

PLAN LOCAL D'URBANISME

Orientations d'Aménagement et de Programmation

5

//O.A.P//

Prescription	31/01/2015
Arrêt	02/09/2016
Approbation	17/03/2017
Rendu exécutoire	

SOMMAIRE	1
INTRODUCTION	2
1 DISPOSITIONS DU CODE DE L'URBANISME	2
1.1 Article L.151-2	2
1.2 Article L.151-6 (Extrait) :	2
1.3 Article L.151-7 :	2
2 LECTURE DES ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION	3
ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION DE SECTEURS	4
1 PRINCIPES COMMUNS A TOUTES LES ZONES A VOCATION PRINCIPALE D'HABITAT	4
1.1 Programmation/ Formes urbaines/ composition	4
1.2 Déplacements et stationnement	4
1.3 Réseaux	6
2 PRINCIPES D'AMENAGEMENT DE LA « COULEE VERTE »	7
2.1 La coulée verte existante	7
2.2 La coulée verte prolongée	7
3 SECTEUR NORD-OUEST	13
3.1 Principes fondateurs et enjeux	13
3.2 Densités minimales de logements	13
4 SECTEUR OUEST	13
4.1 Principes fondateurs et enjeux	13
4.2 Densités minimales de logements	13
5 SECTEUR EST	14
5.1 Principes fondateurs et enjeux	14
5.2 Densités minimales de logements	14
PRINCIPES DE DENSIFICATION DES ZONES U A VOCATION PRINCIPALE D'HABITAT	15

1 DISPOSITIONS DU CODE DE L'URBANISME

1.1 Article L.151-2

« Le plan local d'urbanisme comprend :

- 1° Un rapport de présentation ;
- 2° Un projet d'aménagement et de développement durables ;
- 3° Des orientations d'aménagement et de programmation ;
- 4° Un règlement ;
- 5° Des annexes.

Chacun de ces éléments peut comprendre un ou plusieurs documents graphiques. Ces documents graphiques peuvent contenir des indications relatives au relief des espaces auxquels il s'applique. »

1.2 Article L.151-6 (Extrait) :

« Les orientations d'aménagement et de programmation comprennent, en cohérence avec le projet d'aménagement et de développement durables, des dispositions portant sur l'aménagement, l'habitat, les transports et les déplacements.

[...] »

1.3 Article L.151-7 :

« Les orientations d'aménagement et de programmation peuvent notamment :

- 1° Définir les actions et opérations nécessaires pour mettre en valeur l'environnement, notamment les continuités écologiques, les paysages, les entrées de villes et le patrimoine, lutter contre l'insalubrité, permettre le renouvellement urbain et assurer le développement de la commune ;
- 2° Favoriser la mixité fonctionnelle en prévoyant qu'en cas de réalisation d'opérations d'aménagement, de construction ou de réhabilitation un pourcentage de ces opérations est destiné à la réalisation de commerces ;
- 3° Comporter un échéancier prévisionnel de l'ouverture à l'urbanisation des zones à urbaniser et de la réalisation des équipements correspondants ;
- 4° Porter sur des quartiers ou des secteurs à mettre en valeur, réhabiliter, restructurer ou aménager ;
- 5° Prendre la forme de schémas d'aménagement et préciser les principales caractéristiques des voies et espaces publics ;
- 6° Adapter la délimitation des périmètres, en fonction de la qualité de la desserte, où s'applique le plafonnement à proximité des transports prévu aux articles L. 151-35 et L. 151-36. »

2 LECTURE DES ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION

Les orientations d'aménagement ci-après exposées sont opposables aux autorisations d'occupation du sol dans un rapport de compatibilité.

Les modes de représentation utilisés sont schématiques. Il s'agit d'indiquer les orientations, les principes d'aménagement avec lesquels les projets d'aménagement doivent être compatibles.

Afin de bien appréhender les objectifs poursuivis par la définition de ces orientations, il y a lieu de préciser certaines dispositions :

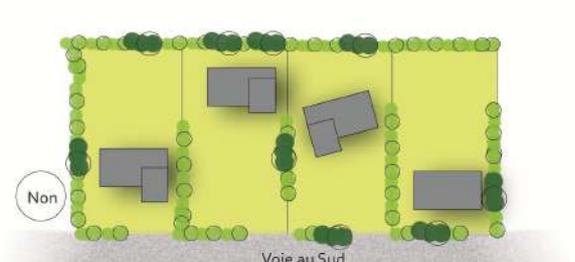
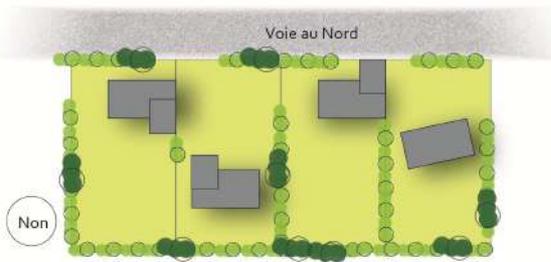
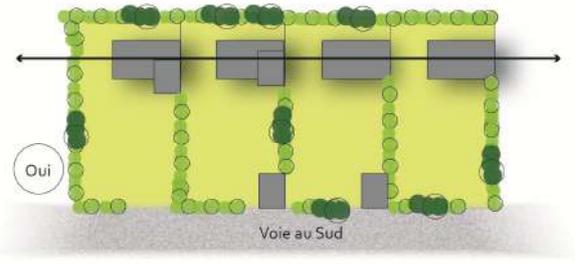
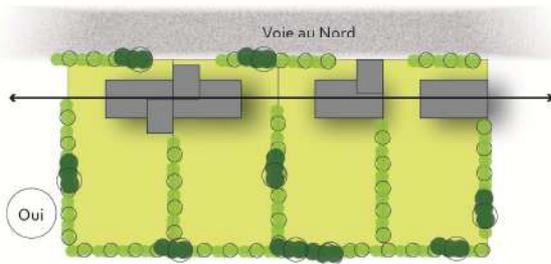
- Le tracé de principe des voies (routières et déplacements doux) est schématique
- Un principe de hiérarchisation du réseau viaire est représenté sur les documents graphiques, sachant que seules les voies principales et secondaires sont représentées.
- La suppression partielle des talus et haies bocagères (à préserver ou à créer) est toujours possible pour des raisons techniques dûment justifiées (création de voies nouvelles, réseaux,...). Les talus et haies bocagères situées au cœur des zones 1AUE et 2AUyc pourront également être supprimés si les constructions et installations se développent sur de grandes emprises incompatibles avec la préservation des talus et haies dont il s'agit. La reconstitution de ces haies et talus pourra alors être demandée.
- L'emplacement des haies et talus à créer est représenté de façon indicative
- Pour le calcul des densités minimales de logements, ne sont pas prises en compte :
 - o les ouvrages de rétention des eaux pluviales (bassins, noues...),
 - o les espaces publics et d'agrément (espaces verts, espaces de loisirs,..)
 - o les circulations douces autres que les trottoirs
 - o les espaces où prennent place des constructions et installations à destination autre que d'habitation
- Les aménagements par tranche sont autorisés, étant précisé que les premiers projets ne doivent pas contrarier la mise en œuvre des grands principes fixés par les orientations d'aménagement. En particulier, ils ne doivent pas compromettre l'objectif de densité minimale de logements fixé pour chacune des zones.

ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION DE SECTEURS

1 PRINCIPES COMMUNS A TOUTES LES ZONES A VOCATION PRINCIPALE D'HABITAT

1.1 Programmation/ Formes urbaines/ composition

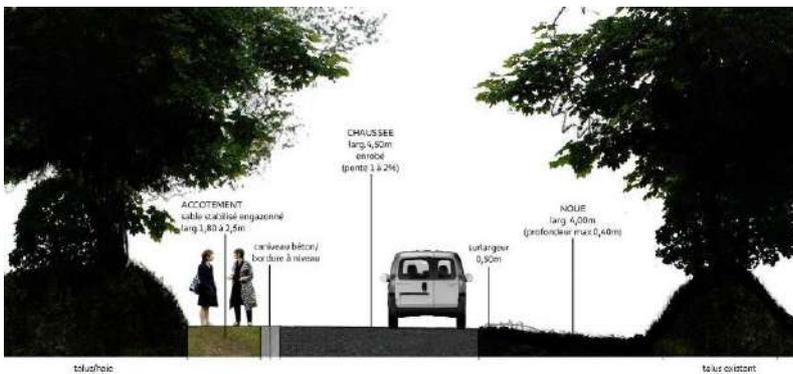
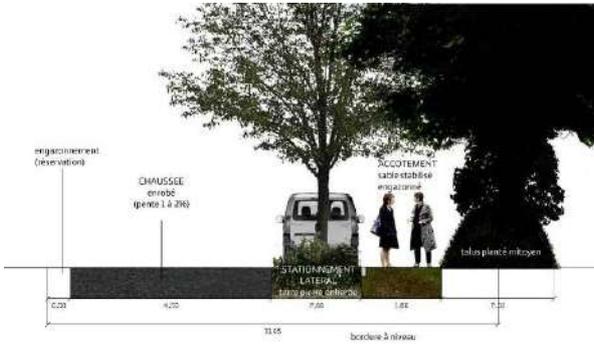
- Il s'agit de secteurs à vocation principale d'habitat, ce qui n'interdit pas de développer d'autres fonctions dès lors qu'elles ne sont pas interdites par le règlement
 - Il n'est pas fixé de dispositions particulières se rapportant aux formes urbaines (formes urbaines libres).
 - Pour les zones 2AU₃ et 2AU₅, les opérations nouvelles à vocation principale d'habitat devront proposer une offre diversifiée de logements et devront notamment proposer une part de logements locatifs sociaux.
 - L'agencement et l'ordonnancement des constructions doivent participer :
 - o à la structuration de l'espace public (alignement sur voie, jeu de retrait/alignement, front bâti continu ou discontinu,...)
 - o à l'optimisation des espaces privatifs et à la réduction des vis à vis (la création de terrains plus profonds que larges doit être recherchée et l'implantation en limite séparative encouragée)
 - o à l'optimisation des apports solaires indispensables pour répondre à la réglementation thermique en vigueur
- Le respect de ces principes ne doit pas pour autant conduire à une standardisation de l'offre en terrains à bâtir.
- Les principes de front bâti figurés sur les documents graphiques sont exprimés à titre indicatif. Ils ont pour objet d'inviter à placer les constructions de manière à souligner le tracé des voies (ordonnancement des constructions) : voir principe ci-dessous.



1.2 Déplacements et stationnement

- Les plans de fonctionnement et de déplacements doivent respecter les principes figurés sur les documents graphiques ci-après.
- Le réseau de voies doit être conçu en fonction des usages et du trafic qu'il est susceptible de supporter, ce qui suppose de :
 - o Procéder à la hiérarchisation de ce réseau viaire, en faisant appel à l'ensemble du vocabulaire habituellement employé (voies principales, secondaires, rues, ruelles, venelles, cours,...). Il est donc demandé de dimensionner l'emprise des voies selon les fonctions qui leur sont attribuées, de souligner cette hiérarchisation par un traitement différencié de l'espace public (matériaux, mobilier urbain, place du végétal,...). Cette hiérarchisation s'impose tout particulièrement dans les secteurs qui se développent sur de grandes surfaces et qui nécessitent la création d'un réseau de voiries important.
 - o Mettre en place, si nécessaire, un plan de circulation particulier (voie à double sens, voie à sens unique, limitation de vitesse,...)
 - o Porter une attention particulière sur le tracé des voies, notamment celles qui se développent sur de grandes sections (voies principales de quartiers). Il s'agit de casser la linéarité éventuelle de ces tracés (dévoisement du tracé, création « d'évènements » sur le parcours de ces voies : places, traitement particulier des zones d'échanges,...)

- o Porter une attention particulière sur le traitement de l'espace public (zones d'échanges, matériaux de revêtement, place du végétal,...)
- Le réseau de voies nouvelles ne doit pas être pensé comme exclusivement réservé aux déplacements motorisés. Il est donc demandé de toujours privilégier le partage de la voie et une cohabitation équilibrée entre les véhicules motorisés et les autres modes de déplacement, en particulier pour les voies qui desservent un nombre limité de constructions. Pour les voies principales, il convient de prévoir, de façon préférentielle, des espaces de circulations spécialement réservés à chacun des modes de déplacements. Les modalités techniques de séparation des espaces de circulation sont connues (trottoirs, circulation piétonne séparée de la chaussée par une bande végétalisée,...). Le profil de la voie principale du quartier Yvonne Kerdudo peut utilement servir de référence.



Profils de la rue principale du quartier Yvonne KERDUDO (dessin sans échelle)

- Les circulations piétonnes représentées sur les documents graphiques doivent être traitées sous la forme de chemins réservés exclusivement aux déplacements doux.
- D'une façon générale, le nombre de places de stationnement collectives doit être déterminé au plus juste en fonction des besoins des habitants.

Images de références



Batz sur Mer (Domaine de Kermabon) : ruelle avec partage de l'espace public/ ordonnancement du bâti qui participe à la structuration de l'espace public (pignon sur, garage à l'alignement, imbrication espace public/espace privé).



Plouaret (Rue Jean Moulin et Rue de la Résistance) : Partage de l'espace public



Plaintel (Hameau des Bouillons) : Venelle



Nantes (ZAC du Tillay) : venelle et cours avec partage de l'espace public/ dans ce cas c'est le végétal qui participe à la structuration de l'espace public



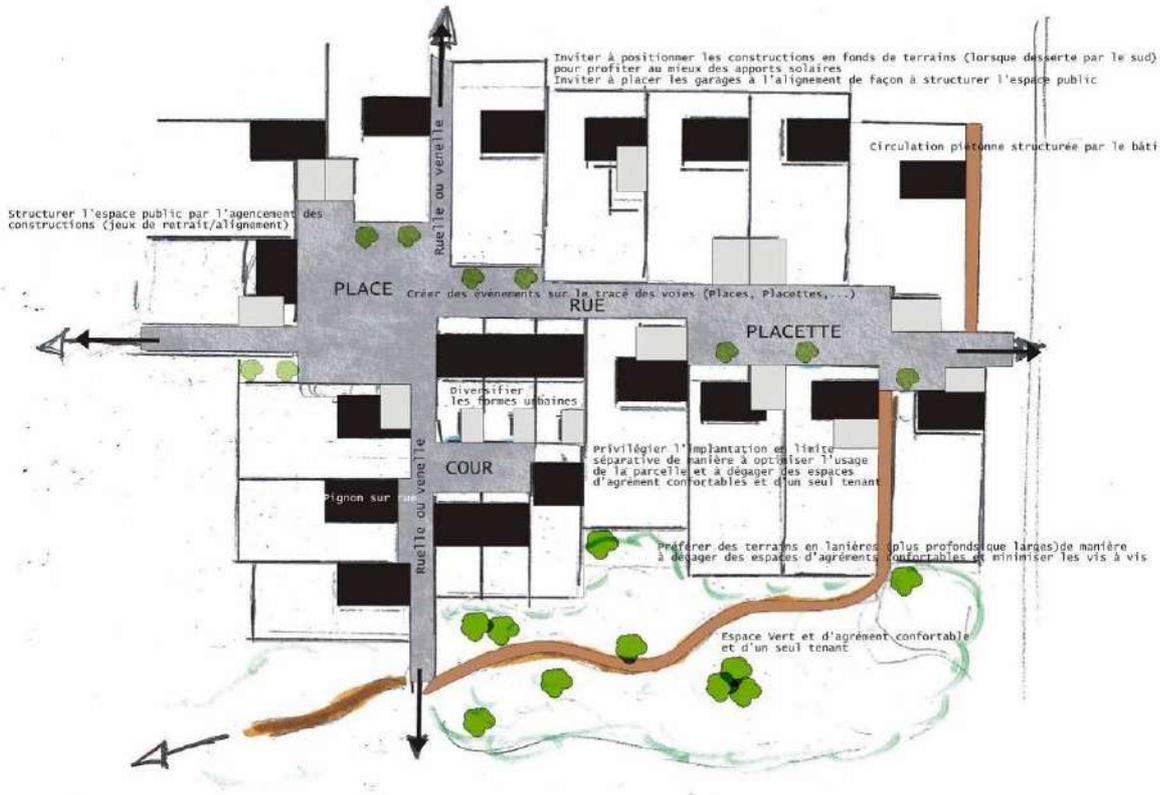
Plaintel (Hameau des Bouillons) : ruelle et cours avec partage de l'espace public/ structuration de l'espace public par un jeu de retrait/alignement qui ménage par ailleurs des places de stationnement latéral

1.3 Réseaux

Sauf dispositions techniques contraires (topographie, nature des sols, ...) :

- La collecte et le traitement des eaux pluviales devront faire appel à des techniques alternatives (fossés, noues, ...)
- Le traitement des eaux de pluie à l'unité foncière devra être privilégié.
- L'emploi de matériaux perméables est à privilégier pour le traitement des sols, à chaque fois que c'est raisonnablement envisageable (aires de stationnement, circulations piétonnes,...).

Principes d'aménagement à privilégier



2 PRINCIPES D'AMENAGEMENT DE LA « COULEE VERTE »

Le projet d'Aménagement et de Développement Durables exprime les ambitions de la commune de mettre en valeur la coulée verte qui ceinture l'hyper centre du bourg. Cette coulée verte représente un espace de respiration dans la zone agglomérée et participe à la constitution de la trame verte et bleue de la commune. Cet espace aujourd'hui partiellement aménagé est parcouru par des chemins piétons qui servent à la fois à la promenade et aux déplacements de proximité.

Cette coulée verte doit donc être préservée et mise en valeur, mais doit aussi être complétée de manière à constituer au fil du temps une boucle en périphérie du centre-bourg.

2.1 La coulée verte existante

La coulée verte existante présente différentes caractéristiques selon les lieux.

- le parc aménagé (entre la salle Norbert Le Jeune et le complexe des loisirs : **1** sur les documents graphiques ci-après). Il s'agit d'un espace ouvert qui a fait l'objet d'un aménagement paysagé soigné et qui abrite un terrain de jeux pour enfants. Cet espace sert de passerelle entre le centre-bourg et les quartiers résidentiels situés dans la partie Sud de la zone agglomérée
- le sous-bois (au sud du pôle d'équipements publics : établissements scolaires, maison du développement, salle des sports, pôle enfant/jeunesse : **2** sur les documents graphiques ci-après).

2.2 La coulée verte prolongée

- La représentation graphique de cette coulée verte est schématique (**3** sur les documents graphiques ci-après)
- L'emprise de cette coulée verte n'est pas précisée. Néanmoins, sur l'essentiel de son tracé, l'épaisseur de cette coulée verte ne doit pas se limiter à la seule emprise de la circulation piétonne qui doit la parcourir. Cette exigence ne vaut pas pour les circulations existantes (dans les quartiers résidentiels) sur lesquelles cette coulée verte prend appui.
- Cette coulée verte prend appui sur les vides qui prennent place au cœur de la zone agglomérée (ouvrages de rétention des eaux pluviales, cimetière, jardins partagés de la résidence Yvonne Kerdudo,...)
- Elle peut abriter :
 - o Des espaces de loisirs
 - o Les ouvrages de rétention ou régulation des eaux pluviales

- o Les aires de stationnement dès lors qu'elles sont conçues avec des matériaux perméables et qu'elles font l'objet d'un traitement paysager (place du végétal).
- Cette coulée verte pourra éventuellement se confondre (en totalité ou partiellement) avec les aménagements ultérieurs susceptibles d'être réalisés dans l'enceinte ou aux abords du cimetière.

Les illustrations ci-dessous peuvent utilement servir de référence

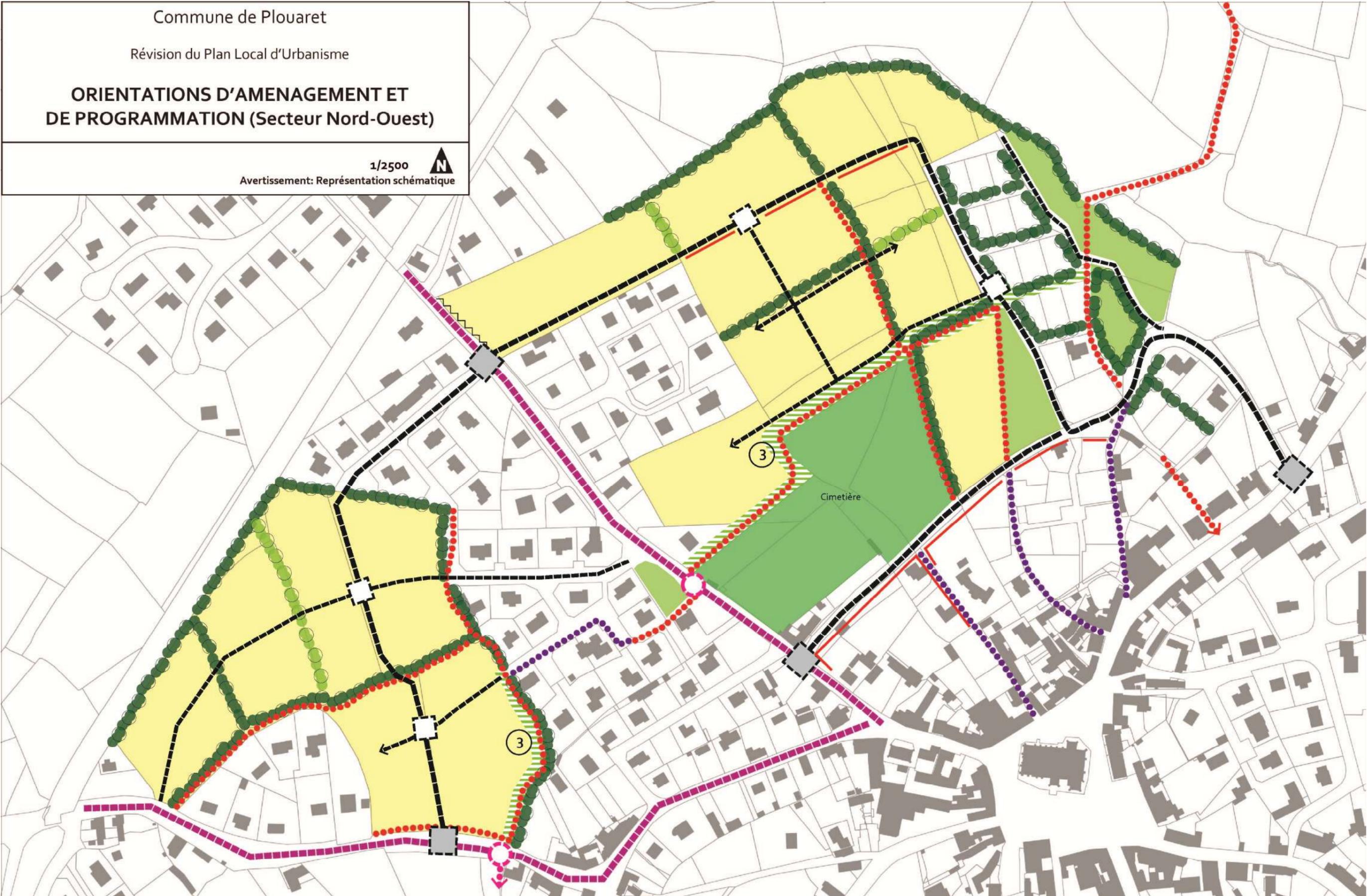


Saint-Herblain (la Solvardière) (Nota : avec ou sans éclairage public)

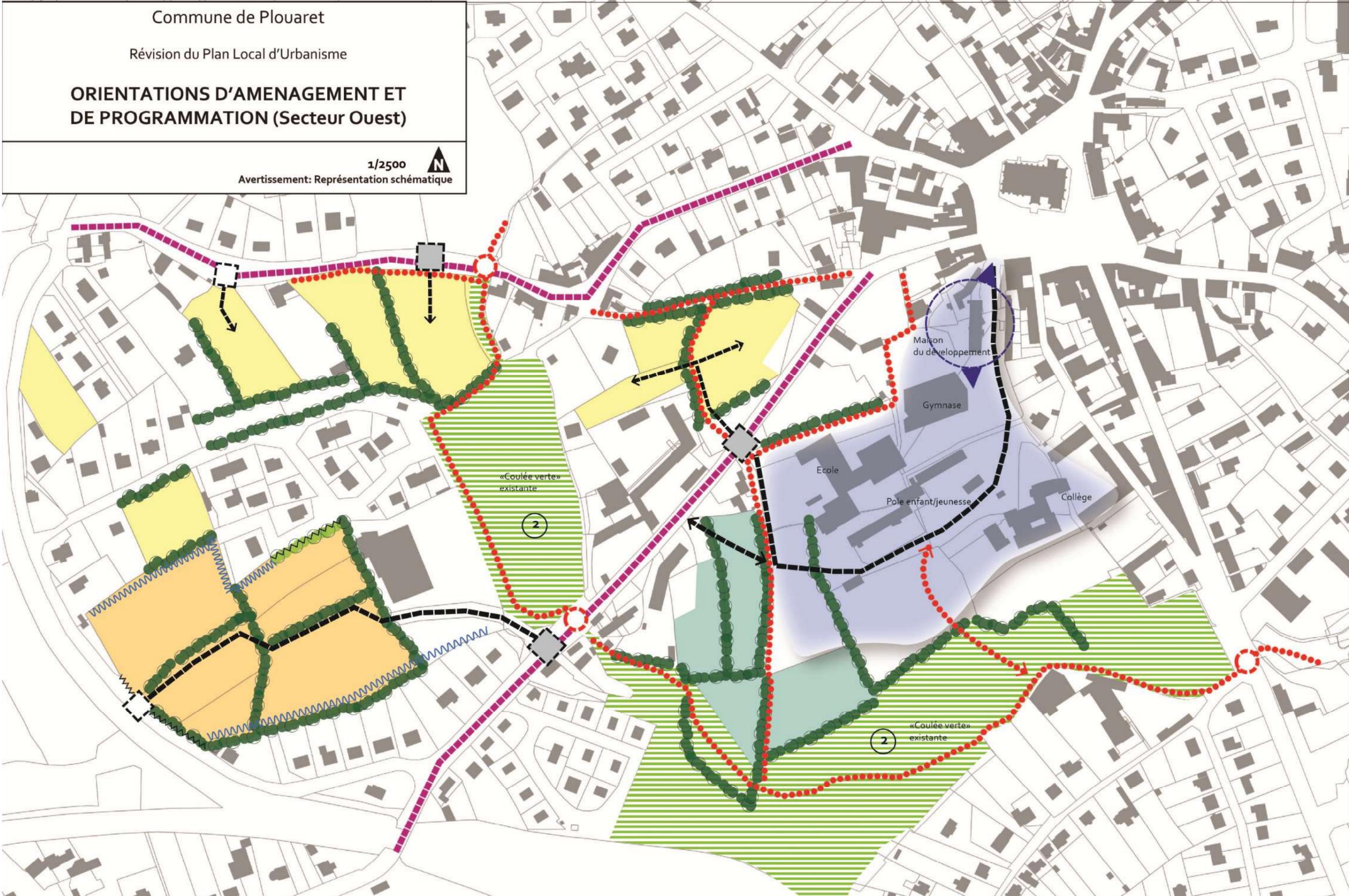


Perros Guirec

Commune de Plouaret
Révision du Plan Local d'Urbanisme
**ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT ET
DE PROGRAMMATION (Secteur Nord-Ouest)**
1/2500 
Avertissement: Représentation schématique



Commune de Plouaret
Révision du Plan Local d'Urbanisme
ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION (Secteur Ouest)
1/2500 
Avertissement: Représentation schématique



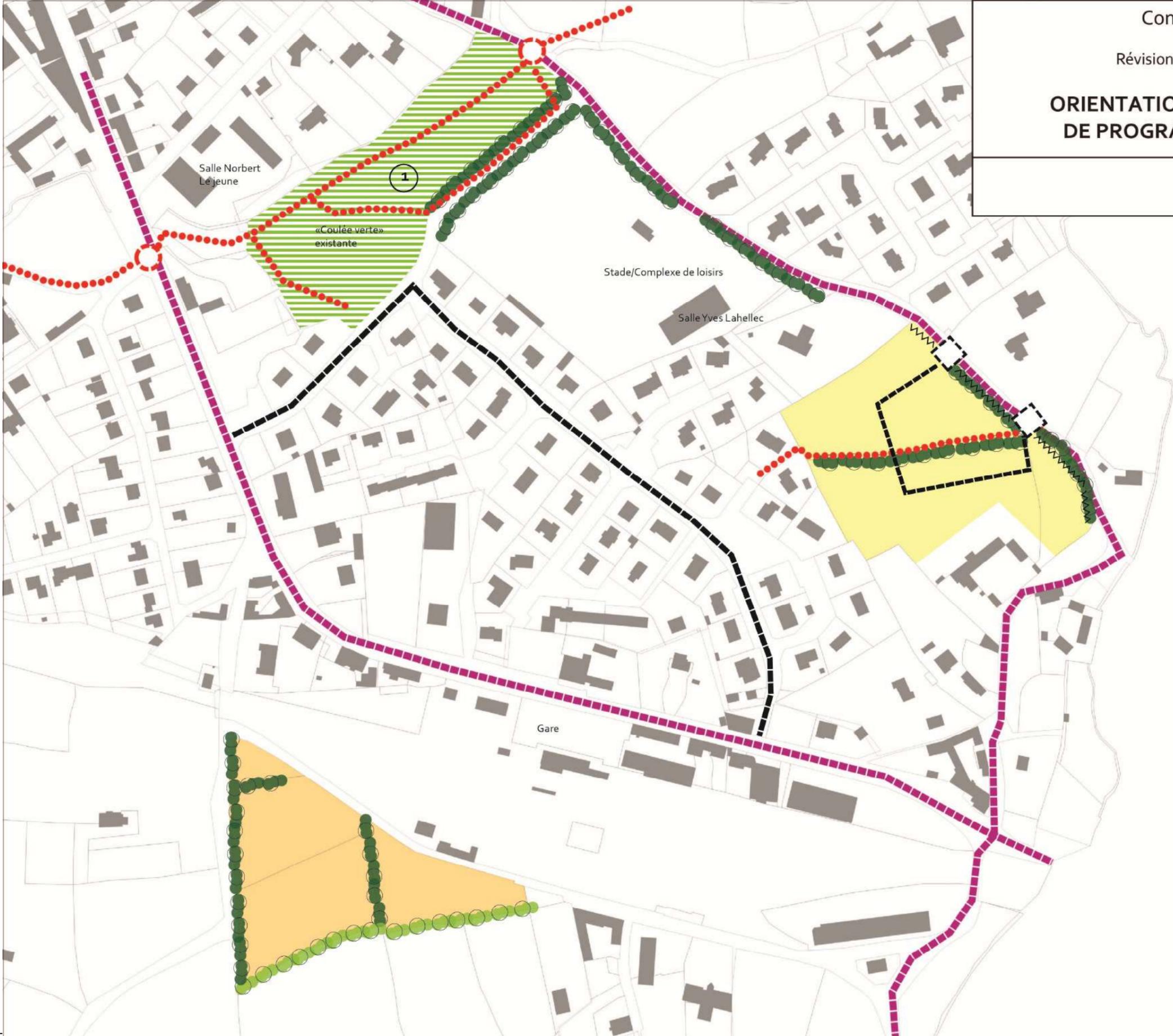
Commune de Plouaret

Révision du Plan Local d'Urbanisme

ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION (Secteur Est)

1/2500 

Avertissement: Représentation schématique



Commune de Plouaret

Révision du Plan Local d'Urbanisme

ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION (Légende)

-  Zone AU à vocation principale d'habitat
-  Zone AU à vocation d'activités économiques
-  Zones AU à vocation d'équipements
-  Principe de voies principales (existantes ou à créer)
-  Principe de voies secondaires (existantes ou à créer)
-  Accès et accès individuels interdits
-  Zone d'échanges principale
-  Zone d'échanges secondaire
-  Principe de circulations piétonnes existantes ou à créer
-  Voies partagées
-  Traversée piétonne à signaler et signalétique (promenade de la coulée verte)
-  Talus et ou haies bocagères à conserver et à conforter
-  Principe de talus et ou haies bocagères à créer
-  Principe de coulée verte existante ou à créer
-  Zones vertes existantes
-  Lisières (espace tampon à préserver)
-  Pôle d'équipements (mise en valeur, réexamen des conditions de déplacements et de stationnement, ...)
-  Renforcer le "dialogue" entre le coeur de bourg et le pôle d'équipements
-  Principe de front bâti

3 SECTEUR NORD-OUEST

3.1 Principes fondateurs et enjeux

Ce secteur situé à l'Ouest du centre-bourg correspond au principal aux zones 1AU1, 1AU3, 1AU4 et 2AU5. Il couvre une superficie de :

- 0,6 ha pour la zone 1AU1.
- 0,7 ha pour la zone 2AU2
- 3,9 ha pour la zone 2AU3
- 0,9 ha pour la zone 1AU4
- 4,5 ha pour la zone 2AU5

L'aménagement progressif de ces zones à vocation principale d'habitat contribuera au rééquilibrage de la géographie urbaine de centre-bourg. Il servira également à la construction de la coulée verte du bourg (voir ci-avant) empruntée par une circulation piétonne.

3.2 Densités minimales de logements

- Zone 1AU1 : 16 logements/ha
- Zone 2AU2 : 16 logements/ha
- Zone 2AU3 : 16 logements/ha
- Zone 1AU4 : 15 logements/ha
- Zone 2AU5 : 15 logements/ha

4 SECTEUR OUEST

4.1 Principes fondateurs et enjeux

Ce secteur situé à l'Ouest du centre-bourg correspond au principal aux zones 1AU6, 1AU7, 1AU8, 1AU9, AU10 et 1AUyc. Il couvre une superficie de :

- 1 ha pour la zone 1AU6.
- 0,35 ha pour la zone 1AU7
- 0,3 ha pour la zone 1AU8
- 0,3 ha pour la zone 1AU9
- 0,8 ha pour la zone 1AU10
- 2,4 ha pour la zone 2AUyc
- 1,7 ha pour la zone 1AUE

L'aménagement progressif de ces zones à vocation principale d'habitat contribuera au rééquilibrage de la géographie urbaine de centre-bourg.

Ce secteur abrite également :

- Une zone à vocation principale de commerces qui peut également accueillir des constructions à destination artisanale et de bureaux
- Une zone réservée au principal au développement des équipements publics et d'intérêt collectif, sachant que le pôle d'équipements existants a vocation à faire l'objet d'une révision de ses conditions de fonctionnement

L'aménagement de ce secteur servira également à la construction de la coulée verte du bourg (voir ci-avant) empruntée par une circulation piétonne.

4.2 Densités minimales de logements

- Zone 1AU6 : 12 logements/ha
- Zone 1AU7 : 12 logements/ha
- Zone 1AU8 : 12 logements/ha
- Zone 1AU9 : 12 logements/ha
- Zone 1AU10 : 12 logements/ha

5 SECTEUR EST

5.1 Principes fondateurs et enjeux

Ce secteur situé à l'Ouest du centre-bourg correspond au principal aux zones 2AU11 et 2AUy. Il couvre une superficie de :

- 1,6 ha pour la zone 2AU11.
- 1,3 ha pour la zone 2AUy

La zone 2AU11 à vocation principale d'habitat correspond au seul secteur de grande emprise encore libre de construction dans la partie sud de la zone agglomérée.

La zone 2AUy est réservée au principal à l'accueil de constructions à destination artisanale, industrielle et de bureaux

5.2 Densités minimales de logements

- Zone 2AU11 : 15 logements/ha

PRINCIPES DE DENSIFICATION DES ZONES U A VOCATION PRINCIPALE D'HABITAT

Les U (UA et UC) correspondent aux secteurs urbanisés de la commune et pour l'essentiel à des parcelles bâties, sachant que le règlement d'urbanisme associé à ces zones ne fait pas obstacle à la densification de ce tissu urbain (extension des constructions existantes, constructions nouvelles,...).

Ces capacités offertes par le règlement doivent néanmoins être confrontées au principe de gestion économe de l'espace consacré notamment par l'article L.101-2 du Code de l'Urbanisme.

Les constructions nouvelles admises dans ces zones U devront donc veiller (par leur implantation et au regard de la taille de l'unité foncière sur lequel elles prennent places) à ne pas faire obstacle à ce principe de gestion économe de l'espace et ne pas contrarier une densification rationnelle des zones urbanisées.

Ces principes seront bien évidemment à confronter avec la taille et la forme de l'unité foncière.

