



PLAN LOCAL D'URBANISME DE GUÉCÉLARD

N°3 - Orientations d'Aménagement et de Programmation

Approbation du PLU : 12 décembre 2023



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, les déplacements et, en zone de montagne, sur les unités touristiques nouvelles.»

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 cohérence, 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.

1. Orientations d'aménagement et de programmation thématiques

Applicables aux secteurs à vocation d'habitat

Ces schémas 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 objectifs dans leur projet.

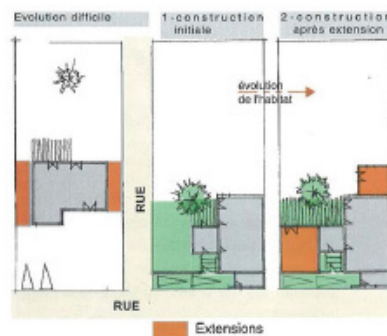
OAP thématique

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 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.



Le refus de la mitoyenneté, imposant un recul de 3 m minimum par rapport aux limites séparatives, engendre une succession de couloirs correspondant à des espaces vides inexploitable. L'implantation en mitoyenneté 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.

OAP thématique

Économie d'espace

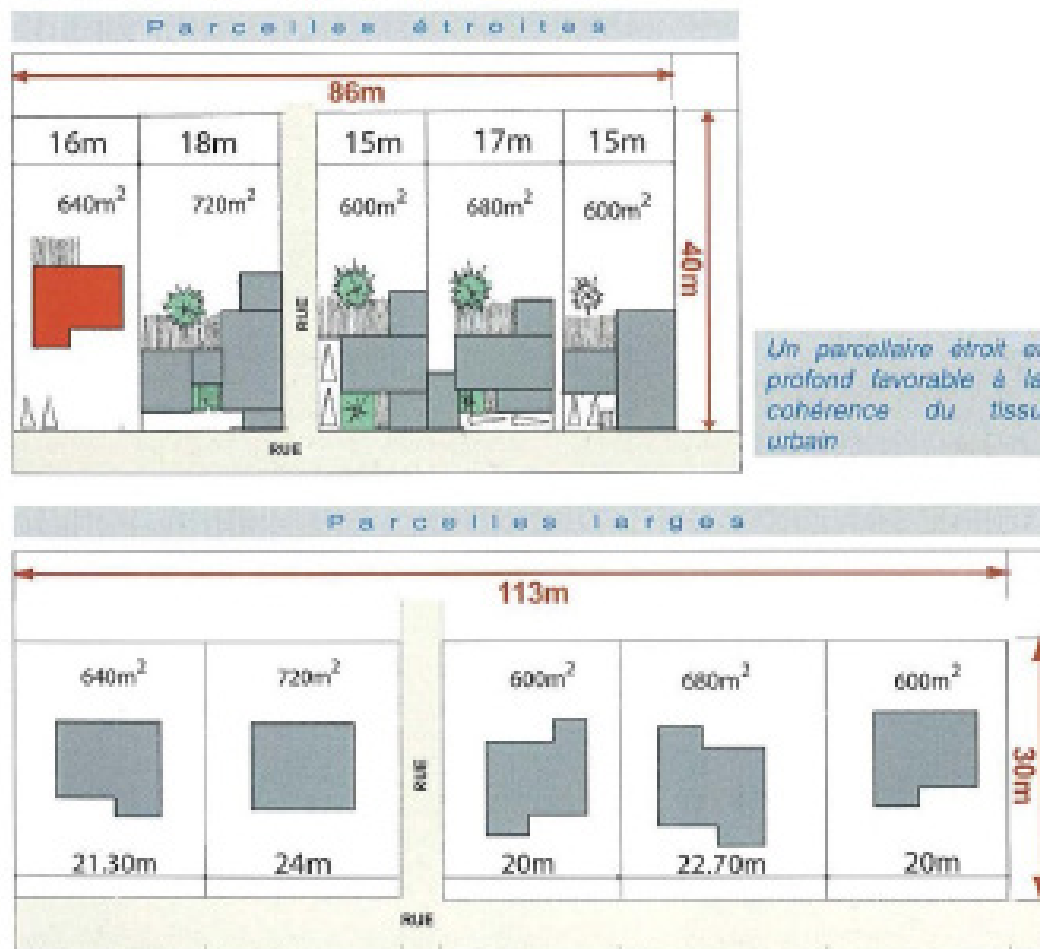
Les parcelles de forme allongée, avec une largeur sur rue réduite doivent être privilégiées.

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.

Le linéaire sur rue des parcelles ne devrait pas excéder 18 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.



OAP thématique

Économie d'énergie

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

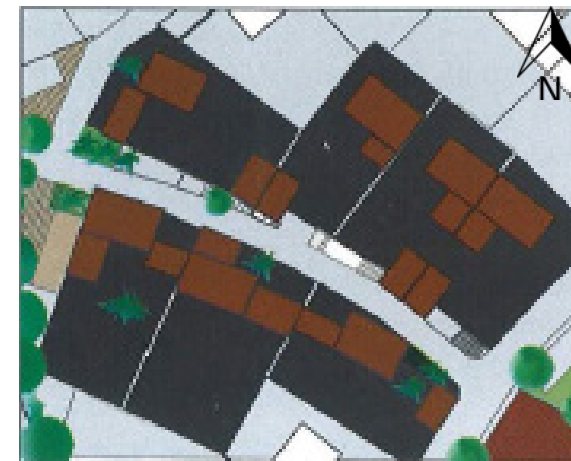
Sur une **rue orientée Est-Ouest**, les constructions auront plutôt des façades orientées Nord et Sud.

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.

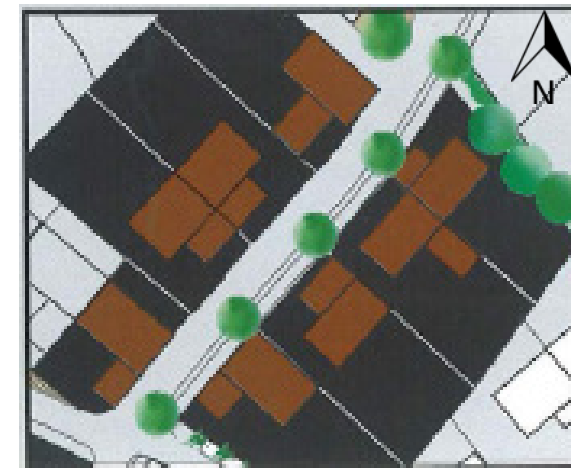
Pour les **parcelles situées au Nord de la rue** :

- 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. La façade sur rue bénéficie de l'ensoleillement le matin, tandis que le jardin en profite la plus grande partie de la journée, jusqu'au coucher du soleil.
- 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.



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

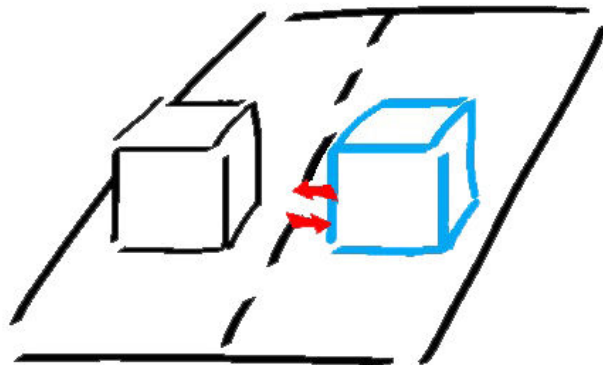
OAP thématique

Limitation du vis-à-vis

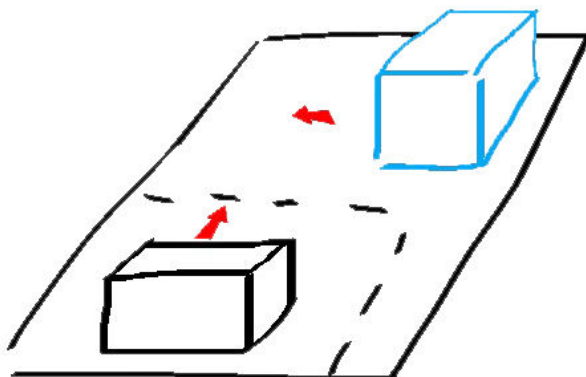
- S'implanter en fonction des ouvertures de la maison existante et de celles de la nouvelle maison.
- Tenir compte de la destination des pièces et de la dimension des ouvertures et des vues.

Source : « Guide des bonnes pratiques de division parcellaire », CEREMA.

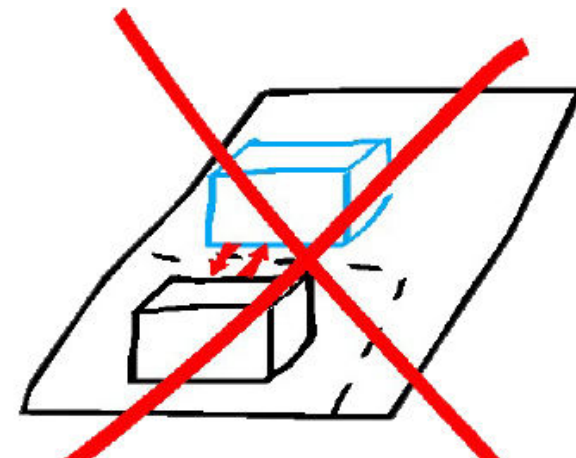
Adapter les distances entre les deux constructions selon les ouvertures des façades.



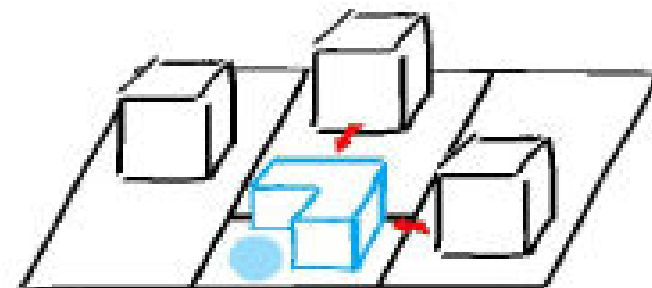
S'implanter perpendiculairement ou parallèlement à la maison existante selon les ouvertures des façades.



Eviter de créer des ouvertures principales face à face.



Construire un semi-patio pour protéger des vues sur l'espace privatif.



OAP thématique

Mutualisation des accès et du stationnement

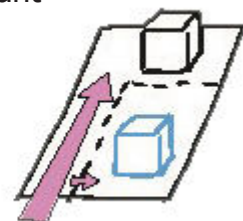
Rechercher les possibilités de mutualisation des accès avec ses voisins plutôt que de réaliser deux accès contigus.

Mutualiser les accès permet :

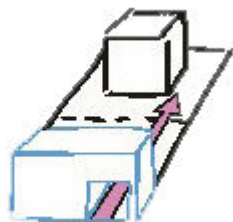
- d'économiser l'espace sur les parcelles.
- d'éviter la multiplication des portails qui peut nuire à la qualité paysagère.
- d'éviter la multiplication des bateaux sur le trottoir qui entraînent une gêne pour le déplacement des piétons et notamment des PMR (personnes à mobilité réduite).



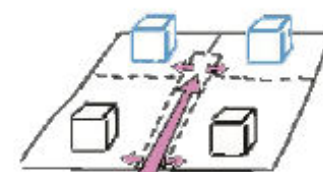
Division à l'avant



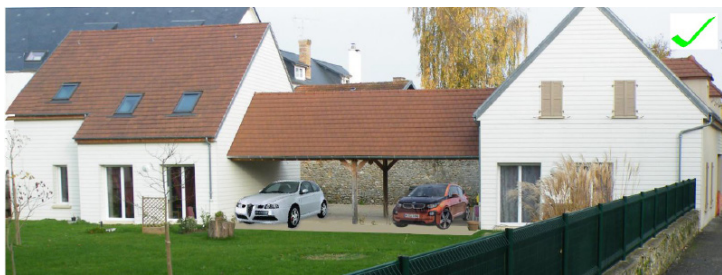
Pour les parcelles contraintes, construire une «maison porche» afin de mutualiser l'accès avec la construction à l'arrière.



Double division à l'arrière



Deux accès contigus dont la mutualisation aurait permis le gain d'espace et une meilleure insertion paysagère.



Dans certains cas, il peut être intéressant de rechercher des solutions entre voisins afin d'organiser au mieux le stationnement en fonction de la configuration des deux parcelles.

Dans cet exemple, le stationnement est organisé sur un espace commun entre les 2 maisons. Cette solution permet un gain d'espace par rapport à la réalisation de deux garages indépendants par l'absence de murs et la mutualisation de la zone de dégagement. La configuration ouverte du garage et son emplacement central facilitent les échanges entre voisins, leur permettant ainsi un partage des places en fonction des besoins de chacun.

Source : « Guide des bonnes pratiques de division parcellaire », CEREMA.

OAP thématique

Division parcellaire

Un projet de division et de construction d'une nouvelle maison demande la prise en compte de nombreux critères.

En milieu urbain contraint (taille réduite et forme irrégulière des parcelles, implantation du bâti existant...), on ne pourra pas répondre de manière idéale à toutes les intentions.

Il s'agira d'arbitrer entre intérêt général (règlement et préconisations du guide) et intérêts particuliers des habitants porteurs de projet.

Plus le contexte est contraint, et plus il faudra arbitrer entre les différents critères et rechercher des solutions atypiques.

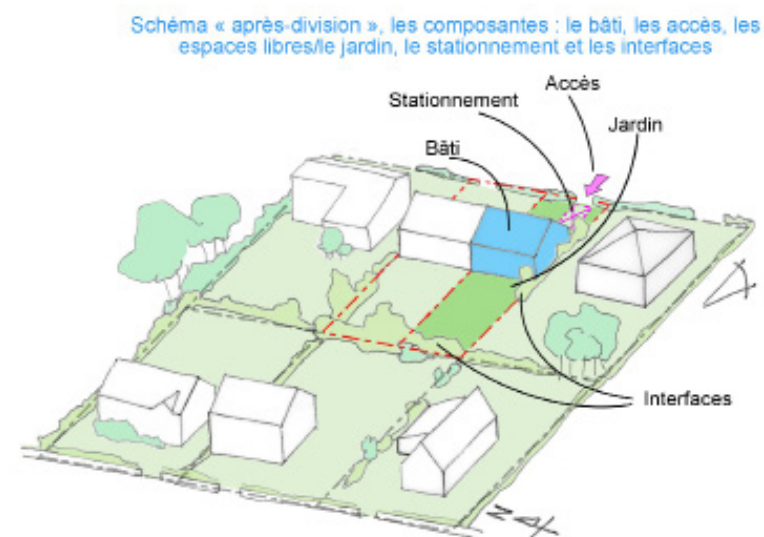
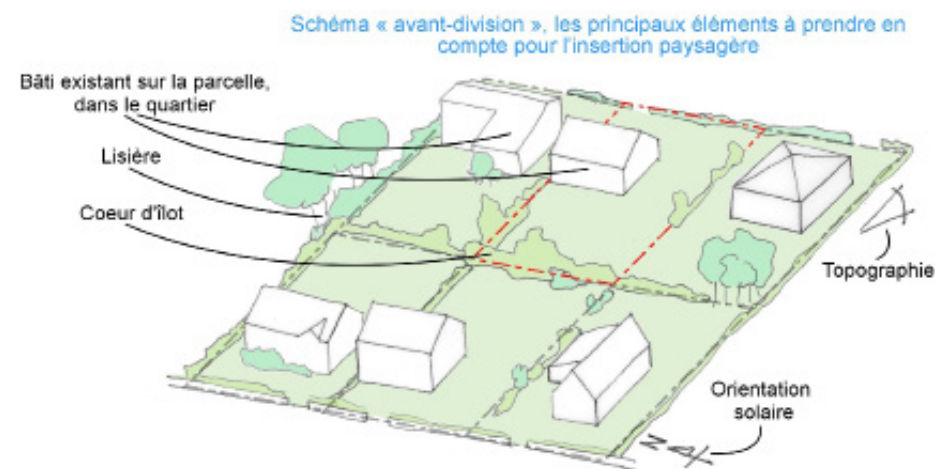
Il est important de tenir compte de toutes les composantes du projet, car les choix que l'on fera, concernant l'une de ces composantes, auront une influence sur l'ensemble.

Par exemple, l'implantation du bâti, déterminera l'emplacement, la forme et la dimension du jardin et vice versa.

Le choix des accès ne peut pas être pensé indépendamment de l'implantation.

Les ouvertures de la maison répondent à l'ensoleillement des pièces intérieures, participent à la gestion de l'intimité, tiennent compte du cadrage des vues (sur le paysage le cas échéant, sur le jardin d'agrément) et donnent également corps à la façade et participent donc à l'esthétique de la maison.

Source : « Guide des bonnes pratiques de division parcellaire », CEREMA.



OAP thématique

Autres principes d'aménagement applicables aux secteurs à vocation d'habitat

COMPOSITION URBAINE ET TYPOLOGIE DU BÂTI

- Secteur à vocation principale d'habitat pouvant accueillir des équipements, activités et services compatibles avec l'habitat.
- La mixité des typologies de logements devra être recherchée, en autorisant les maisons individuelles/individuelles groupées, les logements intermédiaires, le petit collectif.

Descriptif	Exemple d'ambiance créée	Descriptif	Exemple d'ambiance créée
<p>L'habitat individuel groupé Opération d'ensemble In bâti dense, souvent mitoyen</p>	 <p>Arradon (56)</p>	<p>L'habitat collectif</p> <p>Petit collectif Un gabarit (R+1+C) de type « maison de bourg » Adapté au centre bourg d'une commune rurale</p>	 <p>Arradon</p>
<p>L'habitat intermédiaire entre le collectif et l'individuel Des logements superposés, avec des accès individualisés In espace extérieur privatif associé à chaque logement (jardin ou terrasse)</p>	 <p>Chantepie (35)</p>	<p>Collectif 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.

ORGANISATION GLOBALE DU SITE ET MOBILITÉ

- Les accès seront dimensionnés aux besoins de chaque opération.
- Les réseaux de voirie devront être hiérarchisés.
- Les aménagements d'espaces publics devront permettre une accessibilité pour les personnes à mobilité réduite, lorsque la topographie le permet.
- Le traitement des voies de desserte se fera selon un principe de « voie partagée » entre les différents modes de déplacement.

ORIENTATIONS PAYSAGÈRES ET ENVIRONNEMENTALES

- 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.
- Les constructions privilégieront une exposition favorable aux apports thermiques solaires.

2. Orientations d'aménagement et de programmation thématiques

Trame verte et bleue

OAP thématique

Trame verte et bleue

CONTEXTE

La trame verte de GUÉCÉLARD est en grande partie constituée par les prairies, le bocage et de grands boisements occupant une majeure partie du territoire communal. Elle présente un intérêt écologique, paysager et récréatif.

La trame bleue est constituée par les cours d'eau de tête de bassin versant, quelques plans d'eau et les zones humides.

Tous ces espaces naturels et agricoles concourent à la qualité du cadre de vie des habitants de GUÉCÉLARD 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, étangs, zones humides, mares...).
- Conforter les continuités paysagères et écologiques.

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 au règlement graphique du PLU doit être compensée.

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

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

OAP thématique

Trame verte et bleue

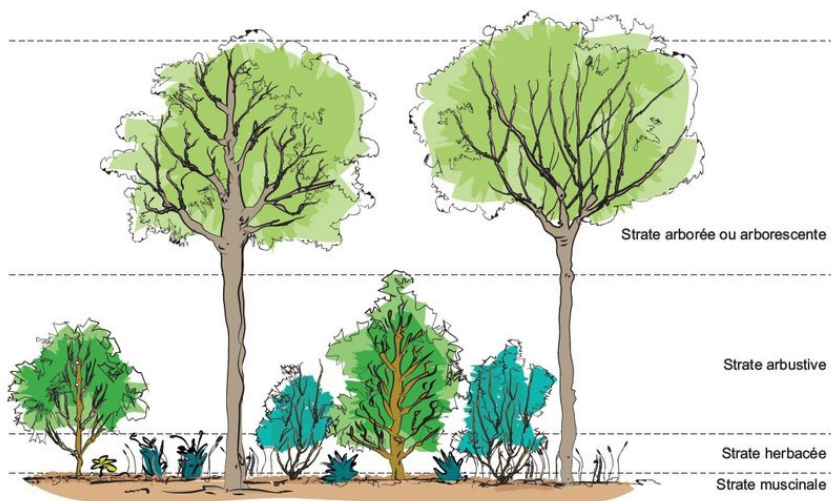


Schéma représentatif des différentes strates d'un boisement fonctionnel.

Source : « Trame Verte Urbaine » paru aux éditions du Moniteur.

TRAME BLEUE

a) Protéger les zones humides

- Préserver les zones humides, milieux écologiques sensibles, globalement localisées dans les vallées et les vallons.

b) Préserver les cours d'eau

- Préserver le réseau hydrographique, constitué de ruisseaux de tête de bassin versant. Pour cela, la commune veille à sa préservation en le classant en zone naturelle stricte, imposant une marge de recul des constructions de 20 mètres par rapport aux cours d'eau, afin de préserver le champ naturel d'expansion des crues et de permettre les projets de renaturation pour la continuité écologique.

c) 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.

Légende

- Espaces urbanisés
- Boisements
- ▨ Zone inondable
- Réservoirs de biodiversité
- Corridors écologiques



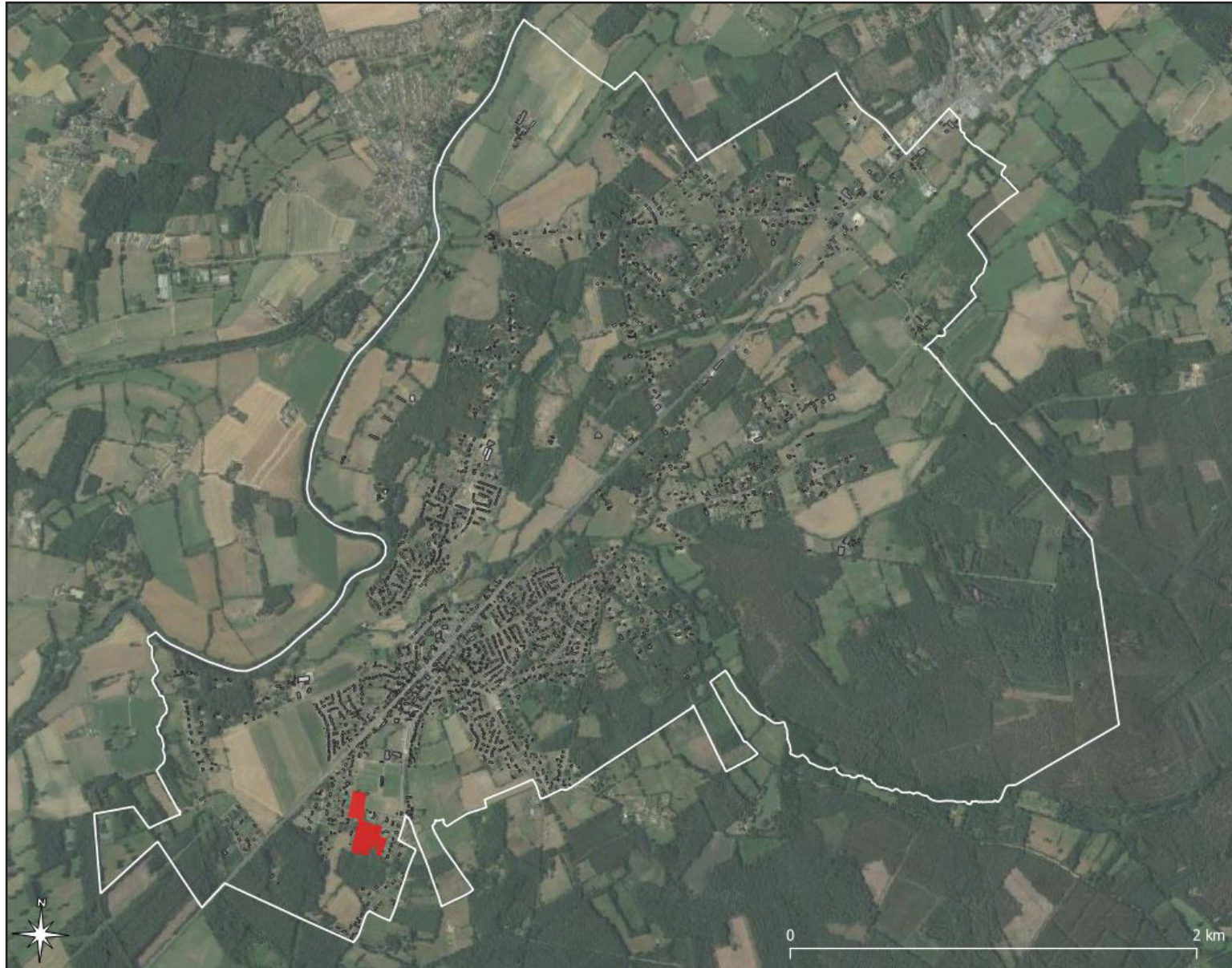
3. Orientations d'aménagement et de programmation sectorielles

Secteur mixte habitat/équipements

Ces orientations d'aménagement et de programmation sectorielles prennent la forme de schémas d'aménagement et de principe applicables à certains secteurs et peuvent préciser les principales caractéristiques en matière de desserte 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.

LOCALISATION DU SECTEUR MIXTE



OAP sectorielle n°1

Impasse du Cormier/Chemin du Dauphin

DESCRIPTION DU SITE

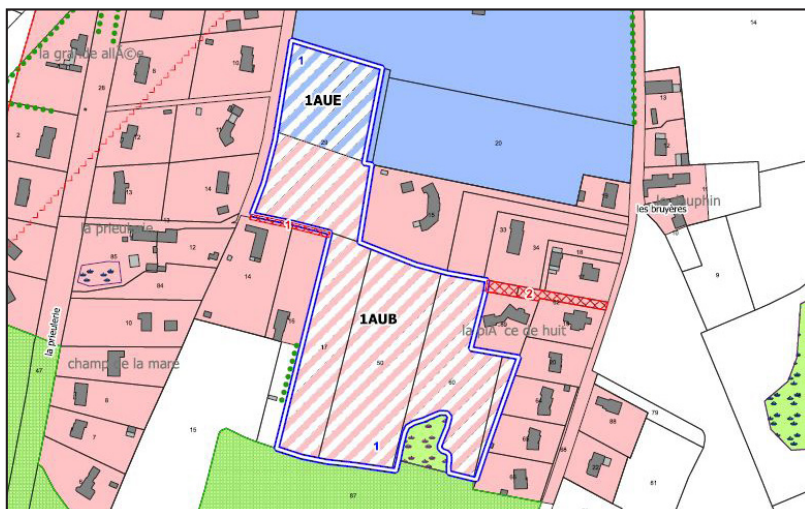
Situé au sud du bourg, le périmètre d'étude couvre une superficie d'environ 3 hectares. Ce secteur d'extension urbaine est constitué de parcelles en prairies. D'un point de vue paysager, le secteur est fermé par des constructions et un boisement au sud, son urbanisation n'aura pas d'impact dans le paysage.

ENJEUX / OBJECTIFS

- Renforcer l'offre de logements.
- Renforcer l'offre d'équipements collectifs.
- Renforcer l'accessibilité du site.
- Favoriser le développement des déplacements doux.
- Préserver la zone humide.

ORGANISATION GLOBALE DU SITE ET MOBILITÉ

Les accès se feront par l'impasse du Cormier et par le chemin du Plessis. La proximité immédiate des équipements publics doit permettre de favoriser les déplacements doux.



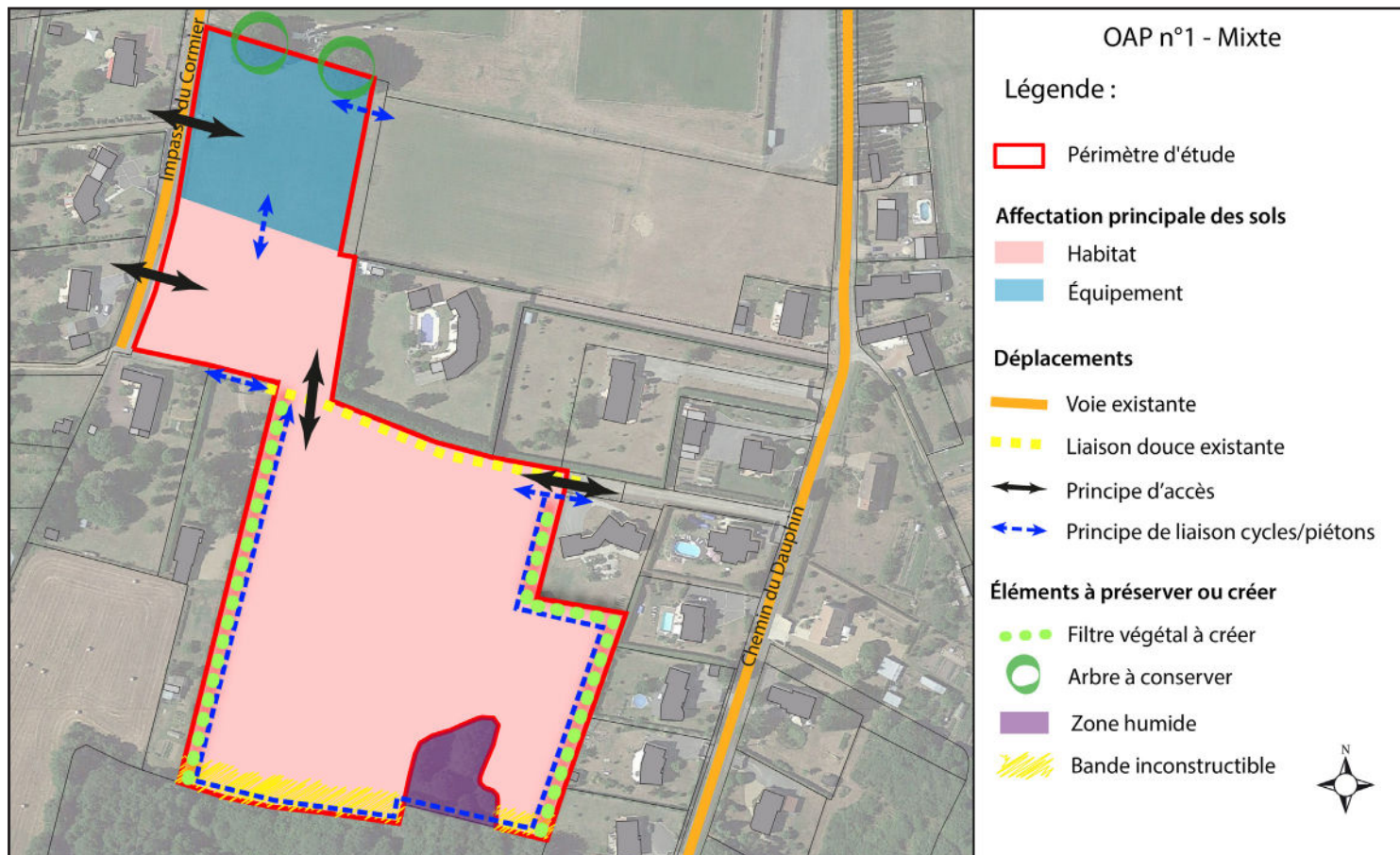
Extrait du plan de zonage

ORIENTATIONS PAYSAGÈRES ET ENVIRONNEMENTALES

Des filtres végétaux devront être créés en limites ouest et est du site pour favoriser l'intégration urbaine et permettre une transition douce entre l'urbanisation du secteur et les habitations existantes. Les arbres existants au nord du site seront conservés.

PROGRAMMATION

- Surface de la zone constructible à vocation d'équipements : 0,49 ha
- Surface de la zone constructible à vocation d'habitat: 2,56 ha.
- Nombre minimum de logements : 44 (densité de 17 logements par ha) dont 10% minimum de logements aidés (4 logements minimum).
- Le secteur à vocation d'habitat ne pourra être ouvert à l'urbanisation que dans le cadre d'une opération d'ensemble, pouvant se décomposer en plusieurs tranches. Les opérations d'ensemble doivent être réalisées suivant une étude d'aménagement globale.
- Une bande inconstructible de 10 mètres permettra de limiter le risque d'incendies lié aux feux de forêts.
- L'ouverture à l'urbanisation pourra se faire si le système d'assainissement des eaux usées est en capacité d'accueillir les constructions projetées.



4. Orientations d'aménagement et de programmation sectorielles

Secteurs à vocation d'habitat

Ces orientations d'aménagement et de programmation sectorielles prennent la forme de schémas d'aménagement et de principe applicables à certains secteurs et peuvent préciser les principales caractéristiques en matière de desserte 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.

LOCALISATION DES SECTEURS À VOCATION D'HABITAT



OAP sectorielle n°2

Chemin des Minières

DESCRIPTION DU SITE

Situé à l'est du bourg, le périmètre d'étude couvre une superficie de 0,8 ha. Ce secteur d'extension urbaine est actuellement une sapinière. D'un point de vue paysager, le secteur est fermé par des constructions et des haies bocagères, son urbanisation n'aura pas d'impact dans le paysage.

ENJEUX / OBJECTIFS

- Renforcer l'offre de logements.
- Renforcer l'accessibilité du site.
- Favoriser le développement des déplacements doux.
- Préserver la trame verte et bleue existante (zone naturelle).

ORGANISATION GLOBALE DU SITE ET MOBILITÉ

Les accès se feront par le chemin des Minières
La proximité immédiate du centre-bourg doit permettre de favoriser les déplacements doux.

ORIENTATIONS PAYSAGÈRES ET ENVIRONNEMENTALES

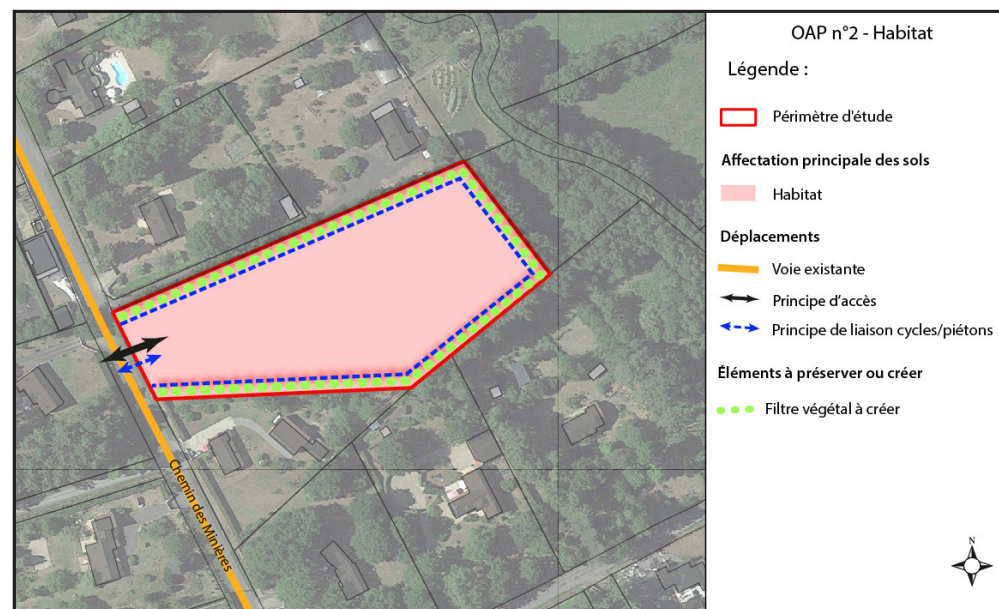
Un filtre végétal devra être créé en limites ouest du site pour favoriser l'intégration paysagère et permettre une transition douce entre l'urbanisation du secteur et la zone naturelle à l'est.

PROGRAMMATION

- Surface de la zone constructible : 0,82 ha.
- Nombre minimum de logements : 15 (densité de 18 logements par ha) dont 10% minimum de logements aidés (2 logements minimum).
- Ce site ne pourra être ouvert à l'urbanisation que dans le cadre d'une opération d'ensemble, pouvant se décomposer en plusieurs tranches. Les opérations d'ensemble doivent être réalisées suivant une étude d'aménagement globale.

- L'ouverture à l'urbanisation pourra se faire si le système d'assainissement des eaux usées est en capacité d'accueillir les constructions projetées.

Extrait du plan de zonage



OAP sectorielle n°3

Impasse de Beaufrêne/Résidence du Vieux Bourg

DESCRIPTION DU SITE

Situé à l'est du vieux bourg, le périmètre d'étude couvre une superficie de 0,9 ha. Ce secteur d'extension urbaine est actuellement une prairie. D'un point de vue paysager, le secteur est fermé par des constructions et une haie bocagère, son urbanisation n'aura pas d'impact dans le paysage.

ENJEUX / OBJECTIFS

- Renforcer l'offre de logements.
- Renforcer l'accessibilité du site.
- Protéger la trame verte existante.
- Favoriser les déplacements doux.

ORGANISATION GLOBALE DU SITE ET MOBILITÉ

Les accès se feront par l'impasse de Beaufrêne et par la Résidence du Vieux Bourg.

La proximité immédiate du bourg doit permettre de favoriser les déplacements doux.

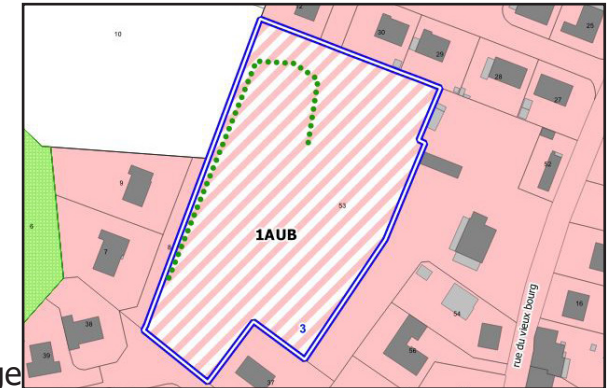
ORIENTATIONS PAYSAGÈRES ET ENVIRONNEMENTALES

La trame bocagère existante en limite ouest sera maintenue voire renforcée. Un filtre végétal devra être créé en limites du site pour favoriser l'intégration paysagère et permettre une transition douce entre l'urbanisation du secteur et les habitations existantes.

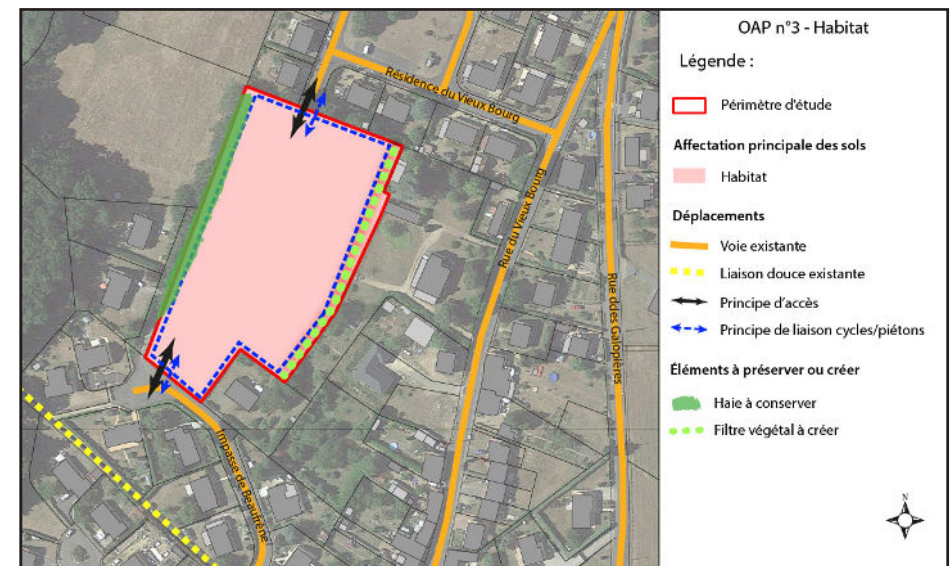
PROGRAMMATION

- Surface de la zone constructible : 0,94 ha.
- Nombre minimum de logements : 16 (densité de 17 logements par ha) dont 10% minimum de logements aidés (2 logements minimum).
- Ce site ne pourra être ouvert à l'urbanisation que dans le cadre d'une opération d'ensemble, pouvant se décomposer en plusieurs tranches. Les opérations d'ensemble doivent être réalisées suivant une étude d'aménagement globale.

- L'ouverture à l'urbanisation pourra se faire si le système d'assainissement des eaux usées est en capacité d'accueillir les constructions projetées.



Extrait du plan de zonage



OAP sectorielle n°4

Route des Galopières 1

DESCRIPTION DU SITE

Situé à l'est du vieux bourg, le périmètre d'étude couvre une superficie de 2 ha. Ce secteur d'extension urbaine est actuellement une lande. D'un point de vue paysager, le secteur est fermé par des constructions et des boisements, son urbanisation n'aura pas d'impact dans le paysage.

ENJEUX / OBJECTIFS

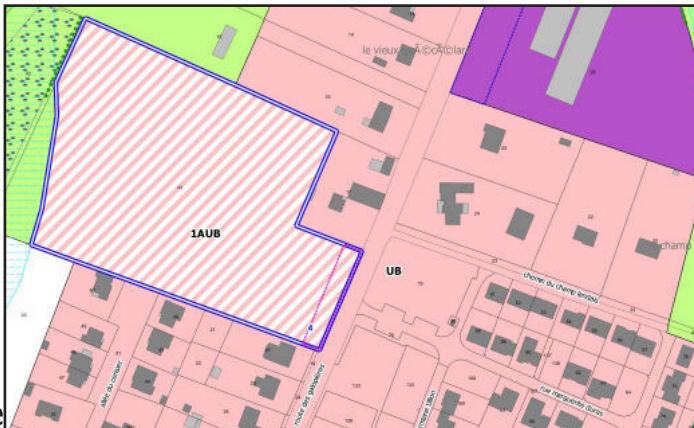
- Renforcer l'offre de logements.
- Limiter le risque inondation.
- Renforcer l'accessibilité du site.
- Favoriser le développement des déplacements doux.
- Préserver la trame verte et bleue existante (zone naturelle).

ORGANISATION GLOBALE DU SITE ET MOBILITÉ

Les accès se feront par la route des Galopières. L'accès au site devra permettre la création d'un carrefour avec la route des Galopières et la rue Marguerite Duras.

Des attentes de voirie seront prévues pour l'accès aux fonds de parcelles en cas d'urbanisation future.

Un maillage de liaisons douces devra irriguer le secteur.



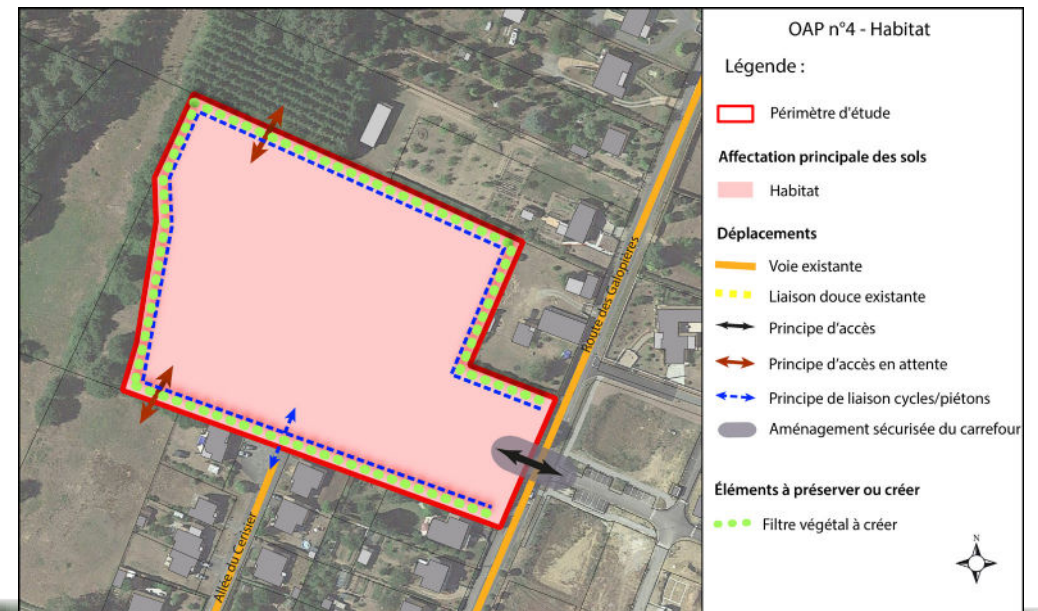
Extrait du plan de zonage

ORIENTATIONS PAYSAGÈRES ET ENVIRONNEMENTALES

Un filtre végétal devra être créé en limites du site pour favoriser l'intégration paysagère et permettre une transition douce entre l'urbanisation du secteur et les habitations existantes.

PROGRAMMATION

- Surface de la zone constructible : 2 ha.
- Nombre minimum de logements : 34 (densité de 17 logements par ha) dont 10% minimum de logements aidés (3 logements minimum).
- Ce site ne pourra être ouvert à l'urbanisation que dans le cadre d'une opération d'ensemble, pouvant se décomposer en plusieurs tranches. Les opérations d'ensemble doivent être réalisées suivant une étude d'aménagement globale.
- L'ouverture à l'urbanisation pourra se faire si le système d'assainissement des eaux usées est en capacité d'accueillir les constructions projetées.



OAP sectorielle n°5

Route des Galopières 2

DESCRIPTION DU SITE

Situé à l'est du vieux bourg, le périmètre d'étude couvre une superficie de 1,2 ha. Ce secteur d'extension urbaine est actuellement une sapinière. D'un point de vue paysager, le secteur est fermé par des constructions et des boisements, son urbanisation n'aura pas d'impact dans le paysage.

ENJEUX / OBJECTIFS

- Renforcer l'offre de logements.
- Renforcer l'accessibilité du site.
- Protéger la trame verte et bleue existante (zone naturelle).
- Favoriser les déplacements doux.

ORGANISATION GLOBALE DU SITE ET MOBILITÉ

Les accès se feront par la route des Galopières. Un maillage de liaisons douces devra irriguer le secteur. Des attentes de voirie seront prévues pour l'accès aux fonds de parcelles en cas d'urbanisation future.

ORIENTATIONS PAYSAGÈRES ET ENVIRONNEMENTALES

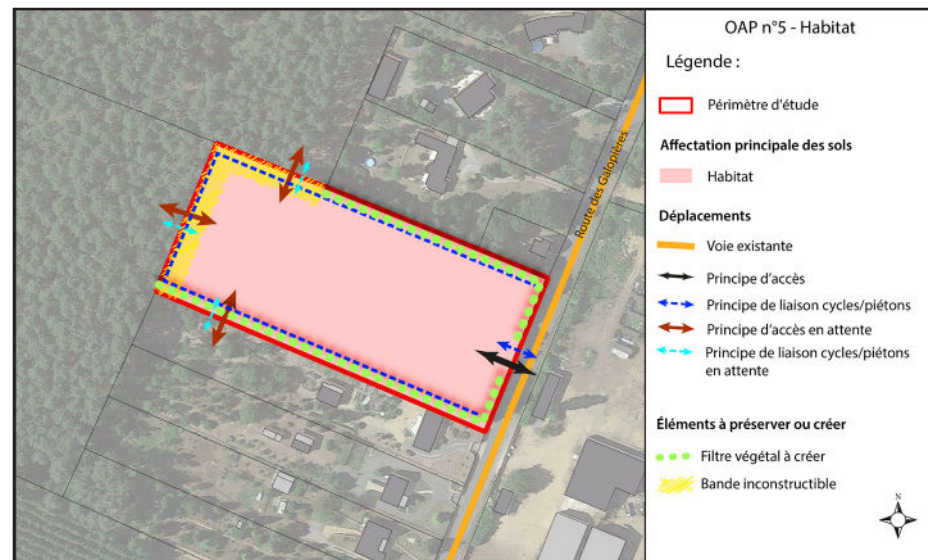
La trame bocagère existante devra être intégrée au projet. Un filtre végétal devra être créé en limites du site pour favoriser l'intégration paysagère et permettre une transition douce entre l'urbanisation du secteur et les habitations existantes.



Extrait du plan de zonage

PROGRAMMATION

- Surface de la zone constructible : 1,22 ha.
- Nombre minimum de logements : 21 (densité de 17 logements par ha) dont 10% minimum de logements aidés (2 logements minimum).
- Ce site ne pourra être ouvert à l'urbanisation que dans le cadre d'une opération d'ensemble, pouvant se décomposer en plusieurs tranches. Les opérations d'ensemble doivent être réalisées suivant une étude d'aménagement globale.
- Une bande inconstructible de 10 mètres permettra de limiter le risque d'incendies lié aux feux de forêts.
- L'ouverture à l'urbanisation pourra se faire si le système d'assainissement des eaux usées est en capacité d'accueillir les constructions projetées.



Programmation des secteurs à vocation d'habitat

Numéro de l'OAP	Zonage au PLU	Surface constructible (en ha)	Densité minimale (en lgts/ha)	Nombre minimum de logements	Nombre minimum de logements aidés (10%)	Échéance d'ouverture à l'urbanisation
OAP n°1 - Impasse du Comier/Chemin du Dauphin	1AUB	2,56	17	44	4	Moyen à long terme
	1AUE	0,49	/	/	/	Moyen à long terme
OAP n°2 - Chemin des Minières	1AUB	0,82	18	15	2	Moyen à long terme
OAP n°3 - Impasse de Beaufrêne/Résidence du Vieux Bourg	1AUB	0,94	17	16	2	Moyen à long terme
OAP n°4 - Route des Galopières 1	1AUB	2	17	34	3	Court terme
OAP n°5 - Route des Galopières 2	1AUB	1,22	17	21	2	Court terme
TOTAL habitat		7,54	17	130	13	

L'échéancier prévisionnel d'ouverture à l'urbanisation est élaboré sur la base d'une durée de vie de PLU estimée à environ 10 ans, cet échéancier définit deux temporalités d'urbanisation :

- Court terme : premières zones urbanisées, à savoir dans les 3 à 4 premières années environ après l'approbation du PLU.
- Moyen à long terme : deuxièmes zones urbanisées.

Sur la durée de vie du PLU : l'urbanisation peut avoir lieu en plusieurs fois tout au long de la durée de vie du PLU.



5. Orientations d'aménagement et de programmation sectorielles

Secteur à vocation d'équipements collectifs

Ces orientations d'aménagement et de programmation sectorielles prennent la forme de schémas d'aménagement et de principe applicables à certains secteurs et peuvent préciser les principales caractéristiques en matière de desserte 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.

LOCALISATION DES SECTEURS À VOCATION D'ÉQUIPEMENTS COLLECTIFS



OAP sectorielle n°6

Équipements collectifs

DESCRIPTION DU SITE

Ce secteur, d'une superficie totale de 0,51 hectare, se situe à l'est du territoire. Il correspond à une extension urbaine à vocation d'équipements pour permettre un agrandissement de la déchetterie intercommunale et occupe une parcelle agricole. Le secteur partiellement ouvert sur l'espace agricole est visible dans le paysage.

ENJEUX/OBJECTIFS

- Pérenniser les équipements collectifs communautaires (déchetterie).
- Préserver la trame bocagère existante.
- Favoriser l'intégration paysagère de l'opération.

COMPOSITION URBAINE ET TYPOLOGIE DU BATI

Secteur à vocation d'équipements collectifs.

ORGANISATION GLOBALE DU SITE ET MOBILITÉ

Les accès se feront par la déchetterie actuelle.

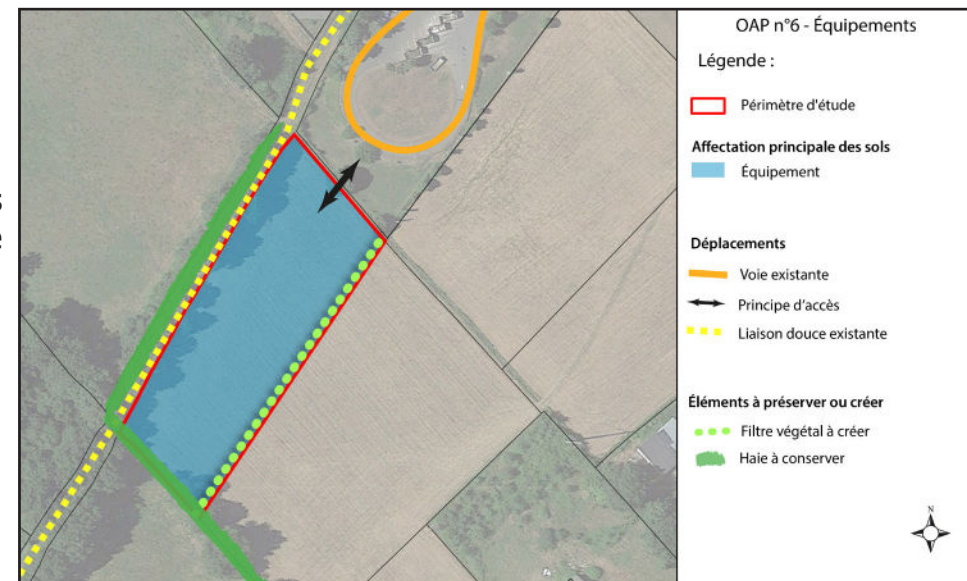
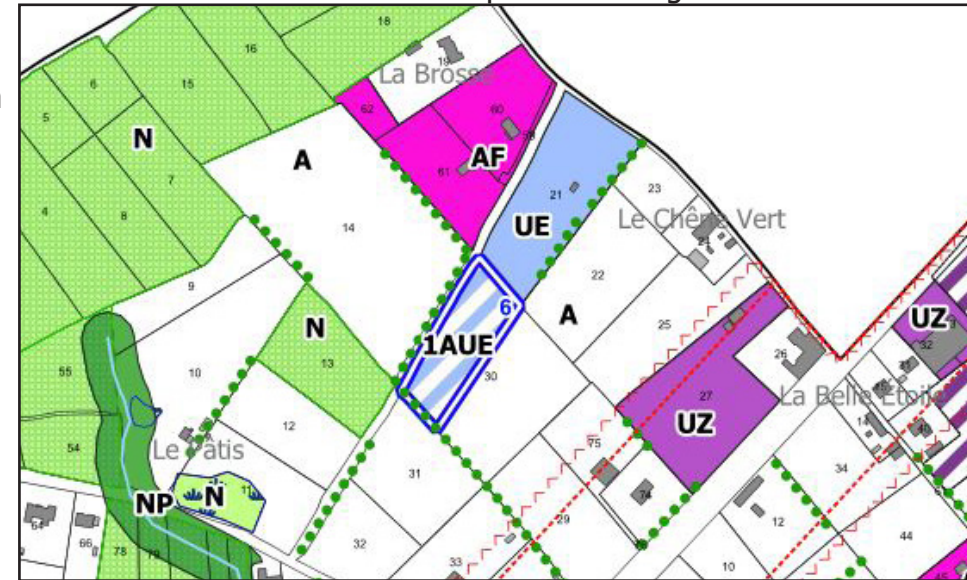
La liaison douce existante au nord du site sera conservée.

ORIENTATIONS PAYSAGÈRES ET ENVIRONNEMENTALES

La trame bocagère existante devra être intégrée au projet.

Un filtre végétal sera réalisé en limite sud-est pour intégrer les futures installations dans le paysage et limiter le ruissellement des eaux pluviales vers la parcelle agricole au sud.

Extrait du plan de zonage







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

36 rue du Trèfle
35520 LA MÉZIÈRE