



Révision du Plan Local d'Urbanisme



3. Les O.A.P.

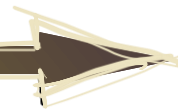
Orientations d'Aménagement et de Programmation

Approbation

Vu pour être annexé à la délibération du CM du 28 avril 2025,
Le Maire,



3. Les O.A.P. / Orientations d'Aménagement et de Programmation



Sommaire

I. Préalable	5
I.1. Rappel de la portée juridique des OAP	6
I.2. Aménagement en opération d'ensemble	7
I.3. Respect du programme de construction	8
I.4. Accessibilité des aménagements piétons	9
I.5. Performance énergétique	10
II. OAP Thématique « Gestion des Eaux pluviales »	11
II.1. Contexte	12
II.2. Places de stationnement	13
II.3. Gestion aérienne des eaux pluviales des espaces communs des opérations d'aménagement	15
III. OAP Thématique « Biodiversité et Trame Verte & Bleue »	20
III.1. Contexte	21
III.2. Carte de présentation de la trame verte et bleue	22
III.3. Des connexions naturelles à assurer	23
III.4. Donner un rôle de support de biodiversité aux espaces communs, publics ou privés	
III.5. Protéger ou renforcer la trame noire	29
IV. OAP Thématique « Architecture patrimoniale »	30
IV.1. Contexte	31
IV.2. Orientations	32
V. Localisation des secteurs soumis à OAP sectorielles	38
VI. Les OAP sectorielles	41
VI.1. Légende générale	42
VI.2. Liste d'espèces pouvant être employées pour la création d'une haie bocagère	43
VI.3. Secteur U1 – Ouest de la rue de Lizourden	44
VI.4. Secteur U2 – Est de la rue de Lizourden	46
VI.5. Secteur U3 – Rue de l'avancée	48
VI.6. Secteurs AU1 – Est de la rue du Penher et AU3 – Rue de la carrière	50
VI.7. Secteur AU2 – Rue de l'avancée	52
VI.8. Village du Moustoir	54



3. Les O.A.P. / Orientations d'Aménagement et de Programmation



I. Préalable

I.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.

I.2. Aménagement en opération d'ensemble

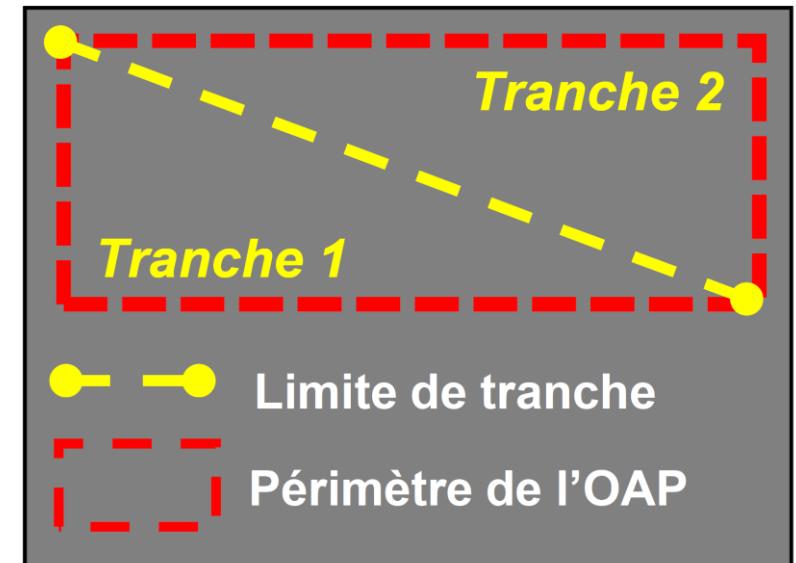
Les zones urbaines (U) et à urbaniser (AU) soumises à orientation d'aménagement et de programmation devront faire l'objet d'opération d'ensemble par tranches identifiées dans l'OAP, et à défaut d'une opération d'ensemble couvrant la totalité du périmètre de l'OAP.

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.

I.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. Sera considérée comme accession aidée à la propriété tout logement ou terrain commercialisé 15% en dessous du prix du marché, la location-accession, le PTZ, le bail réel solidaire.

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.

I.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

I.5. Performance énergétique

Les OAP sectorielles imposent le plus souvent que la desserte interne et l'implantation des constructions favorisent une majorité de jardins et/ou d'orientations principales au sud, ou traversantes Ouest/Est.

La conception de l'aménagement d'ensemble, et la viabilisation conditionnent les possibilités ultérieures d'implantations des constructions. Aussi une réflexion sera menée à l'occasion des permis d'aménager ou permis groupés sur l'impact de l'aménagement sur l'ensoleillement futur des constructions. Cette réflexion devra notamment porter sur l'impact des futures constructions sur les constructions pré-existantes en minimisant leurs ombres portées.

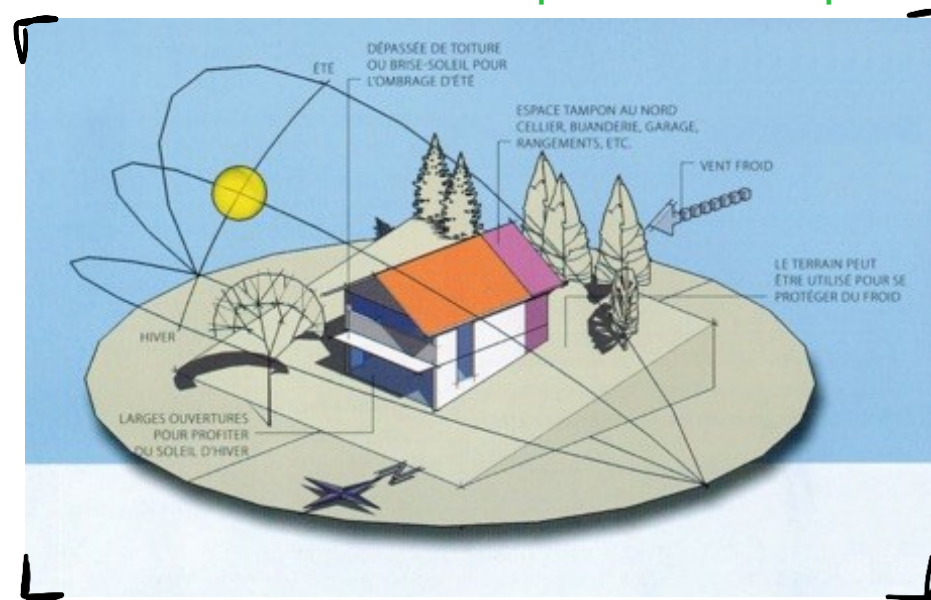
On parle de conception bioclimatique lorsque l'architecture du projet est adaptée en fonction des caractéristiques et particularités du lieu d'implantation, afin d'en tirer le bénéfice des avantages et de se prémunir des désavantages et contraintes.

L'objectif principal est d'obtenir le confort d'ambiance recherché de manière la plus naturelle possible en utilisant les moyens architecturaux, les énergies renouvelables disponibles et en utilisant le moins possible les moyens techniques mécanisés et les énergies extérieures au site. Ces stratégies et techniques architecturales cherchent à profiter au maximum du soleil en hiver et de s'en protéger durant l'été. C'est pour cela que l'on parle également d'architecture «solaire» ou «passive».

Le choix d'une démarche de conception bioclimatique favorise les économies d'énergies et permet de réduire les dépenses de chauffage et de climatisation, tout en bénéficiant d'un cadre de vie très agréable.

Afin d'optimiser le confort des occupants tout en préservant le cadre naturel de la construction, de nombreux paramètres sont à prendre en compte. Une attention tout particulière sera portée à l'orientation du bâtiment (afin d'exploiter l'énergie et la lumière du soleil), au choix du terrain (climat, topographie, zones de bruit, ressources naturelles, ...) et à la construction (surfaces vitrées, protections solaires, compacité, matériaux, ...).

Orientation solaire et conception bioclimatique





II. OAP thématique Gestion des eaux pluviales



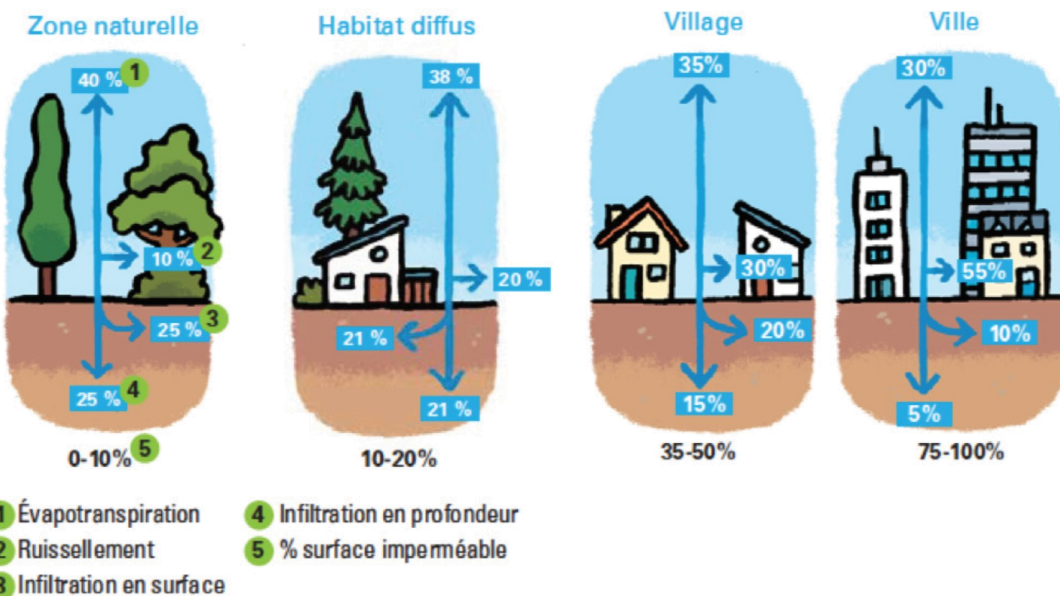
II.1. Contexte

Comprendre la répartition de l'eau de pluie en fonction de l'occupation du sol

Dans la nature, lorsqu'il pleut, 50% de l'eau de pluie s'infiltre dans le sous-sol et va alimenter les nappes phréatiques et les rivières, tandis que 40% de cette eau s'évapore (en partie grâce aux végétaux) et retourne ainsi dans l'atmosphère. Seulement 10% de cette eau va inonder le sol.

Sur un terrain aménagé, les constructions, les parkings et autres installations empêchent l'infiltration, ce qui augmente les risques d'inondation.

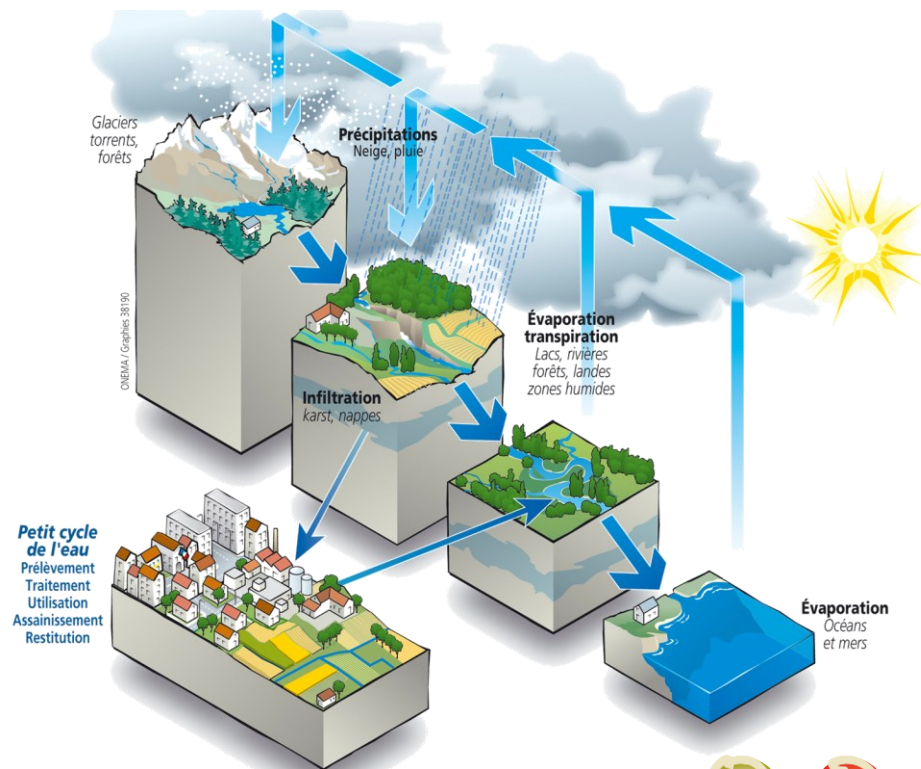
Plus le tissu urbain est dense et plus le cycle de l'eau s'en trouve modifié !



Comprendre les enjeux en matière de qualité de l'eau liés à la gestion des eaux pluviales

L'eau qui ruisselle est collectée dans des fossés ou des réseaux dont l'exutoire est la ria. Plus il y a de ruissellement, plus il y a d'eau à achever sa course dans la ria. Cette eau qui ruisselle se charge des polluants (hydrocarbures, pesticides, ...) qui vont donc in fine se retrouver dans la ria. Or ce milieu naturel d'une grande richesse est fragile, et présente outre les enjeux de biodiversité des enjeux en matière d'usages de loisirs (baignade, pêche à pied, randonnée nautique) et professionnels (conchyliculture).

Il y a donc tout intérêt à privilégier l'infiltration et à limiter l'imperméabilisation des sols pour éviter la pollution du milieu récepteur, et ainsi préserver la ressource en eau.



II.2. Places de stationnement

Les places 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, stabilisé, pavés à joints enherbés, gazon renforcé, ...

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

Pour mémoire, les enrobés accélèrent l'effet des ilots de chaleur, mais aussi les inondations en ne permettant pas l'infiltration et en accélérant le ruissellement des eaux, ce dernier étant également à l'origine de pollution des eaux par les hydrocarbures.

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

Revêtements stabilisés et/ou perméables :

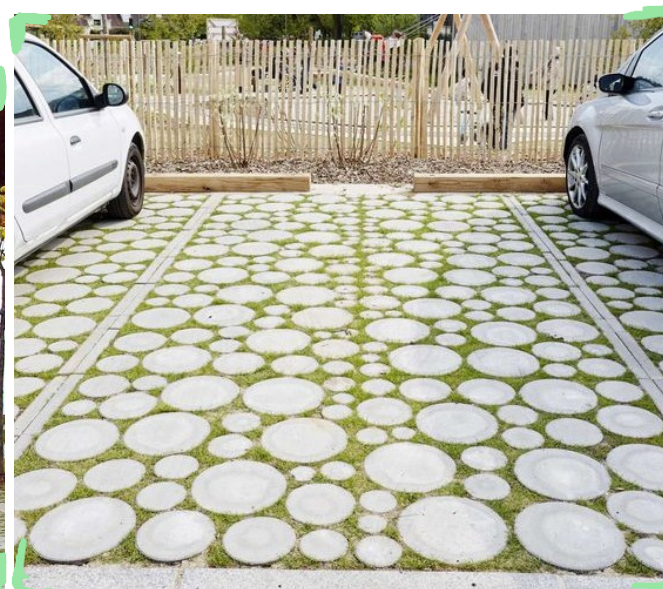


II.2. Places de stationnement

Dalles enherbées ou dalles gravillonnées :



Pavés à joints enherbés :



II.3. 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 devra être la solution privilégiée.

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, ...

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

Exemples de noues :



II.3. Gestion aérienne des eaux pluviales des espaces communs des opérations d'aménagement

Exemples de noues (suite) :



II.3. Gestion aérienne des eaux pluviales des espaces communs des opérations d'aménagement

Exemples de tranchées / noues minérales drainantes :



II.3. Gestion aérienne des eaux pluviales des espaces communs des opérations d'aménagement

Exemples de bassins de rétention paysagés :



II.3. Gestion aérienne des eaux pluviales des espaces communs des opérations d'aménagement

Exemples de bassins de rétention paysagés (suite)





3. Les O.A.P. / Orientations d'Aménagement et de Programmation



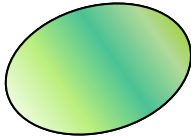
III. OAP thématique Biodiversité et Trame Verte & Bleue



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.

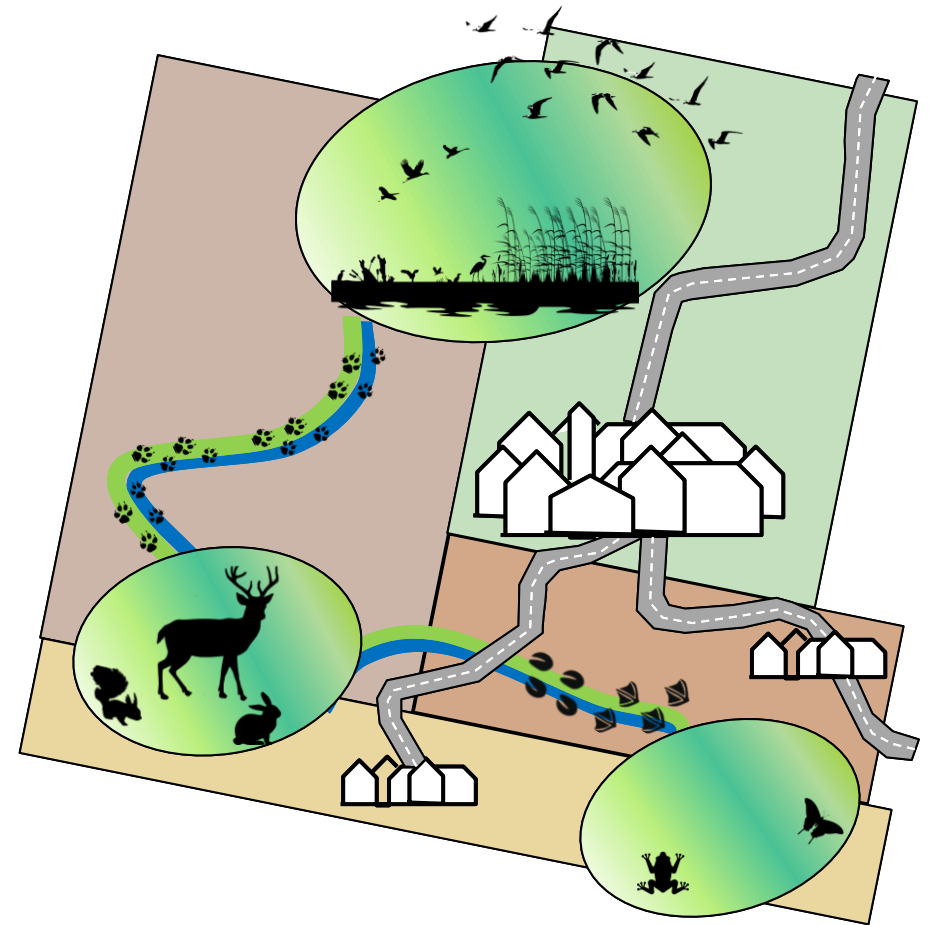


Les **réservoirs de biodiversité** sont des espaces dans lesquels la biodiversité est la plus riche ou la mieux représentée, où les espèces peuvent effectuer tout, ou une partie de leur cycle de vie et où les habitats naturels peuvent assurer leur fonctionnement en ayant notamment une taille suffisante



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

Éléments supports de la trame verte et bleue

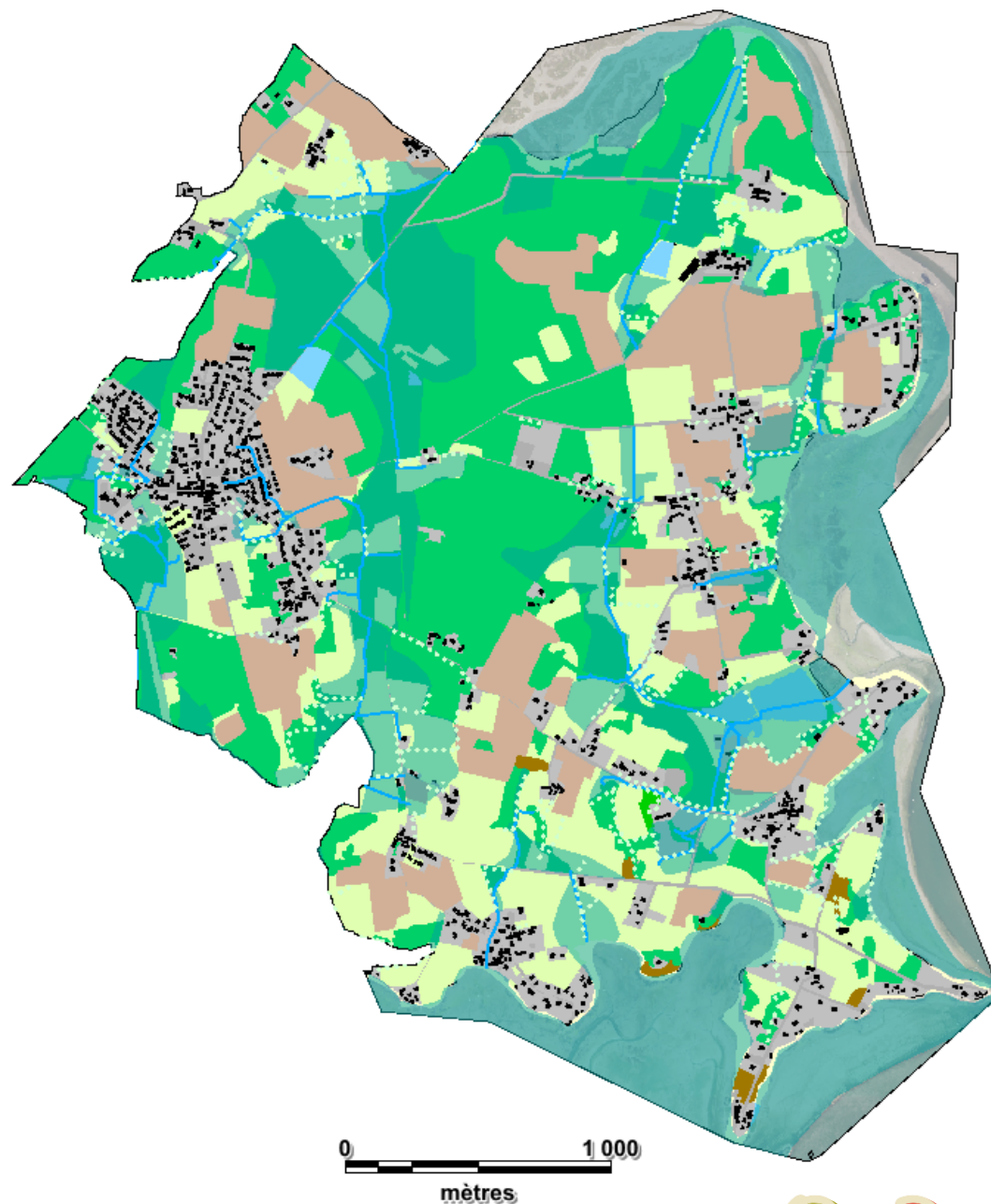
-  Limons, sables et vases
-  Surfaces en eau et zones humides
-  Boisements
-  Landes et formations arbustives basses
-  Cours d'eau
-  Haies bocagères
-  Prairies

Éléments présentant un faible intérêt pour la biodiversité

-  Terres arables

Éléments fragmentants de la trame verte et bleue

-  Noyaux bâtis et infrastructures linéaires



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 :

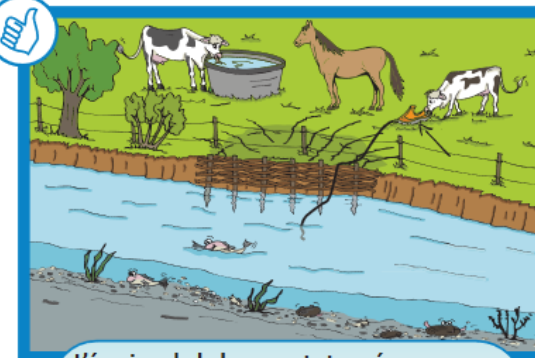
-  La protection et la restauration des cours d'eau,
-  La gestion de la fréquentation des espaces naturels.

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 de 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

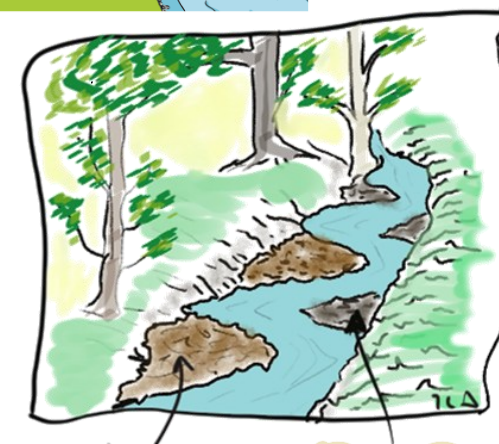
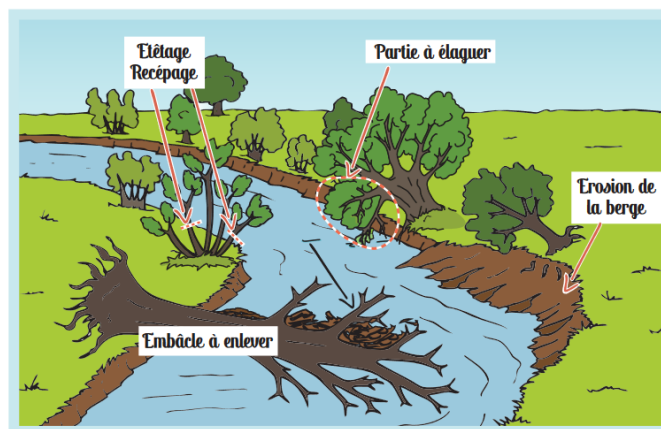
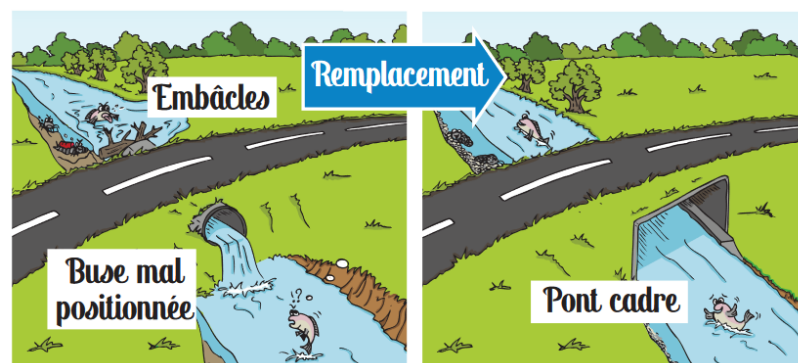


La berge s'affaisse et se dégrade.
La ripisylve a disparu.
Les matières en suspension et les déjections dégradent la qualité de l'eau et constituent un risque sanitaire pour les animaux et les coquillages en aval.



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

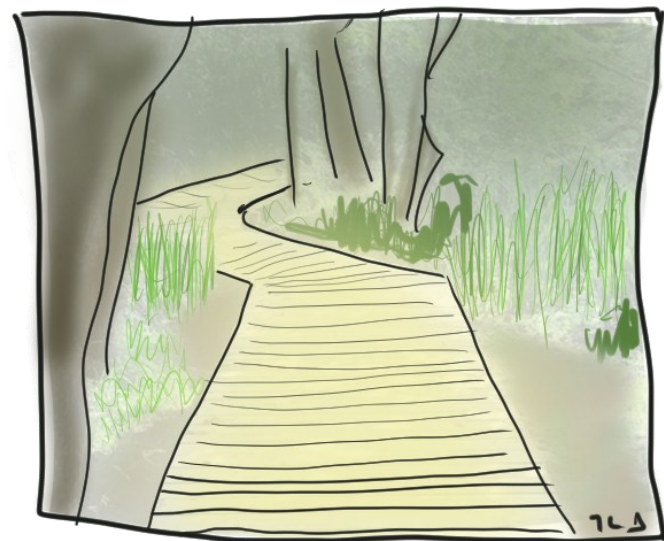




III.3. Des connexions naturelles à assurer

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

- ➡ Mettre en œuvre un mobilier urbain adapté pour limiter la possibilité d'accès à la servitude de passage des piétons sur le littoral aux seuls piétons : mise en œuvre de chicanes et panneaux de limitation des usagers aux seuls piétons. Réaliser des actions de pédagogie et de sensibilisation sur l'interdiction des usagers autres que piétons de ces sentiers
- ➡ 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,





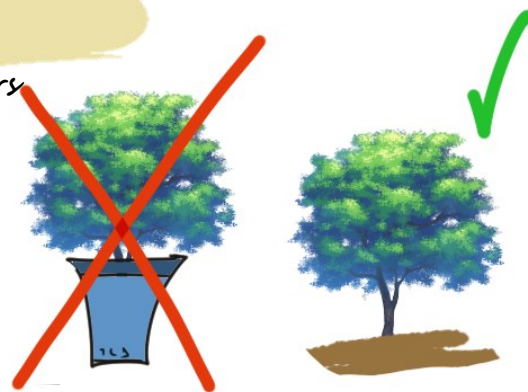
III.4. Donner un rôle de support de biodiversité aux espaces communs, publics ou privés

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.

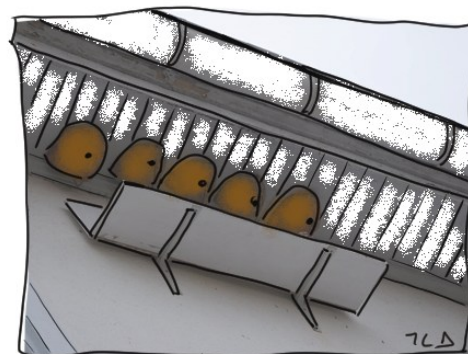
➡ Prendre en compte le patrimoine végétal existant et l'inscrire si possible dans la nouvelle armature verte et bleue de l'opération.

➡ 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.

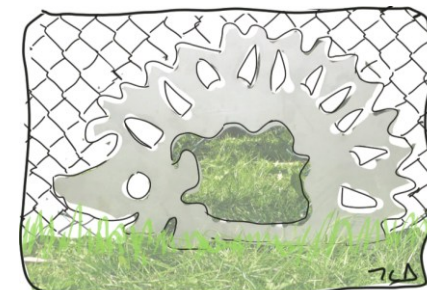
➡ Mettre en place autant que possible des dispositifs propices à la nidification (nichoirs à oiseaux, chauve-souris, hirondelles), en particulier lors de l'édification d'immeubles.



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.

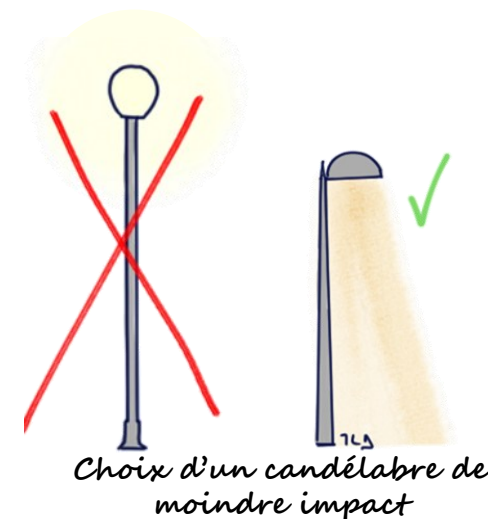
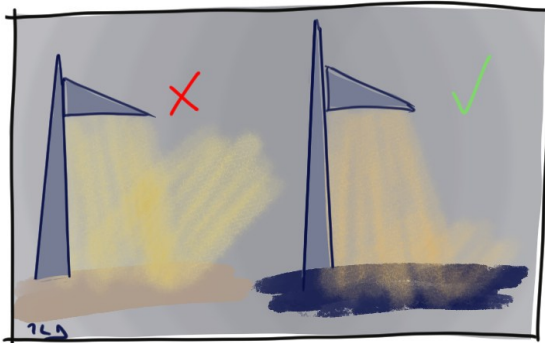
Exemples de mise en œuvre :

- ➡ 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



Trame noire à Sainte-Hélène

Choix de revêtement de sol peu réfléchissant





3. Les O.A.P. / Orientations d'Aménagement et de Programmation



IV. OAP thématique Architecture patrimoniale



IV.1. Contexte

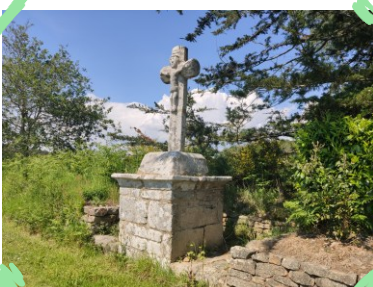
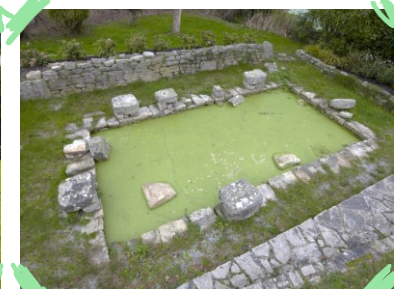
Une richesse pour le territoire

Sainte-Hélène compte de nombreux 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 démolé 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

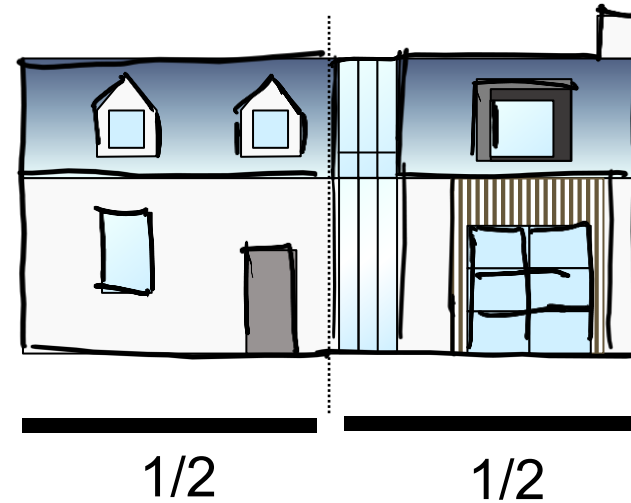
La restauration de bâtiments anciens devra respecter au maximum le caractère du bâtiment existant ou original s'il s'avère que les modifications antérieures l'ont inconsiderément modifié.

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

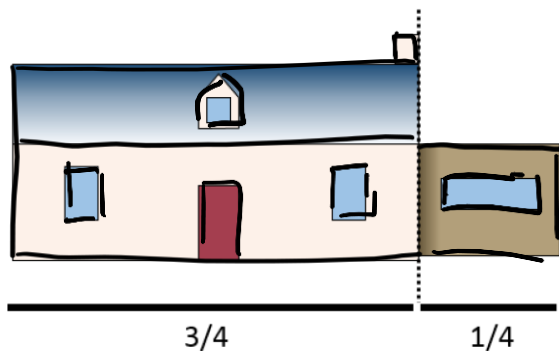
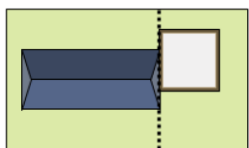
Extension et surélévation

Les extensions et surélévations pourront se faire de deux manières :

- en continuité 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.

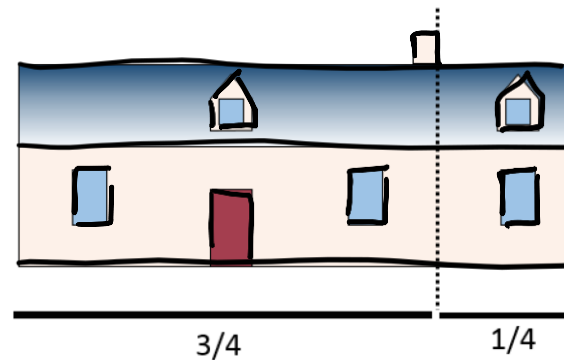
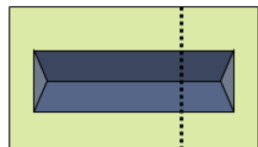
Dans tous les cas, ces extensions et surélévations devront s'intégrer à leur environnement et viendront l'enrichir.

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

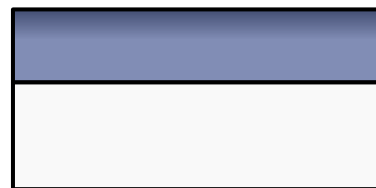
Volumétrie

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, ...).

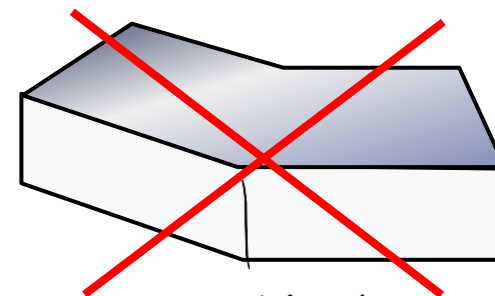
Ouvertures et ouvrages en saillie

Les ouvrages en saillie devront être intégrés à la construction, en harmonie avec celle-ci. Les lucarnes reprendront le dessin des lucarnes locales (lucarne rampante ou en chien couché, lucarne pendante dite meunière ou gerbière). 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.

S'inspirer du dessin des lucarnes locales



Edifier des volumes simples et lisibles



Eviter les décrochements de pignons et murs biais



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



Eviter une multitude d'ouvertures aux proportions anarchiques



Lucarne pendante, dite meunière ou gerbière



Lucarne rampante ou en chien couché

IV.2. Orientations

3. Rénovations et constructions neuves

Matériaux et couleurs

Les pentes de toitures des volumes principaux seront comprises entre 40 et 50°, 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. Afin d'éviter les architectures trop chargées, un maximum de 3 aspects devra être retenu dans la liste ci-contre. 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

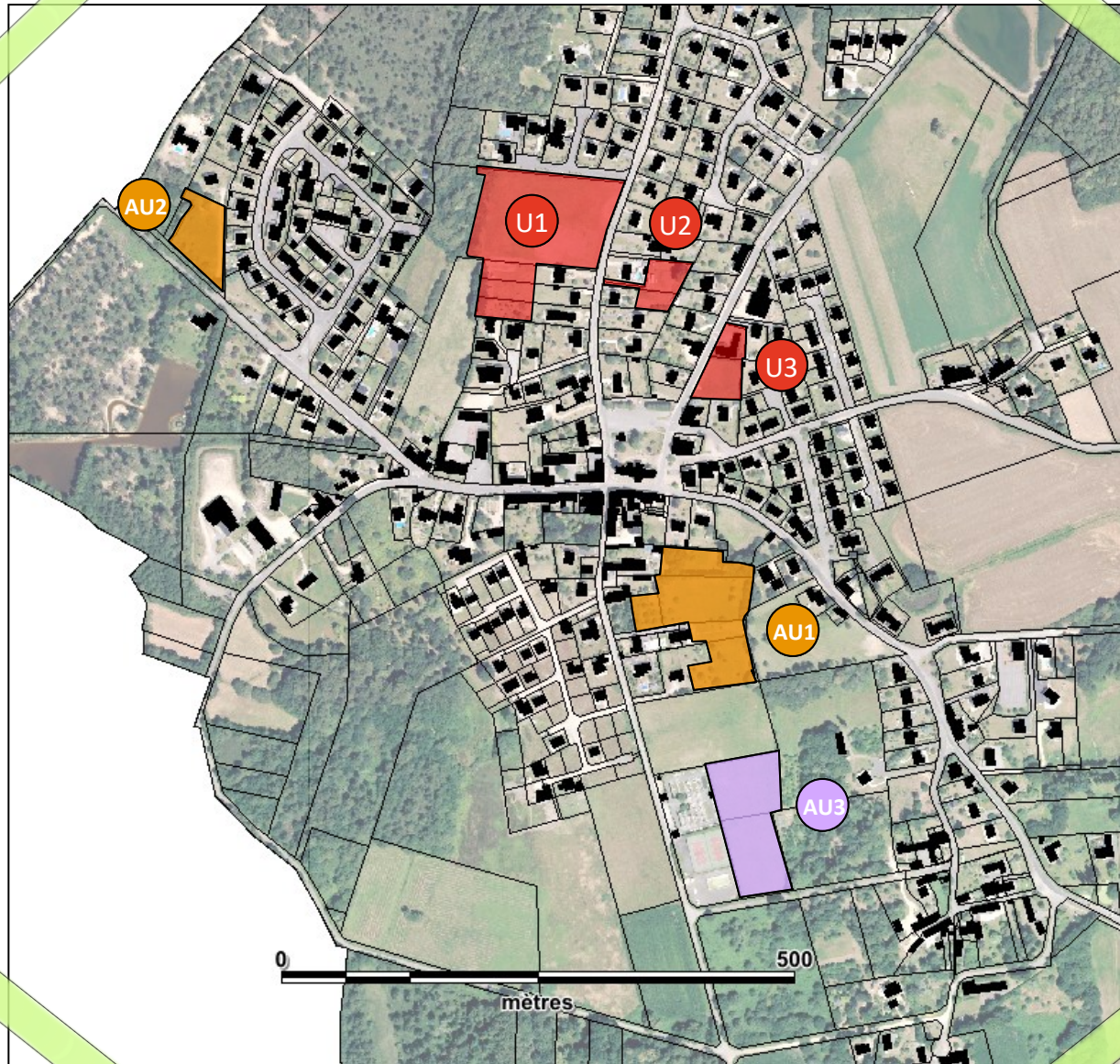


3. Les O.A.P. / Orientations d'Aménagement et de Programmation



V. Localisation des secteurs soumis à OAP sectorielles





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

- U1** Ouest de la rue de Lizourden – 1,44 ha
- U2** Est de la Rue de Lizourden – 0,20 ha
- U3** Rue de l'Avancée – 0,25 ha

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

- AU1** Est de la rue du Penher – 1 ha, dont 0,27ha de zone humide
- AU2** Rue de Merlevenez – 0,31 ha

Zone AU couverte par une OAP sectorielle, à vocation d'équipements :

- AU3** Rue de la carrière – 0,76 ha



Zone U couverte par une OAP sectorielle à l'échelle d'un noyau bâti :



village du Moustoir



3. Les O.A.P. / Orientations d'Aménagement et de Programmation



VI. Les O.A.P. 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.

Voiries et cheminement doux :

En toute zone, la réalisation de voies secondaires internes à la zone est autorisée, de même que les cheminements doux complémentaires à ceux imposés.



Cheminements doux (piétons, cycles) existants à préserver. Lorsqu'ils sont situés hors du périmètre de l'OAP, ils ne peuvent être déplacés. Lorsqu'ils préexistent dans le périmètre de l'OAP, ils peuvent être déplacés, aménagés, dès lors que le principe de desserte est maintenu.



Cheminement doux à créer : leur emplacement est donné à titre indicatif, mais le principe de desserte est obligatoire (direction, connexion).

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 uniquement : accès devant permettre la circulation des piétons uniquement (ce n'est pas un accès véhicule)

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.



Boisement à préserver : il s'agit d'un boisement présentant un fort intérêt. Il est protégé, y compris son système racinaire. L'implantation des constructions, mais aussi des voiries devront être réalisées en respectant cet objectif.



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.



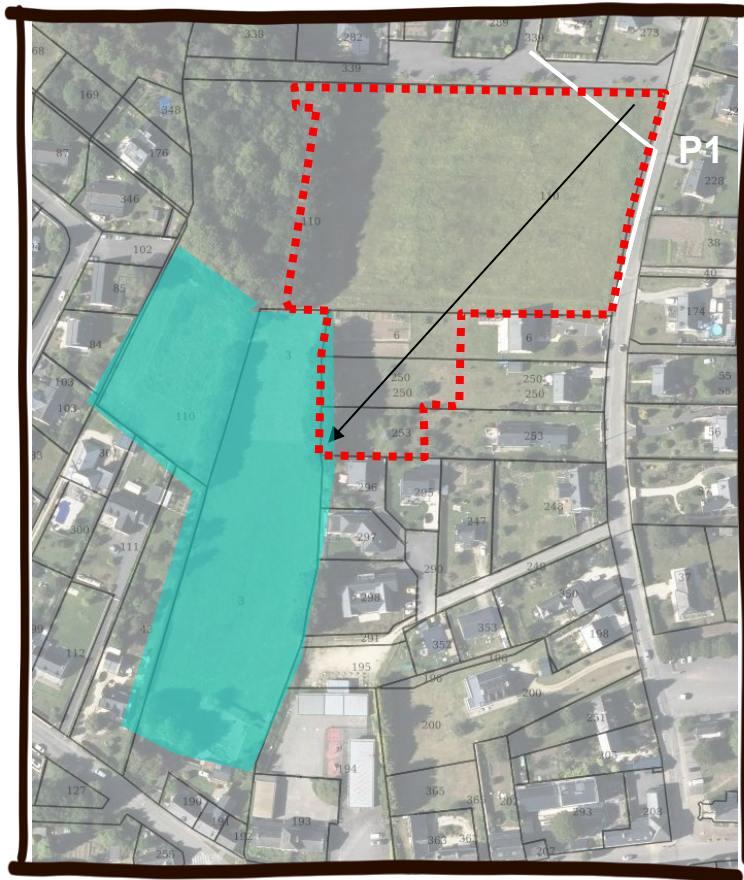
Zone humide : lorsqu'un périmètre d'OAP borde ou intègre même partiellement une zone humide, l'aménagement de la zone devra préserver ladite zone humide et son alimentation en eau. Des mesures de gestion pourront être mises en œuvre.

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. Secteur U1 – Ouest de la rue de Lizourden – 1,44ha

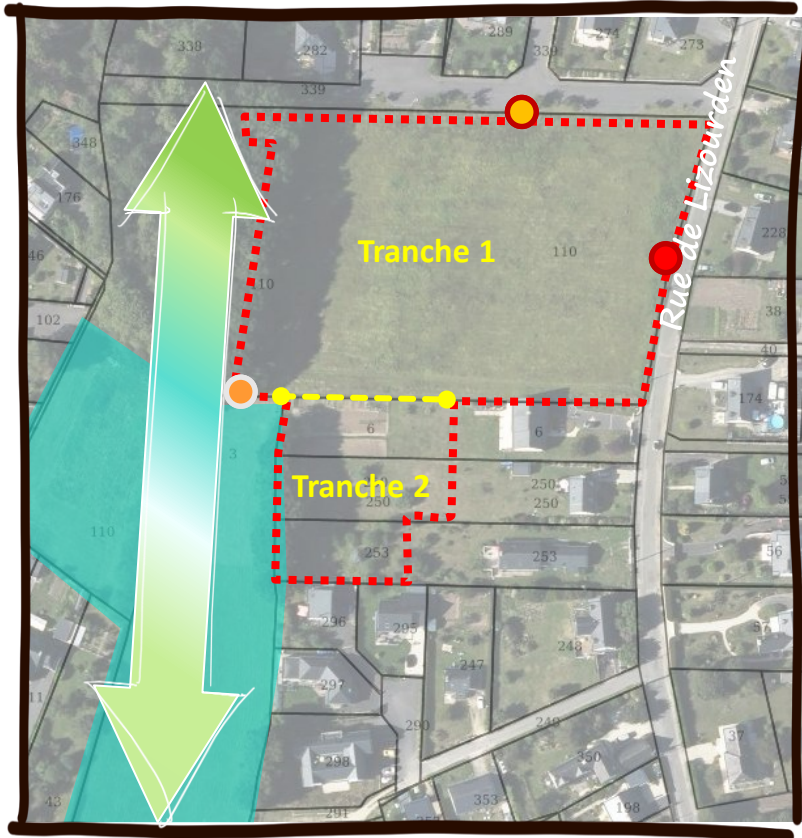


Contexte et enjeux :

- ▶ Secteur bordé par le tissu pavillonnaire au Nord, à l'Est et au Sud, et par une zone humide en rive Ouest.
- ▶ Secteur constitué d'une parcelle propriété communale, et de 3 fonds de jardins
- ▶ Enjeux : Désenclaver les fonds de jardin, maîtriser la densification de la zone, permettre une continuité piétonne, préserver la zone humide



VI.3. Secteur U1 – Ouest de la rue de Lizourden – 1,44ha



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.
- ▶ L'aménagement pourra être réalisé en 2 tranches, la tranche 1 devant impérativement permettre le désenclavement de la tranche 2.
- ▶ Un accès devra obligatoirement être créé rue de Lizourden. En complément, un accès est autorisé depuis la rue du Clos de la Petite Plaine (en cas d'accord avec les copropriétaires). La tranche 2 sera desservie via la tranche 1.
- ▶ L'aménagement devra garantir la préservation de la continuité écologique située à l'Ouest du périmètre, et l'alimentation en eau de la zone humide. Un inventaire complémentaire de zones humides par un bureau d'études spécialisé devra être réalisé avant tout dépôt d'autorisation d'urbanisme.

Programme de construction :

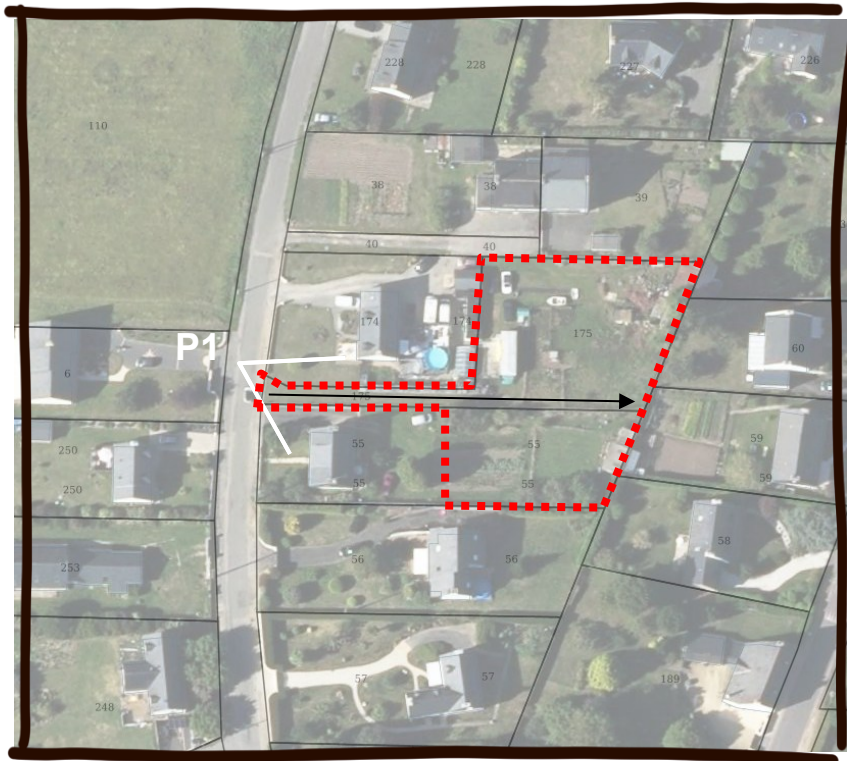
Prescriptions à respecter pour les opérations d'aménagement intégrant de l'habitat :

- ➔ Densité minimale de 20 logt/ha
- ➔ Typologies à mixer : différentes tailles de lots, individuel pur et individuel groupé, logement intermédiaire

Déplacements doux :

- ▶ Une connexion piétonne sera prévue avec le cheminement piéton à créer dans la continuité écologique.
- ▶ D'une manière générale, l'opération intégrera un maillage de cheminements doux idéalement déconnectés de la voirie.

VI.4. Secteur U2 — Est de la rue de Lizourden — 0,2ha

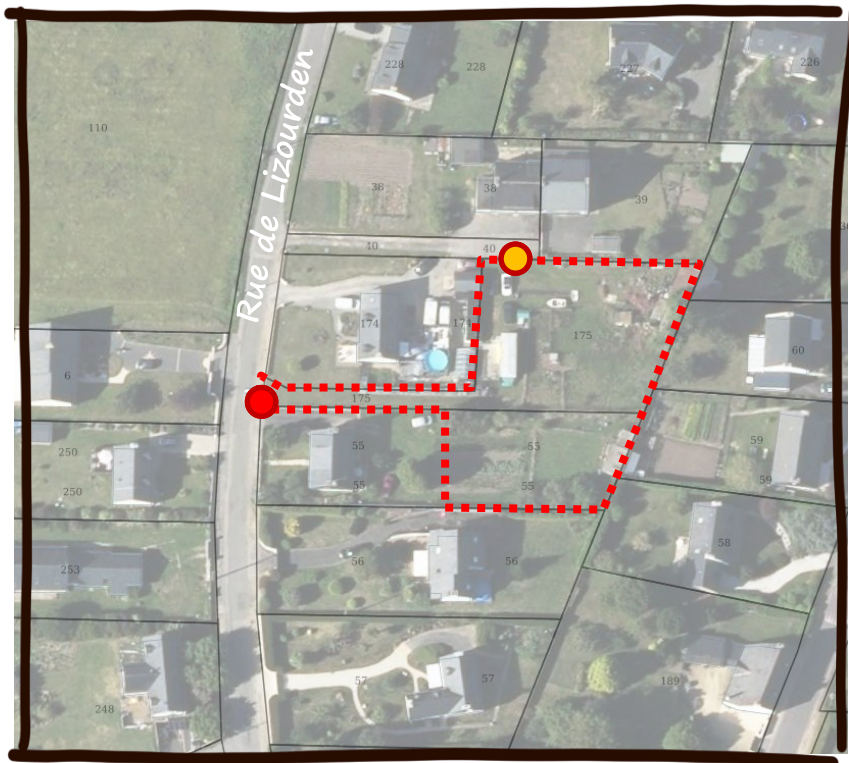


Contexte et enjeux :

- Secteur pavillonnaire à potentiel de densification
- Enjeux : Permettre un accès commun permettant de desservir les deux fonds.



VI.4. Secteur U2 — Est de la rue de Lizourden — 0,2ha



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 sera obligatoirement créé rue de Lizourden. En complément, un accès est autorisé par le Nord.

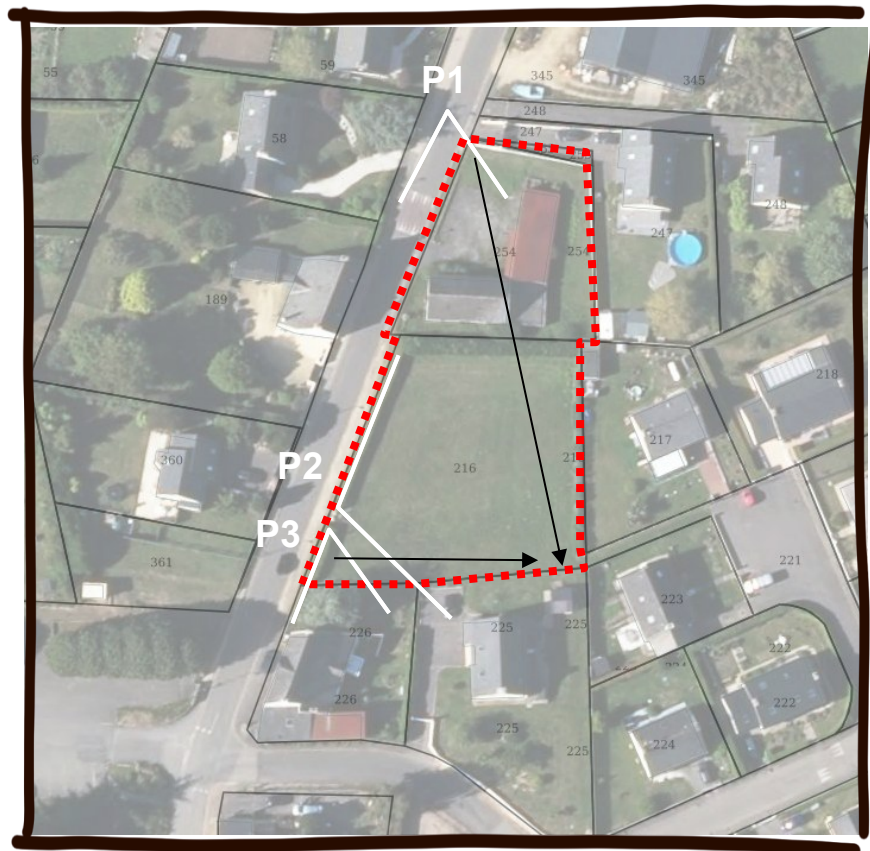
Programme de construction :

/

Déplacements doux :

- ▶ Pas d'enjeu en matière de cheminement doux dans ce secteur

VI.5. Secteur U3 – Rue de l'avancée – 0,25ha

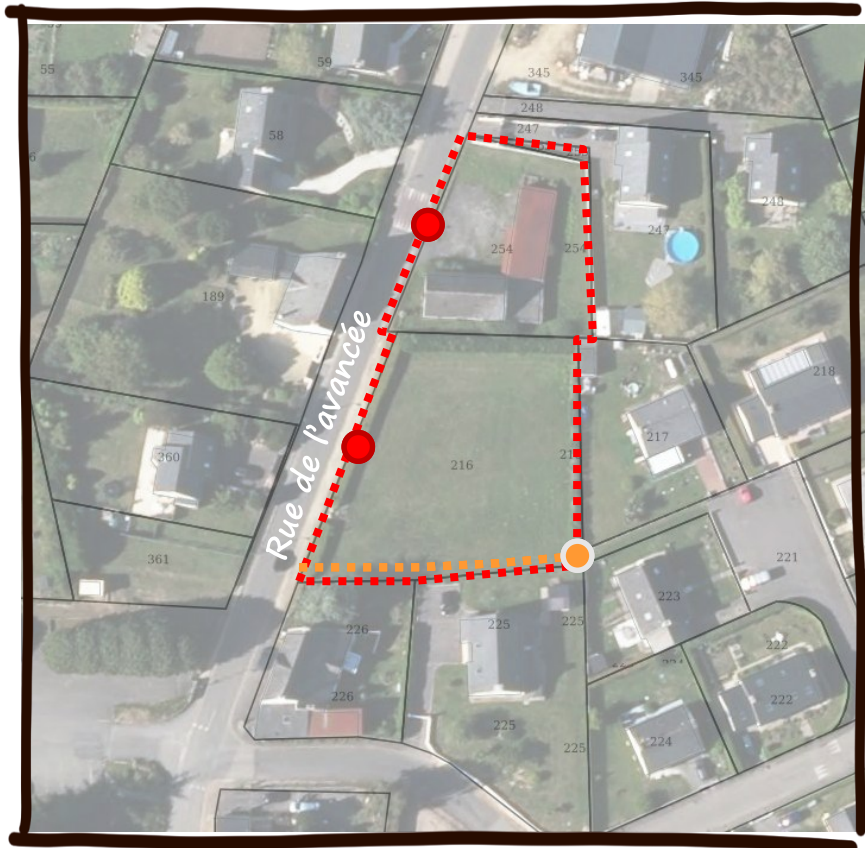


Contexte et enjeux :

- Secteur constitué d'une parcelle non bâtie (terrain des kermesses) et d'une ancienne menuiserie, l'ensemble constituant une propriété communale.
- Secteur situé à proximité immédiate du cœur de bourg et facilement accessible
- Enjeux : Permettre la densification maîtrisée de ce secteur, mais aussi l'accueil de surfaces de services ou d'équipements.



VI.5. Secteur U3 – Rue de l'avancée – 0,25ha



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.
- ▶ Deux accès véhicules sont autorisés rue de l'avancée.
- ▶ Sur la parcelle la plus au Sud, une partie du bâtiment au moins devra être implantée en limite de voie et emprise publique, sur un linéaire minimal de 5m.

Programme de construction :

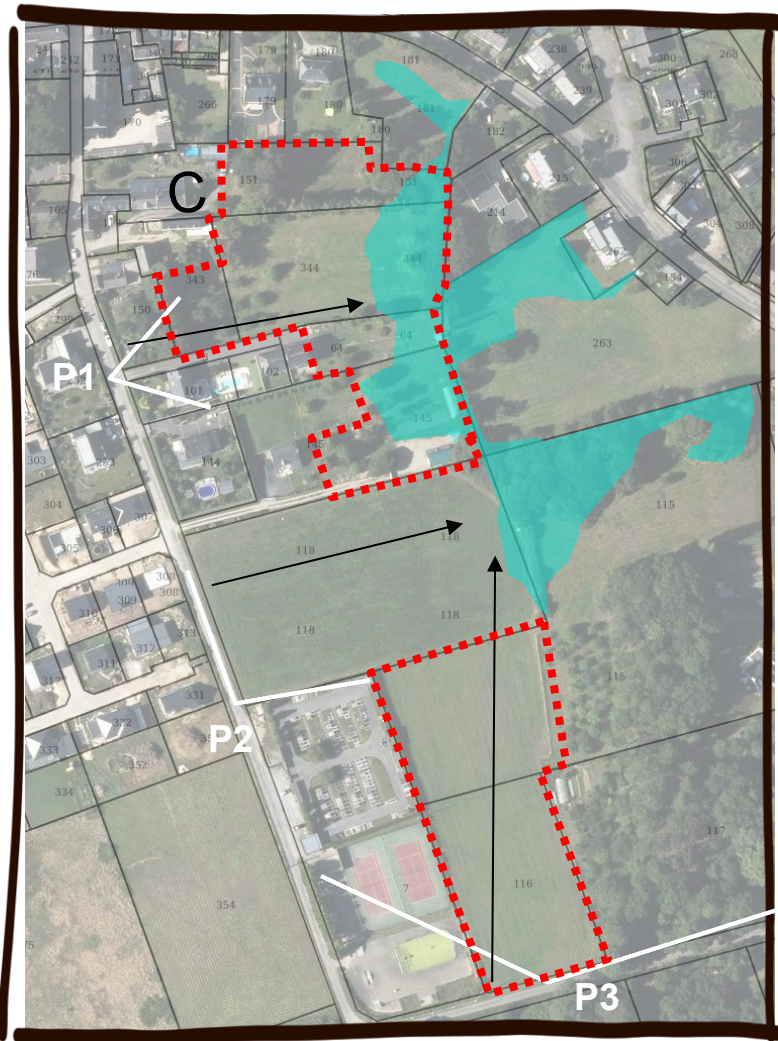
Prescriptions à respecter pour les opérations d'aménagement intégrant de l'habitat :

- Densité minimale de 20 logt/ha
 - Typologies à mixer : logement intermédiaire et/ou collectif
- Au moins 100 m² de surface de plancher de service/équipement ou commerce à créer en RDC.

Déplacements doux :

- ▶ Une connexion piétonne devra être assurée entre le cheminement piéton existant au Sud-Est et la rue de l'avancée.

VI.6. Secteurs AU1 — Est de la rue du Penher — 1ha et AU3 — Rue de la carrière (0,76ha)

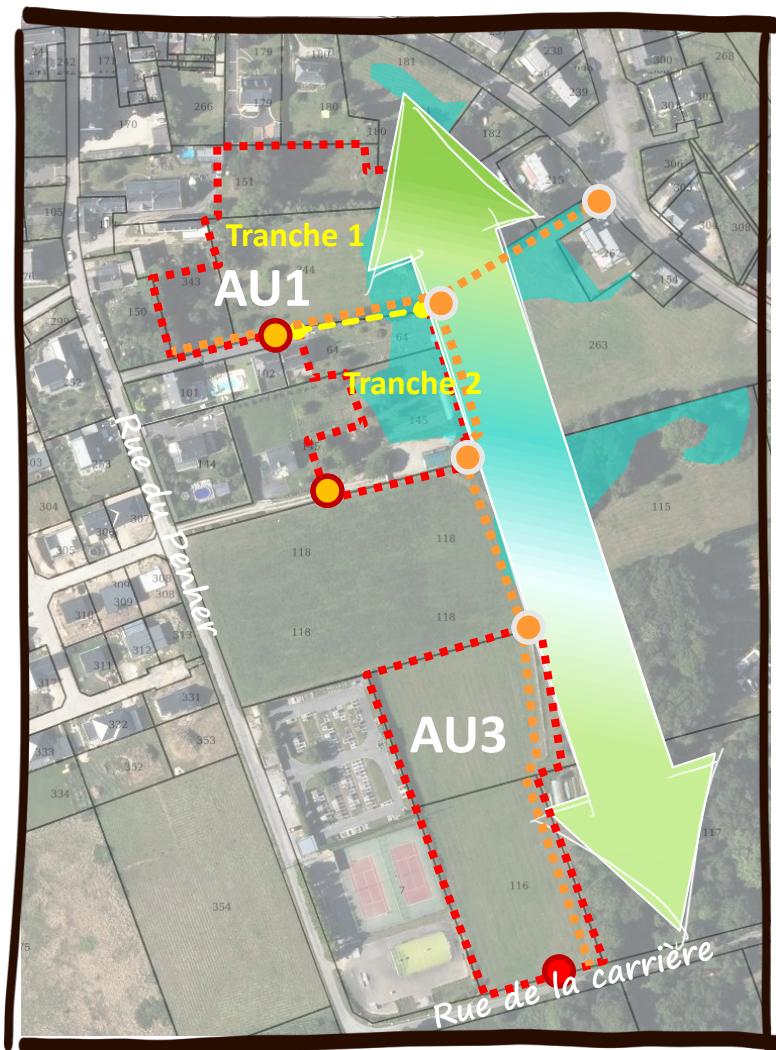


Contexte et enjeux :

- ▶ Principal secteur d'extension du plan local d'urbanisme, bordé au Nord-Ouest par le tissu pavillonnaire, au Sud-Ouest par un secteur d'équipements, à l'Est par une coulée verte constituée de zones humides et boisements, et au-delà de secteurs résidentiels.
- ▶ Enjeux : Permettre une continuité piétonne Nord-Sud, un désenclavement des terrains sans accès direct, imaginer une opération d'ensemble pouvant être déclinée par tranches



VI.6. Secteurs AU1 — Est de la rue du Penher — 1ha et AU3 — Rue de la carrière (0,76ha)



Aménagement :

- L'aménagement devra garantir la préservation de la continuité écologique située à l'Est du périmètre, et l'alimentation en eau de la zone humide.

Secteur AU1

- 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.
- L'opération pourra être réalisée en 2 tranches au maximum.
- Les accès privés préexistants devront être utilisés (1 par tranche). La voirie devra être adaptée à la circulation des véhicules de secours, sans pouvoir être inférieure à 3,50m de largeur.

Secteur AU3

- Un accès est imposé par la rue de la carrière.
- Le principe de continuité d'urbanisation devra être respecté (loi Littoral), en démarrant les travaux par les secteurs en continuité.

Programme de construction :

Secteur AU1

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

- ➡ Densité minimale de 20 logts/ha (hors zone humide)
- ➡ Typologies à mixer : logement intermédiaire et/ou collectif

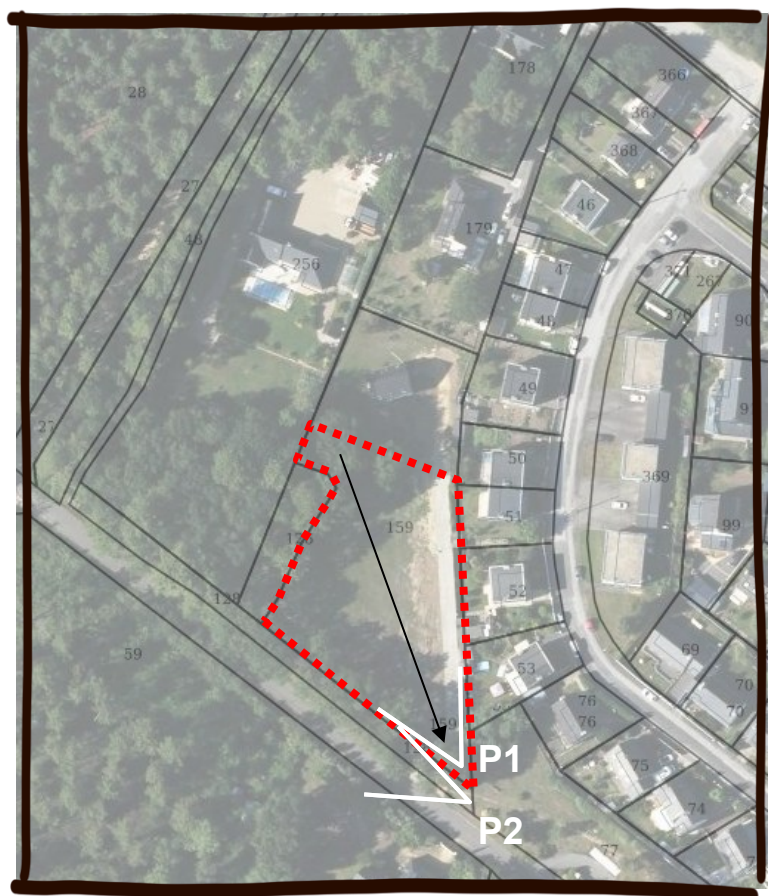
Secteur AU3

Ce secteur est exclusivement destiné à accueillir des constructions et installations relevant de la destination « équipements collectifs et services publics ».

Déplacements doux :

- D'une manière générale, l'opération intégrera un maillage de cheminements doux idéalement déconnectés de la voirie.
- Un cheminement Nord-Sud devra être réalisé en rive Est du périmètre au fur et à mesure de l'aménagement des tranches et des secteurs.
- En secteur AU1, le cheminement piéton Ouest-Est devra être réalisé en tranche 1.

VI.7. Secteur AU2 — Rue de Merlevenez — 0,31ha

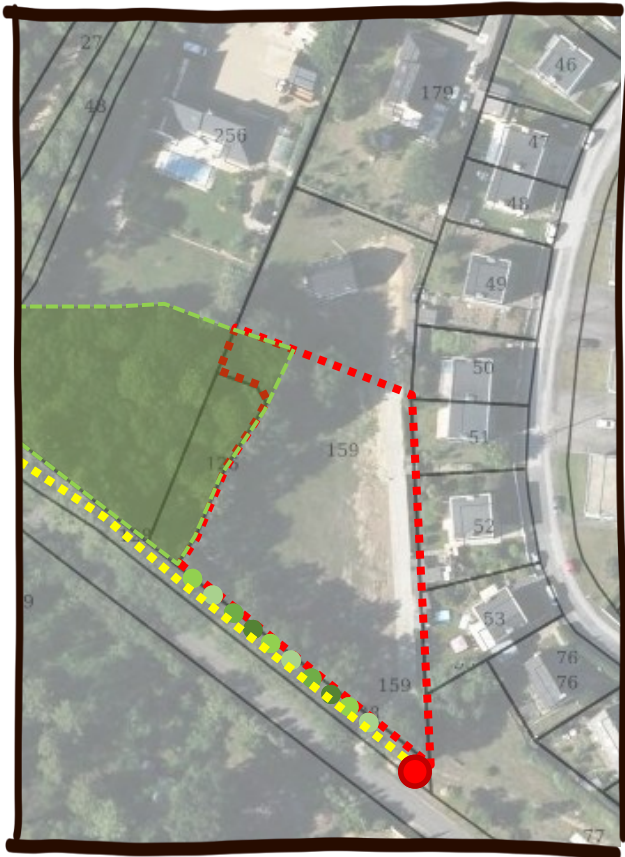


Contexte et enjeux :

- Il s'agit d'une prairie cernée par un talus boisé au Sud et au-delà la rue de Merlevenez, un boisement à l'Ouest, du tissu pavillonnaire au Nord et à l'Est.
- Enjeux : Permettre une densification de la zone compatible avec son environnement boisé.



VI.7. Secteur AU2 – Rue de Merlevenez – 0,31ha



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.
- ▶ L'accès véhicule pré-existant sera obligatoirement mobilisé pour la desserte de l'opération
- ▶ L'aménagement devra garantir la préservation du talus boisé en rive Sud, et du boisement en rive Ouest (y compris préservation du système racinaire).

Programme de construction :

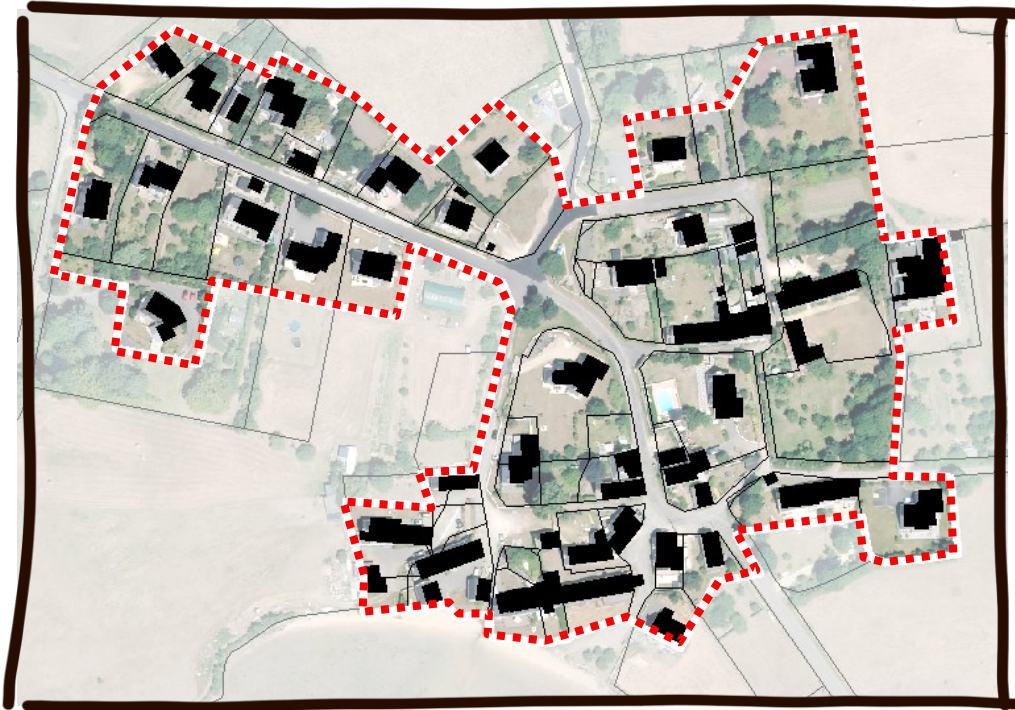
Prescriptions à respecter pour les opérations d'aménagement intégrant de l'habitat :

- Densité minimale de 15 logt/ha
- Typologies à mixer : Individuel et individuel groupé

Déplacements doux :

- ▶ L'aménagement de l'accès véhicule ne devra pas dégrader les conditions de circulation sur le cheminement piéton longeant le talus.

VI.8. Village du Moustoir

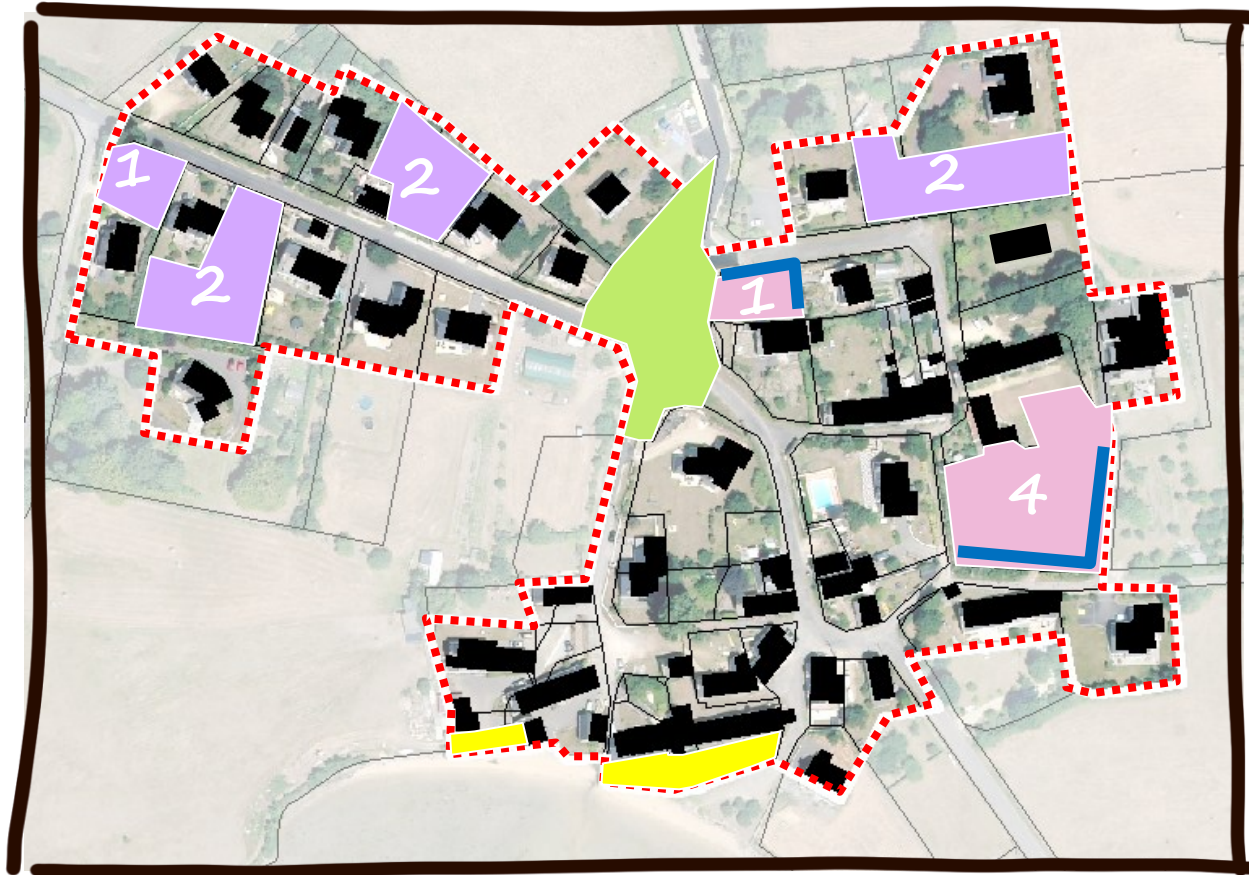


Contexte et enjeux :

- Il s'agit d'un noyau présentant un centre ancien constitué de chaumières et longères, implantées le plus souvent en limites de voies et emprises publiques et en mitoyenneté, et un développement plus linéaire et pavillonnaire vers le Nord et le Nord-Ouest.
- Il se situe à proximité immédiate de la ria, pour partie dans la bande des 100m, au contact du sentier côtier.
- Enjeux : Réussir l'insertion des futures constructions, créer un aménagement central entre noyau ancien et développements plus récents autour du carrefour accueillant la fontaine, améliorer la gestion des déplacements.



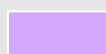
VI.8. Village du Moustoir



Programme de construction :

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

- ➔ Chacun des secteurs de densification devra permettre d'accueillir au minimum le nombre de logements indiqué pour chacun.
- ➔ Il n'y a aucune obligation de procéder par opération d'aménagement d'ensemble à l'échelle du village, mais chaque secteur de densification identifié devra être aménagé en une fois, sans tranche.

-  Secteur de densification autorisant les implantations en retrait des voies et emprises publiques, et des limites séparatives
-  Secteur de densification privilégiant les implantations en limites, dans l'esprit de la forme urbaine du noyau ancien
-  Secteur n'autorisant pas les constructions nouvelles ou extensions de constructions, car situés en espaces non bâtis de la bande des 100m
-  Secteur destiné à bénéficier d'un aménagement central d'espace public, confortant le cœur du village autour du carrefour et de la fontaine, et devant accueillir un minimum de 5 places de stationnement public