



URBACTION



Commune de
Ploeren

Révision du Plan Local d'Urbanisme

3. Les O.A.P.

Orientations d'Aménagement et de Programmation

Révision approuvée en Conseil Municipal du 27 janvier 2020

Modification simplifiée n°1 approuvée par délibération du Conseil Municipal du 5 juillet 2021





Sommaire

I. O.A.P. thématique « Qualité urbaine »	5
II. O.A.P. thématique « Production de logements sociaux »	28
III. Dispositions générales des O.A.P. sectorielles	30
IV. O.A.P. sectorielles	38



I. OAP thématique « Qualité urbaine »

I.1. Introduction

La commune a défini des OAP applicables sur les principaux secteurs en densification ou en extension : il s'agit des **OAP sectorielles**, qui fixent pour chacun de ces secteurs des obligations en matière d'aménagement, de programme de construction, de déplacements et de gestion des eaux pluviales.

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

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 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.2. Trame viaire, déplacements doux et stationnements

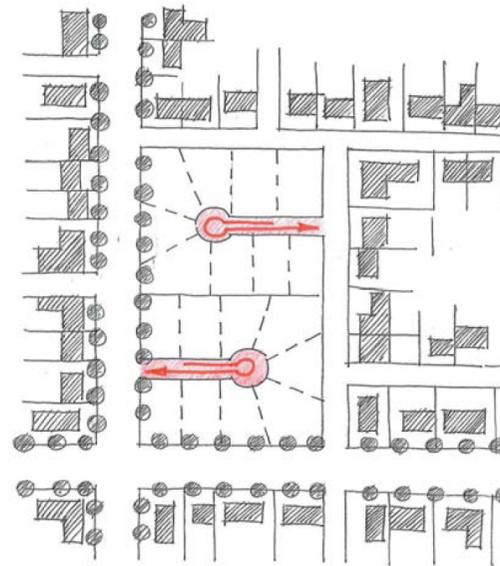
A. Assurer un maillage de la trame viaire des futures opérations et nouveaux quartiers

Pourquoi ?

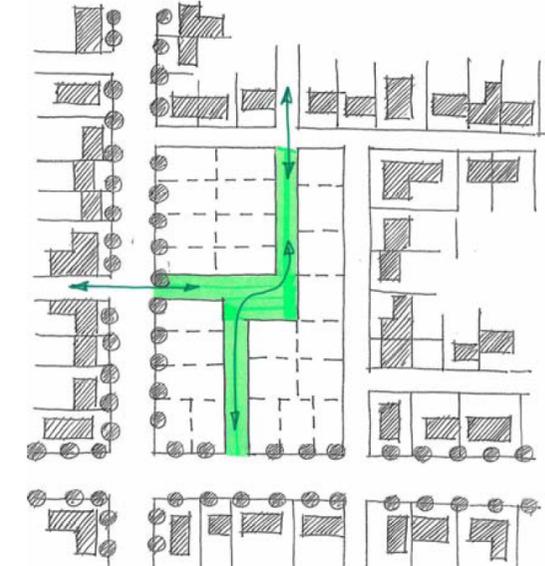
- Pour ouvrir les quartiers sur leur environnement et ainsi contribuer à l'amélioration de la cohésion urbaine (relier les nouveaux quartiers au centre bourg notamment)
- Afin de limiter l'importance des déplacements motorisés

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

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



A proscrire
Voie en impasse



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

A éviter / A favoriser

I.2. Trame viaire, déplacements doux et stationnements

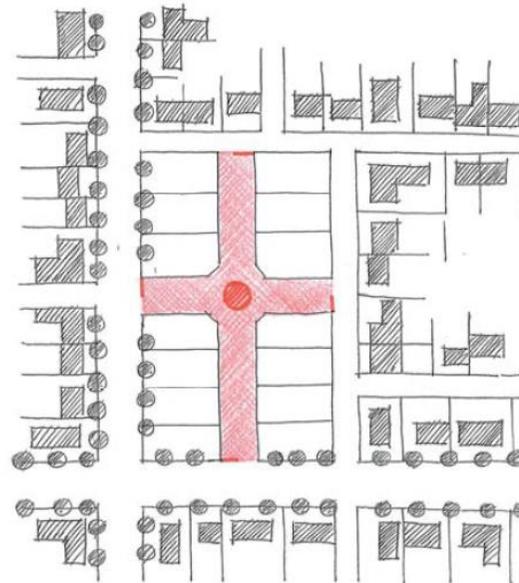
B. Assurer une hiérarchisation de la trame viaire

Pourquoi ?

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

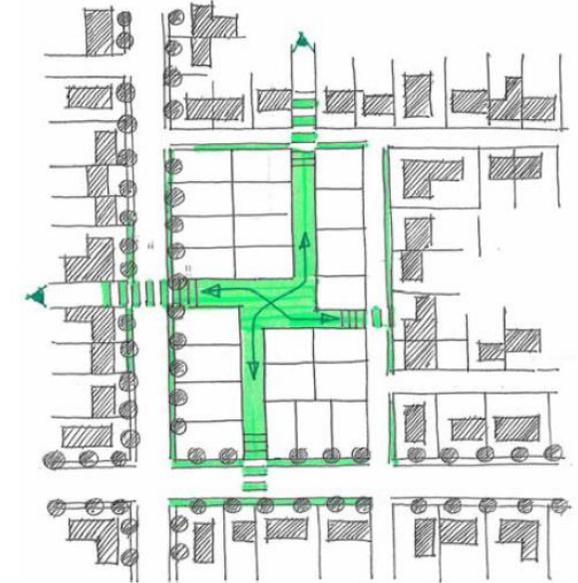
Les nouvelles opérations devront adapter le gabarit et le profil de la voie à son usage (voie de desserte, interquartier, structurante,...).

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.2. Trame viaire, déplacements doux et stationnements

C. Favoriser les déplacements doux

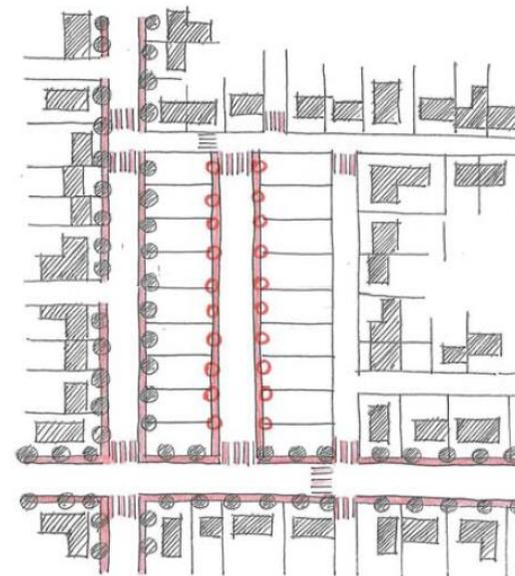
Pourquoi :

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



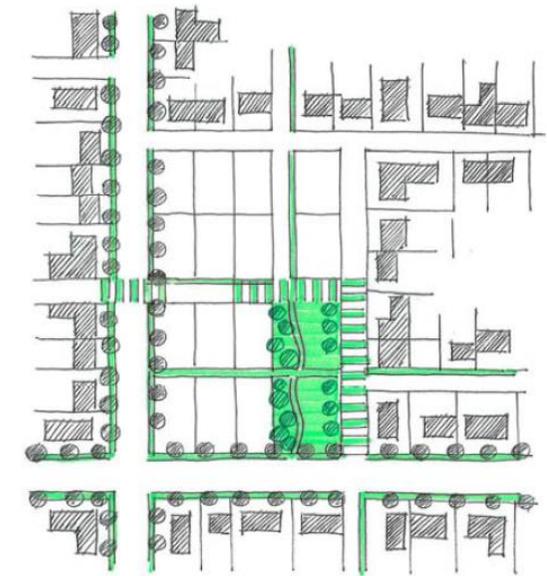
Les nouveaux quartiers devront prévoir des liaisons douces correctement dimensionnées pour leur usage (interne à l'opération, inter-quartier,...).

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



A proscrire

Liaison douce le long d'une rue hors d'échelle.
Absence de convivialité



A mettre en œuvre

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

I.2. Trame viaire, déplacements doux et stationnements

D. Gérer le stationnement de manière qualitative

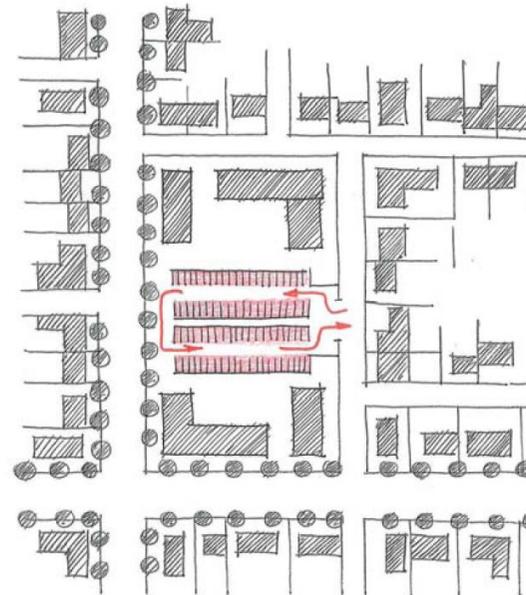
Pourquoi ?

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

1

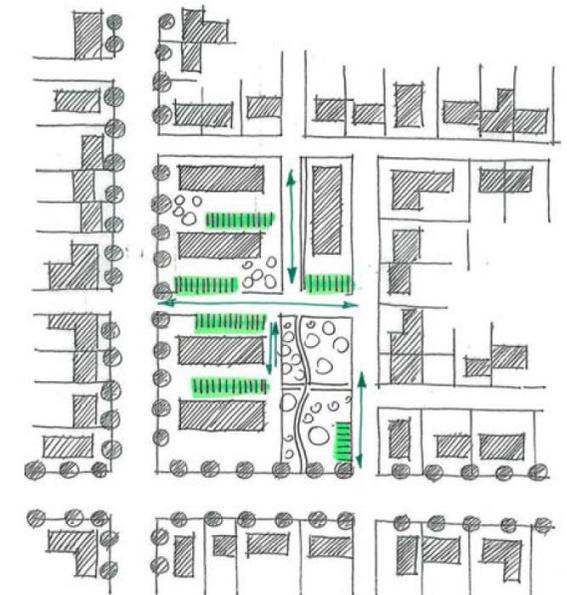
Les nouvelles opérations devront prévoir un stationnement par poche afin d'éviter :

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



A proscrire

Espaces verts résiduels
Paysage peu qualitatif dominé par le stationnement



A mettre en œuvre

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

I.2. Trame viaire, déplacements doux et stationnements

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.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.3. Traitement paysager et nature en ville

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

Pourquoi ?

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

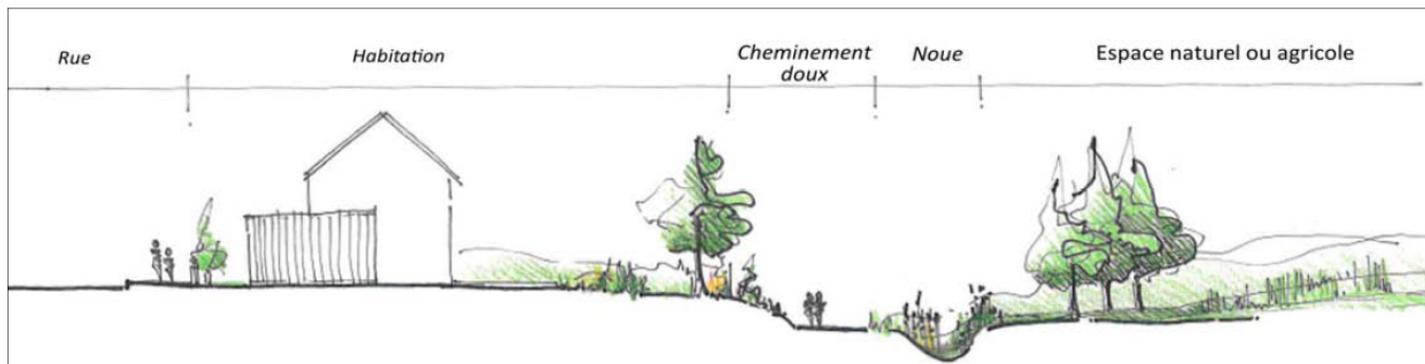
1

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

Ploemeur (56)



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



I.3. Traitement paysager et nature en ville

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

2

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

Surzur (56)



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



Perspective vers le vallon depuis le haut des rues.

I.3. Traitement paysager et nature en ville

Pourquoi ?

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

B. Structurer le paysage urbain

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

1

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

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



I.3. Traitement paysager et nature en ville

B. Structurer le paysage urbain

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



Ploemeur (56)

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



Surzur (56)

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



I.3. Traitement paysager et nature en ville

3

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

B. Structurer le paysage urbain



Surzur (56)



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



Plescop (56)

Vannes (56)



Vannes (56)

Saint Avé (56)



Surzur (56)

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

I.3. Traitement paysager et nature en ville

C. Clôtures

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

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

Pour aller plus loin :

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



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

I.3. Traitement paysager et nature en ville

C. Clôtures



A éviter

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



A favoriser

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



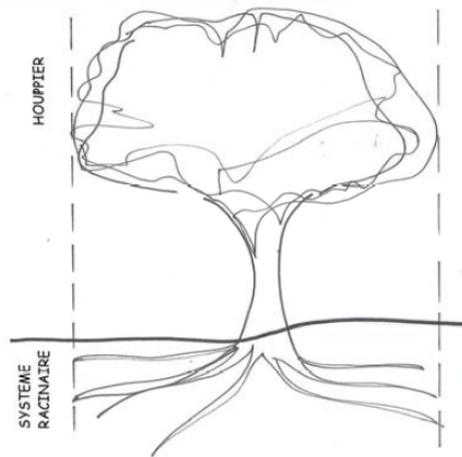
I.3. Traitement paysager et nature en ville

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.



D. Assurer la pérennité du végétal en milieu urbain

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

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

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

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

I.3. Traitement paysager et nature en ville

E. Gestion intégrée des eaux pluviales

Pourquoi ?

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



Espaces verts multifonctionnels:
 -> Cette démarche permet d'ajouter une **fonction hydraulique** à la **fonction paysagère** des « espaces verts ». Elle se fera à l'échelle de l'opération mais également sur les parcelles.
 -> Cette approche va de paire avec la notion de **gestion différenciée**, façon de gérer les espaces verts qui consiste à ne pas appliquer à tous les espaces la même intensité ni la même nature de soins.

1

Les dispositifs tels que les toitures végétalisées, les stationnements végétalisés, les bandes de roulement, ... , sont autant d'éléments à développer afin d'améliorer le **coefficient de biotope** (= surface éco-aménageable / surface de la parcelle) des opérations.



2

Afin de réduire la taille et le coût d'entretien des ouvrages de rétention collectifs, au-delà de limiter l'imperméabilisation du sol, les projets devront retenir au maximum l'eau, ralentir son transit et favoriser l'infiltration et l'évaporation.

I.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 Que les opérations soient des collectifs, des maisons groupées (maison de villes), ou des maisons individuelles, l'espace public résulte des implantations, volumes et composition de façades. Pour éviter une production de paysage stéréotypé et/ou banalisé, il convient de créer des visuels de qualité en jouant sur les paramètres suivants: implantation parallèle ou perpendiculaire aux voies, variations de hauteur (acrotère, égout et faitage, ou gabarit), décrochés en façade (encorbellement, loggia, balcons), ainsi que sur les matériaux.



Vannes (56)



Plescop (56)



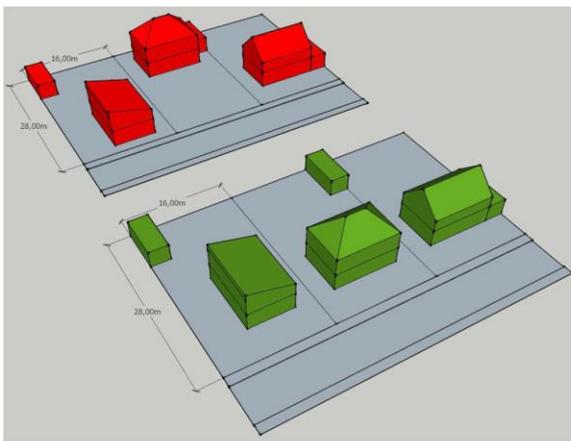
Opération groupée « Vert Buisson » à Bruz (35)

I.4. Qualité architecturale et urbaine

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

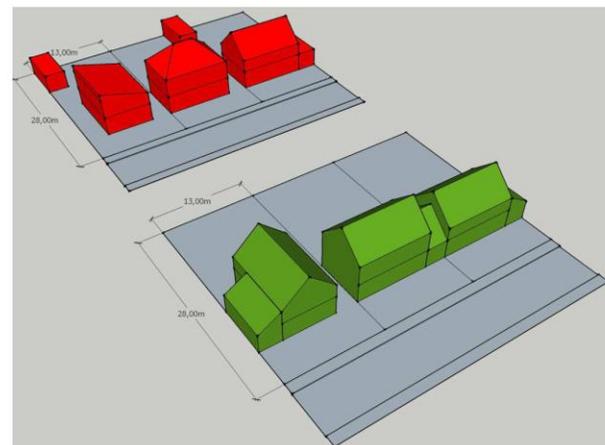
2

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



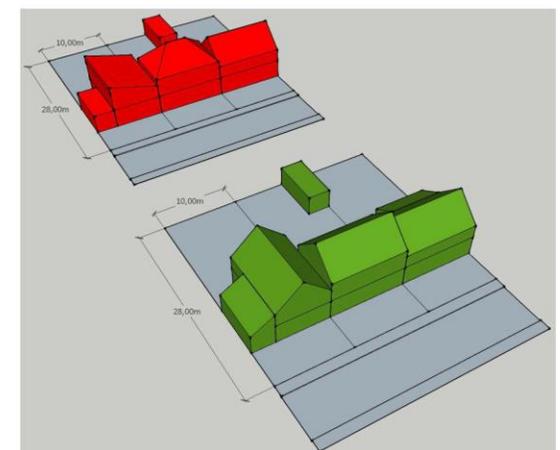
Largeur de parcelle : 16m

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



Largeur de parcelle : 13m

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



Largeur de parcelle : 10m

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

I.4. Qualité architecturale et urbaine

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

Pourquoi ?

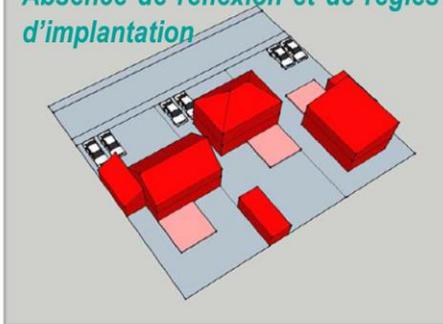
- Organiser les usages
- Créer des espaces attractifs
- Préserver l'intimité
- Anticiper une évolution de l'habitat
- Garantir l'ensoleillement



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

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

Absence de réflexion et de règles d'implantation



-Implantation

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

-Stationnement

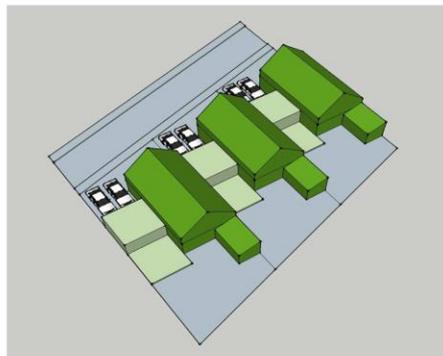
*en accès direct au garage
en enclave non clause
sous forme mutualisé*

Différentes solutions pouvant se traduire dans un règlement



-Jardin et terrasse

*sur rue avec écran paysager
sur l'arrière*



-Exposition solaire



I.4. Qualité architecturale et urbaine

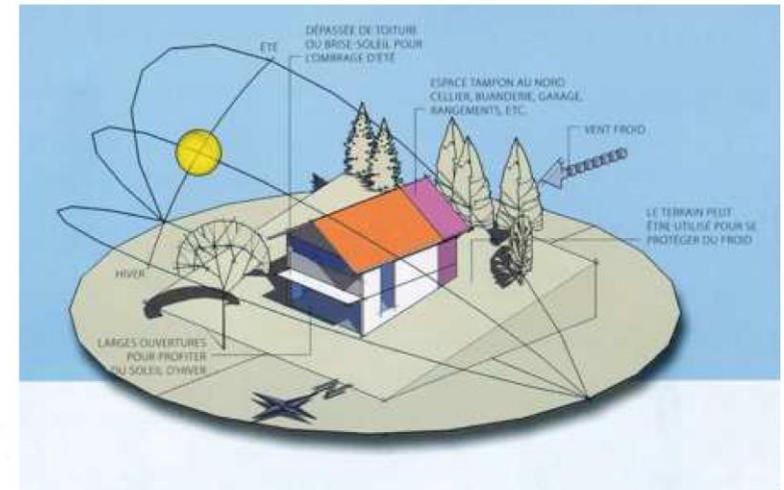
B. Optimiser l'implantation de la construction sur la parcelle

Formes urbaines innovantes

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



Orientation solaire et conception bioclimatique



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

I.4. Qualité architecturale et urbaine

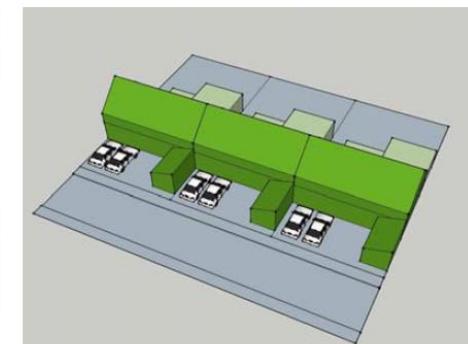
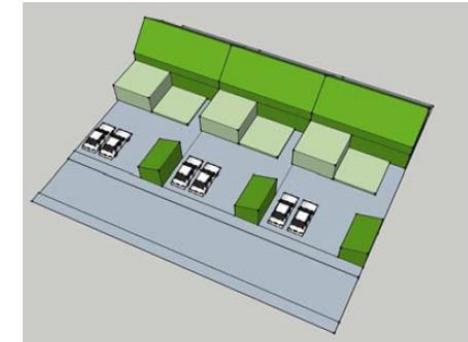
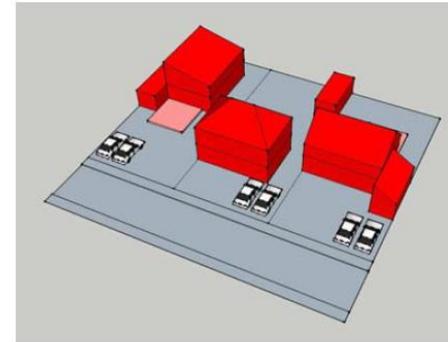
C. Favoriser une convivialité urbaine en soignant les espaces de transition public/privé

Pourquoi ?

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

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

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



I.4. Qualité architecturale et urbaine

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

Surzur (56) - 20 log/ha



Saint Avé (56)



Dans ces exemples Les maisons sont implantées différemment selon que l'on accède à la parcelle par le Nord ou par le Sud. Le traitement de la limite espace privé / espace public est également différent mais permet d'assurer une cohérence et une convivialité dans la rue.



Bruz (35) - 25 logt/ha

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





II. O.A.P. thématique « Production de logements sociaux »

Les programmes de logements comportant au moins 10 logements ou 800m² de surface de plancher doivent, sauf dispositions contraires définies dans les orientations d'aménagement et de programmation sectorielles, proposer :

- ➔ pour les permis de construire d'immeubles collectifs ou intermédiaires, et les permis groupés : une surface de plancher équivalente à au moins **20% du programme pour la réalisation de logements locatifs sociaux**, dans le respect du PLH
- ➔ pour les permis d'aménager : un nombre de logements correspondant à au moins **20% du nombre de lots du programme** pour la réalisation de logements locatifs sociaux, en lien avec le PLH.

En complément, les programmes de logements comportant au moins 20 logements ou 1 600m² de surface de plancher doivent, sauf dispositions contraires définies dans les orientations d'aménagement et de programmation sectorielles, proposer :

- ➔ pour les permis de construire d'immeubles collectifs ou intermédiaires, et les permis groupés : une surface de plancher équivalente à au moins **15% du programme pour la réalisation de logements en accession aidée à la propriété** : un logement vendu à un prix inférieur à celui du marché. Ce dispositif est mis en place pour aider les ménages à revenus modestes qui achètent leur résidence principale. Il peut revêtir plusieurs formes (PTZ, PSLA, accession bénéficiant d'une aide publique nationale ou locale, ...).
- ➔ pour les permis d'aménager : un nombre de logements correspondant à au moins **15% du nombre de lots du programme pour la réalisation de logements en accession aidée à la propriété**.

En cas de non-réalisation du pourcentage de logement en accession à prix maîtrisé, faute de commercialisation ou d'un nombre de logements suffisant à produire par exemple, ceux-ci devront être **reversés au bénéfice du logement locatif social**.

Dans le cas d'une opération mixte, comportant à la fois des logements et des surfaces affectées à d'autres usages (bureaux, commerces) :

- ➔ Cas du permis de construire des immeubles collectifs ou intermédiaires, et des permis groupés : la surface de plancher à affecter au logement locatif social sera mesurée au prorata de la surface de plancher affectée au logement dans l'opération,
- ➔ Cas du permis d'aménager : le nombre de lots à affecter au logement locatif social sera mesuré au prorata du nombre de lots affectés au logement dans l'opération.



III. Dispositions générales des O.A.P. sectorielles

III.1. Rappel de la portée juridique des OAP

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'illustration 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'aménagement d'ensemble

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

Les autorisations d'urbanisme doivent 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.

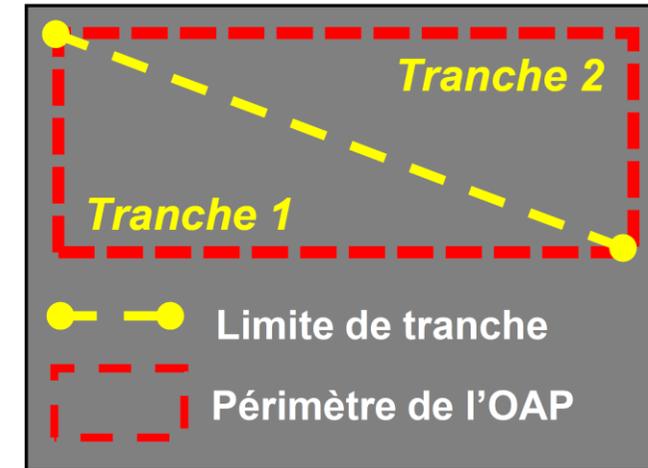
L'aménagement du reliquat de chaque tranche, ou du reliquat global, se fait d'un seul tenant, sans seuil de superficie.

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 doivent 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 construction

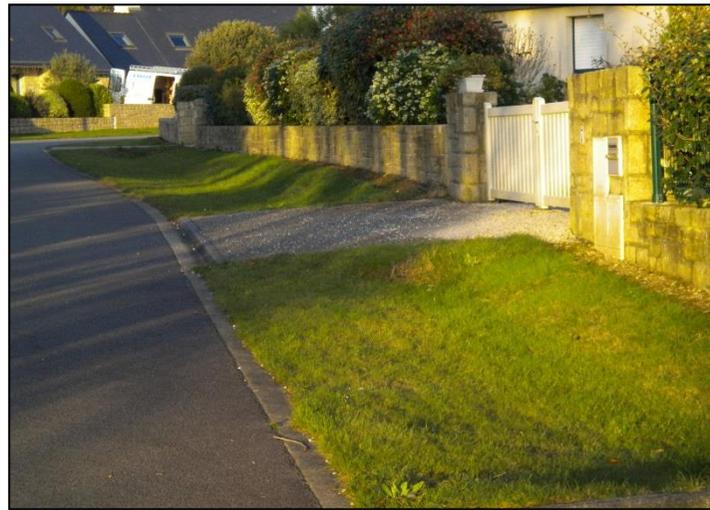
Concernant les secteurs soumis à OAP ayant pour vocation l'habitat, une densité minimum est indiquée. Le programme de construction de la future opération doit respecter ce nombre minimum de logements à produire. Il est calculé au prorata de la surface opérationnelle. Cette surface opérationnelle peut 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.

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.



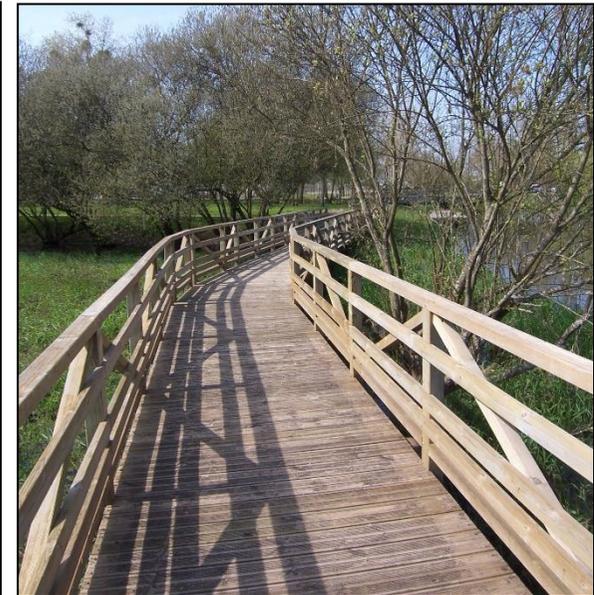
III.4. Images de références : les aires de stationnements

Les aires de stationnement (stationnement mutualisé ou stationnement visiteur) pourront privilégier les réalisations perméables : dalles alvéolées, 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

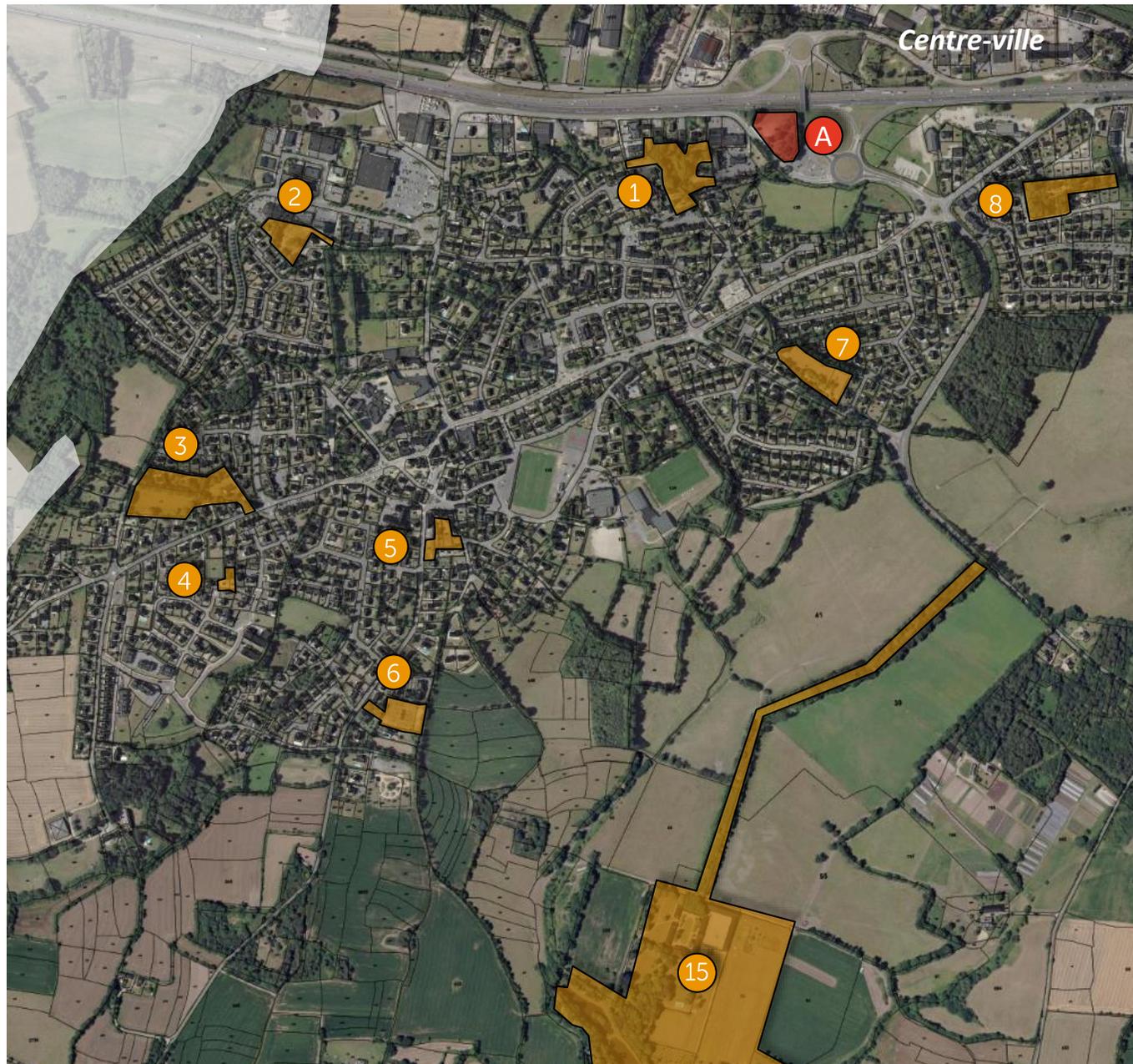
Des cheminements doux pourront être créés en abord ou au sein des zones humides. Les illustrations ci-dessous sont des modèles de réalisation de platelages et traversées de cours d'eau dont les réalisations chercheront à s'inspirer. Des panneaux pédagogiques pourront également être mis en œuvre.





IV. O.A.P. sectorielles

Localisation des secteurs soumis à O.A.P. sectorielles



Zones Ua, Ub et 1AU couvertes par des OAP :

- ① Zone 1AU – 0,98 hectare
- ② Zone Ub – 0,43 hectare
- ③ Zone 1AU – 1,42 hectare
- ④ Zone Ub – 0,10 hectare
- ⑤ Zone Ua – 0,27 hectare
- ⑥ Zone Ub – 0,80 hectare
- ⑦ Zone 1AU – 0,60 hectare
- ⑧ Zone Ub – 0,75 hectare
- ⑮ Zone Nt – 15 hectares

Zone Ust couverte par des OAP :

- Ⓐ Zone Ust – 0,55 hectares

Localisation des secteurs soumis à O.A.P. sectorielles



Zones Ub couvertes par des OAP :

- 9 Zone Ub – 0,23 hectare
- 10 Zone Ub – 0,93 hectare
- 11 Zone Ub – 0,19 hectare
- 12 Zone Ub – 0,31 hectare

Localisation des secteurs soumis à O.A.P. sectorielles



Zones Uc couvertes par des OAP :

13 Zone Uc – 0,59 hectares

14 Zone Uc – 0,31 hectares

Légende

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.

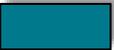
-  Cheminements doux (piétons, cycles) existants à préserver. Lorsqu'ils sont situés hors du périmètre de l'OAP, ils ne peuvent être déplacés. Lorsqu'ils préexistent dans le périmètre de l'OAP, ils peuvent être déplacés, aménagés, dès lors que le principe de desserte est maintenu.
-  Cheminement doux 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).
-  Accès autorisé : accès véhicule autorisé pour la zone. Sa mobilisation n'est pas obligatoire. Son emplacement peut varier à la marge.
-  Accès piéton autorisé uniquement : accès devant permettre la circulation des piétons uniquement (ce n'est pas un accès véhicule)
-  Accès directs autorisés
-  Voirie en attente à créer

Légende

Paysage et environnement :

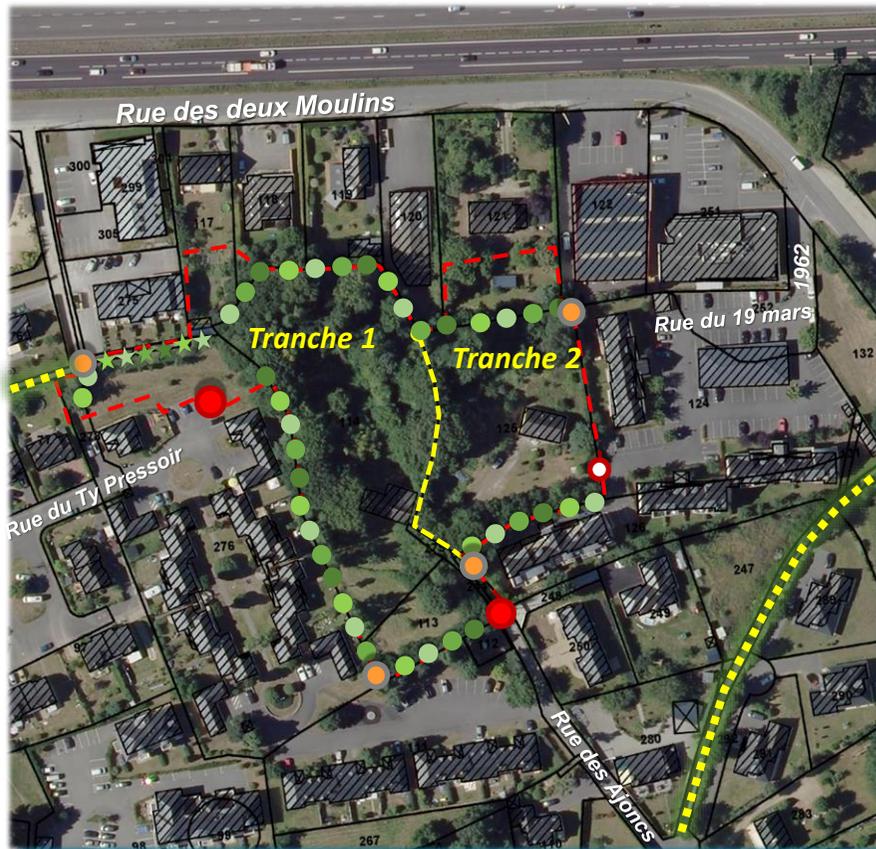
-  Zone humide présente aux abords du périmètre de l'OAP : lorsqu'un périmètre d'OAP borde une zone humide, l'aménagement de la zone devra préserver ladite zone humide et son alimentation en eau. Une frange végétalisée sera ainsi créée aux abords de cette zone humide, dans le périmètre de l'OAP.
-  Haie bocagère / talus à préserver : il s'agit d'une haie préexistante et/ou d'un talus préexistant à conserver. La totalité de la haie et/ou du talus doit être préservé, y compris le système racinaire de la haie. L'implantation des constructions, mais aussi des voiries devront être réalisées en respectant cet objectif, avec un éloignement minimal de 3m. Leur percement peut être autorisé pour la création d'accès piétons ou véhicules.
-  Haie bocagère à créer ou renforcer : 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.

Liste d'espèces pouvant être employées pour la création d'une haie bocagère

NOM COMMUN	NOM LATIN
AJONC D'EUROPE	ULEX EUROPAEUS
ALISIER TORMINAL	SORBUS TORMINALIS
ARGOUSIER	HIPPOPHAE RHAMNOIDES
AULNE GLUTINEUX	ALNUS GLUTINOSA
BOULEAU PUBESCENT	BETULA PUBESCENS
BOULEAU VERRUQUEUX	BETULA PENDULA
BOURDAINE	RHAMNUS FRANGULA
BUIS	BUXUS SEMPERVIRENS
CHARME	CARPINUS BETULUS
CHATAIGNIER	CASTANEA SATIVA
CHENE CHEVELU	QUERCUS CERRIS
CHENE PEDONCULE	QUERCUS ROBUR
CHENE SESSILE	QUERCUS PETRAEA
CHENE TAUZIN	QUERCUS PYRENAICA
CORMIER	SORBUS DOMESTICA
ERABLE CHAMPETRE	ACER CAMPESTRE
FUSAIN D'EUROPE	EUONYMUS EUROPAEUS
HETRE	FAGUS SYLVATICA
HOUX	ILEX AQUIFOLIUM

NOM COMMUN	NOM LATIN
IF	TAXUS BACCATA
MERISIER	PRUNUS AVIUM
NEFLIER COMMUN	MESPILUS GERMANICA
NOISETIER SAUVAGE	CORYLUS AVELLANA
NOYER COMMUN	JUGLANS REGIA
POIRIER A FEUILLE EN CŒUR	PYRUS CORDATA
POIRIER SAUVAGE	PYRUS PYRASTER
POMMIER SAUVAGE	MALUS SYLVESTRIS
PRUNELLIER	PRUNUS SPINOSA
SAULE BLANC	SALIX ALBA
SAULE DES VANNIERS	SALIX VIMINALIS
SAULE MARSALTY	SALIX CAPREA
SAULE OSIER	SALIX ALBA ssp VITELLINA
SAULE ROUX	SALIX ATROCINEREA
SORBIER DES OISELEURS	SORBUS AUCUPARIA
SUREAU NOIR	SAMBUCUS NIGRA
TILLEUL A PETITES FEUILLES	TILIA CORDATA
TREMBLE	POPULUS TREMULA
TROENE SAUVAGE	LIGUSTRUM VULGARE
VIORNE OBIER	VIBURNUM OPULUS

Secteur 1 – Deux Moulins / scierie – 0,98ha



- Accès obligatoire
- Accès autorisé
- Accès piéton uniquement
- Cheminements doux (piétons, cycles) existants à préserver
- Haies bocagères / talus à préserver
- ★★★★ Haie bocagère / talus à créer ou renforcer

Aménagement :

- ▶ Accès principal en double sens par l'Ouest du périmètre, dont l'impact sur la haie bocagère à proximité devra être minimisé
- ▶ Accès secondaire obligatoire depuis la rue des Ajoncs, en sens unique (entrée ou sortie) afin de préserver son environnement boisé
- ▶ Accès facultatif autorisé depuis le parking situé au bout de la rue du 19 mars 1962, en sens unique (entrée ou sortie)
- ▶ La desserte interne et l'implantation des constructions doivent favoriser une majorité de jardins et/ou d'orientations principales au sud, ou traversantes Ouest/Est.
- ▶ Les haies bocagères et talus existants identifiés doivent être maintenus. Un talus est à créer en lisière Nord-Ouest du site.
- ▶ L'opération d'aménagement pourra être réalisée en 2 tranches, la tranche 1 devant être aménagée avant la tranche 2.

Programme de construction :

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

- ▶ Densité de 35 logt/ha si destruction des habitations, sinon 32 logt/ha.
- ▶ Mixer les typologies : collectif, intermédiaire, individuel groupé voire pur
- ▶ 30% de logement locatif social et 10% d'accession aidée à la propriété

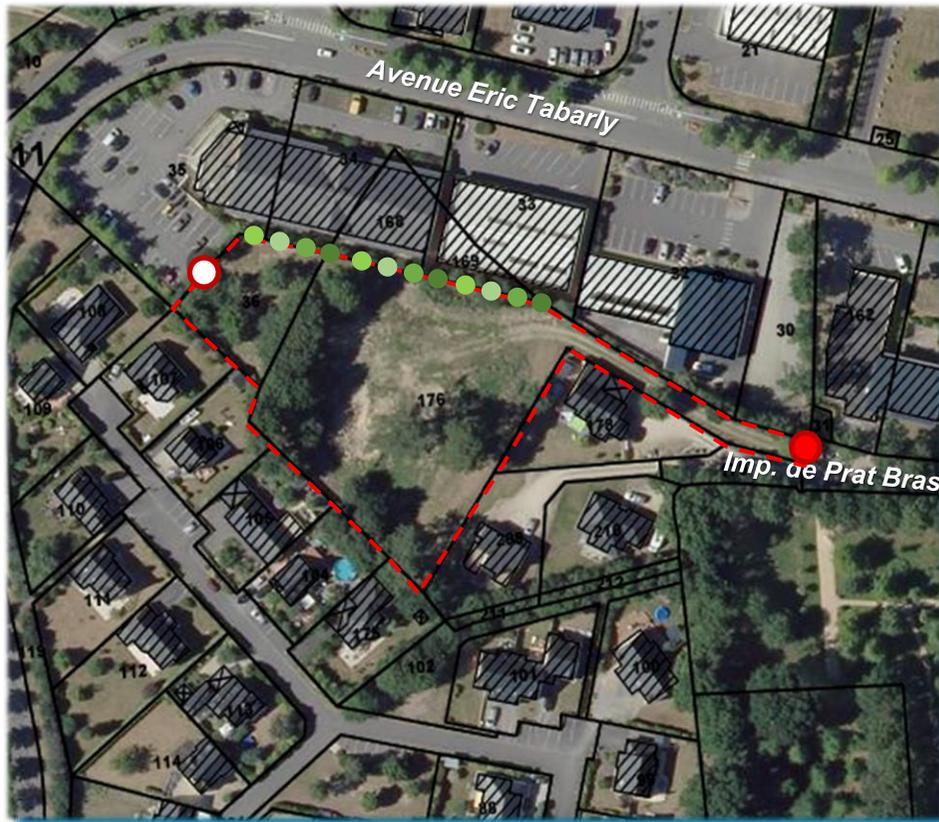
Déplacements doux :

- ▶ L'aménagement permettra un bouclage piéton au sein de l'opération. Plusieurs accès possibles sont identifiés afin de connecter le site aux itinéraires piétons à proximité.

Eaux pluviales :

- ▶ L'aménagement devra respecter les dispositions fixées par le règlement d'assainissement des eaux pluviales. Débit de fuite : 2,97 l/s – Volume à stocker : 60m³

Secteur 2 – Clos du Moulin 2 – 0,43ha



● Accès obligatoire ○ Accès autorisé

●●●● Haies bocagères / talus à préserver

Aménagement :

- ▶ La desserte interne et l'implantation des constructions doivent favoriser une majorité de jardins et/ou d'orientations principales au sud, ou traversantes Ouest/Est.

Programme de construction :

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

- ▶ densité de 30 logt/ha
- ▶ 30% de logement locatif social

Déplacements doux :

- ▶ /

Eaux pluviales :

- ▶ L'aménagement devra respecter les dispositions fixées par le règlement d'assainissement des eaux pluviales.

Secteur 3 – Tréoguer – 1,42ha



-  Accès obligatoire
-  Accès piéton uniquement
-  Cheminements doux (piétons, cycles) existants à préserver
-  Haies bocagères / talus à préserver
-  Arbres remarquables à préserver

Aménagement :

- ▶ Accès principal en sens unique rentrant obligatoire depuis la rue Henri Dunant, et en double sens rue de Tréoguer
- ▶ La voirie à créer dans la tranche 1 devra impérativement prévoir une attente en limite de parcelle AH126 et en limite de parcelle AH141 en vue de permettre une desserte ultérieure de la tranche 2 par cette voie, et ainsi son désenclavement, et une connexion entre les tranches 1 et 3.
- ▶ Les haies bocagères et talus existants identifiés doivent être maintenus, ainsi que les arbres remarquables identifiés.
- ▶ L'opération d'aménagement pourra être réalisée en 3 tranches, la tranche 1 devant être aménagée en premier.

Programme de construction :

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

- ▶ Densité de 30 logt/ha.
- ▶ Typologies à mixer : individuel et individuel groupé
- ▶ 30% de logement locatif social et 10% d'accession aidée à la propriété

Déplacements doux :

- ▶ Les cheminements doux existants dans le secteur ou à proximité devront être préservés.
- ▶ L'aménagement permettra un bouclage piéton au sein de l'opération. Il s'accompagnera d'espaces verts répartis ponctuellement de part et d'autre de son tracé.

Eaux pluviales :

- ▶ L'aménagement devra respecter les dispositions fixées par le règlement d'assainissement des eaux pluviales. Débit de fuite : 4,38 l/s – Volume à stocker : 110m³

Secteur 4 – Le Lain Nord – 0,10ha



 Accès obligatoire

Aménagement :

- ▶ La desserte interne et l'implantation des constructions doivent favoriser une majorité de jardins et/ou d'orientations principales au sud, ou traversantes Ouest/Est.

Programme de construction :

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

- ▶ densité de 20 logt/ha

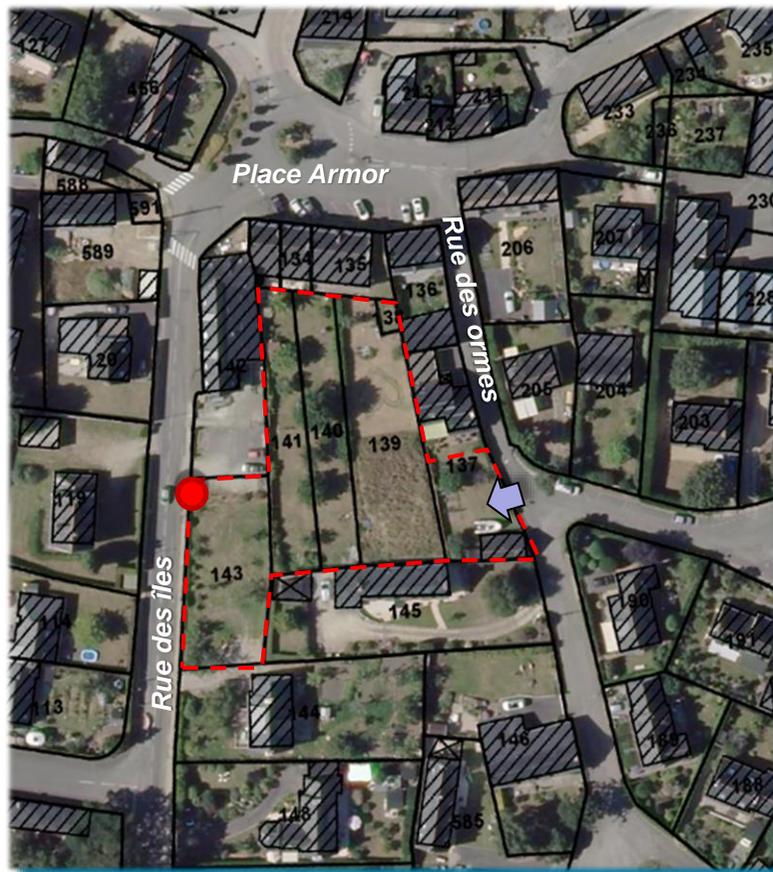
Déplacements doux :

- ▶ /

Eaux pluviales :

- ▶ L'aménagement devra respecter les dispositions fixées par le règlement d'assainissement des eaux pluviales.

Secteur 5 – Armor – 0,27ha



● Accès obligatoire ➡ Accès direct autorisé

Aménagement :

- ▶ Un accès obligatoire en double sens est à créer depuis la rue des îles. En complément, un accès direct est autorisé à l'Est par la rue des Ormes pour la desserte d'un lot.
- ▶ La desserte interne et l'implantation des constructions doivent favoriser une majorité de jardins et/ou d'orientations principales au sud, ou traversantes Ouest/Est.

Programme de construction :

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

- densité de 30 logt/ha
- Du logement collectif ou intermédiaire devra être réalisé sur la parcelle **AE143**

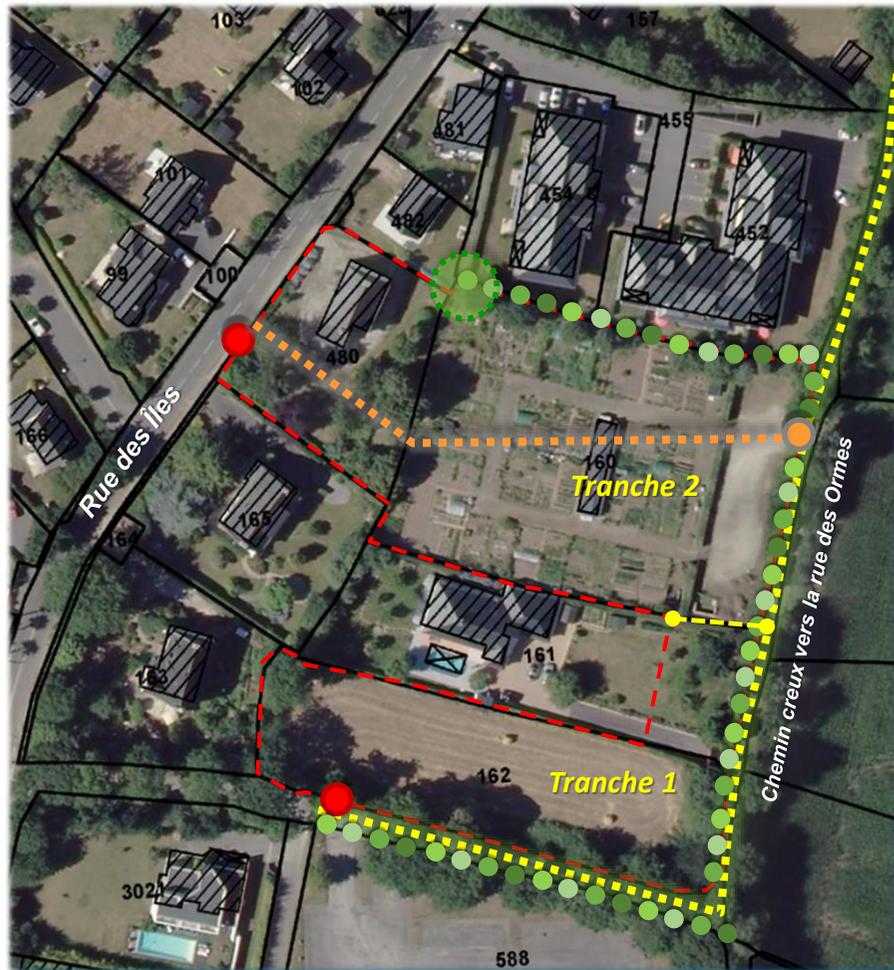
Déplacements doux :

- ▶ /

Eaux pluviales :

- ▶ L'aménagement devra respecter les dispositions fixées par le règlement d'assainissement des eaux pluviales.

Secteur 6 – Îles – 0,80ha



● Accès obligatoire

● Accès piéton uniquement

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

..... Cheminements doux (piétons, cycles) à créer

●●●● Haies bocagères / talus à préserver

Aménagement :

- ▶ L'opération pourra être réalisée en 2 tranches.
- ▶ Accès principal obligatoire en double sens depuis la rue des Îles. Autre accès obligatoire au Sud-Ouest en face de l'accès au parking du cimetière.
- ▶ Accès piéton uniquement depuis le chemin creux longeant le périmètre à l'Est
- ▶ A l'Ouest, la voie d'accès et le cheminement doux pourront être accompagnés d'un espace vert de type noue plantée.
- ▶ La desserte interne et l'implantation des constructions doivent favoriser une majorité de jardins et/ou d'orientations principales au sud, ou traversantes Ouest/Est.
- ▶ Les haies bocagères et talus existants identifiés doivent être maintenus.

Programme de construction :

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

- ▶ Densité de 50 logt/ha partie Nord (parcelles AE480 et AE160) et 35 logt/ha partie Sud
- ▶ Typologies à mixer :
 - ▶ Logements collectifs ou intermédiaires au Nord
 - ▶ Logements individuels groupés (R+C) ou pavillonnaires à implanter sur le reste du site
- ▶ Partie Nord (parcelles AE480 et AE160) : 60% de logement locatif social et 10% d'accession aidée à la propriété
- ▶ Partie Sud (parcelles AE161 et AE162) : 30% de logement locatif social et 10% d'accession aidée à la propriété

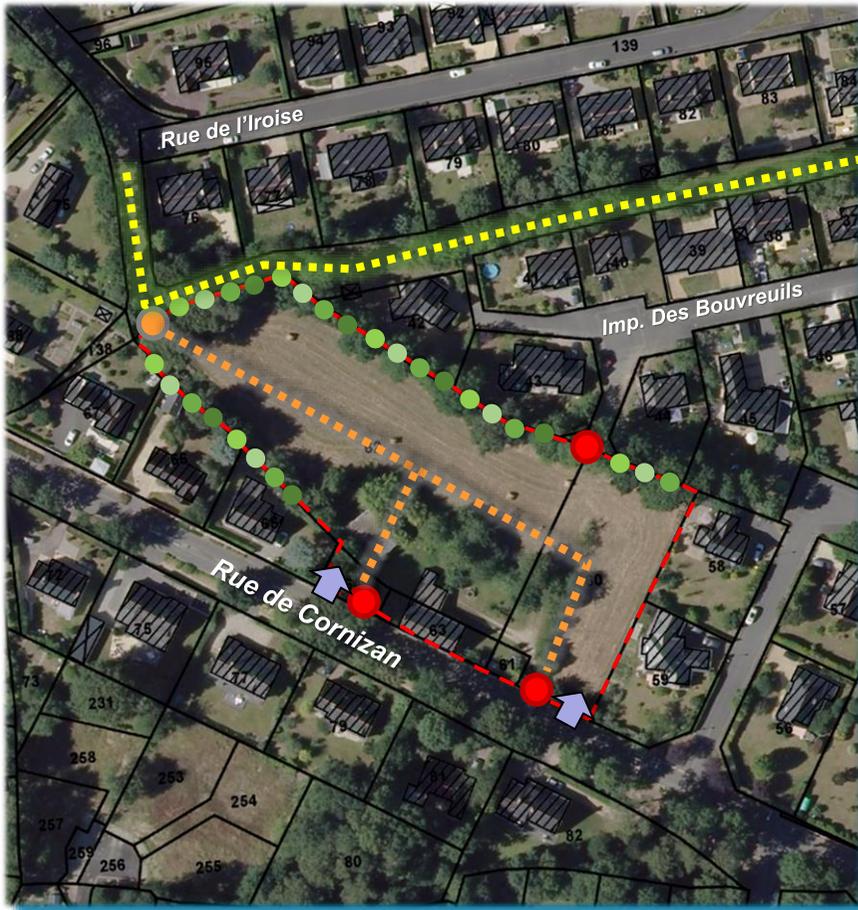
Déplacements doux :

- ▶ L'aménagement permettra un bouclage piéton au sein de l'opération, entre le chemin creux à l'Est par l'accès existant aux jardins familiaux et la rue des Îles à l'Ouest. Les cheminements pourront être centraux (en voirie partagée) ou longer les talus qui bordent le périmètre.

Eaux pluviales :

- ▶ L'aménagement devra respecter les dispositions fixées par le règlement d'assainissement des eaux pluviales.

Secteur 7 – Les Oiseaux – 0,70ha



- Accès obligatoire ➡ Accès direct autorisé
- Accès piéton uniquement
- ⋯ Cheminements doux (piétons, cycles) existants à préserver
- ⋯ Cheminements doux (piétons, cycles) à créer
- Haies bocagères / talus à préserver

Aménagement :

- ▶ Accès principal obligatoire en double sens par l'impasse des Bouvreuils au Nord
- ▶ Accès secondaires obligatoires en sens unique (entrée ou sortie) sur la rue de Cornizan au Sud
- ▶ En complément 2 accès individuels directs sont autorisés rue de Cornizan.
- ▶ La desserte interne et l'implantation des constructions doivent favoriser une majorité de jardins et/ou d'orientations principales au sud, ou traversantes Ouest/Est.
- ▶ Les haies bocagères et talus existants identifiés doivent être maintenus.

Programme de construction :

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

- Densité de 25 logt/ha.
- 30% de logement locatif social

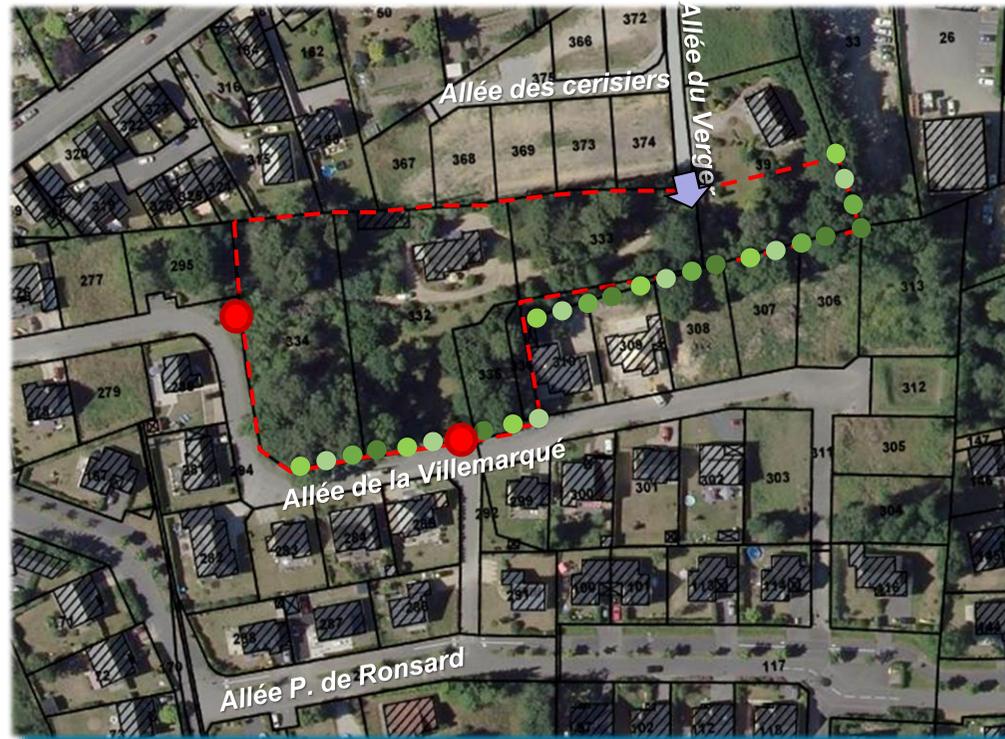
Déplacements doux :

- ▶ L'aménagement permettra un bouclage piéton au sein de l'opération. Plusieurs accès possibles sont identifiés afin de connecter le site aux itinéraires piétons à proximité. Les cheminements pourront être centraux (en voirie partagée) ou longer les talus qui bordent le périmètre.

Eaux pluviales :

- ▶ L'aménagement devra respecter les dispositions fixées par le règlement d'assainissement des eaux pluviales : Débit de fuite : 2,1 l/s – Volume à stocker : 35m³

Secteur 8 – Villemarqué – 0,75ha



- Accès obligatoire
- ➔ Accès direct autorisé
- Haies bocagères / talus à préserver

Aménagement :

- ▶ Deux accès principaux sont imposés à l'Ouest et au Sud-Ouest du secteur
- ▶ Un accès direct est autorisé par le Nord-Est pour desservir quelques lots.
- ▶ Les haies bocagères existantes identifiées doivent être maintenues.
- ▶ La desserte interne et l'implantation des constructions doivent favoriser une majorité de jardins et/ou d'orientations principales au sud, ou traversantes Ouest/Est.

Programme de construction :

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

- densité de 28 logt/ha
- 30% de logement locatif social et 10% d'accession aidée à la propriété

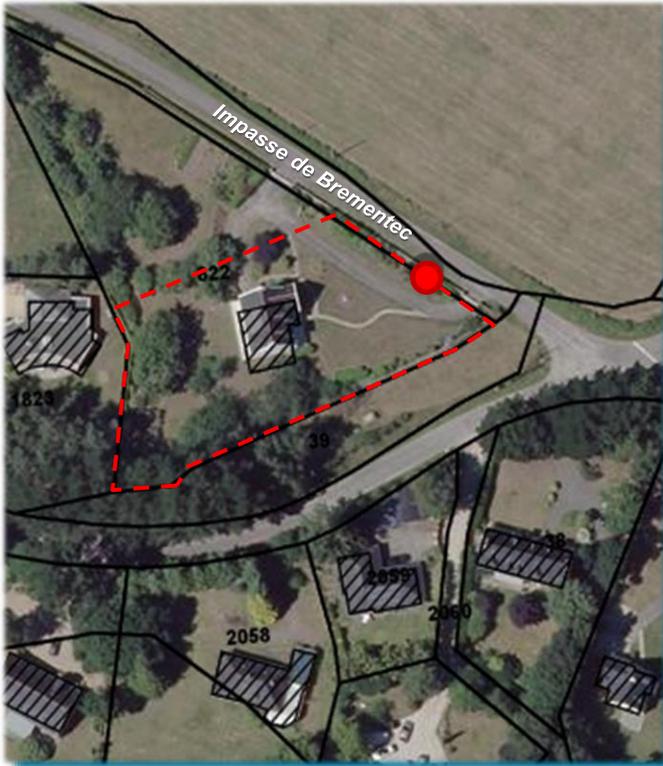
Déplacements doux :

- ▶ Un bouclage piéton est à prévoir entre l'allée de la Villemarqué et l'allée du Verger.

Eaux pluviales :

- ▶ L'aménagement devra respecter les dispositions fixées par le règlement d'assainissement des eaux pluviales.

Secteur 9 – Brementec – 0,23ha



 Accès obligatoire

Aménagement :

- ▶ Un accès est autorisé depuis l'impasse de Brementec, destiné à desservir des lots de part et d'autre d'une voie interne à créer.
- ▶ La desserte interne et l'implantation des constructions doivent favoriser une majorité de jardins et/ou d'orientations principales au sud, ou traversantes Ouest/Est.

Programme de construction :

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

- ▶ densité de 16 logt/ha

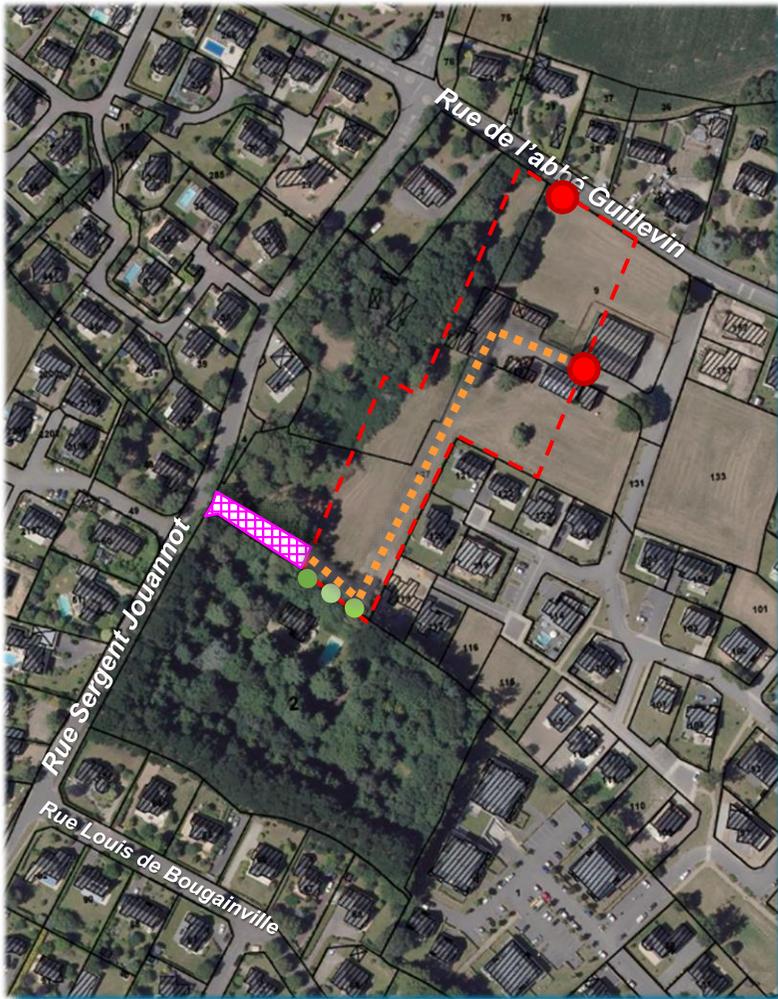
Déplacements doux :

- ▶ /

Eaux pluviales :

- ▶ L'aménagement devra respecter les dispositions fixées par le règlement d'assainissement des eaux pluviales.

Secteur 10 – Kerthomas – 0,93ha



Aménagement :

- ▶ Un accès principal obligatoire à l'Est, un second obligatoire rue de l'abbé Guillevin
- ▶ La desserte interne et l'implantation des constructions doivent favoriser une majorité de jardins et/ou d'orientations principales au sud, ou traversantes Ouest/Est.
- ▶ Une haie bocagère est à préserver au Sud du secteur.

Programme de construction :

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

- ▶ densité de 30 logt/ha.
- ▶ 30% de logement locatif social et 10% d'accession aidée à la propriété

Déplacements doux :

- ▶ Un bouclage piéton est à créer l'accès principal Est et l'emplacement réservé au Sud-Ouest

Eaux pluviales :

- ▶ L'aménagement devra respecter les dispositions fixées par le règlement d'assainissement des eaux pluviales.

 Accès obligatoire

 Emplacement réservé pour la réalisation d'un cheminement piéton

 Cheminements doux (piétons, cycles) à créer

 Haies bocagères / talus à préserver

Secteur 11 – Carrosserie – 0,3ha



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

● Accès obligatoire

➡ Voirie en attente à créer

Aménagement :

- ▶ Un accès principal devra être réalisé rue Abbé Guillevin
- ▶ Une voie en attente est à prévoir au Sud sur l'impasse M. Audiard
- ▶ La desserte interne et l'implantation des constructions doivent favoriser une majorité de jardins et/ou d'orientations principales au sud, ou traversantes Ouest/Est.

Programme de construction :

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

- densité de 30 logt/ha

Déplacements doux :

- ▶ Les cheminements doux existants dans le secteur ou à proximité devront être préservés.
- ▶ La voirie en attente permettra également un bouclage avec les cheminements piétons existants.

Eaux pluviales :

- ▶ L'aménagement devra respecter les dispositions fixées par le règlement d'assainissement des eaux pluviales.

Secteur 12 – Lann Vras – 0,31ha



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

● Accès obligatoire ● Accès piéton autorisé

..... Cheminements doux (piétons, cycles) à créer

●●●● Haies bocagères / talus à préserver

Aménagement :

- ▶ Un accès principal doit être réalisé depuis l'Allée Lann Vras.
- ▶ Les haies bocagères ou talus existants identifiés doivent être maintenus.
- ▶ La desserte interne et l'implantation des constructions doivent favoriser une majorité de jardins et/ou d'orientations principales au sud, ou traversantes Ouest/Est.

Programme de construction :

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

- ▶ densité de 20 logt/ha si l'habitation préexistante est conservée, densité de 30 logt/ha si l'habitation est détruite

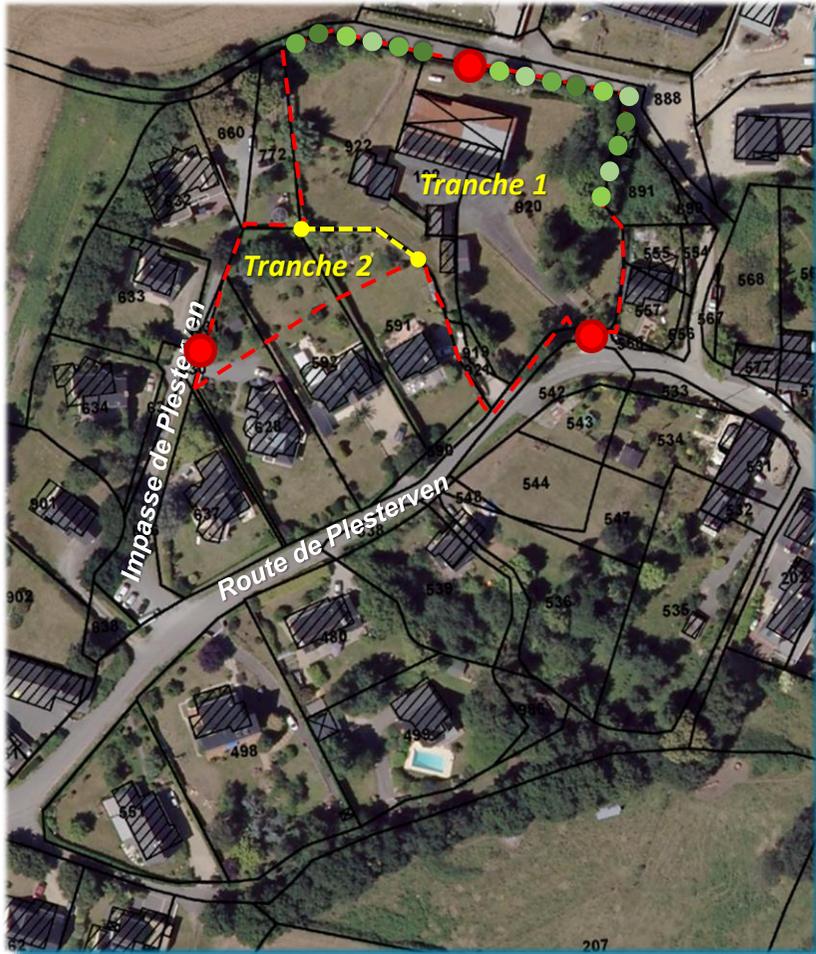
Déplacements doux :

- ▶ Les cheminements doux existants dans le secteur ou à proximité devront être préservés.
- ▶ Une connexion piétonne est à prévoir entre le cheminement présent au Nord-Ouest du secteur, et l'allée de Lann Vras.

Eaux pluviales :

- ▶ L'aménagement devra respecter les dispositions fixées par le règlement d'assainissement des eaux pluviales.

Secteur 13 – Plesterven Nord – 0,59ha



 Accès obligatoire

 Haies bocagères / talus à préserver

Aménagement :

- ▶ 3 accès obligatoires à réaliser, l'un au Nord, l'autre au Sud-Est, et le dernier à l'Ouest
- ▶ L'opération pourra être réalisée en 2 tranches, la tranche 1 devant être réalisée avant la tranche 2.
- ▶ La haie bocagère existante identifiée doit être maintenue.
- ▶ La desserte interne et l'implantation des constructions doivent favoriser une majorité de jardins et/ou d'orientations principales au sud, ou traversantes Ouest/Est.

Programme de construction :

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

- ▶ densité de 20 logt/ha (à titre indicatif : 9 logements tranche 1 et 2 logements tranche 2)
- ▶ Pas d'obligation en matière de production de logements locatifs sociaux, ni d'accession aidée à la propriété

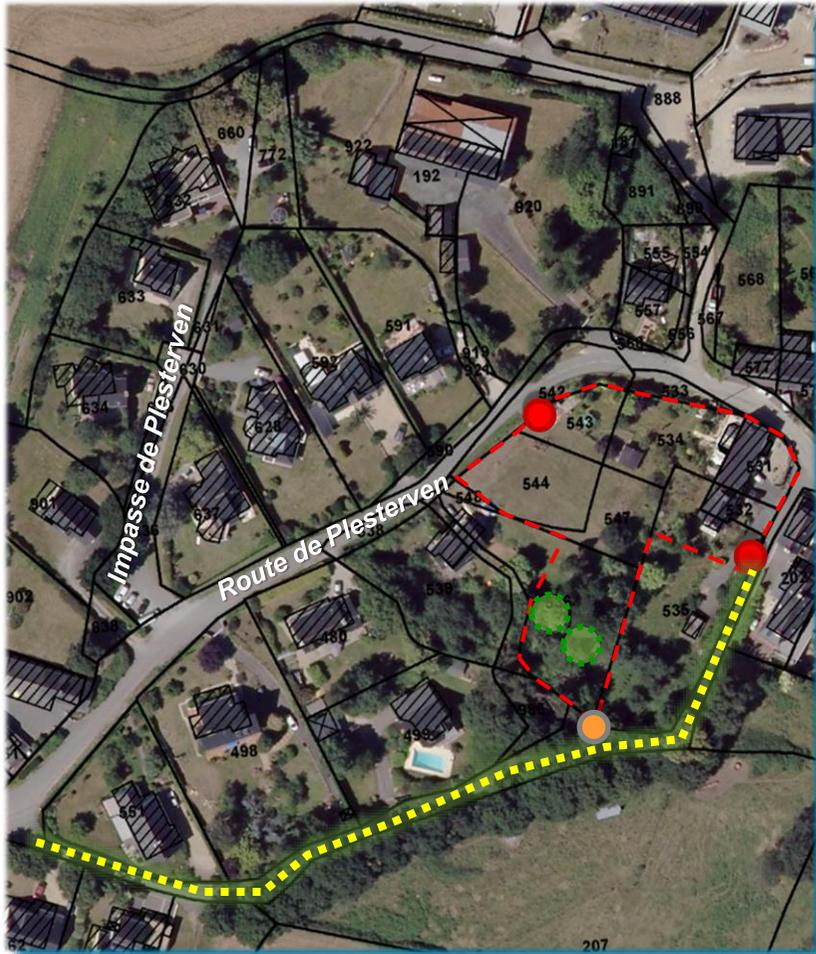
Déplacements doux :

▶ /

Eaux pluviales :

- ▶ L'aménagement devra respecter les dispositions fixées par le règlement d'assainissement des eaux pluviales.

Secteur 14 – Plesterven Sud – 0,31ha



 Arbres remarquables à préserver

 Cheminements doux (piétons, cycles) existants à préserver

 Accès piéton autorisé

 Accès obligatoire

Aménagement :

- ▶ Une voirie interne sera réalisée entre les 2 accès obligatoires à mobiliser.
- ▶ La desserte interne et l'implantation des constructions doivent favoriser une majorité de jardins et/ou d'orientations principales au sud, ou traversantes Ouest/Est.
- ▶ Les arbres remarquables identifiés doivent être préservés.

Programme de construction :

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

- ▶ densité de 20 logt/ha
- ▶ Pas d'obligation en matière de production de logements locatifs sociaux, ni d'accession aidée à la propriété

Déplacements doux :

- ▶ Les cheminements doux existants dans le secteur ou à proximité devront être préservés.
- ▶ Un accès piéton est à prévoir au Sud

Eaux pluviales :

- ▶ L'aménagement devra respecter les dispositions fixées par le règlement d'assainissement des eaux pluviales.

Secteur 15 – Mezo – 15ha



Aménagement et programme :

- ▶ Un seul accès véhicule sera autorisé depuis la RD127 (accès existant). Il devra être aménagé de manière à garantir la sécurité d'insertion sur la RD127.
- ▶ D'une manière générale, le projet s'insèrera dans son environnement, et visera à préserver tant le patrimoine arboré que le patrimoine bâti du parc. Les alignements d'arbres devront être préservés, de même que les zones humides. Les éco-lodges pourront être implantés au sein du boisement sous réserve de limiter les défrichements.
- ▶ La programmation respectera l'illustration ci-contre.

Eaux usées :

- ▶ L'assainissement des eaux usées devra être réalisé en filière individuelle, au sein du périmètre de la présente OAP sectorielle.

Eaux pluviales :

- ▶ Les aménagements (cheminements, parkings, ...) par leur conception viseront à limiter l'impact écologique, et à limiter l'imperméabilisation. Les matériaux et aménagements drainants seront privilégiés (stabilisé, pavés ou dalles à joints enherbés, gazon renforcé, platelages sur pilotis, ...). Seule 1/3 de l'emprise du parking au maximum pourra être imperméabilisée, les 2/3 restants devant être conservés non imperméabilisés (gazon renforcé par exemple).

-  Hôtel / séminaire / restauration
-  Piscine à créer
-  Parc accueillant éco lodges (hébergements et activités de loisirs) et activités sportives
-  Parking dont 1/3 de l'emprise peut être couverte d'ombrières accueillant des installations photovoltaïques
-  Accès obligatoire dont l'aménagement doit satisfaire aux exigences de sécurité
-  Alignements d'arbres à préserver

Secteur A – zone Ust– 0,55 ha

