

ELABORATION DU PLU



Pièce n° 4

*Orientations
d'Aménagement et de
Programmation*



	Prescription	Arrêt	Approbation
Elaboration du PLU	23.09.2008	19.11.2020	16.12.2021

Portée des OAP

Les OAP sont établies dans le respect des orientations définies par le PADD et doivent respecter la servitude d'urbanisme du Plan de Prévention du Risque Littoral.

Comme le règlement et ses documents graphiques, les OAP ne sont pas seulement opposables aux projets soumis à autorisations d'urbanisme, mais, bien plus largement, à « *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 local d'urbanisme* ».

À la différence du règlement et de ses documents graphiques, ces projets n'ont pas à être conformes, mais seulement compatibles avec les OAP.

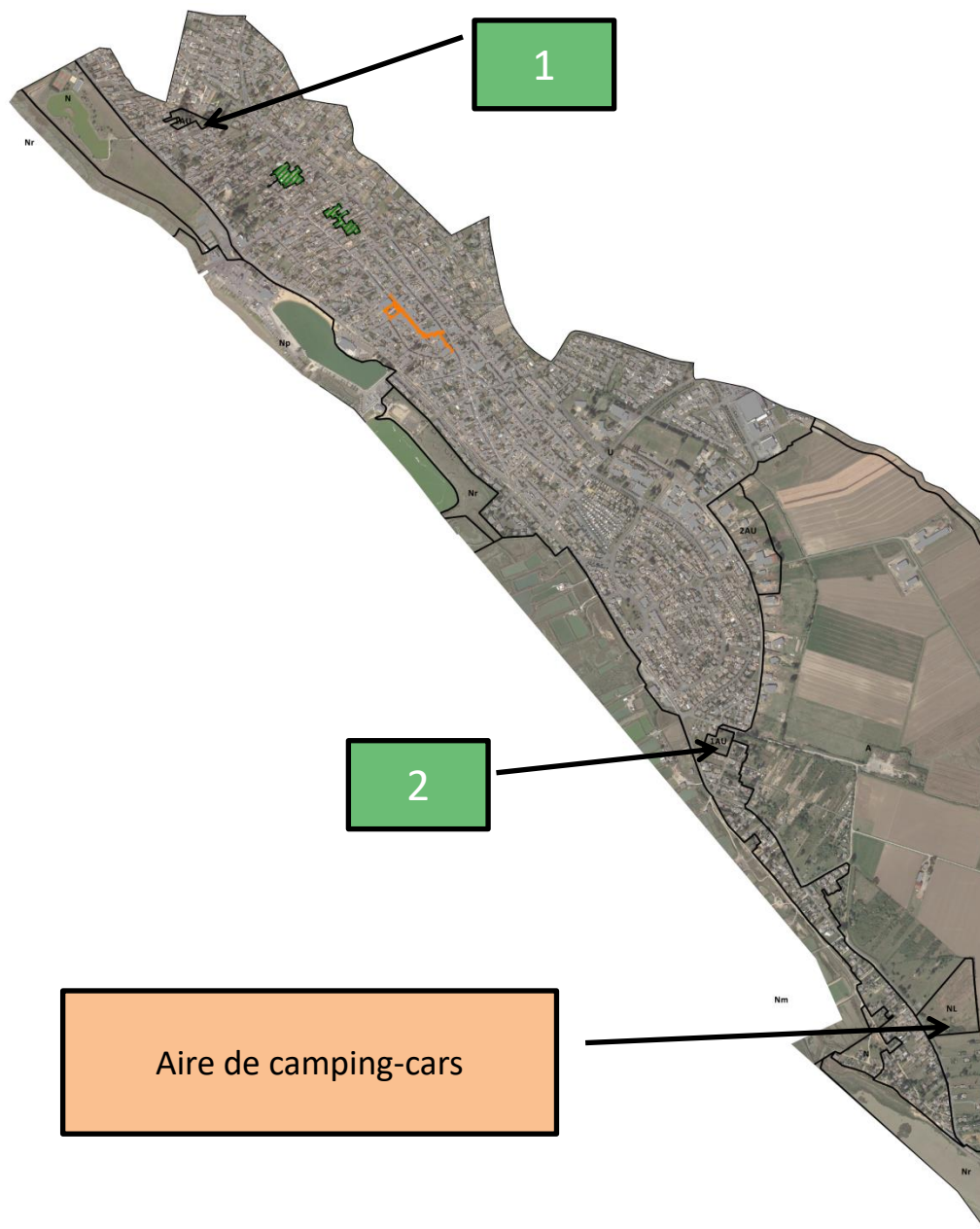
Secteurs soumis à OAP

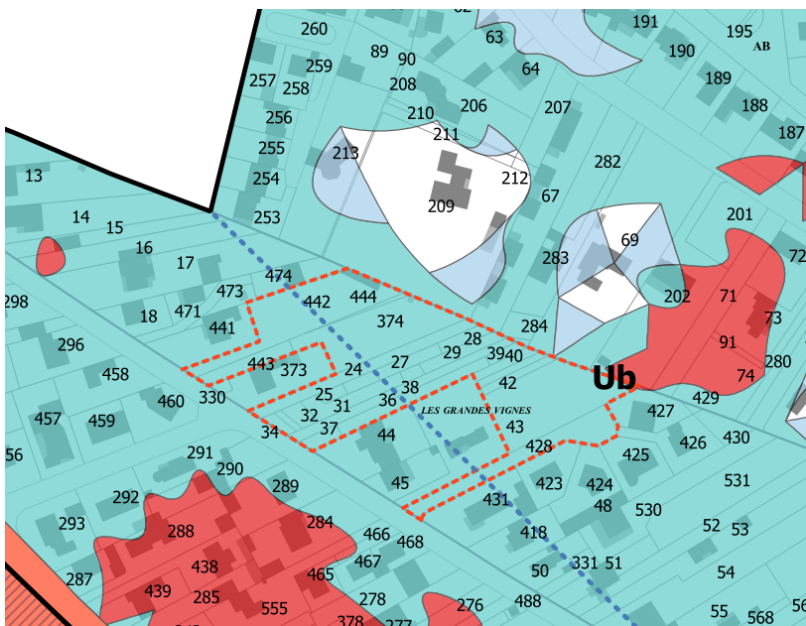
Les secteurs soumis à OAP sont au nombre de trois : 2 d'entre-eux correspondent à des zones à vocation d'habitat. Le troisième porte sur le projet d'aire de camping-cars des Gates Bourses.

Les secteurs d'habitat s'appuient sur des secteurs de gisements fonciers représentant une surface d'un seul tenant supérieur à 5000 m², avec une capacité d'accueil théorique significative en nombre de logements.

L'aménagement devra se faire sous forme d'opération d'aménagement d'ensemble mais un phasage est possible.

Une obligation de **production de 10% minimum de logements locatifs sociaux** est imposée aux opérations d'aménagement d'ensemble de plus de 10 logements.





CONTEXTE ET DELIMITATION

4

Surface: 0,65 ha

Contexte:

Limite Nord de la commune, proximité de la base de loisirs de Bellevue

Deux façades sur la rue Gaby Morlay et des clôtures en limites privatives

Une voie privée étroite en impasse au Sud-Est

Une végétation composée de quelques arbres de haut jet (pins en mauvaise santé, peupliers trembles, saules...)

Enjeux:

- Possibilité de phasage et de gestion des flux de circulation aisées du fait des différents accès possibles
- Contexte favorable à des tailles de lots de 300 à 350 m²





➡ Accroche de voie possible (emplacement non figé)

Principes :

- 3 accroches de voie de circulation voiture sont possibles pour faciliter le phasage de l'aménagement du secteur
- La largeur et la configuration des voies à créer doivent être adaptées pour permettre une gestion fluide des flux de circulation
- L'organisation de l'aménagement doit veiller à offrir des aires de stationnement suffisamment dimensionnées pour ne pas encombrer les voies de desserte du quartier
- Un coefficient de pleine terre de 10% minimum calculé à l'échelle de l'opération ou de chaque phase est mis en place afin de maintenir des surfaces d'infiltration naturelles des eaux de pluie et des espaces favorables à la biodiversité « ordinaire ».
- Une densité minimale de 25 logements par hectare est à mettre en œuvre au sein de chaque phase ou tranche d'aménagement. L'application de ce coefficient permettra la réalisation de 16 logements théoriques au sein de l'OAP



- Consolider la continuité urbaine entre les quartiers
- Structurer le site qui dispose d'une longueur de façade importante sur voie
- Permettre une densification raisonnée (prise en compte des vis-à-vis et de la proximité de la zone rouge)

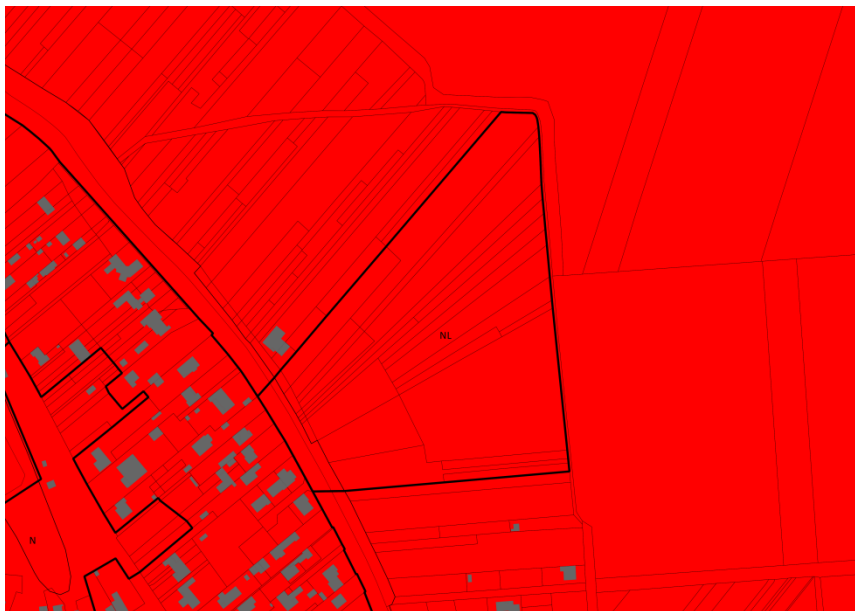


-  Accroche de voie possible (emplacement non figé)
-  Alignement des façades principales sur voie à constituer
-  Orientation Sud des pièces de vie pour faciliter les apports solaires passifs et gérer l'intimité de chaque logement

Principes :

- 1 à 2 accroches de voie de circulation voiture à prévoir destinée à rendre accessible les arrières de la zone
- Le projet doit permettre de structurer le paysage urbain des rues des Aigrettes et des Cormorans à travers la constitution d'un front sur voie lisible : ainsi, au moins une partie des façades principales doivent donner sur la voie pour générer un alignement
- L'orientation Sud systématique des façades des pièces de vie, outre son utilité pour les apports solaires passifs, facilite la gestion de l'intimité et des vis-à-vis du fait d'une orientation unique
- L'organisation de l'aménagement doit veiller à offrir des aires de stationnement suffisamment dimensionnées pour ne pas encombrer les voies de desserte du quartier
- Un coefficient de pleine terre de 10% minimum calculé à l'échelle de l'opération ou de chaque phase est mis en place afin de maintenir des surfaces d'infiltration naturelles des eaux de pluie et des espaces favorables à la biodiversité « ordinaire ».
- Une densité minimale de 25 logements par hectare est à mettre en œuvre au sein de chaque phase ou tranche d'aménagement. L'application de ce coefficient permettra la réalisation de 16 logements théoriques au sein de l'OAP

Site n°3 : Les Gates-Bourses: Aire de camping-cars (NL)



CONTEXTE ET DELIMITATION

8

Surface : 3,52 ha

Contexte :

Limite Sud de l'agglomération, dans la continuité du quartier des Caves, bordé par des parcelles urbanisées et déconstruites.

Paysage ouvert : point de vue remarquable sur la Dive et le clocher de Saint-Michel-en-l'Herm

Secteur d'anciennes prairies bordées par d'anciens fossés de drainage agricole et de plantations horticoles

Une végétation rudérale (ronce, tremble, ormes, saules, sureaux...) et haie de tamarix à l'Ouest

Présence d'une mare au Sud dont la protection est prévue

Enjeux :

- Créer une capacité d'accueil organisée des camping-cars
- Prendre en compte la situation en zone rouge : modalités d'occupation, de gestion d'accès, de crise...
- Insérer le site en continuité du tissu urbain et réaliser une opération qualitative en termes paysagers

NB : les éléments de la présente OAP résultent d'une synthèse des études préalables d'aménagement de l'aire de camping-cars (permis d'aménager modifié – mai 2018 – Atelier 360°)



Principes :

- 1 accroche de voie de circulation voiture à prévoir sur la route de la Pointe ainsi que des stationnements vélo
- Mise en valeur des perspectives paysagères via le calepinage des places de stationnement et l'implantation des voies internes de desserte
- Végétalisation du site autour des ouvrages de gestion des eaux pluviales afin de les renaturer et gérer la transition bocagère en continuité de la zone bâtie existante. La végétalisation permet de développer des espaces ombragés, via la consolidation des haies existantes (tamarix et mixtes). Elle doit ménager des ouvertures sur les points de vue via la plantation des abords des noues, de l'entrée du site. Les espèces végétales utilisées seront celles proposées dans « Carnet de plantation – Planter dans le marais breton » réalisé par le CAUE 85
- Reprise du système de fossé sous forme de noues pour gérer les eaux pluviales du stationnement et de la voirie en aérien
- Préservation de la mare et de ses abords en espace paysager
- Consolidation de la trame verte et bleue en entrée de site et souligner la jonction avec l'agglomération,
- Connexion au réseau des continuités douces
- Les matériaux qui seront utilisés en revêtement devront permettre l'écoulement et l'infiltration de l'eau