

# PLAN LOCAL D'URBANISME DE LA TRINITÉ-PORHOËT

N°3. OAP - Orientation d'Aménagement et de Programmation

arrêt 7 juin 2024



# AVANT-PROPOS

En application des articles L151-6 et 7 du code de l'urbanisme, «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.»

Ces orientations peuvent notamment :

- 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 ;
- 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 ;
- Comporter un échéancier prévisionnel de l'ouverture à l'urbanisation des zones à urbaniser et de la réalisation des équipements correspondants ;
- Porter sur des quartiers ou des secteurs à mettre en valeur, réhabiliter, restructurer ou aménager ;
- Prendre la forme de schémas d'aménagement et préciser les principales caractéristiques des voies et espaces publics ;
- 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.

Les orientations d'aménagement et de programmation sont opposables aux tiers dans un rapport de compatibilité, c'est-à-dire que les prescriptions doivent être respectées «dans l'esprit». Le zonage et le règlement sont élaborés en compatibilité avec ces orientations.



# DÉFINITIONS

Descriptif	Exemple d'ambiance créée	Descriptif	Exemple d'ambiance créée
<p><b>L'habitat individuel groupé</b> Opération d'ensemble Un bâti dense, souvent mitoyen</p>	 <p>Arradon (56)</p>	<p><b>L'habitat collectif</b></p> <p><b>Petit collectif</b> Un gabarit (R+1+C) de type « maison de bourg » Adapté au centre bourg d'une commune rurale</p>	 <p>Arradon (56)</p>
<p><b>L'habitat intermédiaire</b> (entre le collectif et l'individuel) Des logements superposés, avec des accès individualisés Un espace extérieur privatif associé à chaque logement (jardin ou terrasse)</p>	 <p>Chantepie (35)</p>	<p><b>Collectif</b> Un gabarit de type R+2 ou R+3 Adapté à des communes urbaines ou périurbaines Des logements prolongés par des espaces extérieurs (jardins, terrasses, balcons) Proximité des services Offrir des espaces publics verts de qualité (publics, ou semi-publics que les riverains peuvent investir)</p>	 <p>Port-Louis (56)</p>

Source : CAUE du Morbihan.

# 1. Orientations d'aménagement et de programmation thématiques

Les orientations et schémas déclinés ci-après exposent les principes de construction et d'aménagement que la commune souhaite voir respecter pour une meilleure qualité environnementale des projets d'urbanisme. Ces principes d'aménagement sont applicables à l'ensemble des OAP sectorielles à vocation d'habitat.

Les aménageurs et constructeurs devront clairement justifier de la réelle prise en compte de ces principes dans leur projet.

- Tissu urbain et principes de construction p.5
- Déplacements p.10
- La trame verte et bleue p.12



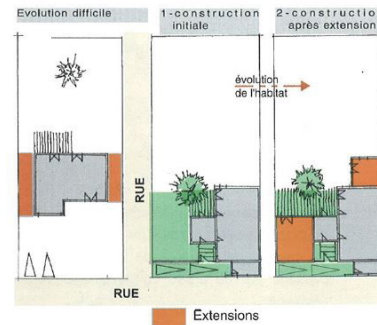
# TISSU URBAIN ET PRINCIPES DE CONSTRUCTION

## Implantation du bâti

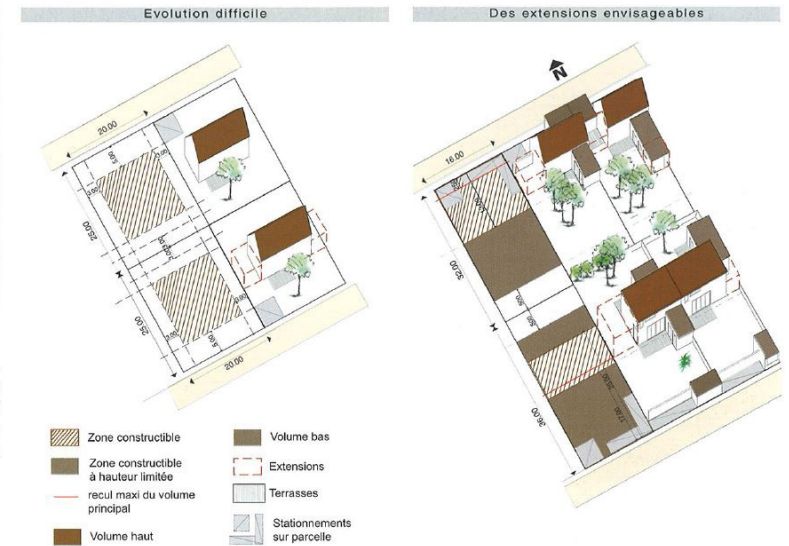
Un projet ne doit pas être figé par une occupation peu rationnelle du terrain. La maison doit pouvoir évoluer en même temps que les besoins de la famille.

Contrairement à l'implantation au centre de la parcelle, la construction en limite de propriété facilite les possibilités d'extension. Des volumes secondaires peuvent être réalisés dans le temps.

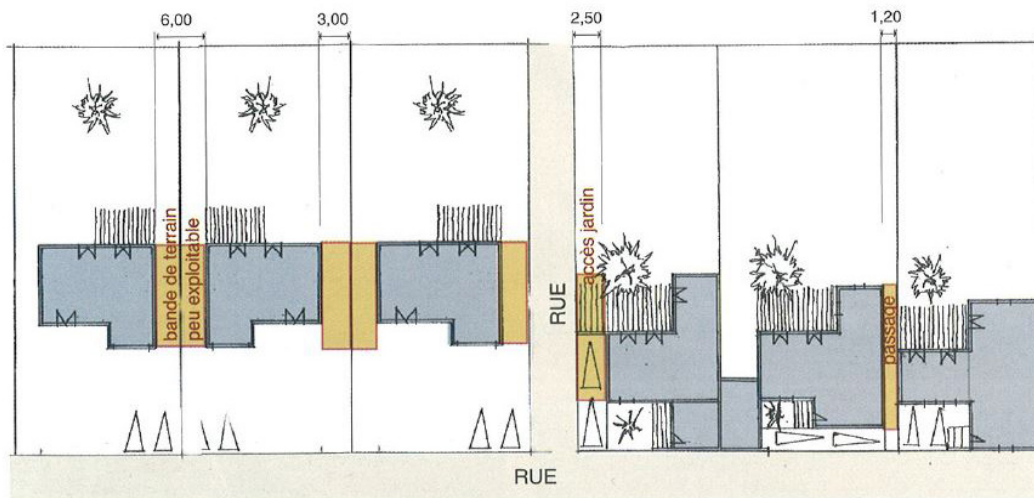
La multiplication des volumes enrichit l'architecture de la rue et renforce l'intimité des jardins.



Contrairement à l'implantation au centre de la parcelle, la construction en mitoyenneté facilite les possibilités d'extension. Des **volumes annexes peuvent être réalisés dans le temps**. La multiplication des volumes enrichit l'architecture de la rue et renforce l'intimité des jardins.



Exemples d'implantations - Parcelles évolutives. Ces illustrations n'ont aucune valeur réglementaire



Le refus d'une implantation en limite de propriété, imposant un recul important par rapport aux limites séparatives, engendre une succession de couloirs correspondant à des espaces vides inexploitable.

L'implantation sur une limite permet de rompre avec cette pratique sans remettre en cause une liaison directe de la rue au jardin :

- un passage d'une emprise minimum peut être maintenu sur une des limites latérales (entretien du pignon, passage d'outil de jardin, etc...),
- en cas de mitoyenneté de part et d'autre, un passage par un préau ou un garage peut être envisagé.

Source : « Le lotissement, pour un projet urbain de qualité », CAUE du Morbihan.

Exemples d'implantations - Mitoyenneté et accès. Ces illustrations n'ont aucune valeur réglementaire

## Économie d'espace

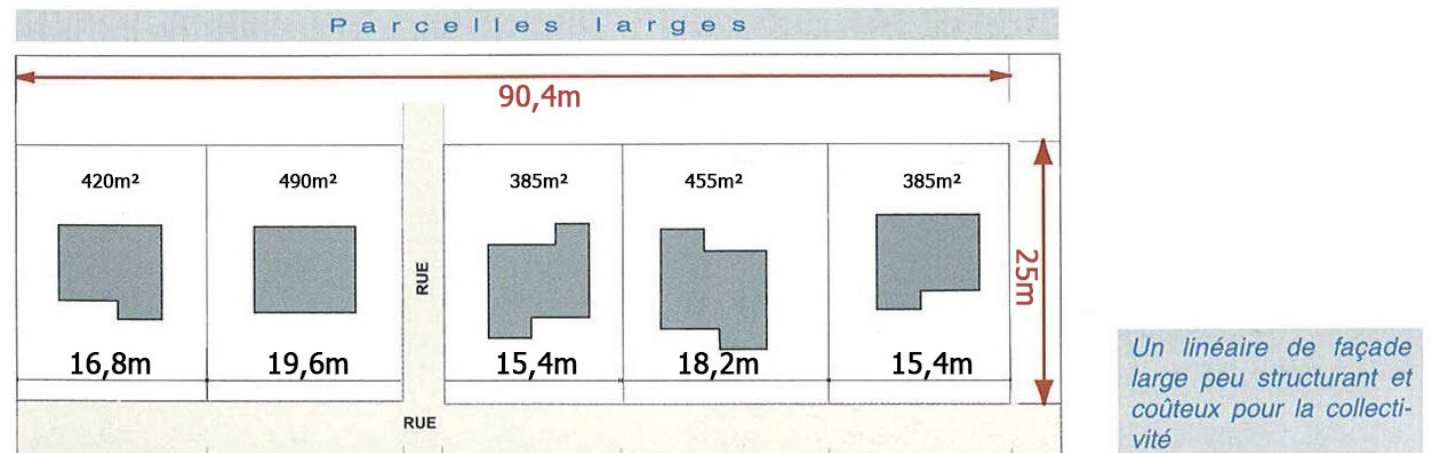
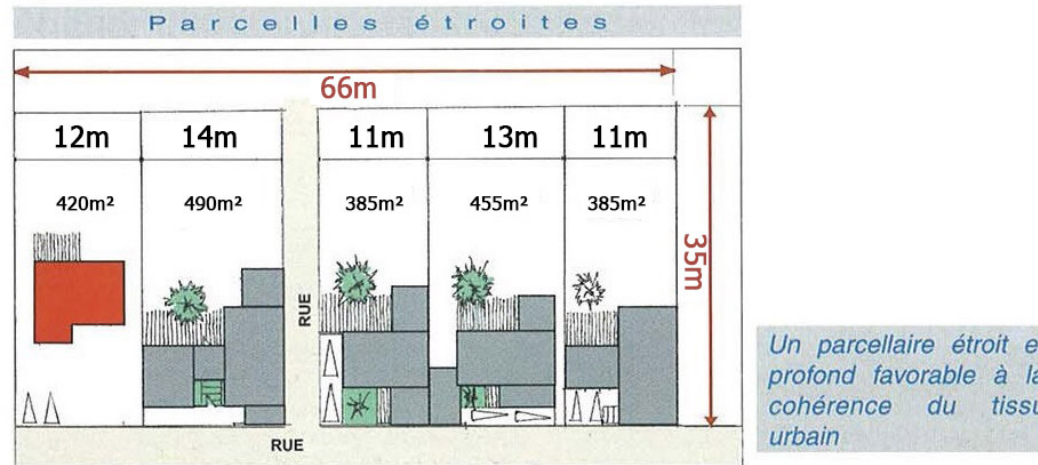
Les parcelles de forme allongée, avec une largeur sur rue réduite doivent être privilégiées.

Elles permettent :

- une utilisation plus rationnelle de la parcelle par le bâti,
- la réduction des coûts de VRD (nombre de lots desservis supérieur),
- la production d'un tissu urbain plus cohérent car favorisant la mitoyenneté et la compacité du bâti.

Le linéaire sur rue des parcelles ne devrait par exemple pas excéder 15 m, au-delà l'excès de largeur ne génère que de vastes espaces vides mal organisés.

Source : « Le lotissement, pour un projet urbain de qualité », CAUE du Morbihan.



Exemples d'implantations. Ces illustrations n'ont aucune valeur réglementaire



## Économie d'énergie

La disposition de la construction sur la parcelle doit tenir compte de l'orientation pour dégager le meilleur ensoleillement.

Il convient d'étudier la possibilité de favoriser une durée minimale d'ensoleillement du bâti et de limiter les ombres portées.

Sur une **rue orientée Est-Ouest**, les constructions auront plutôt des façades orientées Nord et Sud.

Pour les **parcelles situées au Sud de la rue** :

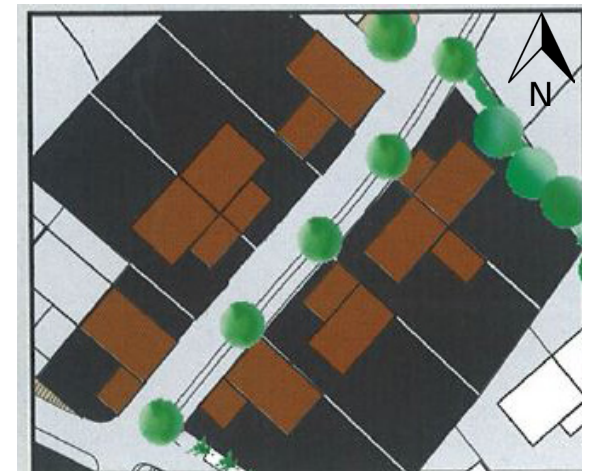
- implantation du bâti en limite de l'espace public,
- dégagement maximum à l'arrière permettant de créer un jardin bien exposé,
- ouverture privilégiée de la maison au Sud sur le jardin.

Pour les **parcelles situées au Nord de la rue** :

- privilégier l'implantation des constructions en fond de parcelle pour profiter d'un jardin ensoleillé sur le devant,
- garages, annexes et murs hauts à l'alignement strict de la rue matérialiseront l'espace public.

Sur une **rue orientée Nord-Sud**, différentes implantations favorables sont possibles :

- Une implantation de la façade sur rue ou en léger retrait permet de bénéficier en priorité de la lumière Est et Ouest.
- L'implantation de la maison avec pignon sur rue permet de bénéficier de la meilleure exposition (Nord/ Sud). En outre, le bâti contribue à structurer la rue.



*Exemples d'implantations - Orientations. Ces illustrations n'ont aucune valeur réglementaire*

# TISSU URBAIN ET PRINCIPES DE CONSTRUCTION

## Économie d'énergie

Les constructions devront favoriser les apports solaires passifs en recherchant les façades et les ouvertures orientées au sud (organisation trame viaire et bâtiments) et en limitant les effets de masques.

Les projets devront limiter la consommation d'énergie en :

- privilégiant un éclairage naturel des espaces communs et des logements afin de limiter la consommation énergétique des revêtements de sol, toitures et façades présentant un albédo élevé.
- privilégiant la double orientation des logements afin de favoriser un rafraîchissement en été (limitation de l'impact de l'Îlot de Chaleur Urbain).
- privilégiant dans chaque projet, des protections solaires extérieures (façades sud et ouest) («Éléments architecturaux»).
- en maximisant les surfaces permettant l'infiltration des eaux pluviales : pleine terre, aménagements avec surfaces de terre suffisante (surfaces semi-perméables, toitures végétalisées...).

Les projets devront limiter la consommation d'énergie grise en :

- optimisant les démolitions et développant la réutilisation des matériaux sur place,
- privilégiant le réemploi de matériaux locaux, bio-sourcés, à faible émission de Gaz à Effet de Serre et ayant un potentiel de stockage carbone (exemple : bois) et les matériaux nécessitant peu de transformations (ex : terre crue, paille, chanvre) et disponibles à des distances raisonnables,
- privilégiant les circuits courts et soutenant les filières de recyclage et le réemploi des matériaux de constructions,

Enfin, les projets doivent inciter à la végétalisation du tissu urbain et au développement des trois strates de végétation dans les projets (herbacée, arbustive et arborée) afin de développer les ombrages.



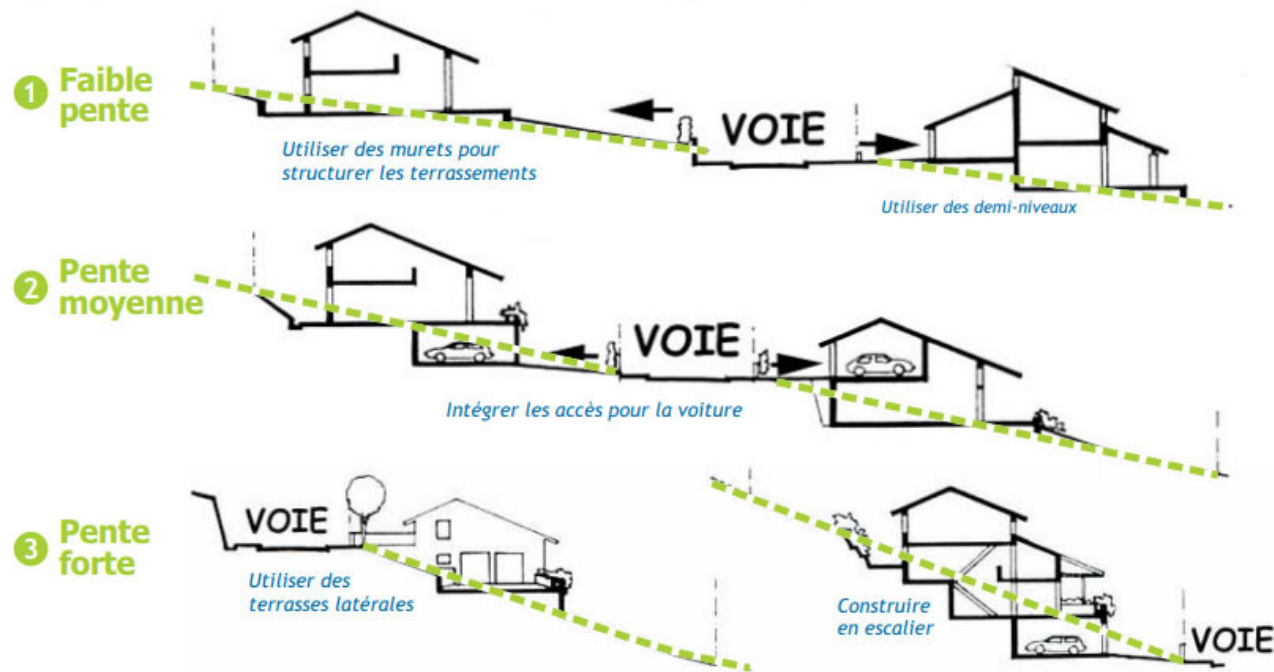
# TISSU URBAIN ET PRINCIPES DE CONSTRUCTION

## Construire dans la pente

Une bonne adaptation au site va tenir compte de trois éléments essentiels :

- L'adaptation des niveaux de construction à la pente du terrain, en évitant le plus possible les modifications de terrain (les décaissements et les murs de soutènement).
- La prise en compte de la position du garage par rapport aux accès du terrain pour éviter que les voies carrossables ne défigurent le paysage et occupent tout le terrain.
- Le sens du faîtage par rapport à la pente.

### Quelques solutions adaptées aux différents types de pente



# LES DÉPLACEMENTS

## La Voirie

Pour toute opération, un principe général de hiérarchisation des voies sera décliné au niveau des caractéristiques de la voie (profil, revêtement, etc.) que dans sa gestion et sa réglementation (classement en terme de vitesse autorisée, réglementation du stationnement).

Ainsi, la trame viaire devra permettre de distinguer réseau structurant et réseau de desserte de l'opération.

- Les voies structurantes assurent une fonction circulatoire et sont le support de flux d'échanges, notamment entre quartiers. Elles doivent être traitées de manière à éviter un effet coupe pure au sein du quartier, notamment pour les modes doux.
- Les voies de desserte répondent à des fonctions et un usage de proximité, pouvant le cas échéant offrir un lieu favorable à la vie sociale. L'organisation et le traitement de ces voies devront ainsi permettre une circulation partagée et apaisée, favorable à la pratique des modes doux.

Ces principes de hiérarchie du réseau viaire seront également appliqués pour les projets à vocation économique, qui devront en outre prévoir des aménagements spécifiques à la circulation des poids lourds : calibrage des voies adapté, dispositifs permettant les retournements des poids lourds, etc.

La lisibilité du réseau de l'opération sera également assurée par :

- Des connexions cohérentes entre les voies créées et le réseau existant.
- Un maillage continu, privilégiant le prolongement des voies existantes en fonction de leur statut afin d'insérer le projet dans la trame viaire existante.
- Une trame viaire évitant, dans la mesure du possible et compte tenu des contraintes physiques (topographie notamment), les tracés à la géométrie complexe et peu lisible.

Tous les modes de déplacements devront être pris en compte dans les aménagements des espaces publics par la mise en place d'un partage de la voirie adapté. Si la réservation de voies spécifiques pour chaque mode n'est pas techniquement possible ou écartée (par exemple pour éviter des profils de voies trop larges et donc consommateurs d'espace), la réglementation de la voie en termes de vitesse autorisée et son traitement devront permettre une cohabitation et une circulation apaisées entre les différents modes (zone de rencontre, zone 30, etc.).



# LES DÉPLACEMENTS

## Les modes doux et le stationnement

Encore plus que pour le réseau viaire, le principe de continuité des itinéraires modes doux est un enjeu majeur pour le développement de leur pratique. Une attention particulière sera donc portée au maillage de ces itinéraires.

De la même manière, le principe de « perméabilité » des îlots sera recherché lors de la définition des projets et ce pour éviter les effets coupures liés au bâti, à une infrastructure de transports, etc.

Les tracés des itinéraires seront définis de manière à mettre les accès modes doux les plus directs possibles vers les centralités, les équipements, les arrêts de transports en commun, etc.

Pour ce qui est des aménagements piétons et des espaces publics d'une manière générale, ceux-ci devront permettre l'accessibilité des personnes à mobilité réduite aux services, à la centralité, aux transports en commun, etc.

Pour faciliter les déplacements modes doux, dès lors que cela est possible des aménagements spécifiques permettant de limiter le stationnement sauvage seront mis en place.

L'implantation d'équipements facilitant la pratique des modes doux devra être réalisée. Pour les vélos, il s'agira en particulier de mettre en place d'une offre de stationnement vélos à proximité des pôles générateurs de déplacements (équipements, commerces, etc.). Cette offre de stationnement devra être visible, couverte et facilement accessible et permettre l'attache des vélos de façon sécurisée. Elle sera positionnée de manière à ne pas entraver les cheminements des piétons et dans la mesure du possible, sur des espaces distincts des cheminements piétons. Le stationnement devra participer à la qualité paysagère des lieux. Des solutions alternatives à la réalisation du stationnement en aérien sur la

parcelle devront être étudiées, notamment l'intégration aux constructions. Dès lors que le stationnement est réalisé en aérien, un traitement qualitatif des espaces devra être réalisé :

- Plantations ;
- Aménagements paysagers ;
- Choix des revêtements, notamment vers des revêtements perméables à 100% ou facilitant des utilisations multiples ;
- Matériaux ;
- Etc.

Le traitement apporté à ces espaces pourra favoriser des usages différents au cours de la journée/semaine (stationnement / aire de jeux / etc.)

Lorsque le stationnement est réalisé dans un volume bâti :

- Les garages en batterie devront faire l'objet d'un traitement qualitatif et qu'ils s'intègrent bien dans l'environnement.
- Les rez-de-chaussée d'immeubles occupés par du stationnement devront faire l'objet d'un traitement architectural et/ou paysager particulièrement bien soigné notamment des façades visibles depuis l'espace public.
- Le stationnement en sous-sol devra être réalisé de manière à faciliter son accès et assurer ainsi son utilisation par les usagers.

Le stationnement des visiteurs est à prendre en compte afin de ne pas générer de stationnement sauvage.

La mutualisation du stationnement entre des vocations complémentaires et/ou le regroupement au sein d'un espace des places communes à plusieurs projets seront mis en oeuvre. Devront alors être pris en compte les besoins de toutes les catégories d'usagers potentiels pour définir au mieux le dimensionnement de cette offre.

# LA TRAME VERTE ET BLEUE

## CONTEXTE

La trame verte de LA TRINITÉ-PORHOËT est en grande partie constituée par des parcelles cultivées, le bocage et quelques boisements. Elle présente un intérêt écologique, paysager et récréatif.

La trame bleue est essentiellement constituée par de nombreux cours d'eau accompagnés de vallons, d'étangs, de zones humides, zone inondable. Tous ces espaces naturels et agricoles concourent à la qualité du cadre de vie des habitants de LA TRINITÉ-PORHOËT mais sont soumis à de fortes pressions telles que les infrastructures de transports et les zones agglomérées.

Le cloisonnement, la destruction des milieux naturels et la rupture des continuités écologiques sont parmi les causes principales d'appauvrissement de la biodiversité.

## ENJEUX

- Pérenniser les milieux naturels (boisements, cours d'eau, bocage, zones humides, ...).
- Conforter les continuités paysagères et écologiques au sein de la commune et avec les territoires voisins.

## PRINCIPES D'AMÉNAGEMENT

### TRAME VERTE

a) Préserver et valoriser le bocage et les espaces boisés

- Maintenir la surface occupée par le bocage et les espaces boisés sur l'ensemble du territoire. Pour cela, toute suppression d'un élément bocager ou d'un espace boisé identifié en élément de paysage à préserver au règlement graphique du PLU doit être compensée.
- Restaurer les continuités écologiques terrestres permettant de relier les différents massifs boisés de la commune en prévoyant de reconstituer un maillage bocager partout où c'est possible.

b) Améliorer le caractère fonctionnel des continuités écologiques, notamment sur les secteurs où des points de fragilité ont été identifiés.

c) Intégrer la trame verte dans les opérations d'aménagement

- Intégrer les éléments existants de la trame verte et bleue (bosquets, arbres isolés, haies, fossés...) dans les projets.
- Utiliser une palette de végétaux diversifiée, adaptée au contexte local et peu consommatrice d'eau.
- Favoriser une transition douce entre les espaces urbanisés et les espaces agricoles/naturels en soignant les franges urbaines.

## LA TRAME VERTE ET BLEUE

### TRAME BLEUE

#### a) Protéger les zones humides

- Préserver autant que faire se peut les zones humides, milieux écologiques sensibles, globalement localisées aux abords des cours d'eau.

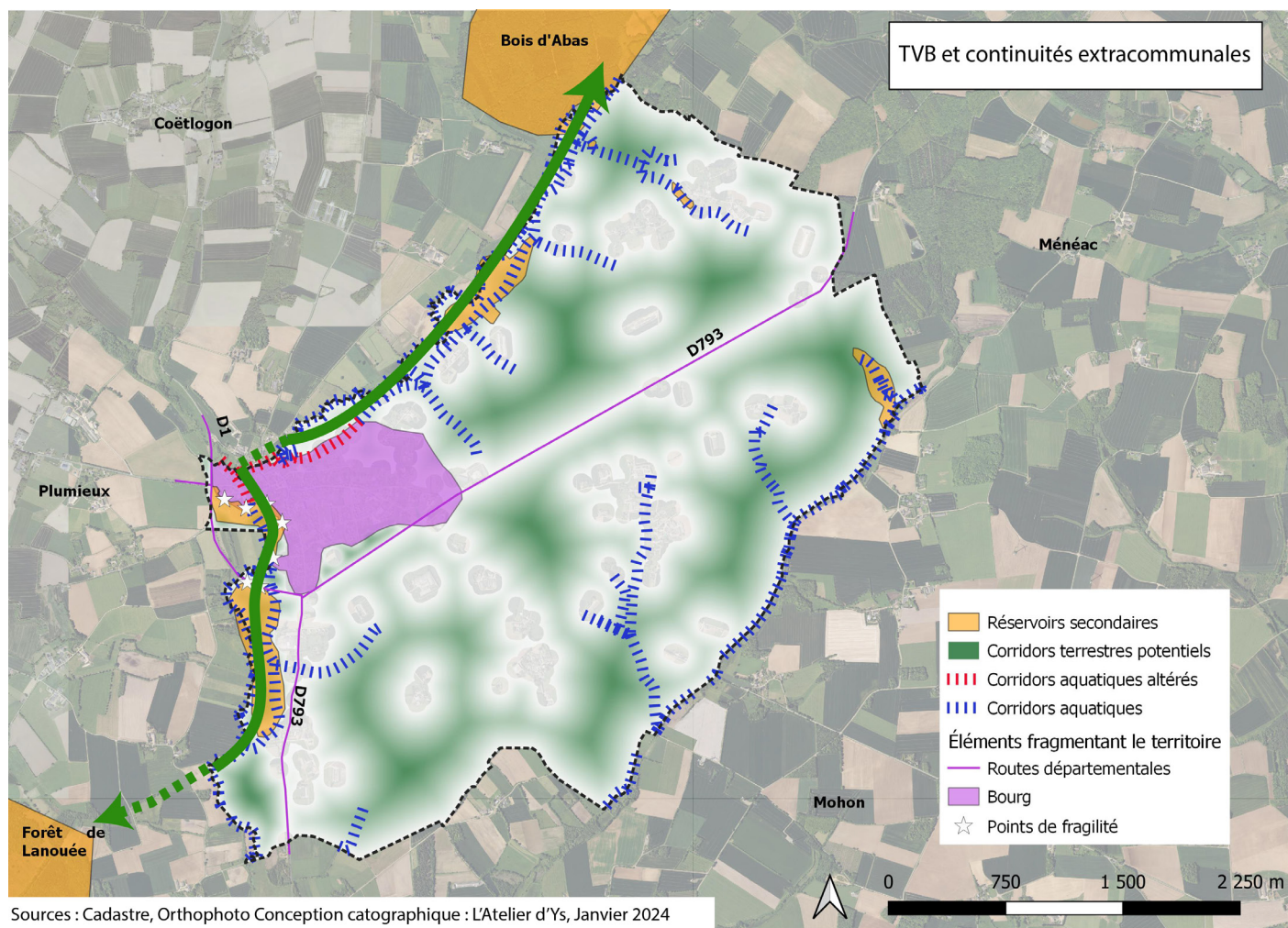
#### b) Préserver les cours d'eau

- Préserver le réseau hydrographique, dense de ruisseaux et de leurs affluents. Pour cela, la commune veille à leur préservation en les classant en zone naturelle et en imposant, en zone naturelle, une marge de recul des constructions de 5 mètres par rapport aux cours d'eau, afin de préserver le champ naturel d'expansion des crues et faciliter la continuité écologique. Dans les autres zones à minima une marge de recul de 5 mètres est imposée pour les affouillements, exhaussements et busages.

c) Améliorer le caractère fonctionnel des continuités écologiques, notamment sur les secteurs où des points de fragilité ont été identifiés.

#### d) Intégrer la trame bleue dans les opérations d'aménagement

- Dans tous les nouveaux projets urbains, concevoir des aménagements paysagers participant, autant que possible, à la gestion des eaux de pluie (rétention, infiltration, épuration) et utiliser les ouvrages d'assainissement pour préserver et développer la biodiversité dans les quartiers.
- Promouvoir la récupération de l'eau pluviale pour des usages extérieurs.
- Valoriser le parcours de l'eau dans la conception du projet avec, par exemple, la création de noues, bassins paysagers, etc.





## 2. Orientations d'aménagement et de programmation sectorielles de densification (habitat)

Les orientations d'aménagement et de programmation (OAP) sectorielles déclinées ci-après prennent la forme de schémas d'aménagement et de principe applicables à certains secteurs et précisent également les principales caractéristiques en matière de desserte, de programmation et concernant les éléments du paysage à préserver. De la même façon que pour les orientations d'aménagement et de programmation thématiques, elles sont opposables aux tiers dans un rapport de compatibilité.

Dans ce chapitre il s'agit des OAP pour les secteurs:

- **De densification en coeur de bourg,**
- **A vocation principale d'habitat**

Six secteurs sont concernés:

**OAP N°1 Cœur de bourg (rue des Vins)**

**OAP N°2 Secteur ancienne école (rue du Tertre)**

**OAP N°3 Cœur de bourg (rue du Presbytère et St Yves)**

**OAP N°4 Parcelles 134-135 (rue du Presbytère)**

**OAP N°5 Parcelles 322 323 (rue St Yves)**

**OAP N°6 Secteur derrière Gendarmerie (Rue de Dinan)**

## Localisation et programmation des logements



Secteurs OAP habitat	Surface en m <sup>2</sup> des surfaces constructibles pour l'habitat	Minimum de logements à réaliser	Densité brute minimum	m <sup>2</sup> calcul selon registre parcellaire agricole	Conso ENAF en m <sup>2</sup> PLU
<b>Densification / renouvellement urbain</b>					
OAP 1 Cœur de bourg (rue des Vins)	9200	13	14	5700	7512
OAP 2 Secteur ancienne école (rue du Tertre) renouvellement urbain	2600	6	23	0	
OAP 3 Cœur de bourg (rue du Presbytère et rue St Yves)	3600	5	14	0	
OAP 4 parcelles 134-135 (rue du Presbytère)	1000	2	20	0	
OAP 5 parcelles 322 323 (rue St Yves)	1790	3	17	0	
OAP 6 Secteur derrière la Gendarmerie (rue de Dinan)	2755	4	15	0	2755
<b>Sous Total</b>	<b>20945</b>	<b>33</b>	<b>16</b>	<b>5700</b>	<b>10267</b>



# OAP N°1 - DENSIFICATION COEUR DE BOURG rue des Vins (HABITAT)

## COMPOSITION URBAINE ET TYPOLOGIE DU BATI

- Secteur majoritairement à vocation d'habitat. Son aménagement permettrait une continuité avec les terrains de sports et de tennis.
- La mixité des typologies de logements pourra être recherchée, en autorisant les maisons individuelles/individuelles groupées, mais éventuellement des logements intermédiaires et petits collectifs.

## ORGANISATION GLOBALE DU SITE ET MOBILITE

- L'accès véhicules s'effectuera par la rue du Tertre et via la rue des vins.
- Il n'est pas prévu d'accès véhicule depuis l'impasse Charles Goujon, mais plutôt un accès piétons/vélo.
- Des liaisons douces est/ouest et nord/sud devront irriguer le quartier.
- D'ailleurs les limites sud/ouest et ouest du quartier ne seront desservies que par des liaisons douces afin de favoriser les déplacements piétons et cycles vers le centre bourg, les équipements et le collège. Des chemins supplémentaires pourront être étudiés.
- Les stationnements internes au site pourront être mutualisés.
- Les aménagements d'espaces publics devront permettre une accessibilité pour les personnes à mobilité réduite, lorsque la topographie le permet.
- Les accès seront dimensionnés aux besoins de l'opération.

## ORIENTATIONS PAYSAGERES ET ENVIRONNEMENTALES

- Les haies existantes identifiées sur le schéma seront intégrées au projet d'aménagement. En cas de destruction, elles devront être recomposées.
- Un arbre de haute tige est implanté sur la partie sud/ouest du quartier il est envisagé de le conserver ou compenser s'il n'y a pas d'autres possibilités.
- Les constructions nouvelles privilégieront une exposition favorable aux apports thermiques solaires.
- Des solutions alternatives de gestion des eaux pluviales seront recherchées (aménagement de noues dans les espaces verts, fossés ou noues en bordure de voie,...) ainsi que l'infiltration à la parcelle des eaux de pluie, ou encore limiter l'imperméabilisation des sols (par exemple avec du stationnement semi-perméable).

## PROGRAMMATION

- Superficie totale : 0,92 ha
- Densité minimale à l'opération de 14 logements par hectare.
- A titre d'information : Nombre minimal de logement sur l'ensemble de la zone : 13

- Le site devra faire l'objet d'une étude d'aménagement globale.
- Ce site ne pourra être ouvert à l'urbanisation que dans le cadre d'une ou plusieurs opérations d'aménagement d'ensemble pouvant se décomposer en plusieurs tranches.
- La réalisation dans le cadre de plusieurs opérations d'aménagement d'ensemble est conditionnée:
  - au respect de l'étude d'aménagement globale,
  - au principe que la première opération ne bloque pas les suivantes,
  - au respect de la densité.

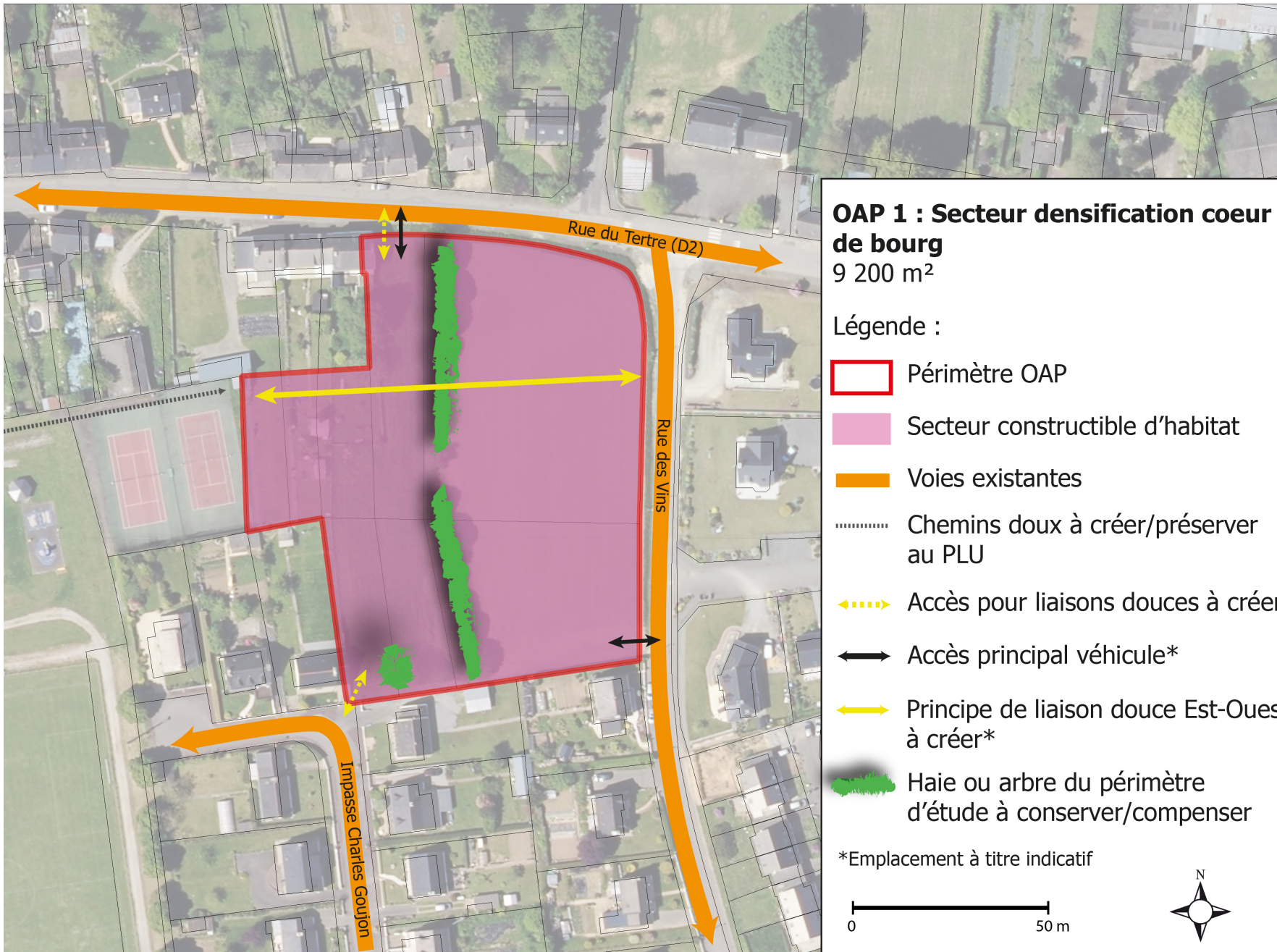


*Partie ouest du site*



*Partie est du site*







## OAP N°2 - SECTEUR ANCIENNE ÉCOLE rue du Tertre (HABITAT)

### COMPOSITION URBAINE ET TYPOLOGIE DU BATI

- Secteur majoritairement à vocation d'habitat. Il est situé à l'arrière de l'ancienne école publique, dans laquelle il y a un projet d'installation de professions paramédicales.
- La mixité des typologies de logements pourra être recherchée, en autorisant les logements intermédiaires et petits collectifs et éventuellement des maisons individuelles/individuelles groupées.

### ORGANISATION GLOBALE DU SITE ET MOBILITE

- L'accès véhicule s'effectuera par la rue du Tertre, il pourrait être mutualisé, dans la mesure du possible, avec celui des professions paramédicales. Ainsi il n'y aurait qu'un seul accès depuis la rue du Tertre.
- Les stationnements du secteur constructible pourraient être regroupés dans la partie sud du périmètre OAP.
- Les accès seront dimensionnés aux besoins de l'opération.
- Le site devra être accessible par des liaisons douces.
- Les aménagements d'espaces publics devront permettre une accessibilité pour les personnes à mobilité réduite, lorsque la topographie le permet.

### ORIENTATIONS PAYSAGERES ET ENVIRONNEMENTALES

- Le site est entouré par des haies comprenant notamment des arbres de hautes tiges de qualité. Le tout donnant un aspect paisible à ce fond de jardin.
- Les haies existantes identifiées sur le schéma seront prises en compte dans la conception du projet d'aménagement. En cas de destruction, elles devront être recomposées. Il en est de même pour les arbres de hautes tiges identifiés.
- Les constructions nouvelles privilégieront une exposition favorable aux apports thermiques solaires.
- Des solutions alternatives de gestion des eaux pluviales seront recherchées (aménagement de noues dans les espaces verts, fossés ou noues en bordure de voie,...) ainsi que l'infiltration à la parcelle des eaux de pluie, ou encore limiter l'imperméabilisation des sols (par exemple avec du stationnement semi-perméable).

### PROGRAMMATION

- Superficie totale : 0,26 ha
- Densité minimale à l'opération de 23 logements par hectare.
- A titre d'information : Nombre minimal de logement sur l'ensemble de la zone : 6
- Secteur prioritaire pour l'implantation de logements sociaux/aidés.

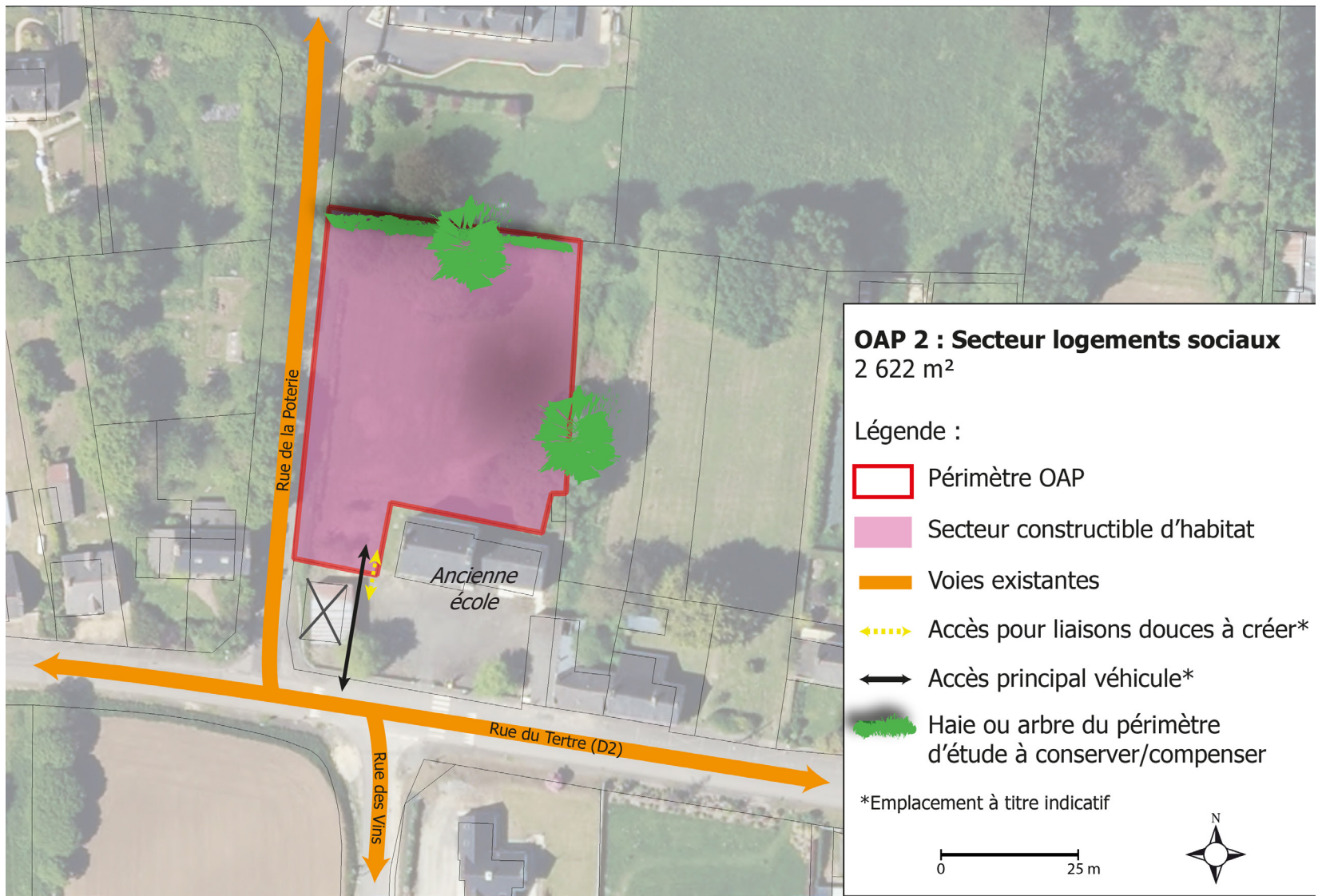
- Le site devra faire l'objet d'une étude d'aménagement globale.
- Ce site ne pourra être ouvert à l'urbanisation que dans le cadre d'une opération d'ensemble pouvant se décomposer en plusieurs tranches.



*Vue du site - derrière l'ancienne école*



*Vue du site depuis la cour de l'ancienne école*





# OAP N°3 - COEUR DE BOURG rue Saint-Yves et rue du Presbytère (HABITAT)

## COMPOSITION URBAINE ET TYPOLOGIE DU BATI

- Secteur majoritairement constitué d'habitats traditionnels. Il est situé à proximité du presbytère et son jardin. Le secteur est constitué de fonds de jardins
- La mixité des typologies de logements pourra être recherchée, en autorisant les logements intermédiaires et petits collectifs mais les maisons individuelles/individuelles groupées semblent plus adaptées à la typologie du bâti environnant.

## ORGANISATION GLOBALE DU SITE ET MOBILITE

- Le secteur est accessible depuis la rue de Presbytère mais aussi depuis la rue Saint-Yves.
- L'accès véhicule sera possible depuis les deux rues. En fonction de l'aménagement il se peut qu'un seul accès soit nécessaire, ou que des sens uniques soient choisis en raison de la pente pouvant atteindre 8% par endroit (côté rue St Yves).
- Les stationnements du secteur pourraient être regroupés autour d'une placette.
- Les accès seront dimensionnés aux besoins de l'opération.
- Le site devra être desservi par des liaisons douces accessibles depuis les deux rues.
- Les aménagements d'espaces publics devront permettre une accessibilité pour les personnes à mobilité réduite, lorsque la topographie le permet.

## ORIENTATIONS PAYSAGERES ET ENVIRONNEMENTALES

- Le site est constitué de haies comprenant notamment des arbres de hautes tiges. Le tout donnant un aspect paisible aux fonds de jardins.
- Les haies et arbres existants identifiés sur le schéma seront pris en compte dans la conception du projet d'aménagement. En cas de destruction, ils devront être recomposés.
- Certains murets en pierres marquent l'identité du lieu (arrière presbytère), ils seront à préserver.
- Les constructions nouvelles privilégieront une exposition favorable aux apports thermiques solaires.
- Des solutions alternatives de gestion des eaux pluviales seront recherchées (aménagement de noues dans les espaces verts, fossés ou noues en bordure de voie,...) ainsi que l'infiltration à la parcelle des eaux de pluie, ou encore limiter l'imperméabilisation des sols (par exemple avec du stationnement semi-perméable).

## PROGRAMMATION

- Superficie totale : 0,36 ha
- Densité minimale à l'opération de 14 logements par hectare.
- A titre d'information : Nombre minimal de logement sur l'ensemble de la zone : 5

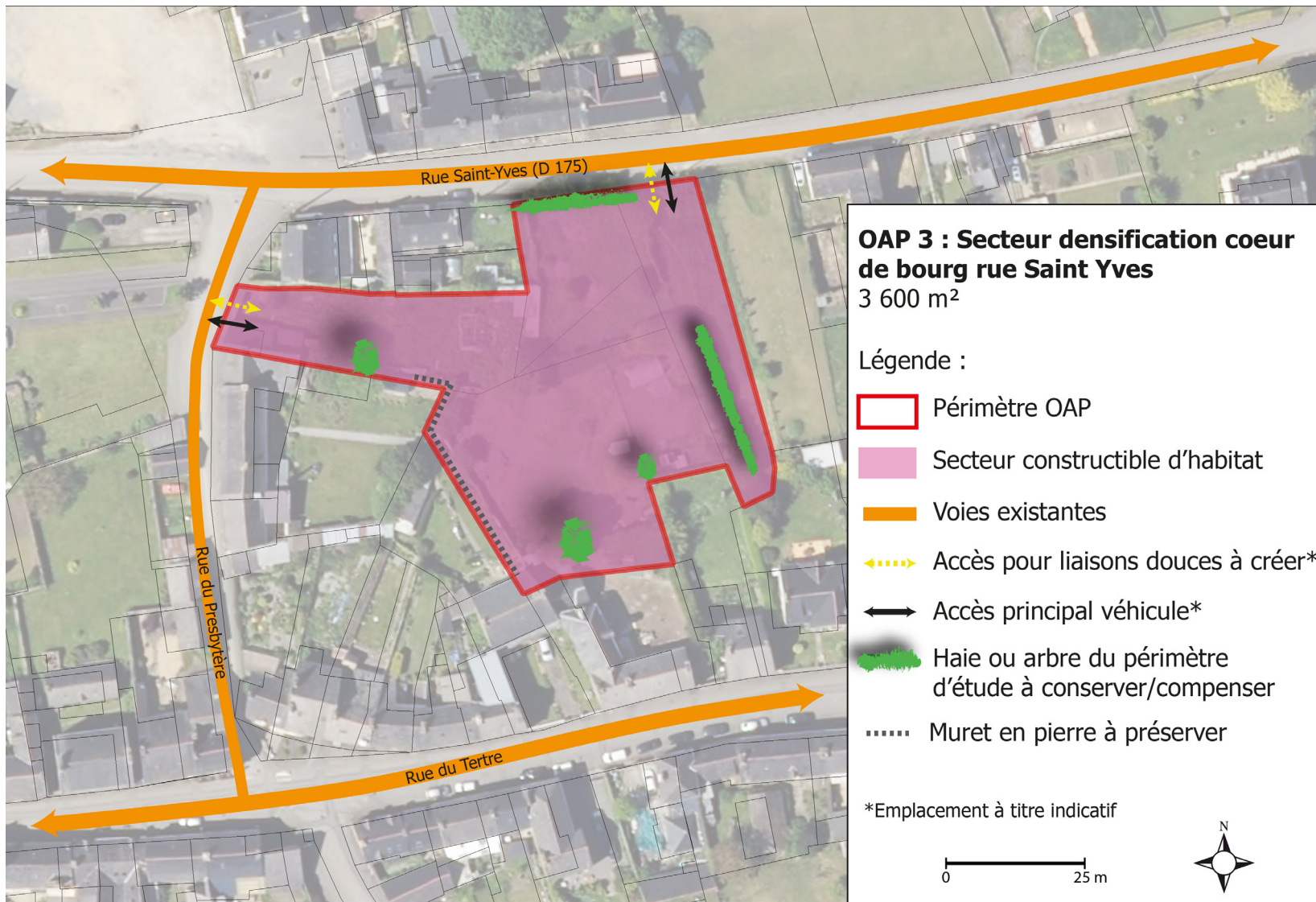
- Le site devra faire l'objet d'une étude d'aménagement globale.
- Ce site ne pourra être ouvert à l'urbanisation que dans le cadre d'une opération d'ensemble pouvant se décomposer en plusieurs tranches.



*Vue fond de jardin*



*début du muret en pierre*





## OAP N°4 - PARCELLES 134 ET 135 rue du Presbytère (HABITAT)

### COMPOSITION URBAINE ET TYPOLOGIE DU BATI

- Secteur majoritairement constitué d'habitats traditionnels. Il est situé en face du presbytère. Le secteur est constitué de fonds de jardins.
- La mixité des typologies de logements pourra être recherchée, mais les maisons individuelles/individuelles groupées semblent plus adaptées à la typologie du bâti environnant.

### ORGANISATION GLOBALE DU SITE ET MOBILITE

- Le secteur est accessible depuis la rue de Presbytère via la parcelle n°134.
- L'accès véhicule sera possible depuis cette rue. Un autre accès pourrait être créé via la parcelle n° 596 au nord.
- Les stationnements du secteur pourraient être regroupés au nord du secteur.
- Les accès seront dimensionnés aux besoins de l'opération.
- Le site devra être desservi par des liaisons douces.
- Les aménagements d'espaces publics devront permettre une accessibilité pour les personnes à mobilité réduite, lorsque la topographie le permet.

### ORIENTATIONS PAYSAGERES ET ENVIRONNEMENTALES

- Le site correspond à un fond de jardin entouré de murets.
- Certains murets en pierres marquent l'identité du lieu, ils seront à préserver.
- Les constructions nouvelles privilégieront une exposition favorable aux apports thermiques solaires.
- Des solutions alternatives de gestion des eaux pluviales seront recherchées (aménagement de noues dans les espaces verts, fossés ou noues en bordure de voie,...) ainsi que l'infiltration à la parcelle des eaux de pluie, ou encore limiter l'imperméabilisation des sols (par exemple avec du stationnement semi-perméable).

### PROGRAMMATION

- Superficie totale : 0,1ha
- Densité minimale à l'opération de 20 logements par hectare.
- A titre d'information : Nombre minimal de logement sur l'ensemble de la zone : 2
- Le site devra faire l'objet d'une étude d'aménagement globale.
- Ce site ne pourra être ouvert à l'urbanisation que dans le cadre d'une opération d'ensemble pouvant se décomposer en plusieurs tranches.

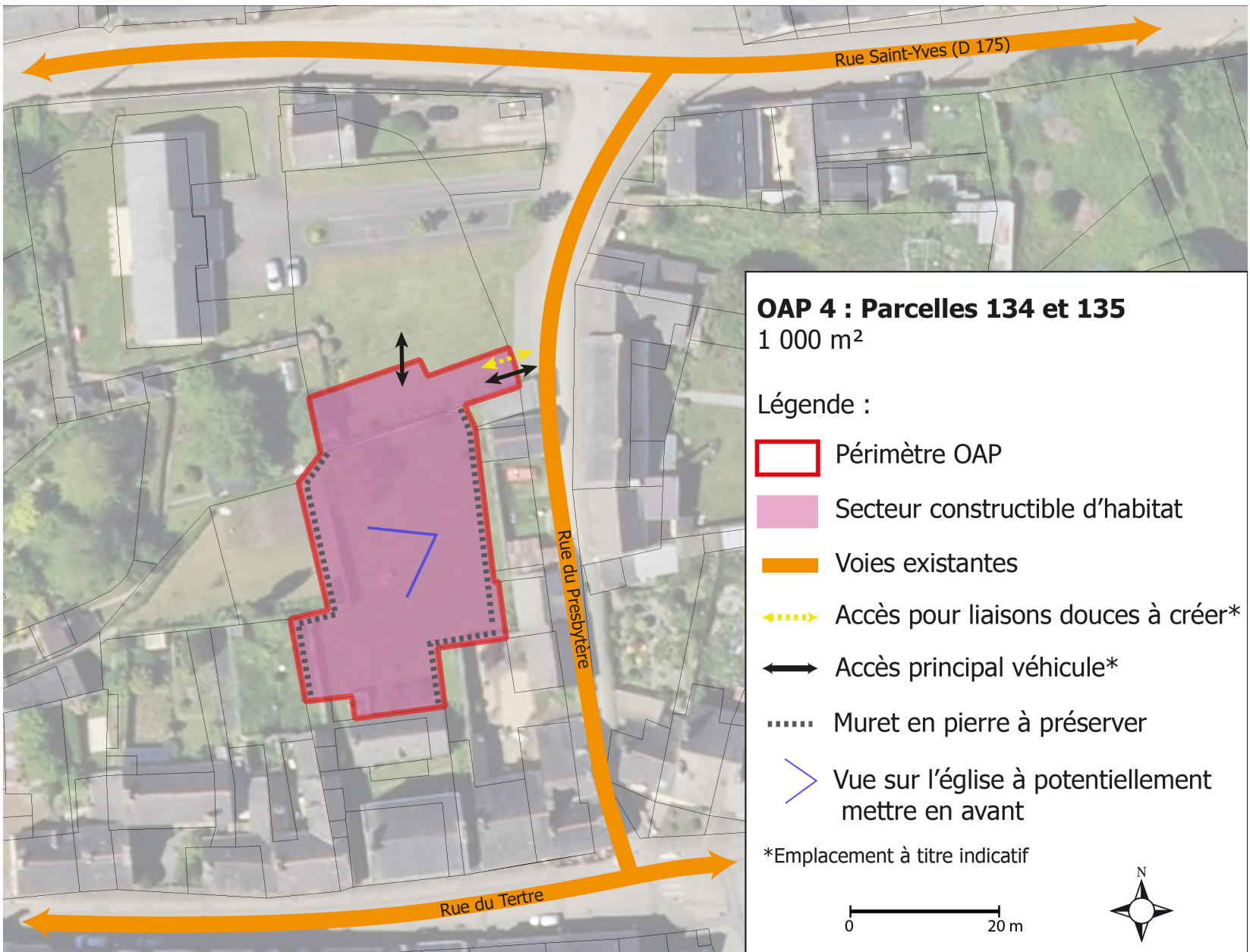


*Vue depuis le haut de la rue du Presbytère,  
le site se trouve essentiellement derrière le mur (parcelle 135)  
+ une petite bande devant le mur (parcelle 134)*



*Vue depuis le milieu de la rue du Presbytère,  
le site se trouve derrière le mur*





# OAP N°5 - PARCELLES 322 ET 323 rue Saint-Yves (HABITAT)

## COMPOSITION URBAINE ET TYPOLOGIE DU BATI

- Secteur constitué d'habitats traditionnels à l'ouest et d'habitats contemporains à l'est. Le périmètre de l'OAP n'est pas construit.
- La mixité des typologies de logements pourra être recherchée, mais les maisons individuelles/individuelles groupées semblent plus adaptées à la typologie du bâti environnant.

## ORGANISATION GLOBALE DU SITE ET MOBILITE

- Le secteur est directement accessible depuis la rue Saint-Yves (RD 175).
- Des accès véhicules seront possibles depuis cette rue. Un accord du service voirie sera peut-être nécessaire dans le cadre de la création de plusieurs accès sur la RD.
- Les accès seront dimensionnés aux besoins de l'opération.
- Les stationnements seront à créer sur le terrain d'assiette des lots.

## ORIENTATIONS PAYSAGERES ET ENVIRONNEMENTALES

- Le site correspond à une vaste parcelle ouverte sur le grand paysage et disposant d'une forte pente en fond de parcelle. Seule la partie en bord de voie semble techniquement constructible.
- Les constructions nouvelles privilégieront une exposition favorable aux apports thermiques solaires.
- Des solutions alternatives de gestion des eaux pluviales seront recherchées (aménagement de noues dans les espaces verts, fossés ou noues en bordure de voie,...) ainsi que l'infiltration à la parcelle des eaux de pluie, ou encore limiter l'imperméabilisation des sols (par exemple avec du stationnement semi-perméable).

## PROGRAMMATION

- Superficie totale : 0,17 ha
- Densité minimale à l'opération de 17 logements par hectare.
- A titre d'information : Nombre minimal de logement sur l'ensemble de la zone : 3
- Le site devra faire l'objet d'une étude d'aménagement globale.
- Ce site ne pourra être ouvert à l'urbanisation que dans le cadre d'une ou plusieurs opérations d'aménagement pouvant se décomposer en plusieurs tranches.
- La réalisation dans le cadre de plusieurs opérations d'aménagement est conditionnée:
  - au respect de l'étude d'aménagement globale,
  - au principe que la première opération ne bloque pas les suivantes,
  - au respect de la densité.
- Raccordement eaux usées possible à condition que les bâtiments soient réalisés dans l'alignement des habitats existants, le raccordement se fera rue Saint Yves.

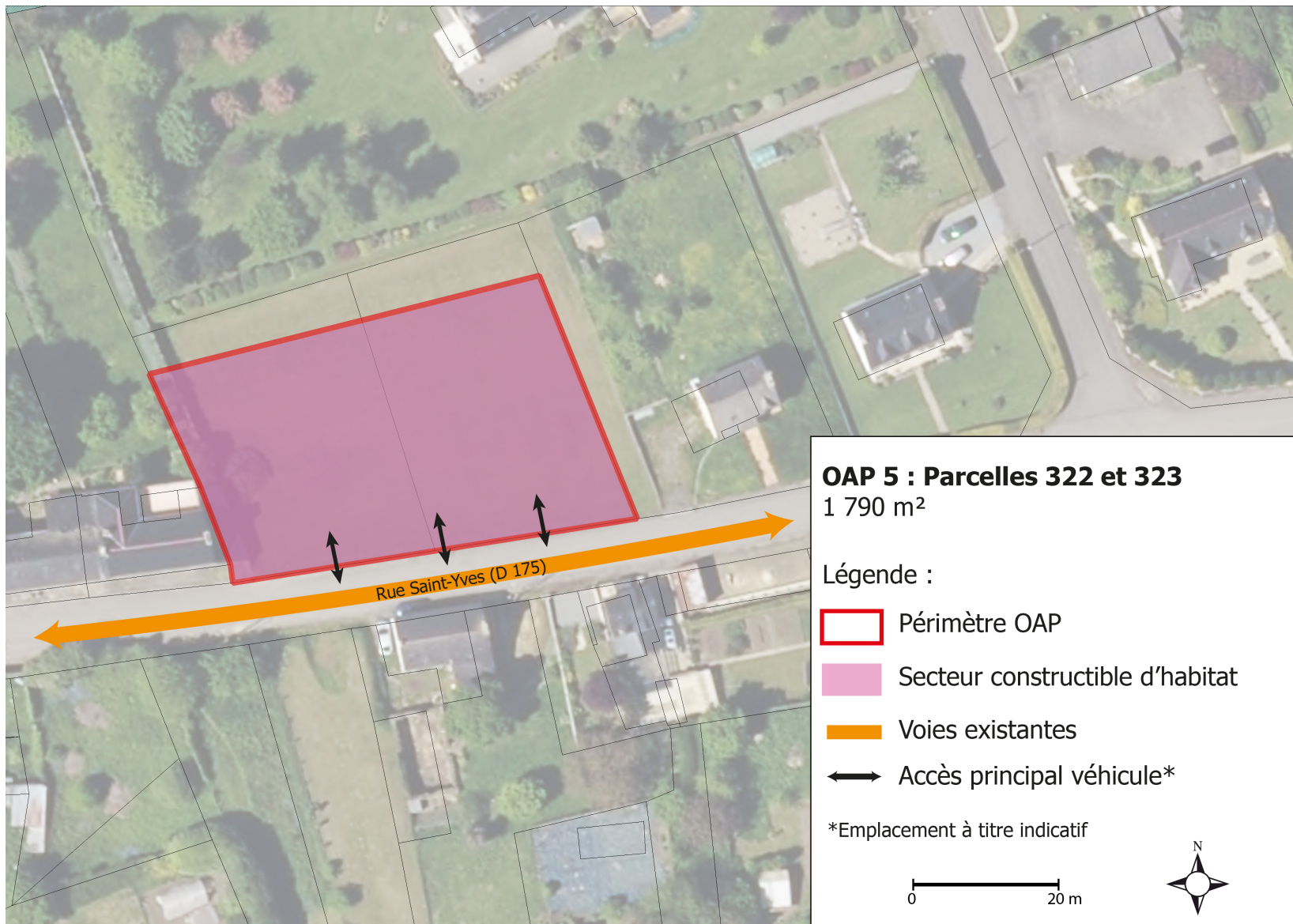


*Vue depuis la RD 175*



*Vue depuis la RD 175*





## OAP N°6 - SECTEUR DERRIÈRE LA GENDARMERIE rue de Dinan (HABITAT)

### COMPOSITION URBAINE ET TYPOLOGIE DU BATI

- Secteur constitué d'habitats traditionnels à l'ouest et à l'est du front de rue, d'habitats contemporains en deuxième rideau et des bâtiments de l'ancienne Gendarmerie en fond de parcelle. Le périmètre de l'OAP n'est pas construit.
- La mixité des typologies de logements pourra être recherchée, en autorisant les maisons individuelles/individuelles groupées, mais éventuellement des logements intermédiaires et petits collectifs.

### ORGANISATION GLOBALE DU SITE ET MOBILITE

- Le secteur est directement accessible depuis la rue de Dinan.
- L'accès véhicule sera possible depuis cette rue.
- Les accès seront dimensionnés aux besoins de l'opération.
- Le site devra être desservi par des liaisons douces, notamment vers la Gendarmerie.
- Les aménagements d'espaces publics devront permettre une accessibilité pour les personnes à mobilité réduite, lorsque la topographie le permet.

### ORIENTATIONS PAYSAGERES ET ENVIRONNEMENTALES

- Le site correspond à une vaste parcelle.
- Les constructions nouvelles privilégieront une exposition favorable aux apports thermiques solaires.
- Des solutions alternatives de gestion des eaux pluviales seront recherchées (aménagement de noues dans les espaces verts, fossés ou noues en bordure de voie,...) ainsi

que l'infiltration à la parcelle des eaux de pluie, ou encore limiter l'imperméabilisation des sols (par exemple avec du stationnement semi-perméable).

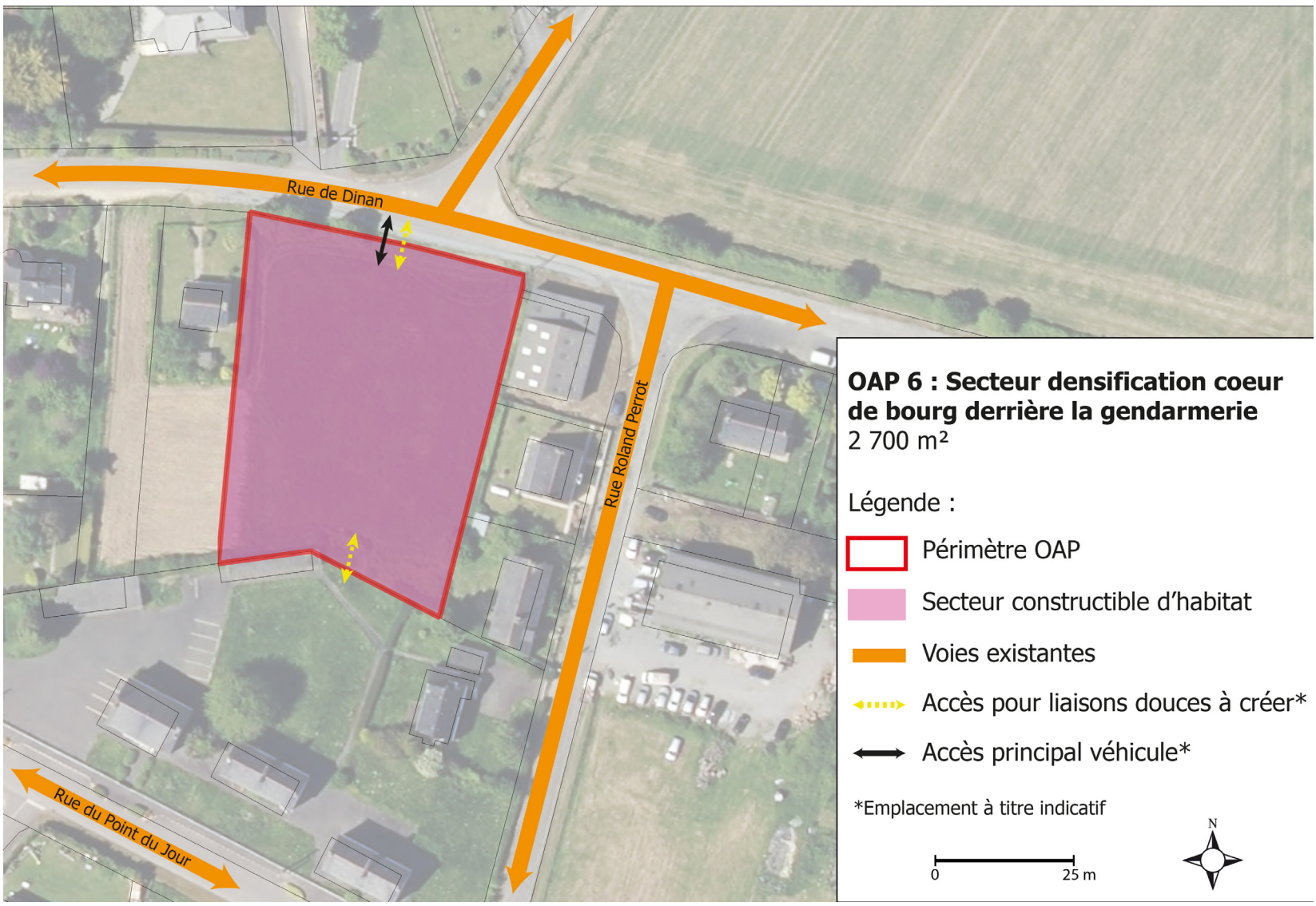
### PROGRAMMATION

- Superficie totale : 0,27 ha
- Densité minimale à l'opération de 15 logements par hectare.
- A titre d'information : Nombre minimal de logement sur l'ensemble de la zone : 4
- Le site devra faire l'objet d'une étude d'aménagement globale.
- Ce site ne pourra être ouvert à l'urbanisation que dans le cadre d'une ou plusieurs opérations d'aménagement pouvant se décomposer en plusieurs tranches.
- La réalisation dans le cadre de plusieurs opérations d'aménagement est conditionnée:
  - au respect de l'étude d'aménagement globale,
  - au principe que la première opération ne bloque pas les suivantes,
  - au respect de la densité.



*Vue depuis la rue de Dinan, les trois bâtiments au fond correspondent à l'ancienne Gendarmerie*





# 3.Orientations d'aménagement et de programmation sectorielles d'extension (activité)

Les orientations d'aménagement et de programmation sectorielles décrites ci-après prennent la forme de schémas d'aménagement et de principe applicables à certains secteurs et précisent également les principales caractéristiques en matière de desserte, de programmation et concernant les éléments du paysage à préserver.

De la même façon que pour les orientations d'aménagement et de programmation thématiques, elles sont opposables aux tiers dans un rapport de compatibilité.

Dans ce chapitre il s'agit des OAP pour deux secteurs :

- **En extension de l'agglomération existante, en zone 1AUI**
- **A vocation principale d'activité.**

Un secteur est concerné:

## OAP N°7 Extension ZA Les Marettes



Secteurs OAP activité	Surface en m <sup>2</sup> des surfaces constructibles pour l'activité				Consommation ENAF en m <sup>2</sup> 2024- 2034
Extension					
OAP 7 ZA des Marettes	10000			10000	10000
Sous Total	12800		0	12800	10000



# OAP N°7 - EXTENSION ZA LES MARETTES

## COMPOSITION URBAINE ET TYPOLOGIE DU BATI

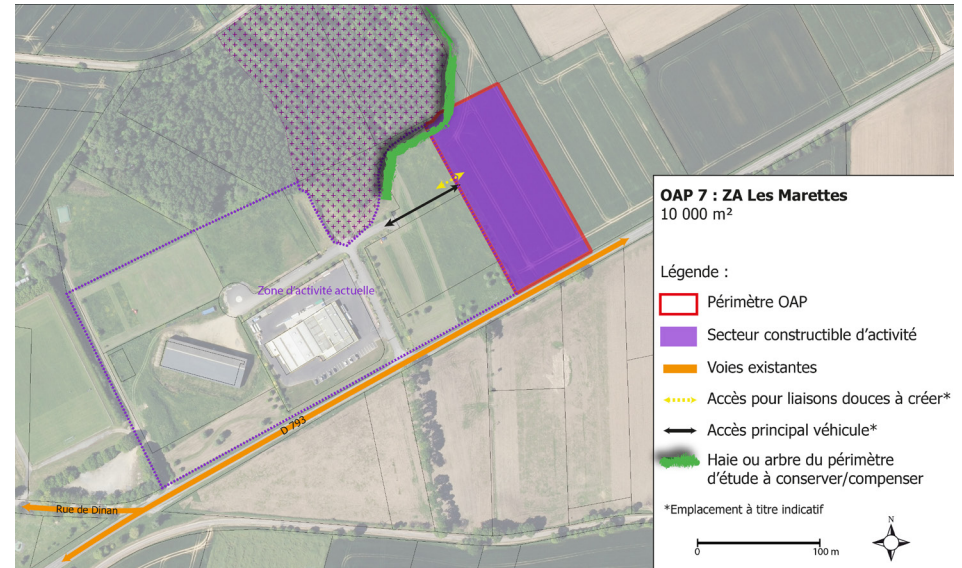
- Secteur qui à vocation à recevoir des activités économiques. Le secteur de l'OAP est situé derrière l'actuelle zone d'activités des Marettes.
- L'aménagement du site doit permettre une optimisation de la consommation foncière.

## ORGANISATION GLOBALE DU SITE ET MOBILITE

- Le ou les accès véhicules s'effectueront par la zone d'activités déjà existante.
- Les voies seront dimensionnés aux besoins de l'opération.
- Les stationnements internes au site pourront être mutualisés.

## ORIENTATIONS PAYSAGERES ET ENVIRONNEMENTALES

- Les haies existantes identifiées sur le schéma seront prises en compte dans la conception du projet d'aménagement. En cas de destruction, elles devront être recomposées.
- Des solutions alternatives de gestion des eaux pluviales seront recherchées (aménagement de noues dans les espaces verts, fossés ou noues en bordure de voie...).



# 4. Orientations d'aménagement et de programmation sectorielle d'équipements

L'orientation d'aménagement et de programmation sectorielle déclinée ci-après prend la forme de schéma d'aménagement et de principe applicables à certains secteurs et précise également les principales caractéristiques en matière de desserte, de programmation et concernant les éléments du paysage à préserver.

De la même façon que pour les orientations d'aménagement et de programmation thématiques, elles sont opposables aux tiers dans un rapport de compatibilité.

Dans ce chapitre il s'agit de l'OAP pour le secteur:

- **En extension de l'agglomération existante, en zone 1AUL**
- **A vocation principale d'équipement.**

Un secteur est concerné :

## OAP N°8 Équipement parking école



Secteurs Equipements	Surface en m <sup>2</sup> des surfaces constructibles pour équipements			Consommation ENAF en m <sup>2</sup> 2024- 2034
Extension				
OAP 8 Parking école	3000			3000
Sous Total	3000		0	3000



# OAP N°8 - PARKING ÉCOLE

## COMPOSITION URBAINE ET TYPOLOGIE DU BATI

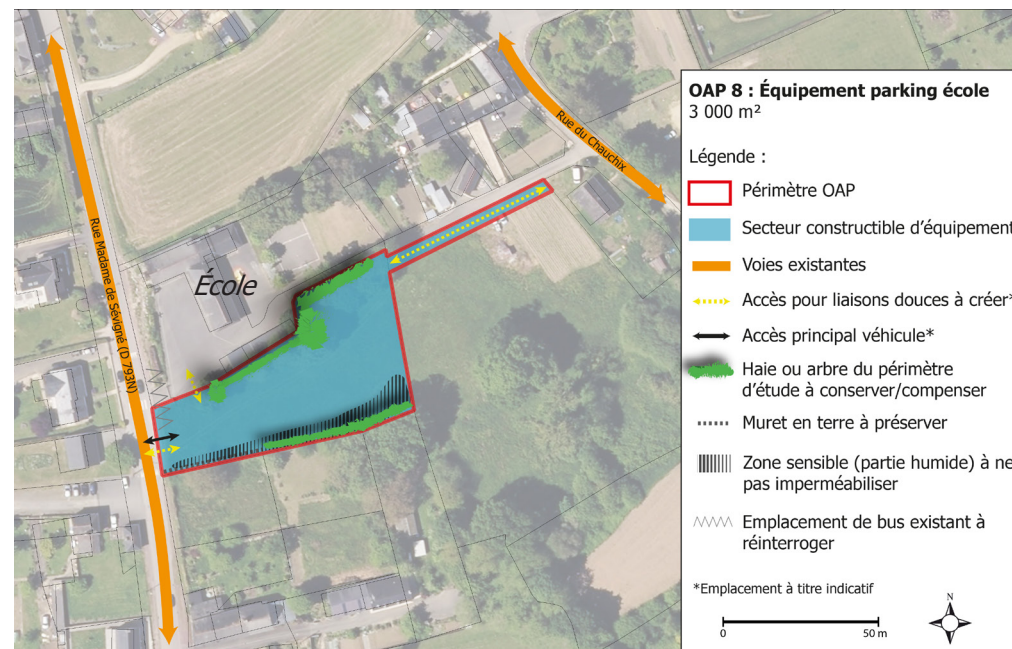
- Secteur qui a vocation à recevoir des équipements. Le secteur de l'OAP est situé juste à côté de l'école Saint-Joseph.
- L'aménagement doit permettre de sécuriser le site.

## ORGANISATION GLOBALE DU SITE ET MOBILITE

- Actuellement, le bus scolaire se stationne devant l'école sur le trottoir, les véhicules des parents ne disposent pas de places de stationnements à proximité de l'école, les piétons circulent sur un trottoir peu sécurisant.
- La création du parking pourrait dissocier ces trois usages, avec des accès piétons sécurisés en site propre depuis la rue du Chauchix, un emplacement pour le bus sans conflit d'usage, des stationnements pour les voitures permettant de déposer les enfants sans traverser de route.
- L'accès véhicule au parking se fera depuis la rue Mme de Sévigné.

## ORIENTATIONS PAYSAGERES ET ENVIRONNEMENTALES

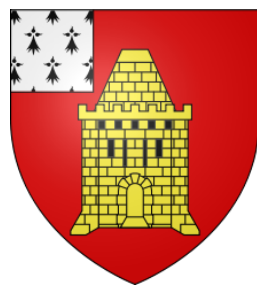
- Les haies existantes identifiées sur le schéma seront prises en compte dans la conception du projet d'aménagement. En cas de destruction, elles devront être recomposées.
- Des solutions alternatives de gestion des eaux pluviales seront recherchées (aménagement de noues dans les espaces verts, fossés ou noues en bordure de voie...).
- Par ailleurs pour répondre à la réglementation en vigueur (art L111-19-1 du CU) la création de parking doit intégrer sur au moins la moitié de leur surface des aménagements végétalisés favorisant l'infiltration, et des dispositifs concourant à l'ombrage.



Vue du site depuis la rue de Mme de Sévigné



Trottoir devant l'école et juste avant la zone d'arrêt de car



SARL L'ATELIER D'YS  
Urbanisme - Aménagement du territoire - Environnement

36 rue du Trèfle  
35520 LA MÉZIÈRE

