

Plan Local d'Urbanisme

Sulniac



III. O.A.P

Orientations d'Aménagement et de Programmation

Projet arrêté en date du : 28/02/2019

Enquête publique du 15/06/2019
au 15/07/2019

Vu pour être annexé à la
délibération d'approbation en
date du : 21/11/2019



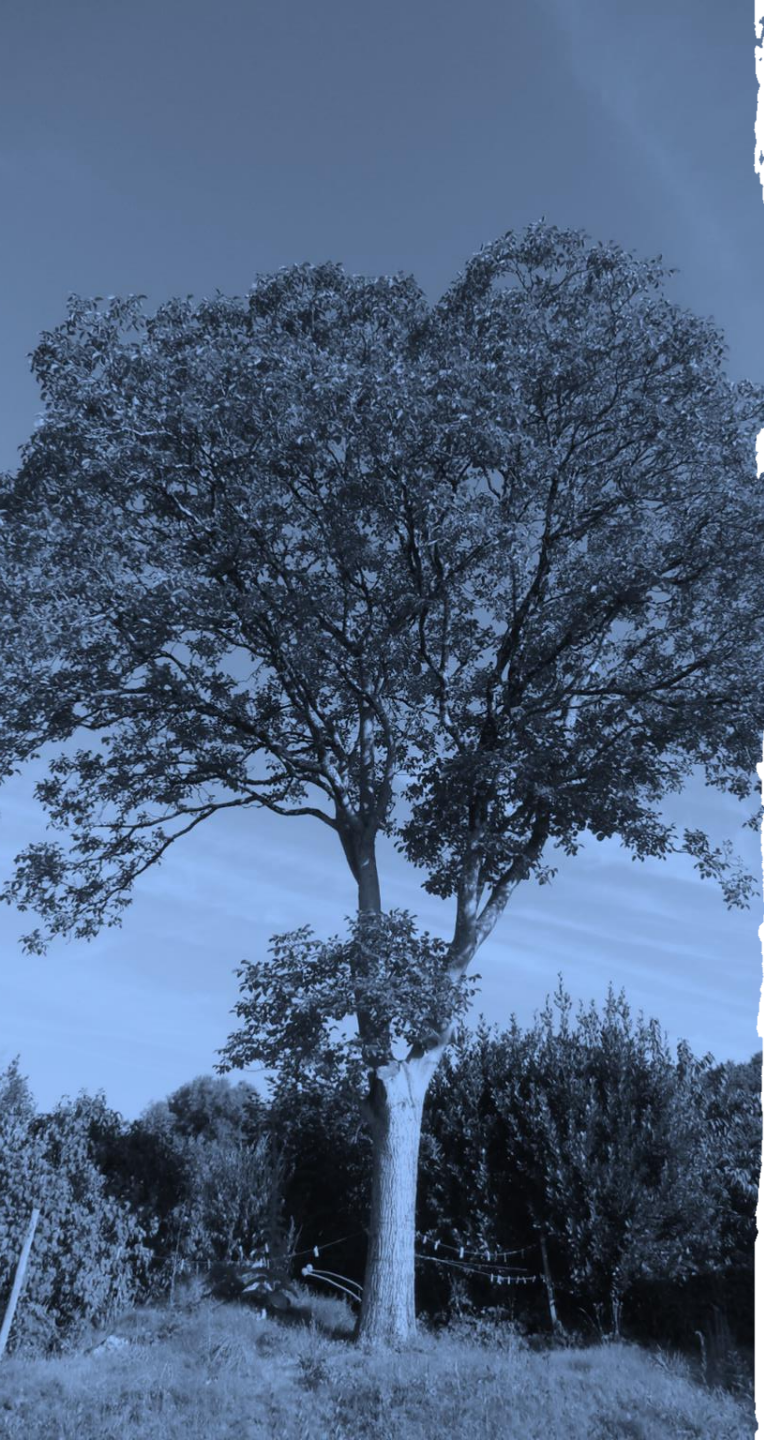
URBACT



Sommaire

- I. *OAP thématique « Qualité urbaine »*
- II. *Autres O.A.P. thématiques*
- III. *Dispositions générales des O.A.P. sectorielles*
- IV. *O.A.P. sectorielles*

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 générales qui suivent sont opposables à toutes les opérations d'urbanisme (dès le 1^{er} logement), dans un rapport de compatibilité.

Ces dispositions générales 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. OAP thématique qualité urbaine

I.2. Trame viaire, déplacements doux et stationnements

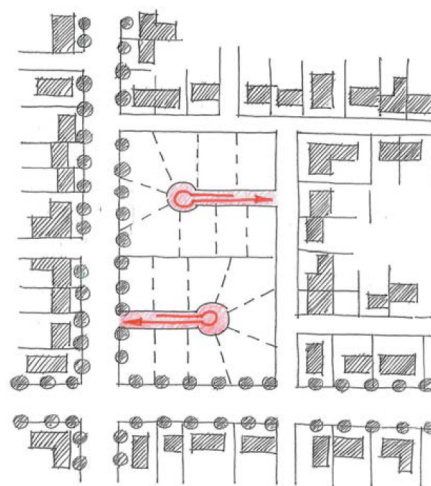
A. Assurer un maillage de la trame viaire des futures opérations et nouveaux quartiers

Pourquoi ?

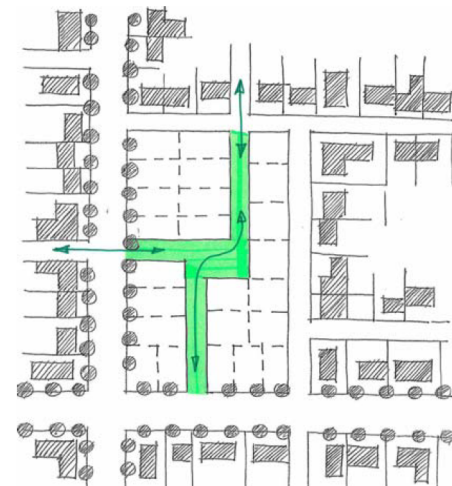
- Pour ouvrir les quartiers sur leur environnement et ainsi contribuer à l'amélioration de la cohésion urbaine (relier les nouveaux quartiers au centre bourg notamment)
- Afin de limiter l'importance des déplacements motorisés

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. OAP thématique qualité urbaine

I.2. Trame viaire, déplacements doux et stationnements

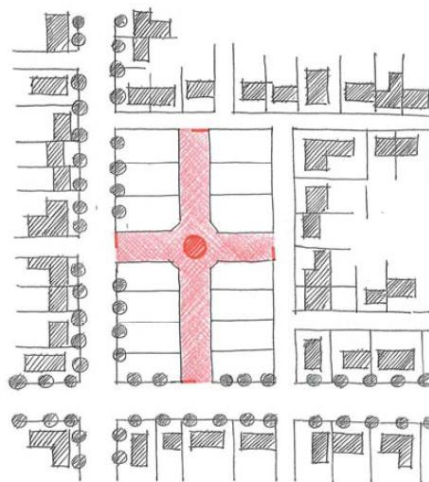
B. Assurer une hiérarchisation de la trame viaire

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.

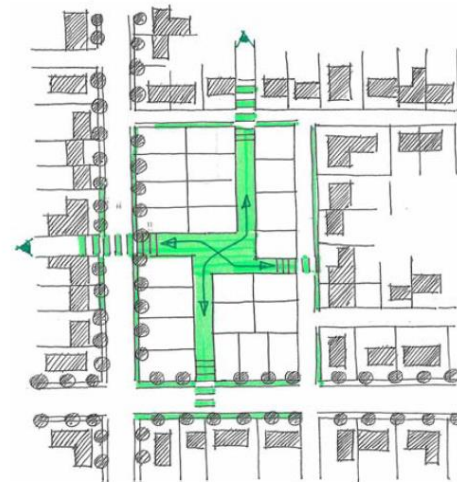
Les nouvelles opérations devront adapter le gabarit et le profil de la voie à son usage (voie de desserte, interquartier, structurante,...).

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. OAP thématique qualité urbaine

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,...).

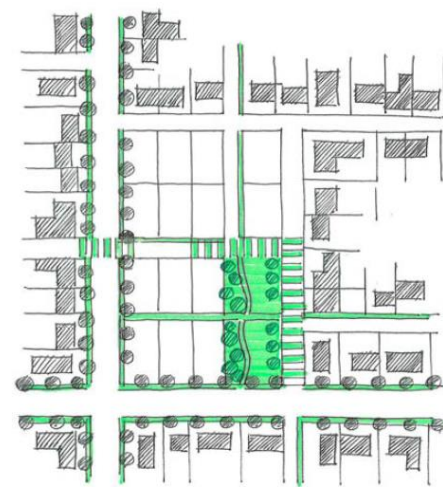
Les matériaux utilisés devront être adaptés à l'usage et à la fréquentation.



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. OAP thématique qualité urbaine

I.2. Trame viaire, déplacements doux et stationnements

D. Gérer le stationnement de manière qualitative

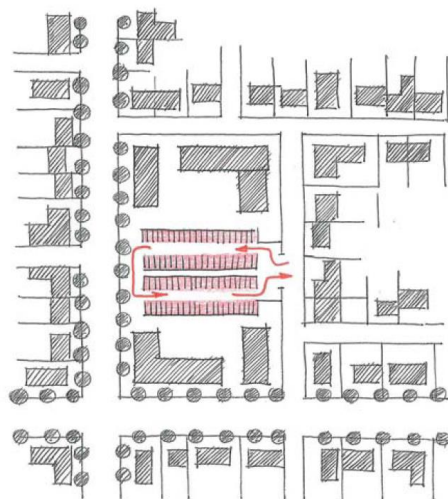
Pourquoi ?

- 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

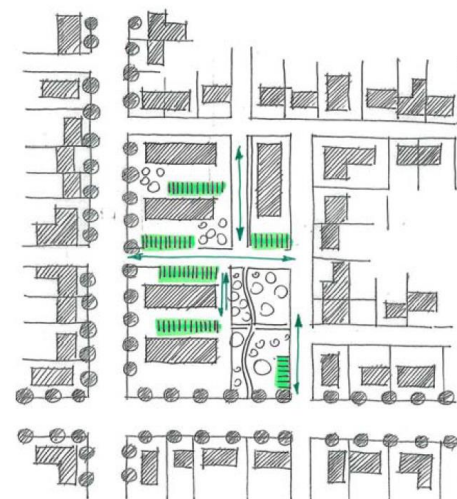
Les nouvelles opérations devront prévoir un stationnement par poche afin d'éviter :

- 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. OAP thématique qualité urbaine

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. OAP thématique qualité urbaine

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. OAP thématique qualité urbaine

I.3. Traitement paysager et nature en ville

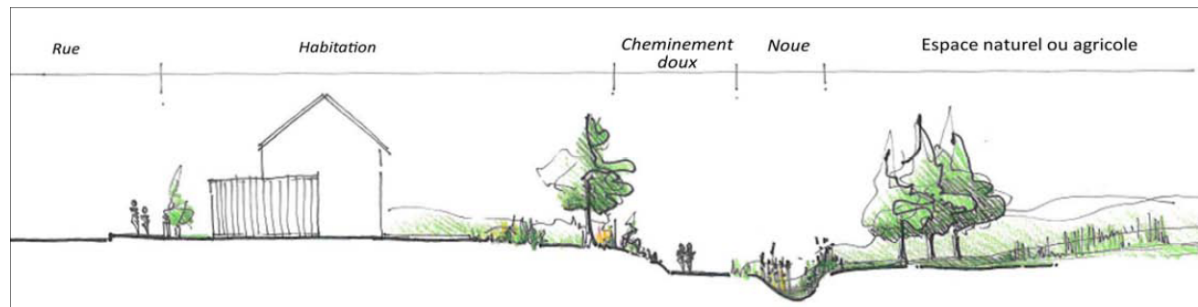
A. Traiter les limites de l'urbanisation en s'appuyant sur les espaces naturels et agricoles

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. OAP thématique qualité urbaine

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. OAP thématique qualité urbaine

I.3. Traitement paysager et nature en ville

Pourquoi ?

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

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.

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...



I. OAP thématique qualité urbaine

I.3. Traitement paysager et nature en ville

B. Structurer le paysage urbain

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

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. OAP thématique qualité urbaine

I.3. Traitement paysager et nature en ville

B. Structurer le paysage urbain

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...



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.



Plescop (56)

Vannes (56)



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 « verdir » le nouveau quartier.



Surzur (56)

I. OAP thématique qualité urbaine

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.

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.



- *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 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. OAP thématique qualité urbaine

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
priviliégiant 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. OAP thématique qualité urbaine

I.3. Traitement paysager et nature en ville

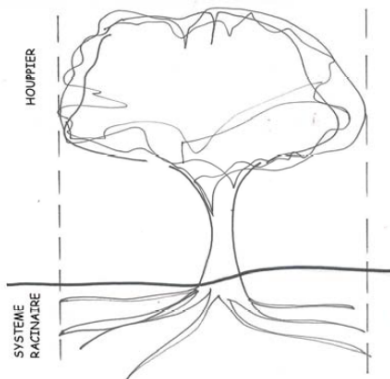
D. Assurer la pérennité du végétal en milieu urbain

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.



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. OAP thématique qualité urbaine

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. OAP thématique qualité urbaine

I.4. Qualité architecturale et urbaine

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

Pourquoi ?

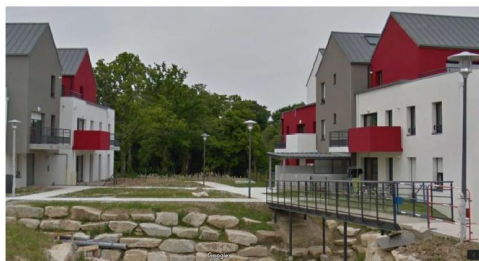
- *Créer un paysager urbain de qualité et éviter l'uniformisation des paysages urbains*
- *Rythmer l'espace public avec le bâti*
- *Assurer l'insertion des nouvelles constructions dans le tissu existant*

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)

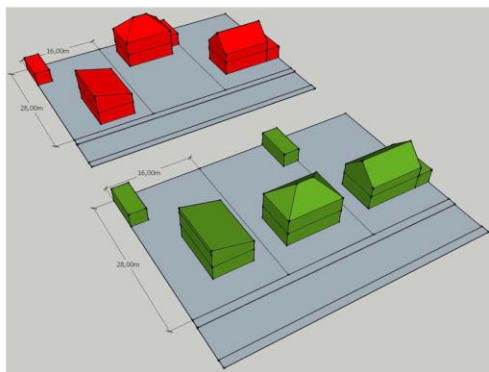
I. OAP thématique qualité urbaine

I.4. Qualité architecturale et urbaine

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

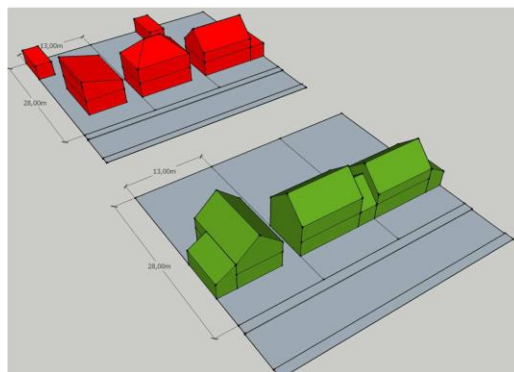
2

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).



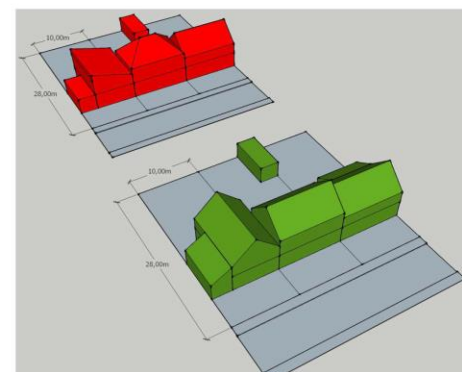
Largeur de parcelle : 16m

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. OAP thématique qualité urbaine

I.4. Qualité architecturale et urbaine

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

Pourquoi ?

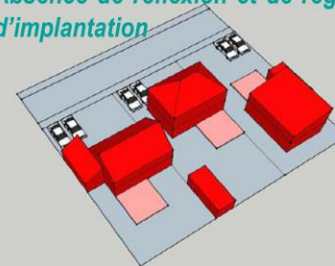
- Organiser les usages
- Créer des espaces attractifs
- Préserver l'intimité
- Anticiper une évolution de l'habitat
- Garantir l'ensoleillement



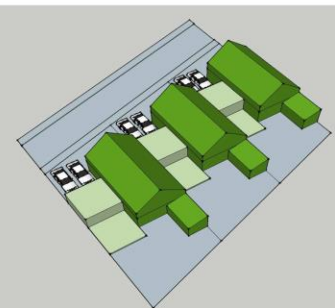
Dans les opérations d'aménagement d'ensemble, une réflexion spécifique devra être menée et traduite dans les règlements afin d'éviter les implantations stéréotypées et inadaptées à la configuration des terrains.

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. OAP thématique qualité urbaine

I.4. Qualité architecturale et urbaine

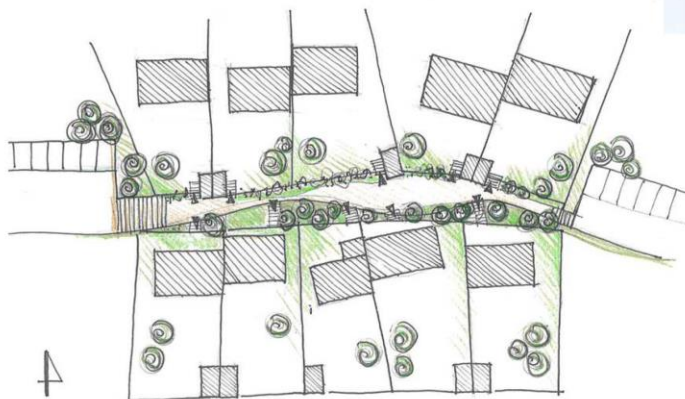
B. Optimiser l'implantation de la construction sur la parcelle

Formes urbaines innovantes

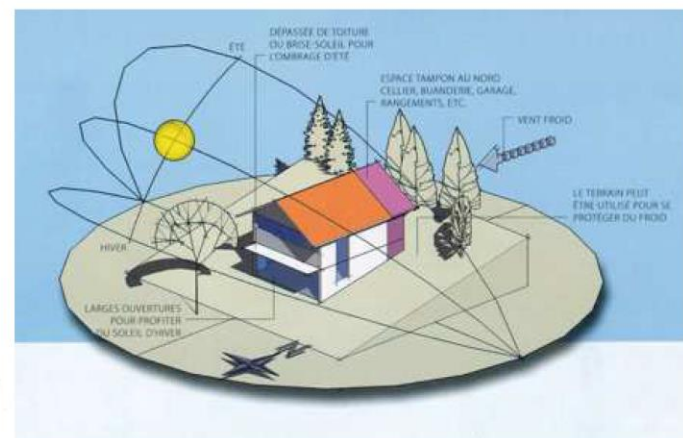
- Cluster et garages « déportés » formant un filtre vers l'espace privé
- Liaisons douces et dessertes piétonnes pour les accès



- 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. OAP thématique qualité urbaine

I.4. Qualité architecturale et urbaine

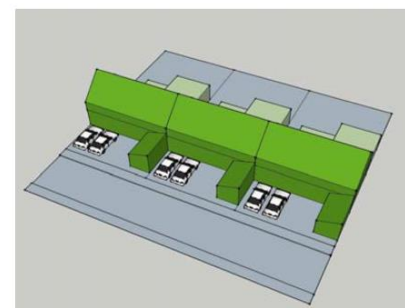
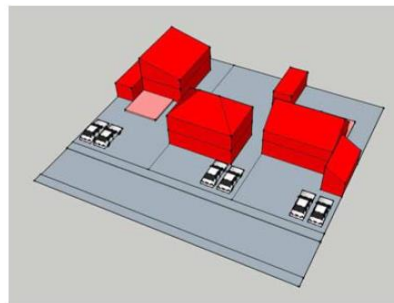
C. Favoriser une convivialité urbaine en soignant les espaces de transition public/privé

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. OAP thématique qualité urbaine

I.4. Qualité architecturale et urbaine

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

Surzur (56) - 20 log/ha



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.

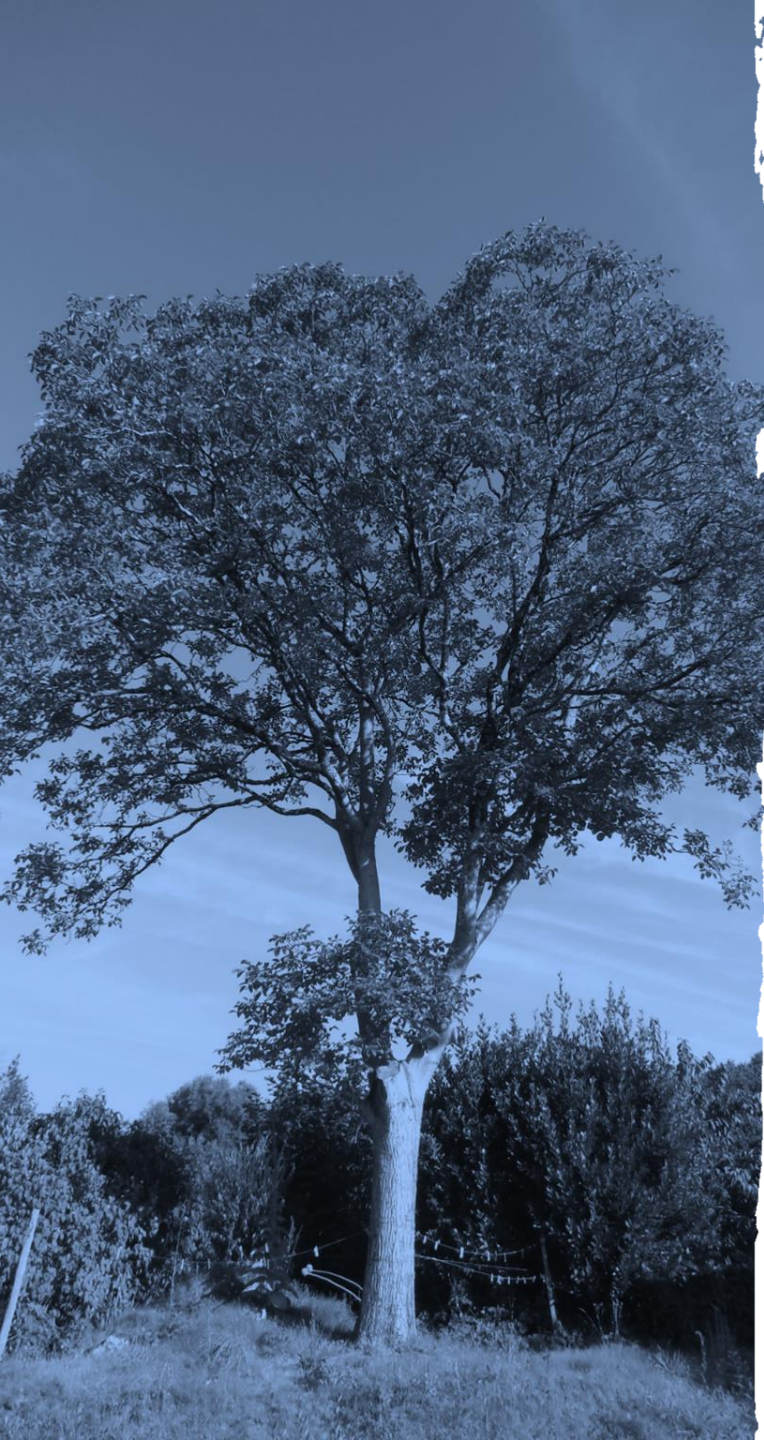
Saint Avé (56)



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.



II. Autres O.A.P. thématiques



II.1. Production de logements locatifs sociaux

Les programmes de logements comportant au moins 15 logements doivent, sauf dispositions contraires définies dans les orientations d'aménagement et de programmation sectorielles, proposer :

- ➡ pour les permis de construire d'immeubles collectifs ou intermédiaires, et les permis groupés : une surface de plancher équivalente à au moins 20% du programme pour la réalisation de logements locatifs sociaux, en lien avec le PLH,
- ➡ pour les permis d'aménager : un nombre de logements correspondant à au moins 20% du nombre de lots du programme pour la réalisation de logements locatifs sociaux, en lien avec le PLH.

Dans le cas d'une opération mixte, comportant à la fois des logements et des surfaces affectées à d'autres usages (bureaux, commerces) :

- ➡ Cas du permis de construire des immeubles collectifs ou intermédiaires, et des permis groupés : la surface de plancher à affecter au logement locatif social sera mesurée au prorata de la surface de plancher affectée au logement dans l'opération,
- ➡ Cas du permis d'aménager : le nombre de lots à affecter au logement locatif social sera mesuré au prorata du nombre de lots affectés au logement dans l'opération.

II. Autres O.A.P. thématiques

II.2. Maillage des cheminements doux

Sécuriser les voies routières existantes

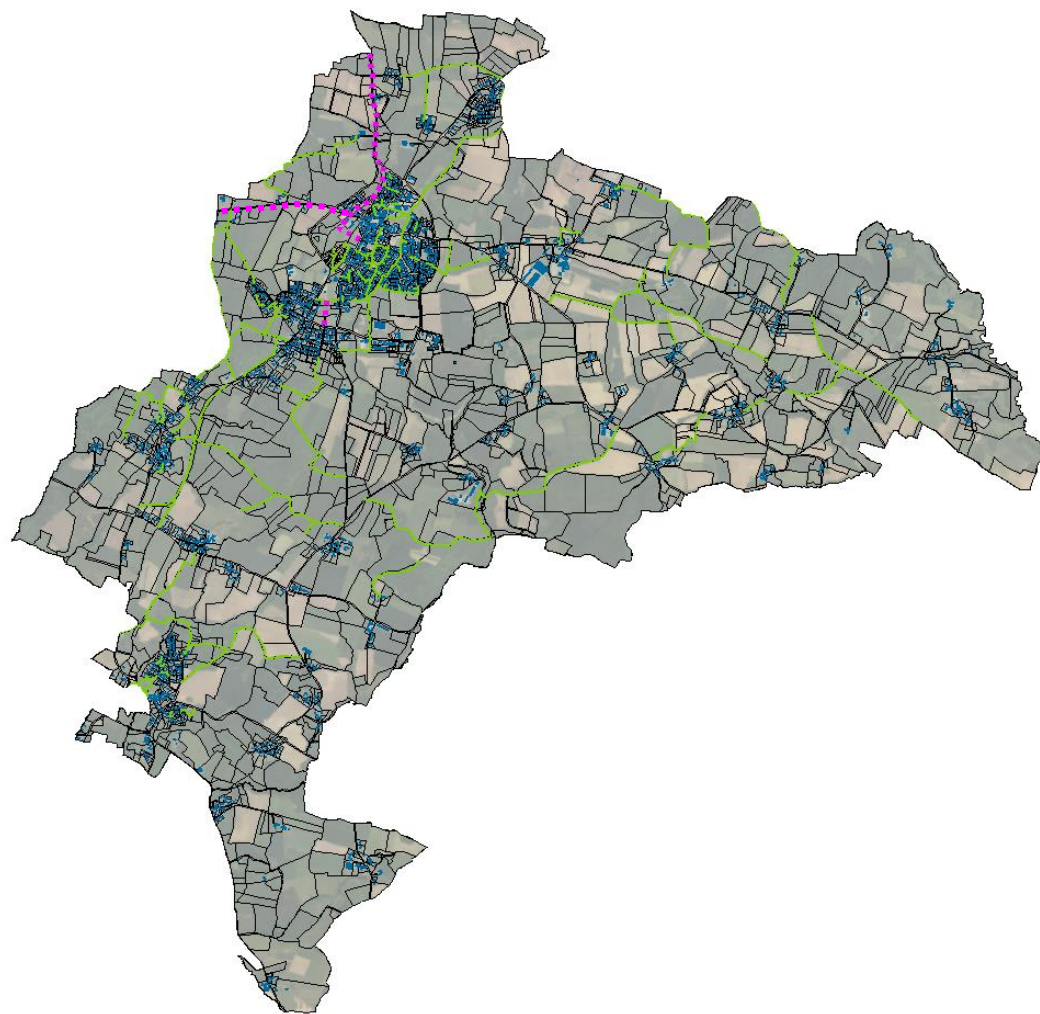
Sauf lorsque les contraintes techniques l'empêchent, les voies routières devront accueillir et sécuriser les déplacements des modes doux (piétons et cyclistes). Cet objectif est particulièrement valable pour les traversées de RD qui ne permettent pas le passage sécurisé des modes doux et pour lesquelles des solutions devront être recherchées.

Intégrer les modes doux en amont des projets d'aménagement

Le maillage en faveur des modes doux sera recherché dans chaque secteur de projet, qu'il soit situé au sein de la zone urbaine ou en extension. Les aménagements à venir devront prévoir autant que possible le bouclage des voies en impasse, la création de liaisons réservées aux modes doux, en particulier entre les équipements structurants, mais aussi la requalification de certaines voies pour permettre un partage équilibré entre les déplacements motorisés et ceux qui ne le sont pas.

Poursuivre la mise en valeur des sentiers en milieu naturel

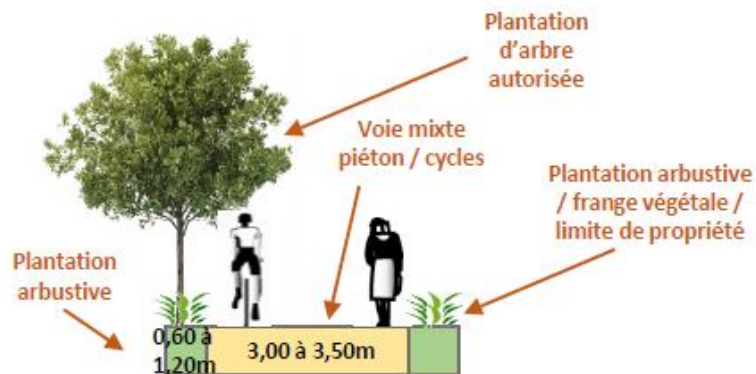
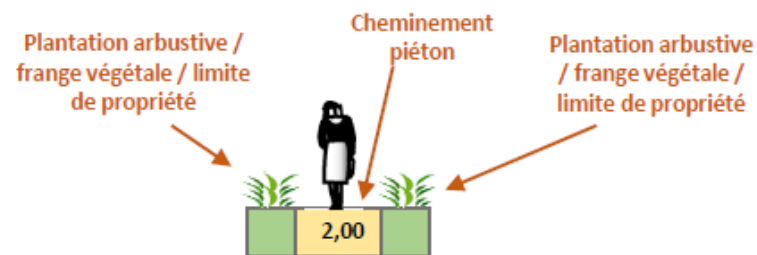
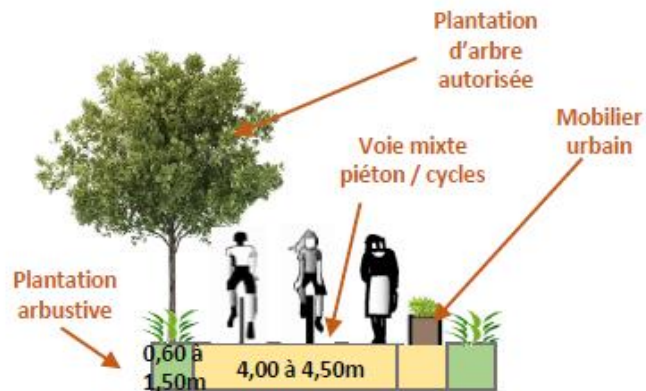
La commune possède déjà des sentiers permettant de parcourir les espaces naturels du territoire. L'objectif est donc de poursuivre le développement de ces sentiers en recherchant notamment les liaisons entre les différents quartiers. Dans les zones présentant des enjeux forts en matière de biodiversité, l'aménagement de ces liaisons devra être réalisé en veillant à limiter l'impact sur les espèces, et leurs habitats.



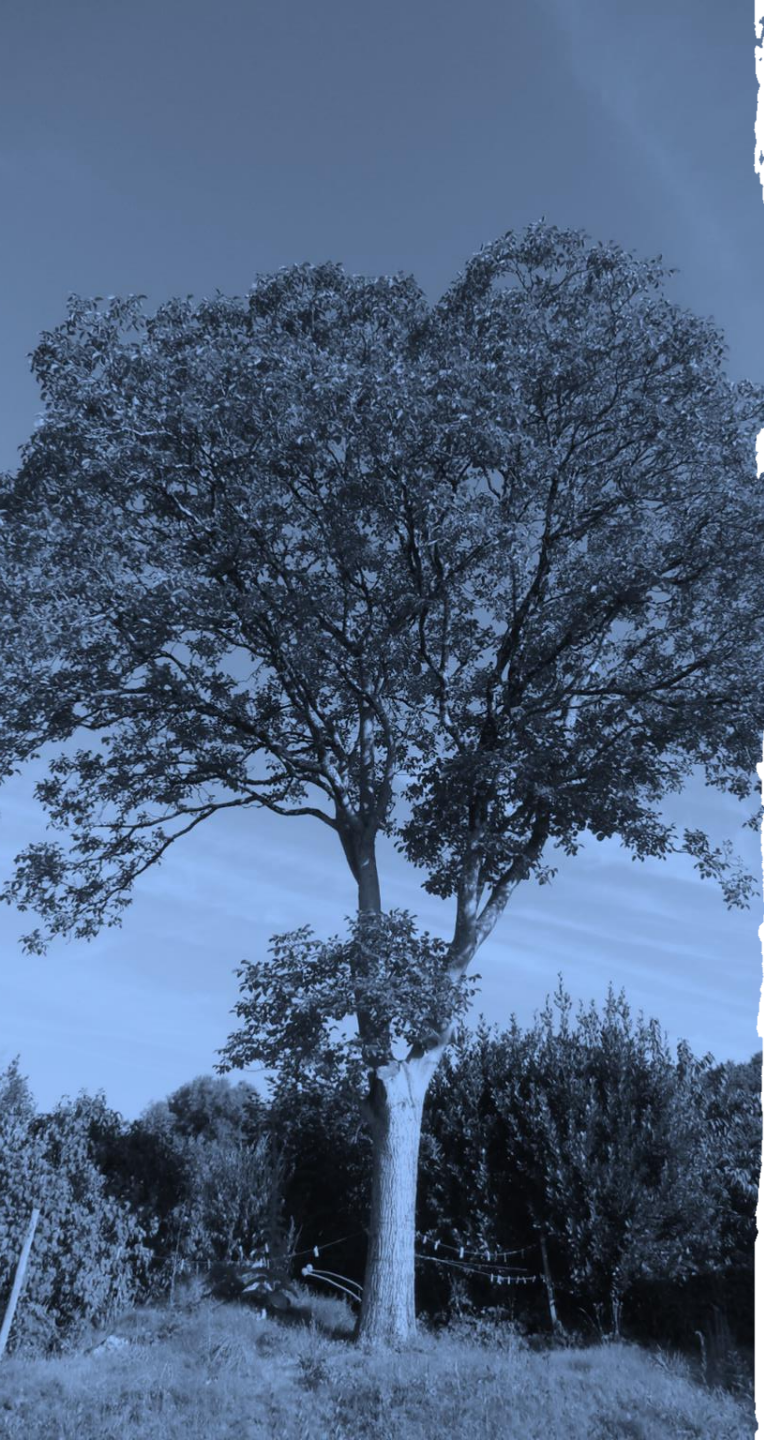
- Cheminements doux existants
- - - Cheminements doux à créer ou à requalifier

II.2. Maillage des cheminements doux

Exemples de profils associables aux différents types de voies douces à créer



III. Dispositions générales des O.A.P. sectorielles



III. Dispositions générales des O.A.P. sectorielles

III.1. Rappel de la portée juridique des OAP

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%.

Exemple d'illustration de la règle :

Sur une OAP, 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.

III. Dispositions générales des O.A.P. sectorielles

III.2. Aménagement en opération d'ensemble

Les zones urbaines (U) et à urbaniser (AU) soumises à orientation d'aménagement et de programmation doivent 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.

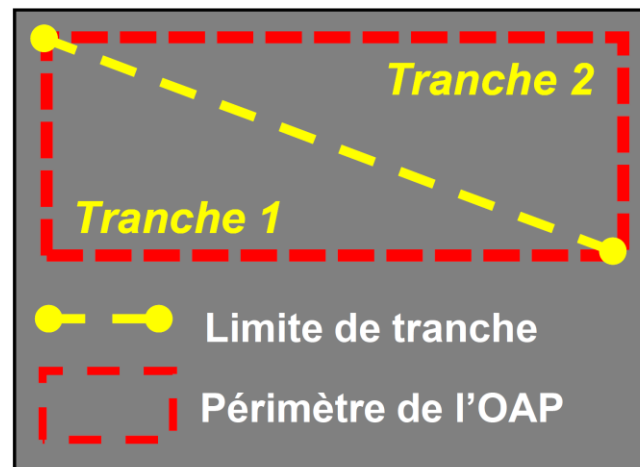
Les autorisations d'urbanisme doivent porter sur une assiette foncière représentant au moins 80% de la tranche lorsqu'elle existe, ou à défaut du périmètre, sous réserve du désenclavement du reliquat de terrain.

Dans le cas où plusieurs tranches sont aménagées en une fois, l'éventuel reliquat peut se situer sur une seule tranche.

L'aménagement du reliquat de chaque tranche, ou du reliquat global, se fait 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 doivent être respectés.

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



III. Dispositions générales des O.A.P. sectorielles

III.3. Respect du programme de constructions

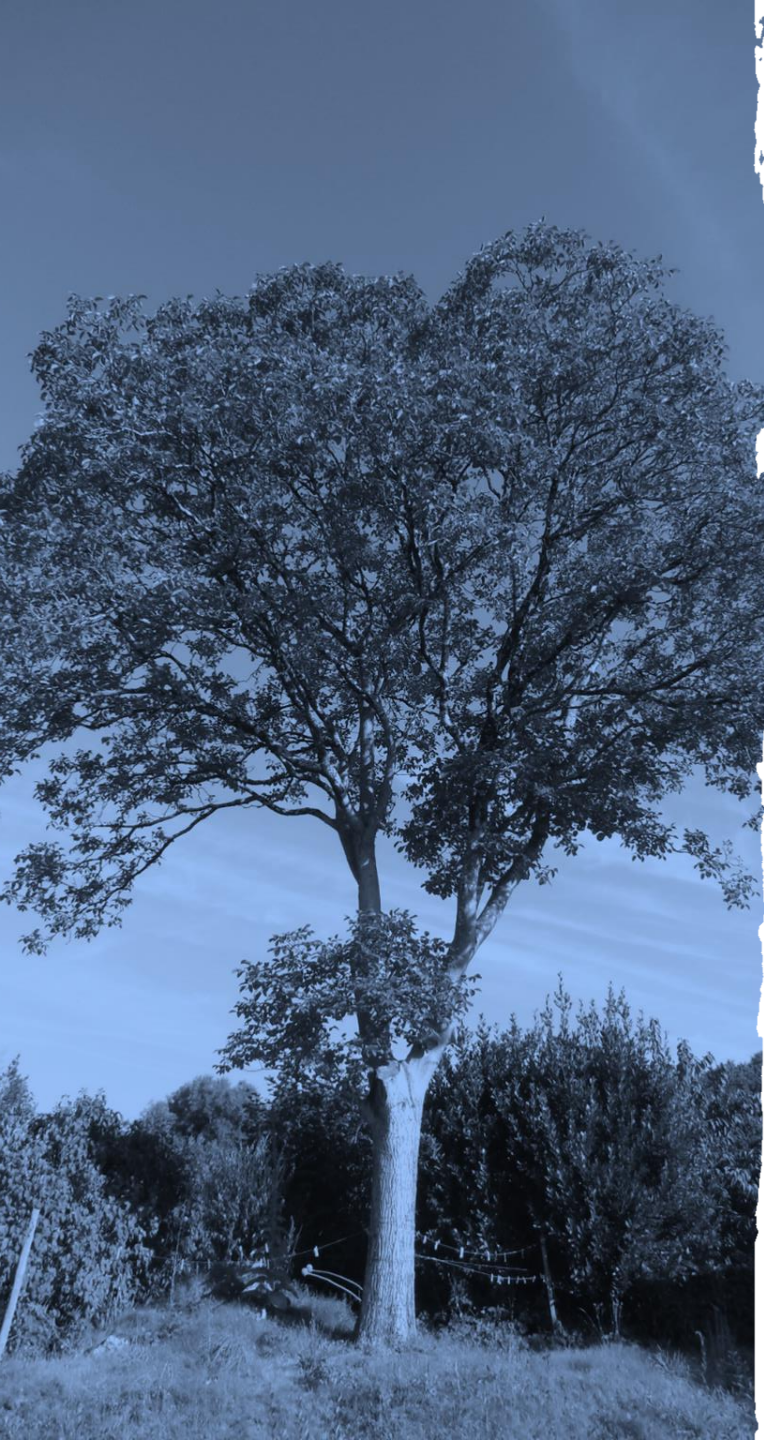
Concernant les secteurs soumis à OAP ayant pour vocation l'habitat et/ou les activités compatibles avec l'habitat :

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

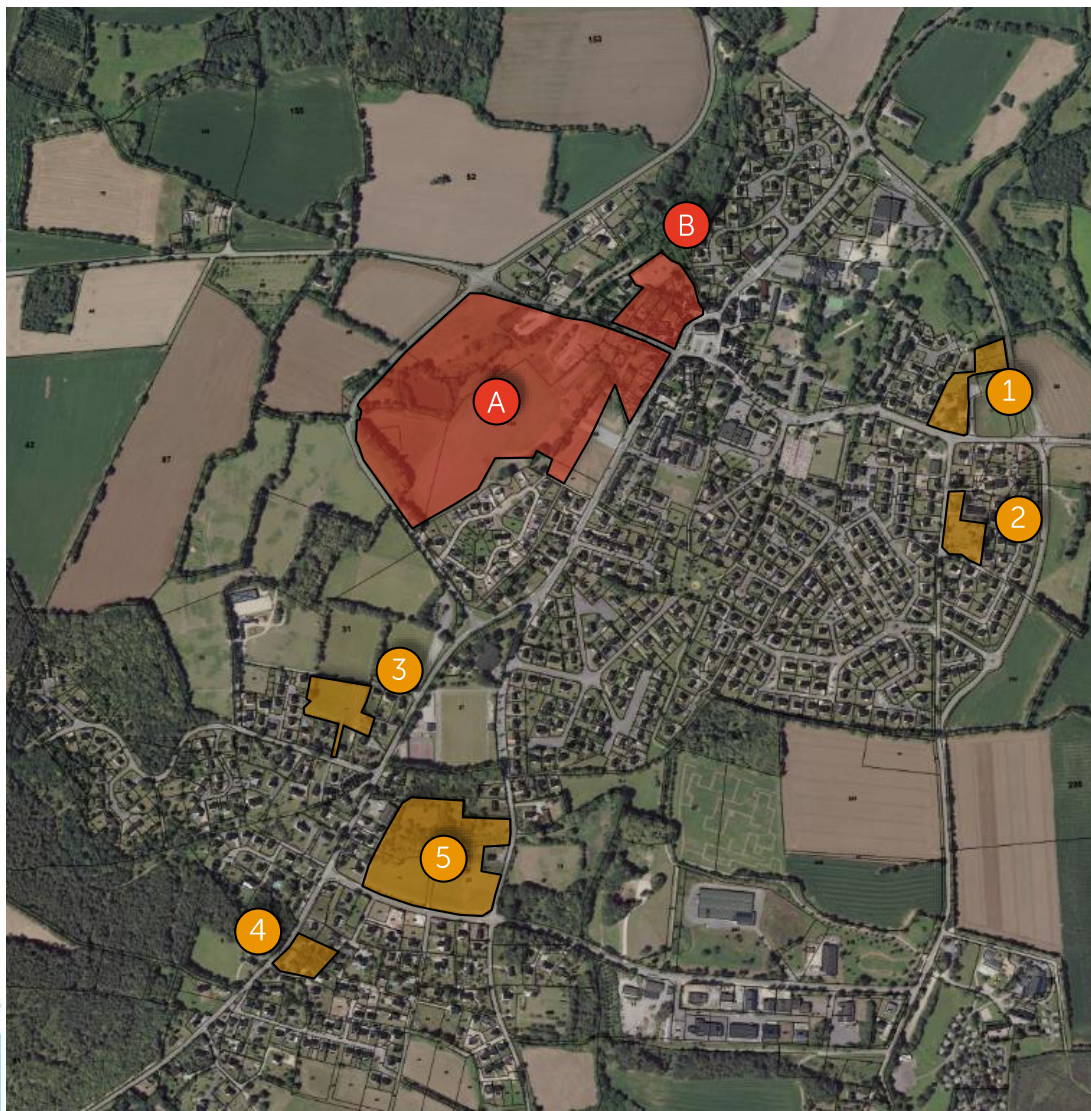
Un pourcentage de logements sociaux est également indiqué dans le programme de construction de certains secteurs. Il est à respecter chaque fois qu'il est indiqué.

IV. O.A.P. sectorielles



IV. O.A.P. sectorielles

Localisation des OAP sectorielles / Centre-ville



Zones U couvertes par des OAP :

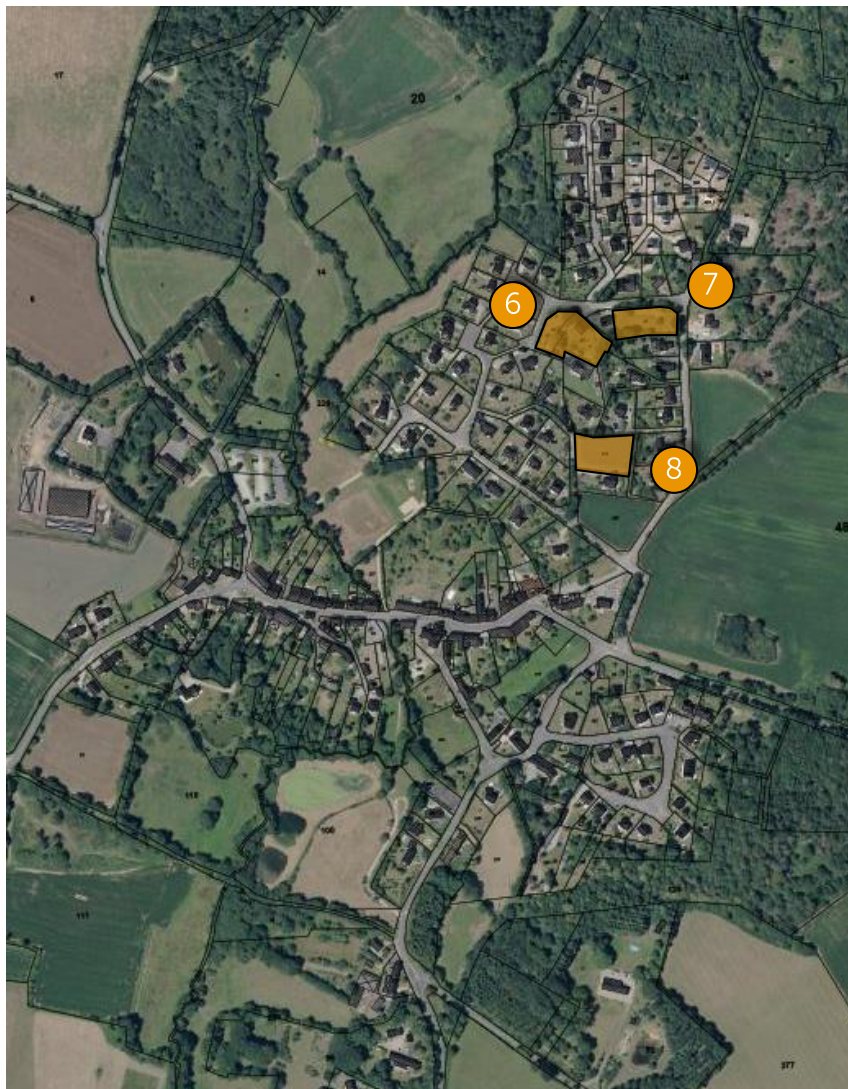
- 1 Zone Ub - 0,68 hectare
- 2 Zone Ub - 0,48 hectare
- 3 Zone Ub - 0,68 hectare
- 4 Zone Ub - 0,39 hectare
- 5 Zone Ub – 3,07 hectares

Zones AU couvertes par des OAP :

- A Zones 1AU et Ua– 9,85 et 0,74 hectares
- B Zones 1AU et Ua – 0,28 et 0,93 hectare

IV. O.A.P. sectorielles

Localisation des OAP sectorielles / Le Gorvello



Zones U couvertes par des OAP :

6 Zone Ub - 0,25 hectare

7 Zone Ub - 0,17 hectare

8 Zone Ub - 0,20 hectare

IV. O.A.P. sectorielles

Localisation des OAP sectorielles / Coet Ruel



Zones U couvertes par des OAP :

- 9 Zone Ub - 0,58 hectare
- 10 Zone Ub - 0,88 hectare
- 11 Zone Ub - 0,25 hectare

IV. O.A.P. sectorielles

Légende générale

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 directs nouveaux interdits

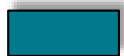


Accès direct interdit, y compris pour l'habitation existante

IV. O.A.P. sectorielles

Légende générale

Paysage et environnement :



Zone humide présente aux abords du périmètre de l'OAP : lorsqu'un périmètre d'OAP borde une zone humide, l'aménagement de la zone devra préserver ladite zone humide et son alimentation en eau. Une frange végétalisée sera ainsi créée aux abords de cette zone humide, dans le périmètre de l'OAP.



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.



Haie bocagère à créer : il s'agit de haies à planter par l'aménageur, ayant pour objectif de gérer la transition paysagère entre 2 secteurs. Ces haies seront constituées d'essence locales traditionnelles, et pourront comprendre des strates arborées et arbustives.



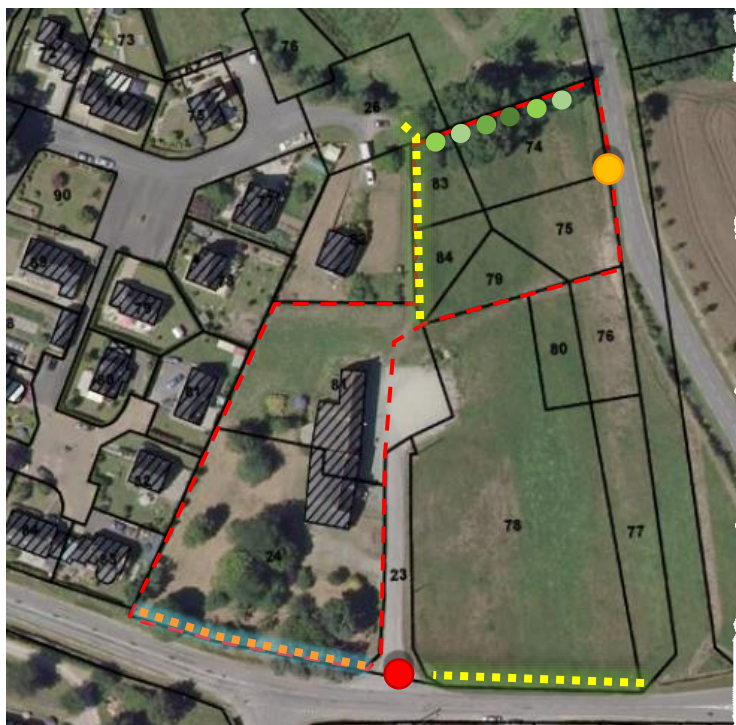
Secteur couvert par la servitude de périmètre d'attente en application de l'article L151-41°5 du code de l'urbanisme



Perméabilité à assurer avec l'espace vert existant

IV. O.A.P. sectorielles

Secteur 1 - 0,68 ha



Légende

..... Cheminements doux (piétons, cycles) existants à préserver.

..... Cheminement doux à créer

● Accès obligatoire

● Accès autorisé

● ● ● ● Haie bocagère à préserver

Aménagement :

- ▶ L'accès principal devra être réalisé par la voie existante au Sud-Est du secteur. Un accès complémentaire est autorisé au Nord-Est.
- ▶ La desserte interne et l'implantation des constructions doivent favoriser une majorité de jardins et/ou d'orientations principales au sud, ou traversantes Ouest/Est.
- ▶ La haie bocagère existante en lisière Nord du secteur sera maintenue.
- ▶ L'opération d'aménagement pourra être réalisée en 2 tranches.

Programme de construction :

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

- ➡ densité de 28 logt/ha en cas de destruction de la longère. Si la longère est conservée, la partie Nord accueillera minimum 6 logements et la partie Sud 4 logements.
- ➡ 20% de logement locatif social et/ou d'accèsion aidée à la propriété

Déplacements doux :

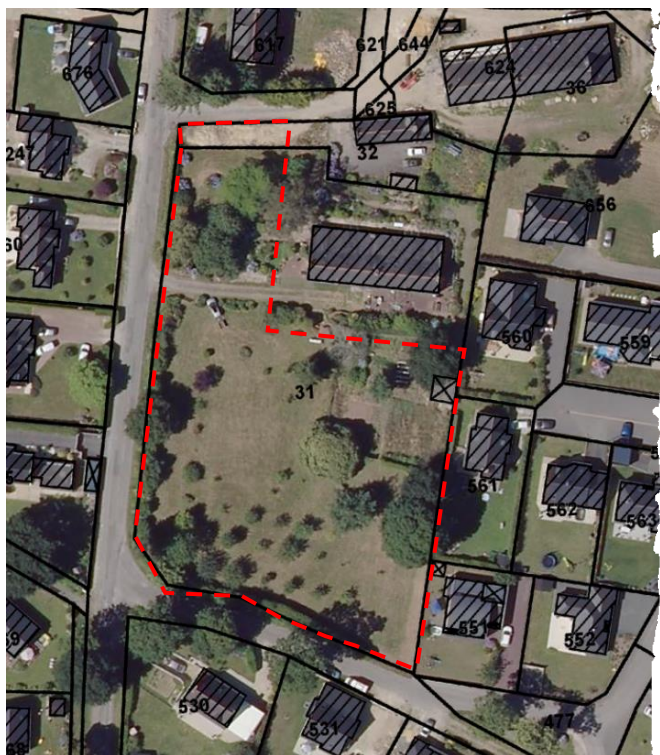
- ▶ Les cheminements doux existants dans le secteur ou à proximité devront être préservés.
- ▶ Un cheminement doux sera créé en rive Sud de l'opération.

Eaux pluviales :

- ▶ L'aménagement devra respecter les dispositions fixées par le zonage d'assainissement des eaux pluviales.

IV. O.A.P. sectorielles

Secteur 2 - 0,48 ha



Aménagement :

- ▶ Les accès sont possibles depuis les voies encadrant le secteur au Nord, à l'Ouest et au Sud.
- ▶ La desserte interne et l'implantation des constructions doivent favoriser une majorité de jardins et/ou d'orientations principales au sud, ou traversantes Ouest/Est.

Programme de construction :

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

- ➡ densité minimale de 20 logt/ha.
- ➡ 20% de logement locatif social et/ou d'accession aidée à la propriété

Déplacements doux :

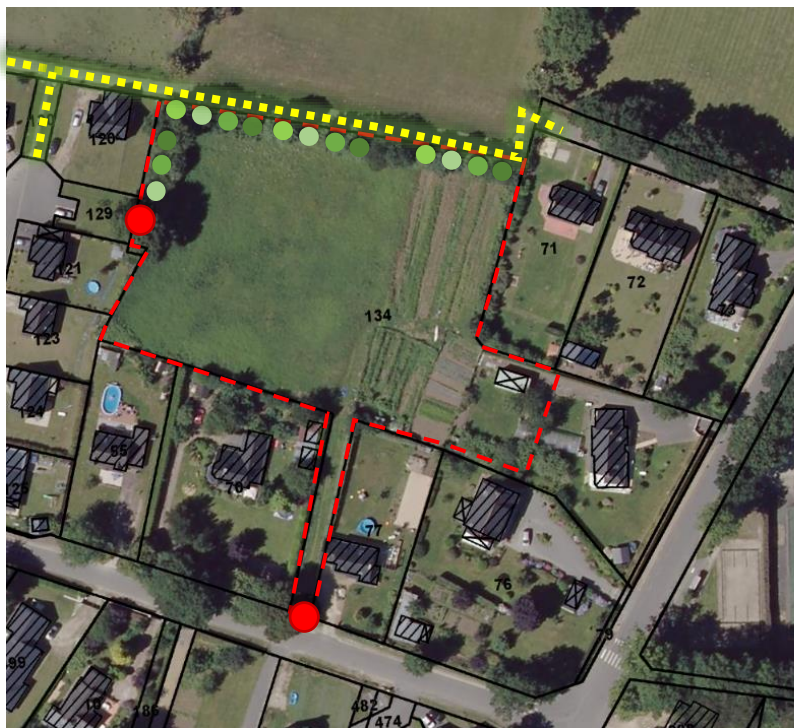
- ▶ Sans objet

Eaux pluviales :

- ▶ L'aménagement devra respecter les dispositions fixées par le zonage d'assainissement des eaux pluviales.

IV. O.A.P. sectorielles

Secteur 3 - 0,68 ha



Légende

-  Accès obligatoire
-  Haie bocagère à préserver
-  Cheminements doux (piétons, cycles) existants à préserver.

Aménagement :

- ▶ 2 accès sont imposés en vue de la création d'une voie principale traversante
- ▶ En cas de division des parcelles riveraines du secteur longeant la voie à créer dans sa partie Sud, celles-ci devront être desservies par cette voie.
- ▶ La desserte interne et l'implantation des constructions doivent favoriser une majorité de jardins et/ou d'orientations principales au sud, ou traversantes Ouest/Est.
- ▶ La haie bocagère présente en lisière Nord-Ouest et Nord du secteur doit être préservée. Elle peut toutefois être percée pour la création d'accès piéton ou véhicule.

Programme de construction :

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

- ➡ Densité minimale de 20 logt/ha minimum
- ➡ 20% de logement locatif social et/ou d'accession aidée à la propriété

Déplacements doux :

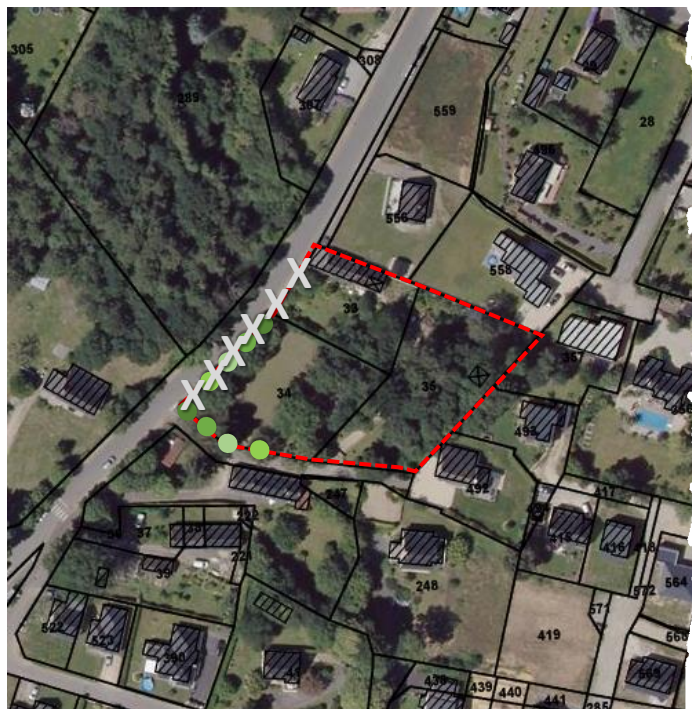
- ▶ Un cheminement piéton est à créer au sein de la zone, à connecter avec le cheminement doux existant longeant le Nord du secteur.

Eaux pluviales :

- ▶ L'aménagement devra respecter les dispositions fixées par le zonage d'assainissement des eaux pluviales.

IV. O.A.P. sectorielles

Secteur 4 - 0,39 ha



Aménagement :

- ▶ La desserte interne et l'implantation des constructions doivent favoriser une majorité de jardins et/ou d'orientations principales au sud, ou traversantes Ouest/Est.
- ▶ Aucun accès direct nouveau n'est autorisé depuis la RD183.

Déplacements doux :

- ▶ Sans objet

Eaux pluviales :

- ▶ L'aménagement devra respecter les dispositions fixées par le zonage d'assainissement des eaux pluviales.

Légende

X Accès direct interdit

● ● ● ● Haie bocagère à préserver

IV. O.A.P. sectorielles

Secteur 5 - 3,07 ha



Légende

- Accès obligatoire
- Cheminement doux à créer

Aménagement :

- ▶ La desserte interne et l'implantation des constructions doivent favoriser une majorité de jardins et/ou d'orientations principales au sud, ou traversantes Ouest/Est.
- ▶ 2 accès sont imposés en vue de la création d'une voie principale traversante
- ▶ Compte tenu de l'importance de la zone à urbaniser, prévoir un arrêt de bus

Programme de construction :

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

- Densité minimale de 20 logt/ha.
- Au moins 20% de logements locatifs sociaux

Déplacements doux :

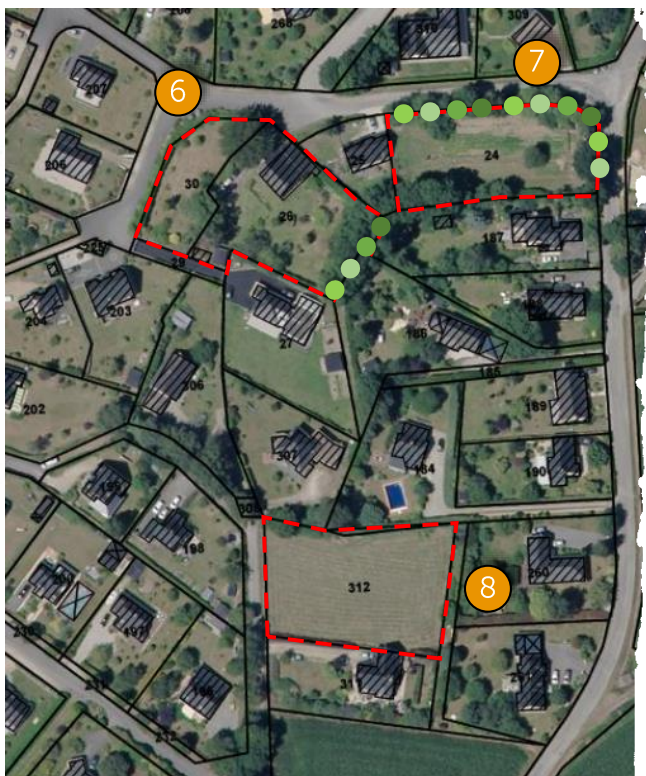
- ▶ Un cheminement piéton est à créer au sein de la zone, permettant de connecter la rue des Pommiers à la rue du Stade (qui traverse le Petit Kergaté), et au boisement situé au Nord du périmètre du secteur 5.

Eaux pluviales :

- ▶ L'aménagement devra respecter les dispositions fixées par le zonage d'assainissement des eaux pluviales.
- ▶ Un bassin de rétention sera aménagé au Sud-Est du périmètre du secteur.

IV. O.A.P. sectorielles

Secteurs 6 - 0,25 ha ; 7 - 0,17 ha ; et 8 - 0,20 ha



Légende

● ● ● ● Haie bocagère à préserver

Aménagement :

- ▶ La desserte interne et l'implantation des constructions doivent favoriser une majorité de jardins et/ou d'orientations principales au sud, ou traversantes Ouest/Est.
- ▶ Les haies bocagères identifiées doivent être préservées. Elle peuvent toutefois être percées pour la création d'accès piéton ou véhicule. S'agissant de lauriers palmes, il serait souhaitable de les remplacer par des essences locales.

Programme de construction :

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

- ➔ densité minimale de 15 logt/ha.
- ➔ 20% de logement locatif social et/ou d'accession aidée à la propriété

Déplacements doux :

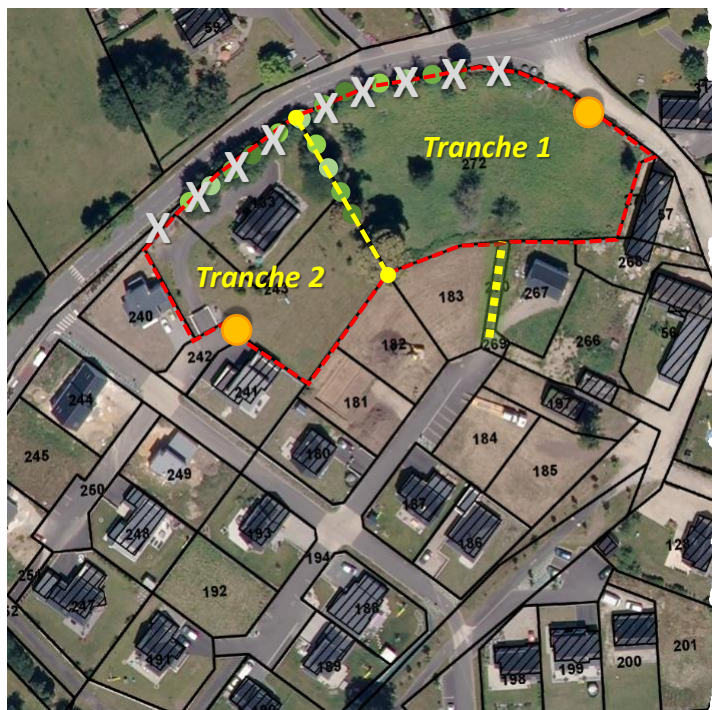
- ▶ Sans objet

Eaux pluviales :

- ▶ L'aménagement devra respecter les dispositions fixées par le zonage d'assainissement des eaux pluviales.

IV. O.A.P. sectorielles

Secteur 9 - 0,58 ha



Légende

..... Cheminement doux (piétons, cycles) existant à préserver

● Accès autorisé

X Accès direct interdit, y compris pour l'habitation existante

●●●● Haie bocagère à préserver

Aménagement :

- ▶ L'aménagement de la zone pourra se faire en 2 tranches
- ▶ La desserte interne et l'implantation des constructions doivent favoriser une majorité de jardins et/ou d'orientations principales au sud, ou traversantes Ouest/Est.
- ▶ Aucun accès direct n'est autorisé depuis la voie communale VC1.
- ▶ 2 accès sont autorisés pour desservir le secteur, l'un au Sud-Ouest, l'autre au Nord-Est. L'aménagement pourra mobiliser l'un ou l'autre des accès, ou les deux.

Programme de construction :

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

- ➡ densité de 20 logt/ha.

Déplacements doux :

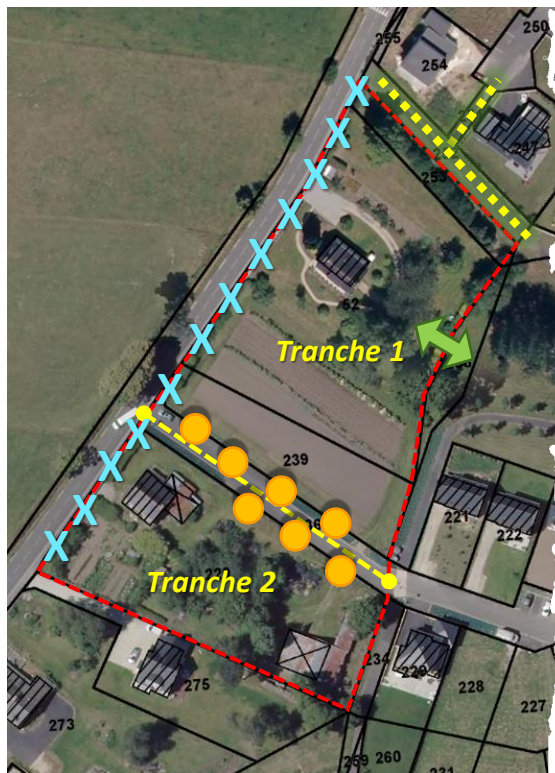
- ▶ Au sein du secteur 9, tranche 1, la continuité piétonne devra être assurée avec le cheminement doux présent en rive Sud du Secteur.
- ▶ Une connexion piétonne est également à prévoir entre les tranches 1 et 2.

Eaux pluviales :

- ▶ L'aménagement devra respecter les dispositions fixées par le zonage d'assainissement des eaux pluviales.

IV. O.A.P. sectorielles

Secteur 10 - 0,88 ha



Légende

 Accès directs nouveaux interdits

 Accès autorisé

 Cheminement doux (piétons, cycles) existant à préserver

 Perméabilité à assurer avec l'espace vert existant

Aménagement :

- ▶ L'aménagement de la zone pourra se faire en 2 tranches.
- ▶ La desserte interne et l'implantation des constructions doivent favoriser une majorité de jardins et/ou d'orientations principales au sud, ou traversantes Ouest/Est.
- ▶ Aucun accès direct nouveau n'est autorisé depuis la voie communale VC1.
- ▶ En revanche les accès directs sont autorisés depuis la voie opérant la délimitation entre les tranches 1 et 2. Leur nombre est libre.
- ▶ L'aménagement de la tranche 1 devra garantir la perméabilité avec l'espace vert voisin

Programme de construction :

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

- Densité minimale de 20 logt/ha.
- 20% de logement locatif social et/ou d'accèsion aidée à la propriété

Déplacements doux :

- ▶ Au sein du secteur 10, tranche 1, la continuité piétonne devra être assurée avec le cheminement doux présent en rive Nord-Est du Secteur.

Eaux pluviales :

- ▶ L'aménagement devra respecter les dispositions fixées par le zonage d'assainissement des eaux pluviales.

IV. O.A.P. sectorielles

Secteur 11 - 0,25 ha



Légende

X Accès direct interdit, y compris pour l'habitation existante

● ● ● ● Haie bocagère à préserver

Aménagement :

- ▶ La desserte interne et l'implantation des constructions doivent favoriser une majorité de jardins et/ou d'orientations principales au sud, ou traversantes Ouest/Est.
- ▶ Aucun accès direct nouveau n'est autorisé depuis la voie communale VC1.
- ▶ Les constructions nouvelles devront emprunter les accès existants.

Programme de construction :

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

- ➡ Densité minimale de 20 logt/ha.

Déplacements doux :

- ▶ Sans objet

Eaux pluviales :

- ▶ L'aménagement devra respecter les dispositions fixées par le zonage d'assainissement des eaux pluviales.

IV. O.A.P. sectorielles

Secteur A - 10,59 ha (dont 9,85 ha en 1AU)



Légende

 Secteur couvert par la servitude de périmètre d'attente en application de l'article L151-41°5 du code de l'urbanisme

 Accès autorisé

 Zone humide à préserver (y compris alimentation en eau)

 Cheminement doux (piétons, cycles) existant à préserver

 Cheminement doux à créer

Aménagement :

- ▶ En raison de son emplacement stratégique et central, et dans l'attente de la finalisation de la programmation de ce site, ce secteur est partiellement couvert par une **servitude de périmètre d'attente** en application de l'article L151-41°5 du code de l'urbanisme.
- ▶ La desserte interne et l'implantation des constructions doivent favoriser une majorité de jardins et/ou d'orientations principales au sud, ou traversantes Ouest/Est.
- ▶ L'opération d'aménagement pourra être réalisée en plusieurs tranches.
- ▶ L'aménagement s'inspirera du principe défini en page suivante : constructions s'intégrant dans la pente, stationnement s'intégrant dans la pente (enterré, semi-enterré)
- ▶ Zones humides (1,54ha) et plan d'eau (0,27ha) constitueront un élément à valoriser dans l'opération.
- ▶ Compte tenu de l'importance de la zone à urbaniser, prévoir un arrêt de bus

Programme de construction :

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

- ➔ densité de 28 logt/ha.
- ➔ Logement locatif social dans le respect des dispositions applicables à l'ensemble des zones présentes dans le règlement écrit

Déplacements doux :

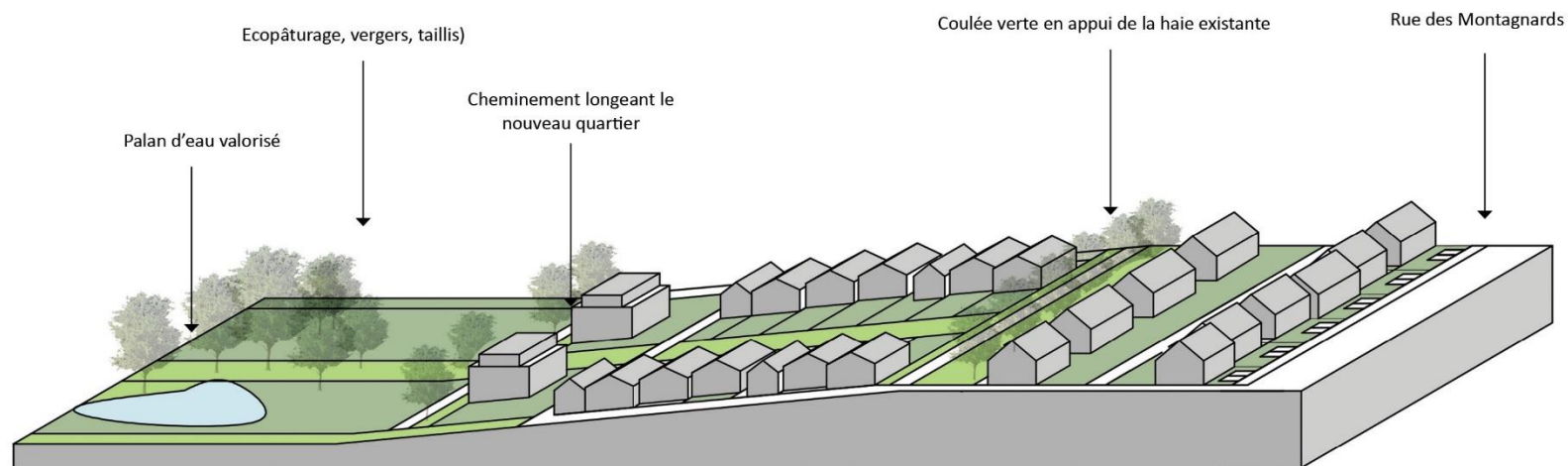
- ▶ Un bouclage piéton devra être réalisé au sein du secteur. Il assurera une connexion avec les cheminements piétons existants à proximité.
- ▶ Le maillage de cheminement piéton permettra des connexions Ouest-Est, et Nord-Sud, et un contournement Ouest du secteur.

Eaux pluviales :

- ▶ L'aménagement devra respecter les dispositions fixées par le zonage d'assainissement des eaux pluviales.

IV. O.A.P. sectorielles

Secteur A - 9,85 ha



Espaces verts privés
Espaces verts publics

IV. O.A.P. sectorielles

Secteur B - 1,21 ha



Légende

 Secteur couvert par la servitude de périmètre d'attente en application de l'article L151-41°5 du code de l'urbanisme

 Accès autorisé

Aménagement :

- ▶ En raison de son emplacement stratégique et central, et dans l'attente de la finalisation de la programmation de ce site, ce secteur est partiellement couvert par une **servitude de périmètre d'attente** en application de l'article L151-41°5 du code de l'urbanisme.
- ▶ La desserte interne et l'implantation des constructions doivent favoriser une majorité de jardins et/ou d'orientations principales au sud, ou traversantes Ouest/Est.
- ▶ L'opération d'aménagement pourra être réalisée en plusieurs tranches.
- ▶ 2 accès sont autorisés pour la partie non couverte par la servitude de périmètre d'attente.

Programme de construction :

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

- ➡ densité de 28 logt/ha.
- ➡ Logement locatif social dans le respect des dispositions applicables à l'ensemble des zones présentes dans le règlement écrit

Déplacements doux :

- ▶ Un bouclage piéton devra être réalisé au sein du secteur

Eaux pluviales :

- ▶ L'aménagement devra respecter les dispositions fixées par le zonage d'assainissement des eaux pluviales.