

→ COMMUNE DE TRÉDION

PLAN LOCAL D'URBANISME

3



Orientations d'aménagement et de programmation

→ Dossier d'approbation
10 février 2020

PLU	Prescrit 03 juin 2014	Projet arrêté 18 juillet 2019	Approbation 10 février 2020
-----	--------------------------	----------------------------------	--------------------------------

Sommaire

I. REFERENCES REGLEMENTAIRES	3
II. OAP THEMATIQUE QUALITE URBAINE	4
III. DISPOSITIONS GENERALES DES OAP SECTORIELLES	27
OAP SECTORIELLES	29
<hr/>	
OAP 1 - Cimetière	31
OAP 2 – Chemin de Boteleau	33
OAP 3 – Clos du Marché.....	35
OAP 4 – AB Technologies.....	37
OAP 5 – Impasse de Blénan	39
OAP 6 – Etang aux Biches.....	41
OAP 7 – Rue de Lanvaux.....	43
OAP 8 – Derrière la place St Christophe	45

I. REFERENCES REGLEMENTAIRES

En application des articles L.151-6, L.151-7, du Code de l'Urbanisme :

Les orientations d'aménagement et de programmation comprennent, en cohérence avec le projet d'aménagement et de développement durables, des dispositions portant sur l'aménagement, l'habitat, les transports et les déplacements.

En l'absence de schéma de cohérence territoriale, les orientations d'aménagement et de programmation d'un plan local d'urbanisme élaboré par un établissement public de coopération intercommunale comprennent les dispositions relatives à l'équipement commercial et artisanal mentionnées aux articles [L. 141-16](#) et [L. 141-17](#).

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 échéancier 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 ;

6° 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](#).

II. OAP THEMATIQUE QUALITE URBAINE

Introduction

L'OAP thématique "Qualité urbaine" qui suit est opposable dans un rapport de compatibilité à toutes les opérations d'urbanisme (dès le 1^{er} logement).

Elle s'oppose à toute demande de permis de construire, permis d'aménager, déclaration préalable, division, etc... en complément du règlement (qui lui s'oppose dans un rapport de conformité).

L'objectif de cette OAP thématique est d'urbaniser dans un souci qualitatif.

Les schémas suivants n'ont pas de valeur réglementaire, ils servent à illustrer les grands principes énoncés.

1 – Trame viaire, déplacements doux et stationnement

1-1 - Assurer un maillage de la trame viaire des futures opérations et nouveaux quartiers

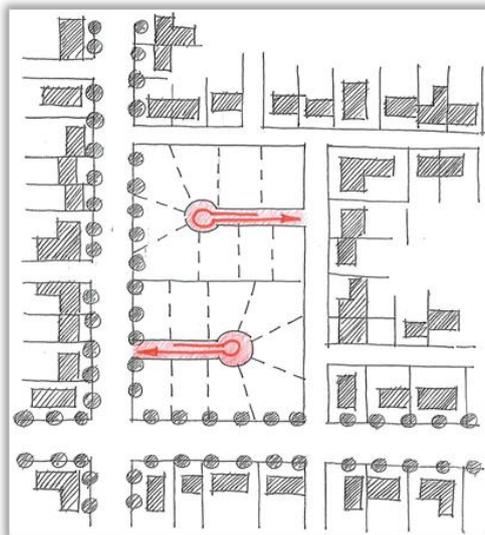
Pourquoi ?

- 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

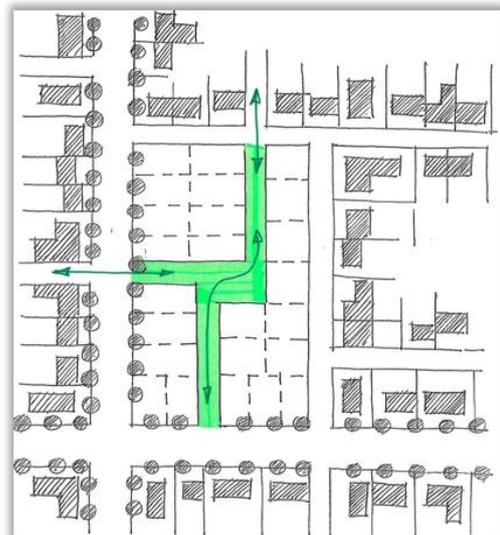


Les nouvelles opérations devront se raccrocher à la trame viaire déjà existante.

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

1-2 - Assurer une hiérarchisation de la trame viaire

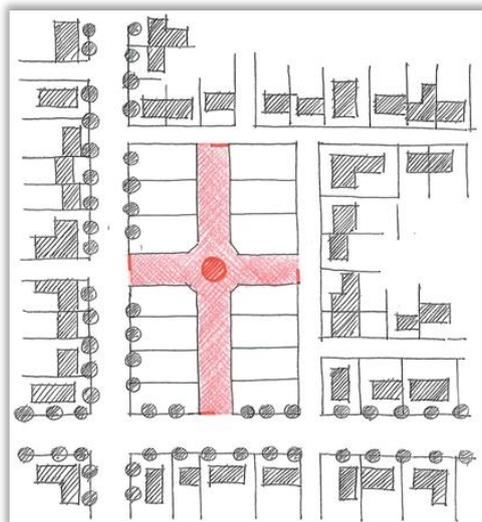
Pourquoi ?

- 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.



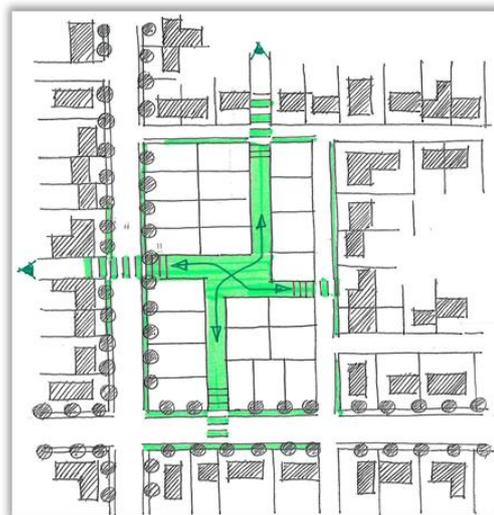
Les nouvelles opérations devront adapter le gabarit et le profil de la voie à son usage (voie de desserte, interquartier, structurante,...).

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.*

1-3 - Favoriser les déplacements doux

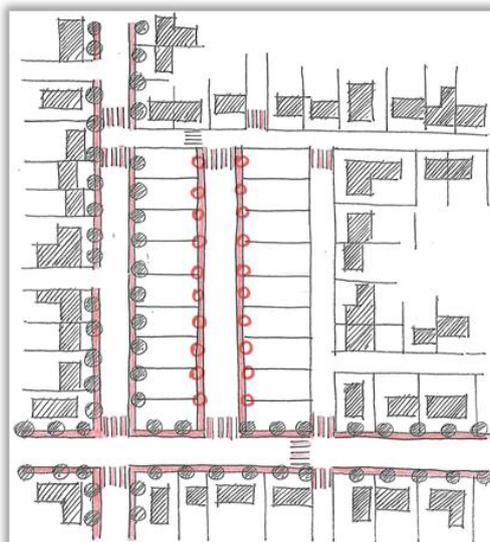
Pourquoi :

- 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,...).

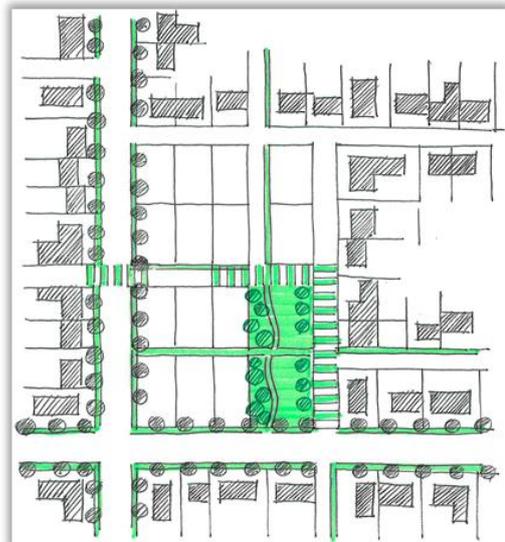
Les matériaux utilisés devront être adaptés à l'usage et à la fréquentation.



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

1-4 - Gérer le stationnement de manière qualitative

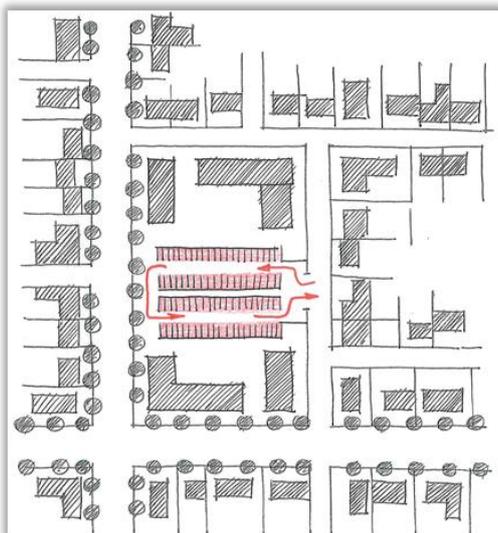
Pourquoi ?

- 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



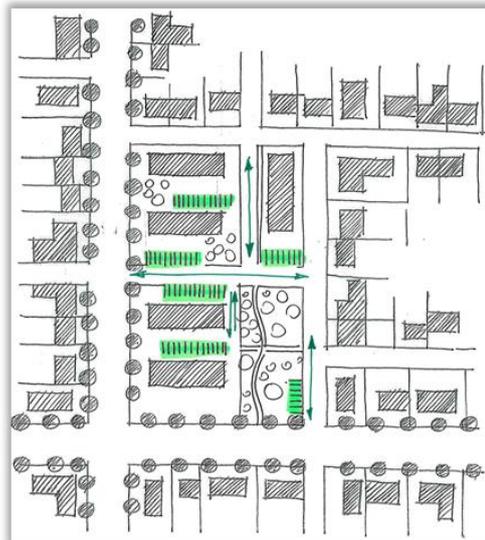
Les nouvelles opérations devront prévoir un stationnement par poche afin d'éviter :

- 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.*

2

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



Logements collectifs et bureaux – 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.

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)

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.



Saint Avé (56)

Stationnement déporté pour le logement intermédiaire.

2 – Traitement paysager et nature en ville

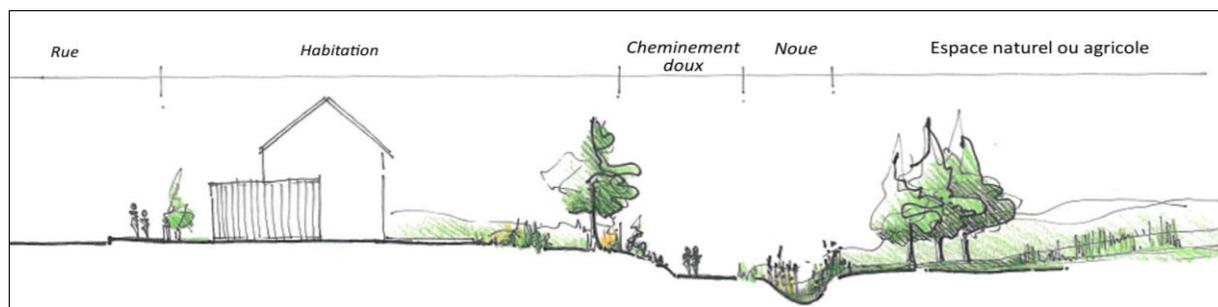
2-1 - Traiter les limites de l'urbanisation en s'appuyant sur les espaces naturels et agricoles

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.

2

Les opérations devront établir des perméabilités entre l'intérieur du quartier et les espaces naturels notamment en dégageant 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.

2-2 - Structurer le paysage urbain

Pourquoi ?

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

1

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 épannelages.



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...

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.

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...



Surzur (56)



Plescop (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.

Vannes (56)



Saint Avé (56)



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



Vannes (56)

Surzur (56)

2-3 - 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 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..

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.



Plantes dangereuses ou allergènes :

Dans le cadre de la lutte contre les espèces invasives dont l'ambroisie et la berce du Caucase, il sera fait application de l'arrêté préfectoral du 1^{er} avril 2019.

En outre, dans un souci de protection de la santé, il est recommandé de privilégier le recours à des plantations qui produisent peu ou pas de pollens ou graines allergisantes. Les essences végétales considérées comme possédant un pouvoir allergisant fort sont identifiables sur le réseau national de surveillance aérobiologique : www.vegetation-en-ville.org.



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 privilégiant 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.

2-4 - Assurer la pérennité du végétal en milieu urbain

Pourquoi ?

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

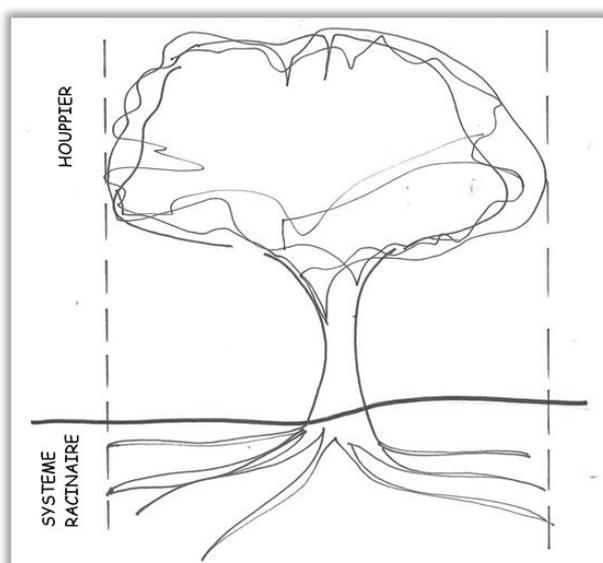


Choix des essences (feuillage, port, grandeur) à adapter au contexte (situation, ambiance recherchée,...)

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).



2-5 - 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)

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.



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.

3 – Qualité architecturale et urbaine

3-1 - Assurer une qualité des paysages urbains en travaillant la composition volumétrique des constructions et leurs façades

Pourquoi ?

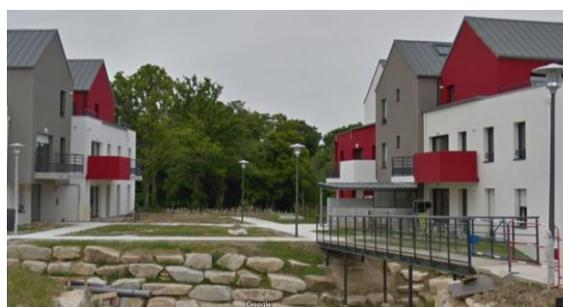
- Créer un paysager urbain de qualité et éviter l'uniformisation des paysages urbains
- Rythmer l'espace public avec le bâti
- Assurer l'insertion des nouvelles constructions dans le tissu existant

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)



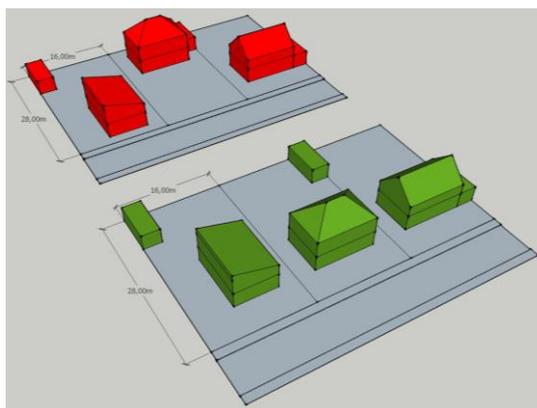
Plescop (56)



Opération groupée « Vert Buisson » à Bruz (35)

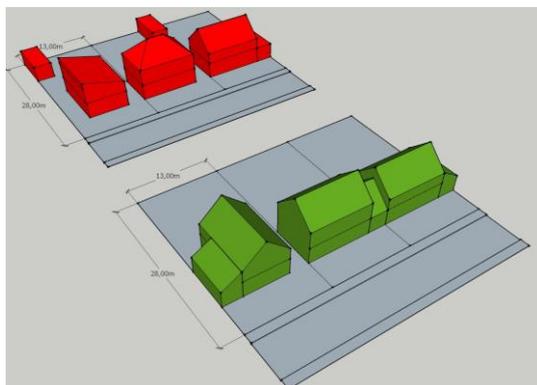


Avec la diminution des tailles de parcelles, l'absence de règle génère une urbanisation sans cohésion et peu qualitative. Par conséquent, dans le cadre de maisons individuelles sur lot libre, les règlements de lotissement devront organiser les accroches des bâtiments les uns par rapport aux autres de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



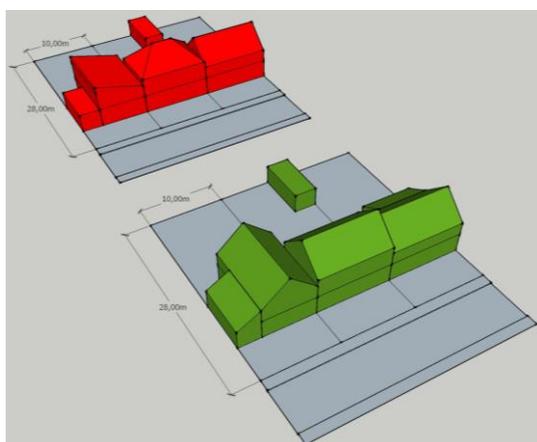
Largeur de parcelle : 16m

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.

3-2 - Optimiser l'implantation de la construction sur la parcelle

Pourquoi ?

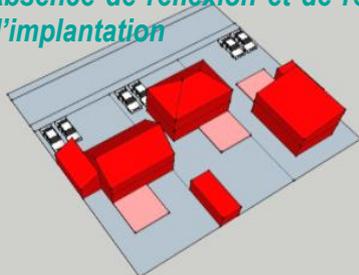
- Organiser les usages
- Créer des espaces attractifs
- Préserver l'intimité
- Anticiper une évolution de l'habitat
- Garantir l'ensoleillement



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



Différentes solutions pouvant se traduire dans un règlement



-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*

-Jardin et terrasse

- sur rue avec écran paysager*
- sur l'arrière*

-Exposition solaire



Formes urbaines innovantes

Orientation solaire et conception bioclimatique

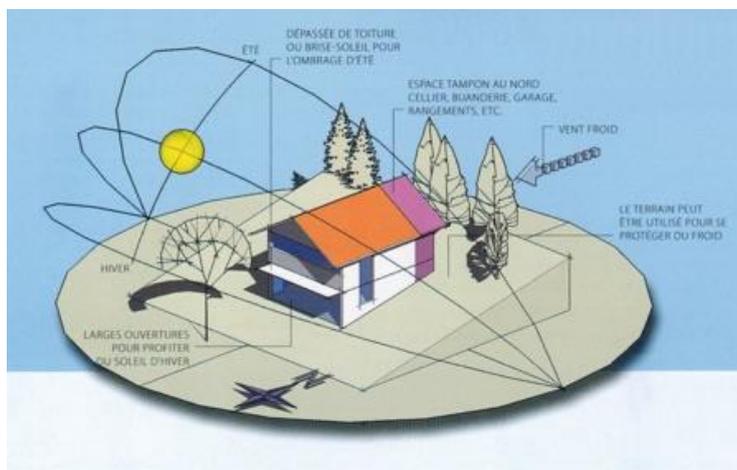


- Cluster et garages « déportés » formant un filtre vers l'espace privé
- Liaisons douces et dessertes piétonnes pour les accès



- 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

3-3 - Favoriser une convivialité urbaine en soignant les espaces de transition public/privé

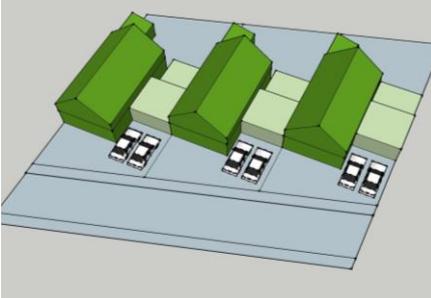
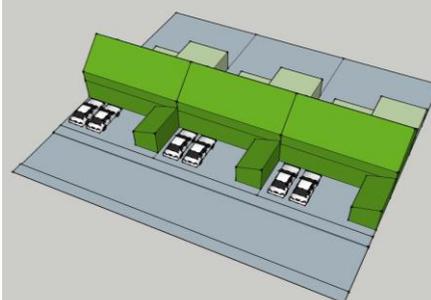
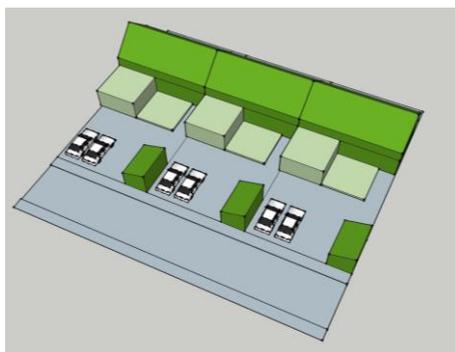
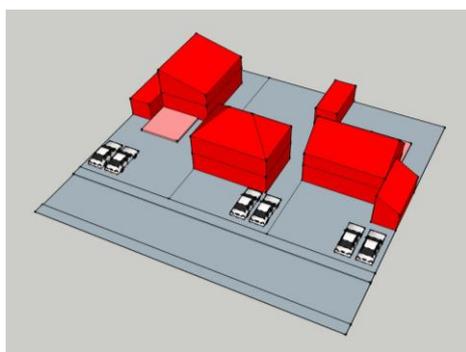
Pourquoi ?

- *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 garage...



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.

III. DISPOSITIONS GÉNÉRALES DES OAP SECTORIELLES

La commune de TREDION souhaite maîtriser l'évolution de son urbanisation et renforcer l'habitat autour des services, commerces et équipements collectifs localisés au bourg conformément à l'esprit de la gestion économe de l'espace.

Ce principe vise notamment à favoriser la réduction des déplacements motorisés des habitants et donc à agir sur la consommation des énergies fossiles.

Le maintien d'une forme groupée autour des secteurs déjà urbanisés doit permettre une utilisation optimale des infrastructures existantes : voirie, électricité, réseau téléphonique et numérique, alimentation en eau potable, gestion des eaux pluviales, assainissement collectif.

La maîtrise de la consommation foncière inscrite dans le code de l'urbanisme nécessite la recherche d'une certaine densité de l'habitat, à adapter en fonction du caractère des lieux.

La réussite de cette ambition conduit à la réalisation d'opérations d'urbanisation d'ensemble dans les secteurs à urbaniser (AU) qui bénéficient d'atouts en termes de localisation pour maintenir une forme urbaine compacte.

La notice des orientations d'aménagement présente les choix d'organisation pour la mise en œuvre des futurs secteurs à construire (AU) afin d'assurer la cohérence globale du développement urbain avec la partie agglomérée, en déterminant par exemple, les continuités automobiles et cyclables à créer, les éléments du paysage à conserver ou à planter.

Le PLU comporte des orientations d'aménagement et de programmation sur les zones AU, nommées "OAP sectorielles". Ces orientations se présentent sous la forme de schémas d'aménagement composés d'un texte explicatif et d'un schéma graphique, ces deux éléments fournissent les informations relatives à la compréhension des orientations.

Les orientations d'aménagement et de programmation sont des intentions d'aménagement qui traduisent les principaux choix de la commune, elles définissent un cadre permettant de maîtriser l'évolution de ces secteurs.

Tout projet d'aménagement devra être compatible avec les orientations définies et conformes aux dispositions réglementaires de ce PLU.

Les obligations à respecter (nombre de constructions, ...) correspondent à un minimum à produire.

Aménagement d'ensemble

Les zones à urbaniser (AU) soumises à orientation d'aménagement et de programmation doivent faire l'objet d'une opération d'ensemble.

Toutefois, les OAP 1 du cimetière et OAP 5 de Bléan, du fait de leurs superficies relativement importantes (1,6 ha et 1,42 ha) pourront être urbanisées en plusieurs tranches.

Les autorisations d'urbanisme doivent porter sur une assiette foncière représentant au moins 75% de la tranche lorsqu'elle existe, ou à défaut du périmètre, sous réserve du désenclavement du reliquat de terrain.

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

Le programme de constructions indiqué dans l'OAP s'applique par autorisation d'urbanisme, y compris sur l'éventuel reliquat. Tous les principes d'aménagement de l'OAP doivent être respectés.

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.

Respect du programme de constructions

Concernant les opérations d'habitat, une densité minimum est indiquée. Le programme de constructions 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 :

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

Echéancier prévisionnel d'ouverture à l'urbanisation

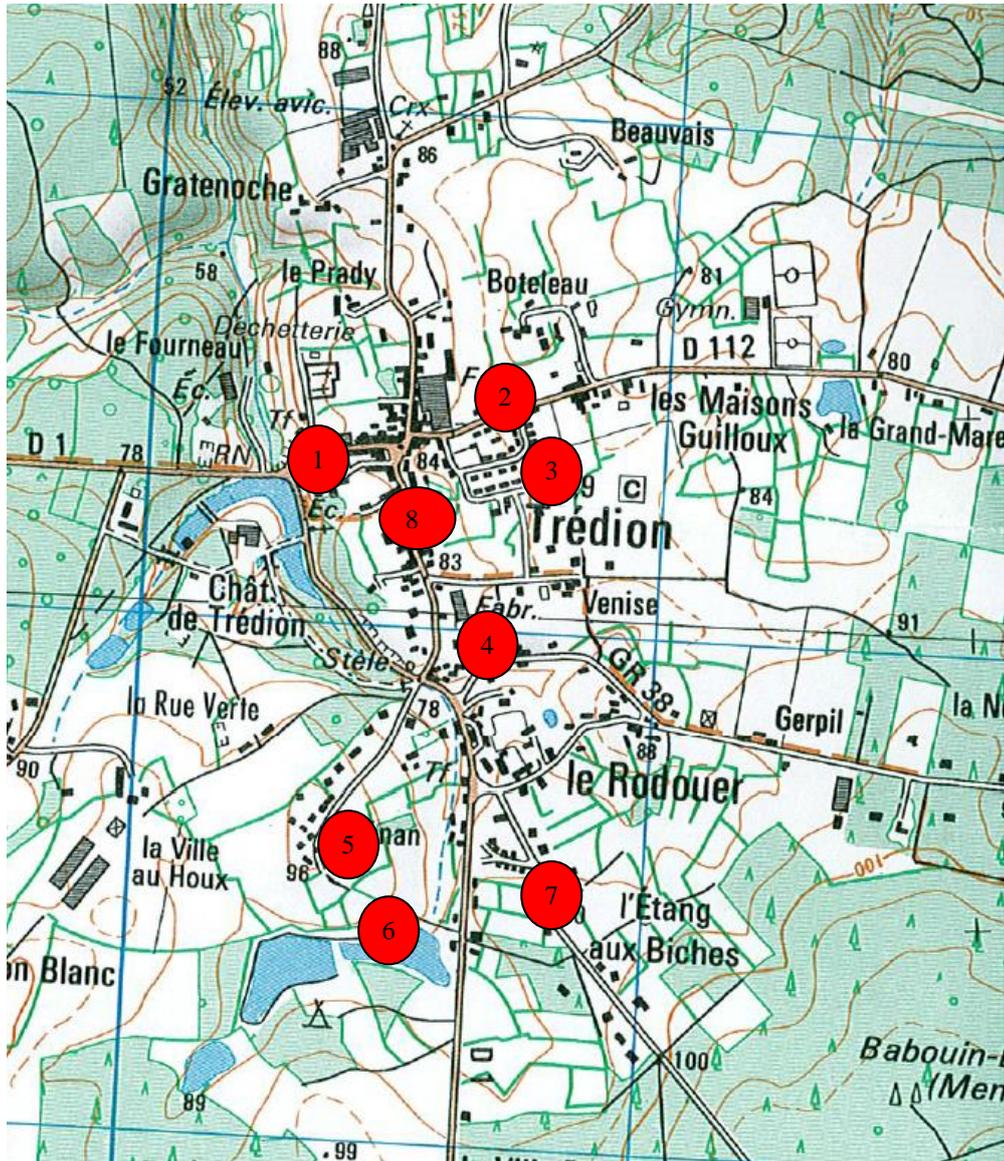
Les zones à échéance "immédiate" peuvent être ouvertes à l'urbanisation dès l'approbation du PLU.

Les zones pour lesquelles une échéance en année est indiquée ne pourront être ouvertes avant ce délai, compté à partir de la date d'approbation du PLU.

N° OAP	Nom OAP	Surface	Echéance
1	Cimetière	1,57 ha	6 ans
2	Chemin de Boteleau	5 500 m ²	Immédiate
3	Clos du Marché	8 400 m ²	6 ans
4	AB Technologies	3 800 m ²	3 ans
5	Impasse de Blénan	1,27 ha	Immédiate
6	Etang aux Biches	5 000 m ²	3 ans
7	Rue de Lanvaux	4 400 m ²	Immédiate
8	<i>Derrière la Place St Christophe</i>	<i>7 300 m²</i>	<i>Non concerné</i>

L'OAP 8 "derrière la place St Christophe" n'est pas concernée par cet échéancier, dans la mesure où il ne s'agit pas de prévoir de constructions à usage d'habitation.

OAP SECTORIELLES



OAP 1 - Cimetière

Descriptif du site

Le secteur du cimetière et de l'ancienne mairie est situé à l'arrière du bâti dense des rues Saint Martin et du Calvaire.

Les terrains sont proches de l'école, de la salle polyvalente et du centre bourg.

Le secteur d'OAP représente une superficie de 1,57 hectare.

Objectifs de l'orientation

Créer un quartier proposant une mixité de l'habitat et de population.

Densité : 20 logements par hectare minimum dans le cadre d'une opération d'ensemble qui pourra être réalisée en plusieurs tranches.

Chaque tranche doit porter sur une assiette foncière représentant au moins 33% du périmètre.

Accès : Un accès sera à créer sur le chemin du cimetière ainsi qu'un accès depuis la rue Saint Martin.

Principes de voirie : Etablir une connexion viaire entre la rue du Calvaire et la rue Saint Martin en passant par le chemin du cimetière.

Son tracé et son profil sont à adapter aux besoins de l'opération d'ensemble.

Si l'opération d'ensemble est réalisée en plusieurs tranches, chaque tranche devra veiller à ne pas enclaver le reste de l'opération, un accès routier et piéton devra être prévu.

Liaisons douces : Etablir un maillage piéton dans l'organisation du futur quartier et permettre des liaisons piétonnes :

- Entre le cimetière et la rue du calvaire
- entre le quartier et le chemin creux de Gradenoche
- vers le lavoir et le château

Protections paysagères : Les haies présentes sur la zone ne présentent pas d'intérêt ni végétal ni paysager, il sera cependant nécessaire de créer une continuité verte jusqu'au cimetière.

Zone humide : L'aménagement devra prendre en compte la présence de la zone humide située au sud du cimetière existant, à l'ouest du secteur (le long du chemin du cimetière)

Les nouvelles constructions devront prévoir d'utiliser des énergies renouvelables et des technologies soucieuses de l'environnement.



-  Principe d'accès et de voirie principale
-  Liaison piétonne
-  Zone humide à préserver

OAP 2 – Chemin de Boteleau

Descriptif de la zone

La zone est située au Nord de la rue des Maisons Guilloux. Elle offre une opportunité de densifier le bâti à 200 mètres de la mairie.

Elle est dépourvue de végétation et le terrain présente une forme régulière. Ceci permet un aménagement en profondeur à proximité d'anciens noyaux d'habitations installés en bord de voies (intersection de Boteleau), ce qui peut favoriser une certaine densité du bâti.

La zone représente une superficie de 5 500 m².

Objectifs de l'orientation

Urbaniser une dent creuse du bourg en permettant une densification moyenne pour un secteur très proche de la Place Saint Christophe

Densité : 15 logements par hectare minimum.

Accès : Un accès sera à créer depuis la rue des Maisons Guilloux en lien avec l'accès à la zone 1 AUb située de l'autre côté de la route.

Son tracé et son profil sont à adapter aux besoins de l'opération d'ensemble.

Protections paysagères : Préserver la haie au nord de la zone qui masque des anciens bâtiments d'activité.

Les nouvelles constructions devront prévoir d'utiliser des énergies renouvelables et des technologies soucieuses de l'environnement.



Haies à préserver



Principe d'accès
voirie principale

OAP 3 – Clos du Marché

Descriptif de la zone

La zone est située au Sud de la rue des Maisons Guilloux. Elle offre une opportunité de densifier le bâti à 200 mètres de la mairie, en continuité du lotissement du Clos du Marché existant.

La zone représente une superficie de 8 400 m².

Objectifs de l'orientation

Prolonger l'urbanisation du lotissement du Clos du Marché où des amorces de voiries existent déjà pour desservir cette zone.

Densité : 15 logements par hectare minimum.

Accès : Deux accès à la zone existent déjà depuis la rue du Clos du Marché, ces amorces seront utilisées pour la desserte de la zone.

Un autre accès pourra être créé depuis la Rue des Maisons Guilloux en lien avec l'accès de la zone 1 AU voisine.

Un troisième accès à l'est de la zone sera prévu afin de desservir une future zone à urbaniser qui pourrait être créée à terme (après révision du PLU).

Liaisons douces : il n'existe pas à proximité d'amorce de liaison douce, un accès piéton pourra être créé pour rejoindre la place St Christophe.

Les nouvelles constructions devront prévoir d'utiliser des énergies renouvelables et des technologies soucieuses de l'environnement.



- ↔ Principe d'accès –
voirie principale
- ↔ Principe d'accès –
voirie secondaire

OAP 4 – AB Technologies

Descriptif de la zone

Le secteur à l'Est de l'usine s'inscrit plus dans la continuité de terrains qui portent des maisons individuelles basses, et correspond aux caractères de la zone 1AUb.

Il s'agit d'urbaniser un secteur non construit situé à côté de l'entreprise AB Technologies.

Cette zone dépourvue de végétation présente une forme sans relief particulier qui facilitera l'implantation des nouvelles constructions.

Cette zone représente une superficie de 3 800 m².

Objectifs de l'orientation

Poursuivre l'urbanisation du nouveau quartier de Trédion qui trouve son origine derrière la Place St Christophe en proposant une mixité de l'habitat et de population.

Densité : 15 logements par hectare au minimum.

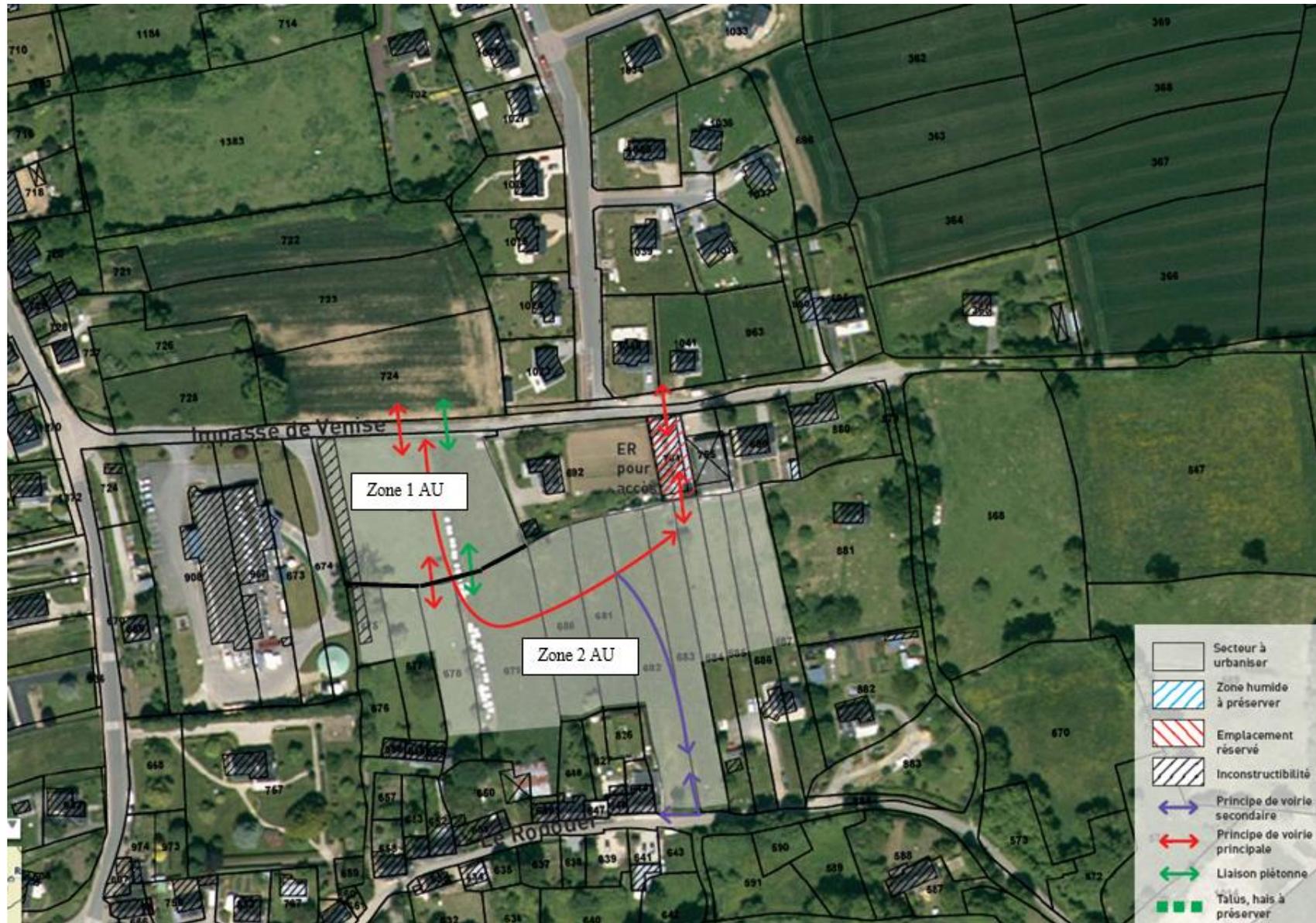
Accès : un accès sera réalisé sur l'impasse de Venise.

Un accès à la zone 2 AU voisine sera réservé pour permettre la desserte de l'urbanisation à venir, desserte routière et piétonne.

Une bande inconstructible de 15 mètres est délimitée au plan afin de créer une zone tampon entre l'entreprise AB Technologies et les constructions à venir.

Outre les aménagements paysagers, cette bande pourra être utilisée comme voie de desserte ou accueillir les fonds de jardins des constructions.

Les nouvelles constructions devront prévoir d'utiliser des énergies renouvelables et des technologies soucieuses de l'environnement.



OAP 5 – Impasse de Blénan

Descriptif de la zone

Le secteur restant à urbaniser est encadré par des constructions : celles de l'impasse de Blénan au Nord et celles de la résidence communale des Biches au Sud.

Cette zone représente une superficie de 1,27 hectares.

Objectifs de l'orientation

Urbaniser un secteur non construit au sein du quartier formé par les constructions du lotissement aux Biches et de l'impasse de Blénan.

Ce secteur proposera une mixité de l'habitat et de population avec des lots individuels, des lots accolés voire un petit collectif.

Densité : 15 logements par hectare minimum, dans le cadre d'une opération d'ensemble qui pourra être réalisée en plusieurs tranches. Chaque tranche doit porter sur une assiette foncière représentant au moins 33% du périmètre.

Accès : Un ou des accès seront réalisés depuis l'impasse de Blénan.

L'amorce (parcelle A1474) réalisée dans le cadre du lotissement aux Biches sera également utilisée comme accès à la zone.

Principes de voirie : Etablir une connexion viaire entre l'impasse de Blénan et le lotissement aux Biches.

Son tracé et son profil sont à adapter aux besoins de l'opération d'ensemble.

Si l'opération d'ensemble est réalisée en plusieurs tranches, chaque tranche devra veiller à ne pas enclaver le reste de l'opération, un accès routier et piéton devra être prévu.

Liaisons douces : Des chemins piétons seront créés pour desservir la zone, ils permettront de relier le chemin creux situé sous le lotissement aux Biches

Protections paysagères : La zone ne présente pas de topographie particulière ce qui facilitera l'implantation des futurs lots, une haie bocagère traverse la zone d'ouest en est, celle-ci est préservée, des trouées pourront être effectuées pour le passage de la voirie routière ou piétonne.

Zone humide : L'aménagement devra prendre en compte la présence de la zone humide située à l'est du secteur.

Les nouvelles constructions devront prévoir d'utiliser des énergies renouvelables et des technologies soucieuses de l'environnement.



Haies à préserver



Principe de voirie principale



Zone humide à préserver

OAP 6 – Etang aux Biches

Description du site

Cet ensemble foncier bénéficie d'un emplacement privilégié en bordure des étangs communaux, le projet d'urbanisation devra tenir compte des qualités esthétiques du site et de la covisibilité avec l'espace de loisirs.

La conservation des éléments du paysage, chemin creux au Sud des terrains et haies bocagères, est un facteur déterminant pour l'insertion du bâti.

Cette zone représente une superficie de 5 000m².

Objectifs de l'orientation

Comblent une poche non urbanisée dans un contexte naturel privilégié.

Densité : 15 logements par hectare minimum.

Accès : il s'effectuera depuis la voirie qui dessert le lotissement aux Biches.

Aucun accès routier ne sera autorisé au sud de la zone, le chemin creux existant ne pourra en aucun cas servir de desserte routière pour les futurs lots

Principe de voirie : la desserte des lots s'effectuera par le nord de la zone. La voie d'accès pourra desservir directement les lots.

Liaisons douces et protections paysagères : Le chemin creux existant au Sud de la zone sera maintenu comme chemin piéton. La haie le long de ce chemin sera également préservée.

Les nouvelles constructions devront prévoir d'utiliser des énergies renouvelables et des technologies soucieuses de l'environnement.



Haies à préserver



Principe de voirie principale



Liaison piétonne

OAP 7 – Rue de Lanvaux

Description du site

Ce petit secteur de 4 400 m² sera aménagé dans la continuité de l'urbanisation voisine.

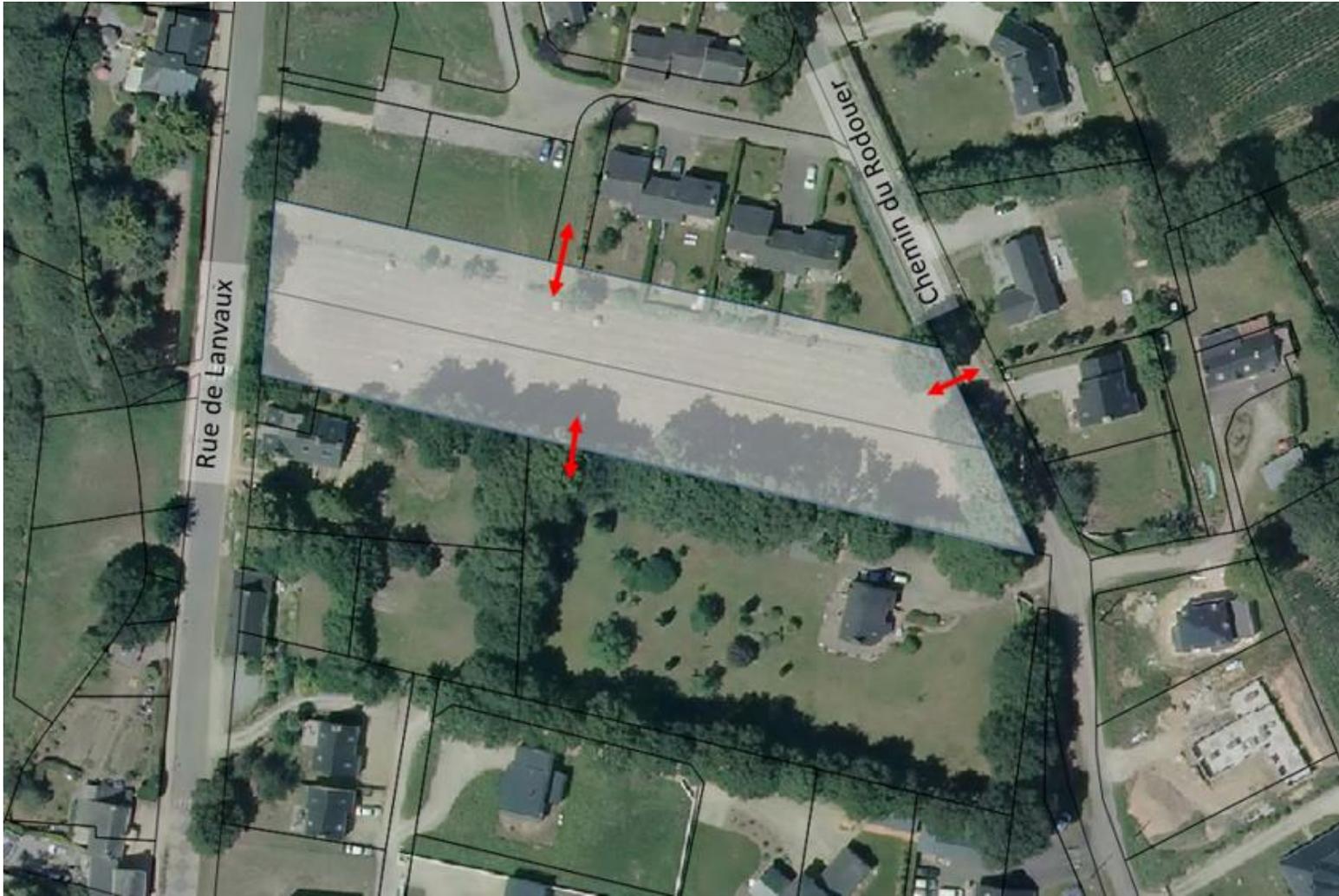
Objectifs de l'orientation

Comblent une poche non urbanisée dans un contexte naturel privilégié.

Densité : 15 logements par hectare minimum.

Accès : un accès sera réalisé depuis le lotissement du Rodouer au Nord (par la parcelle A 1663, prévue à cet effet). Un autre accès pourra se faire sur le chemin du Rodouer à l'Est. Un accès sera prévu pour desservir le terrain au Sud.

Les nouvelles constructions devront prévoir d'utiliser des énergies renouvelables et des technologies soucieuses de l'environnement.



Principe d'accès

OAP 8 – Derrière la place St Christophe

Description du site

Etant donné la localisation exceptionnelle de ce secteur de 7300 m², il est créé un secteur destiné à l'accueil d'équipements collectifs.

Des espaces publics (jardin d'agrément) et des aires de stationnement doivent venir compléter l'offre trop limitée de la place Saint Christophe. Des perméabilités piétonnes vers la rue de la Libération seront à prévoir.

Les éléments de végétation repérés au document graphique règlementaire, devront être intégrés dans les espaces communs des futures opérations d'aménagement ou bien dans les espaces publics.

Objectifs de l'orientation

Comblent une poche non urbanisée en cœur de bourg à proximité immédiate de la mairie, de la bibliothèque et du multi services.

Plusieurs accès sont possibles : depuis la place de la mairie mais aussi depuis la rue du Clos du Marché.

Cette zone comportera des liaisons douces permettant de relier la place de la mairie et ses équipements mais aussi du lotissement en cours de réalisation.

La zone ne présente pas de topographie particulière ce qui facilitera l'implantation des futurs équipements, un aménagement paysager sera réalisé dans le cadre du projet d'aménagement.



●●● Eléments du paysage à préserver

↔ Principe de voirie principale