



Révision du Plan Local d'Urbanisme



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

Arrêt

Vu pour être annexé à la délibération du conseil municipal du 01 09 2025,

Le maire,





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



Sommaire



Préalable	5	VII. Les OAP sectorielles	84
1. Rappel de la portée juridique des OAP	6	Introduction	85
2. Aménagement en opération d'ensemble	7	Légende générale	86
3. Respect du programme de construction	8	Liste d'espèces pouvant être employées pour la création d'une haie bocagère	88
4. Accessibilité des aménagements piétons	9	OAP n°1 à 12	89
I. OAP Thématique « Qualité Urbaine »	10		
II. OAP Thématique « Gestion des Eaux pluviales »	39		
II.1. Contexte	40		
II.2. Stationnement mutualisé et stationnement visiteur	41		
II.3. Gestion aérienne des eaux pluviales des espaces communs des opérations d'aménagement	43		
II.4. Liaisons douces en abords et en franchissement de zones humides ou de cours d'eau	48		
III. OAP Thématique « Biodiversité et Trame Verte & Bleue »	49		
III.1. Contexte	50		
III.2. Carte de présentation de la trame verte et bleue	51		
III.3. Des connexions naturelles à assurer	52		
III.4. Donner un rôle de support de biodiversité aux espaces communs, publics ou privés	54		
III.5. Protéger ou renforcer la trame noire	59		
IV. OAP Thématique « Architecture patrimoniale »	62		
IV.1. Contexte	63		
IV.2. Orientations	64		
V. OAP Thématique « Energie et climat »	73		
V.1. Contexte	74		
V.2. Orientations	75		
VI. Localisation des secteurs soumis à OAP sectorielles	82		



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



Préalable



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

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

Les OAP sont **donc opposables lors de la délivrance des autorisations d'urbanisme** : permis de construire, d'aménager et de démolir ; et déclarations préalables. Contrairement au règlement, il est expressément prévu que cette opposabilité ne se manifeste qu'en termes de compatibilité.

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

Concernant le programme de construction, les obligations à respecter (nombre de construction, pourcentage de logements sociaux) correspondent à un objectif 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 20 logements.

Cas n° 1 : le projet comporte 20 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 à la baisse, le projet n'est plus compatible.

Cas n° 4 : le projet comporte 26 logements => le seuil de tolérance est dépassé à la hausse, le projet n'est plus compatible.



2. Aménagement en opération d'ensemble

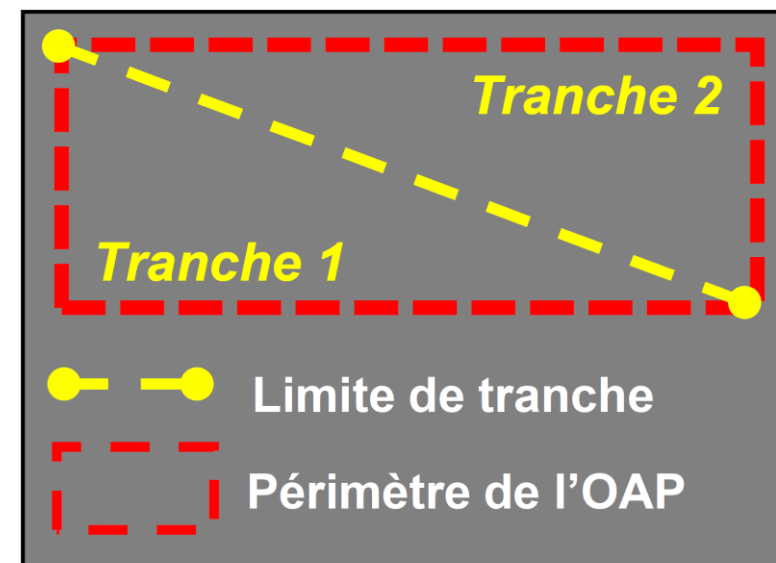
Les zones urbaines (U) et à urbaniser (AU) soumises à orientation d'aménagement et de programmation devront faire l'objet d'opération d'ensemble par tranches identifiées dans l'OAP, et à défaut d'une opération d'ensemble couvrant la totalité du périmètre de l'OAP.

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

L'aménagement du reliquat de chaque tranche se fera d'un seul tenant, sans seuil de superficie.

Le programme de construction indiqué dans l'orientation d'aménagement et de programmation s'applique par autorisation d'urbanisme, et y compris sur l'éventuel reliquat. Tous les principes d'aménagements de l'OAP devront être respectés.

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



Dans l'attente de la réalisation d'une opération compatible avec les OAP, 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, **dans la limite de 30m².**



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 économique; ou encore la protection et valorisation du patrimoine mégalithique.

Concernant les opérations d'habitat, un objectif de densité est indiqué. Le programme de construction de la future opération devra respecter cet objectif 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 et assimilés au titre de l'article 302-5 du code de la construction et de l'habitation**. Ce pourcentage sera à respecter pour chaque opération, applicable par tranches lorsqu'elles existent, ou à l'échelle du périmètre de l'OAP.

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



4. Accessibilité des aménagements piétons

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

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

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





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

Ces orientations 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.



Trame viaire, déplacements doux et stationnement

- 1 – Assurer un maillage de la trame viaire des futures opérations et nouveaux quartiers.
- 2 – Assurer une hiérarchisation de la trame viaire
- 3 – Favoriser les déplacements doux
- 4 – Gérer le stationnement de manière qualitative
- 5 – Bien intégrer le stationnement vélo

Traitement paysager et nature en ville

- 1- Traiter les limites de l'urbanisation en s'appuyant sur les espaces naturels et agricoles
- 2- Structurer le paysage urbain
- 3 – Clôture
- 4 - Assurer la pérennité du végétal en milieu urbain
- 5 – Gestion intégrée des eaux pluviales
- 6 – Compostage collectif

Les dispositions indiquées dans les encarts sur fond coloré, sont opposables dans un rapport de compatibilité

Qualité architecturale et urbaine

- 1 – Assurer une qualité des paysages urbains en travaillant la composition volumétrique des constructions et leurs façades
- 2 – Optimiser l'implantation de la construction sur la parcelle.
- 3 – Favoriser une convivialité urbaine en soignant les espaces de transition public/privé.
- 4 – Bien intégrer les capteurs solaires au bâti
- 5- Préservation des matériaux : Réemploi/Réutilisation /Recyclage = **3R**



I.2. Trame viaire, déplacements doux et stationnements

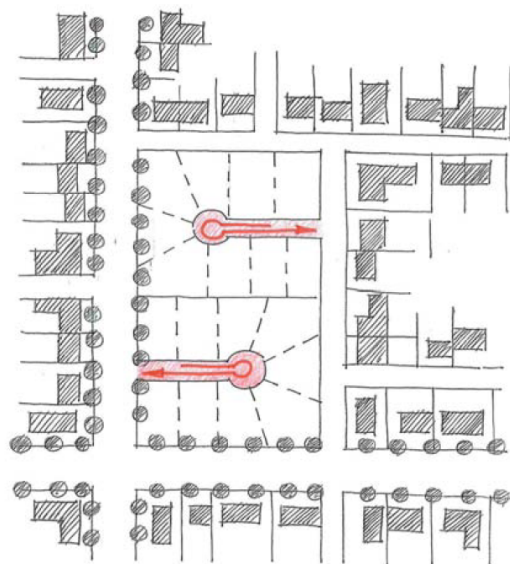
A. Assurer un maillage de la trame viaire des futures opérations et nouveaux quartiers

Pourquoi ?

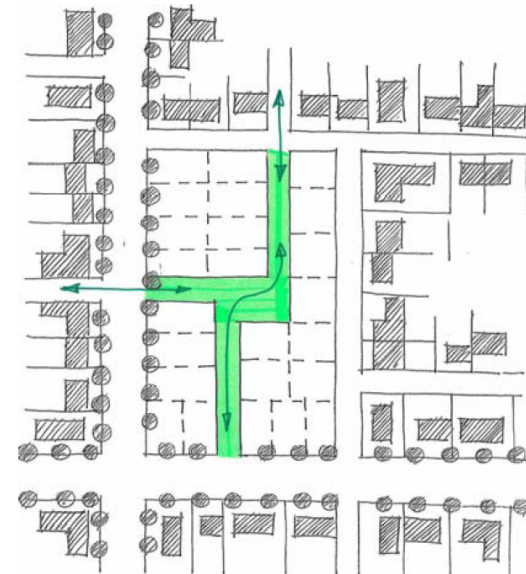
- Pour ouvrir les quartiers sur leur environnement et ainsi contribuer à l'amélioration de la cohésion urbaine (relier les nouveaux quartiers au centre bourg notamment)
- Afin de limiter l'importance des déplacements motorisés

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

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



A proscrire
Voie en impasse



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

A éviter / A favoriser





I.2. Trame viaire, déplacements doux et stationnements

B. Assurer une hiérarchisation de la trame viaire

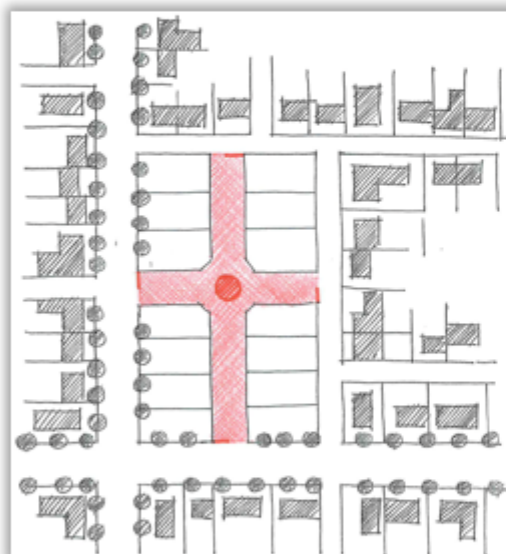
Pourquoi ?

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



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

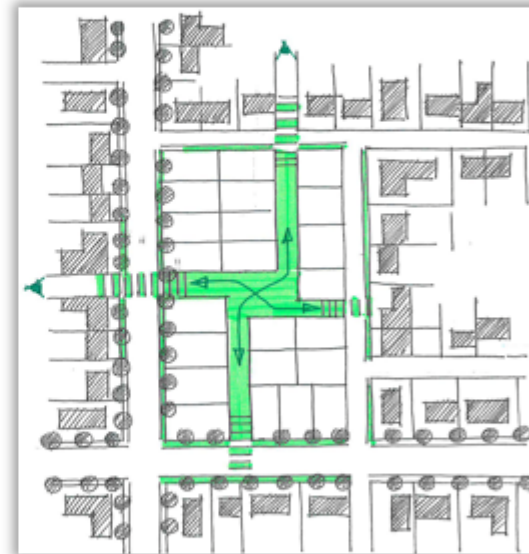
Elles devront se raccrocher autant que possible aux carrefours existants pour créer de nouveaux accès.



A proscrire

Voirie surdimensionnée

Des ruptures avec la trame existante



A mettre en œuvre

Voirie adaptée aux usages du quartier

Prolongement des axes en fonction de leur statut

Espaces ouverts et perspectives sur place/espaces verts.





I.2. Trame viaire, déplacements doux et stationnements

C. Favoriser les déplacements doux

Pourquoi :

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



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

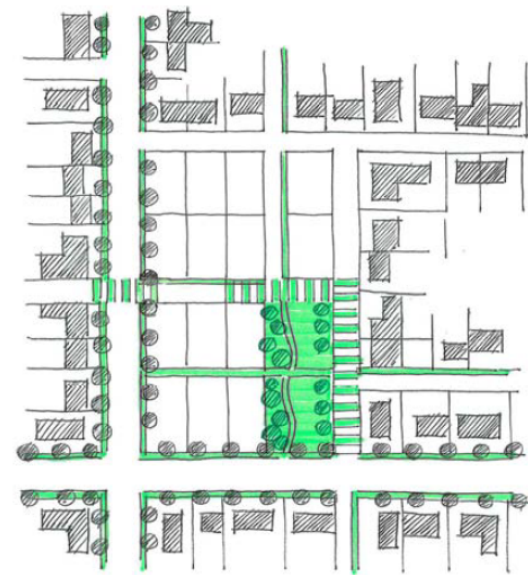
Les matériaux utilisés devront être adaptés à l'usage et à la fréquentation.



A proscrire

Liaison douce le long d'une rue hors d'échelle.

Absence de convivialité



A mettre en œuvre

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

Espace public convivial



I.2. Trame viaire, déplacements doux et stationnements

D. Gérer le stationnement de manière qualitative

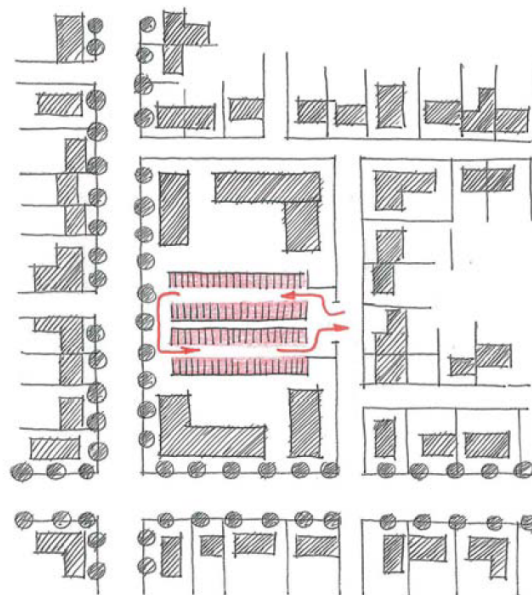
Pourquoi ?

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

1

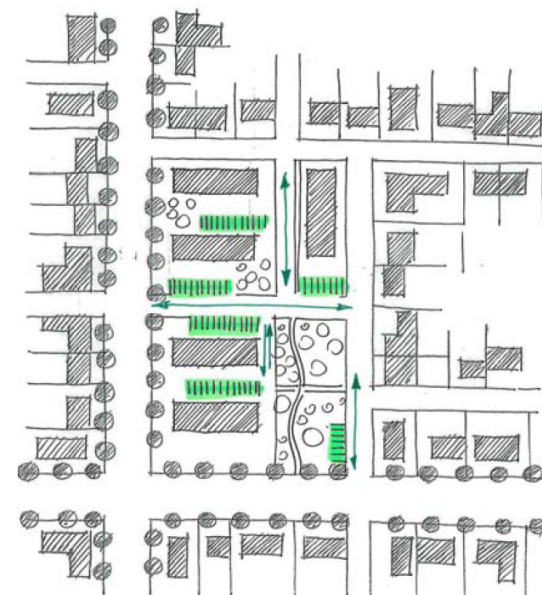
Les nouvelles opérations devront prévoir un stationnement par poche afin d'éviter :

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



A proscrire

Espaces verts résiduels
Paysage peu qualitatif dominé par le stationnement



A mettre en œuvre

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





I.2. Trame viaire, déplacements doux et stationnements

2

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.

D. Gérer le stationnement de manière qualitative



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.2. Trame viaire, déplacements doux et stationnements

E. Bien intégrer le stationnement vélo

Pourquoi ?

- Pour éviter les déplacements motorisés
- Pour permettre l'usage du vélo
- Pour faciliter et sécuriser l'usage du vélo

1

En extérieur, le stationnement vélo doit être conçu et bien signalé afin de faciliter l'usage et d'assurer la sécurité (limiter les vols et la dégradation). Le système d'attache doit permettre d'accrocher le vélo par le cadre et la roue avant. Il doit être situé à proximité des lieux de destination : 50 mètres maximum.

Le U renversé, scellé au sol : système d'accroche à privilégier.



1 arceau = 2 vélos
Hauteur : 0.80 mètre
Largeur : 0.45 à 1 mètre
Diamètre du tube : 6 cm max
Espace entre 2 arceaux ou entre mur et arceau : 0.75 mètre minimum

Un emplacement ou 2 peu(ven)t être prévu(s) pour un vélo cargo type bi/triporteur



Dimensions (en mètres) à respecter pour un rangement optimal des vélos

Mode de rangement	Emplacement d'un vélo		Largeur de l'allée (dégagement)	Hauteur (si abris couvert)
	Largeur	Profondeur		
Perpendiculaire	0.75 m	2	2 m	2
En épi à 45°	1 m (1.40 pour le 1 ^{er} vélo)	1.40	1.20	



I.2. Trame viaire, déplacements doux et stationnements

E. Bien intégrer le stationnement vélo

Pourquoi ?

- Pour éviter les déplacements motorisés
- Pour permettre l'usage du vélo
- Pour faciliter et sécuriser l'usage du vélo

Arceaux bien signalés à Chambéry



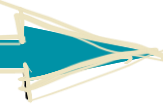
Box sécurisés, Vannes

	Commerce Services publics	Centre commercial, sportif ou culturel	Lieu d'études ou de travail. Pôle d'échange
Distance max au lieu de destination	10 mètres	20 mètres	30 mètres
Abrité	Inutile	Appréciable	Indispensable
Eclairage	Inutile	Appréciable	Indispensable

En fonction de l'usage et du public prévus, le stationnement sera abrité, sécurisé, éclairé, avec toujours un système d'attache efficace et pratique (arceau). Voici dans le tableau ci-dessus quelques recommandations à suivre pour la localisation et la conception des aires de stationnement vélo.



Concept innovant : toit végétal et abri à insecte. Prototype de l'entreprise britannique Front Yard Compagny, qui a équipé Londres.



I.2. Trame viaire, déplacements doux et stationnements

E. Bien intégrer le stationnement vélo

Pourquoi ?

- Pour éviter les déplacements motorisés
- Pour permettre l'usage du vélo
- Pour faciliter et sécuriser l'usage du vélo



Local vélo non aménagé
Ne permet pas le rangement des vélos



Local aménagé avec une double rangée en surélévation.
Gain de place et rangement facilité

2

Dans les locaux d'habitation, le stationnement vélo doit être bien aménagé et correctement dimensionné afin de faciliter l'usage et d'assurer la sécurité : limiter l'encombrement et la dégradation des parties communes, limiter les vols,...

Recommandations à suivre sur la localisation du local vélo :

- ☒ en rez de chaussée et directement accessible depuis la chaussée si possible
- ☒ Un cheminement libre de tous obstacles, d'une largeur de 1.40 mètre
- ☒ Franchissement de porte limité (max 3 portes). Pas d'escalier
- ☒ Largeur mini des portes = 0.90 mètres ;
- ☒ Une pente à 6% max ;
Pas de ressaut > 2 cm de haut ;

Le saviez-vous ?

Equipement actuel des foyers français : 1.5 vélo par ménage, environ 0.6 par personne. Tendance à la hausse



I.3. Traitement paysager et nature en ville

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

Pourquoi ?

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

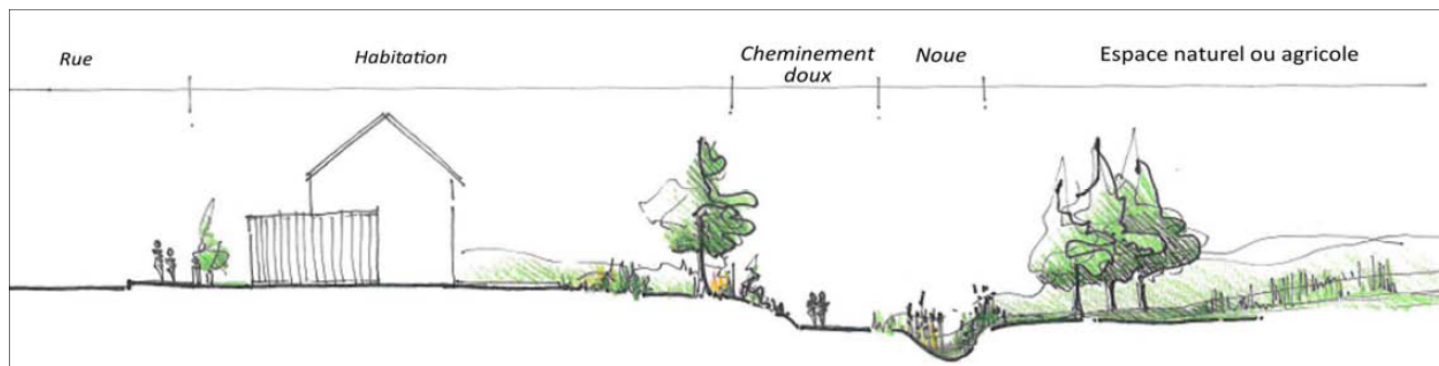
1

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

Ploemeur (56)



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





I.3. Traitement paysager et nature en ville

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

2

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

Surzur (56)



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



Perspective vers le vallon depuis le haut des rues.





I.3. Traitement paysager et nature en ville

Pourquoi ?

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

B. Structurer le paysage urbain

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

1

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

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





I.3. Traitement paysager et nature en ville

B. Structurer le paysage urbain

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



Ploemeur (56)

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



Surzur (56)

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





I.3. Traitement paysager et nature en ville

3

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

B. Structurer le paysage urbain



Surzur (56)



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



Plescop (56)

Vannes (56)



Vannes (56)

Saint Avé (56)



Surzur (56)

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





I.3. Traitement paysager et nature en ville

C. Clôtures

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

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

Pour aller plus loin :

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



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



I.3. Traitement paysager et nature en ville

C. Clôtures



A éviter

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



A favoriser

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



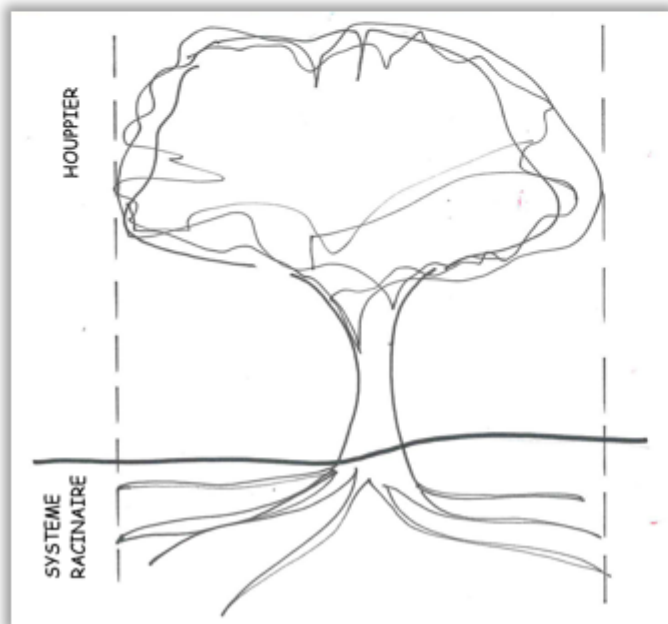


I.3. Traitement paysager et nature en ville

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*



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

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

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

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





I.3. Traitement paysager et nature en ville

E. Gestion intégrée des eaux pluviales

Pourquoi ?

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



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:

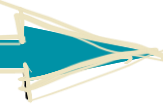
-> Cette démarche permet d'ajouter une **fonction hydraulique** à la **fonction paysagère** des « espaces verts ». Elle se fera à l'échelle de l'opération mais également sur les parcelles.

-> 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.



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.





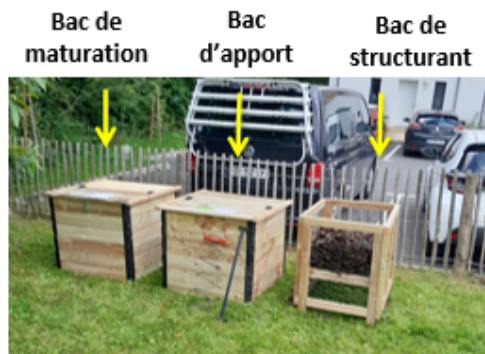
I.3. Traitement paysager et nature en ville

F. Compostage collectif

Pourquoi ?

- Répondre à la réglementation (Loi AGEC) du 1er janvier 2024, rendant obligatoire le tri à la source des biodéchets pour l'ensemble des producteurs.
- Mener une politique incitant au tri des déchets organique in situ par le compostage.

Nombre de foyers participants	Nombre de composteurs/bacs	Emprise au sol du site de compostage
< 10 foyers	1 bac de 400 L + 1 bac structurant (400 L)	3 m ²
10 < foyers < 20	2 bacs de 400 L + 1 bac structurant (400 L)	5 m ²
20 < foyers < 50	2 bacs de 600 L + 1 bac structurant (400 L)	7 m ²
50 < foyers < 100	3 bacs 600 L + 1 bac structurant (400 L)	10 m ²
100 foyers et plus	Composteur Grande Capacité (espace structurant intégré)	10 m ²



Tout projet d'aménagement et de construction de logements neufs devra prévoir un emplacement adapté au compostage intégrant les prescriptions d'aménagement définies par GMVA.

Les prérequis à l'installation d'un site de compostage partagé étant :

- Un espace vert de plus de 100m² situé à plus de 20 mètres des fenêtres des habitations.
- La disposition et le dimensionnement du site dépendent ensuite des études terrain et du nombre de logements affectés (grille ci-contre).
- Une aire de compostage est composée :

Un bac d'apport pour les biodéchets,
Un ou plusieurs bac(s) de maturation,
Un bac pour le structurant
→ photo ci-contre.





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 paysage 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*



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.

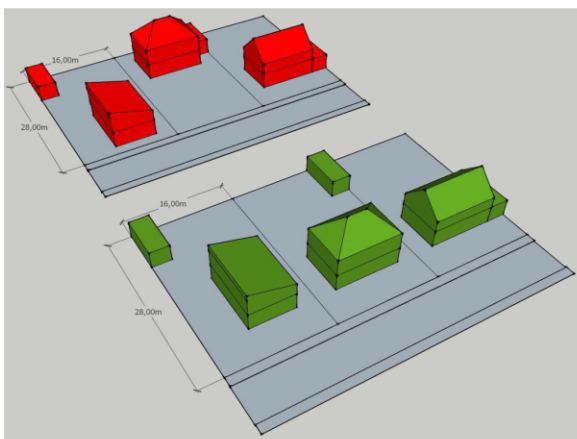


I.4. Qualité architecturale et urbaine

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

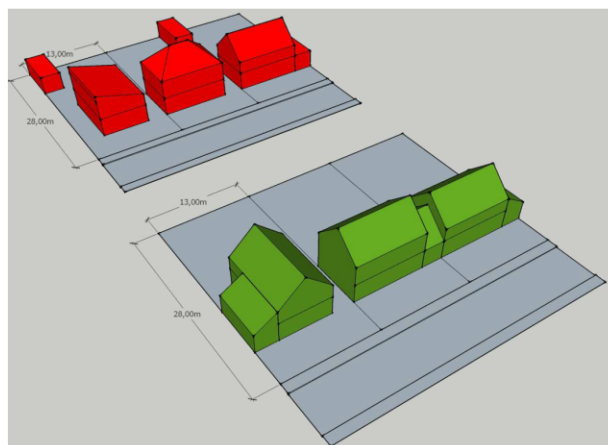
2

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



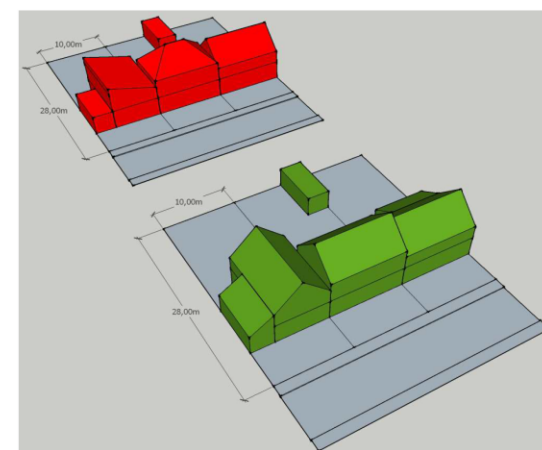
Largeur de parcelle : 16m

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



Largeur de parcelle : 13m

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



Largeur de parcelle : 10m

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





I.4. Qualité architecturale et urbaine

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

Pourquoi ?

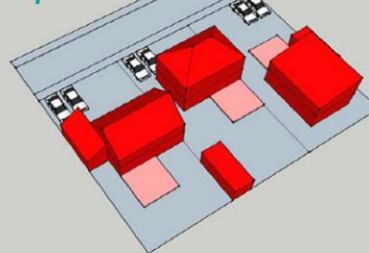
- Organiser les usages
- Créer des espaces attractifs
- Préserver l'intimité
- Anticiper une évolution de l'habitat
- Garantir l'ensoleillement



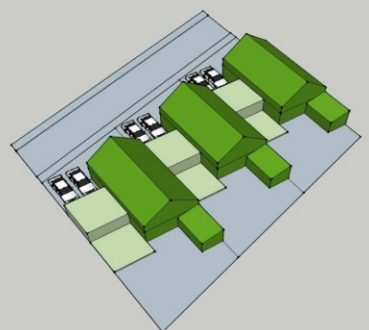
Dans les opérations d'aménagement d'ensemble, une réflexion spécifique devra être menée et traduite dans les règlements afin d'éviter les implantations stéréotypées et inadaptées à la configuration des terrains.

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

Absence de réflexion et de règles d'implantation



Différentes solutions pouvant se traduire dans un règlement



-Implantation

*en alignement sur voie
en recul
en quinconce
en limite séparative*

-Stationnement

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

-Jardin et terrasse

*sur rue avec écran paysager
sur l'arrière*

-Exposition solaire



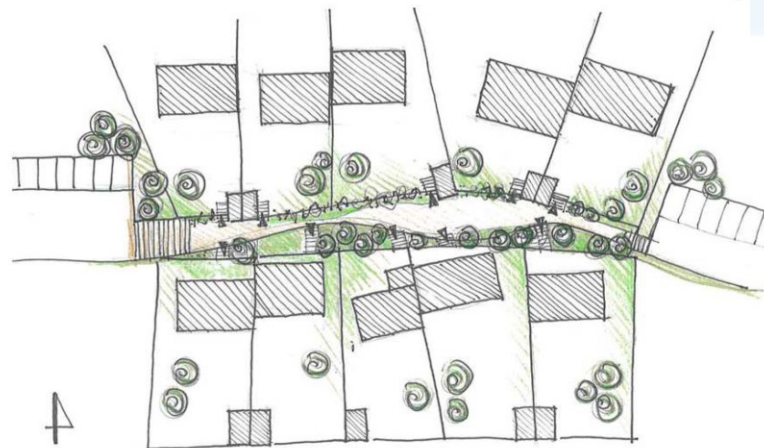


I.4. Qualité architecturale et urbaine

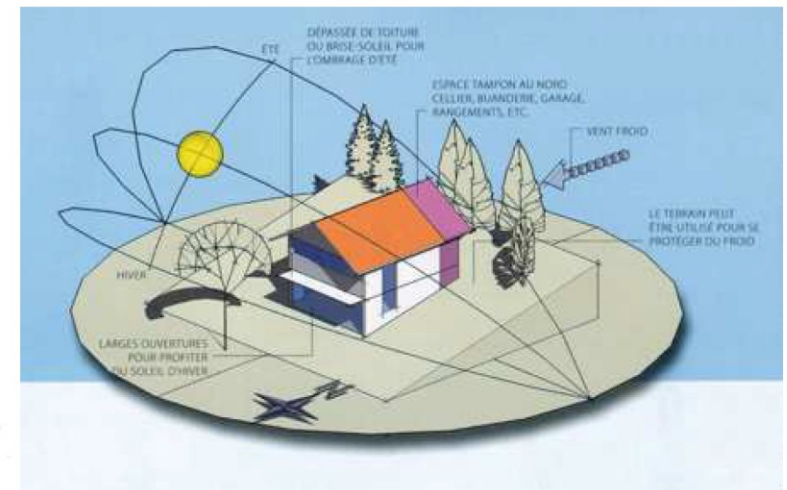
B. Optimiser l'implantation de la construction sur la parcelle

Formes urbaines innovantes

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



Orientation solaire et conception bioclimatique



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



I.4. Qualité architecturale et urbaine

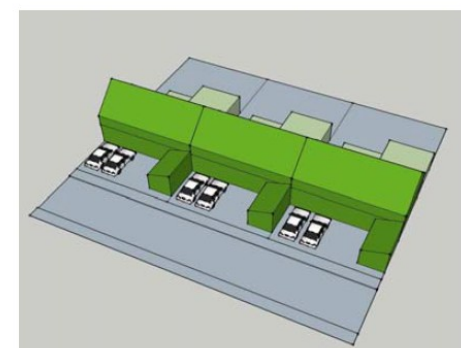
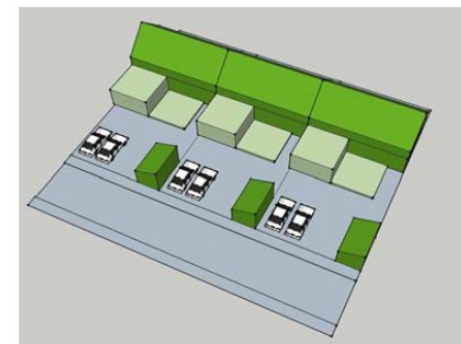
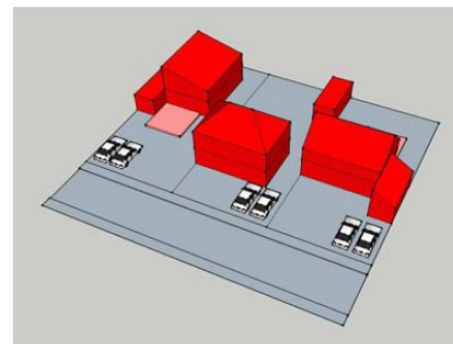
C. Favoriser une convivialité urbaine en soignant les espaces de transition public / privé

Pourquoi ?

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

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

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





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

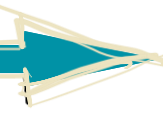
Le parti pris d'aménagement repose sur la réalisation de venelles semi-privatives de maximum 5 maisons où les garages sont séparés de l'habitation par l'espace public. Cette configuration brouille les repères classiques des limites de propriété et incite l'appropriation de cet espace par les habitants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





I.4. Qualité architecturale et urbaine

D. Favoriser les capteurs solaires intégrés au bâti

Pourquoi ?

- *La prise en compte des enjeux patrimoniaux est indispensable à l'installation d'équipements (ex: panneaux solaires)*
- *Les dispositifs destinés à produire de l'énergie renouvelable sont des éléments du vocabulaire architectural et paysager*



- Viser à minimiser l'impact visuel des capteurs dans leur environnement proche et lointain.

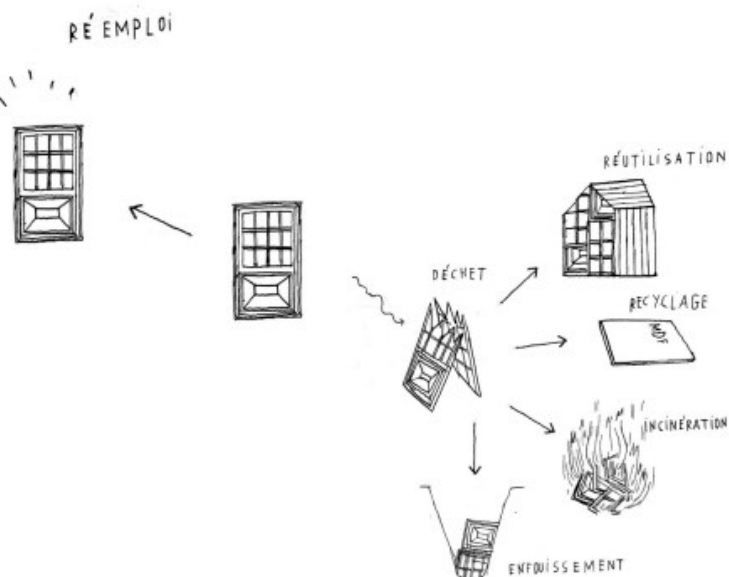
- Adapter forme, proportion et position à la physionomie générale du bâtiment.

Aucune solution n'est figée, seul un compromis permet de conjuguer intégration esthétique, la pérennité de l'installation et un rendement optimal pour la durée de vie de l'installation.





I.4. Qualité architecturale et urbaine



Définitions 3R :

- **Réemploi** : Opération par laquelle les matériaux sont de nouveau utilisés pour un usage identique à celui d'origine
- **Réutilisation** : Opération par laquelle les matériaux sont devenus des déchets et sont utilisés de nouveau. Pour sortir du statut de déchet, le matériau va être contrôlé, nettoyé, réparé pour être de nouveau un produit.
- **Recyclage** : Opération de valorisation par laquelle les déchets, sont retraités en substances, matières ou produits aux fins de leur fonction initiale ou à d'autres fins.

Pourquoi ?

- Pour respecter les réglementations : la RE2020 et la loi AGEC de 2020 (anti-gaspillage pour une économie circulaire _ dont le tri 7 flux)
- Pour adopter une politique plus ambitieuse : logique de circularité dans les projets, réduction de la part d'enfouissement des déchets du BTP, mise en place de l'approche 3R dans le projet (construction/réhabilitation/ déconstruction)

E. Préservation des matériaux : Réemploi/Réutilisation /Recyclage = 3R

Exemple du projet de réemploi de menuiseries à l'ICAM, Vannes



Avant :
dépose des
menuiseries



Après : construction d'une
serre de jardin

Comment adopter une logique d'économie circulaire dans le futur projet ?

- Anticiper la déconstruction des bâtiments idéalement dès sa conception
- Privilégier l'achat de matériaux sains et durables pour allonger la durée de vie du bâtiment
- Avoir recours aux plateformes physiques (plusieurs magasins de réemploi de matériaux sur l'agglomération) ou plateformes numériques (à l'échelle locale ou nationale)
- Encourager le réemploi et la réutilisation dans la commande en intégrant des clauses environnementales
- Avoir recours aux matériaux issus du recyclage (ex : le granulat recyclé dans le béton)



II. OAP Thématique Gestion des eaux pluviales





II. OAP thématique « Gestion des eaux Pluviales »

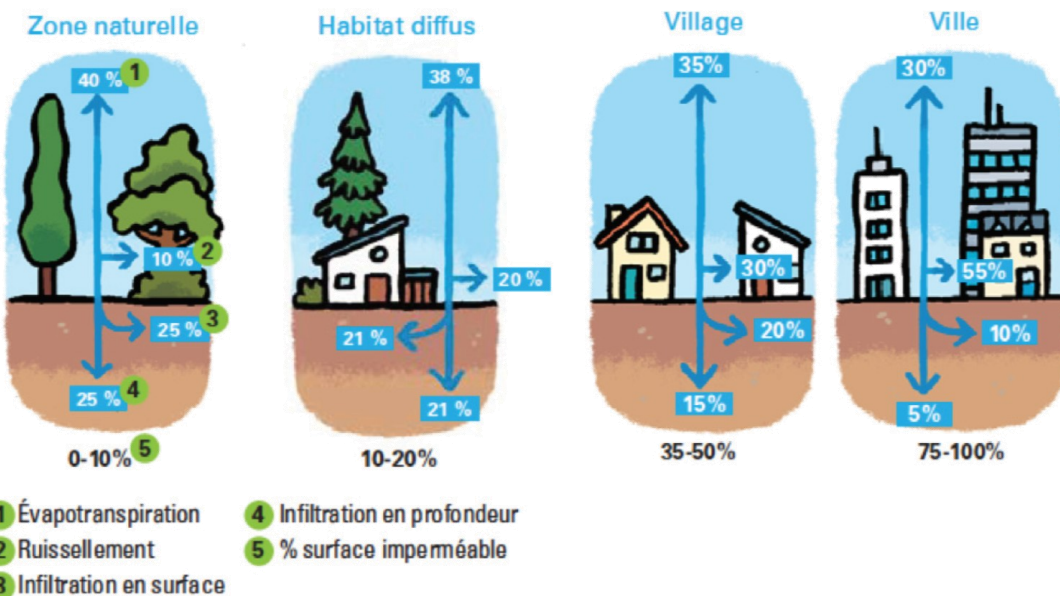
II.1. Contexte

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.

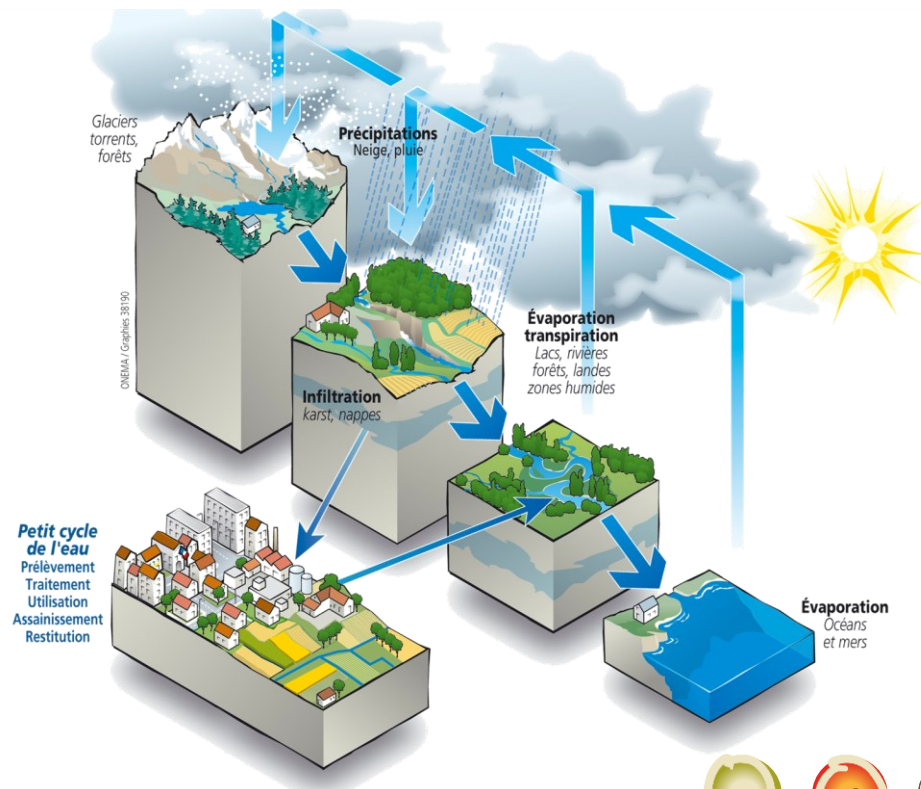
Plus le tissu urbain est dense et plus le cycle de l'eau s'en trouve modifié !



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 le Golfe du Morbihan. Plus il y a de ruissellement, plus il y a d'eau à achever sa course dans l'Océan. Cette eau qui ruisselle se charge des polluants (hydrocarbures, pesticides, ...) qui vont donc in fine se retrouver dans le Golfe. 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. OAP thématique « Gestion des eaux Pluviales »

II.2. Stationnement mutualisé et stationnement visiteur

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

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

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

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

Revêtements stabilisés et/ou perméables :





II. OAP thématique « Gestion des eaux Pluviales »

II.2. Stationnement mutualisé et stationnement visiteur

Dalles enherbées ou dalles gravillonnées :



Pavés à joints enherbés :





II. OAP thématique « Gestion des eaux Pluviales »

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** permettant l'infiltration devra être la solution privilégiée. Ces solutions nécessitent de concevoir les aménagements en creux, avec une topographie plus basse que celle de la voirie.

La priorité doit être la recherche de l'infiltration et la gestion de l'eau au plus près du point de contact de la goutte d'eau avec le sol.

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

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

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

Exemples de noues :





II. OAP thématique « Gestion des eaux Pluviales »

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

Exemples de noues (suite) :





II. OAP thématique « Gestion des eaux Pluviales »

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

Exemples de tranchées / noues minérales drainantes :





II. OAP thématique « Gestion des eaux Pluviales »

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

Exemples de bassins de rétention paysagés :





II. OAP thématique « Gestion des eaux Pluviales »

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

Exemples de bassins de rétention paysagés (suite)

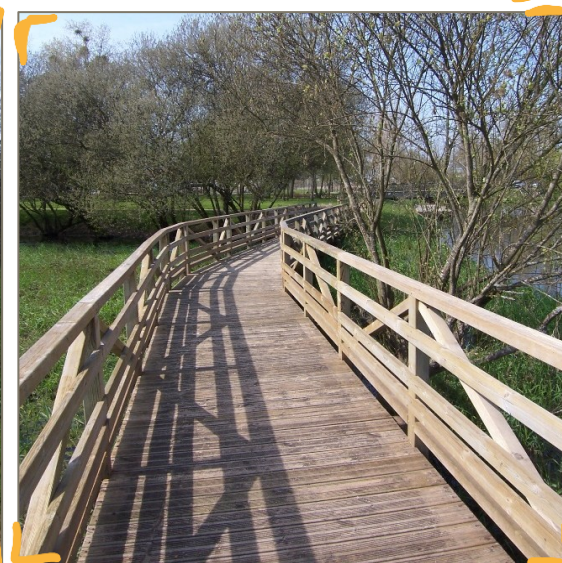




II. OAP thématique « Gestion des eaux Pluviales »

II.4. Liaisons douces en abords et en franchissements de zones humides ou de cours d'eau

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





III. OAP Thématique Biodiversité et Trame Verte et Bleue

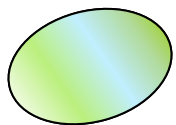


III. OAP thématique « Biodiversité et Trame V&B »

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.

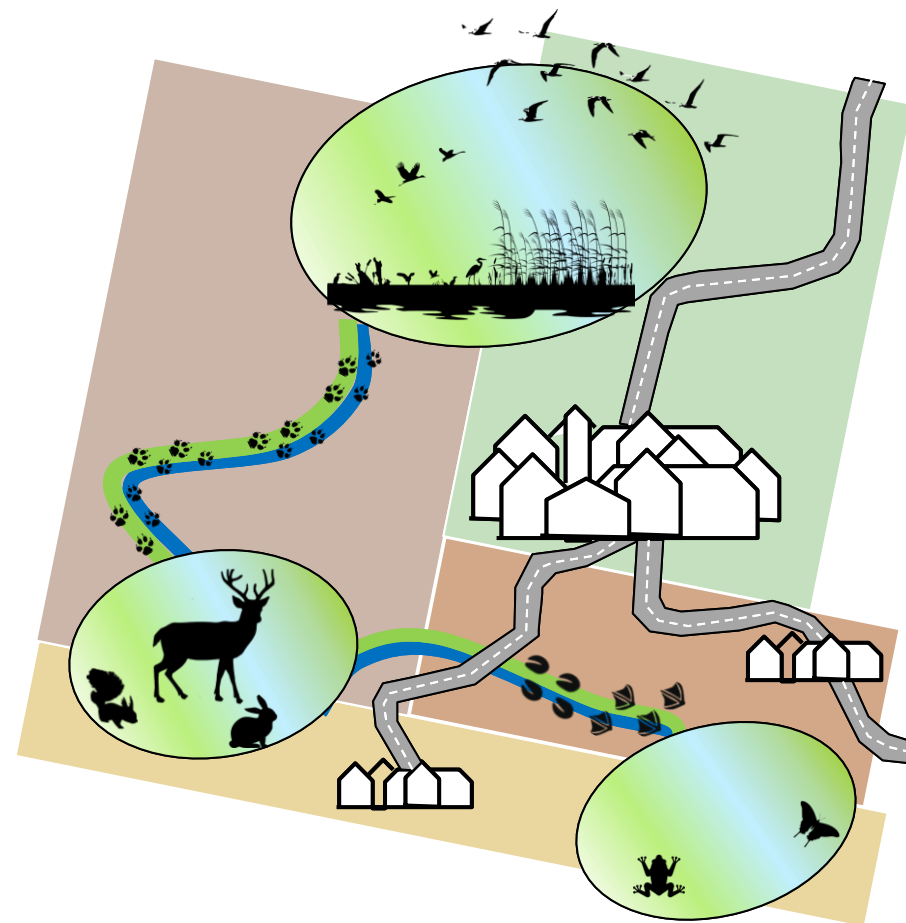


Les **réservoirs de biodiversité** sont des espaces dans lesquels la biodiversité est la plus riche ou la mieux représentée, où les espèces peuvent effectuer tout, ou une partie de leur cycle de vie et où les habitats naturels peuvent assurer leur fonctionnement en ayant notamment une taille suffisante



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.

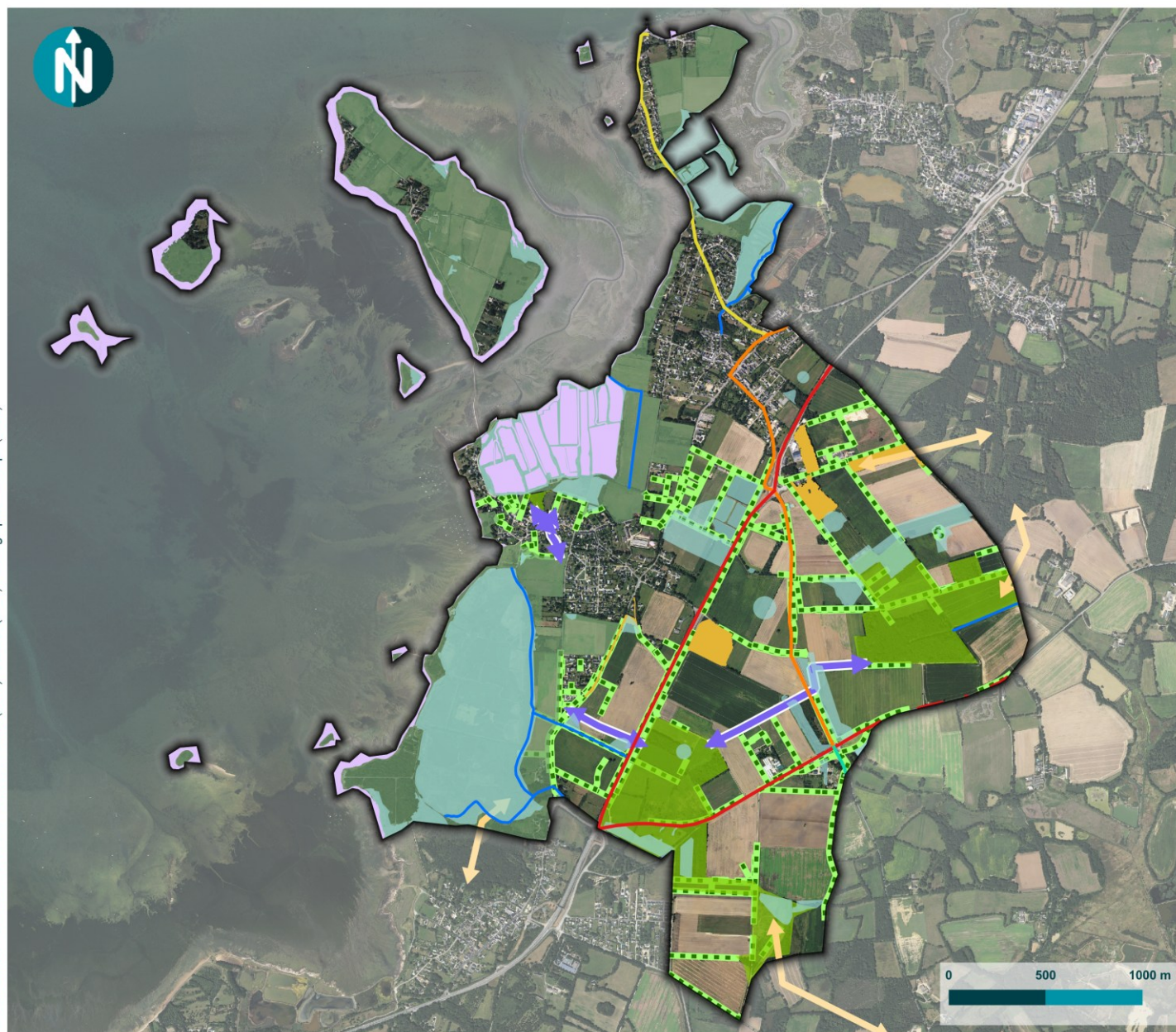
Le corridor peut correspondre aux besoins de différentes espèces : échange entre les espèces d'oiseaux, les petits mammifères, les insectes, les poissons, batraciens, la flore aquatique,...





III. OAP thématique « Biodiversité et Trame V&B »

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



Trame verte et bleue

Etat initial de l'environnement du PLU de Saint-Armel

Niveau de fragmentation des routes

- II
- III
- IV

Réservoirs de biodiversité

- Milieux humides
- Habitats d'intérêt communautaire
- Milieux littoraux
- Milieux bocagers

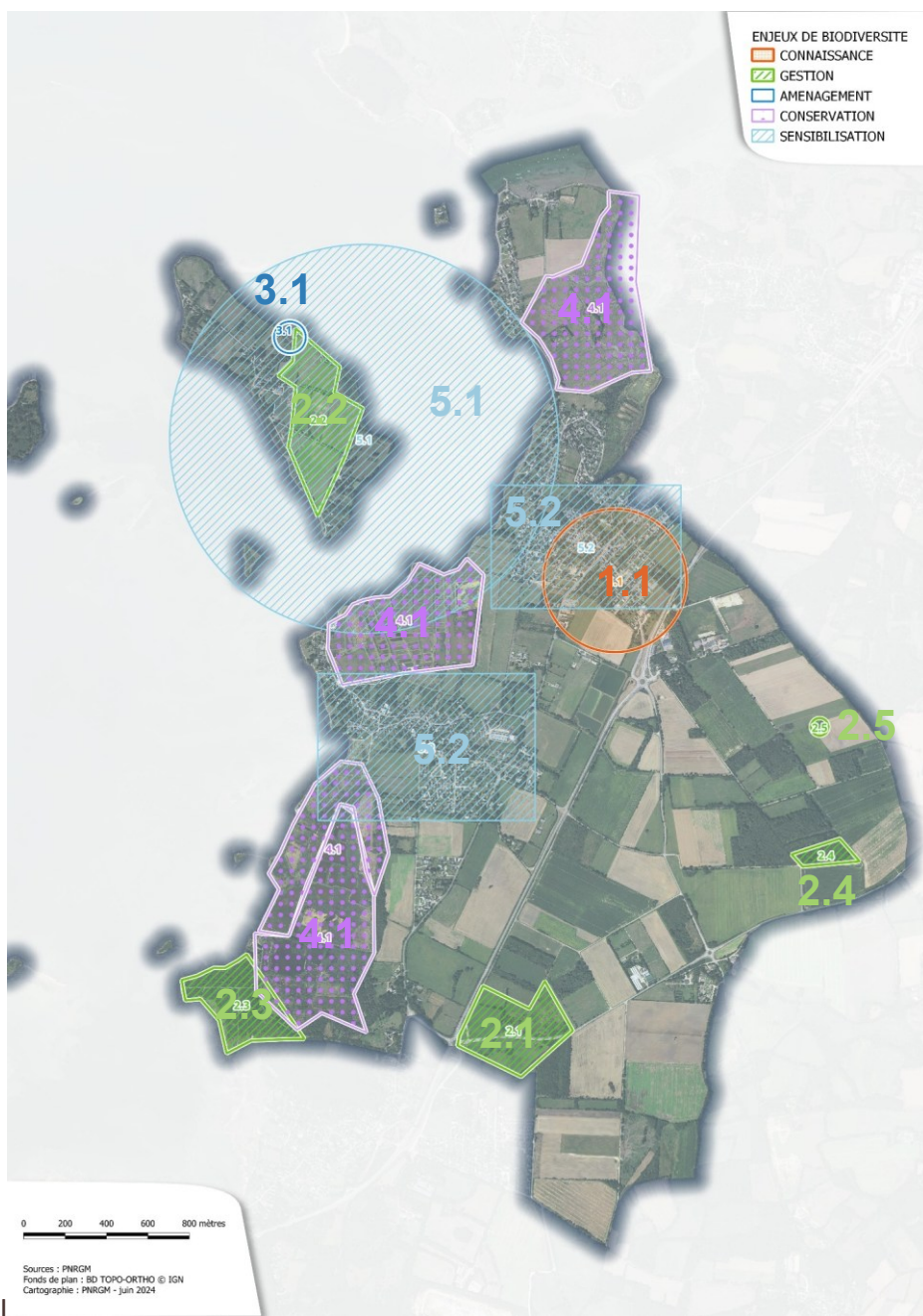
Corridors écologiques

- Corridors écologiques
- Espaces relais
- Corridors à restaurer
- Cours d'eau corridors
- Corridors hors commune



III. OAP thématique « Biodiversité et Trame V&B »

III.3. Enjeux biodiversité identifiés dans le cadre de l'Atlas de Biodiversité Communale



CONNAISSANCE	1.1	Réaliser un diagnostic des bâtiments publics pour l'accueil des chiroptères
GESTION	2.1	Améliorer la gestion de la prairie communale du Montenzo
	2.2	Limiter le surpâturage sur les berges de la mare (Tascon)
	2.3	Lutter contre les espèces exotiques envahissantes
	2.4	Etablir un plan de gestion pour le boisement communal du Clos carré
	2.5	Mettre en place un plan de gestion et un suivi écologique de la mare pour limiter la fermeture du milieu (Est de la commune)
AMENAGEMENT	3.1	Canaliser l'accès au pré-salé pour limiter le piétinement de milieux et espèces patrimoniales (Tascon)
CONSERVATION	4.1	Conserver ces milieux littoraux spécifiques (marais salants)
SENSIBILISATION	5.1	Sensibiliser sur les menaces qui pèsent sur les herbiers de zostères
	5.2	Faire connaître le rôle important des jardins privés dans la préservation de la biodiversité et encourager les habitants à transformer leurs jardins en refuges pour la faune et la flore

Source : ABC de Saint-Armel

Réalisation : PNR Golfe du Morbihan



III. OAP thématique « Biodiversité et Trame V&B »

III.4. 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 :

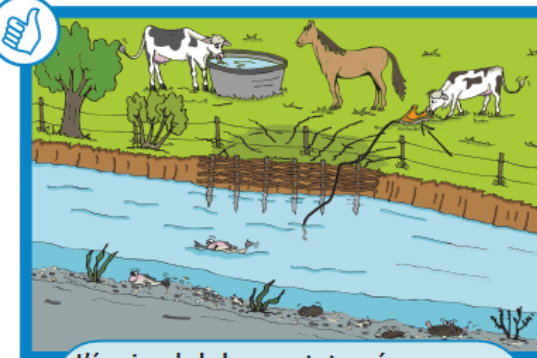
- ➡ La protection et la restauration des cours d'eau,
- ➡ La gestion de la fréquentation des espaces naturels.

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 leurs 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 réglementairement interdit (directive Nitrates).
- ➡ Entretenir de manière proportionnée les berges des cours d'eau, les ripisylves et les méandres, nettoyer les embâcles tout en limitant les impacts sur la faune

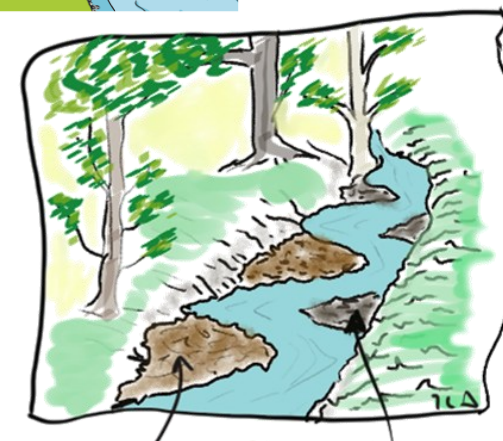
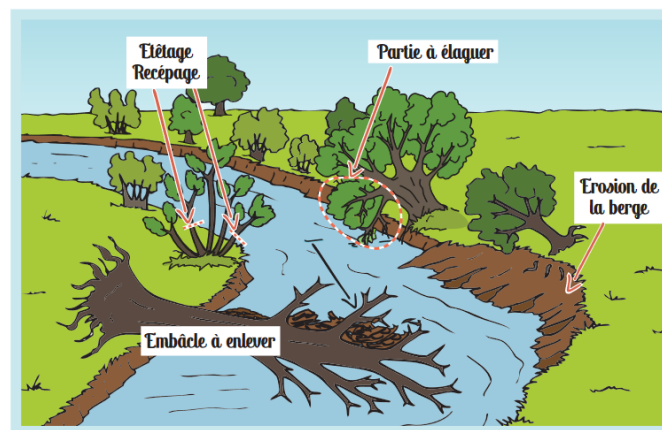
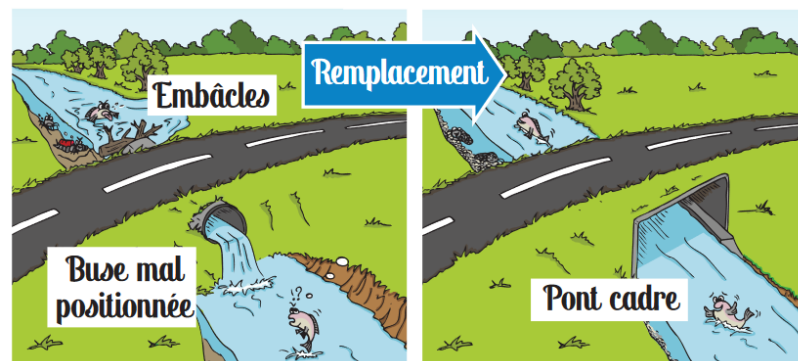


La berge s'affaisse et se dégrade.
La ripisylve a disparu.
Les matières en suspension et les déjections dégradent la qualité de l'eau et constituent un risque sanitaire pour les animaux et les coquillages en aval.



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



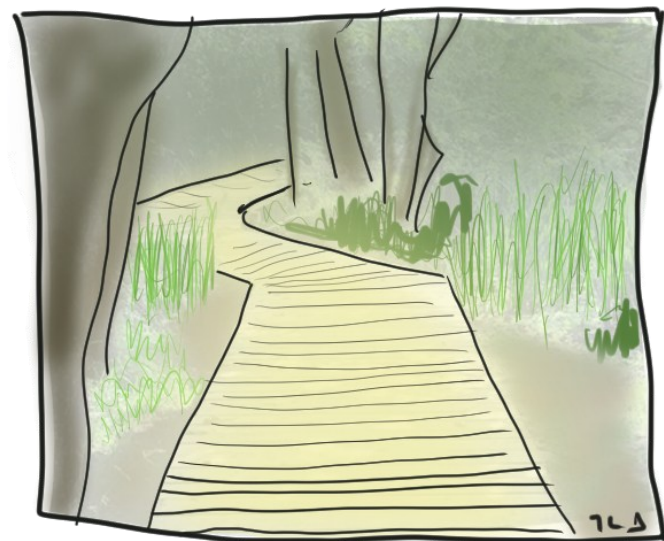


III. OAP thématique « Biodiversité et Trame V&B »

III.4. 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
- ➡ Si aucune autre solution d'itinéraire n'est possible, envisager le recours aux platelages bois sur pilotis dans les secteurs situés à proximité des zones humides, ou dans celles-ci, sur des portions limitées, lorsque l'aménagement du tronçon revêt un intérêt significatif.
- ➡ 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 déployant une signalétique de présentation et de sensibilisation à la biodiversité aux points de départ, et de rassemblement des itinéraires de randonnée et sentiers piétons, à proximité des ouvrages de gestion des eaux pluviales (fonctionnement, espèces visibles, ...), ou sur les secteurs d'intérêt situés au contact des zones urbanisées.





III. OAP thématique « Biodiversité et Trame V&B »



III.5. 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 espaces publics,
-  l'introduction de la nature dans les futures opérations d'aménagement,
-  le renforcement du végétal dans les espaces privés,





III. OAP thématique « Biodiversité et Trame V&B »

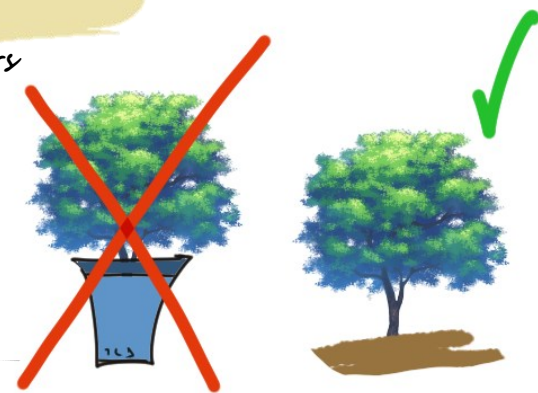
III.5. Donner un rôle de support de biodiversité aux espaces communs, publics ou privés

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
- ➡ Maintenir ou favoriser les 3 strates herbacées, arbustives et arborées dans les haies et massifs.
- ➡ Intégrer la plantation de haies fruitières, arbres fruitiers dans les projets de végétalisation.



Végétaliser façades et trottoirs



Plantations en pleine terre



Gestion différenciée



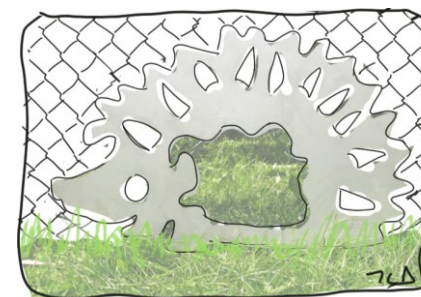


III. OAP thématique « Biodiversité et Trame V&B »

III.5. 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 de pleine terre, 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.



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

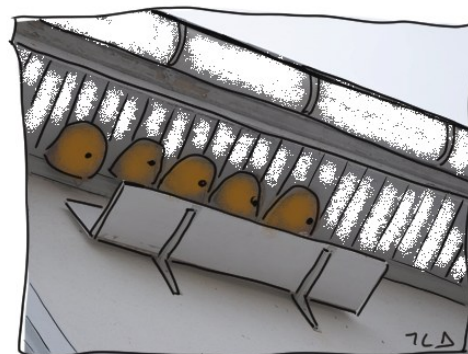


III. OAP thématique « Biodiversité et Trame V&B »

III.5. 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 (suite)

- ➡ 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 lorsque l'enjeu est fort, et préserver autant que possible les nids existants à l'occasion des travaux de réfection ou de changement de destination
- ➡ Conserver les murets en pierres et talus
- ➡ En amont des opérations de réfection d'éléments en pierre (pont, bâtiment...) ou de rénovation énergétique (isolation par l'extérieur) réaliser un diagnostic de présence de chiroptères et maintenir des gîtes favorables
- ➡ Privilégier les plantes favorables aux pollinisateurs sauvages (plantes mellifères)



Nichoirs à hirondelles



Nichoirs à chauve-souris





III. OAP thématique « Biodiversité et Trame V&B »

III.5. 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
- ➡ Privilégier le réemploi sur la parcelle des terres issues des décaissements réalisés pour les fondations des constructions, prioritairement sous la forme de talus ou merlons périphériques (max 70cm de hauteur).

Haies d'ajoncs ou de genêts





III. OAP thématique « Biodiversité et Trame V&B »

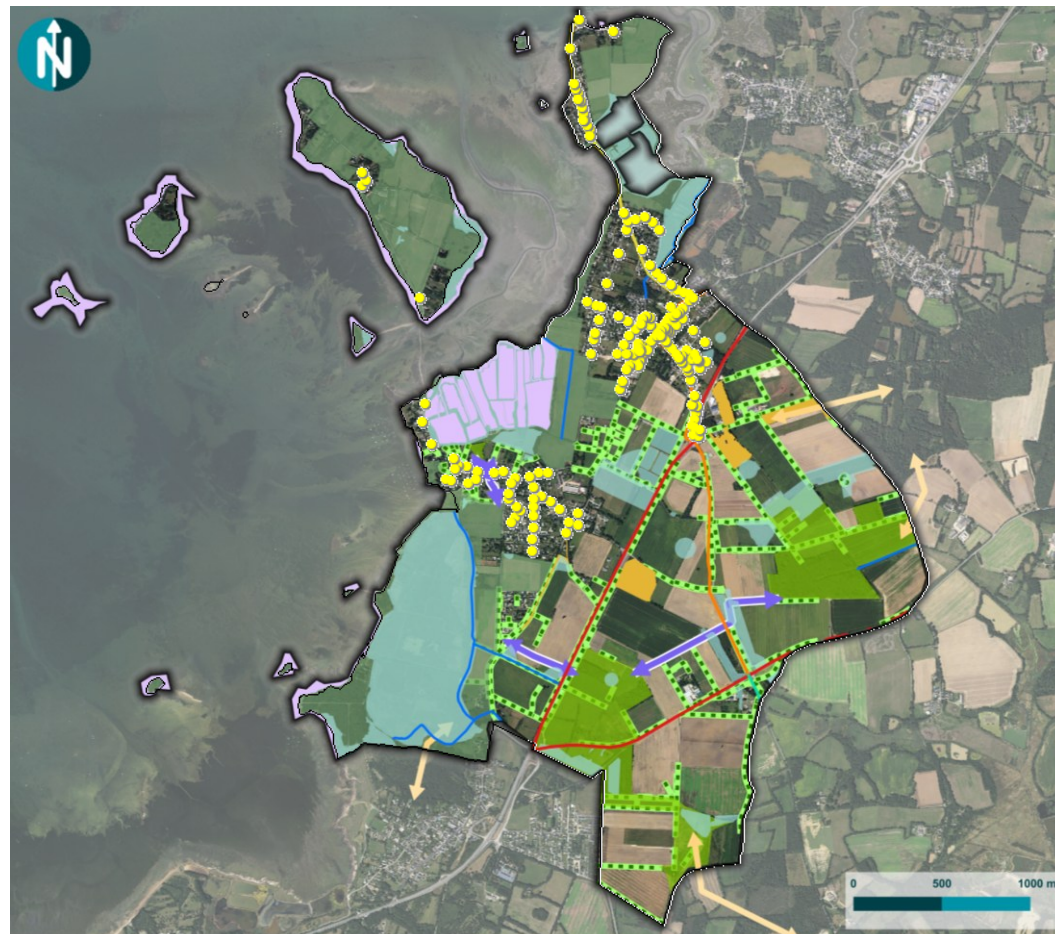
III.6. Protéger ou renforcer la trame noire

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.



Superposition des éclairages publics sur la carte de la Trame Verte et Bleue



Points lumineux (candélabres)





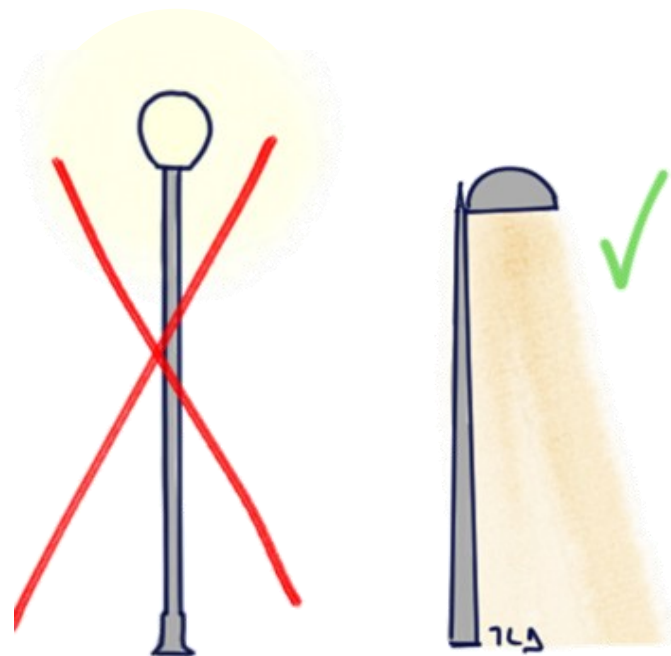
III. OAP thématique « Biodiversité et Trame V&B »

III.6. Protéger ou renforcer la trame noire

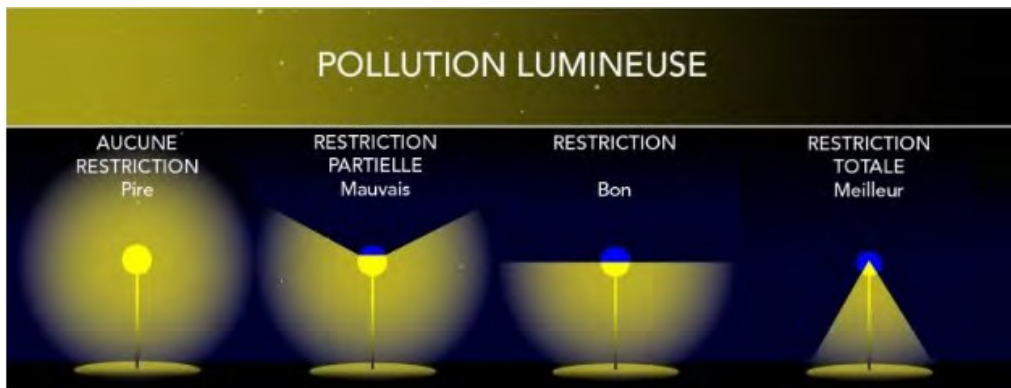
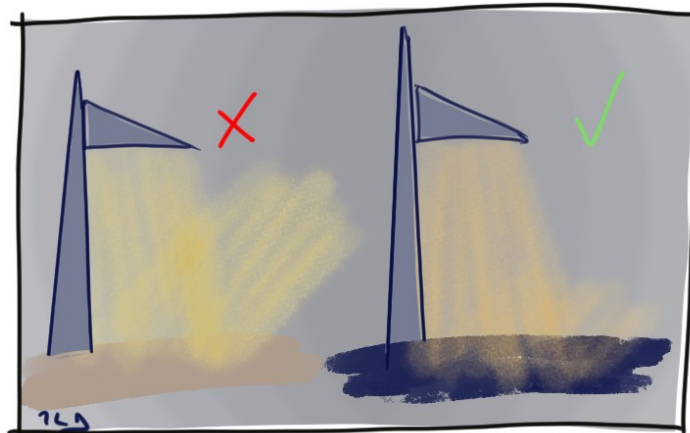
Exemples de mise en œuvre :

- ➡ 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
- ➡ Dans les espaces privés individuels et collectifs (jardins, parkings), adopter une sobriété des éclairages (en nombre et intensité des points lumineux), dirigés vers le sol chez soi

Choix d'un candélabre de moindre impact



Choix de revêtement de sol peu réfléchissant





IV. OAP Thématique Architecture patrimoniale





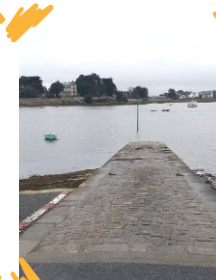
IV. OAP thématique « Architecture patrimoniale »

IV.1. Contexte

Une richesse pour le territoire

Saint-Armel compte de nombreux éléments de petit patrimoine (puits, four à pain, calvaire, fontaine, digues, murets, ...). Cette OAP thématique concerne les éléments de patrimoine identifiés au titre de l'article L151-19 du code de l'urbanisme ainsi que toute construction non identifiée au règlement graphique mais qui présente des caractéristiques contribuant à témoigner de l'histoire de la commune : 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.

L'OAP concerne en 1^{er} lieu les propriétaires potentiellement amenés à réaliser des travaux de rénovation, d'extension, de transformation de façades, mais aussi ceux projetant de construire dans la proximité immédiate de constructions anciennes. Elle a pour but de les guider et de les aider dans la définition de leur projet.





IV. OAP thématique « Architecture patrimoniale »

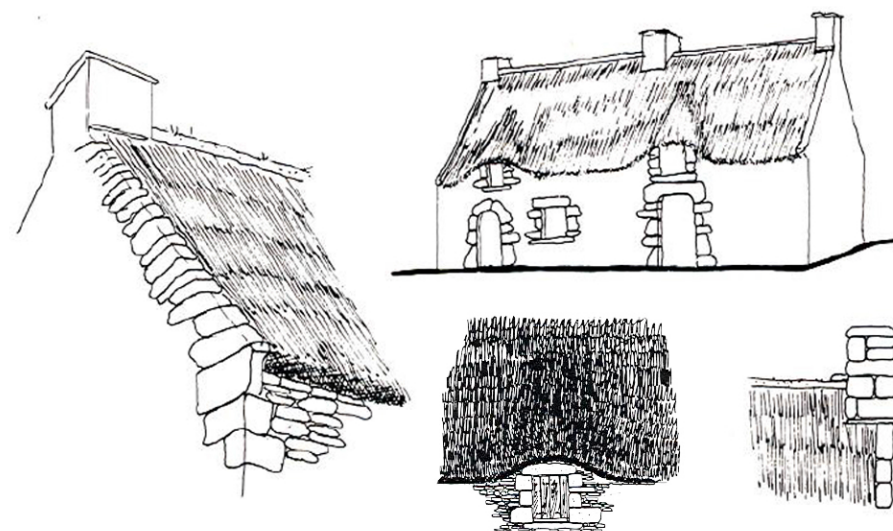
IV.2. Orientations

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

Les restaurations de bâti ancien se feront en harmonie avec la construction d'origine. **Le pétitionnaire est invité à lire l'annexe du Rapport de Présentation intitulée « Cahier patrimonial » qui décrit les caractéristiques des différents types de bâtis anciens et tissus bâtis anciens.**

Restaurer, c'est respecter. Avant d'entreprendre la restauration :

- ➡ Prendre son temps :
 - Pour observer l'environnement du projet
 - Pour observer la maison, voir les maisons de même époque, en état d'origine et même en ruine dans le « Pays ». Elles serviront de modèles.
 - Pour analyser les besoins et les faire « cadrer » avec la maison à restaurer
 - Pour établir un plan d'ensemble
- ➡ Conserver tous les matériaux, menuiseries, ferrures, etc...
 - Pour les réutiliser
 - Ou pour s'en servir comme modèle



TIEZ BREZ – Maison et Paysages de Bretagne

De façon concrète, afin de lutter contre la banalisation des paysages bâtis, il s'agit d'une part de préserver les composantes propres à chaque typologie et d'autre part de chercher à adapter les interventions sur ce bâti ancien en fonction des caractéristiques de la typologie de la construction : l'ouverture d'une nouvelle fenêtre par exemple ne peut être réalisée de la même façon sur la façade régulière et organisée d'une maison de capitaine, que sur celle plus irrégulière et diversifiée en termes de proportion et d'ouvertures d'une maison de pêcheur.



IV. OAP thématique « Architecture patrimoniale »

IV.2. Orientations

Information à l'attention des pétitionnaires

Les éléments de cette OAP présents en pages suivantes (66 à 72) sont applicables sans réserve hors périmètre du site inscrit du Golfe du Morbihan, et sous réserve de l'avis de l'Architecte des Bâtiments de France au sein de ce périmètre

Ainsi dans le périmètre du site inscrit, l'Architecte des Bâtiments de France pourra exposer une vision différente de celle défendue par la Commune dans son Plan Local d'Urbanisme.



IV. OAP thématique « Architecture patrimoniale »

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.

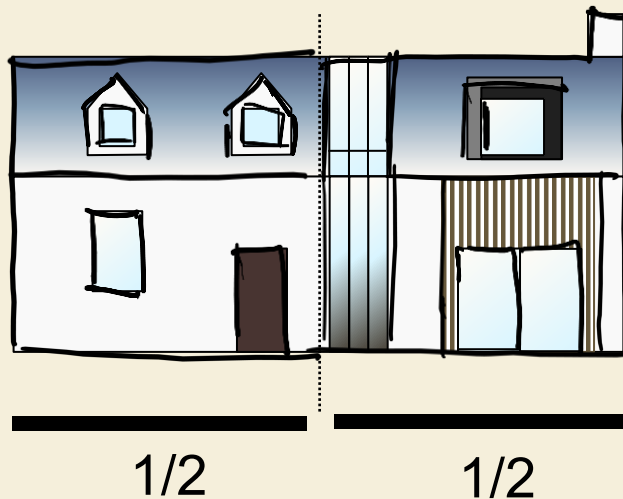
Qu'il s'agisse de transformation de façade, d'agrandissement, de surélévation ou de modification des combles, on devra respecter les volumes, les matériaux, les proportions, les formes, les rythmes des percements et, d'une façon générale, le dessin de tous les détails (corniches, linteaux, etc...).

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, sous condition d'un traitement qualitatif dans le choix des matériaux et de l'aspect.

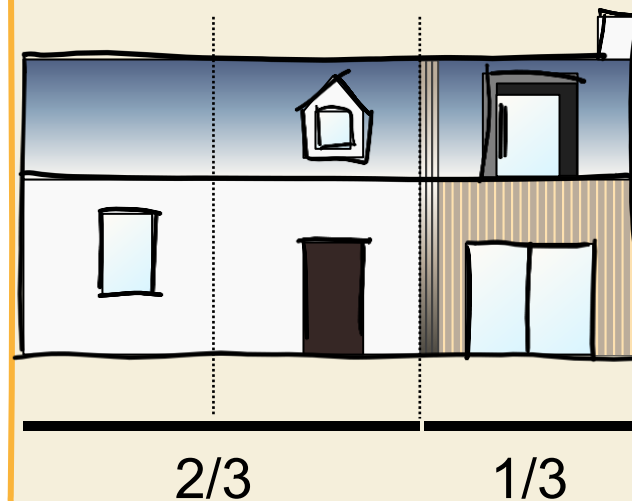
De légères adaptations pourront, le cas échéant, être apportées à ces règles afin de ne pas entraver la réalisation de projet de restauration faisant appel à des techniques architecturales particulièrement créatives, sous réserve qu'il respecte l'esprit des dispositions ci-dessus.

Enfin, une attention toute particulière est apportée à la présence éventuelle d'hirondelles ou de chauve-souris. Le procédé de restauration est alors adapté à la présence de ces gîtes (ouvertures sous les combles, ...).

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



Rénovation d'un bâtiment dont les proportions des ouvertures sont conservées sur 2/3 de la façade et de la toiture, et modifiées sur 1/3



SIMULATIONS DE RENOVATION





IV. OAP thématique « Architecture patrimoniale »

IV.2. Orientations

1. Bâtiments anciens existants

Extension et surélévation

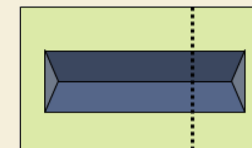
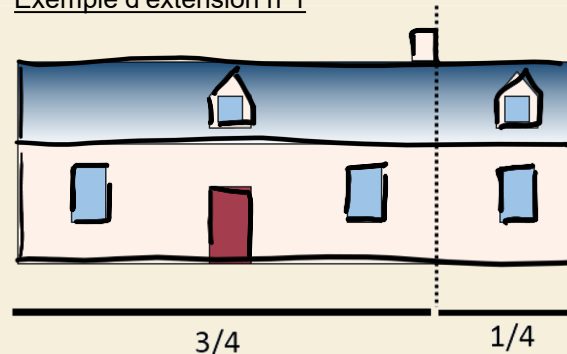
Les extensions et surélévations pourront se faire de deux manières :

➡ 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.

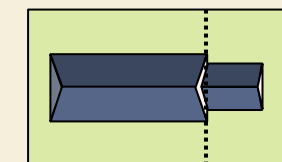
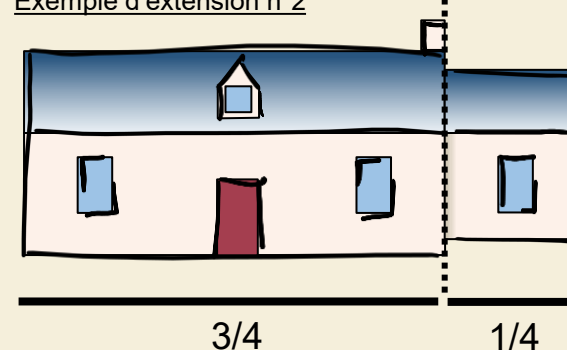
Dans tous les cas, ces extensions et surélévations devront s'intégrer à leur environnement et viendront l'enrichir.

Exemple d'extension n°1



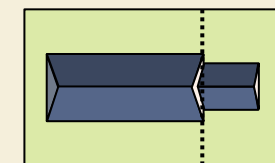
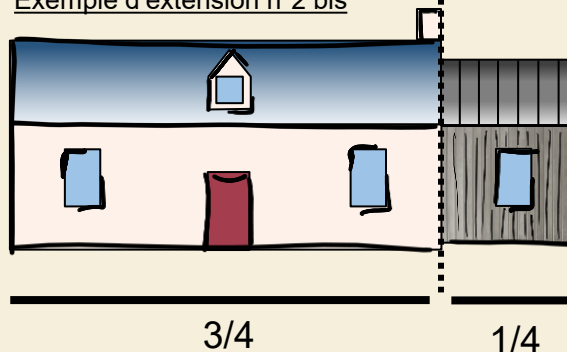
Extension réalisée dans le respect des proportions et des matériaux du bâtiment initial, en continuité du bâti, n'excédant pas 30% de l'emprise au sol

Exemple d'extension n°2



Extension réalisée en rupture de gabarit du bâtiment initial, mais avec les mêmes matériaux

Exemple d'extension n°2 bis



Extension réalisée en rupture de gabarit du bâtiment initial, avec des matériaux distincts (toit en zinc prépatiné, bardage bois)



IV. OAP thématique « Architecture patrimoniale »

IV.2. Orientations

2. Constructions neuves

Règle générale

Là encore, il est important de rechercher la cohérence avec les constructions voisines et l'architecture de référence locale : toute construction nouvelle devra être en harmonie avec les constructions patrimoniales avoisinantes. On veillera en particulier à en respecter l'échelle (hauteurs, dimensions en plan...), le caractère (forme et dimension des lucarnes, toitures, cheminées, percements...), la qualité et la mise en œuvre des matériaux (ardoise ou chaume, bois et éventuellement granit, ...) Les enduits teintés dans la masse ou monocouche sont déconseillés.

L'implantation des constructions tiendra le plus grand compte des particularités observées à l'intérieur de la zone. Dans les zones bâties à forte densité, il est important de rechercher la cohérence avec les constructions voisines immédiates, par le respect de la continuité et l'insertion dans le tissu bâti existant. Aussi les nouvelles constructions devront se fondre dans l'existant pour le compléter et en renforcer l'homogénéité.

Dans les zones bâties de densité moyenne, la cohérence avec le tissu ancien environnant sera également à prendre en compte (en général, le faîtage du volume principal sera parallèle ou perpendiculaire aux limites séparatives. Le regroupement et la continuité seront à renforcer.

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.

Sont interdites les constructions comportant un garage en sous-sol, et fortement déconseillées celles comprenant 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.





IV. OAP thématique « Architecture patrimoniale »

IV.2. Orientations

2. Constructions neuves

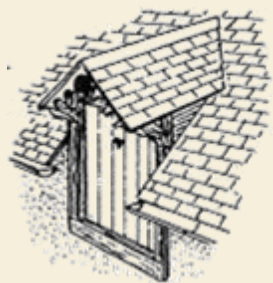
Volumétrie

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. 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.

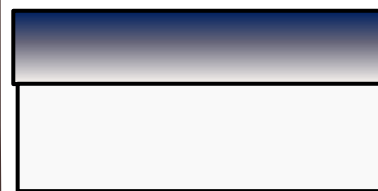
S'inspirer du dessin des lucarnes locales



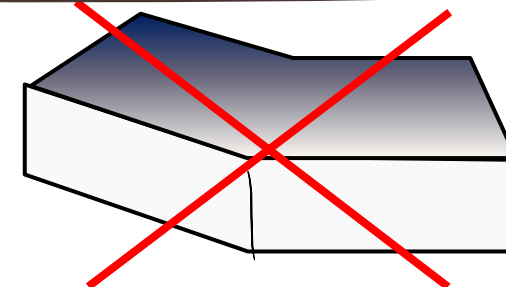
Lucarne pendante, dite meunière ou gerbière



Lucarne rampante ou en chien couché



Edifier des volumes simples et lisibles



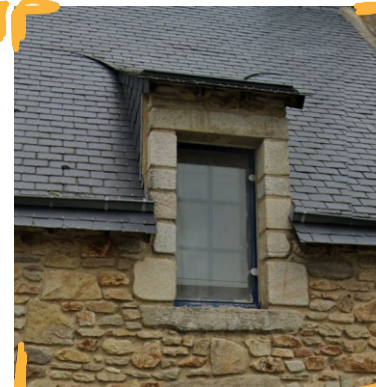
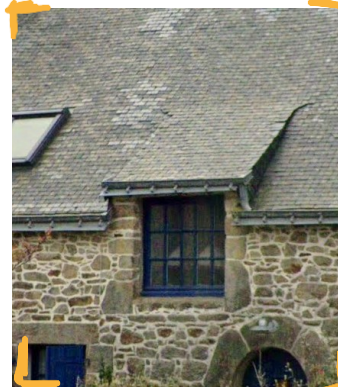
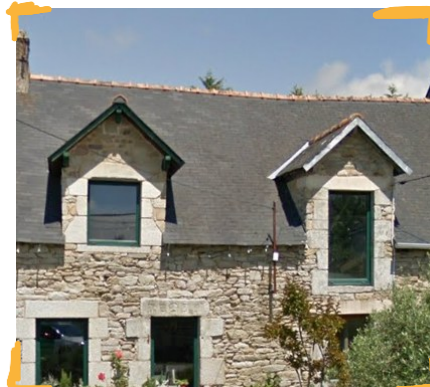
Eviter les décrochements de pignons et murs biais



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



Eviter une multitude d'ouvertures aux proportions anarchiques





IV. OAP thématique « Architecture patrimoniale »

IV.2. Orientations

3. Rénovations et constructions neuves

Matériaux et couleurs

Le matériau utilisé **pour les couvertures** aura l'aspect de l'ardoise ou du chaume. Le zinc pourra être utilisé en proportion minoritaire. Le bac acier est proscrit. Les éventuels panneaux solaires seront intégrés (encastrés) à la couverture. Ces éléments ne devront pas être disposés comme des objets ne rentrant pas dans la composition des façades. La structure et les fonds des panneaux seront de teinte noire (aspect brillant à proscrire). On privilégiera une couverture totale du pan de toiture du volume principal ou sur un volume secondaire ou annexe.

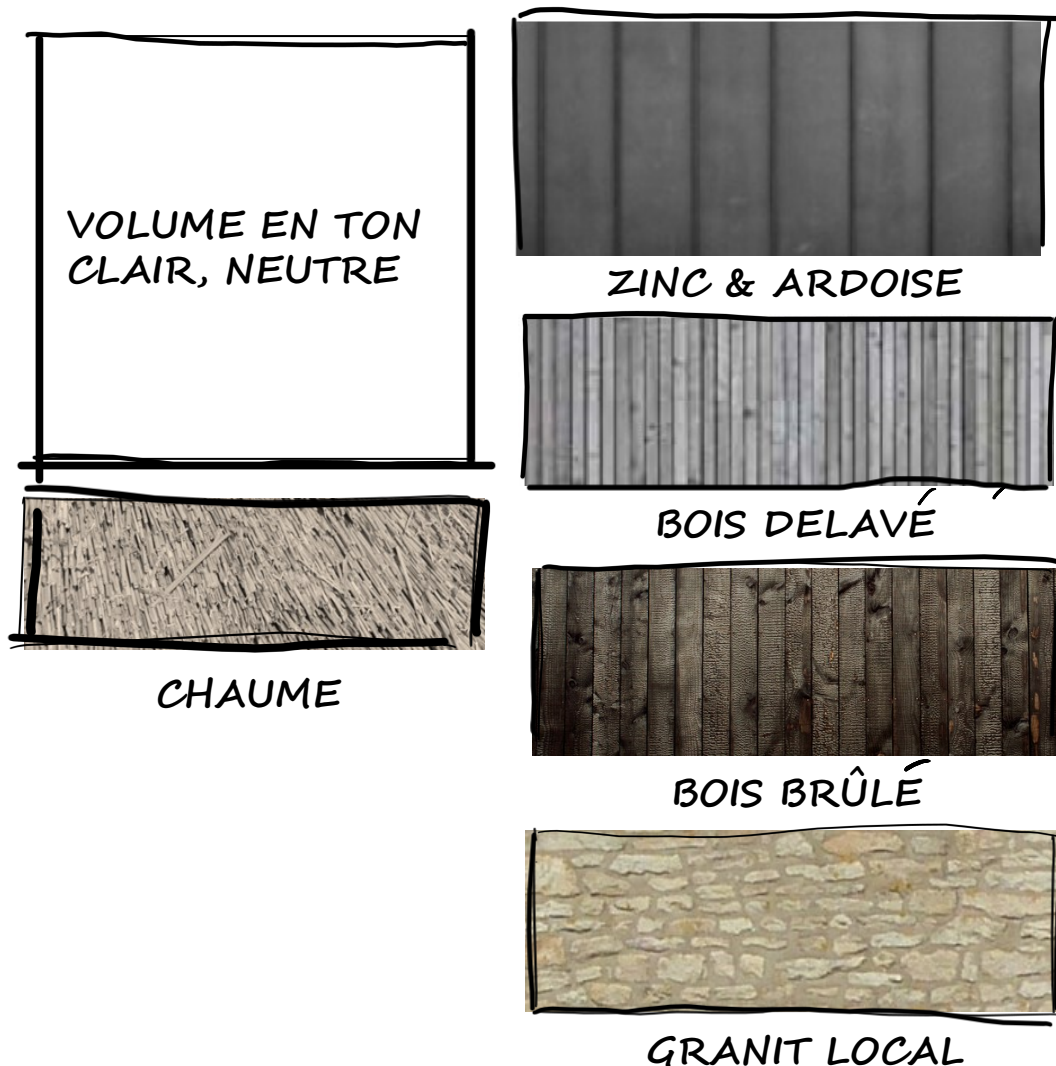
Concernant les façades et pignons, l'aspect des matériaux ou revêtements employés devra être choisi en harmonie avec les constructions avoisinantes.

Les maçonneries en pierres apparentes seront jointoyées de manière traditionnelle (mortier formulé sur chantier, à base de chaux naturelle et de sable locaux, d'une couleur proche de celle de la pierre). Les enduits seront de teinte neutre : blanc, blanc cassé, ton pierre ..., avec une finition talochée et homogène, sans bandeau décoratif contrasté ni baguette d'angle visible. Les enduits teintés dans la masse ou monocouche sont à éviter.

L'utilisation de bardage bois est autorisée : privilégier la pose verticale à laisser griser naturellement ou déjà grisé, ou le bois brûlé, ne nécessitant pas d'entretien et s'harmonisant avec la patine de la pierre. En cas de bardage en zinc, celui-ci ne pourra être utilisé qu'en proportion minoritaire des façades de la construction. Le bac acier est proscrit.

Les menuiseries et les portes d'entrée et de garage auront une même couleur, en évitant le blanc, le gris anthracite et le noir. Elles seront idéalement réalisées en aluminium ou en bois. Le bardage ardoise ou PVC des pignons et souches de cheminées est interdit.

Par ailleurs, dans le cadre des rénovations de constructions, le maintien d'autres aspects pré-existants que ceux listés dans cette page sera possible (exemple : toiture en tuile pré-existante).





IV. OAP thématique « Architecture patrimoniale »

IV.2. Orientations

Exemples de changements de destination, rénovations et d'extensions présentés à titre d'image de référence dont les projets pourront utilement s'inspirer





IV. OAP thématique « Architecture patrimoniale »

IV.2. Orientations



MAD Architecture / NEM Architectes





V. Energie et climat



L'aménagement du territoire est en effet le levier le plus important en matière de transition énergétique. La présente Orientation d'Aménagement et de Programmation thématique vise ainsi à apporter des réponses à cet enjeu d'adaptation au réchauffement climatique, dans la poursuite des objectifs du Plan Climat Air Energie Territorial.



Mettre en œuvre une conception urbaine bioclimatique

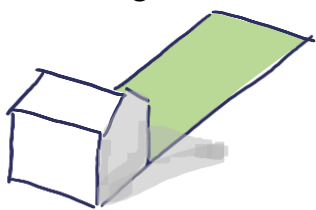
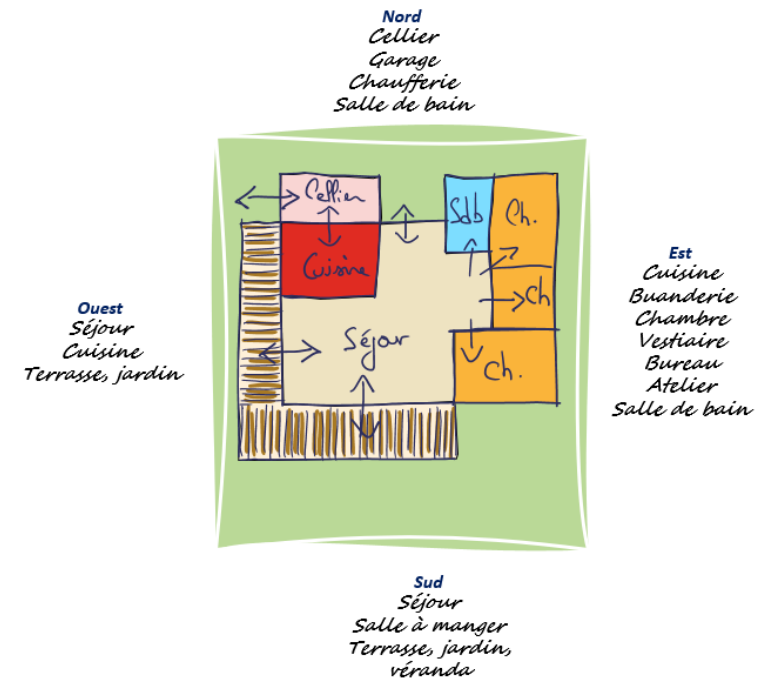
-
- Nord**
Peu de soleil / vents froids
- Masque végétal persistant**
- Ouest**
Vents et pluie / ensoleillement l'après-midi / Chaleur estivale
- Est**
Ensoleillement matinal
- Sud**
Ensoleillement / protections solaires nécessaires
- Masque végétal caduque : confort estival**
- Protection solaire estivale (pergola ajourée)**



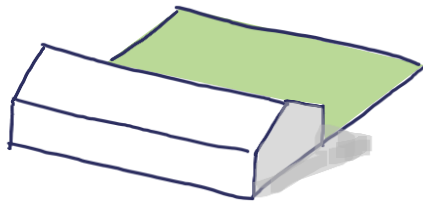
V.2. Orientations

Mettre en œuvre une conception architecturale bioclimatique

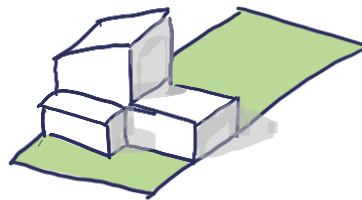
- La conception des bâtiments privilégie une implantation et une orientation permettant de maximiser les apports solaires et une ventilation naturelle des intérieurs.
- La distribution intérieure des pièces des logements cherche, autant que possible, à tenir compte de l'exposition du bâti. Ainsi les pièces de vie sont favorisées dans les espaces les plus ensoleillés et lumineux, donc ayant une exposition au sud et à l'ouest. Permettre une optimisation des apports d'éclairage naturel et traversant c'est aussi réduire la consommation électrique d'éclairage. C'est également un point essentiel de la conception bioclimatique.
- Les matériaux et couleurs choisis pour le bâti cherchent une performance thermique : ils privilégient donc des couleurs claires, favorisant le pouvoir réfléchissant de la surface (albédo).
- Les constructions privilégieront la compacité pour minimiser les déperditions d'énergie.



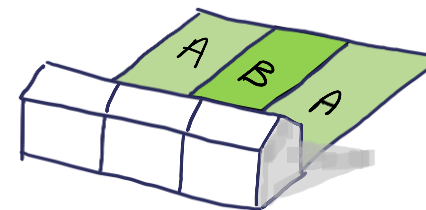
Maison de référence
Indice 100 = consommation
énergétique de référence
pour le chauffage



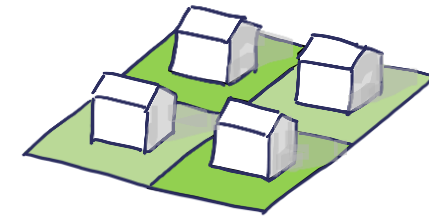
Maison de plain-pied
Déficit thermique
+9% ; Indice 109



Maison aux volumes multiples
Déficit thermique
+16% ; Indice 116



Maisons mitoyennes
Gain thermique
A -15% ; Indice 85
B - 40% ; Indice 60



Maisons non mitoyennes
Pas de gain thermique
+0% ; Indice 100

Ainsi, les maisons mitoyennes permettent un gain d'énergie notable.

Une maison de plain-pied conserve moins d'énergie, et il en va de même pour une maison aux volumes multiples.



V.2. Orientations



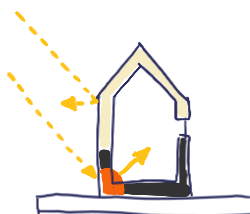
En été :

OCCULTER



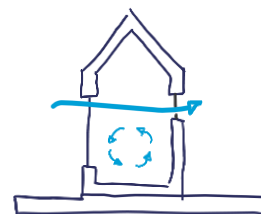
Bloquer le rayonnement solaire en façade Sud (avant toit, casquette, filtre végétal, .)

MINIMISER



- Limiter les ouvertures au Nord
- Privilégier les teintes claires (fort albédo)
- Choisir des matériaux renvoyant la chaleur

AÉRER



- Faire circuler l'air au sein du bâtiment pour favoriser son renouvellement
- Utiliser la capacité des matériaux à emmagasiner cette fraîcheur pour la restituer le reste de la journée



En hiver :

CAPTER



Laisser entrer les rayons du soleil

STOCKER



Utiliser des matériaux qui emmagasinent de la chaleur, augmenter l'inertie (mur trombe, puits canadien,)

DISTRIBUER



Utiliser des matériaux qui redistribuent de la chaleur durant la journée

CONSERVER

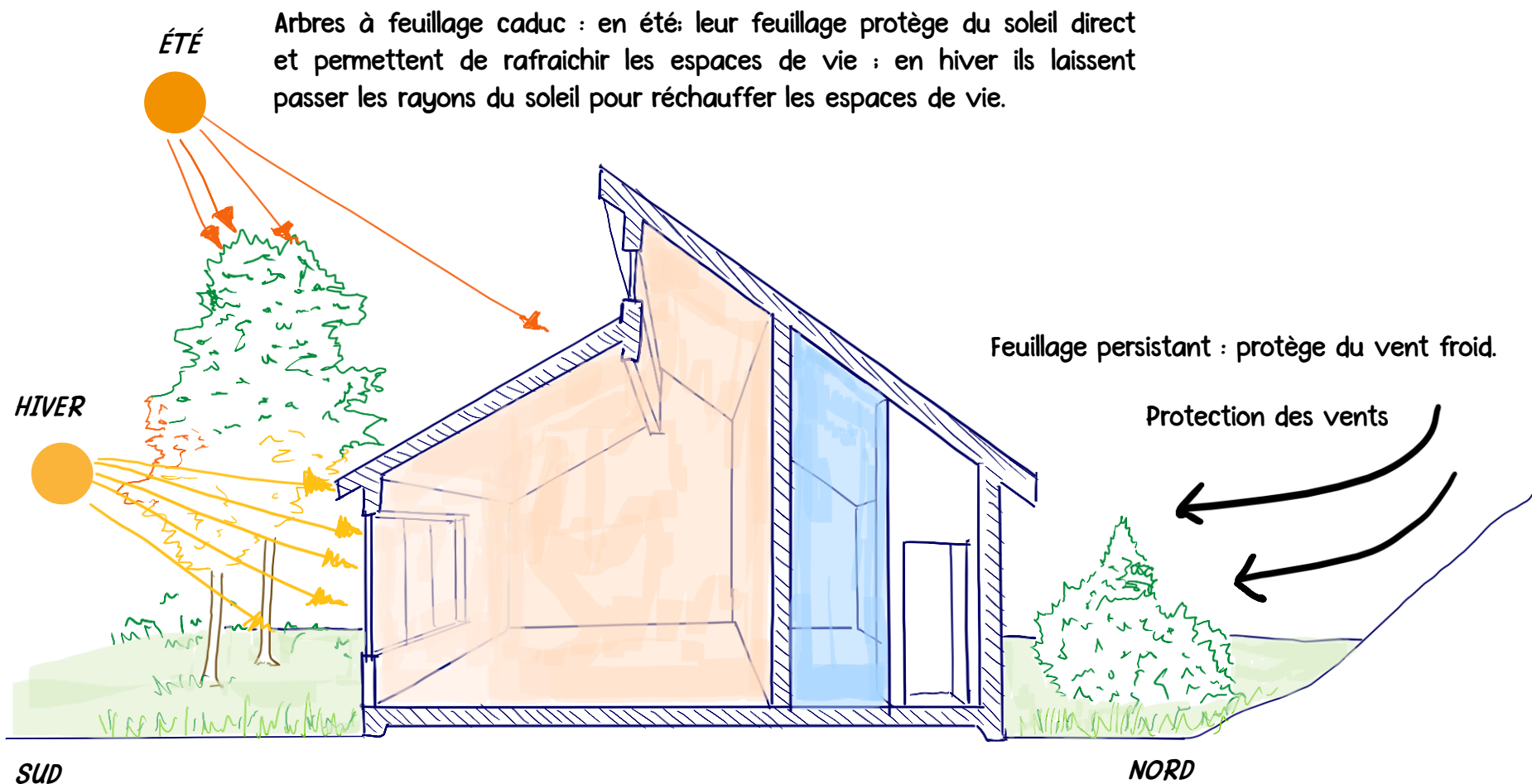


Isoler le bâtiment pour conserver la chaleur





V.2. Orientations





V.2. Orientations

Faire évoluer la conception du bâti

➡ L'utilisation des matériaux biosourcés bretons est encouragée dans le cadre de la construction et de la rénovation des logements et des bâtiments issus du tertiaire (privés et publics). Les matières premières favorisées sont notamment les suivantes :

▶ Pour la biomasse végétale :

- Fibres et copeaux de bois ;
- Chanvre ;
- Lin ;
- Paille ;
- Miscanthus ;
- Algue ;
- Roseau ;
- Liège.

▶ Pour la biomasse animale :

- Laine de mouton

▶ Pour les matières recyclées :

- Ouate de cellulose
- Textile de coton recyclé

▶ Pour les matériaux premiers :

- Terre crue
- Terre cuite





V.2. Orientations

Produire localement une énergie renouvelable



Définir **une implantation du bâti favorable à la production solaire** : À cet effet, la conception des constructions neuves (dimensionnement, structures, orientations...) veillera à intégrer la possibilité d'une installation de panneaux solaires sur tous types de bâtiments. Les situations défavorables à de tels dispositifs dues aux inclinaisons et orientations des toitures (voir champs en rouge dans le schéma ci-dessous) seront évitées. Les aménagements périphériques aux bâtiments devront tenir compte de la capacité de production énergétique de ceux-ci : les masques solaires seront donc évités (ombre portée des autres bâtiments, végétation...).



Développer **les dispositifs de production d'énergie solaire (thermiques et photovoltaïques)** : L'ensemble des constructions neuves et des rénovations sont invitées à mettre en place des dispositifs de production d'énergie solaire sur les toitures de bâtiments. Ces installations doivent faire l'objet d'une insertion soignée, dans le respect de l'OAP thématique I.4.D. *Favoriser les capteurs solaires intégrés au bâti.*



	0° 	30° 	60° 	90°
Est 				
Sud-Est 				
Sud 				
Sud-Ouest 				
Ouest 				

Rendement du module en fonction de l'inclinaison et de l'orientation de la toiture





V.2. Orientations



Extrait du cadastre solaire – Bourg de Saint-Armel – Source GMVA



Extrait du cadastre solaire – Village de Lasné – Source GMVA

Gisement solaire :

- Faible < 1200 kWh/m².an
- Moyen 1200 - 1300 kWh/m².an
- Bon 1300 - 1400 kWh/m².an
- Elevé > 1400 kWh/m².an



VI. Localisation des secteurs soumis à OAP sectorielles



VI. Localisation des secteurs soumis à OAP sectorielles

Centre-ville



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

- U1** OAP n°1 – 0,65ha
- U2** OAP n°2 – 0,09ha
- U3** OAP n°3 – 0,19ha
- U4** OAP n°4 – 0,11ha
- U5** OAP n°5 – 0,18ha
- U6** OAP n°6 – 0,14ha
- U7** OAP n°7 – 0,6ha
- U8** OAP n°8 – 0,25ha
- U9** OAP n°9 – 1,7ha
- U10** OAP n°10 – 0,23ha
- U11** OAP n°11 – 0,24 ha

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

- AU1** OAP n°12 – 0,42ha



VII. Les OAP sectorielles



Introduction

Au sein des périmètres d'OAP sectorielles, en complément des orientations contenues dans les pages suivantes et opposables dans un rapport de compatibilité sont également opposables à toute autorisation d'urbanisme :

- ▶ **les OAP thématiques**, exposées en pages **10** à **81** du présent document, opposables dans un rapport de compatibilité
- ▶ **le règlement littéral, le règlement graphique et ses annexes** (plan des prescriptions, de l'archéologie, des emplacements réservés), opposables dans un rapport de compatibilité



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.



Voie principale à créer : cette voie destinée à la circulation automobile doit disposer d'un gabarit adapté aux usages qu'elle supportera



Voie secondaire autorisée : son dimensionnement pourra être moindre que celui de la voie principale, sans pouvoir être inférieur à 3,50m



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). Les maillages de chemins doux, quand ils sont connectés aux espaces publics, devront faire l'objet d'une servitude de passage pour les piétons et les vélos.

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).



Sortie autorisée : sortie véhicule autorisée pour la zone. Sa mobilisation n'est pas obligatoire. Son emplacement peut varier à la marge



Sortie obligatoire : sortie véhicule imposée pour la zone. Sa mobilisation est obligatoire. Son emplacement peut varier à la marge.



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)



Accès direct interdit : le raccordement direct à la voie bordant le périmètre d'un accès desservant un bâtiment collectif ou un logement individuel est interdit



Amorce de voie en attente : il s'agit d'une connexion viaire réalisée en limite d'opération, dont le gabarit répond aux nécessités liées aux usages à venir.



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.



Talus ou mur de pierre existant à préserver : il s'agit d'un talus ou mur en pierre préexistant à conserver, entretenir, et restaurer le cas échéant.



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. Une bande de 8m mesurée depuis l'axe de la haie sera préservé de toute construction.



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.



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.



Arbre remarquable à protéger : il s'agit d'un arbre présentant un intérêt patrimonial, paysager ou pour la biodiversité (cavités). Il est protégé, y compris son système racinaire. L'implantation des constructions, mais aussi des voiries devront être réalisées en respectant cet objectif.



Traversée de haie autorisée : il s'agit d'un point autorisant la traversée d'une haie, avec le moins d'impact possible sur la haie (suppression du minimum d'arbres, gabarit du percement limité au plus juste).



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.



Élément de petit patrimoine à valoriser : il s'agit de réaliser un aménagement (placette, espace vert) donnant à voir cet élément de petit patrimoine, permettant sa mise en valeur et sa préservation.



Filtre paysager à créer : d'un dimensionnement variable, ce filtre constitue un espace vert ou arboré pouvant accueillir des ouvrages de rétention pluviale, des liaisons douces, ... La frange peut jouer différents rôles : transition avec un bâtiment ou un quartier, protection d'une zone humide, ... et prendre plusieurs formes (espace vert, haie bocagère, alignement d'arbres, treilles végétalisées, ...)



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

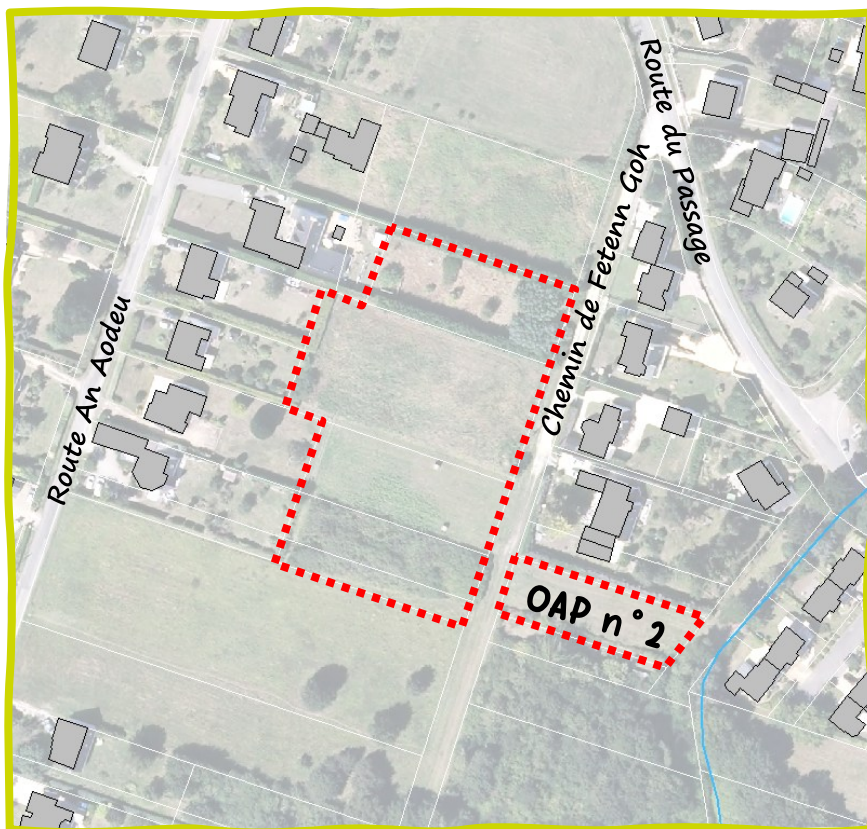
NOM COMMUN	NOM LATIN
IF	TAXUS BACCATA
MERISIER	PRUNUS AVIUM
NEFLIER COMMUN	MESPILUS GERMANICA
NOISETIER SAUVAGE	CORYLUS AVELLANA
NOYER COMMUN	JUGLANS REGIA
POIRIER A FEUILLE EN CŒUR	PYRUS CORDATA
POIRIER SAUVAGE	PYRUS PYRASTER
POMMIER SAUVAGE	MALUS SYLVESTRIS
PRUNELLIER	PRUNUS SPINOSA
SAULE BLANC	SALIX 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





VII. Les OAP sectorielles

OAP n°1 – 0,65ha



Contexte et enjeux :

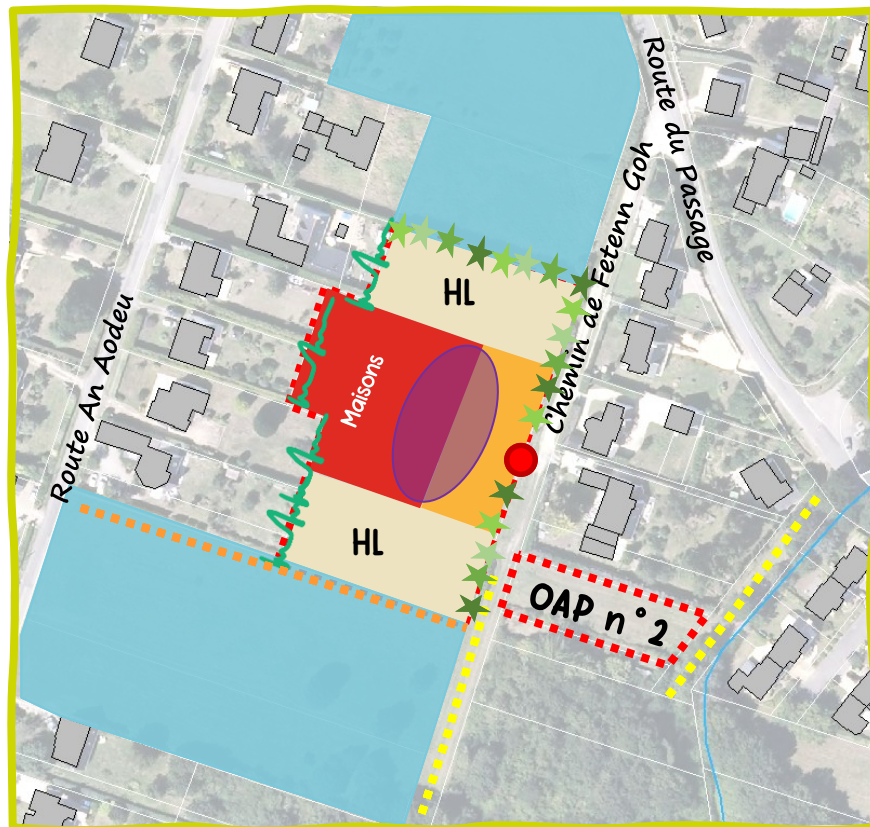
- Secteur situé à proximité de zones humides et d'un espace agro naturel, au Nord comme au Sud, mais bordé d'habitations à l'Ouest et à l'Est
- Enjeux : Densification modérée et diversification de l'habitat vers des formes légères





VII. Les OAP sectorielles

OAP n°1 – 0,65ha



-  Parking mutualisé – emprise indicative
-  Secteurs dédiés à l'accueil d'habitats légers – emprises indicatives
-  Secteur dédié à l'accueil de maisons individuelles groupées de type maisons de bourg – emprises indicatives
-  Espace partagé public ou semi-public
-  Zone humide
-  Accès véhicule obligatoire

-  Haie bocagère à créer
-  Filtre paysager à créer

-  Cheminements doux existant
-  Cheminement doux à créer

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.
- Accès : un seul accès véhicule sera autorisé, aboutissant à un parking commun
- Un espace partagé sera aménagé à l'interface entre le parking, le secteur dédié à l'accueil des maisons de bourg, et ceux dédiés à l'accueil d'habitats légers constituant la résidence permanente de leur propriétaire.
- Une haie bocagère sera créée en lisières Nord et Est, sauf à l'emplacement de l'accès véhicule.
- Un filtre paysager sera conçu à l'Ouest, en transitions avec les jardins des habitations riveraines.
- Une continuité hydrique sera assurée entre les zones humides présentes en rives Nord et Sud, pouvant par exemple prendre la forme d'une noue.

Programme de construction :

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

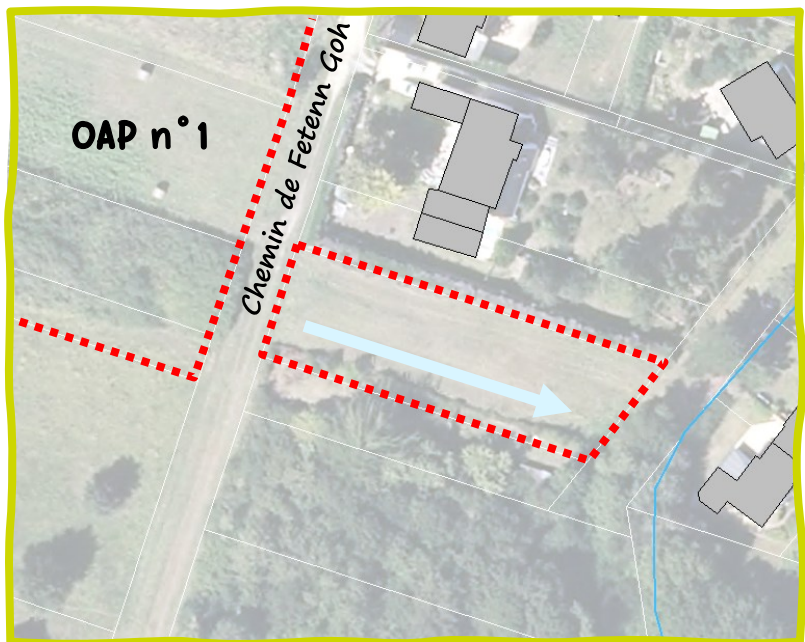
- ➔ 3 Habitats Légers (tiny house ou maisons sans fondations) constituant la résidence principale de leurs occupants en partie Nord, 3 Habitats Légers (tels que définis précédemment) en partie Sud, et 3 à 4 maisons individuelles groupées de type maisons de bourg à l'Ouest
- ➔ Tous les logements devront être des résidences principales (L151-14-1 du code de l'urbanisme)

Déplacements doux :

- L'opération devra préserver les cheminements piétons pré-existants.
- L'opération intégrera un maillage de cheminements doux idéalement déconnectés de la voirie.



OAP n°2 — 0,09ha



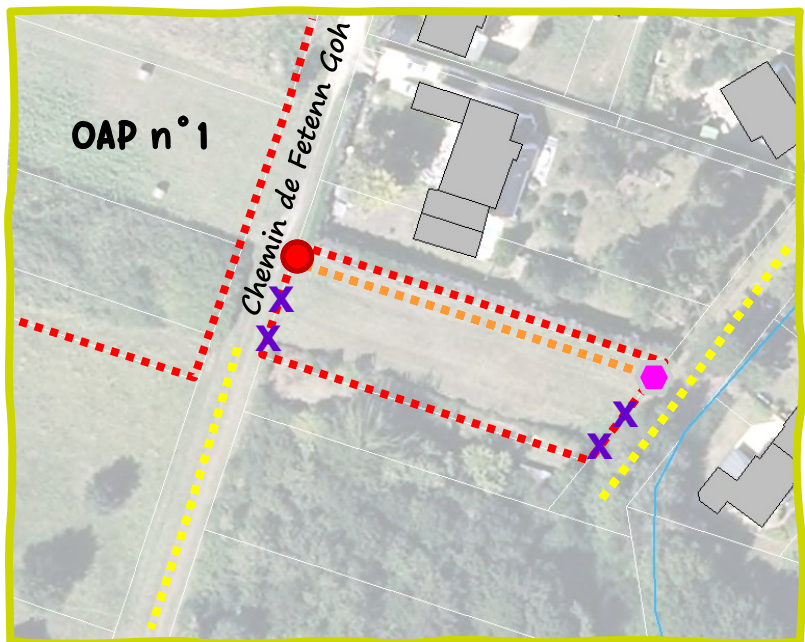
Contexte et enjeux :

- Secteur en frange d'espace naturel situé en bordure de cours d'eau à l'Est, concerné à l'extrême Est par le risque de submersion marine, et accueillant en son sein un cheminement doux informel
- Enjeux : Densification mesurée minimisant le risque pour les futurs habitants et conservant la possibilité de cheminer.





OAP n°2 – 0,09ha



- Accès véhicule obligatoire
- ⬡ Accès piéton uniquement
- ✕ Accès direct interdit
- ⋯ Cheminements doux existant
- ⋯ Cheminement doux à créer

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.
- ▶ Accès véhicule : un seul accès est autorisé depuis le chemin à l'Ouest. Les accès véhicules par l'Est sont interdits.
- ▶ La frange Est est non aedificandi en raison du risque de submersion marine et de la présence d'une zone humide (voir règlement graphique à cet effet).

Programme de construction :

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

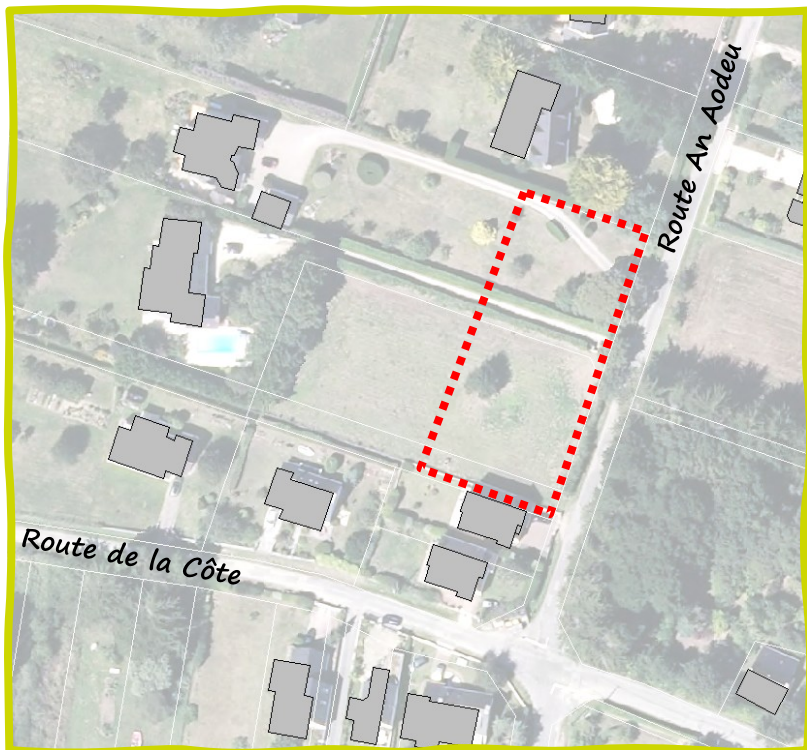
- ➔ Densité de 22 logements à l'hectare, soit 2 logements à réaliser

Déplacements doux :

- ▶ L'opération devra préserver les cheminements piétons pré-existants.
- ▶ Un cheminement piéton Ouest –Est est à créer, à mutualiser avec la voie de desserte en partie Ouest



OAP n°3 – 0,19ha



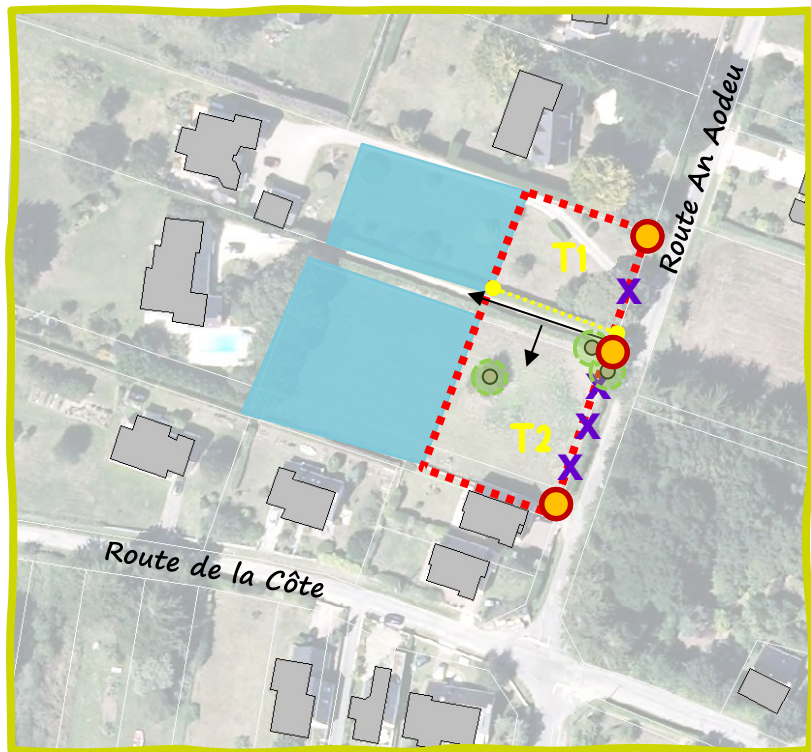
Contexte et enjeux :

- Secteur situé en frange de rue, pour partie composé d'un jardin, bordé d'une zone humide à l'Ouest et au-delà d'habitations en second rideau
- Enjeux : Densification mesurée garantissant le maintien de la zone humide





OAP n°3 – 0,19ha



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'opération pourra être réalisée en deux tranches.
- Accès : soit chaque tranche bénéficiera de son propre accès, mutualisé avec la desserte du logement préexistant à l'Ouest, soit un accès commun central sera retenu en lisière des tranches 1 et 2.

En cas de réalisation par tranche :

- Pour la Tranche 1 : un nouvel accès commun doit être créé en remplacement de l'accès existant ;
 - Pour la Tranche 2 : l'accès existant au Nord pourra être maintenu et mutualisé, ou l'accès Sud pourra être mobilisé. Aucun autre accès n'est autorisé en complément.
- 3 arbres préexistants (chênes) seront conservés, dont deux situés à proximité de l'accès à la tranche 2, et un au coeur de cette même tranche.
 - Une zone humide présente en rive Ouest (identifiée par sondage mais non délimitée) sera préservée.

Programme de construction :

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

- Densité de 10 logts/ha
- 1 logement en T1, 1 logement en T2
- Typologie : deux maisons individuelles

Déplacements doux :

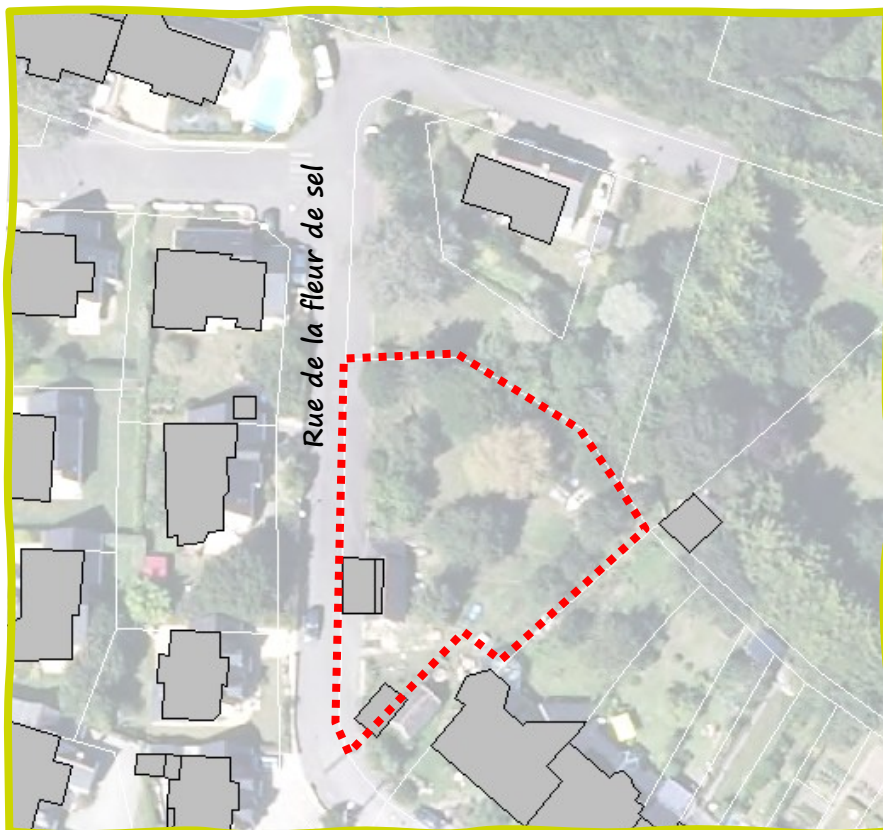
- /

- X Accès direct interdit
- Accès véhicule autorisé
- Arbre remarquable à protéger
- Zone humide



VII. Les OAP sectorielles

OAP n°4 — 0,11ha



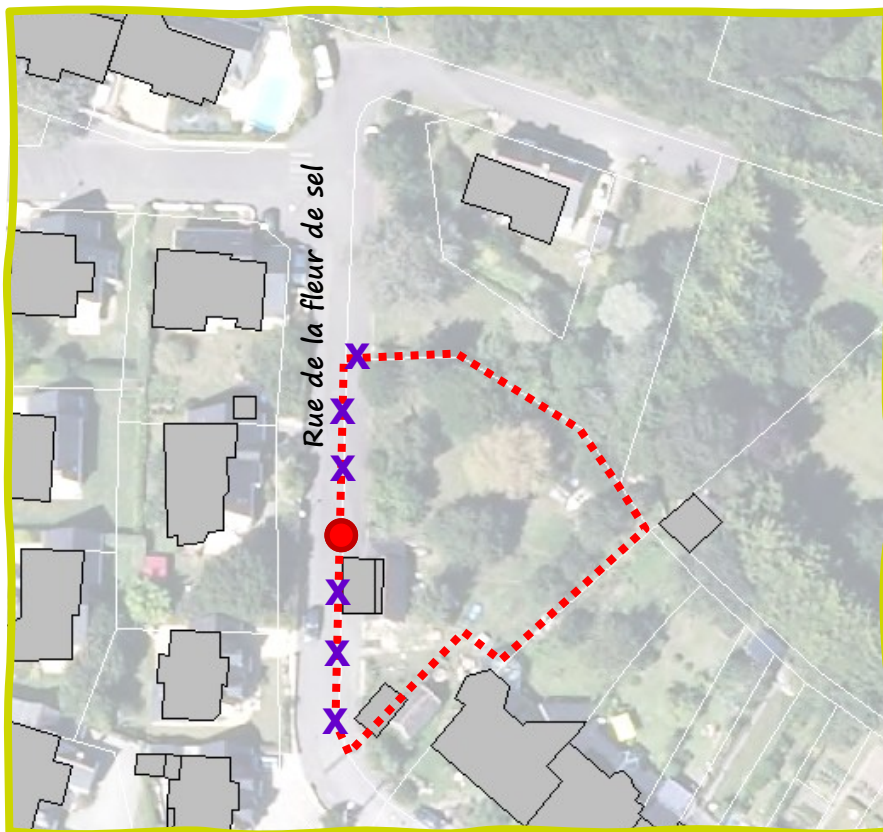
Contexte et enjeux :

- Secteur situé en au cœur d'un lotissement résidentiel
- Enjeux : Densification mesurée





OAP n°4 – 0,11ha



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.
- Accès : 1 seul accès véhicule est autorisé pour desservir le secteur. Aucun autre accès véhicule n'est autorisé en complément.
- La côte de terrain qui sera retenue est la cote de la voirie bordant le périmètre à l'Ouest.

Programme de construction :

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

- ➡ Densité de 18 à 25 logts/ha, soit 2 à 3 logements
- ➡ Forme urbaine : maisons individuelles ou individuelles groupées

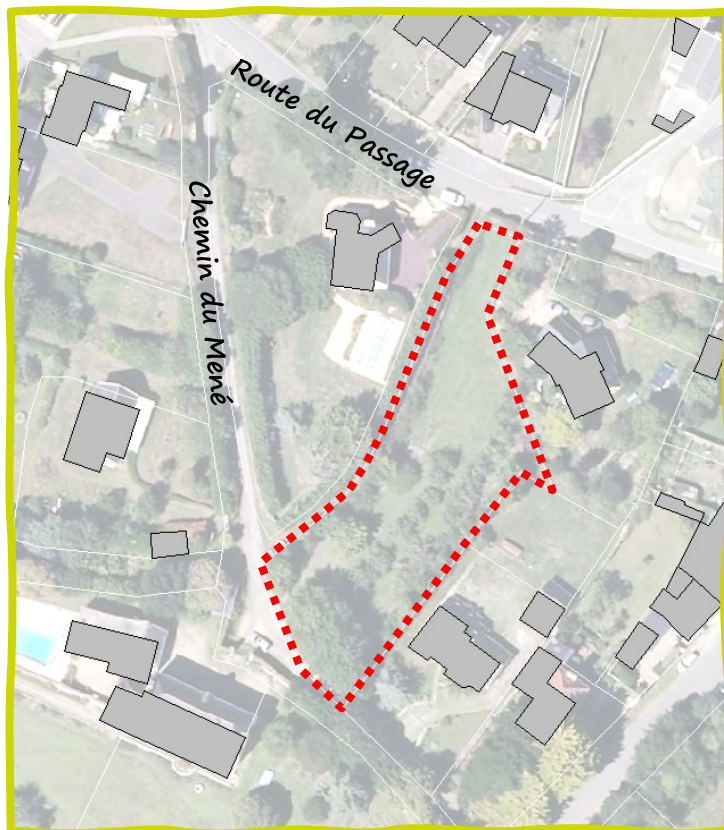
Déplacements doux :

- /

- ✕ Accès direct interdit
- Accès véhicule obligatoire



OAP n°5 – 0,18ha



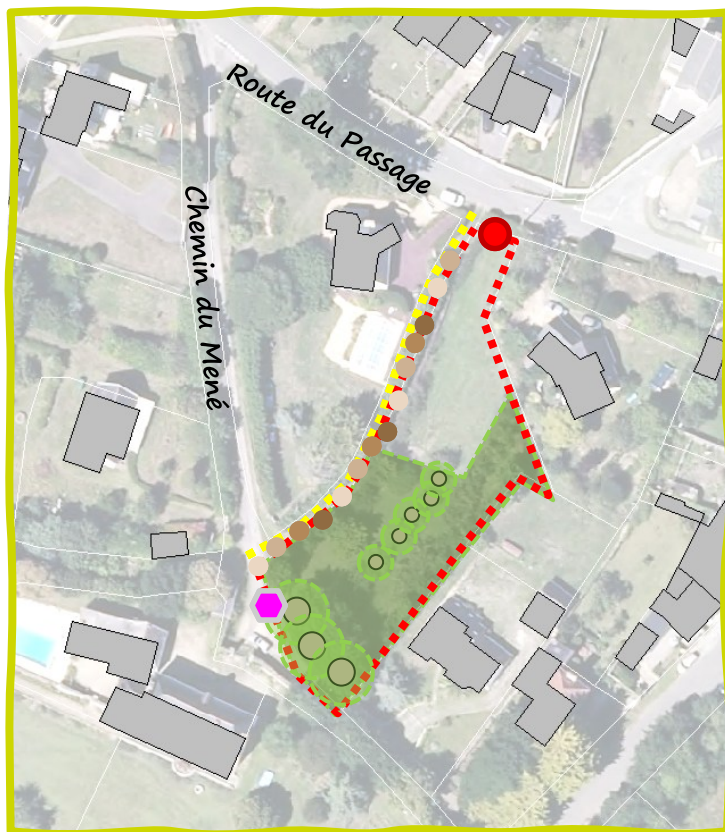
Contexte et enjeux :

- Secteur situé en dent creuse, comportant un verger en partie Sud
- Enjeux : Densification mesurée et préservation de la biodiversité





OAP n°5 – 0,18ha



● Accès véhicule obligatoire

⬡ Accès piéton uniquement

○ Arbre remarquable à protéger

⋯ Cheminements doux existant

● Talus ou mur de pierre existant à préserver

○ Boisement à préserver

Aménagement :

- ▶ La desserte interne et l'implantation des constructions devront favoriser une majorité de jardins et/ou d'orientations principales au Sud, ou traversantes Ouest/Est.
- ▶ Le ou les logements créés devront être desservis par l'accès à créer au Nord
- ▶ Le muret de pierre sèche et le chemin piéton à l'Ouest seront préservés.
- ▶ Le verger couvrant l'ensemble de la partie Sud du secteur sera protégé et conservé.

Programme de construction :

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

- ➔ Réalisation d'un logement minimum

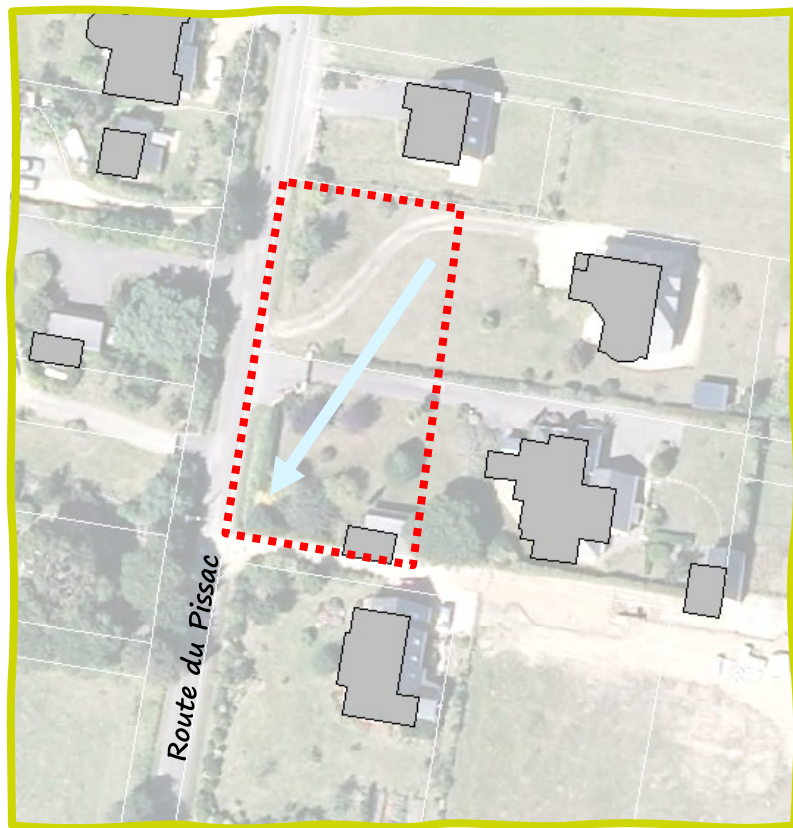
Déplacements doux :

- ▶ L'opération devra préserver les cheminements piétons pré-existants.
- ▶ L'opération pourra intégrer un cheminement doux complémentaire traversant Nord-Sud





OAP n°6 – 0,14ha



Contexte et enjeux :

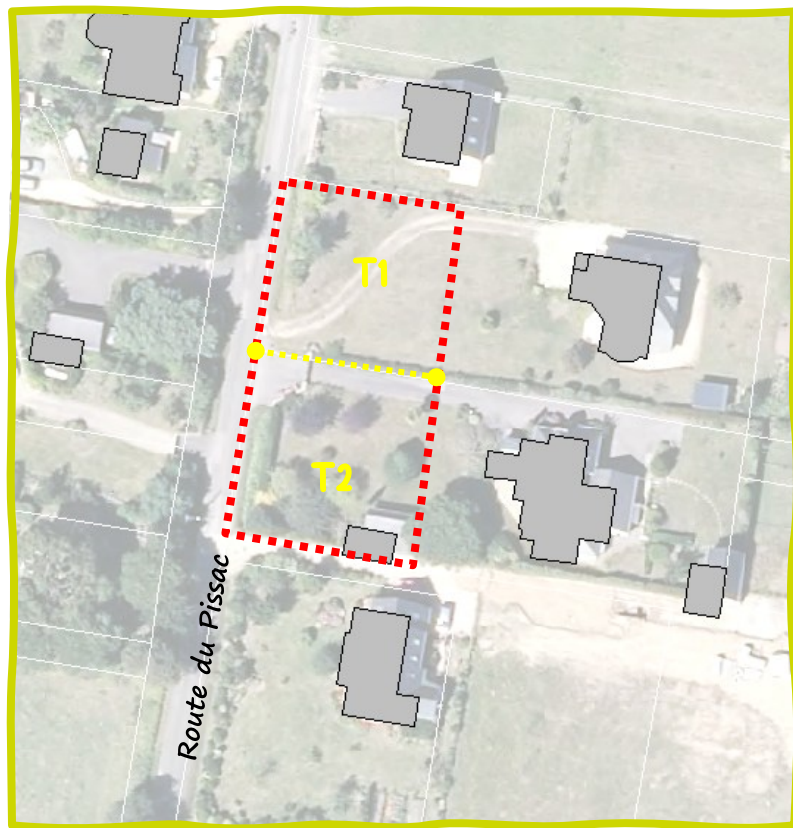
- Secteur situé alignement sur rue, constitué de grands jardins, bordé à l'Est par des habitations
- Secteur à topographie marquée
- Enjeux : Densification mesurée





VII. Les OAP sectorielles

OAP n°6 – 0,14ha



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'opération sera impérativement réalisée en deux tranches distinctes. Au sein de chaque tranche, un seul accès est autorisé et mutualisé avec la maison située en partie Est, soit en créant un nouvel accès commun par tranche, soit en mobilisant l'accès pré-existant.
- 1 logement unique supplémentaire est attendu par tranche (ce n'est pas un minimum mais un objectif)

Programme de construction :

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

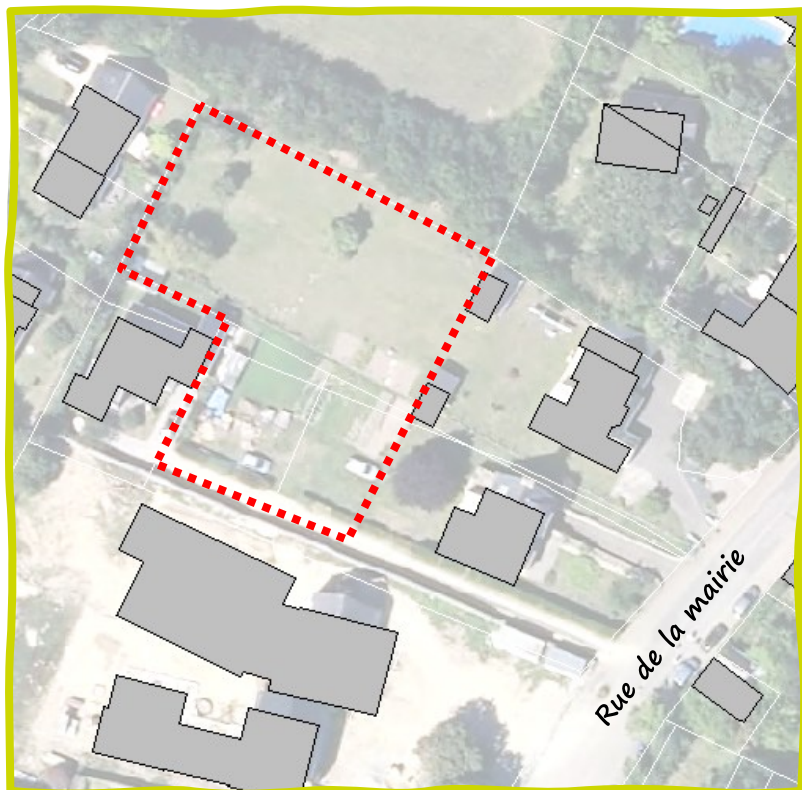
- ➡ Réalisation d'un bâtiment à usage d'habitation maximum par tranche
- ➡ Maisons en R à R+C (rez-de-chaussée à rez-de-chaussée + Combles)

Déplacements doux :

- /



OAP n°7 – 0,6ha



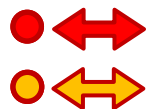
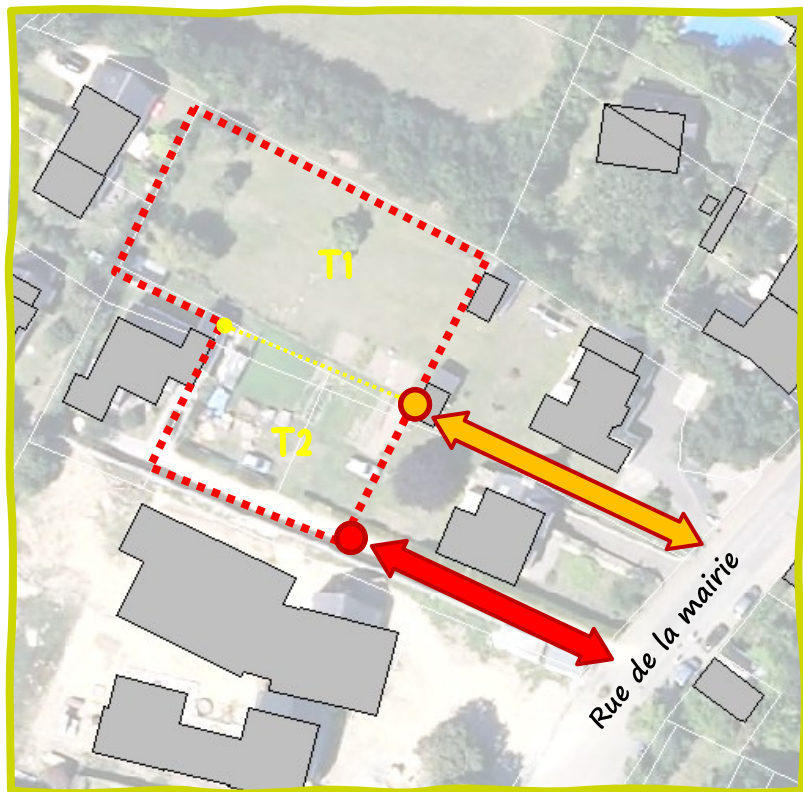
Contexte et enjeux :

- ▶ Secteur situé en cœur d'îlot, bordé par la salle polyvalente et la mairie au Sud, composé d'un jardin et d'une prairie
- ▶ Enjeux : densification et gestion des accès





OAP n°7 – 0,6ha



Accès véhicule obligatoire

Accès véhicule autorisé

Aménagement :

- ▶ La desserte interne et l'implantation des constructions devront favoriser une majorité de jardins et/ou d'orientations principales au Sud, ou traversantes Ouest/Est.
- ▶ L'opération pourra être réalisée en deux tranches.
- ▶ Accès : un accès obligatoire est imposé au Sud-Est. En complément, un accès facultatif est autorisé en tranche 1 à son angle Sud-Est.

Programme de construction :

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

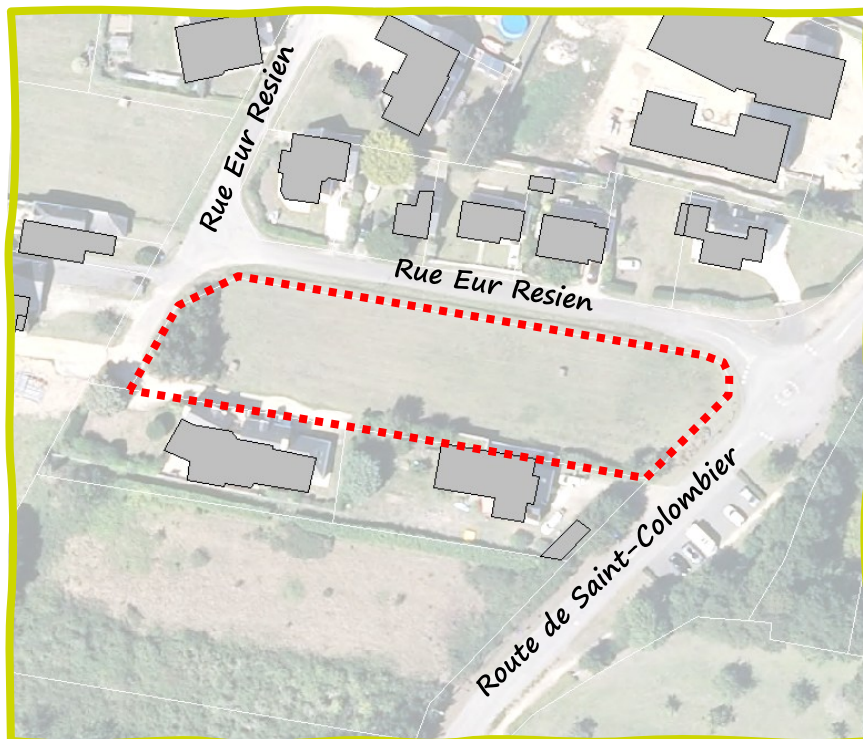
- ➡ Densité de 30 logts/ha
- ➡ L'opération devra accueillir un maximum de 50% de logements en T5 et +.

Déplacements doux :

- ▶ L'opération intégrera un maillage de cheminements doux idéalement déconnectés de la voirie, ou réalisé sous forme de voie partagée.



OAP n°8 – 0,25ha



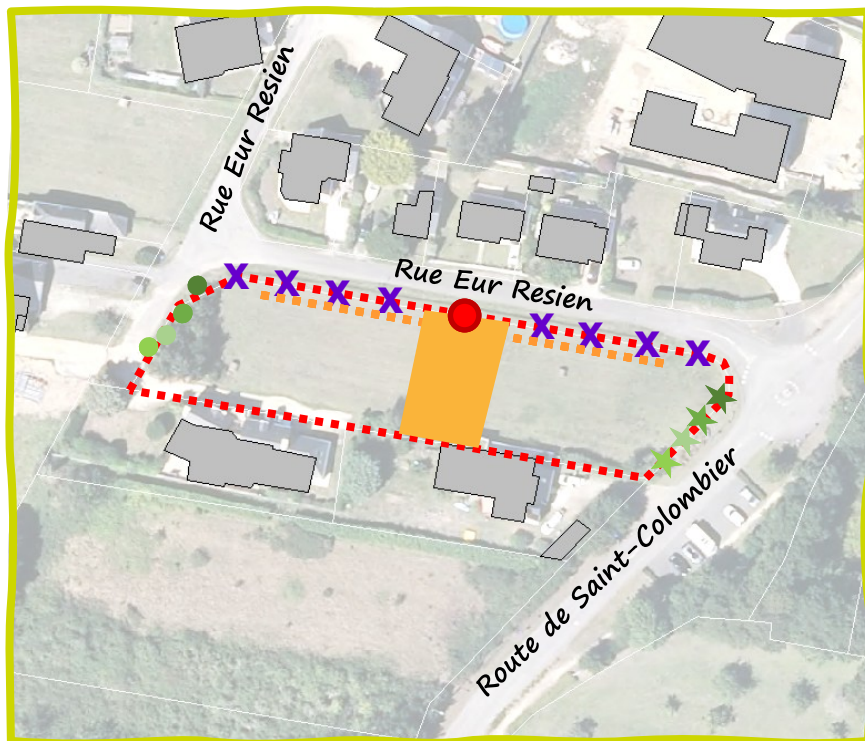
Contexte et enjeux :

- Secteur situé en frange Sud du bourg, constitué d'une prairie
- Enjeux : Densification et gestion des accès





OAP n°8 – 0,25ha



Parking mutualisé – emprise indicative

X Accès direct interdit

● Accès véhicule obligatoire

----- Cheminement doux à créer

★★★★ Haie bocagère à créer

●●●● Haie bocagère à préserver

Aménagement :

- La desserte interne et l'implantation des constructions devront favoriser une majorité de jardins et/ou d'orientations principales au Sud, ou traversantes Ouest/Est.
- Accès : un accès véhicule unique est imposé au milieu de la rue Eur Resien, débouchant sur un parking mutualisé limitant l'imperméabilisation. Aucun autre accès véhicule n'est autorisé.
- L'actuel accès situé plus proche du carrefour avec la route de Saint-Colombier sera supprimé et débusé.
- Depuis le parking mutualisé, une ou des venelles piétonnes seront aménagées pour desservir les logements.
- La haie présente en lisière Ouest sera préservée, et une nouvelle haie bocagère sera créée en rive Est, en transition avec la route de Saint-Colombier.
- Ce quartier étant amené à constituer la future entrée de bourg Sud, un soin particulier sera apporté à la qualité de l'opération d'aménagement et à l'harmonie d'ensemble des futures constructions.

Programme de construction :

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

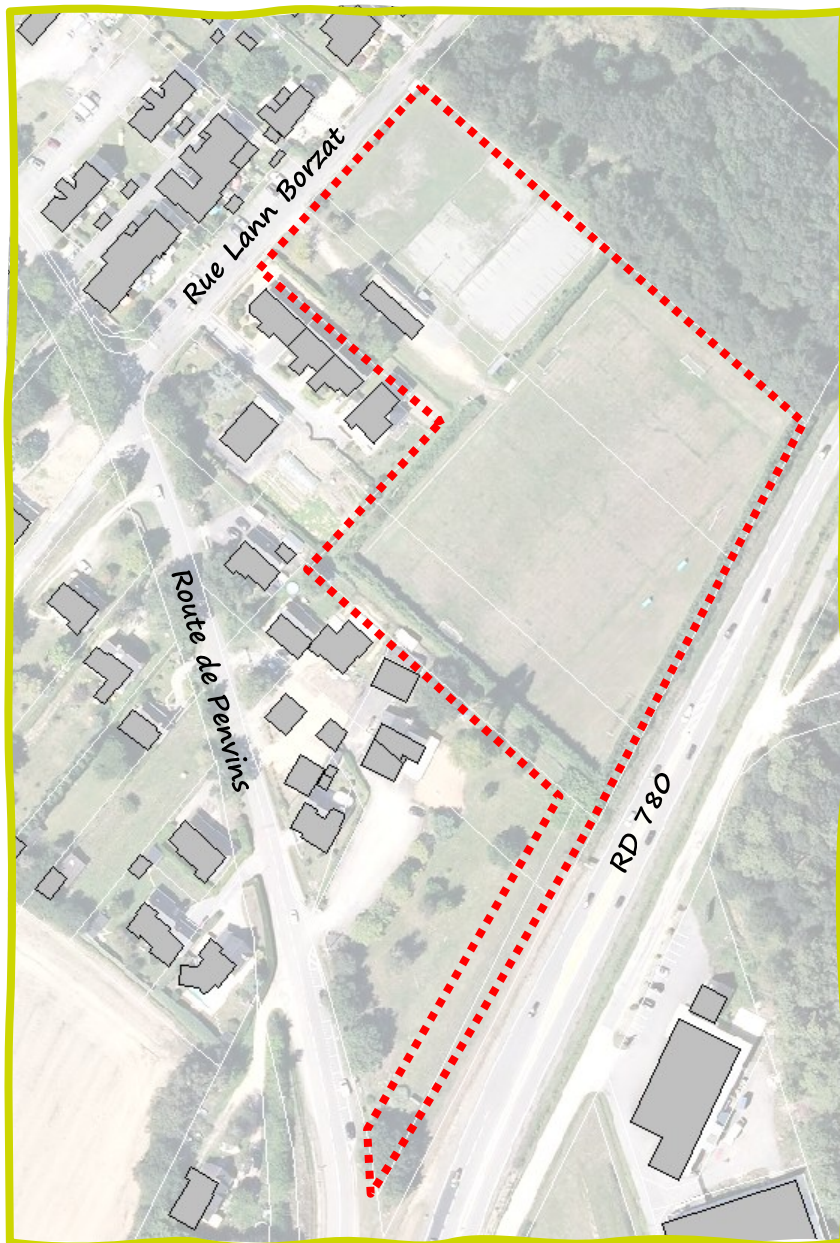
- ➡ Densité de 25logts/ha
- ➡ Forme urbaine : l'opération intégrera deux groupes de 3 maisons en bande, l'un à l'Ouest du parking mutualisé, l'autre à l'Est.
- ➡ L'opération devra accueillir un maximum de 50% de logements en T5 et +.
- ➡ Tous les logements devront être des résidences principales (L151-14-1 du code de l'urbanisme)

Déplacements doux :

- L'opération intégrera cheminement doux déconnecté de la voirie permettant de desservir les habitations à créer depuis le parking mutualisé.



OAP n°9 – 1,7ha



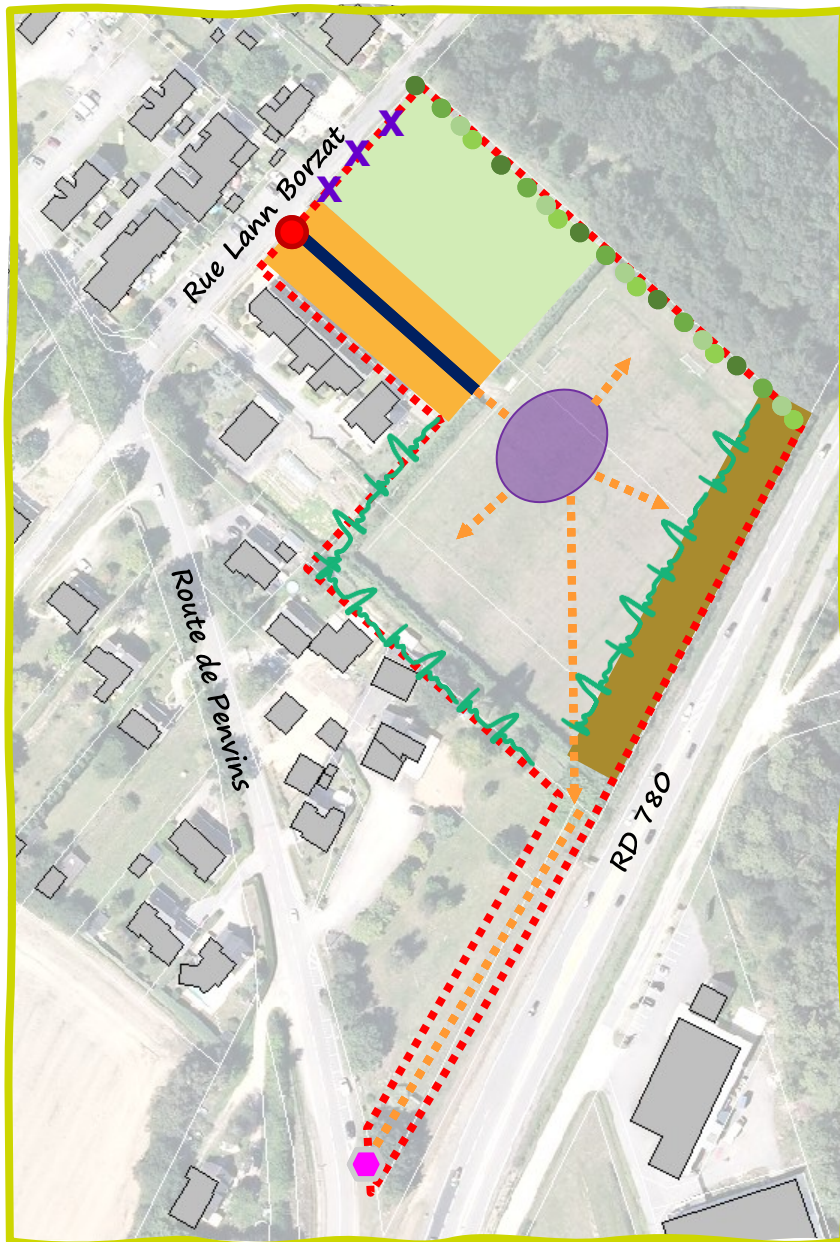
Contexte et enjeux :

- Secteur situé en entrée Sud-Est du bourg, comprenant le plateau sportif, et bordé par la RD780 à l'Est (générant une marge de recul) et des habitations à l'Ouest et au Sud.
- Enjeux : Densification importante, qualité de l'entrée de bourg, limitation des nuisances sonores pour les futurs habitants, diversification de l'habitat (taille, forme, prix).





OAP n°9 – 1,7ha



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.
- Accès : Un seul accès véhicule est autorisé depuis la rue Lann Borzat. Il dessert un espace de stationnement mutualisé à l'échelle de l'opération, végétalisé.
- Ce parking mutualisé est connecté à un espace central commun aménagé pour garantir sa convivialité, et depuis celui-ci rayonnent des venelles piétonnes/cyclables mais d'un dimensionnement adapté à une fréquentation véhicule ponctuelle (secours, déménagement, dépose-minute). L'une de ces venelles permet d'aboutir à la route de Penvins au Sud-Est du périmètre.
- Au Nord du parking mutualisé, un espace ludique et sportif est aménagé, intégrant le maintien des terrains de boule et l'implantation d'un city-stade et d'une aire de jeux pour enfants, mais aussi d'un équipement de vie partagé (sanitaire, buvette, salle de réunion et de convivialité, ...).
- En lisière de la route départementale RD780, soit un merlon non arboré est aménagé, réemployant en priorité les terres excavées du site à l'occasion de son aménagement, soit un écran acoustique adapté à la topographie est déployé.
- La haie bocagère présente en lisière Nord de l'opération sera préservée.
- Les autres haies de sapin seront supprimées.
- En franges de l'opération, des filtres paysagés seront aménagés pour gérer la transition avec les habitations existantes à proximité, mais également avec le futur merlon.
- L'opération pourra être réalisée en plusieurs tranches sous condition d'aménager dès l'origine le parking mutualisé.

 Parking mutualisé – emprise indicative

 Merlon ou écran acoustique aménagé dans la marge de recul de la RD780

 Espace partagé public ou semi-public – emprise indicative

 Secteur dédié à l'accueil de l'espace ludique et sportif – emprise indicative

 Haie bocagère à préserver

 Cheminement doux à créer

 Accès direct interdit

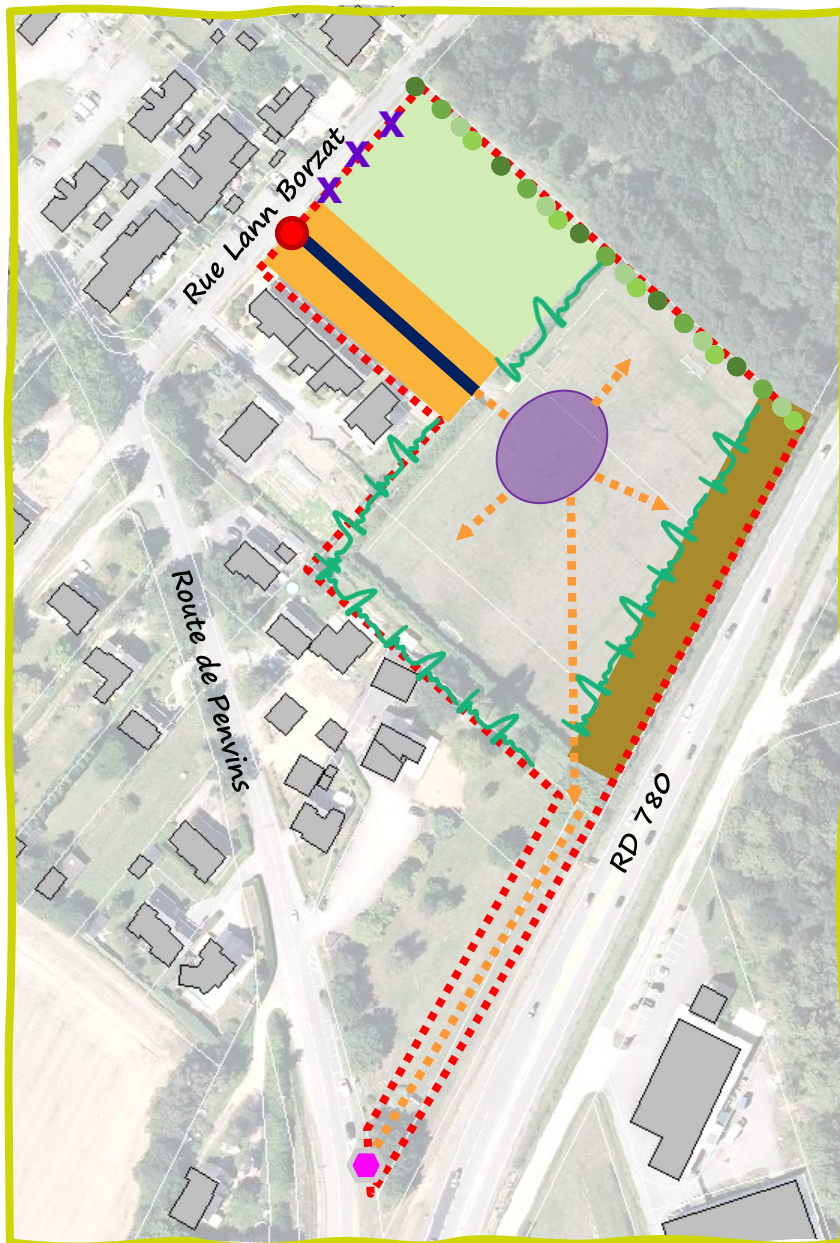
 Accès véhicule obligatoire

 Accès piéton uniquement

 Filtre paysager à créer



OAP n°9 – 1,7ha



Programme de construction :

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

- Obligation de réaliser un minimum de 35 logements.
- Tous les logements devront être des résidences principales (L151-14-1 du code de l'urbanisme)
- Une diversité de formes urbaines est attendue, mixant logements collectifs et/ou logements intermédiaires, logements individuels groupés.
- L'opération intégrera 70 à 80% de logement en location sociale et/ou en accession aidée à la propriété de type Bail Réel Solidaire (article L302-5 du code de la construction et de l'habitation), les autres logements étant libres.
- Cette opération étant appelée à constituer un nouveau quartier, perceptible depuis l'entrée de bourg, un soin particulier sera apporté à la qualité architecturale et paysagère de l'opération. Les partis-pris permettront de donner une identité propre au quartier, entre diversité architecturale et harmonie d'ensemble.
- Chaque logement devra bénéficier d'un espace extérieur privatif d'agrément (jardin, terrasse, loggia, ...) avec un minimum de 8m² par logement.

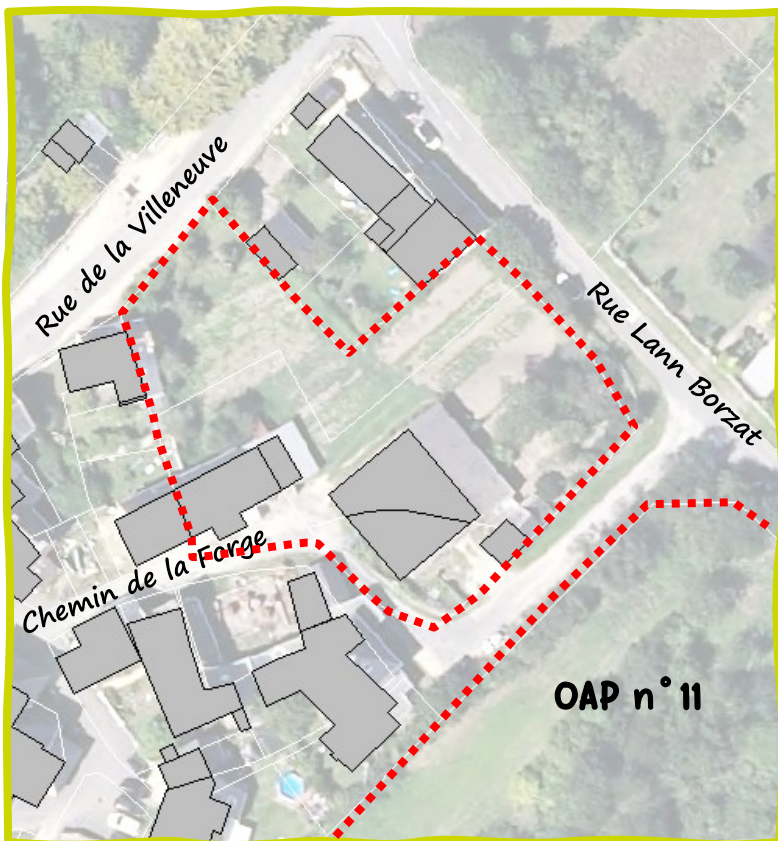
Déplacements doux :

- L'opération intégrera un maillage de cheminements doux (piétons-vélos) permettant de desservir les futurs îlots d'habitation, et de connecter l'opération de la rue Lann Borzat à la route de Penvins.
- Ces cheminements doux, traités pour limiter leur imperméabilisation et conçus de manière à pouvoir accueillir ponctuellement une fréquentation par des véhicules motorisés (secours, déménagement, dépose-minute), s'accompagneront d'une végétalisation des abords. En revanche, la venelle à prolonger depuis le merlon jusque la route de Penvins est exclusivement piétonne, interdisant toute fréquentation même ponctuelle par des véhicules motorisés.
- Un espace de stationnement sécurisé pour les vélos sera aménagé dans le périmètre de l'opération, avec un minimum d'une place par logement.



VII. Les OAP sectorielles

OAP n°10 – 0,23ha



Contexte et enjeux :

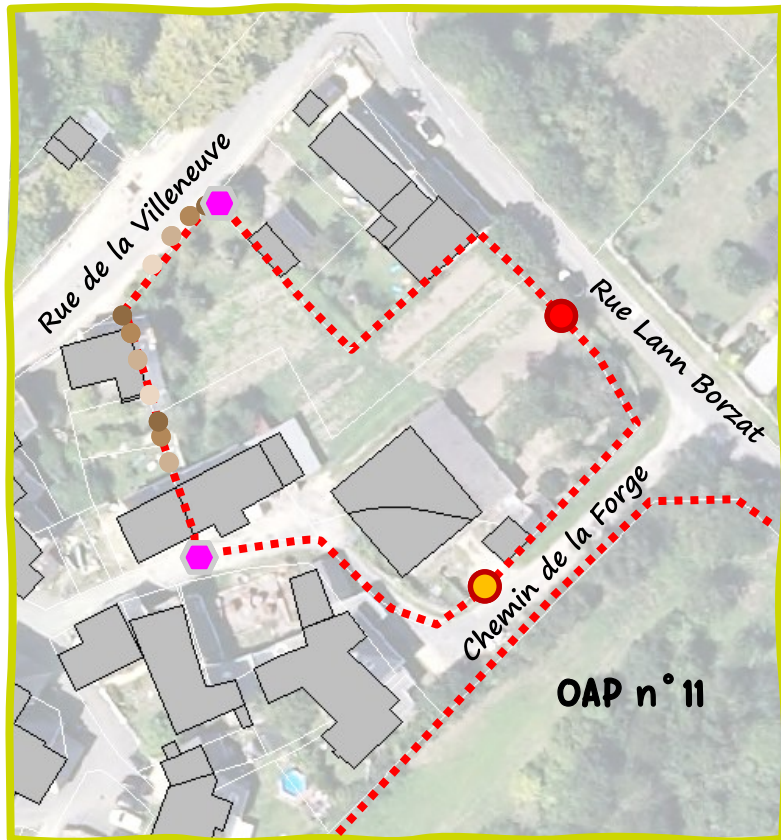
- Secteur situé à proximité immédiate du cœur de bourg et de ses équipements et services
- Secteur bordé par un mur en pierre de qualité en lisière Ouest.
- Enjeux : Renouvellement urbain avec la destruction à prévoir d'un hangar et a minima d'appentis dégradés, densification et diversification de l'habitat, gestion des accès.





VII. Les OAP sectorielles

OAP n°10 – 0,23ha



-  Accès véhicule obligatoire
-  Accès piéton uniquement
-  Accès véhicule autorisé
-  Talus ou mur de pierre existant à préserver

Aménagement :

- ▶ La desserte interne et l'implantation des constructions devront favoriser une majorité de jardins et/ou d'orientations principales au Sud, ou traversantes Ouest/Est.
- ▶ Accès : Desserte imposée depuis la rue Lann Borzat et autorisée depuis la partie Est du Chemin de la Forge
- ▶ Les implantations bâties en limites de voies sont à privilégier chemin de la forge et rue Lann Borzat.
- ▶ Le muret en pierre présent à l'Ouest sera préservé et valorisé par l'aménagement. Le percement ponctuel de ce muret pour aménagement de cheminement piéton est autorisé.

Programme de construction :

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

- Densité de 35 logts/ha, soit 8 logements à l'échelle du périmètre
- Tous les logements devront être des résidences principales (L151-14-1 du code de l'urbanisme)
- Forme urbaine : logements intermédiaires et/ou maisons en bande à réaliser en proportion majoritaire
- Typologie : une diversité de tailles de logements est attendue (du T2/T3 au T5)
- Gabarits : R+1+C attendus sur le secteur
- Chaque logement devra bénéficier d'un espace extérieur privatif d'agrément (jardin, terrasse, loggia, ... avec un minimum de 8m² par logement.

Fonctions urbaines : Au sein de l'OAP, une surface d'activité de 70 à 90m² (commerce, service, salle associative, ...) devra être réalisée en rez-de-chaussée d'une construction dédiée (de plain pied) ou en RDC d'une construction accueillant du logement à l'étage.

Déplacements doux :

- ▶ L'opération intégrera un maillage de cheminements doux idéalement déconnectés de la voirie.
- ▶ Un espace de stationnement sécurisé pour les vélos sera aménagé dans le périmètre de l'opération, avec un minimum d'une place par logement, et 5 places destinées à la surface d'activité.



OAP n°11 – 0,24ha



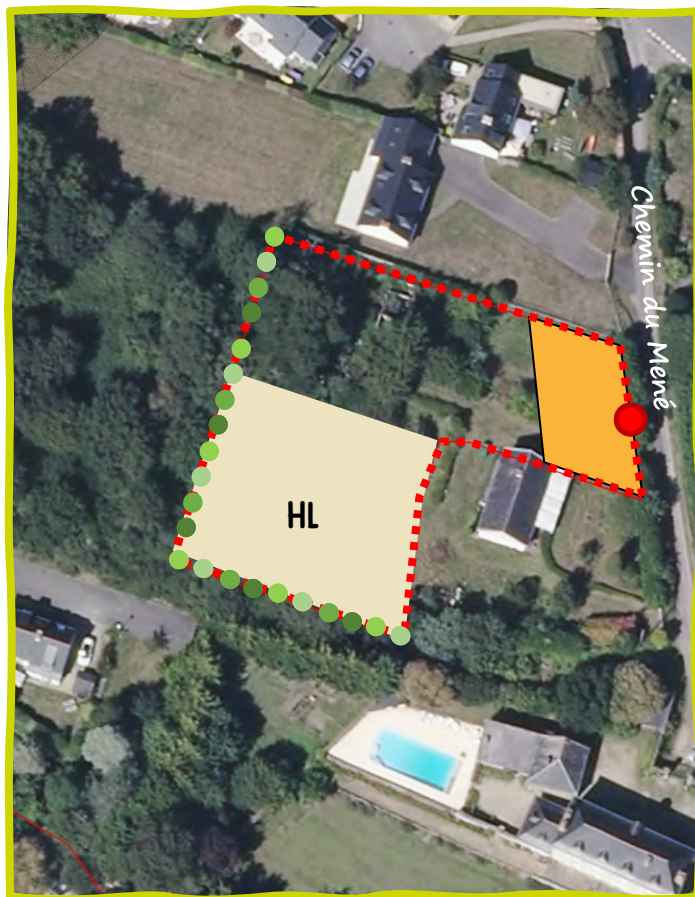
Contexte et enjeux :

- Secteur récemment défriché, en lisière de boisement
- Enjeux : Densification modérée et diversification de l'habitat





OAP n°11 – 0,24ha



●●●● Haie bocagère à préserver

● Accès véhicule obligatoire

■ Parking mutualisé – emprise indicative

■ HL Secteur pouvant accueillir des habitats légers – emprise indicative

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.
- ▶ Accès : un accès véhicule unique est imposé depuis le Chemin du Mené, débouchant sur un parking mutualisé limitant l'imperméabilisation. Aucun autre accès véhicule n'est autorisé.
- ▶ La haie présente en frange Sud sera préservée, de même que la lisière boisée en rive Ouest.

Programme de construction :

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

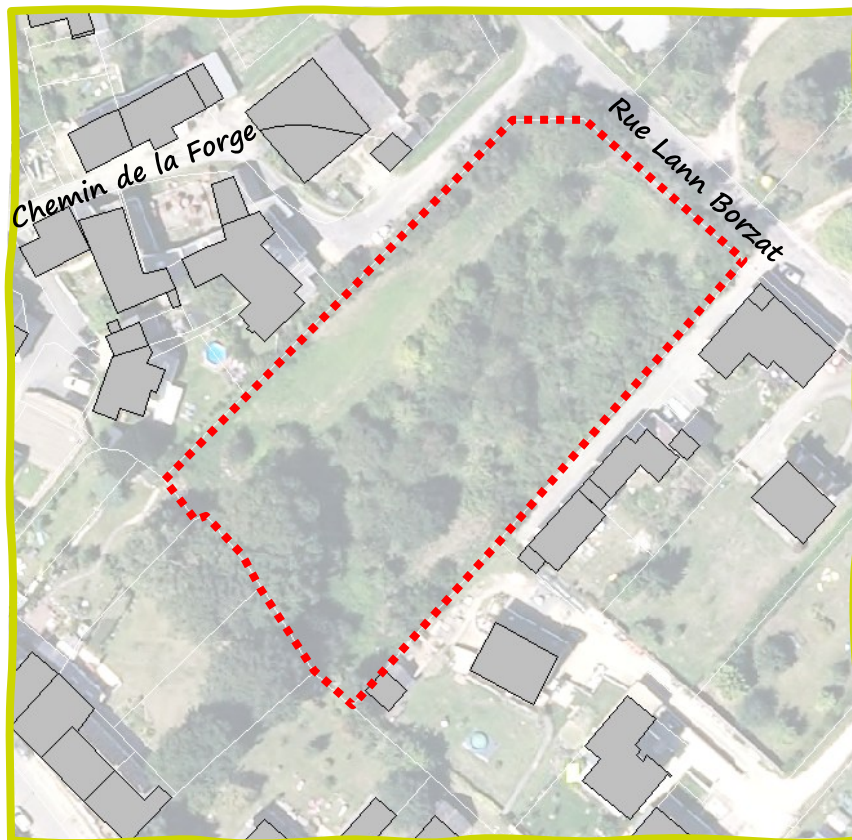
- ➡ Densité de 20 à 25logts/ha, soit 5 à 6 logements à l'échelle du périmètre. La partie Sud pourra accueillir de l'habitat léger constituant la résidence principale de son occupant, sous forme de tiny house. Dans ce cas, la densité est portée à 35 logts/ha à l'échelle de l'emprise les accueillant.

Déplacements doux :

- ▶ L'opération intégrera un maillage de cheminements doux idéalement déconnectés de la voirie.



OAP n°12 – 0,42ha



Contexte et enjeux :

- Secteur situé en extension du bourg bien qu'à proximité immédiate du cœur du bourg, présentant des fourrés et des friches, et une zone humide en lisière Sud -Ouest
- Enjeux : Densification et diversification du parc de logements, gestion du stationnement en entrée de bourg





OAP n°12 – 0,42ha



 Parking public à créer  Zone humide

 Arbre remarquable à protéger

 Haie bocagère à préserver

 Haie bocagère à créer

 Accès véhicule obligatoire

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.
- Accès : un accès est imposé par tranche depuis le Chemin de la Forge. Aucun autre accès véhicule n'est autorisé en complément.
- La tranche 1 est destinée à l'aménagement d'une aire de stationnement publique d'une trentaine de places.
- La tranche 2 est destinée à l'accueil de logements, devant s'intégrer à un espace arboré à aménager.
- Les deux tranches devront être aménagées de manière concomitante, ou la T1 avant la T2.
- La haie bocagère présente en Tranche 1 sera préservée, et une haie bocagère (privilégiant les essences arbustives) sera créée en limite Sud-Est des Tranches 1 et 2.
- Un arbre à cavités, identifié en tranche 2, sera préservé.
- La zone humide sera strictement préservée.

Programme de construction :

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

- ➔ Densité de 35 logts/ha à l'échelle de la tranche 2 (hors zone humide), soit environ 10 logements
- ➔ Tous les logements devront être des résidences principales (L151-14-1 du code de l'urbanisme)
- ➔ Forme urbaine : logements individuels groupés (par 2 à 3 maximum) et/ou logements intermédiaires (par groupe de 4 logements maximum)
- ➔ Typologie : T2 à T4 maximum
- ➔ Gabarits : Du R+C au R+1+C, avec une diversité d'épannelage attendue

Déplacements doux :

- L'opération intégrera un maillage de cheminements doux idéalement déconnectés de la voirie.



A.L.U.R., loi : Accès au Logement et Urbanisme Rénové
C.D.N.P.S. : Commission Départementale de la Nature, des Paysages et des Sites
C.D.P.E.N.A.F. Commission Départementale de Protection des Espaces Naturels, Agricoles et des Forêts
C.E. : Commissaire Enquêteur
C.E.S. : Coefficient d'Emprise au Sol
C.O.S. : Coefficient d'Occupation des Sols
D.A.L.O., loi : Droit Au Logement Opposable
E.B.C. : Espace Boisé Classé
E.I.E. : Etat Initial de l'Environnement
E.N.E., loi : Engagement National pour l'Environnement
E.N.L., loi : Engagement National pour le Logement
E.P.C.I. : Établissement Public de Coopération Intercommunale
LV : Logements vacants
M.O.L.L.E., loi : MObilisation pour le Logement et la Lutte contre l'Exclusion
O.A.P. : Orientations d'Aménagement et de Programmation
P.A.C. : Porter À Connaissance
P.A.D.D. : Projet d'Aménagement et de Développement Durables
P.D.U. : Plan des Déplacements Urbains
P.L.A.I. : Prêt Locatif Aidé d'Insertion
P.L.H. : Programme Local de l'Habitat
P.L.U. : Plan Local d'Urbanisme
P.P.A. : Personnes Publiques Associées
P.S.L.A. : Prêt Social à la Location-Accession
RP : Résidences Principales
RS : Résidences secondaires
S.A.G.E. : Schéma d'Aménagement et de Gestion des Eaux
S.A.U. : Surface Agricole Utile
S.CO.T. : Schéma de COhérence Territoriale
S.D.A.G.E. : Schéma Directeur d'Assainissement et de Gestion des Eaux
S.D.A.P. : Schéma Directeur d'Assainissement des Eaux Pluviales
S.D.U. : Secteur Déjà Urbanisé
S.I.G. : Système d'Information Géographique
S.R.U., loi : Solidarité et Renouvellement Urbain
STECAL : Secteur de Taille Et de Capacité d'Accueil Limitées

T.A. : Tribunal Administratif
T.C.A.M. : Taux de Croissance Annuelle Moyen
T.V.B. : Trame Verte et Bleue
U.H., loi : Urbanisme et Habitat
Z.I.C.O. : Zone Importante pour la Conservation des Oiseaux
Z.N.I.E.F.F. : Zone Naturelle d'Intérêt Ecologique, Faunistique et Floristique
Z.P.S. : Zone de Protection Spéciale (Natura 2000)
Z.S.C. : Zone Spéciale de Conservation (Natura 2000)

