'habitation au Nord, du bâti résidentiel groupé à l'Est
- Secteur desservi par la rue Saint Eloi



VI.6 Secteur U3 — Rue du Stade — 0,18ha



- Accès obligatoire
- Accès piéton uniquement
- X Accès direct interdit

Aménagement :

- ▶ La desserte interne et l'implantation des constructions devront favoriser une majorité de jardins et/ou d'orientations principales au Sud, ou traversantes Ouest/Est.
- ▶ Un accès véhicule unique est imposé par la rue Saint-Eloi

Programme de construction :

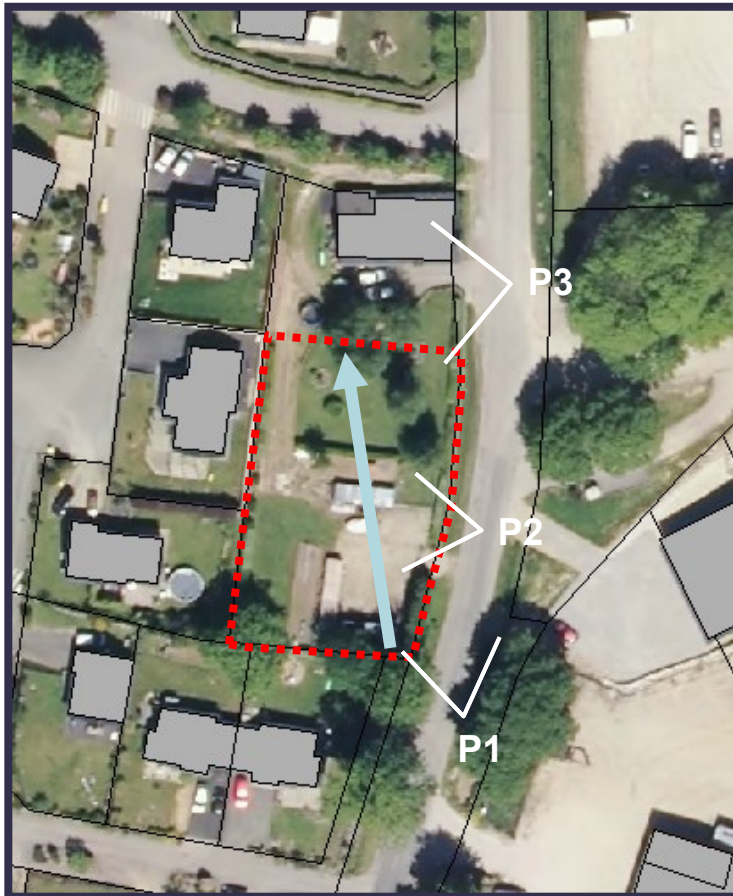
Prescriptions à respecter pour les opérations d'aménagement intégrant de l'habitat :

- Densité de 20 logt/ha

Déplacements doux :

- ▶ Accès piéton à prévoir à l'Ouest, permettant un accès direct à la place de la Voile

VI.7 Secteur U4 — Collec — 0,14ha

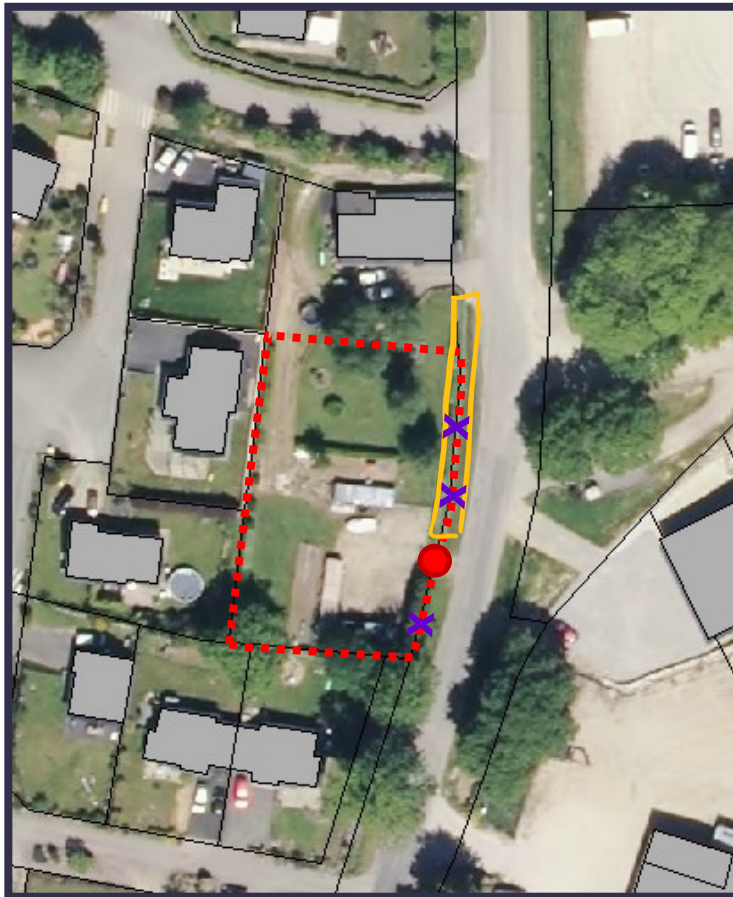


Contexte et enjeux :

- Secteur constituant le jardin d'une habitation ancienne de caractère implantée en limite parcellaire Nord.
- Secteur s'inscrivant dans un tissu pavillonnaire, à proximité de la zone d'activités située à l'Est de la voie
- Enjeux : densification mesurée de l'habitat



VI.7 Secteur U4 – Collec – 0,14ha



 Muret de pierre à préserver

 Accès obligatoire

 Accès direct interdit

Aménagement :

- ▶ La desserte interne et l'implantation des constructions devront favoriser une majorité de jardins et/ou d'orientations principales au Sud, ou traversantes Ouest/Est.
- ▶ Un accès unique est imposé par le Sud-Est de la parcelle (accès déjà existant). Aucun accès direct n'est autorisé en complément.
- ▶ Le muret de pierre qui longe la limite Est de la parcelle sera préservé.

Programme de construction :

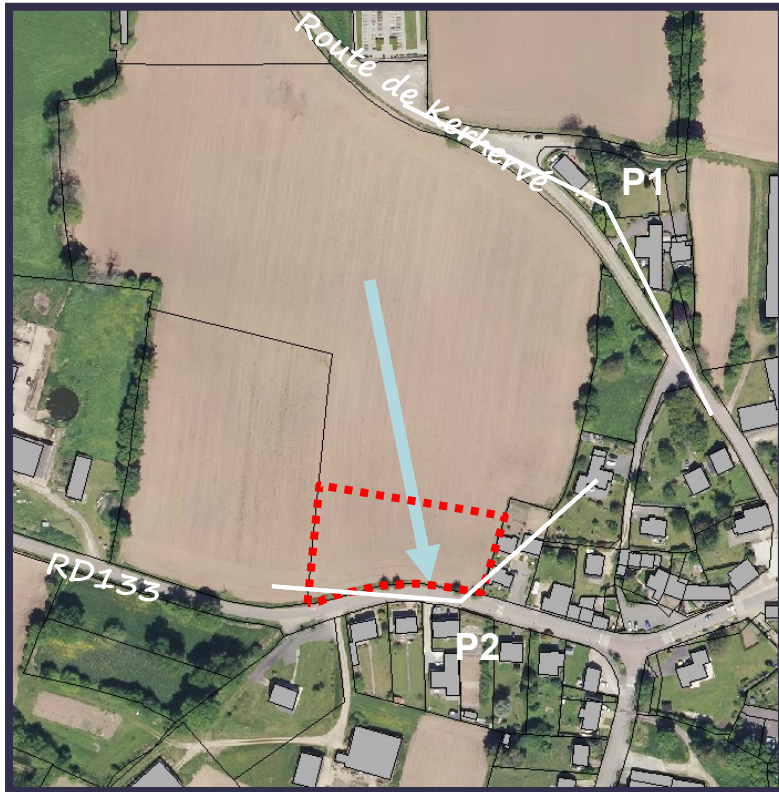
Prescriptions à respecter pour les opérations d'aménagement intégrant de l'habitat :

- Densité de 20 logt/ha
- Typologie : Individuel et/ou individuel groupé

Déplacements doux :

- ▶ /

VI.8 Secteur AU1 — Nord-Ouest du bourg — 0,33ha

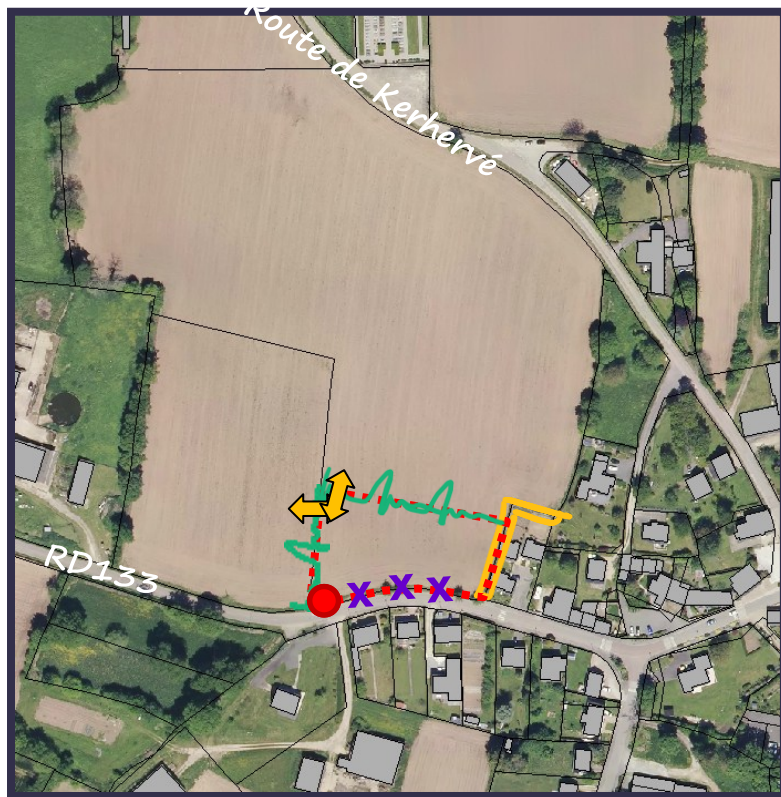


Contexte et enjeux :

- ▶ Secteur de future entrée de ville, desservi par deux rues
- ▶ Topographie marquée du Nord-Ouest vers le Sud-Est



VI.8 Secteur AU1 – Nord-Ouest du bourg – 0,33ha



 Muret de pierre à préserver

 Filtre paysager à constituer

 Accès obligatoire

 Accès direct interdit

 Amorce de voie en attente

Aménagement :

- ▶ La desserte interne et l'implantation des constructions devront favoriser une majorité de jardins et/ou d'orientations principales au sud-Est, ou traversantes Ouest/Est.
- ▶ Cette opération étant appelée à constituer une nouvelle entrée de ville et un nouveau quartier, un soin particulier sera apporté à la qualité architecturale et paysagère de l'opération. Les partis-pris permettront de donner une identité propre au quartier, entre diversité architecturale et harmonie d'ensemble.
- ▶ Un filtre végétalisé est à créer en rive Ouest, et Nord. Au Nord, la transition avec l'espace agricole pourra être assurée par un élément bâti qualitatif (garages en bardage bois, mur de pierre, ...)
- ▶ L'opération devra présenter une diversité architecturale. La multiplication du même modèle de bâtiment est proscrite.
- ▶ Le muret de pierre situé en limite Sud-Est du secteur sera préservé et valorisé.
- ▶ Un accès véhicule est imposé en limite Ouest du périmètre. Aucun accès direct n'est autorisé en complément. La conception devra intégrer des amorces de voie en attente.

Programme de construction :

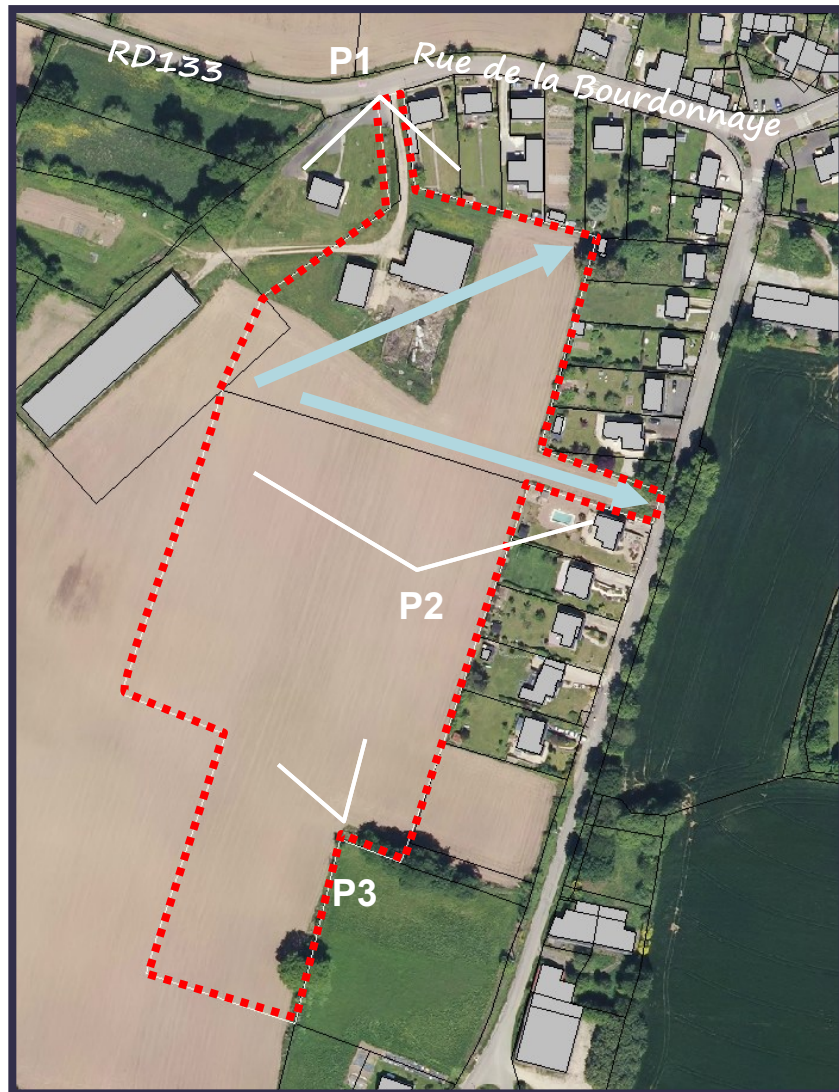
Prescriptions à respecter pour les opérations d'aménagement intégrant de l'habitat :

- Densité de 20 logt/ha
- Typologie : Logements intermédiaires et/ou collectifs, avec un gabarit en R+1+C ou R+1+attique.

Déplacements doux :

- ▶ D'une manière générale, l'opération intégrera un maillage de cheminements doux piétons et cyclistes idéalement déconnectés de la voirie.

VI.9 Secteur AU2 – Sud-Ouest du bourg – 2,77ha



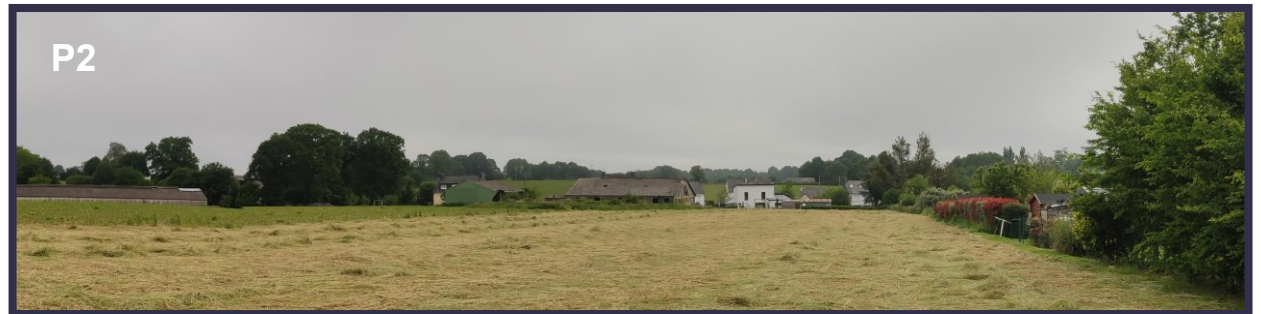
Contexte et enjeux :

- ▶ Secteur situé en transition entre un vaste espace agricole et de l'urbanisation linéaire
- ▶ Futur quartier peu perceptible depuis la route, car situé en retrait
- ▶ Secteur bordant d'anciens bâtiments agricoles désaffectés.

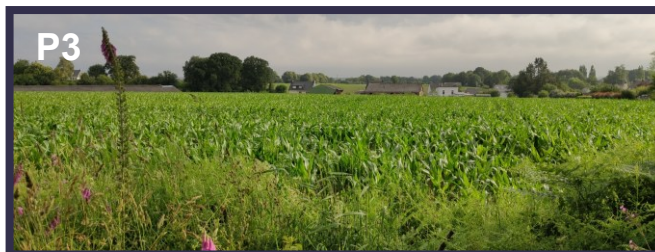
P1



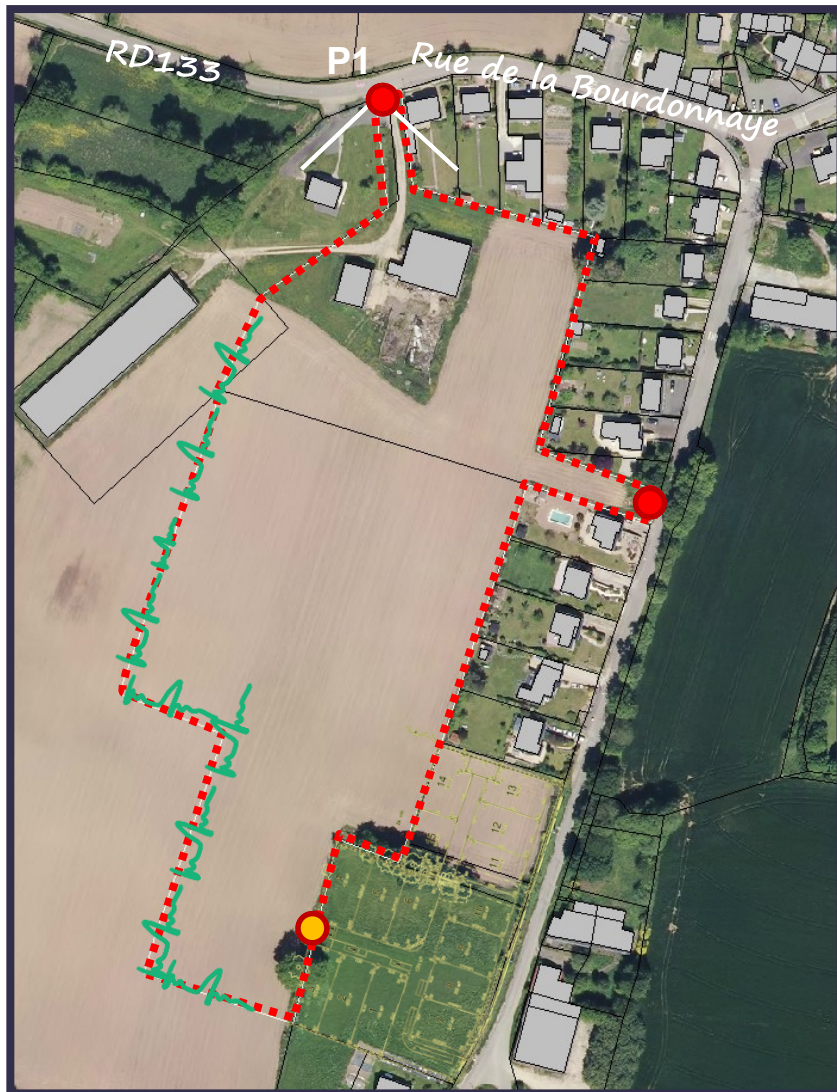
P2



P3



VI.9 Secteur AU2 – Sud-Ouest du bourg – 2,77ha



 Filtre paysager à constituer

 Accès obligatoires  Accès autorisé

Aménagement :

- ▶ La desserte interne et l'implantation des constructions devront favoriser une majorité de jardins et/ou d'orientations principales au sud-Est, ou traversantes Ouest/Est.
- ▶ L'opération devra être réalisée en plusieurs tranches. Un bouclage des voiries sera assuré entre les tranches.
- ▶ 2 accès devront être mobilisés, l'un au Nord, l'autre au Sud-Est, en vue de créer une voie en double sens. En complément, un accès est autorisé au Sud-Est par la voie en attente du lotissement de Roz Avel
- ▶ Un filtre végétalisé est à créer en transition avec l'espace agricole. En cas de mise en œuvre d'une haie bocagère, les espèces de faible hauteur seront privilégiées.
- ▶ L'opération devra présenter une diversité architecturale. La multiplication du même modèle de bâtiment est proscrite.

Programme de construction :

Prescriptions à respecter pour les opérations d'aménagement intégrant de l'habitat :

- Densité de 21 logt/ha

Déplacements doux :

- ▶ D'une manière générale, l'opération intégrera un maillage de cheminements doux piétons et cyclistes idéalement déconnectés de la voirie.

VI.10 Secteur AU3 — Sud du bourg — 2,5ha

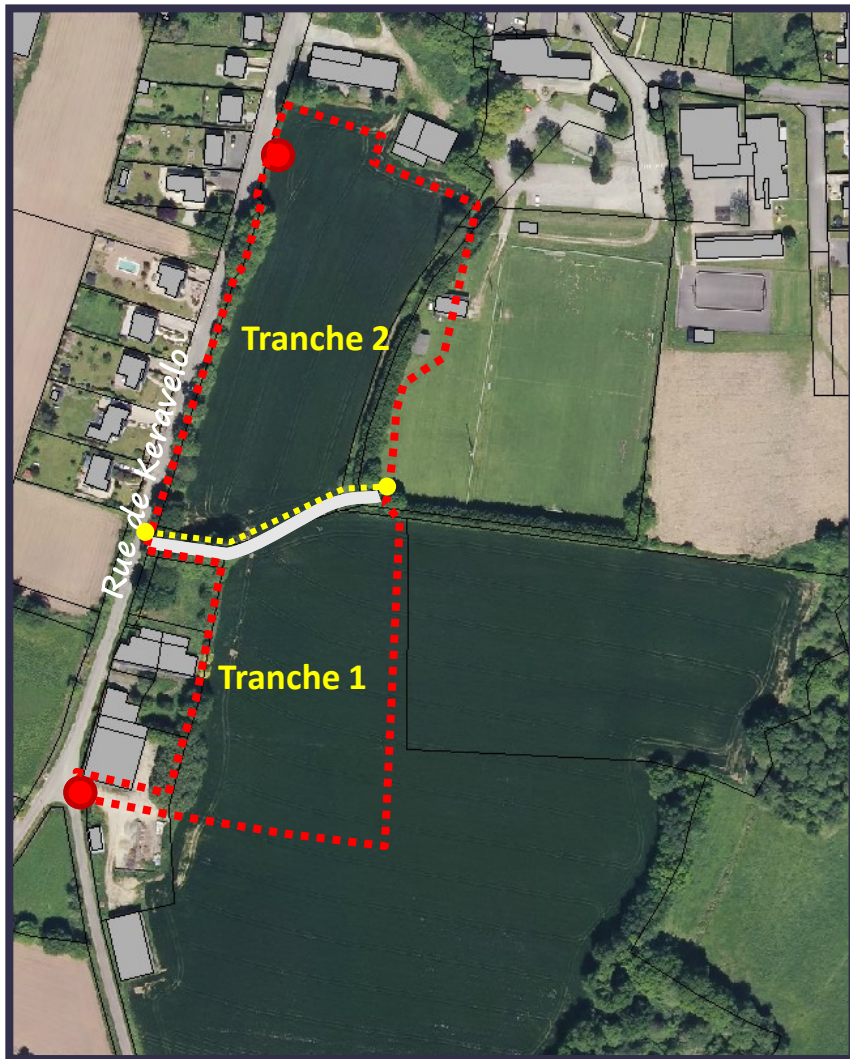


Contexte et enjeux :

- ▶ Secteur situé entre une bande d'urbanisation résidentielle à l'Ouest et un vaste secteur d'équipements publics sportifs en développement à l'Est
- ▶ Secteur situé en surélévation par rapport à la voirie qui le longe à l'Est
- ▶ Secteur interceptant deux bassins versants



VI.10 Secteur AU3 – Sud du bourg – 2,5ha



Aménagement :

- ▶ La desserte interne et l'implantation des constructions devront favoriser une majorité de jardins et/ou d'orientations principales au sud-Est, ou traversantes Ouest/Est.
- ▶ L'opération d'aménagement pourra être réalisée en deux tranches.
- ▶ Une voirie traversante Nord-Sud devra être réalisée, traversant la voie Ouest-Est existante. Son gabarit sera adapté à son futur usage de voie principale de l'opération. En complément des voies de desserte, résidentielles et de gabarit moindre, pourront être réalisées.

Programme de construction :

Prescriptions à respecter pour les opérations d'aménagement tournées vers l'habitat :

- Densité de 20 logt/ha
- Typologie : Obligation de mixer logements intermédiaires et/ou collectifs, et logements individuels purs ou groupés. Une diversité de taille de lots est imposée pour les logements individuels. La partie Nord, plus proche du bourg, pourra bénéficier d'une densité plus forte, permettant une densification plus faible de la partie Sud.
- La partie Nord privilégiera des implantations en limite de voie, dans l'esprit du bâti ancien.
- La transition entre la rive Est (partie Sud du périmètre) et le plateau sportif en cours de réalisation à l'Est du périmètre est assurée par un talus paysager réalisé dans le cadre de l'aménagement du plateau sportif.

Déplacements doux :

- ▶ D'une manière générale, l'opération intégrera un maillage de cheminements doux piétons et cyclistes idéalement déconnectés de la voirie.
- ▶ Un accès piéton et cycle sera obligatoirement créé rue de Keravelo, au Nord de la voie Ouest-Est existante