

PLAN LOCAL D'URBANISME

Orientations d'Aménagement et de Programmation **5**

//O.A.P//

Prescription	21 Mars 2008
Arrêt	08 Juillet 2016
Approbation	03 février 2017
Rendu exécutoire	

SOMMAIRE	1
INTRODUCTION	2
1. DISPOSITIONS DU CODE DE L'URBANISME	2
1.1. Article L.151-2.....	2
1.2. Article L.151-6 (Extrait) :.....	2
1.3. Article L.151-7 :	2
2. LECTURE DES ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION	2
PRINCIPES DE DENSIFICATION DES ZONES U A VOCATION PRINCIPALE D'HABITAT	4
ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION DE SECTEURS	5
1. PRINCIPES COMMUNS A TOUTES LES ZONES AU	5
1.1. Programmation/ Formes urbaines/ composition	5
1.2. Déplacements et stationnement	5
1.3. Réseaux.....	5
2. ZONE 2AU1	6
2.1. Principes.....	6
2.2. Paysage - environnement.....	6
2.3. Fonctionnement	6
3. ZONE 1AU2	6
3.1. Principes.....	6
3.2. Programme	6
3.1. Fonctionnement	6
4. ZONE 2AU3.....	6
4.1. Principes.....	6
4.1. Fonctionnement	6
5. ZONE 2AU4	6
5.1. Principes.....	6
5.1. Programme	6
5.1. Fonctionnement	7
6. ZONE 1AU5.....	7
6.1. Principes.....	7
6.2. Paysage - environnement.....	7
6.1. Fonctionnement	7
7. ZONE 1AU6	7
7.1. Principes.....	7
7.1. Fonctionnement	7
IMAGES DE REFERENCE	10
1. HIERARCHISATION DU RESEAU VIAIRE ET PARTAGE DE LA VOIE	10
2. FORMES URBAINES DENSES	10
3. AGENCEMENT DES CONSTRUCTIONS	10
4. ESPACES PUBLICS	11

1. DISPOSITIONS DU CODE DE L'URBANISME

1.1. Article L.151-2

« Le plan local d'urbanisme comprend :

- 1° Un rapport de présentation ;
- 2° Un projet d'aménagement et de développement durables ;
- 3° Des orientations d'aménagement et de programmation ;
- 4° Un règlement ;
- 5° Des annexes.

Chacun de ces éléments peut comprendre un ou plusieurs documents graphiques. Ces documents graphiques peuvent contenir des indications relatives au relief des espaces auxquels il s'applique. »

1.2. Article L.151-6 (Extrait) :

« 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.

[...] »

1.3. Article L.151-7 :

« 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. »

2. LECTURE DES ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION

Les orientations d'aménagement et de programmation ci-après exposées sont opposables aux autorisations d'occupation du sol dans un rapport de compatibilité.

Les modes de représentation utilisés sont schématiques. Il s'agit d'indiquer les orientations et les principes d'aménagement avec lesquels les projets d'aménagement doivent être compatibles.

Afin de bien appréhender les objectifs poursuivis par la définition de ces orientations, il y a lieu de préciser certaines dispositions :

- Le tracé de principe des voies (routières et déplacements doux) est schématique
- Un principe de hiérarchisation du réseau viaire est parfois représenté sur les documents graphiques, sachant que seules les voies principales et secondaires sont figurées.
- La suppression partielle des talus et haies bocagères (à préserver ou à créer) est toujours possible pour des raisons techniques dûment justifiées (création de voies nouvelles, réseaux,...). La reconstitution de ces haies et talus pourra alors être demandé.
- Pour le calcul des densités minimales moyennes de logements, ne sont pas prises en compte :

- les ouvrages de rétention des eaux pluviales (bassins, noues...),
 - les espaces publics et d'agrément (espaces verts, espaces de loisirs,..)
 - les circulations douces autres que les trottoirs
 - les espaces où prennent place des constructions et installations à destination autre que d'habitation
- Les aménagements par tranche sont autorisés, étant précisé que les premiers projets ne doivent pas contrarier la mise en œuvre des grands principes fixés par les orientations d'aménagement. En particulier, ils ne doivent pas compromettre l'objectif de densité minimale de logements fixé pour chacune des zones.
 - L'étendue et la surface des espaces verts et des zones de détente ne sont pas définies au document graphique. Leur définition est laissée à l'initiative du maître d'ouvrage.

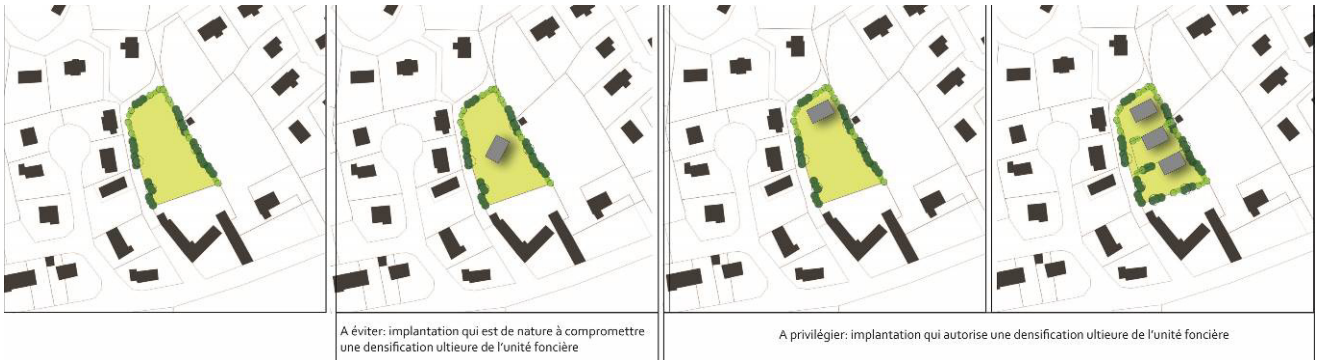
PRINCIPES DE DENSIFICATION DES ZONES U A VOCATION PRINCIPALE D'HABITAT

Les U (UA et UC notamment) correspondent aux secteurs urbanisés de la commune. Ces secteurs correspondent pour l'essentiel à des parcelles bâties, sachant que le règlement d'urbanisme associé à ces zones ne fait pas obstacle à la densification de ce tissu urbain (extension des constructions existantes, constructions nouvelles,...).

Ces capacités offertes par le règlement doivent néanmoins être confrontées au principe de gestion économe de l'espace consacré notamment par l'article L.101-2 du Code de l'Urbanisme.

Les constructions nouvelles admises dans ces zones U devront donc veiller (par leur implantation et au regard de la taille de l'unité foncière sur lequel elles prennent places) à ne pas faire obstacle à ce principe de gestion économe de l'espace et ne pas contrarier une densification rationnelle des zones urbanisées.

Ces principes seront bien évidemment à confronter avec la taille et la forme de l'unité foncière.



ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION DE SECTEURS

1. PRINCIPES COMMUNS A TOUTES LES ZONES AU

1.1. Programmation/ Formes urbaines/ composition

- Il s'agit de secteurs à vocation principale d'habitat, ce qui n'interdit pas de développer d'autres fonctions dès lors qu'elles ne sont pas interdites par le règlement
- La distribution des constructions doit être de nature à structurer les voies et espaces publics (alignement sur rue, jeu de retrait/alignement, front bâti continu ou discontinu, ...). L'implantation des constructions en limite séparative doit être privilégiée.
- Le plan de composition devra être conçu (sauf dispositions techniques ou de composition contraires) de telle manière que les constructions puissent bénéficier au mieux des apports solaires (organisation du bâti qui dégage un maximum d'espace en exposition sud). A chaque fois que c'est raisonnablement possible, la constitution de terrains en lanières doit être privilégiée (terrains plus profonds que larges).
- Le respect de ces principes ne doit pas pour autant conduire à une standardisation de l'offre en terrains à bâtir.

Les projets devront respecter les densités minimales moyennes suivantes :

- Zone 1AU₁ : 12 logements/ha
- Zone 1AU₂ : 15 logements/ha
- Zone 2AU₃ : 12 logements/ha
- Zone 2AU₄ : 15 logements/ha
- Zone 1AU₅ : 12 logements/ha
- Zone 1AU₆ : 12 logements/ha

Pour le calcul de ces densités moyennes, ne sont pas prises en compte les surfaces consacrées

- aux ouvrages de rétention des eaux pluviales (bassins, noues...), dès lors qu'ils font l'objet d'un aménagement favorisant les usages récréatifs et d'agrément,
- aux espaces publics et d'agrément,
- aux circulations douces,
- aux constructions et installations à destination autres que d'habitation

1.2. Déplacements et stationnement

- Les plans de fonctionnement et de déplacements doivent respecter les principes figurés sur les documents graphiques ci-après.
- Promouvoir le partage de la rue entre l'ensemble des usagers, dans le respect des règles de sécurité. Il n'est pas toujours nécessaire de prévoir des espaces de circulations séparés en particulier pour les voies qui desservent un nombre limité de constructions.
- Les voies traitées en impasse doivent prendre la forme de cours ou de placettes qui n'ont pas pour seul objectif le retournement des véhicules.
- Procéder, suivant les sites et si nécessaire, à la hiérarchisation de ce réseau viaire. Il est donc demandé de dimensionner l'emprise des voies selon les fonctions qui leur sont attribuées, de souligner cette hiérarchisation par un traitement différencié de l'espace public (matériaux, mobilier urbain, place du végétal,...).

1.3. Réseaux

Sauf dispositions techniques contraires (topographie, nature des sols, ...) :

- La collecte et le traitement des eaux pluviales devront faire appel à des techniques alternatives (fossés, noues, ...)
- Le traitement des eaux de pluie à l'unité foncière devra être privilégié.
- L'emploi de matériaux perméables est à privilégier pour le traitement des sols, à chaque fois que c'est raisonnablement envisageable (aires de stationnement, circulations piétonnes,...).

L'aménagement de la zone doit impérativement prévoir la création d'espaces dévolus à la pose de containers collectifs pour ordures ménagères dans l'éventualité où ce mode de collecte est retenu, étant précisé qu'ils doivent être positionnés de manière à limiter les manœuvres inutiles des véhicules de ramassage, sans compter qu'ils doivent être correctement intégrés dans leur environnement.

Une attention particulière devra être portée pour permettre de réduire au maximum l'impact visuel de éléments techniques (coffrets, postes de transformation...).

2.ZONE 2AU1

2.1.Principes

Ce secteur d'extension de l'urbanisation couvre une superficie de 1,1 ha (dont 0,15 ha en zone humide). Il s'agit d'aménager un petit quartier à vocation principale d'habitat qui prend place sur un espace agricole limité coté Sud, Est et Nord par le tissu urbain du bourg.

2.2.Paysage - environnement

La zone humide qui se trouve dans la partie Nord du site (voir règlement document graphique) doit être préservée.

2.3.Fonctionnement

Ce quartier bénéficiera d'un unique accès depuis la rue du Porjou.
La création d'accès individuels directs depuis cette même rue sera autorisée.

3.ZONE 1AU2

3.1.Principes

L'aménagement de ce secteur qui couvre une superficie de 1,4 ha participe à la densification de l'espace aggloméré de centre-bourg.

3.2.Programme

L'aménagement de cette zone devra, au moins en partie, faire appel à des formes urbaines denses (habitat individuel groupé, semi-groupé et/ou habitat intermédiaire).

3.1.Fonctionnement

Le quartier bénéficiera de deux accès depuis la résidence Bellevue et depuis le parking du 19 mars 1962.

4.ZONE 2AU3

4.1.Principes

L'aménagement de ce secteur qui couvre une superficie de 0,65 ha participe à la densification de l'espace aggloméré de centre-bourg.

4.1.Fonctionnement

Le quartier bénéficiera d'un unique accès depuis la rue des Ecoles située côté Nord, sachant que cet accès devra se positionner au droit du chemin de Coat Croas.

5.ZONE 2AU4

5.1.Principes

L'aménagement de ce secteur qui couvre une superficie de 0,5 ha participe à la densification de l'espace aggloméré de centre-bourg.

5.1.Programme

L'aménagement de cette zone devra exclusivement faire appel à des formes urbaines denses (habitat individuel groupé, semi-goupé et/ou habitat intermédiaire).

5.1.Fonctionnement

Le quartier bénéficiera d'un unique accès depuis la rue de la Forge située coté Sud-Est.

6.ZONE 1AU5

6.1.Principes

Ce secteur d'extension de l'urbanisation couvre une superficie de 3,4 ha et se situe à l'extrémité nord du bourg.

La création d'un nouveau quartier à vocation principale d'habitat dans ce secteur a pour objet de participer au rééquilibrage de l'urbanisation en centre-bourg, lequel s'est jusqu'alors principalement développée dans sa partie Nord.

6.2.Paysage - environnement

Un espace vert devra être créé en section Est du site. Il s'agit de créer une zone « tampon » avec l'espace agricole voisin.

L'emprise de cette zone qui doit être conçue sous la forme d'un espace d'agrément n'est pas précisée mais elle ne doit pas se limiter à la seule emprise de la circulation piétonne qui doit la parcourir.

Si cet espace doit disposer d'une emprise « confortable », il n'est pas pour autant demandé à ce que son épaisseur soit identique sur l'ensemble de son tracé. Le dessin de cet espace doit donc casser la linéarité de cette lisière urbaine. Cet espace doit être doublé côté zone agricole d'un talus surmonté d'une haie bocagère.

Il peut abriter :

- Des espaces de loisirs
- Les ouvrages de rétention ou régulation des eaux pluviales
- Les aires de stationnement dès lors qu'elles sont conçues avec des matériaux perméables et qu'elles font l'objet d'un traitement paysager (place du végétal).

6.1.Fonctionnement

Le quartier bénéficiera de deux accès depuis la rue de la Forge située coté Nord et la voie communale n°16 de situé coté Sud.

L'aménagement du site devra ménager la possibilité de desservir les terrains situés à l'Est (classés en zone A), dans l'éventualité où ces terrains seraient ultérieurement aménagés

7.ZONE 1AU6

7.1.Principes

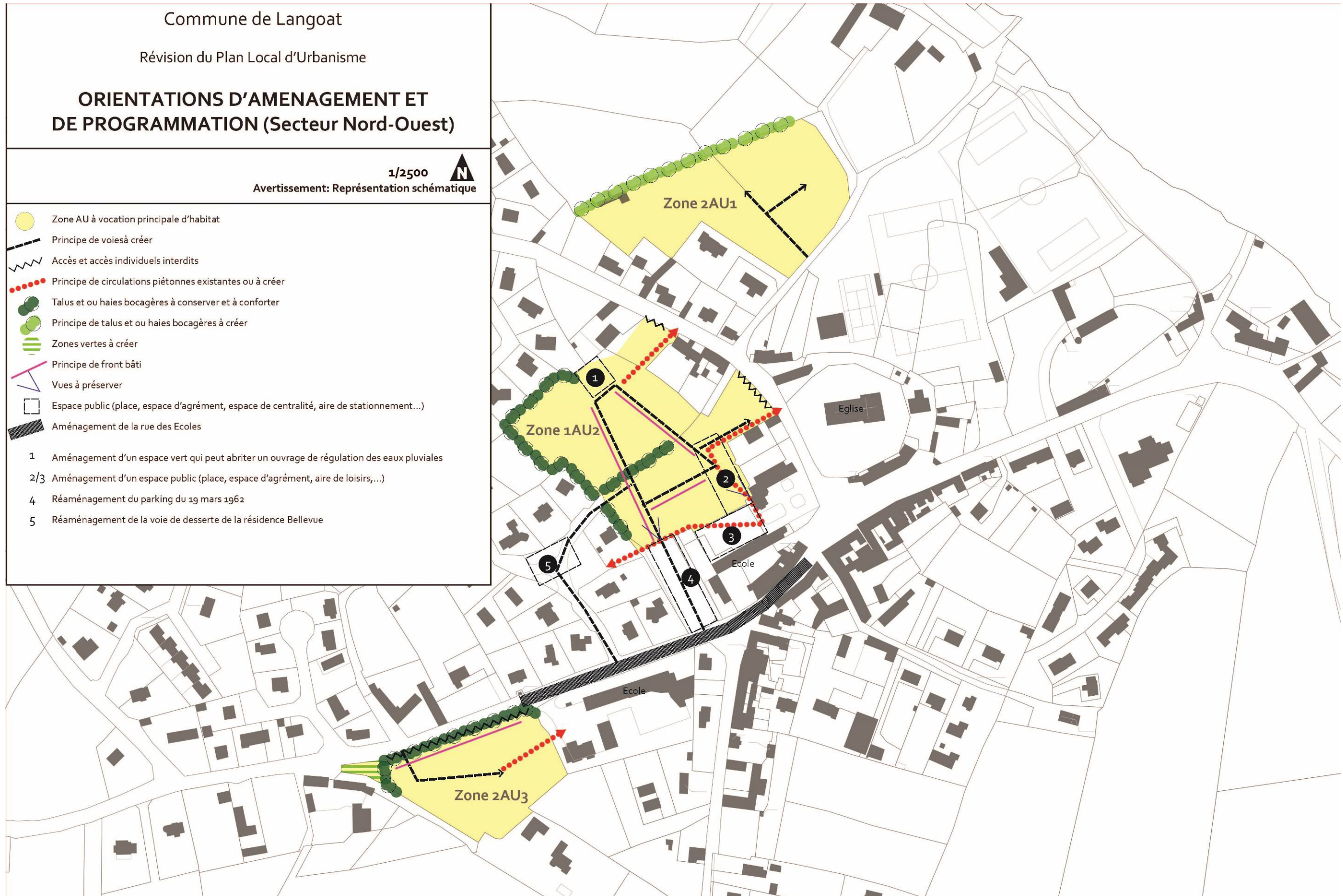
Ce secteur d'extension de l'urbanisation couvre une superficie d'environ 1 ha et se situe à l'extrémité Sud du bourg.

La création d'un nouveau quartier à vocation principale d'habitat dans ce secteur a pour objet de participer au rééquilibrage de l'urbanisation en centre-bourg, lequel s'est jusqu'alors principalement développée dans sa partie Nord.

7.1.Fonctionnement

Le quartier bénéficiera de deux accès depuis la voie située coté Est

La création d'accès individuels directs depuis cette même voie sera autorisée.














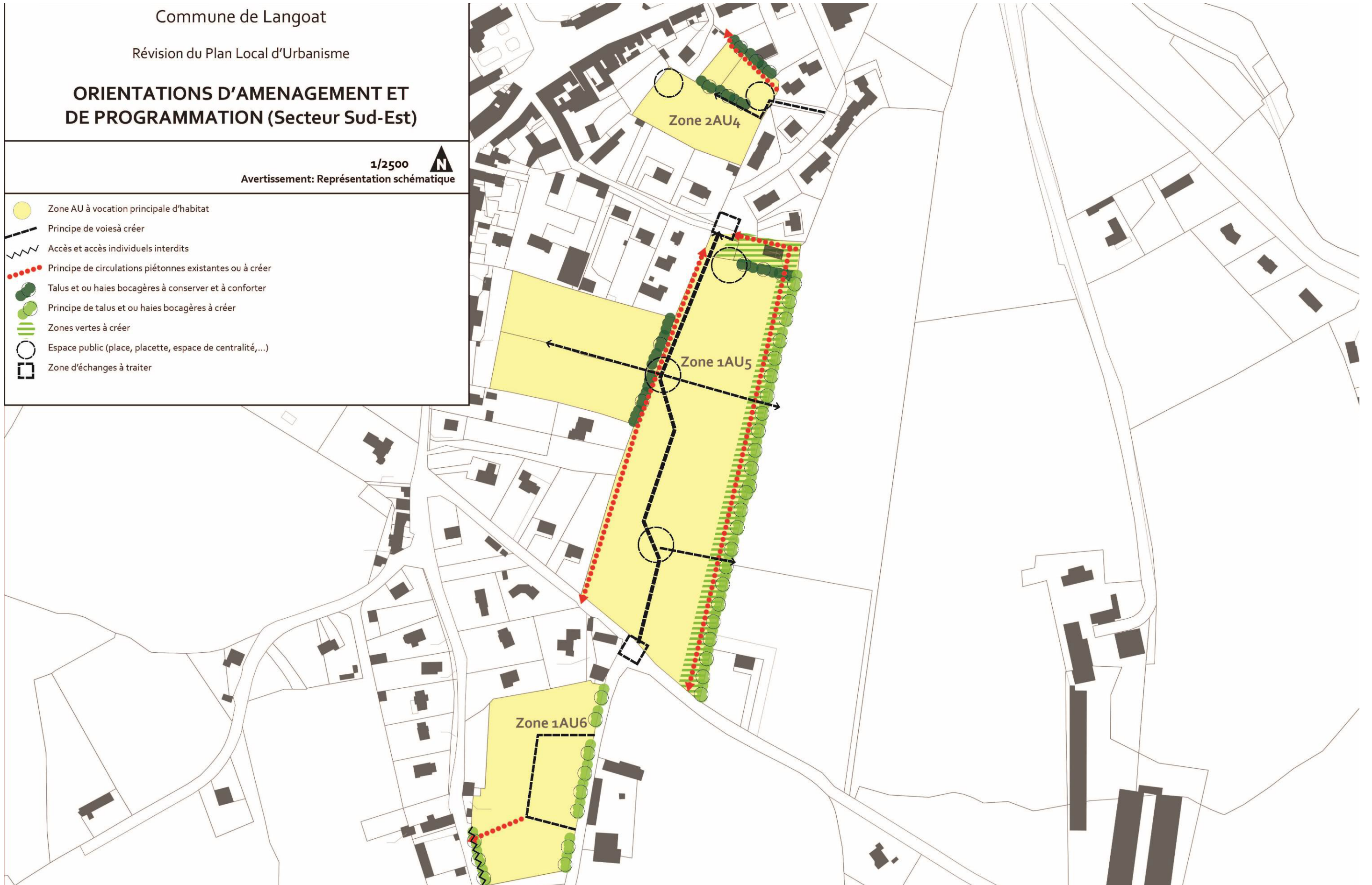
Commune de Langoat

Révision du Plan Local d'Urbanisme

ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION (Secteur Sud-Est)

1/2500 
Avertissement: Représentation schématique

-  Zone AU à vocation principale d'habitat
-  Principe de voies à créer
-  Accès et accès individuels interdits
-  Principe de circulations piétonnes existantes ou à créer
-  Talus et ou haies bocagères à conserver et à conforter
-  Principe de talus et ou haies bocagères à créer
-  Zones vertes à créer
-  Espace public (place, placette, espace de centralité,...)
-  Zone d'échanges à traiter



IMAGES DE REFERENCE

Les images suivantes ont pour seul objet d'exprimer certains principes mentionnés ci-avant. Elles sont pour partie issues de la publication du CAUE 56 « le Lotissement : pour un projet de qualité ». Elles ne peuvent en aucun cas servir à l'instruction des demandes d'autorisation d'occuper le sol.

1. HIERARCHISATION DU RESEAU VIAIRE ET PARTAGE DE LA VOIE



La voie principale (pour les quartiers qui se développent sur de grandes emprises)



La ruelle (piétons, cycles, véhicules se partagent la voie)



La venelle

2. FORMES URBAINES DENSES



Habitat intermédiaire (Le Rheu)



Habitat individuel groupé (Le Rheu)

3. AGENCEMENT DES CONSTRUCTIONS



Bâti à l'alignement d'une circulation piétonne (Plaintel)



Bâti à l'alignement d'une circulation piétonne (Le Rheu)



Front urbain discontinu, avec jeu de retrait/alignement qui ménage des places de stationnement (Plaintel)



Construction à l'alignement d'une place (Plaintel)



Alignement sur voie publique (Batz sur mer)



Garages à l'alignement (maisons en retrait pour bénéficier au maximum des apports solaires)



Volume principal en retrait, garage à l'alignement (Acigné)

4. ESPACES PUBLICS

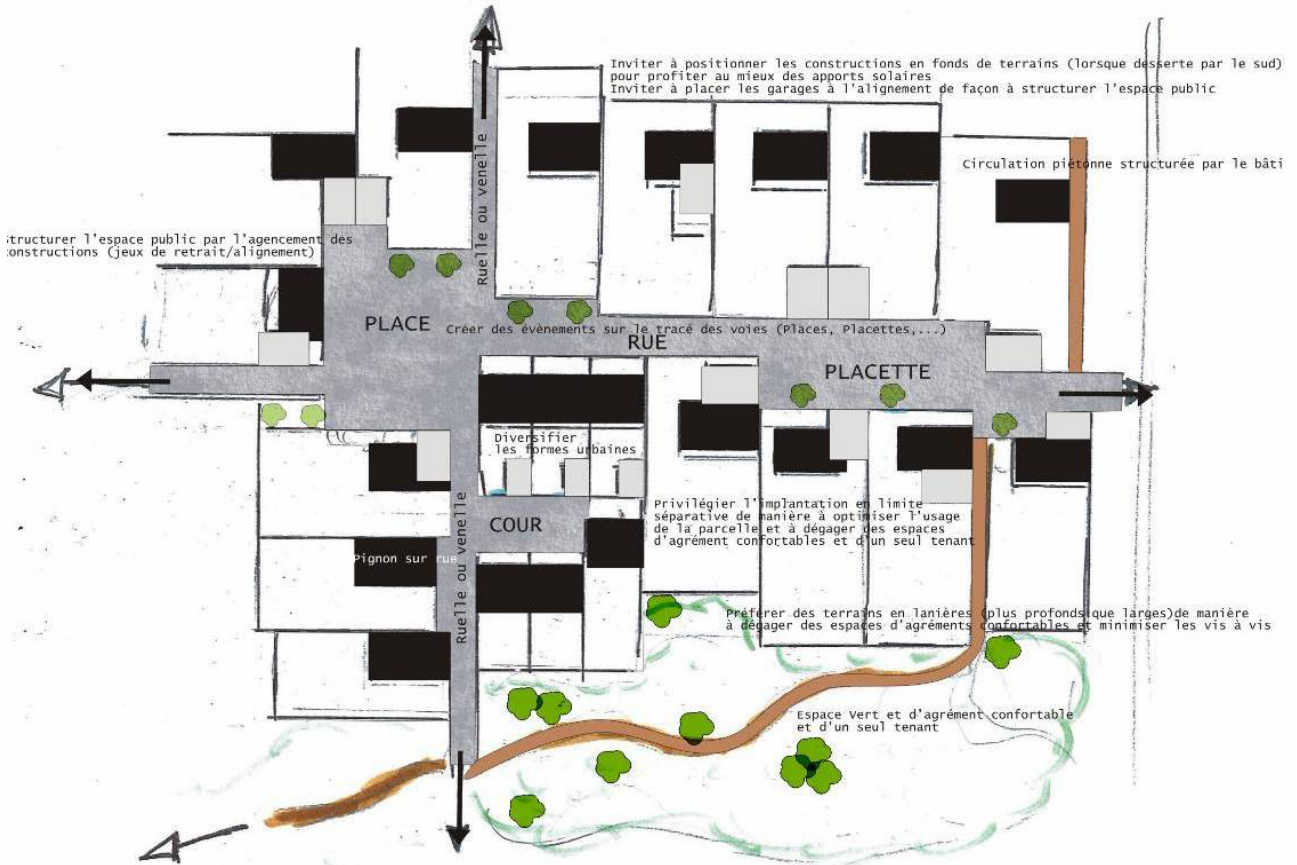


Espaces publics polyvalents (Stationnement, Agrément, Jeux,...)



Place structurée par le bâti disposé à l'alignement (Acigné)

Principes d'aménagement à privilégier



Principes d'aménagement à éviter

