



PLAN LOCAL D'URBANISME

Orientations d'Aménagement et de Programmation

GLEGUER



Plan Local d'Urbanisme approuvé par délibération du Conseil Municipal en date du **11 JUILLET 2016**, puis modifié par révision allégée approuvée le **02 OCTOBRE 2023**

Le Maire, *Alain Nicolazo*





SOMMAIRE

PRINCIPES D'ORIENTATIONS D'AMÉNAGEMENT ET DE PROGRAMMATION	p.5
OAP THÉMATIQUE	p.7
Les principes d'une politique de densification	p.7
Comment densifier ?	p.8
LES ORIENTATIONS PAR SITE	p.13
OAP 1 : Bourg (<i>Densification</i>)	p.14
OAP 2 : Zone d'activités proche-Bourg (<i>Extension</i>)	p.16
OAP 3 : Kerchopine (<i>Densification et extension</i>)	p.18
OAP 4 : Bas Pont-Scorff (<i>Densification</i>)	p.20
OAP 5 : Kerhello (<i>Extension</i>)	p.22
OAP 6 : Bourg Secteur Nord-Est (<i>Extension</i>)	p.24



PRINCIPES D'ORIENTATIONS D'AMÉNAGEMENT ET DE PROGRAMMATION

Conformément à la loi 2010-788 du 12 juillet 2010 portant Engagement National pour l'Environnement (dite Grenelle 2) et aux articles L.151-6 et L.151-7 du Code de l'urbanisme, le Plan Local d'Urbanisme comporte des Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP). En cohérence avec le Projet d'Aménagement et Développement Durables, elles ont pour objectif d'apporter des précisions sur les actions et opérations d'aménagement à mettre en œuvre, notamment pour permettre le renouvellement urbain et assurer le développement de la commune.

Document réglementaire complétant les dispositions contenues dans le règlement et le plan de zonage, les OAP s'inscrivent également dans une perspective pré-opérationnelle, sans que les conditions de procédures, ni de montage financier, ne soient connues.

Elles établissent des éléments de projet tant pour les extensions d'urbanisation que pour les orientations de renouvellement urbain, ces deux approches étant nécessairement complémentaires entre elles.

En application de l'article L.152-1 du Code de l'urbanisme, tous les travaux, les constructions ou opérations doivent être compatibles avec les OAP et avec les documents graphiques. Ainsi, les OAP sont opposables aux tiers lors de la délivrance des autorisations d'urbanisme. Les opérations d'aménagement et de construction seront instruites en termes de compatibilité avec les OAP par secteur et avec l'OAP thématique, et en termes de conformité avec les dispositions réglementaires.

Les OAP sont bien des orientations et non des projets, ainsi leur représentation se veut schématique. Il s'agit d'indiquer les principes d'aménagement avec lesquels les projets de travaux ou d'opérations doivent être compatibles. Leur finalité est de présenter le cadre d'organisation et d'armature urbaine dans lequel prendront place les opérations d'aménagement. Ces principes constituent un guide pour l'élaboration des projets d'aménagement tout en laissant une marge de manœuvre aux équipes municipales, opérateurs et concepteurs. Ainsi, l'opérateur devra intégrer ces intentions tout en les adaptant aux détails de la configuration des lieux.

Par exemple, s'il est inscrit dans une orientation d'aménagement qu'une liaison est à assurer entre deux voies, que des liaisons douces ou des espaces verts sont à créer, qu'une haie sera maintenue ou que des formes urbaines sont définies, l'opération projetée devra intégrer ces intentions, mais pourra les adapter aux détails de la configuration du terrain et/ou de l'opération tant sur la localisation des équipements envisagés que sur les formes qu'ils peuvent prendre.

Sur la commune de Cléguer, les OAP prennent 2 formes distinctes mais complémentaires :

- une OAP thématique densification qui concerne tout nouveau projet d'implantation de construction dans le tissu urbain constitué.
- des OAP sectorielles qui concernent des sites particuliers répartis en 2 types :
 - Les zones de densification : à l'intérieur de l'aire urbanisée, des secteurs à enjeu de renouvellement urbain et de densification ont été identifiés par le groupe de travail mis en place pour la révision du Plan Local d'Urbanisme,
 - Les zones d'extension : toutes les zones 1AU, ouvertes à l'urbanisation, sont concernées.

Pour les OAP sectorielles, une version écrite des orientations accompagne les schémas. Une distinction est faite suivant le caractère de prescription ou de recommandation des orientations.



OAP THÉMATIQUE : DENSIFICATION

LES PRINCIPES D'UNE POLITIQUE DE DENSIFICATION

Objectifs généraux de l'OAP thématique

L'orientation d'aménagement et de programmation ne se substitue pas à la règle définie dans chaque zonage réglementaire du PLU mais elle la complète. Elle va permettre de proposer des réponses aux contextes urbains les plus couramment rencontrés : des schémas vont illustrer les réponses attendues.

Elle permet de :

- Décliner les principes de renouvellement urbain que la collectivité souhaite mettre en œuvre, et ainsi de l'encadrer.
- Participer à une intégration harmonieuse et fonctionnelle des projets à leur environnement urbain immédiat.

Pourquoi densifier ?

Le secteur du bourg est particulièrement visé par la politique de densification et de renouvellement urbain dans la mesure où, disposant d'une offre en transport en commun ainsi qu'une offre de commerces et de services de proximité, le projet de l'équipe municipale est d'en renforcer le poids démographique afin de limiter les déplacements, rentabiliser les équipements, rationaliser le foncier, économiser les ressources naturelles... De plus, le repérage des potentialités foncières a permis d'en mettre un certain nombre en exergue.

La densification apporte une réponse à la nécessité de maîtrise de l'étalement urbain, tout en garantissant le maintien d'une offre satisfaisante en logements pour permettre la mise en œuvre du projet communal, à savoir la réalisation de 180 nouveaux logements en 10 ans. C'est une façon de garantir une utilisation économe du foncier : les dents creuses et sites de renouvellement urbain participent à la gestion raisonnée du développement de la commune.

Elle permet de :

- Renouveler le bourg sur lui-même aux endroits où l'espace est sous-utilisé ou dégradé
- Compléter et moderniser l'offre en logements
- Conforter l'offre en commerces, services et équipements
- Présenter une densité bâtie en cohérence avec celle existante et si possible plus élevée
- Améliorer le fonctionnement urbain

Pour que la densification urbaine soit vécue comme un atout pour tous, actuels et futurs habitants de Cléguer, il est toutefois nécessaire d'encadrer ce renouvellement. La qualité du bâti, l'usage des espaces libres, l'ambiance proposée, la qualité des logements et des espaces extérieurs, la performance énergétique... sont autant d'éléments du cadre de vie. Il faut donc intégrer toutes ces données dès la conception d'un projet.

Le règlement du PLU complète cette OAP thématique densification : notamment par ses règles de densité, de hauteur et d'implantation du bâti par rapport aux limites, il encourage le renouvellement de la ville sur elle-même, en conservant l'identité des lieux et le cadre de vie des riverains et des futurs habitants. En jouant sur la recomposition de la trame parcellaire, des formes urbaines innovantes seront recherchées, plus économes d'espace. Mais cette recherche de « compacité » doit nécessairement s'inscrire dans une réflexion plus large sur les conditions d'insertion du projet dans son contexte immédiat.

COMMENT DENSIFIER ?

Un renouvellement inséré dans un contexte urbain, architectural et paysager

Chaque quartier, chaque îlot, chaque site est porteur d'une identité qui se caractérise par des modalités d'implantation du bâti, des caractéristiques architecturales et des volumétries particulières, une présence plus ou moins forte de la végétation, des clôtures particulières...

La prise en compte de cette identité dans la conception du projet est importante. En effet, respecter la qualité de vie des territoires et leur identité favorisera leur attractivité résidentielle. **La densification doit ainsi être adaptée au contexte.**

Le caractère d'une voie ou d'un îlot est lié au gabarit des constructions qui la bordent. En fonction que l'on s'insère dans un contexte d'alignement ou de recul par rapport à une voie, que l'on s'insère dans un paysage de constructions hautes de centre-bourg ou près d'un tissu pavillonnaire, le projet devra respecter l'harmonie sans toutefois s'interdire des implantations différentes, à condition de reprendre des éléments identitaires et de respecter le cadre de vie des riverains.

Ainsi, il conviendra, par exemple, **d'éviter les ruptures d'échelle** au profit d'une transition morphologique du bâti entre le futur aménagement et l'existant. On évitera par exemple les habitations trop peu hautes au contact d'un tissu de centre-bourg qui seraient hors d'échelle vis-à-vis du contexte de par leur gabarit.



Penser l'implantation du bâti

L'objectif affiché de la densification est de resserrer le tissu urbain. Pour autant l'étude de l'utilisation et l'occupation de la parcelle permettra d'offrir un cadre de vie acceptable garant d'intimité.

Bien réfléchi, l'implantation du bâti peut :

- Contribuer à améliorer les performances énergétiques et lumineuses des logements
- Optimiser et économiser l'espace tout en dispensant des zones d'intimité dans la parcelle
- Améliorer la qualité de vie des habitants

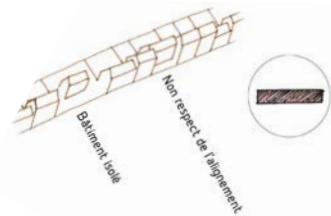


En outre, une implantation réfléchi permet la structuration de l'espace public et façonne le paysage urbain, afin d'éviter une banalisation de celui-ci.

À éviter

- Implantation isolée en milieu de parcelle
- Implantation en décalage important avec les constructions voisines

Discontinuité importante dans le front bâti. Le gabarit des bâtiments voisins n'est alors pas respecté. L'efficacité énergétique y perd également.



À préférer

- Implantation en limite de parcelle

L'implantation en limite de parcelle permet de diminuer les espaces résiduels, d'améliorer la qualité de vie et notamment de ménager des zones d'intimité, de diminuer la taille de la parcelle et d'offrir des vues sur le paysage par le choix de haies basses en fond de parcelle.

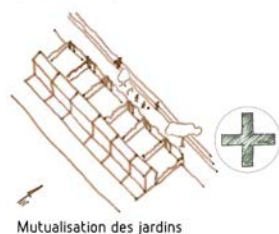
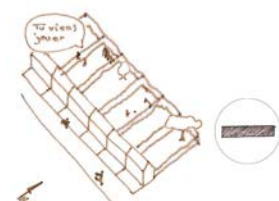
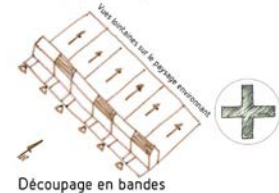
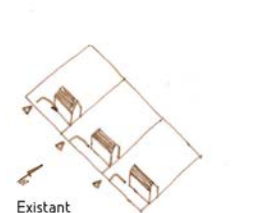
On plantera le garage en limite de parcelle pour diminuer son impact visuel, utiliser un des murs pour créer une continuité bâtie sur la rue et diminuer la taille de l'accès.

- Implantation groupée de maisons individuelles

Le regroupement permet de créer des parcelles de taille plus petite, afin d'économiser l'espace et de favoriser une accession rendue plus facile car moins coûteuse.

La densification n'empêche pas un travail qui permet une réduction de la covisibilité et une isolation sonore. Une implantation en mitoyenneté avec le bâti existant, plutôt qu'en second rang (division de parcelle en drapeau), permettra d'éviter les confrontations visuelles entre les bâtis ce qui permettra de préserver de l'intimité.

En arrière des maisons, le regroupement des jardins individuels crée un cœur d'îlot vert riche en biodiversité et permettant une intimité par rapport à la rue.



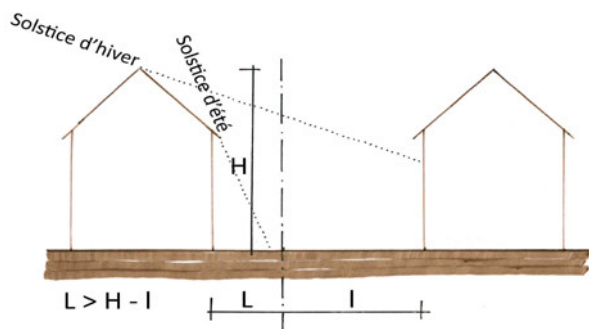
→ Implantation adaptée au contexte

Le projet est pensé en fonction de la topographie, l'exposition au soleil, aux vents dominants et par rapport au bâti voisin. Le projet s'adapte au paysage et non l'inverse. Une implantation réfléchie en amont, en relation avec le tracé de la voie, permet d'optimiser les apports solaires de la construction et de contribuer à améliorer l'impact visuel depuis l'espace public.

De plus, la construction en limite séparative ne doit pas porter préjudice à une construction existante sur la parcelle mitoyenne du point de vue de l'accès au soleil.

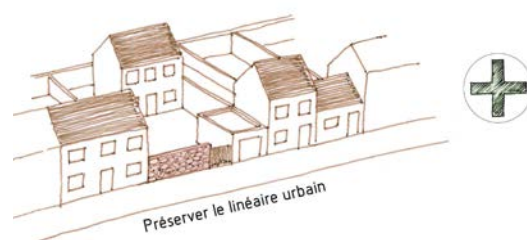
Elle est autorisée en prenant en compte les caractéristiques de la construction voisine. Le raisonnement suivant pourra être tenu :

Si la construction neuve est positionnée dans un quadrant sud est/sud ouest d'une baie vitrée de plus de 2m², elle doit être distante de la limite séparative d'une valeur L telle que $L+l > H$ (avec l : distance entre la maison existante et la limite séparative, et H : la hauteur au sommet de la nouvelle construction).



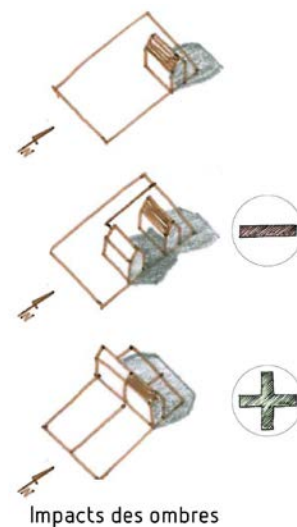
Implantation des dépendances

Une localisation réfléchie des dépendances permet de préserver l'intimité du jardin d'une habitation dont l'accès se ferait par le sud. Elle permet aussi de prolonger le linéaire bâti constitué en front de voie tout en garantissant une meilleure orientation aux pièces de vie de l'habitation



Limiter l'artificialisation des sols et le ruissellement

Afin de limiter l'imperméabilisation des sols, le ruissellement et ainsi de diminuer les flux d'eaux pluviales le plus en amont possible, mais aussi de limiter les pollutions des eaux de surfaces, différentes techniques peuvent être mises en oeuvre : aires de stationnement en matériaux drainants, gestion des eaux pluviales à la parcelle par la mise en place de cuves de récupération et puisard pour l'infiltration, mise en place de toitures végétalisées...



Consommer moins d'énergie

L'impact environnemental d'un bâtiment dépend autant de son exploitation que de sa construction. Ainsi, la mise en œuvre de solutions techniques respectueuses de l'environnement dès le stade de la conception permet de limiter l'empreinte écologique tout au long de la vie d'un bâtiment jusqu'à son éventuelle déconstruction. L'amélioration des caractéristiques bioclimatiques des bâtiments passe de plus par une évolution des modes de faire et de construire générant des économies d'énergie et, à terme, un meilleur amortissement des investissements.

La forme du bâti et son implantation auront un impact fort sur le niveau de confort et sur la performance énergétique du logement.

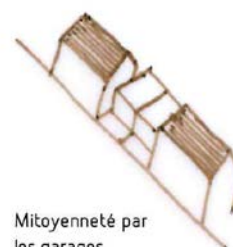
Une orientation privilégiée de la façade principale de la construction et de ses ouvertures, ainsi que du jardin au sud contribue à réduire la consommation d'énergie l'hiver et les besoins en chauffage, grâce à un apport solaire passif. Cela favorisera le confort intérieur de la construction par un apport optimisé de lumière naturelle qui contribue à limiter la consommation d'électricité. L'été, un arbre à feuilles caduques dans le jardin apporte ombrage et intimité à la maison tout en laissant rentrer le soleil d'hiver.



La mitoyenneté sera recherchée pour une consommation d'énergie réduite. Le caractère traversant des logements permet également un ensoleillement optimum.

Un bâti compact et resserré permettra de réduire la surface d'enveloppe en contact avec l'extérieur et améliorera son isolation.

Un regroupement par les garages isole les maisons d'un point de vue sonore et améliore l'inertie thermique de l'ensemble.



Mitoyenneté par les garages

Enfin, une concentration des constructions favorisera une mutualisation des productions d'énergie et une réduction des linéaires de réseaux. Des installations techniques qui réduisent les consommations énergétiques accompagneront les projets : des équipements et appareils basse consommation ; l'utilisation d'énergies renouvelables (solaire, bois); des dispositifs et matériaux performants...

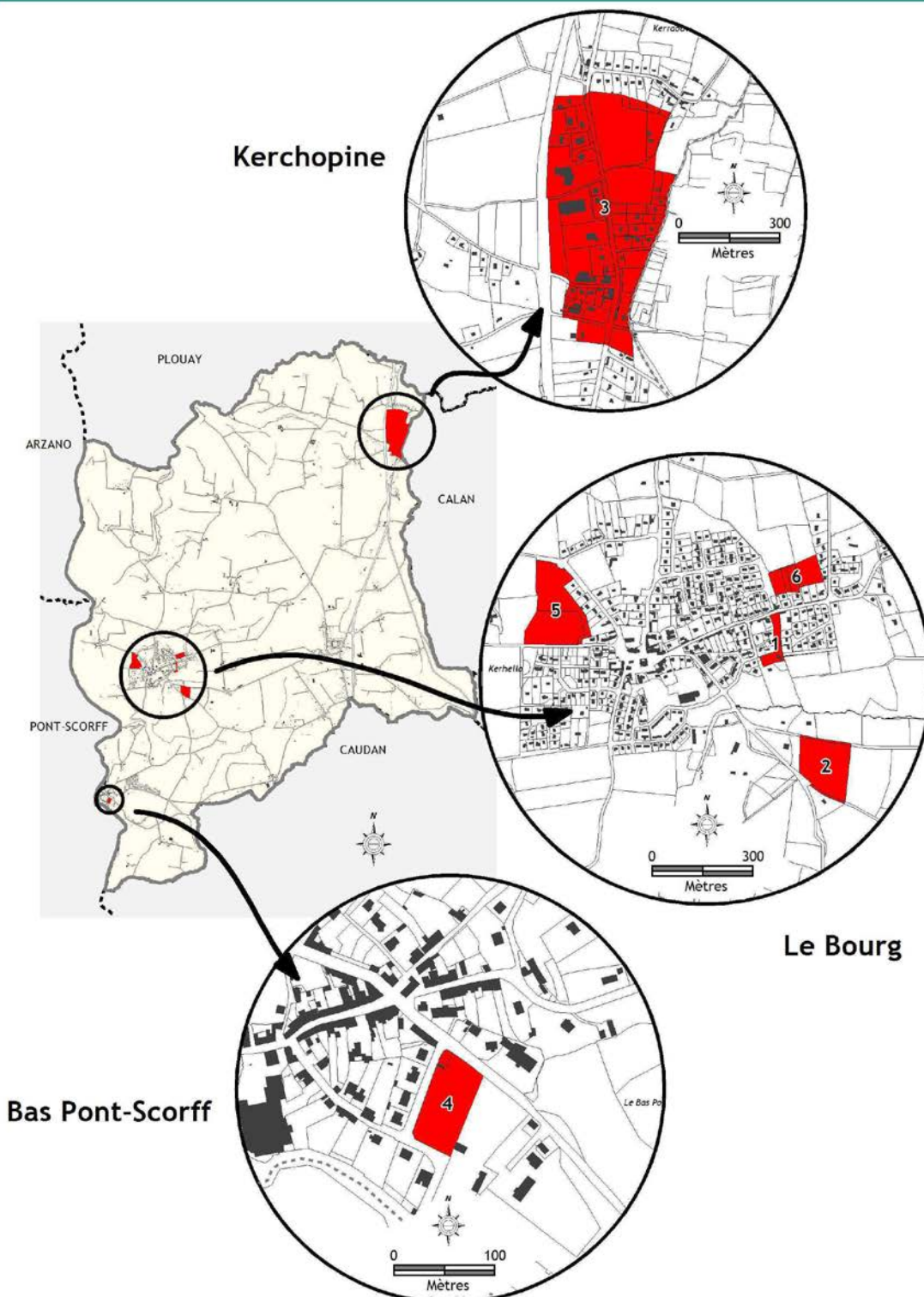
Les porteurs de projet de construction ou de rénovation sont invités à se rapprocher de l'Agence Locale de l'Energie (ALOEN).



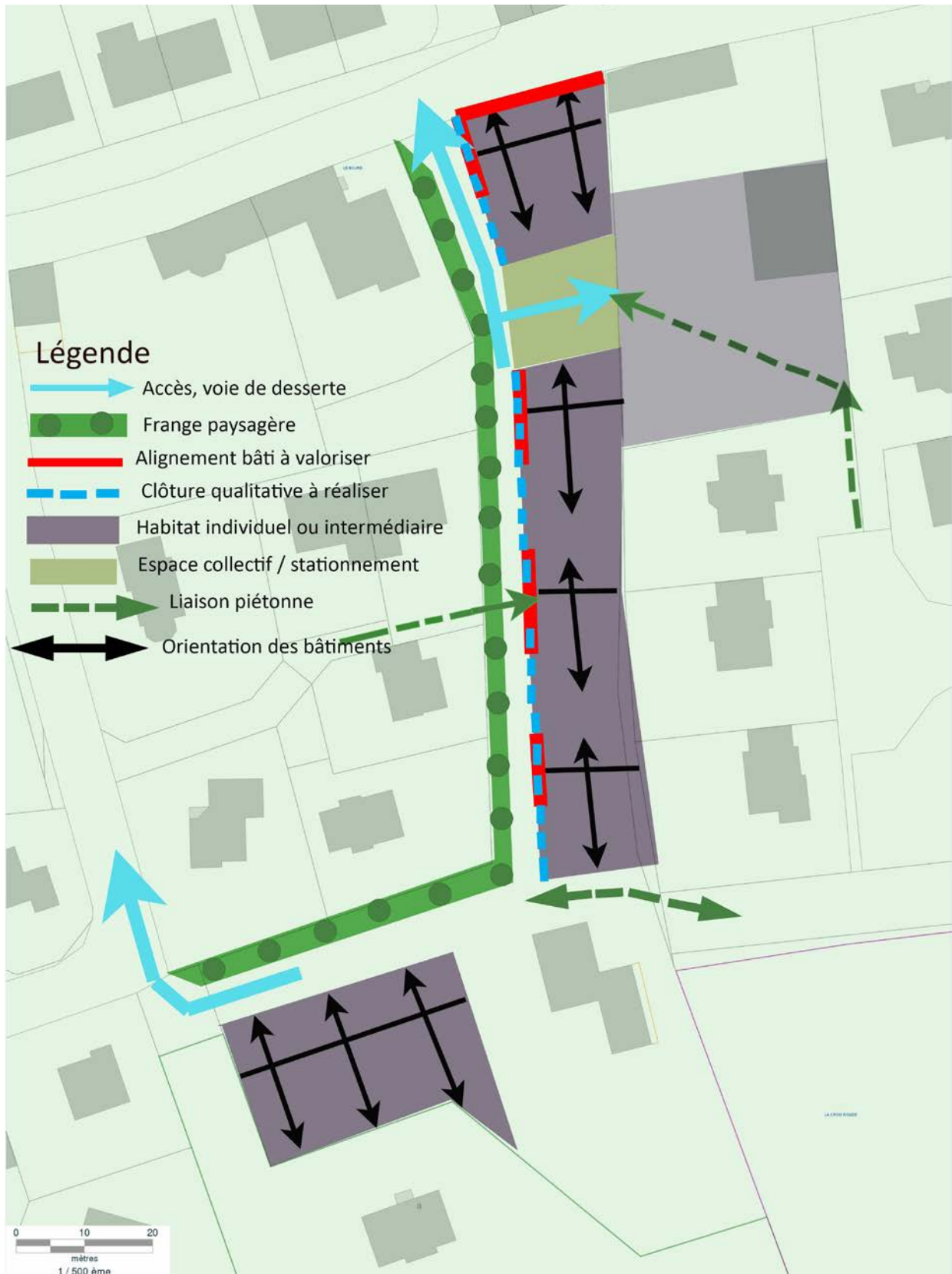
LES ORIENTATIONS PAR SITE

Secteurs comportant des orientations d'aménagement et de programmation

COMMUNE DE CLEGUER

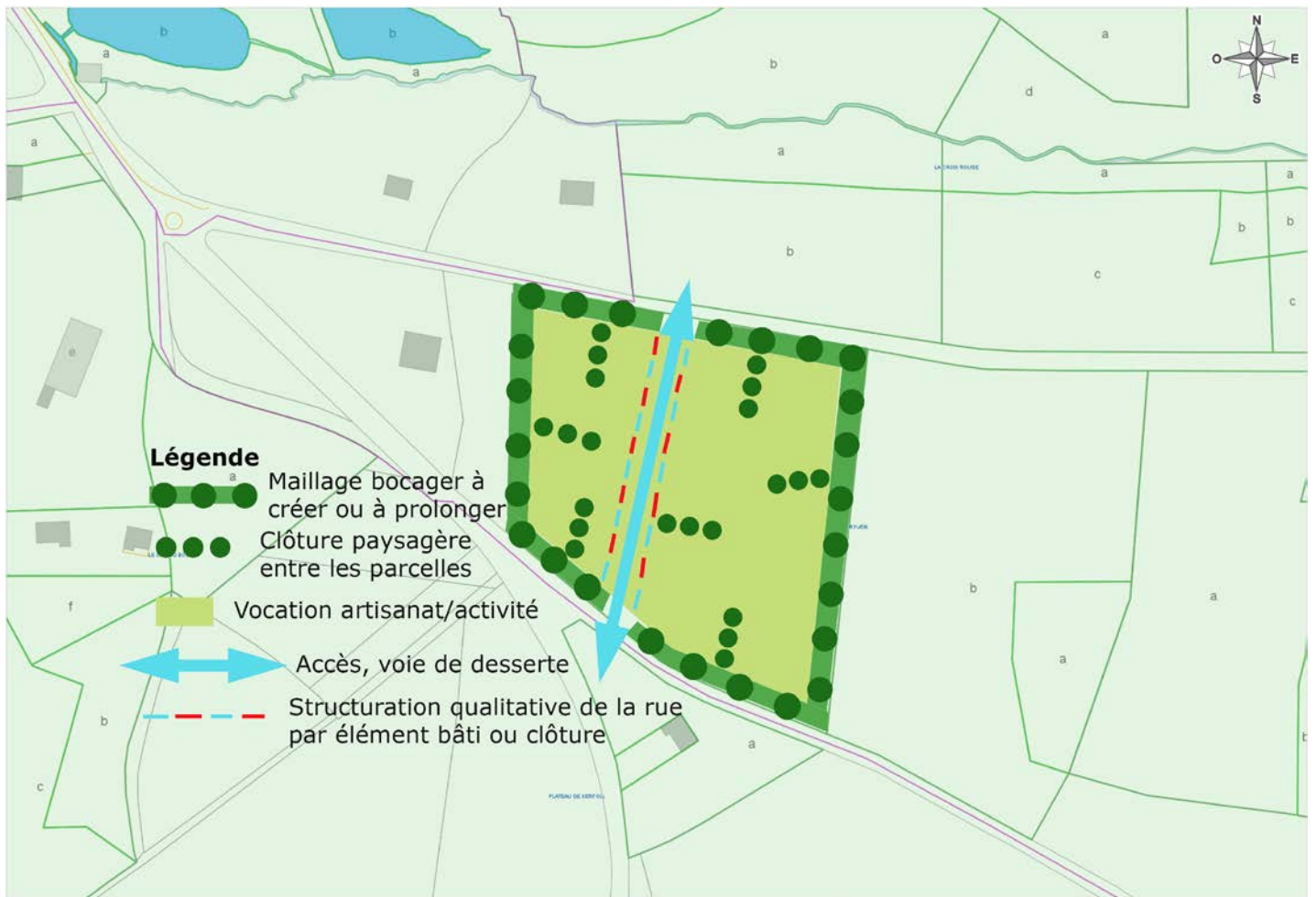


OAP 1 : BOURG (*Densification*)



ENJEUX	CADRE DE VIE PROJETÉ	PROGRAMMATION
<p>Densifier le cœur de bourg</p> <p>Réfléchir à une organisation cohérente avec des mutations éventuelles</p> <p>Permettre des continuités piétonnes et cyclables</p>	<p>Voie de desserte reliant deux axes existants</p> <p>Traitement qualitatif et paysager des bordures Ouest et Nord en tampon avec les maisons existantes</p> <p>Structurer le bâti sur la voie principale et sur la voie de desserte créée par des alignements de pans de bâtiments et de clôtures qualitatives</p> <p>Continuités piétonnes et cyclables amorcées dans les lotissements avoisinants à prolonger</p> <p>Orientation des habitations Nord-Sud avec organisation du bâti en bande</p> <p>Offrir du stationnement mutualisé dissocié des habitations pour ne pas encombrer la voie de desserte qui aura un statut de venelle</p> <p>Retrouver l'esprit et la qualité d'un parcellaire étroit et dense</p> <p>Mitoyenneté et opérations groupées à privilégier pour une structuration bâtie affirmée sur l'espace public</p> <p>Pas d'emplacement voiture côté rue Anne de Bretagne au Nord</p>	<p>Habitat individuel groupé ou intermédiaire</p> <p>Sur l'emprise repérée sur ce secteur, 8 logements sont programmés</p> <p>Densité approximative pour cette typologie : 40 logements/ha qui devra être cohérente avec le centre-bourg de Cléguer</p>

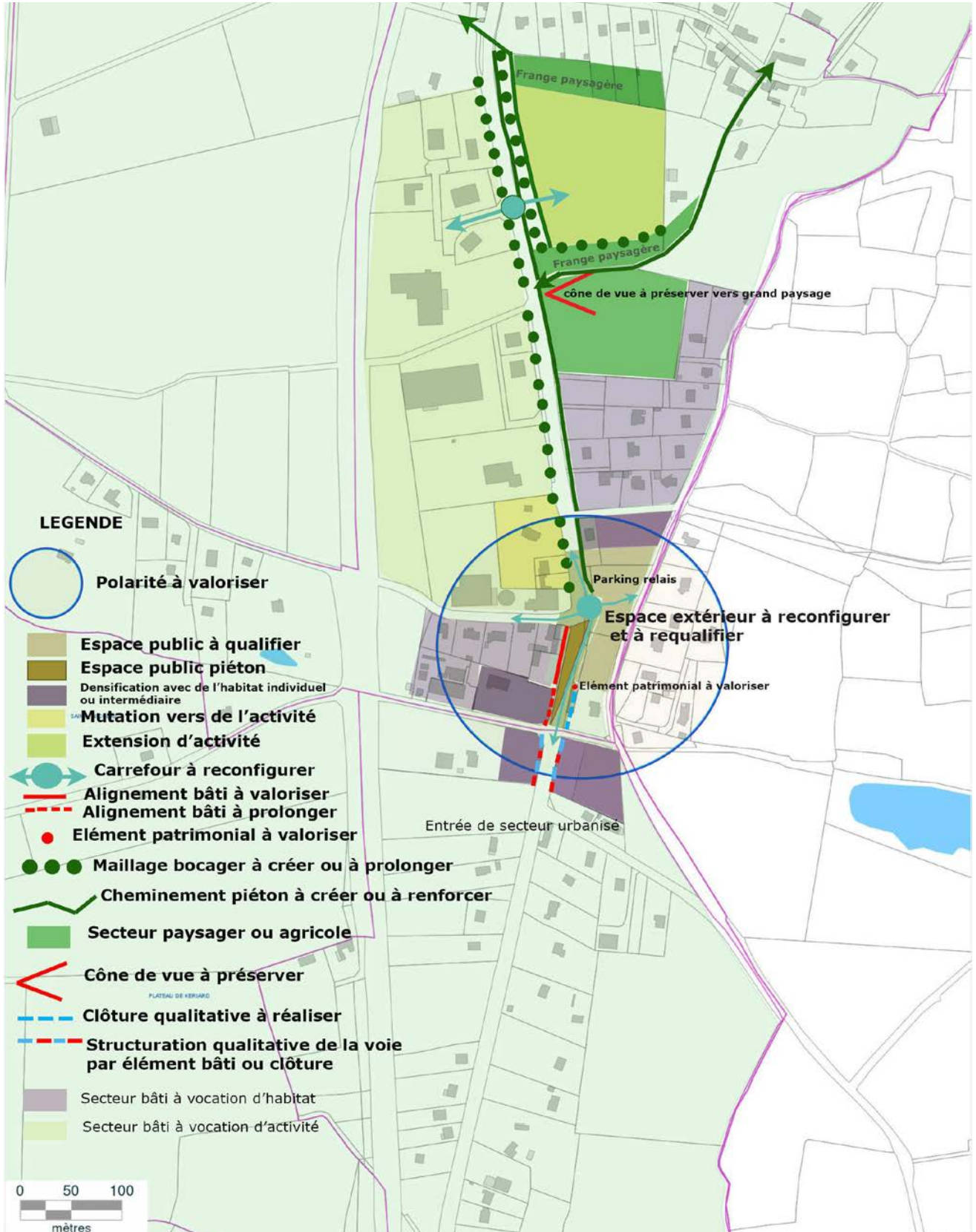
OAP 2 : ZONE D'ACTIVITÉS PROCHE BOURG (Extension)



Nouvelle zone d'activités artisanales à proximité du bourg

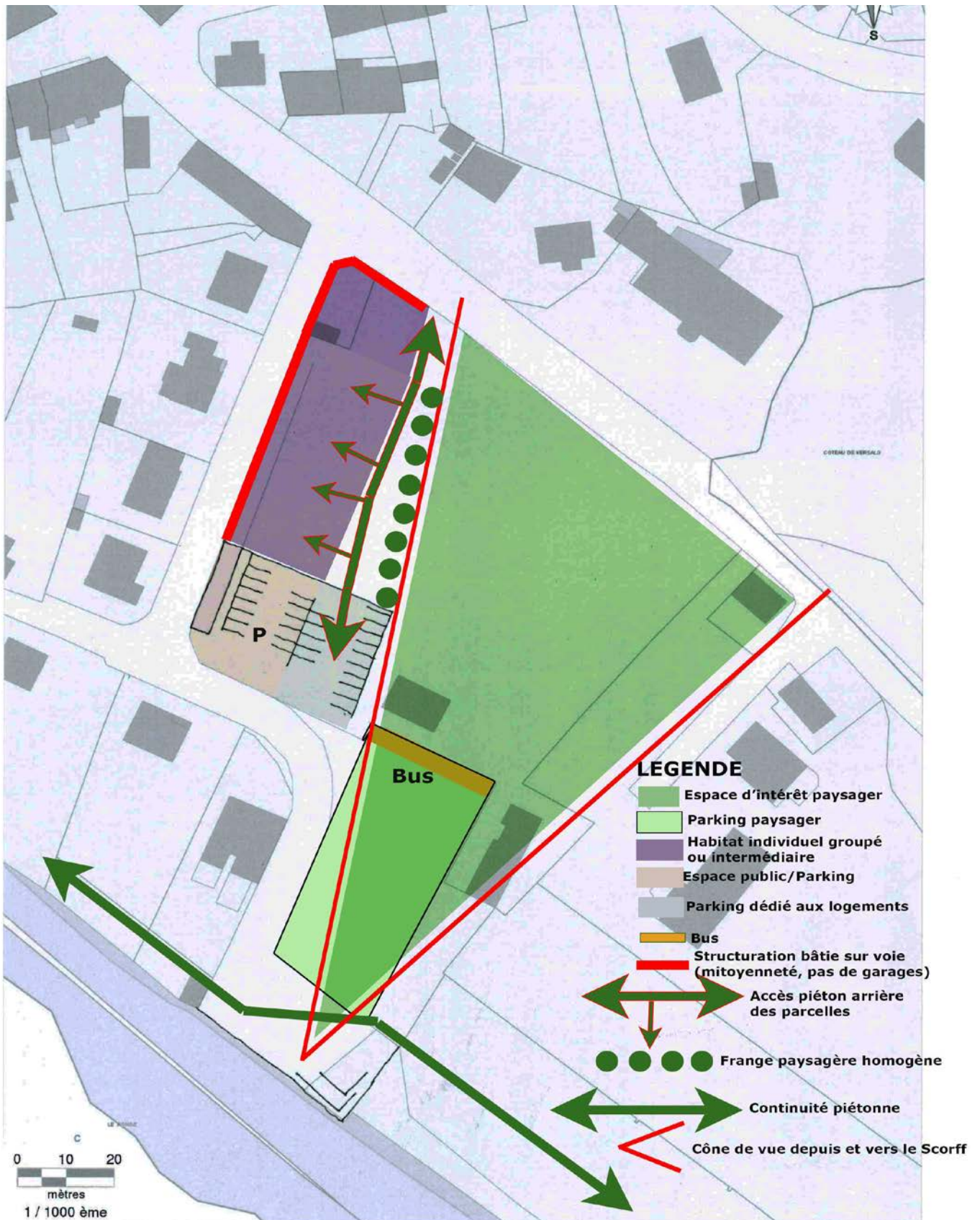
ENJEUX	CADRE DE VIE PROJETÉ	PROGRAMMATION
<p>Intégration dans le paysage de cette zone très visible depuis l'espace agricole</p> <p>Profiter de la proximité du bourg et de 2 axes structurants de la commune pour en faire une zone d'activité facilement accessible</p> <p>Allier intégration paysagère et qualité architecturale pour une zone d'activités qualitative</p> <p>La gestion des eaux pluviales devra être pensée de manière globale, à l'échelle de l'opération.</p>	<p>Afin de limiter l'impact de la création de cette zone sur le paysage, une frange paysagère sera créée sur tout le contour de celle-ci. Les parkings et aires de stockage seront masqués depuis l'espace public. En aucun cas les façades principales des bâtiments ne devront donner sur les voies existantes. Elles devront donc être orientées côté voie de desserte.</p> <p>La situation de la zone permet l'implantation d'une voie de desserte prenant accès à la fois depuis la route de l'Enfer et de puis celle menant à Kerganaouen, permettant un bouclage du secteur et évitant les aires de retournement</p> <p>Les bâtiments, de par leur implantation et leur qualité viendront structurer qualitativement la voie de desserte. L'accès aux différentes parcelles se fera depuis la voie de desserte</p>	<p>Parcelles de 1000 à 5000 m²</p>

OAP 3 : KERCHOPINE *(Densification et extension)*



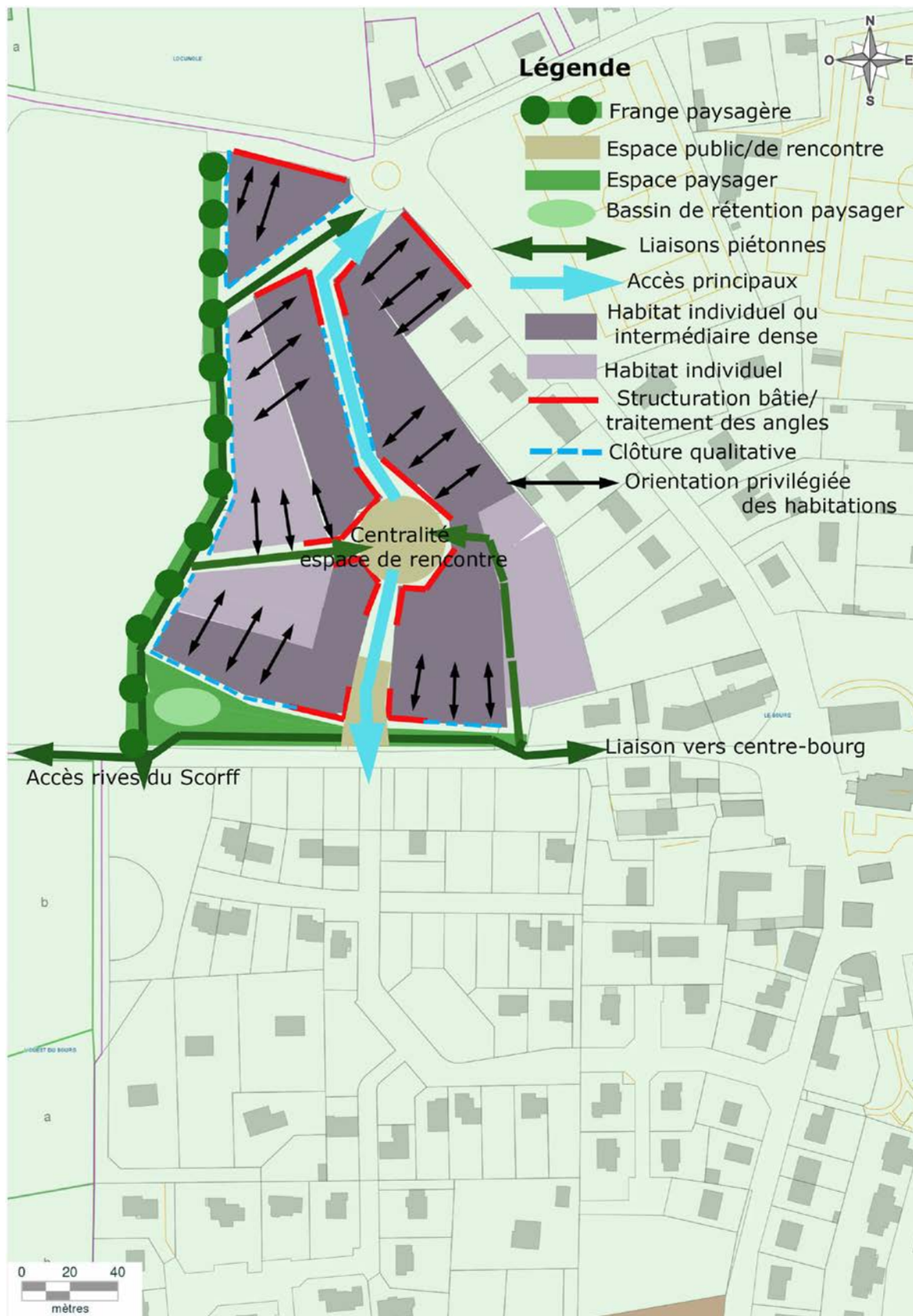
ENJEUX	CADRE DE VIE PROJETÉ	PROGRAMMATION
<p>Offrir une image plus urbaine du secteur urbanisé de Kerchopine, mettre en valeur le noyau ancien et donner une image attractive du site</p>	<p>Prolongement de cet alignement bâti en cas de densification le long de cette portion de rue</p>	<p>Habitat individuel groupé ou intermédiaire</p>
<p>L'espace extérieur central: le point névralgique de rencontre de tous les flux (qualification et hiérarchisation de cet espace)</p>	<p>Qualification de l'espace public avec valorisation des façades anciennes par une mise à distance de la voiture</p>	<p>Sur les différentes emprises repérées sur ce secteur, 20 logements sont programmés</p>
<p>Répondre aux problématiques de flux automobile et routier pour donner une place lisible et sécurisée pour l'ensemble des modes de déplacement</p>	<p>Reconfiguration de la voirie et du carrefour pour l'adapter au trafic et permettre un ralentissement des véhicules, dans le cadre de la valorisation de l'espace central</p>	<p>Densité approximative pour cette typologie : 20 logements/ha Densité plus élevée que le tissu bâti existant très lâche</p>
<p>Affirmer un statut d'espace relais et multimodal</p>	<p>Aménager un cheminement piétons/cycles sécurisé et visible</p>	
	<p>Aménager des traversées piétonnes sécurisées intégrées à l'aménagement d'ensemble</p>	
	<p>Identifier cet espace comme un nœud d'échange : bus (arrêt + abri), transports scolaires, parking relais, vélos, piétons</p>	
	<p>Centralisation de tous les modes pour accès direct vers Lorient</p>	
<p>Offrir des espaces de densification en logements qui participent à la qualification du secteur</p>	<p>Offrir et contenir un espace dédié au stationnement pour la multimodalité, ainsi que des bornes de recharge pour les véhicules électriques, tout en qualifiant les franges de ce périmètre</p>	
<p>Extension de la zone d'activité tout en préservant les espaces aux alentours</p>	<p>Les emprises réservées à des opérations d'habitat individuel seront situées en entrée sud du secteur, et offriront la première image bâtie structurée sur ce secteur (mitoyenneté et opérations groupées à encourager) Les franges de la zone d'activité devront être préservées par des espaces non bâtis et les traces du maillage bocager devront être complétées et créées sur ce secteur afin d'encadrer et d'atténuer l'impact des emprises bâties</p>	
	<p>Reconfiguration du carrefour d'accès à la ZA</p>	

OAP 4 : BAS PONT-SCORFF *(Densification)*



ENJEUX	CADRE DE VIE PROJETÉ	PROGRAMMATION
<p>Préserver un espace paysager vers le Scorff ainsi que des continuités piétonnes et cyclables</p> <p>Offrir des espaces de densification en logements qui participent à la qualification du village</p> <p>Redimensionner les espaces actuels avec un usage multimodal (covoiturage, cars)</p>	<p>Mise en place d'un cône de vue depuis le Scorff qui installe une surface d'intérêt paysager et de loisirs, sans constructions supplémentaires Le parking situé sur cette aire devra renforcer sa dimension paysagère pour s'intégrer dans cet environnement</p> <p>Continuités piétonnes amorcées le long du Scorff à prolonger</p> <p>Un espace tampon permettant un accès piétons et cycles aux parcelles par l'arrière permettra de qualifier une frange paysagère homogène avec l'espace paysager de loisir</p> <p>L'emprise réservée aux logements individuels ou intermédiaires devra se percevoir en continuité du tissu bâti ancien et resserré du Bas Pont Scorff</p> <p>Retrouver l'esprit et la qualité du parcellaire étroit et séquencé</p> <p>Mitoyenneté et opérations groupées à privilégier pour une structuration bâtie affirmée sur l'espace public</p> <p>Affirmer les différents statuts des parkings présents sur le secteur</p> <p>Offrir du stationnement mutualisé dissocié des habitations pour l'opération de logements</p> <p>Pas d'emplacement voiture côté rue</p>	<p>Habitat individuel groupé ou intermédiaire</p> <p>Sur l'emprise repérée sur ce secteur, 6 logements sont programmés</p> <p>Densité approximative pour cette typologie : 40 logements/ha</p> <p>Densité devant être cohérente avec le bâti ancien du Bas Pont Scorff</p>

OAP 5 : KERHELLO (Extension)



ENJEUX	CADRE DE VIE PROJETÉ	PROGRAMMATION
<p>Densifier le cœur de bourg</p> <p>Réfléchir à une organisation cohérente avec des mutations éventuelles</p> <p>Permettre des continuités piétonnes et cyclables</p>	<p>Structurer le bâti prioritairement sur la voie principale, sur les angles stratégiques et autour des espaces de rencontre, par des alignements de pans de bâtiments et de clôtures qualitatives</p> <p>Les opérations de locatif social seront un appui pour structurer un linéaire bâti cohérent autour des espaces publics majeurs</p> <p>Espace de rencontre central et espace paysager accompagnant la rue Anne-Marie Bardouil en s'évasant</p> <p>Travailler des cadrages, des mises en scène, un schéma viaire hiérarchisé avec des lignes brisées pour éviter la perception d'un plan trop répétitif et tramé</p> <p>Voie de desserte principale Nord-Sud . Traitement qualitatif et paysager de toute la bordure Ouest en tampon avec les espaces naturels vers les rives du Scorff</p> <p>Continuités piétonnes et cyclables à créer et à qualifier pour permettre les itinéraires les plus courts, les plus agréables et protégés de la voiture</p> <p>L'accessibilité des espaces publics urbains aux personnes en situation de handicap est à prendre en compte</p>	<p>Habitat individuel groupé ou intermédiaire</p> <p>Sur l'emprise repérée sur ce secteur, 70 logements sont programmés</p> <p>Densité approximative pour cette typologie : 25 logements/ha, qui devra être cohérente avec le centre-bourg de Cléguer</p>

OAP 6 : BOURG SECTEUR NORD-EST (*Extension*)















ENJEUX	CADRE DE VIE PROJETÉ	PROGRAMMATION
<p>Préserver le cadre naturel boisé existant</p> <p>Préserver la trame bocagère existante sur le site</p> <p>Profiter de cette présence bocagère comme une armature végétale pour construire le projet d'urbanisation autour</p> <p>Offrir une densification mesurée permettant l'intégration de l'opération dans un cadre naturel environnant très boisé et ouvert sur les espaces naturels</p>	<p>Les accès principaux de l'opération se feront à l'est et à l'ouest de celle-ci. Le cœur de la zone accueillera une voie de desserte adaptée à l'échelle du futur quartier</p> <p>Les chemins piétons existants, accompagnant le maillage bocager et les continuités naturelles du secteur devront être préservés, qualifiés et prolongés afin de permettre des accès facilités aux pôles de commerces et de services du bourg</p> <p>L'accessibilité des espaces publics urbains aux personnes en situation de handicap est à prendre en compte</p> <p>Les voies de desserte ne devront pas venir perturber ces cheminements protégés et qualitatifs</p> <p>Si une coupure ponctuelle doit être créée, la priorité dans l'aménagement doit revenir aux modes doux</p> <p>Un espace tampon paysager à prolonger entre les constructions existantes et la future opération, garantissant la préservation de l'intimité et l'inscription de l'opération dans la trame paysagère du secteur</p> <p>Les constructions devront être positionnées de manière à ménager des espaces extérieurs privatifs au sud des bâtiments afin de profiter des apports solaires passifs</p>	<p>Habitat individuel ou individuel groupé</p> <p>Sur l'emprise repérée sur ce secteur, 22 logements sont programmés</p> <p>Densité approximative pour cette typologie : 20 logements/ha avec une densité devant être cohérente avec le secteur pavillonnaire et la trame boisée aux alentours</p>

OAP 7 : LA CROIX-ROUGE (*Densification*)



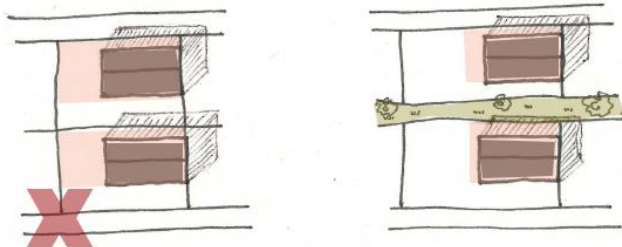
LEGENDE :

-  Principe de trame verte continue, de largeur variable, multifonctionnelle intégrant le calvaire
-  Linéaire de talus / arbres à maintenir (hors des futures parcelles privées)
-  Haie paysagère continue à créer (hors des futures parcelles privées)
-  Espace à créer pour la rétention aérienne des eaux pluviales
-  Principe d'accès et desserte VL ; largeur 5m max ; revêtement traduisant le caractère apaisé de la voie
-  Voirie en zone de rencontre avec vitesse apaisée et liaison douce
-  Secteur d'habitat avec typologie de logements denses
-  Secteur d'habitat avec typologie de logements denses dont accueil de logements locatifs sociaux
-  Cheminements piétons
-  Interdiction du tourne à gauche depuis la rue Anne de Bretagne (à l'est) vers le secteur d'OAP, ainsi que pour sortir du secteur vers le bourg (vers l'ouest)
-  Accès sud en attente d'une future opération sur le reliquat de zone agricole au sud de la parcelle
-  Zone d'inconstructibilité dans les fonds de parcelles sous le houppier des arbres

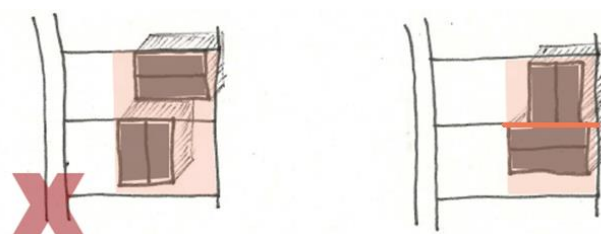
AMÉNAGEMENT ET FORMES BÂTIES	CADRE DE VIE PROJETÉ	PROGRAMMATION
<p>Une certaine densité dans l'aménagement est attendu en envisageant des formes intermédiaires ou groupées sur l'ensemble du secteur de projet.</p> <p>La rue Duguesclin est privilégiée pour l'entrée et la sortie du secteur. L'accès sur la rue Anne de Bretagne ne permet l'entrée que depuis le bourg et la sortie vers l'est (droite) ; un marquage au sol interdira donc l'entrée depuis l'est (en tourne à gauche) et la sortie vers le bourg (vers la gauche). La desserte des véhicules pourra être en sens unique (largeur maximale 4m), ou à double sens (largeur maximale 5m), sans trottoir, avec un revêtement marquant que le caractère apaisé de la voie (chicane...). La (les) zone(s) de rencontre entre voirie et trame devra (devront) bénéficier d'un aménagement visant à réduire davantage la vitesse des véhicules pour garantir la sécurité des piétons. Un accès au sud, vers le reliquat de zone agricole, doit être réalisé et laissé en attente.</p> <p>Le découpage et la forme des parcelles doivent permettre de minimiser les effets d'ombres portées entre constructions voisines, tout en maximisant les espaces de jardin d'un seul tenant et bien exposés. En particulier, on recherchera des formes de parcelles beaucoup plus longue que larges. Les accroches sur une limite de parcelle doivent être systématisées pour maîtriser l'impact de chaque construction sur sa voisine. Les emprises constructibles vont chercher les limites nord et est des parcelles dès que possible pour maximiser les jardins à l'ouest et au sud. Ces emprises doivent être suffisamment restreintes pour ne pas multiplier les possibilités que les constructions voisines se portent préjudice entre elles.</p>	<p>Le calvaire existant doit être mis en valeur et préservé.</p> <p>Une trame verte continue doit être créée à l'échelle du site. De largeur variable, elle :</p> <ul style="list-style-type: none"> 1- offre une perspective sur le calvaire depuis la route ; 2- est plantée de strates herbacées, arbustives et arborées ; 3- intègre si la topographie le permet les aménagements liés aux eaux pluviales (noues, bassins...) ; 4-est support d'usages et de cheminements vers la rue et l'arrêt de bus de la Croix Rouge. <p>Les arbres et talus arborés existants en bordure nord et est du site doivent être protégés ; ils font partie de l'espace public de l'opération et peuvent être bordés d'un sentier ; ils ne doivent pas faire partie des futures parcelles privées.</p> <p>Une haie végétale est plantée en interface avec les terrains habités existants à l'ouest du site, afin de garantir leur intimité. Comme les talus arborés, cette haie prend place sur une bande du site maintenue en espace public. Une haie est également implantée sur la limite sud, en interface avec l'espace agricole, afin de préserver l'habitat des nuisances liées à l'activité agricole.</p>	<p>Emprise zone 1AU : 1,82 ha</p> <p>Densité attendue : minimum 25 logements / hectare</p> <p>Nombre de logements à réaliser : minimum 45</p> <p>Part de logements sociaux : minimum 20% soit 9 logements</p> <p>Part de logements en accession aidée : minimum 20% soit 9 logements</p>

AUTRES PRESCRIPTIONS

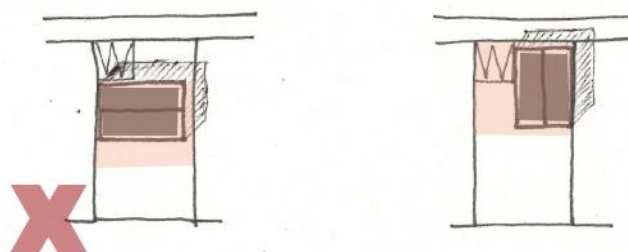
Supprimer les agencements de parcelles qui génèrent des ombres portées inévitables sur les meilleurs espaces de jardin de voisins.



Restreindre les zones d'implantation et définir des accroches obligatoires, en particulier quand l'orientation des lots présage des situations préjudiciables entre voisins.



Supprimer les bandes résiduelles de jardin mal exposées et inconstructibles, pour augmenter l'espace de jardin réellement profitable.



Le sud de la parcelle concernée par le projet pourra faire l'objet d'un futur aménagement, son potentiel agricole étant particulièrement réduit par la proximité du bourg et des habitations.