



URBAction



Envoyé en préfecture le 05/07/2019
Reçu en préfecture le 05/07/2019
Affiché le
ID : 056-215601675-20190705-PLougCM2019_38-DE



Commune de Plougoumelen

Révision du Plan Local d'Urbanisme

3. Les O.A.P.

Orientations d'Aménagement et de Programmation

Approbation

Vu pour être annexé à la délibération du Conseil Municipal du 4 juillet 2019

Le Maire,





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



Sommaire

I. Dispositions applicables à toute opération d'urbanisme	5
II. OAP thématique : prise en compte de la biodiversité	24
III. Préalable aux OAP sectorielles	31
IV. Localisation des secteurs soumis aux OAP sectorielles	39
V. Les OAP sectorielles	41



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



I. Dispositions applicables à
toute opération d'urbanisme
(dès le 1^{er} logement)



I. Dispositions applicables à toute opération d'urbanisme

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.

En complément, les dispositions générales qui suivent sont opposables à toutes les opérations d'urbanisme (dès le 1^{er} logement), dans un rapport de compatibilité, à l'exception du secteur couvert par l'OAP sectorielle n°4 qui n'est pas concerné par ces dispositions générales.

Ces dispositions générales sont aussi bien opposables aux permis de construire qu'aux permis d'aménager, déclarations préalables de divisions primaires, etc. Elles viennent compléter les dispositions du règlement écrit, qui elles s'appliquent dans un rapport de conformité. Elles s'opposent donc aussi bien dans les secteurs couverts par des OAP sectorielles (sauf secteur n°4) qu'en dehors.

Elles proposent des principes d'aménagement, à traduire dans les futures opérations d'aménagement, afin de générer des quartiers plus qualitatifs et agréables à vivre.

Les schémas proposés ont pour but d'illustrer le principe d'aménagement à respecter et n'ont pas de valeur réglementaire.



I. Dispositions applicables à toute opération d'urbanisme

I.2. Trame viaire, déplacements doux et stationnements

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

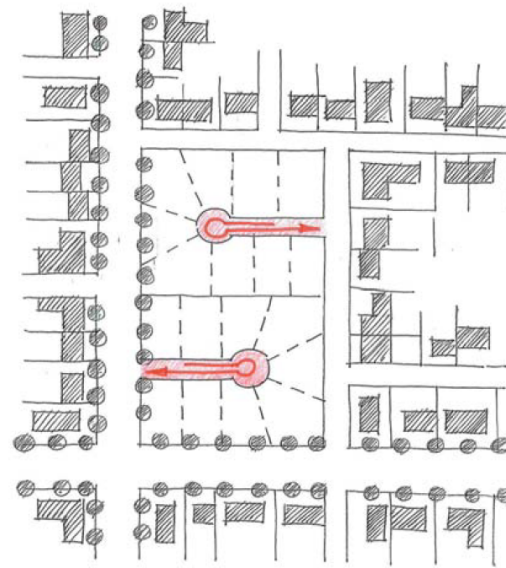
Pourquoi ?

- 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



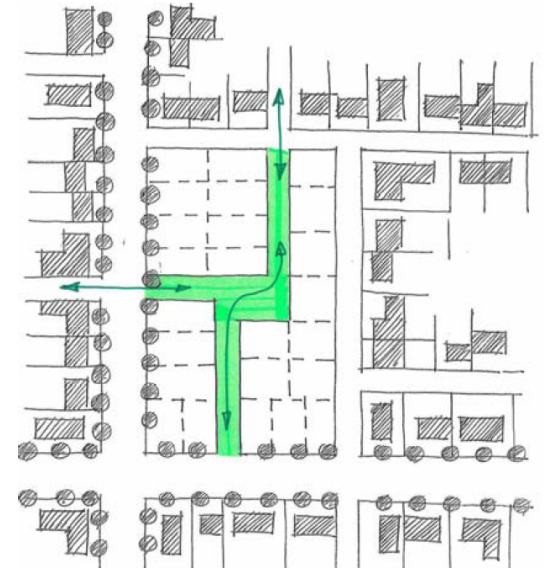
**Les nouvelles opérations
devront se raccrocher à la
trame viaire déjà existante.**

**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. Dispositions applicables à toute opération d'urbanisme

I.2. Trame viaire, déplacements doux et stationnements

B. Assurer une hiérarchisation de la trame viaire

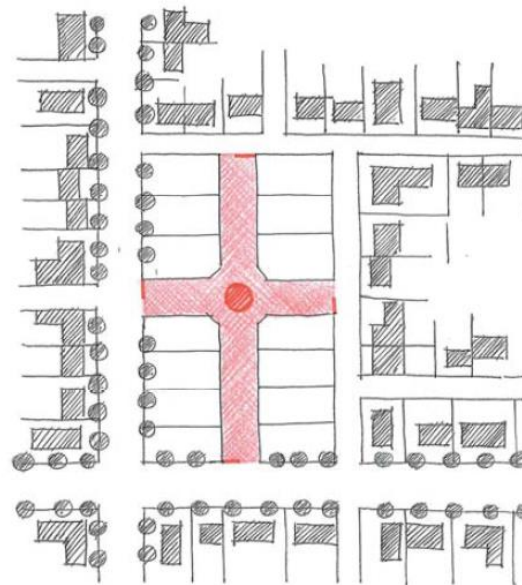
Pourquoi ?

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



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

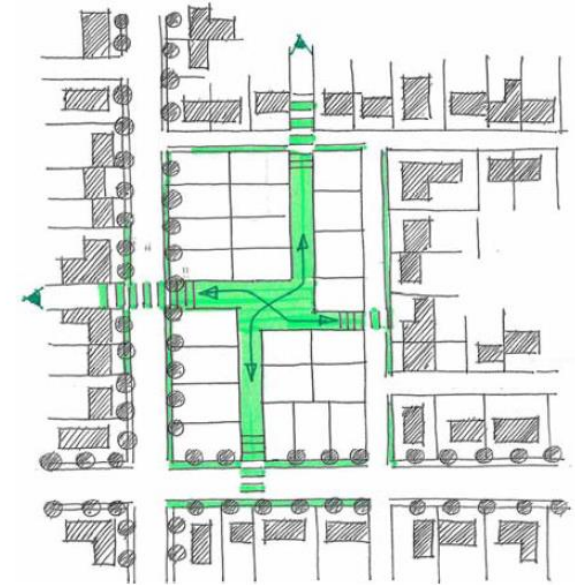
Elle devront se raccrocher autant que possible aux carrefours existants pour créer de nouveaux accès.



A proscrire

Voirie surdimensionnée

Des ruptures avec la trame existante



A mettre en œuvre

Voirie adaptée aux usages du quartier

Prolongement des axes en fonction de leur statut

Espaces ouverts et perspectives sur place/espaces verts.



I. Dispositions applicables à toute opération d'urbanisme

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,...).

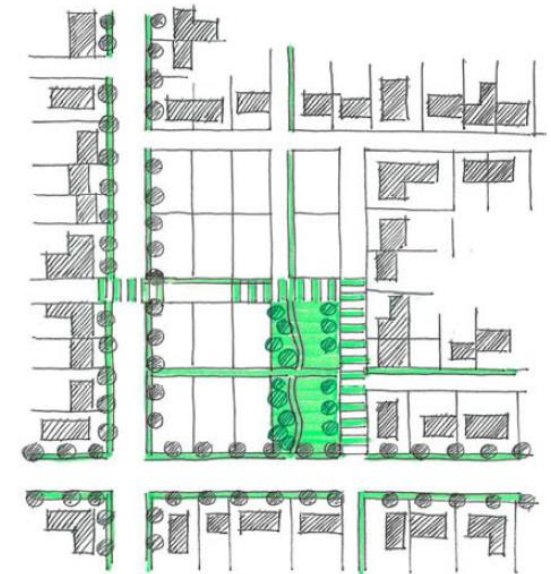
Les matériaux utilisés devront être adaptés à l'usage et à la fréquentation.



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. Dispositions applicables à toute opération d'urbanisme

I.2. Trame viaire, déplacements doux et stationnements

D. Gérer le stationnement de manière qualitative

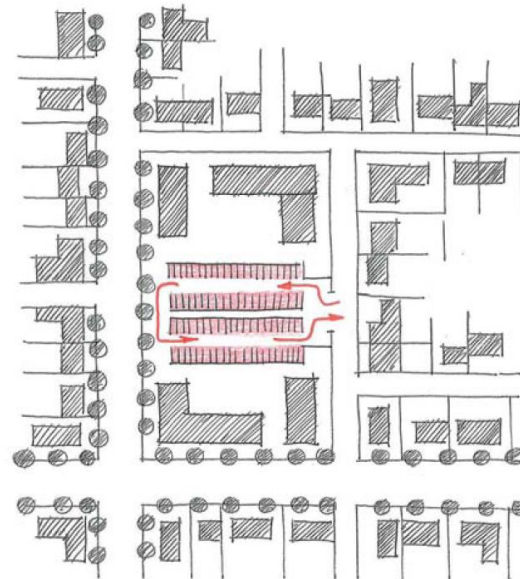
Pourquoi ?

- 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 :

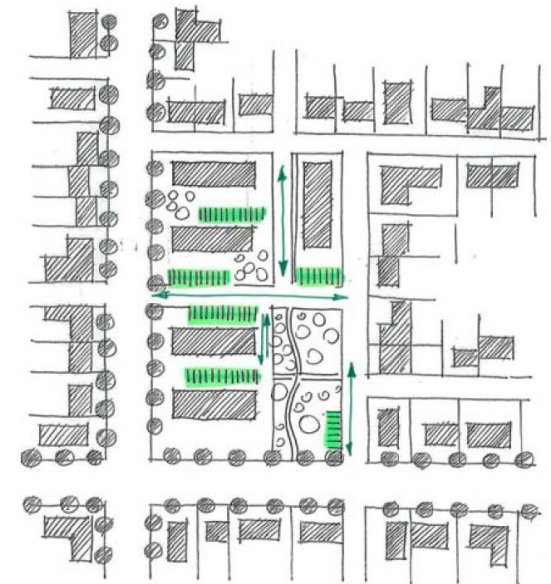
- Des zones imperméabilisées trop importantes
- Des espaces publics sans convivialité et peu qualitatifs.



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. Dispositions applicables à toute opération d'urbanisme

I.2. Trame viaire, déplacements doux et stationnements

D. Gérer le stationnement de manière qualitative

2

Des solutions de stationnement en souterrain, semi-enterré ou en rez de chaussée devront être privilégiées pour les immeubles collectifs.



Logement Collectif et bureau – Auray (56)
Profitant de la pente, le stationnement se fait de manière semi enterrée tout en étant ouvert.



Logement intermédiaire – Surzur (56)
Profitant de la pente, le stationnement est clos et semi enterré.



I. Dispositions applicables à toute opération d'urbanisme

I.2. Trame viaire, déplacements doux et stationnements

D. Gérer le stationnement de manière qualitative

3

Pour les maisons groupées ou individuelles, le stationnement devra être un élément du projet architectural et urbain afin de garantir une intégration au paysage (carport, semi-enterré, regroupé,...)

Saint Avé (56)



Stationnement déporté pour le logement intermédiaire.



Saint Avé (56)

Carport devant les maisons permettant d'animer la façade sur rue exposée au Nord.



Monterblanc (56)

Maison individuelle avec stationnement semi-enterré tenant compte de la topographie du site.



I. Dispositions applicables à toute opération d'urbanisme

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

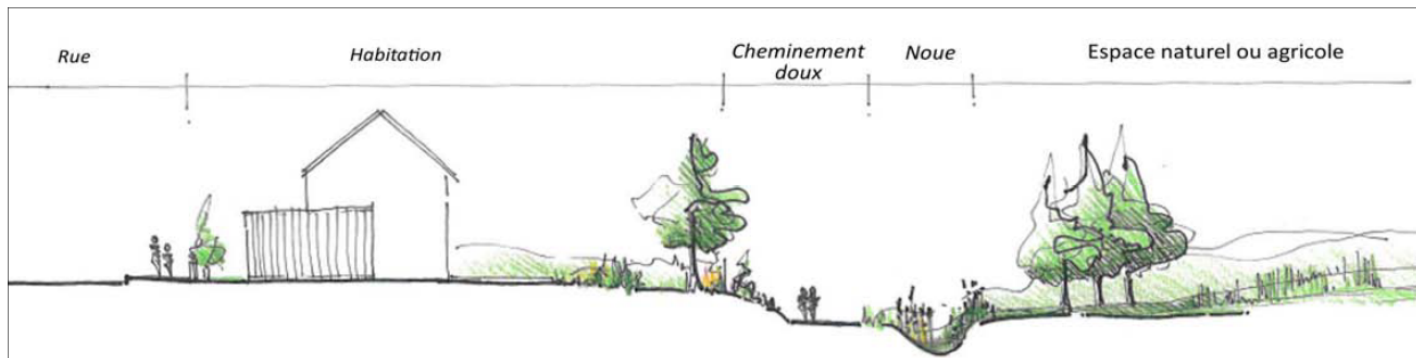
1

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. Dispositions applicables à toute opération d'urbanisme

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. Dispositions applicables à toute opération d'urbanisme

I.3. Traitement paysager et nature en ville

B. Structurer le paysage urbain

Pourquoi ?

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

1 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. Dispositions applicables à toute opération d'urbanisme

I.3. Traitement paysager et nature en ville

B. Structurer le paysage urbain

2

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



Surzur (56)



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



Plescop (56)

Vannes (56)



Saint Avé (56)



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



Vannes (56)



Surzur (56)



I. Dispositions applicables à toute opération d'urbanisme

I.3. Traitement paysager et nature en ville

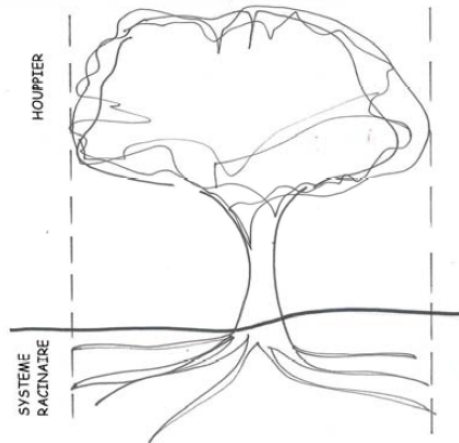
C. Assurer la pérennité du végétal en milieu urbain

Pourquoi ?

- *Le végétal est un élément majeur de la composition urbaine participant à l'identité des lieux*
- *Le végétal agit directement sur le climat et la qualité de l'air et contribue au maintien de la biodiversité*

Pour aller plus loin :

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



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

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

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

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



I. Dispositions applicables à toute opération d'urbanisme

I.4. Qualité architecturale et urbaine

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

Pourquoi ?

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

1

Les maisons groupées (maison de villes) comme les collectifs devront présenter des volumes simples, lisibles sans être monolithiques. Afin de rythmer l'espace public, plusieurs dispositifs peuvent être mis en place : coupures régulières pour créer des respirations visuelles, variations de hauteur sur la longueur du bâtiments étage en retrait ou sur une partie de la façade...





I. Dispositions applicables à toute opération d'urbanisme

I.4. Qualité architecturale et urbaine

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

2

Pour éviter l'uniformisation des paysages urbains avec des façades « stéréotypées », la composition des façades des maisons groupées devra présenter des variations en adéquation avec leur environnement.



Opération groupée « Vert Buisson » à Bruz (35)

Cinq agences d'architecture ont conçu chacune une maison, les programmes s'étendant du T3 au T5. Elles ont ensuite travaillé en étroite collaboration pour les assembler et atteindre une cohérence esthétique et thermique. La variété des volumes, des matériaux et des modénatures assure à l'ensemble une diversité architecturale et visuelle laissant penser que chaque maison est unique.



Surzur (56)

Dans cette opération, les maisons sont identiques mais 5 couleurs différentes de bardages ont été utilisées afin de différencier les constructions et rythmer la rue.



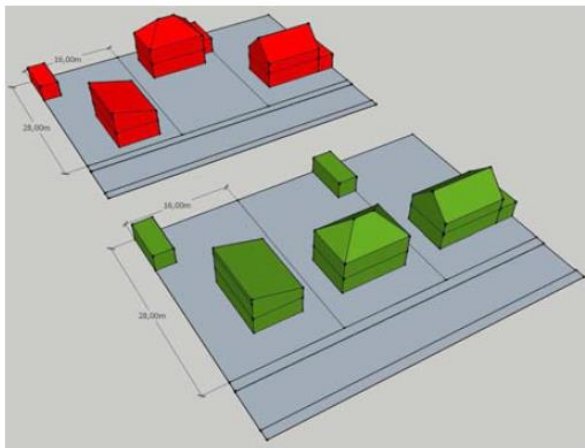
I. Dispositions applicables à toute opération d'urbanisme

I.4. Qualité architecturale et urbaine

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

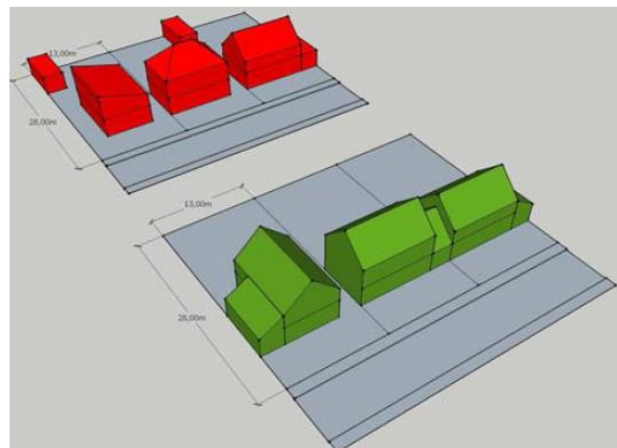
3

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).



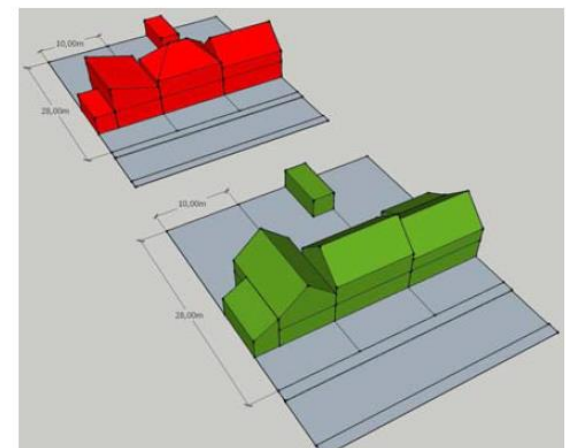
Largeur de parcelle : 16m

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. Dispositions applicables à toute opération d'urbanisme

I.4. Qualité architecturale et urbaine

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

Pourquoi ?

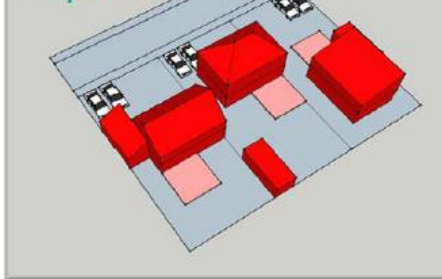
- Créer des espaces extérieurs attractifs
- Préserver l'intimité des jardins
- Anticiper une évolution de la construction
- Garantir l'ensoleillement des constructions



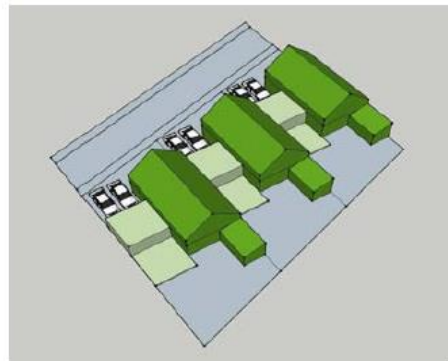
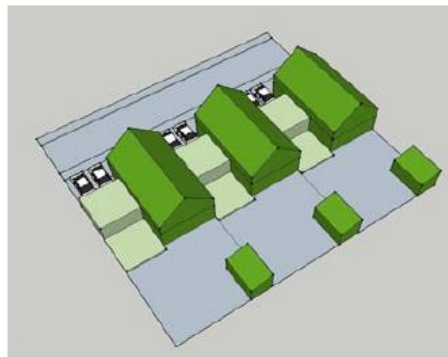
Dans les opérations d'aménagement d'ensemble, une réflexion spécifique sur les implantations devra être menée et traduite dans les règlements afin d'éviter les implantations stéréotypées inadaptées à la configuration des terrains.

Plusieurs solutions peuvent être mises en œuvre : implantation en limite séparative, implantation en quinconce, sens de faîtage, implantation d'une annexe en limite...

Absence de réflexion et de règles d'implantation



Différentes solutions pouvant se traduire dans un règlement





I. Dispositions applicables à toute opération d'urbanisme

I.4. Qualité architecturale et urbaine

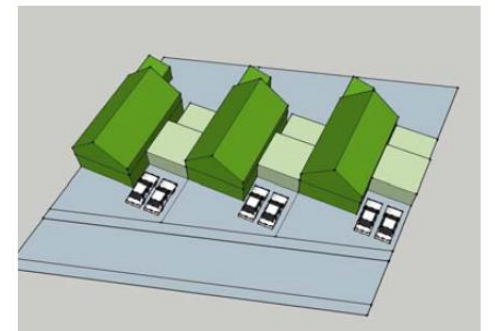
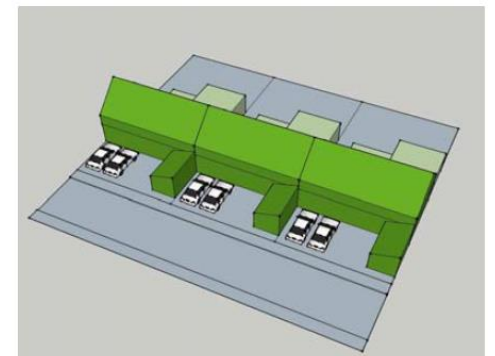
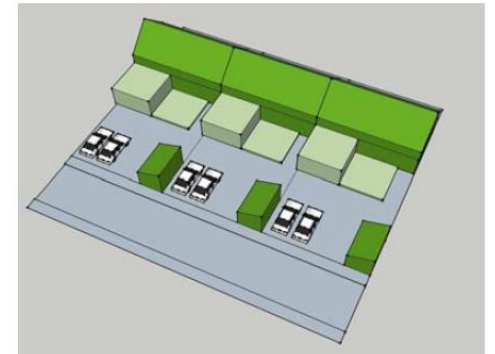
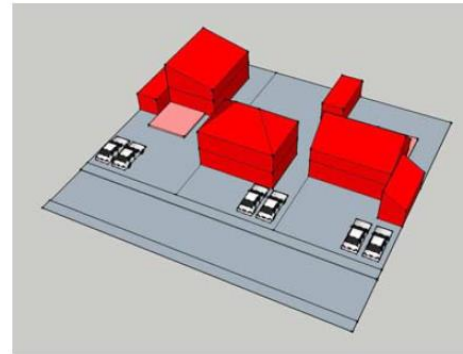
C. Favoriser une convivialité urbaine en soignant les espaces de transition public/privé

Pourquoi ?

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

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

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





I. Dispositions applicables à toute opération d'urbanisme

I.4. Qualité architecturale et urbaine

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

Ploemeur (56)



Les maisons sont implantées en recul par rapport à la voie permettant le stationnement des véhicules mais sont implantées en limite séparative de part et d'autre (ce qui permet de favoriser l'intimité des jardins arrières). Le jardin paysagé ouvert sur la rue n'est pas clôturé et constitue une bonne transition entre l'espace privé et l'espace public. Ces jardinets de présentation ainsi que les maisons permettent d'animer la rue et de favoriser une certaine convivialité.

L'absence de trottoir et de bordure sur la rue lui enlève son caractère routier. La voiture ralentit et le piéton s'approprie plus facilement l'espace public.

Saint Avé (56)

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 bien encadré ce qui permet d'assurer une cohérence et une convivialité dans la rue :

- Haie avec une palette végétale à respecter pour les parcelles avec une entrée au sud dans le but de préserver l'intimité des jardins*
- Clôture bois ajourée pour les accès au Nord ayant pour but de matérialiser les limites privatives tout en ouvrant de perspectives vers les maisons qui animent la rue*





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



II. OAP thématique : prise en compte de la biodiversité

II.1. Contexte de cette OAP thématique

La commune a engagé en 2016 une démarche d'élaboration d'un **Atlas de Biodiversité Communale (ABC)**. Il s'agit d'une démarche participative regroupant un grand nombre de partenaires et dont les objectifs sont les suivants :

- ▶ Connaître la biodiversité
- ▶ Partager la connaissance sur la biodiversité
- ▶ Protéger et valoriser la biodiversité

La commune de Plougoumelen s'est engagée, depuis 2014, dans la réalisation et la mise en œuvre de nombreuses actions en faveur de l'environnement avec l'aide de la population et des structures intercommunales existantes. Le premier engagement a été de devenir commune associée du Parc Naturel Régional Golfe du Morbihan, puis plus récemment commune membre du PNR.

Les objectifs de l'Atlas de la Biodiversité Communale – Habitats naturels, Trame Verte et Bleue sont :

- ➔ Etablir le bilan des données d'Inventaires existantes « habitats, flore et faune »
- ➔ Réaliser des inventaires complémentaires en concertation et avec la participation des acteurs locaux et des habitants
- ➔ Structurer et organiser les données d'inventaires pour faciliter leur exploitation future
- ➔ Identifier les enjeux de biodiversité du territoire : réservoir de biodiversité, continuités écologiques
- ➔ Intégrer la population à la démarche par le biais d'animations pédagogiques, d'inventaires participatifs, d'événement de communication.
- ➔ Elaborer des documents de synthèse proposant des actions concrètes et un plan d'action pour répondre aux enjeux de préservation et de reconquête de la biodiversité du territoire.



II.1. Contexte de cette OAP thématique

C'est sur cette démarche d'ABC que la Commune s'est appuyée afin d'élaborer cette OAP thématique de prise en compte de la biodiversité.

A l'inverse des OAP sectorielles, opposables à des secteurs identifiés, l'OAP thématique est opposable à toute autorisation d'urbanisme, dans un rapport de compatibilité, sur la totalité du territoire communal.

II.2. 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 privilégiés aux buses, dérivation du cours d'eau à hauteur du lavoir du Pont du Lenn, etc...
- ➔ Aménager les abords des cours d'eau, pour compléter les itinéraires 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.

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 à mettre en place au fond de l'impasse de Keroyal, à hauteur de l'Anse de Lann Vihan, au Traon, etc.
- ➔ Privilégier le recours aux platelages bois sur pilotis dans les secteurs situés à proximité des zones humides, ou dans celles-ci
- ➔ Donner à voir et à comprendre la biodiversité en multipliant la signalétique de présentation et de sensibilisation à la biodiversité le long des itinéraires de randonnée et sentiers piétons

II.3. Donner un rôle de support de biodiversité aux espaces communs, publics ou privés

Cette orientation concerne les espaces non bâtis privés ou publics, récréatifs, sportifs, d'agrément, les espaces de circulation, de stationnement de véhicules et leurs abords, les espaces destinés au ruissellement et à la rétention des eaux pluviales, les espaces extérieurs de résidences collectives, de locaux industriels, d'établissements recevant du public, les cimetières, les jardins particuliers d'agrément ou potagers, les friches, qui constituent des espaces ouverts, souvent végétalisés, peu ou non construits, supports éventuels pour la biodiversité, dans la ville.

Il s'agit de conserver, valoriser, renforcer l'intensité végétale et la biodiversité de ces espaces et améliorer leur mise en réseau, pour développer leur rôle écologique, en plus de leurs fonctions sociales, récréatives, paysagères ou structurantes pour l'organisation de la ville.

Les principes sont :

- ➔ le renforcement de la présence du végétal dans les espace publics,
- ➔ l'introduction de la nature dans les futures opérations d'aménagement,
- ➔ le renforcement du végétal dans les espaces privés,
- ➔ la mise en valeur des ouvrages liés au ruissellement pluvial.

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 invasive dans les plantations, et limiter l'usage d'espèces allergènes

II.3. Donner un rôle de support de biodiversité aux espaces communs, publics ou privés

Les orientations d'aménagement pour l'introduction de la nature dans les futures opérations urbaines

- Identifier et maintenir des continuités végétales et hydrauliques, potentiellement écologiques, reliant les espaces non bâtis des nouveaux quartiers (espaces publics, jardins privés et collectifs, parcs, bassins...) avec ceux des tissus urbains existants et avec les espaces naturels environnants.
- Intégrer les zones humides et les fossés existants comme éléments structurants de la nouvelle armature verte et bleue de l'opération.
- Prendre en compte le patrimoine végétal existant et l'inscrire si possible dans la nouvelle armature verte et bleue de l'opération.
- Préserver les espaces contribuant au maintien de la biodiversité, par la définition d'un pourcentage d'espaces non imperméabilisés ou naturels, à maintenir à la parcelle ou en fonction du foncier bâti, et à définir en fonction de l'opération urbaine et sa situation dans la commune.
- Renforcer la densité des arbres dans les espaces fortement minéralisés (routes, aires de stationnement...) en établissant un ratio de référence : un pourcentage d'arbres à planter en fonction de la surface du parking et du nombre de places de stationnement.
- 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 enserrent (couleur, matériau dominant, hauteur...) et conformité avec les règles imposées par le zonage des eaux pluviales

II.3. 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.

Les orientations d'aménagement pour la mise en valeur des ouvrages liés au ruissellement pluvial

- ➔ Aménager les bassins de rétention, les noues d'infiltration, les fossés à ciel ouvert de préférence et renforcer la végétation autour.
- ➔ Limiter l'artificialisation, minimiser l'imperméabilisation tant que possible, et préférer l'utilisation de matériaux filtrants pour certaines parties de l'ouvrage.



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



III. Préalable aux orientations sectorielles

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

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

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

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

Concernant le programme de construction, les obligations à respecter (nombre de construction, pourcentage de logements sociaux) correspondent à un minimum à produire. Cependant, une certaine souplesse pourra être tolérée d'environ 10%.

Par ailleurs, en cas de chiffre décimal, l'arrondi à l'unité d'un nombre décimal sera le nombre entier le plus proche de celui-ci. Si le chiffre après la virgule est inférieur à 5, on arrondit à l'entier inférieur. Si le chiffre après la virgule est supérieur ou égal à 5, on arrondit à l'entier supérieur.

Exemple d'application de la règle :

Sur une OAP, obligation de construire au moins 20 logements.

Cas n° 1 : le projet comporte 26 logements => projet compatible avec les OAP

Cas n° 2 : le projet comporte 18 logements => le seuil de tolérance de 10% est respecté, projet compatible avec les OAP

Cas n° 3 : le projet comporte 16 logements => le seuil de tolérance est dépassé, le projet n'est plus compatible.

III.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.

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

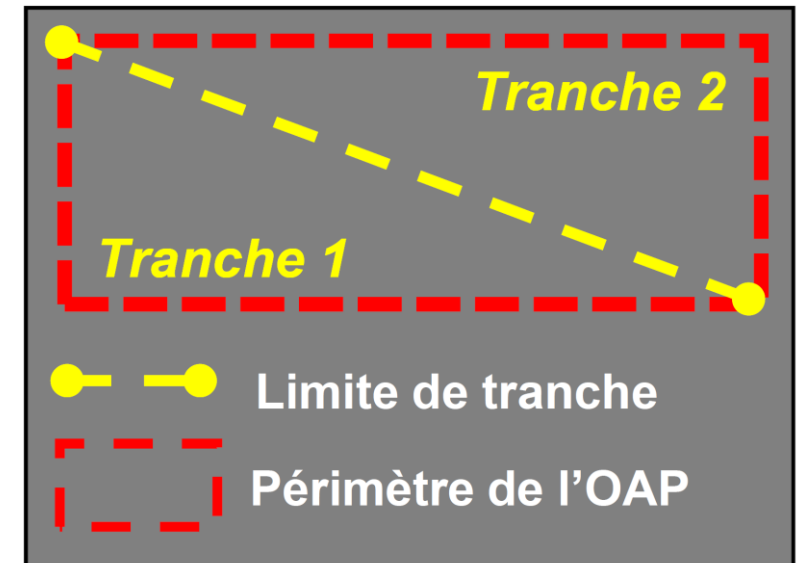
L'aménagement du reliquat de chaque tranche, ou du reliquat global, se fait d'un seul tenant, sans seuil de superficie.

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

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

Cependant, peuvent être autorisées :

- ➔ 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.



III.3. Respect du programme de constructions

Les secteurs soumis à OAP ont pour vocation l'habitat et les activités compatibles avec l'habitat.

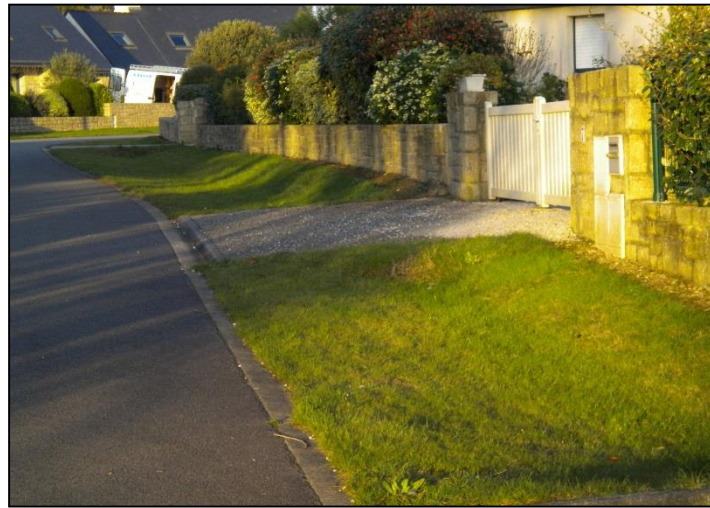
Concernant les opérations d'habitat, une densité minimum est indiquée. Le programme de construction de la future opération devra respecter ce nombre minimum de logement à produire. Il est calculé au prorata de la surface opérationnelle. Cette surface opérationnelle peut correspondre :

- ➡ à la surface totale du périmètre couvert par l'OAP,
- ➡ à la surface d'une tranche prévue aux OAP,
- ➡ à la surface dédiée à l'habitat dans le cadre d'une opération mixte (habitat et activité par exemple).

Un pourcentage de logements sociaux est également indiqué dans le programme de construction de certains secteurs. Il est à respecter chaque fois qu'il est indiqué. Ces logements devront correspondre à du locatif social dans le respect du Programme Local de l'Habitat.

III.4. Images de références : les noues

Les noues pourront être employées dans la gestion des eaux pluviales. Les illustrations ci-dessous sont des modèles dont les réalisations chercheront à s'inspirer.



III.4. Images de références : bassins de rétention paysagés

Les bassins de rétention paysagés pourront être employées dans la gestion des eaux pluviales. Les illustrations ci-dessous sont des modèles dont les réalisations chercheront à s'inspirer.



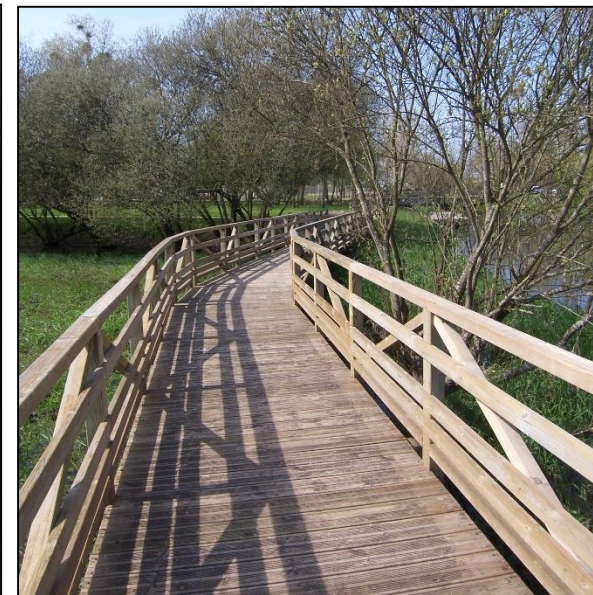
III.4. Images de références : les aires de stationnements

Les aires de stationnement (stationnement mutualisé ou stationnement visiteur) pourront privilégier les réalisations perméables : pavés à joints enherbés, stabilisé, ... Les illustrations ci-dessous sont des modèles dont les réalisations chercheront à s'inspirer.



III.4. Images de références : les liaisons douces en abords de zones humides

Des cheminements doux pourront être 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.

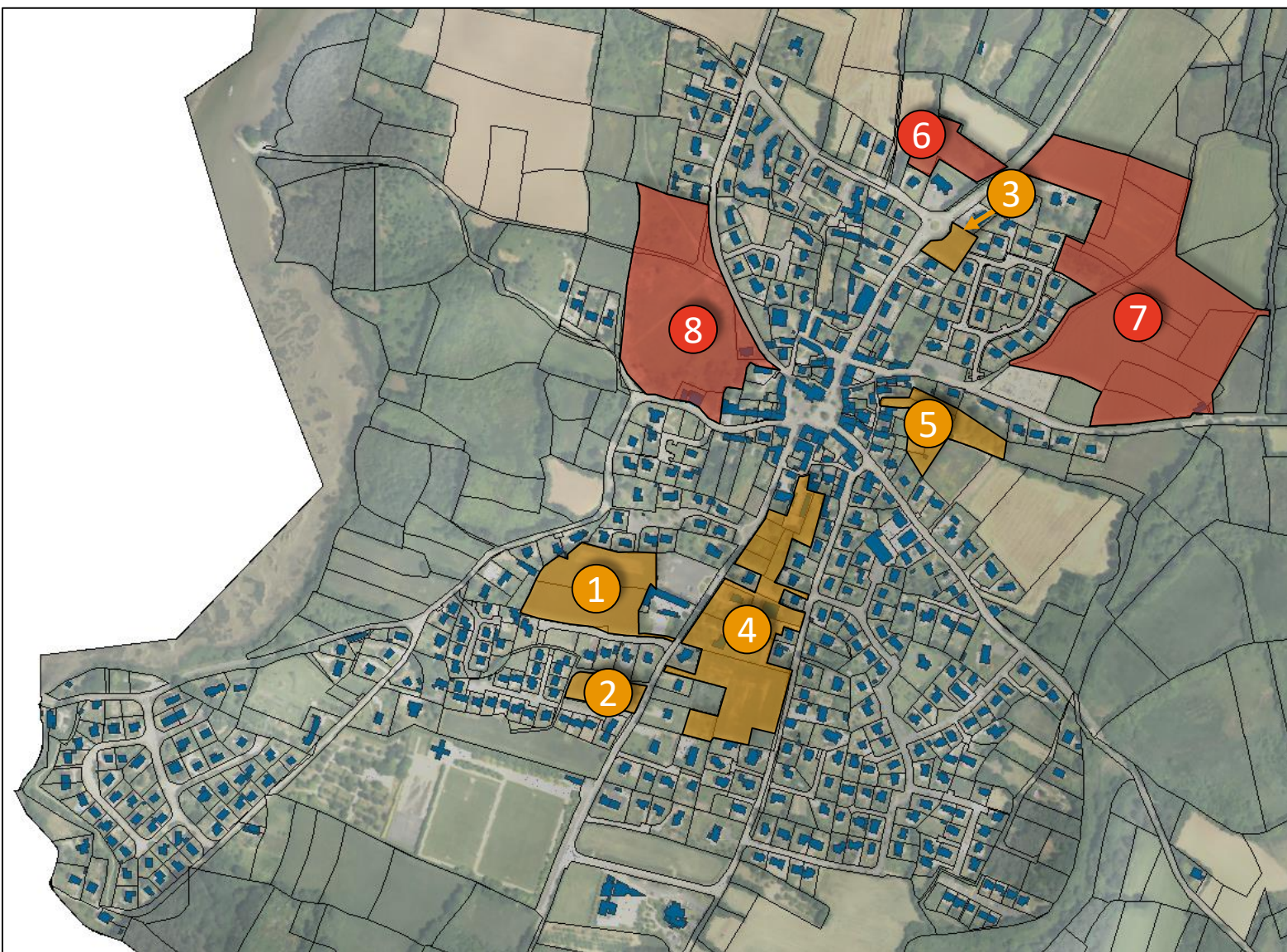




3. Les O.A.P. – Orientations d'Aménagement et de Programmation



IV. Localisation des secteurs soumis aux OAP sectorielles



Zones U couvertes par des OAP :

- ① 1,25 hectares
- ② 0,29 hectares
- ③ 0,18 hectares
- ④ 2,48 hectares
- ⑤ 0,66 hectares

Zones AU couvertes par des OAP :

- ⑥ 0,40 hectares (1AU)
- ⑦ 4,95 hectares (1AU)
- ⑧ 3,03 hectares (2AU)



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



V. Les O.A.P. sectorielles

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.

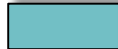
- Voie principale en sens unique à créer : la flèche donne le sens de la voie. Son gabarit n'est pas imposé mais doit être adapté à la fréquentation que la voie est amenée à supporter.
- Voie principale en double sens à créer : cette voie destinée à la circulation automobile doit être d'une largeur minimale de 6m.
- Voie partagée en sens unique à créer (emplacement obligatoire). Il s'agit d'une voie à créer d'un gabarit de 6m, destinées à permettre la circulation des véhicules, piétons et cyclistes. Son aménagement doit contribuer à l'apaisement de la vitesse.
- ... Cheminements doux (piétons, cycles) existants à préserver. Lorsqu'ils sont situés hors du périmètre de l'OAP, ils ne peuvent être déplacés. Lorsqu'ils préexistent dans le périmètre de l'OAP, ils peuvent être déplacés, aménagés, dès lors que le principe de desserte est maintenu.
- ... Cheminement doux à créer : leur emplacement est donné à titre indicatif, mais le principe de desserte est obligatoire (direction, connexion).

Accès et sorties :

- Accès obligatoire : accès véhicule imposé pour la zone. La réalisation de l'opération est conditionnée par la réalisation de cet accès. Son emplacement peut varier à la marge. En dehors de cet accès, et des éventuels accès autorisés en complément, aucun accès direct n'est autorisé (desserte via la voirie interne de l'opération imposée).
- Sortie obligatoire : sortie véhicule imposée pour la zone. La réalisation de l'opération est conditionnée par la réalisation de cette sortie. Son emplacement peut varier à la marge. En dehors de cette sortie, et des éventuelles sorties autorisées en complément, aucune autre n'est possible.
- Accès autorisé : accès véhicule autorisé pour la zone. Sa mobilisation n'est pas obligatoire. Son emplacement peut varier à la marge.
- Sortie autorisée : sortie véhicule autorisée pour la zone. Sa mobilisation n'est pas obligatoire. Son emplacement peut varier à la marge.

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 existant à préserver : il s'agit d'un talus préexistant à conserver. Le cas échéant, il peut être percé pour faciliter la réalisation d'un accès.

-  Haie bocagère à préserver : il s'agit d'une haie préexistante à conserver. La totalité de la haie doit être préservée, y compris son système racinaire. L'implantation des constructions, mais aussi des voiries devront être réalisées en respectant cet objectif.

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

-  Frange végétalisée à créer : d'un dimensionnement variable, cette frange constitue un espace vert pouvant accueillir des ouvrages de rétention pluviale, des liaisons douces, ... La frange peut jouer différent rôles : transition avec un bâtiment ou un quartier, protection d'une zone humide, ...

-  Espaces verts à créer en accompagnement de la voie partagée, pouvant intégrer des noues, des jeux pour enfants, ... Ces espaces verts, dont le dimensionnement n'est pas imposé, ont pour objectif de rythmer la voie et de constituer des espaces d'aspiration et de respiration urbaine. Ils peuvent être réalisés alternativement ou indifféremment de part et d'autre de la voie qu'ils accompagnent.

Secteur 1 – 1,25ha



- Sens de la pente
- Cheminements doux (piétons, cycles) existants à préserver
- Cheminement doux à créer (emplacement donné à titre indicatif)
- Accès autorisé
- Frange végétalisée à créer tout en préservant l'ensoleillement de l'école, d'une largeur minimale de 5 mètres.
- Talus existant à préserver
- Haie bocagère à préserver

Aménagement :

- ▶ Deux des quatre accès possibles chercheront à être, au minimum, mobilisés pour réaliser un bouclage routier. Des voies secondaires pourront être réalisées en complément, notamment un bouclage entre les 2 accès Sud.
- ▶ Une haie bocagère est à maintenir au Nord Ouest de la zone, ainsi qu'un talus au Sud Ouest
- ▶ La desserte interne et l'implantation des constructions chercheront à favoriser une majorité de jardins et/ou d'orientations principales au sud.
- ▶ Une frange végétalisée est à créer aux abords de l'école.

Programme de construction :

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

- ➔ densité de 16 logt/ha.
- ➔ 25% de la surface de plancher dédiée à l'habitat devra être affectée au logement locatif social

Déplacements :

- ▶ Une liaison destinée aux déplacements doux devra être aménagée au sein de la zone, assurant la jonction avec le cheminement présent au Nord-Est et celui situé au Sud-Ouest. Une jonction piétonne au sein de la frange végétalisée devra également être réalisée.

Eaux pluviales :

- ▶ Le zonage d'assainissement pluvial fixe un débit de rejet maximum de 3 l/s/ha en sortie de la zone d'urbanisation future pour une pluie décennale. En l'absence d'exutoire, l'infiltration à la parcelle devra être privilégiée.

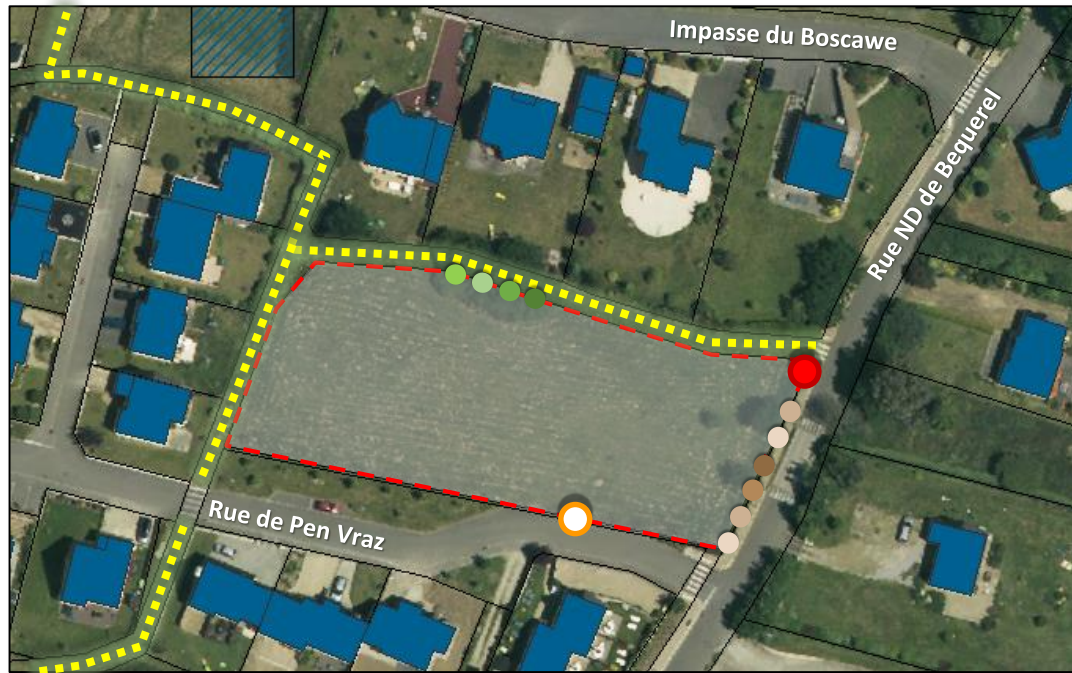
Secteur 1 – 1,25ha

Simulation : Cette simulation constitue une étude de faisabilité de la mise en œuvre des OAP. Elle permet de préciser la pensée des concepteurs, sans pour autant revêtir un rapport de compatibilité (non opposable).

Programmation : 20 logements dont 4 logements sociaux



Secteur 2 – 0,29 ha



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

● Accès obligatoire

○ Sortie autorisée

● Talus existant à préserver

● Haie bocagère à préserver

Aménagement :

- ▶ La desserte de la zone se fera par le Nord-Est. Une sortie est autorisée au Sud. Dans la cas où la sortie Sud est mobilisée, la voie de desserte devra être réalisée en sens unique.
- ▶ Une haie bocagère présente au Nord de la zone en lisière du cheminement doux devra être préservée, ainsi que le talus présent à l'Est.
- ▶ La desserte interne et l'implantation des constructions viseront à favoriser une majorité de jardins et/ou d'orientations principales au sud.

Programme de construction :

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

- ➔ densité de 16 logt/ha.

Déplacements :

- ▶ Les liaisons douces existantes doivent être préservées. L'aménagement du secteur cherchera à faciliter la connexion avec ces liaisons.

Eaux pluviales :

- ▶ Le gestion des eaux pluviales visera à se faire par infiltration à la parcelle.

Secteur 3 – 0,18 ha



Accès obligatoire



Sortie obligatoire



Voie principale en sens unique à créer

Aménagement :

- ▶ Voie en sens unique Est vers l'Ouest à réaliser reliant la voie en attente au sein du lotissement et le rond point.
- ▶ La desserte interne et l'implantation des constructions viseront à favoriser une majorité de jardins et/ou d'orientations principales au sud.

Programme de construction :

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

- ➔ densité minimum de 16 logt/ha.

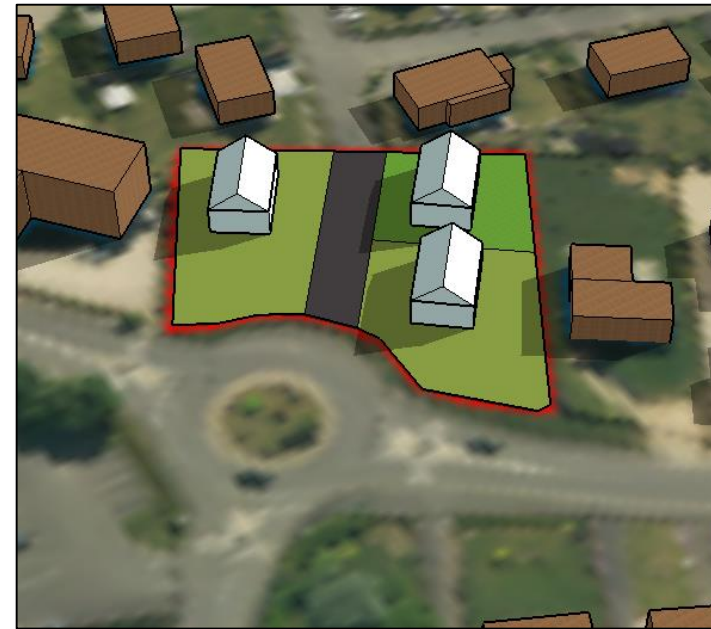
Eaux pluviales :

- ▶ Le zonage d'assainissement pluvial fixe un débit de rejet maximum de 3 l/s/ha en sortie de la zone d'urbanisation future pour une pluie décennale.

Secteur 3 — 0,18 ha

Simulation : Cette simulation constitue une étude de faisabilité de la mise en œuvre des OAP. Elle permet de préciser la pensée des concepteurs, sans pour autant revêtir un rapport de compatibilité (non opposable).

Programmation : 3 logements



Secteur 4 – 2,40 ha

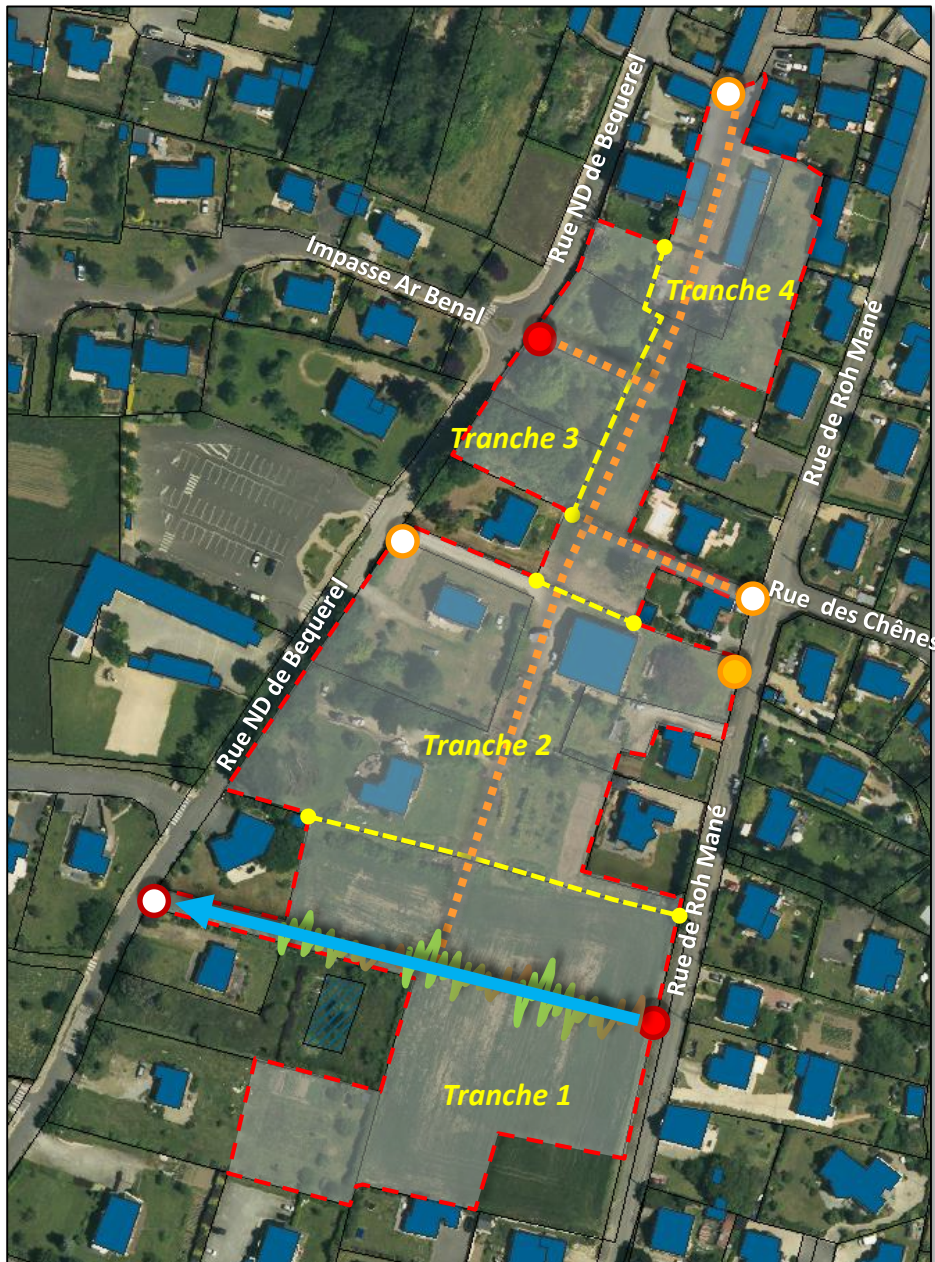


- Accès obligatoire
- Accès autorisé
- Sortie obligatoire
- Sortie autorisée
- Voie partagée en sens unique à créer (emplacement obligatoire)
- ~ Espaces verts à créer en accompagnement de la voie partagée, pouvant intégrer des noues, des jeux pour enfants, ...
- - - Cheminement doux à créer (emplacement donné à titre indicatif, mais principe de desserte obligatoire)

Aménagement :

- ▶ Dans toutes les tranches, la desserte interne et l'implantation des constructions chercheront à favoriser une majorité de jardins et/ou d'orientations principales au sud. Un cheminement doux Nord-Sud permettant de traverser l'ensemble des tranches doit être réalisé.
- ▶ Tranche 1, une voirie partagée (véhicules, piétons, cycles) en sens unique d'une largeur de 6m doit être aménagée. Des voies internes peuvent être réalisées en complément
- ▶ Tranche 2, un accès est autorisé depuis la rue de Roh Mané, et une sortie est autorisée en face, Rue ND de Bequerel.
- ▶ Tranche 3 : un accès est autorisé sur ND de Bequerel en face de l'impasse ar Benal. Une voie en attente permettant une connexion avec la tranche 4 est à prévoir.
- ▶ Tranche 4, une sortie est autorisée sur la rue des Chênes, une autre l'est au Nord. Un bouclage routier est à prévoir avec la voie provenant de la tranche 3

Secteur 4 – 2,40 ha



Programme de construction :

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

- densité minimum de 28 logt/ha.
- 20% de la surface de plancher dédiée à l'habitat doit être affectée au logement locatif social dans les tranches 1 et 2. Les tranches 3 et 4 ne sont pas concernées par l'obligation de production de logement locatif social.

Eaux pluviales :

- Le zonage d'assainissement pluvial fixe un débit de rejet maximum de 3 l/s/ha en sortie de la zone d'urbanisation future pour une pluie décennale.

Déplacements :

- Tranche 1, la voirie partagée permet les déplacements doux entre la rue Notre Dame de Bequerel à l'Ouest et la rue de Roh Mané à l'Est. En accompagnement de cette voie, et rythmant l'itinéraire, des espaces verts doivent être réalisés, pouvant intégrer une noue, des jeux pour enfants, ... Voir à ce sujet les illustrations en page suivante, ainsi que les images de références présentes au début de ce document, notamment concernant la création de noues.
- Tranches 3 et 4, une liaison destinée aux déplacements doux doit être aménagée entre la rue Notre Dame de Becquerel à l'Ouest et la rue de Roh Mané à l'Est
- Dans toutes les tranches, un cheminement doux Nord-Sud permettant de traverser l'ensemble des tranches doit être réalisé.

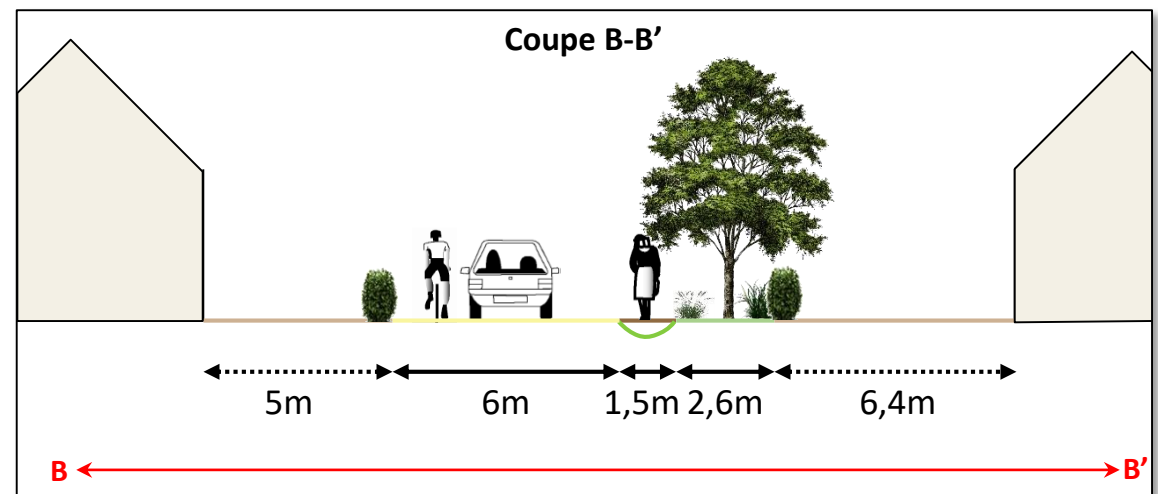
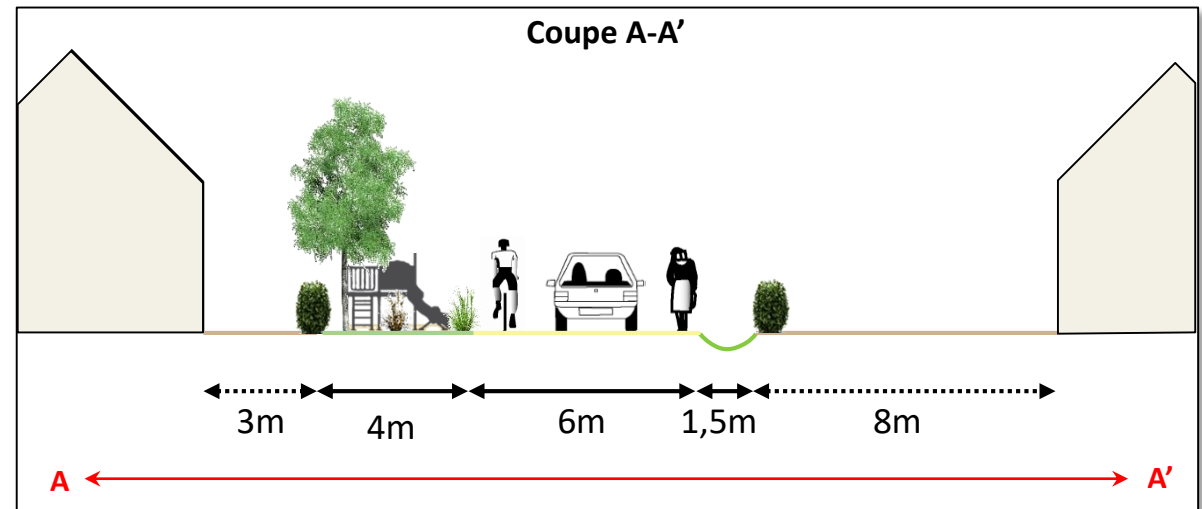
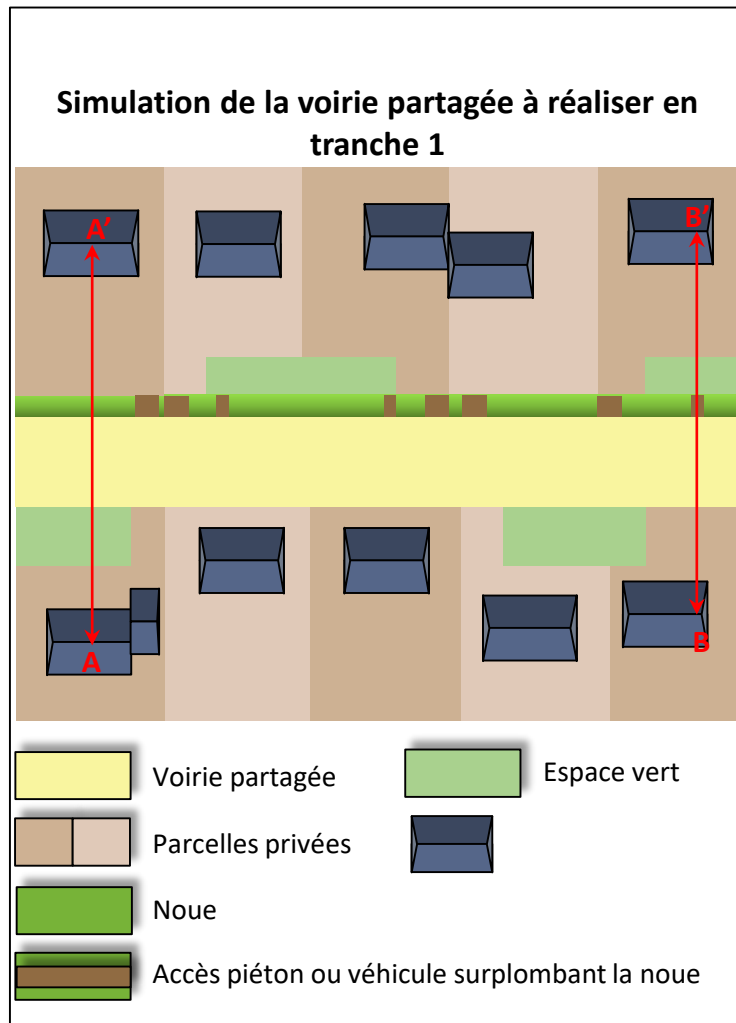
Secteur 4 – 2,40 ha



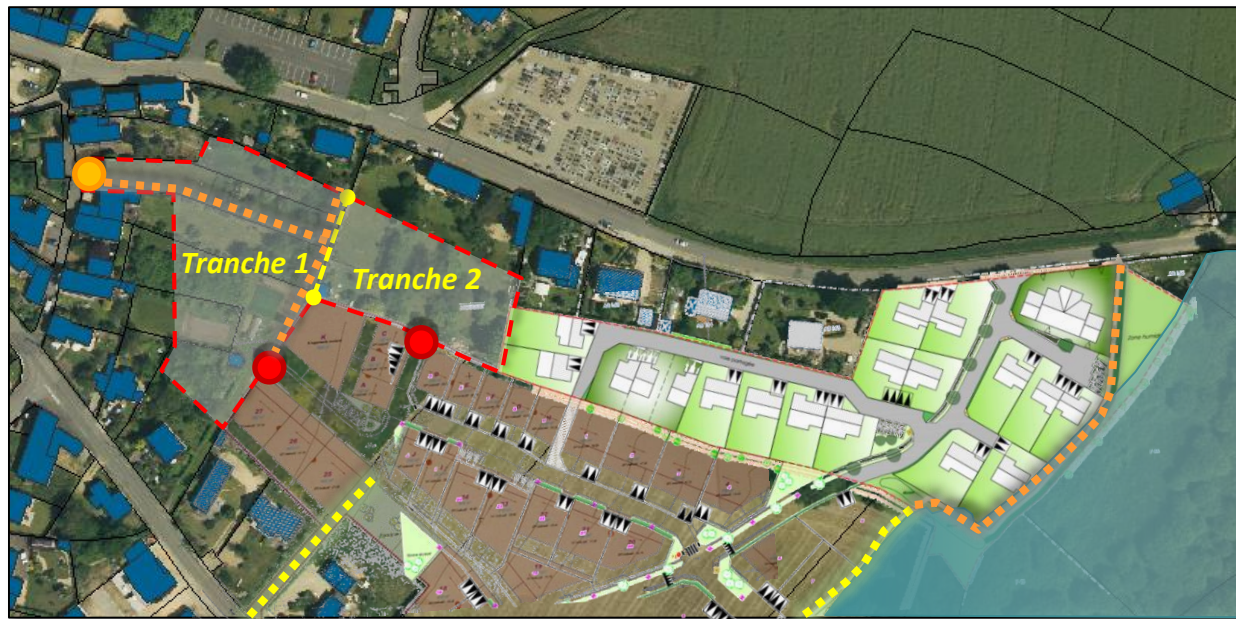
Simulation : Cette simulation constitue une étude de faisabilité de la mise en œuvre des OAP. Elle permet de préciser la pensée des concepteurs, sans pour autant revêtir un rapport de compatibilité (non opposable).

Programmation : 67 logements dont 10 logements sociaux

Secteur 4 – 2,48 ha



Secteur 5 – 0,66 ha



● Accès obligatoire

● Accès autorisé

--- Cheminement doux à créer (emplacement donné à titre indicatif)

Aménagement :

- ▶ La desserte interne et l'implantation des constructions chercheront à favoriser une majorité de jardins et/ou d'orientations principales au sud ou traversantes Ouest/Est
- ▶ L'aménagement des tranches peut être réalisé de manière indépendante. (tranche 2 avant la tranche 1 ou inversement).

Programme de construction :

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

- ➔ densité minimum de 28 logt/ha.

Déplacements :

- ▶ Une liaison destinée aux déplacements doux doit être aménagée afin de relier le quartier au centre-bourg.

Eaux pluviales :

- ▶ Le zonage d'assainissement pluvial fixe un débit de rejet maximum de 3 l/s/ha en sortie de la zone d'urbanisation future pour une pluie décennale.

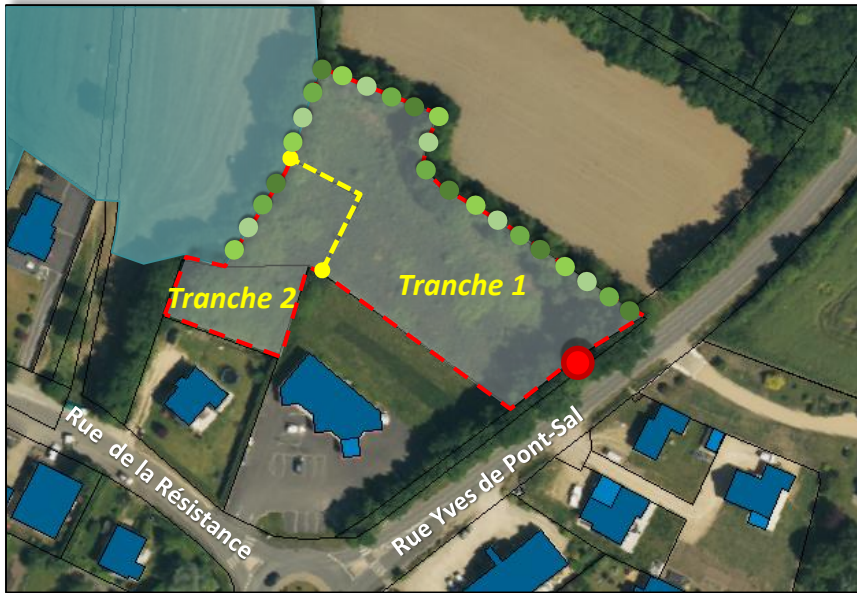
Secteur 5 — 0,66 ha

Simulation : Cette simulation constitue une étude de faisabilité de la mise en œuvre des OAP. Elle permet de préciser la pensée des concepteurs, sans pour autant revêtir un rapport de compatibilité (non opposable).

Programmation : 19 logements



Secteur 6 – 0,40 ha



Accès obligatoire



Haie bocagère à préserver



Zone humide présente en rive Ouest du périmètre de l'OAP

Aménagement :

- ▶ La desserte interne et l'implantation des constructions viseront à favoriser une majorité de jardins et/ou d'orientations principales au sud ou traversantes Ouest/Est
- ▶ L'aménagement pourra se faire d'un seul tenant, ou porter sur la tranche 1 avant la réalisation de la tranche 2 (pour une raison d'accès).
- ▶ En raison de sa localisation en entrée de ville, un soin tout particulier sera porté à l'aménagement du secteur (paysagement) et l'esthétique des bâtiments.
- ▶ Par ailleurs l'aménagement contribuera à maintenir l'alimentation en eau de la zone humide qui borde la zone
- ▶ Une haie bocagère présente au Nord et à l'Ouest de la zone en lisière doit être préservée.

Programme de construction :

Le secteur accueillera prioritairement des surfaces commerciales ou d'activités, pouvant être complétées par une offre de logements.

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

- ➔ densité minimum de 28 logt/ha.

Eaux pluviales :

- ▶ Le zonage d'assainissement pluvial fixe un débit de rejet maximum de 3 l/s/ha en sortie de la zone d'urbanisation future pour une pluie décennale.

Secteur 7 – 4,95 ha



- Sens de la pente
- Accès obligatoire
- Cheminements doux (piétons, cycles) existants à préserver
- Cheminement doux à créer (emplacement donné à titre indicatif, mais principe de desserte obligatoire)
- Frange végétalisée à créer, pouvant accueillir des ouvrages de rétention pluviale, une liaison douce
- Zone humide présente en rive Est du périmètre de l'OAP

Aménagement :

- ▶ Une zone tampon paysagée doit être aménagée au Sud-Est, à proximité de la zone humide. Par ailleurs l'aménagement cherchera à maintenir l'alimentation en eau de la zone humide qui borde la zone.
- ▶ La desserte interne et l'implantation des constructions viseront à favoriser une majorité de jardins et/ou d'orientations principales au sud.
- ▶ L'aménagement des tranches peut être réalisé de manière indépendante. (tranche 2 avant la tranche 1 ou inversement).
- ▶ L'aménagement visera à mixer les formes et aspects de bâtiments, en recherchant une homogénéité par ilot sans banalisation (interdiction de reproduire un grand nombre de fois le même bâtiment).
- ▶ L'aménagement à l'échelle du périmètre, ou à défaut de chaque tranche, cherchera à mixer l'habitat collectif, l'habitat intermédiaire, les pavillons mitoyens et le logement libre.

Secteur 7 – 4,95 ha



Programme de construction :

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

- ➔ densité minimum de 28 logt/ha.
- ➔ 20% de la surface de plancher dédiée à l'habitat doit être affectée au logement locatif social, et 10% à l'accession aidée

Déplacements :

- ▶ Le principe de liaison piétonne qui traverse la zone visera à être préservé (liaison existante), mais celle-ci peut être déplacée. Cette liaison douce servira de support à la réalisation d'espaces verts en accompagnement, qui rythmeront son itinéraire en étant réalisés alternativement de part et d'autre de la liaison. Ces espaces verts pourront intégrer des noues, des plantations, des jeux pour enfants, ... Voir à ce sujet les images de référence relatives à la création de noues au début de ce document. La traversée du cheminement doux par la voirie est autorisée, et devra être sécurisée.
- ▶ Si l'opération se réalise par tranche, la continuité piétonne doit bien être respectée.
- ▶ En complément, en tranche 2, une liaison piétonne devra être réalisée en limite Est du périmètre. Sa réalisation pourra s'inspirer des images de références présentes au début de ce document, notamment concernant l'aménagement de liaison en abord de zones humides.

Eaux pluviales :

- ▶ Le zonage d'assainissement pluvial fixe un débit de rejet maximum de 3 l/s/ha en sortie de la zone d'urbanisation future pour une pluie décennale. Les ouvrages de rétention pluviale prendront modèle sur les images de référence présentes au début de ce document relative à la réalisation de noues et de bassins de rétention paysagers.

Secteur 8 — 3,03 ha



Ouverture à l'urbanisation :

- ▶ Elle est conditionnée à la mise en œuvre d'une procédure d'évolution du PLU (modification, révision, déclaration de projet valant mise en compatibilité, ...)

Aménagement :

- ▶ La densité sera dégressive à mesure de l'éloignement vers l'Ouest.
- ▶ L'urbanisation, si elle se réalise par tranche, commencera par le Sud et l'Est pour gagner ensuite le Nord et l'Ouest (respect du principe de continuité de l'urbanisation)

Vues d'ensemble des simulations des OAP

Simulation : Ces simulations constituent une étude de faisabilité de la mise en œuvre des OAP. Elle permettent de préciser la pensée des concepteurs, sans pour autant revêtir un rapport de compatibilité (non opposable).

