



## Révision du PLAN LOCAL D'URBANISME DOSSIER D'APPROBATION

	Prescription	Arrêt	Approbation
Révision PLU	02/02/2015	15/04/2019	08/07/2020
MAJ PLU	Arrêté du 28/10/2021		

**RENNES (siège social)**  
Parc d'activités d'Apigné  
1 rue des Cormiers - BP 95101  
35651 LE RHEU Cedex  
**Tél : 02 99 14 55 70**  
**Fax : 02 99 14 55 67**  
[rennes@ouestam.fr](mailto:rennes@ouestam.fr)

**NANTES**  
Le Sillon de Bretagne  
8, avenue des Thébaudières  
44800 SAINT-HERBLAIN  
**Tél. : 02 40 94 92 40**  
**Fax : 02 40 63 03 93**  
[nantes@ouestam.fr](mailto:nantes@ouestam.fr)

## ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION

### Pièce n°4

## CADRE REGLEMENTAIRE

Les orientations d'aménagement et de programmation par quartier ou secteur définissent les conditions d'aménagement garantissant la prise en compte des qualités architecturales, urbaines et paysagères des espaces dans la continuité desquels s'inscrit la zone, notamment en entrée de ville.

Le périmètre des quartiers ou secteurs auxquels ces **orientations sont applicables est délimité dans le ou les documents graphiques.**

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

- 1° Définir les actions et opérations nécessaires pour **mettre en valeur l'environnement**, notamment les continuités écologiques, les paysages, les entrées de villes et le patrimoine, lutter contre l'insalubrité, permettre le renouvellement urbain et assurer le développement de la commune ;
- 2° Favoriser la **mixité fonctionnelle** en prévoyant qu'en cas de réalisation d'opérations d'aménagement, de construction ou de réhabilitation un pourcentage de ces opérations est destiné à la réalisation de commerces ;
- 3° Comporter un **échancier prévisionnel** de l'ouverture à l'urbanisation des zones à urbaniser et de la réalisation des équipements correspondants ;
- 4° **Porter sur des quartiers ou des secteurs** à mettre en valeur, réhabiliter, restructurer ou aménager;
- 5° Prendre la forme de **schémas d'aménagement** et préciser les principales caractéristiques des voies et espaces publics ;

## PORTEE DES OAP

### Cadre général

Les Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP) ont vocation à cibler les secteurs à enjeux d'aménagement. Les OAP se présentent sous forme écrite et graphique. **Selon les sites, les OAP graphiques et la légende détaillée peuvent être complétées par des éléments textuels précisant certains aspects** (fonctionnement des mobilités, phasage des opérations...).

Elles complètent le règlement : elles transcrivent des principes à respecter, dans un rapport de compatibilité et non de stricte conformité. Toutes les interventions sur les espaces concernés, qu'elles soient publiques ou privées, doivent être compatibles avec les orientations d'aménagement et de programmation définies.

Les OAP sont déclinées selon les axes suivants :

**Mobilités** : accès aux secteurs, voies à créer (dans le principe), circulations des véhicules, continuités douces, sécurité des déplacements...

**Aménagement** : environnement naturel et paysager, espaces collectifs, localisation préférentielle de certaines constructions...

**Programmation** : objectifs de densités.

Pour le respect des objectifs de densité à l'échelle d'une seule construction, on se reportera à la page 14 : « comment réorganiser son foncier ».

La vocation de ces secteurs concerne principalement l'habitat.

**Les OAP qui doivent être mises en œuvre via des opérations d'aménagement d'ensemble sont signalées au plan graphique réglementaire.**

## PORTEE DES OAP

### Diversité et mixité sociale du parc de logements

Les secteurs d'OAP veilleront à produire une **offre de logements** différenciée destinée à accueillir des populations diversifiées **sous forme de logements locatifs sociaux ou par le biais de l'accession aidée. Une proportion d'au moins 20% de logements locatif social est à prévoir dans les secteurs de la rue du Gobun et de l'ancien EHPAD.**

### Objectifs de développement durable (préconisations)

Outre le fait de répondre aux besoins d'urbanisation de la commune, les projets d'aménagement viseront à prendre en compte un certain nombre d'enjeux de développement durable :

- ORGANISER **LES PLANTATIONS** AVEC UN OBJECTIF DE CONSOLIDATION D'UNE TRAME VERTE ET BLEUE DANS LE TISSU URBAIN
- VALORISER **LES VUES** VERS LE PAYSAGE ENVIRONNANT
- VALORISER **LES DEPLACEMENTS DOUX** EN ASSURANT DES CONTINUITES DOUCES DANS LE PROLONGEMENT DE L'EXISTANT POUVANT ASSURER LES DEPLACEMENTS QUOTIDIEN VERS LE BOURG ET L'ESPACE RURAL
- OPERER UNE **COUTURE URBAINE** AVEC L'URBANISATION EXISTANTE ET FUTURE VIA L'AMENAGEMENT DES ESPACES PUBLICS, LE MAILLAGE VIAIRE ET LA STRUCTURATION DU BÂTI
- **ECONOMISER LE FONCIER** EN LIMITANT LES TAILLES DE PARCELLE ET EN MUTUALISANT LES ESPACES DE VOIRIES, STATIONNEMENT
- PROPOSER UNE **BONNE ORIENTATION DU BÂTI** EN PRESERVANT L'INTIMITE DES ESPACES PRIVATIFS ET EN PRIVILEGIANT LES ORIENTATIONS AU SUD AINSI QU'UNE IMPLANTATION COHERENTE VIS-A-VIS DE LA PENTE DU TERRAIN NATUREL
- OPTIMISER FAVORISER LA **GESTION DES DECHETS** PAR DES ACCES AISES AUX POINTS D'APPORTS VOLONTAIRES
- **LIMITER LES SURFACES IMPERMEABILISEES** EN APPLICATION DES DISPOSITIONS DU SCHEMA DIRECTEUR D'ASSAINISSEMENT « EAUX PLUVIALES » PAR EXEMPLE EN AMENAGEANT LE STATIONNEMENT SUR DALLE ENGazonNEE ET LES ENTrees DE LOT EN REVETEMENT PERMEABLE

# ORIENTATION D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION

PLAN DE SITUATION DES OAP (à l'échelle du centre-bourg)



# ORIENTATION D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION

## PORTEE DE LA LEGENDE GRAPHIQUE



Le périmètre correspond à un secteur d'OAP, sur lequel s'appliquent en particulier les objectifs de programmation.



L'accès correspond à une desserte principale ouverte à la circulation automobile du secteur d'OAP. Sauf mention contraire, le positionnement de l'accès est indicatif. Un ou plusieurs accès peuvent être réalisés pour un même secteur d'OAP, sauf mention contraire.



Les accès ne sont pas connectés afin de ne pas permettre de transit de circulation automobile dans le secteur d'OAP.



Ce symbole matérialise un principe de desserte limité à quelques habitations dans le cadre de la valorisation de fond de parcelles. Son positionnement est indicatif.



Ce symbole matérialise la mise en œuvre de continuités de liaisons douces au sein du secteur d'OAP. Sauf mention contraire, son tracé à l'intérieur du secteur d'OAP n'est pas imposé, mais sa continuité devra être assurée.



Ce symbole matérialise la mise en œuvre de plantations en lisière du secteur d'OAP. Ces plantations visent à renforcer la continuité de la trame verte en limite de l'opération et/ou de l'agglomération. Ces plantations seront soit sur le domaine public soit sur le domaine privé.



Ce symbole matérialise un secteur à enjeu en terme de continuité de trame verte et bleue à traiter en espace paysager. Toutefois, ces secteurs peuvent accueillir des infrastructures publiques tels que les réseaux d'eau potable ou d'eau usées, d'électricité, de gaz ou numérique sous réserve de justifier de l'absence d'alternative à leur implantation dans ce secteur et sous réserve de prévoir des compensations pour en limiter l'impact paysager et environnemental.



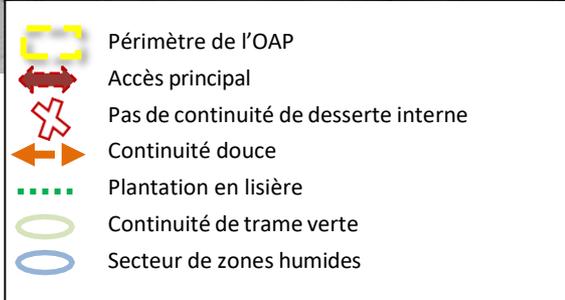
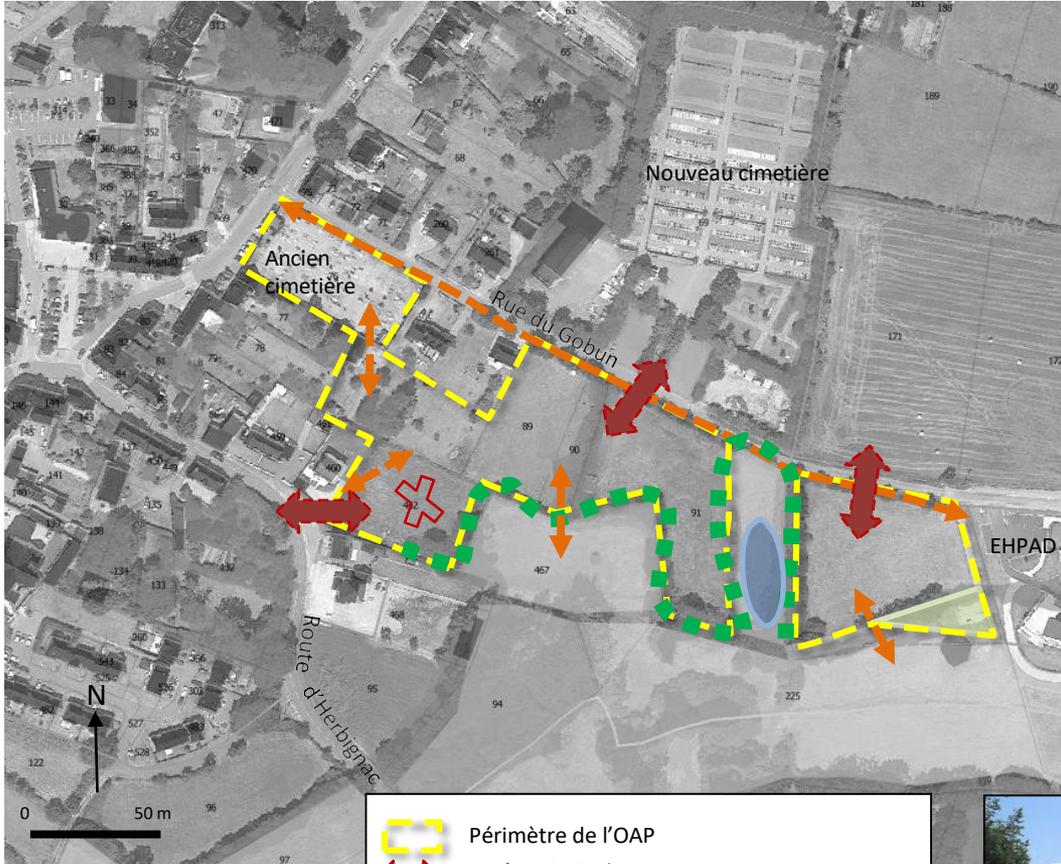
Ce symbole matérialise un axe privilégié d'implantation des façades principales des nouvelles habitations destinées à favoriser la préservation de l'intimité des habitants.



Ce symbole identifie les continuités bâties à maintenir ou à créer, de manière à préserver et renforcer l'armature urbaine.



Ce symbole rappelle l'existence de zones humides sur le secteur d'OAP ou à sa périphérie. Ces zones humides doivent être protégées de manière pérenne selon les dispositions du règlement écrit (page 20) : outre leur maintien, le projet d'aménagement doit veiller à en préserver la fonctionnalité, en particulier à travers son alimentation en eau et des continuités de trame verte. Ce qui signifie qu'une attention particulière doit être portée au traitement de leurs abords.



## Principes d'aménagement :

Consolider le tissu urbain entre le bourg et le nouvel EHPAD via le traitement de la rue du Gobun et des abords du nouveau cimetière en espace public structurant, à l'appui d'une liaison douce continue.

Intégrer l'emprise de l'ancien cimetière.

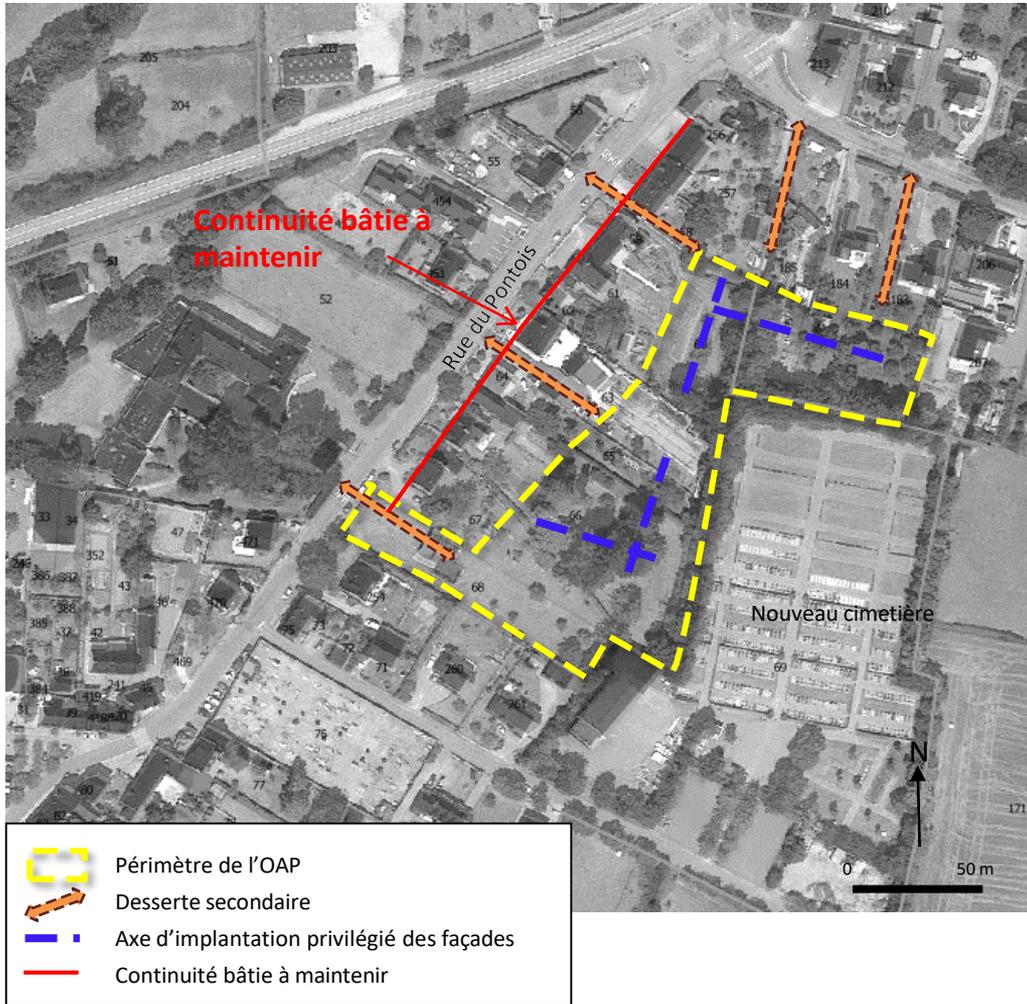
Assurer des ouvertures et des liaisons douces vers la continuité verte et bleue qui s'étend de l'EHPAD vers le pôle d'équipements de loisirs, tout en assurant une gestion durable des lisières du tissu urbain avec les zones humides riveraines.

Aménagement sous forme d'une ou plusieurs opérations d'aménagement d'ensemble en cohérence avec le traitement paysagé et sécurisé de l'entrée de bourg depuis la route d'Herbignac.

## Programmation :

- Surface totale : 3,02 ha.
- Typologie de logements: individuel, individuel groupé et collectif.
- Mixité sociale : un minimum de 20% de logements locatifs sociaux.
- Densité minimale : 20 logements par hectare soit un minimum de 60 logements.





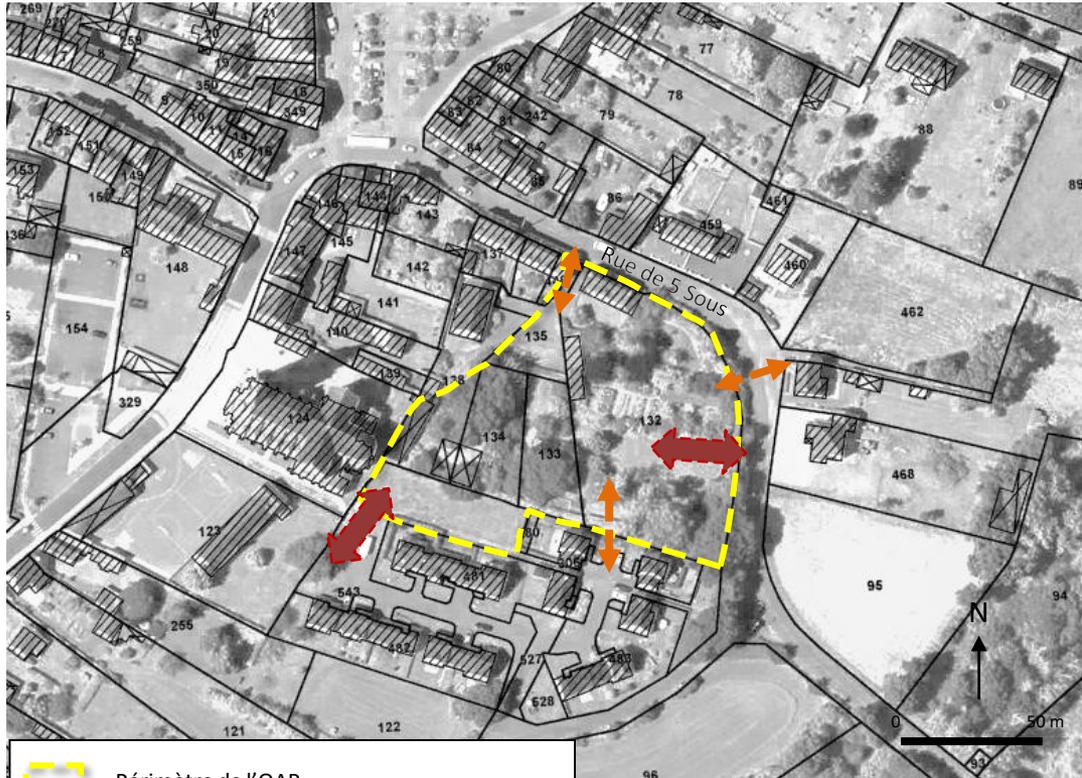
### Enjeux :

Préserver l'ordonnancement de la rue : alignement en retrait de la voie et forte présence du végétal.

Organiser, faciliter l'implantation de nouvelles maisons sur les arrières, moyennant éventuellement des réorganisations du parcellaire, tout en préservant l'intimité des habitants (voir ci après : comment réorganiser son foncier).

### Programmation :

- Surface totale : 1,15 ha.
- Typologie de logements : individuel avec possibilité d'individuel groupé.
- Densité minimale : 16 logements par hectare soit un minimum de 17 logements.



-  Périmètre de l'OAP
-  Accès principal
-  Continuité douce

### Enjeux :

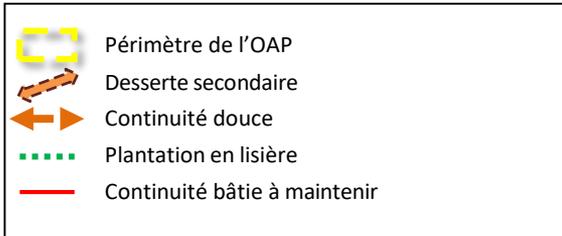
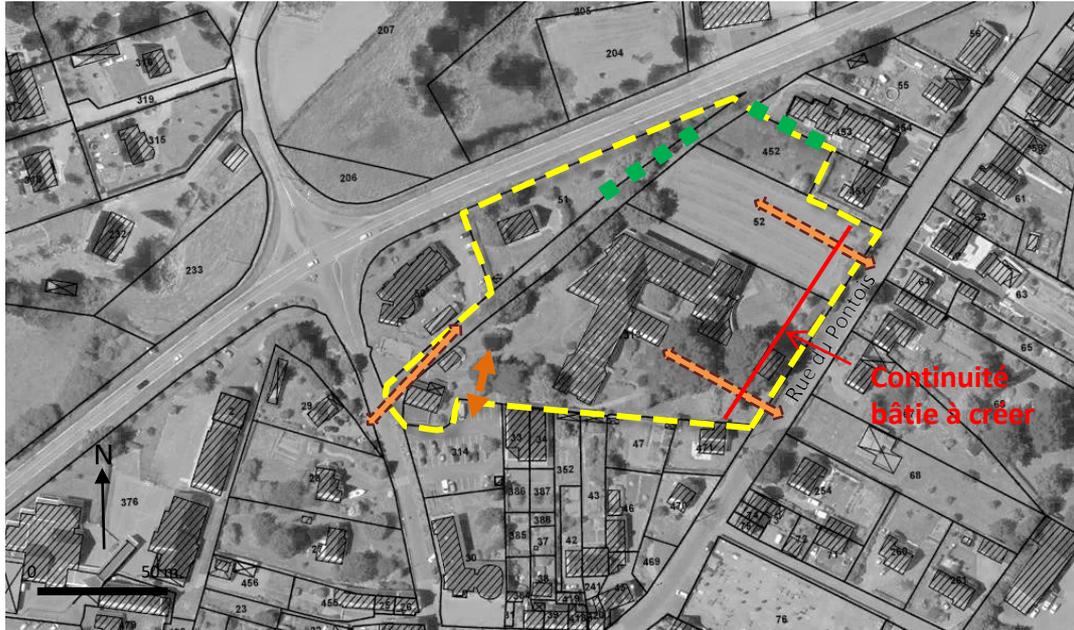
Nécessite d'aménager l'entrée de bourg depuis la route d'Herbignac et en cohérence avec l'accès de l'OAP de la rue du Gobun pour permettre un accès secondaire sur la rue de 5 Sous.

Préserver l'ambiance végétalisée et la vue sur le clocher de l'église.

Gérer la sécurité des flux de circulation piétons et voitures par un plan de circulation interne au secteur.

### Programmation :

- Surface totale : 0,6 ha.
- Typologie de logements : individuel avec possibilité d'individuel groupé.
- Densité minimale : 16 logements par hectare soit un minimum de 9 logements.



### Enjeux :

Pérenniser la vitalité du centre bourg :

- Ouvrir le site vers la départementale en gérant la qualité de la façade vitrine et consolider le paysage urbain de la rue du Pontois via un alignement des constructions ;
- Epaissir le centre bourg : diversifier les usages et le densifier, connecter au bourg par un maillage de liaisons douces ;
- Réfléchir aux possibilités de désenclaver les fonds de jardin en périphérie du périmètre et aux conditions de participation des propriétaires des jardins concernés.

Mettre en valeur le paysage bocager et connecter le bourg aux chemins de randonnées.

### Programmation :

- Surface totale : 1,4 ha.
- Rez-de-chaussée à destination d'activités (à privilégier) ou bâtiments dédiés.
- Typologie de logements : individuel avec possibilité d'individuel groupé.
- Mixité sociale : 20% à 25% minimum de logements locatifs sociaux
- Un minimum de 20 logements (densité minimale de 16 logements par hectare).

## PRINCIPE DE MISE EN ŒUVRE DES OBJECTIFS DE DENSITE ET DE DIVERSITE DE L'HABITAT

Afin de mettre en œuvre l'objectif de **16 logements /ha**, la diversité des formes bâties doit être recherchée à travers des volumes et hauteurs variées (de R à R+1). Et les modes d'implantation de ce bâti doivent être adaptés au tissu urbain qui les entoure.



*Une typologie d'habitat diversifiée permet des parcours résidentiels sur la commune : accueil de séniors, jeunes ménages, familles monoparentales... Elle sera recherchée à l'échelle de chaque opération*

## EXEMPLE DE TYPOLOGIE D'HABITAT DENSE

Maison individuelle



Individuel groupé



Habitat collectif



## EXEMPLE D'INSERTION D'HABITAT DANS LE BOCAGE



Ecoquartier Lancieux : parcelles de 350/450 m<sup>2</sup>

Ecoquartier Louvern  : 20 logements /ha



Vis- -vis avec le lotissement des Cormiers

## EXEMPLES DE LIAISONS DOUCES STRUCTURANTES DANS LES QUARTIERS D'HABITAT



ZAC Jardin de Neptune à Dinard



Ecoquartier Lancieux

## EXEMPLES DE LIAISONS DOUCES STRUCTURANTES DANS LES QUARTIERS D'HABITAT



Lancieux

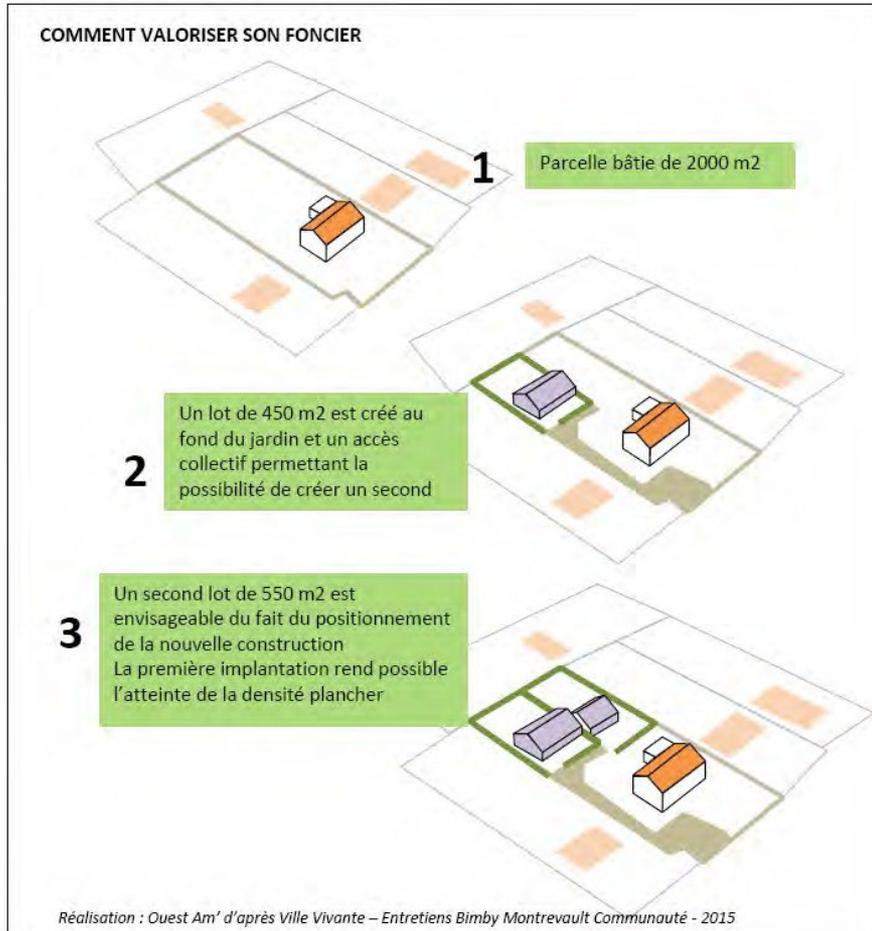


La Chapelle-des-Marais



Langouët

## EXEMPLE DE REORGANISATION SUR UNE MÊME UNITÉ FONCIÈRE ET DE RESPECT DES OBJECTIFS DE DENSITÉ



## EXEMPLE DE REORGANISATION ENTRE PLUSIEURS UNITÉS FONCIÈRES

