Saint-Lunaire

Plan Local d'Urbanisme

5. Orientations d'Aménagement et de Programmation



Dossier prescrit le :
10/07/2017
Dossier arrêté le :
02/08/2021
Mis à l'enquête publique :
3/12/2021 – 8/01/2022
Dossier approuvé le :
11/04/2022

Sommaire

I. Avant Propos 4

II. Les orientations d'aménagement et de programmation à caractère général 5

OAP « DIVERITE ARCHITECTURALE, URBAINE ET SOCIALE » 5

OAP « TRAME VERTE ET BLEUE ET BIODIVERSITE » 7

Principes généraux 7

Aménagement des espaces non bâtis 13

La Trame Noire 23

Les constructions : architecture et environnement 24

III. Les orientations d'aménagement et de programmation particulières 25

Localisation des secteurs faisant l'objet d'OAP particulières 25

Secteur 1 : Le cœur de Bourg 26

Secteur 2 : ZAC de Pont Briand 28

Secteur 3 : Le Tertre aux Scènes 33

Secteur 4 : Site du CCAS 37

Secteurs 5 et 6 : Petite Fossette et Le Crapauduc 40

IV. Programmation des aménagements 44

I. AVANT PROPOS

Cadre règlementaire

Conformément à l'article L.151-6 du Code de l'Urbanisme, les orientations d'aménagement comprennent des dispositions portant sur l'aménagement, l'habitat, les transports et les déplacements en cohérence avec le projet d'aménagement et de développement durable (PADD).

La loi portant engagement national pour l'environnement transforme les orientations d'aménagement, jusqu'à maintenant facultatives, en « Orientations d'Aménagement et de Programmation », désormais obligatoires.

Les OAP se déclinent sous plusieurs approches :

1. En ce qui concerne l'aménagement, les orientations peuvent définir les actions et opérations nécessaires pour mettre en valeur l'environnement, les paysages, les entrées de ville et le patrimoine, lutter contre l'insalubrité, permettre le renouvellement urbain et assurer le développement de la commune. Elles peuvent comporter un échéancier prévisionnel de l'ouverture à l'urbanisation des zones à urbaniser et de la réalisation des équipements correspondants. Elles peuvent porter sur des quartiers ou des secteurs à mettre en valeur, réhabiliter, restructurer ou aménager. Elles peuvent prendre la forme de schémas d'aménagement et préciser les principales caractéristiques des voies et espaces publics.

2. En ce qui concerne l'habitat, elles définissent les objectifs et les principes d'une politique visant à répondre aux besoins en logements et en hébergements, à favoriser le renouvellement urbain et la mixité sociale et à améliorer l'accessibilité du cadre bâti aux personnes handicapées en assurant entre les communes et entre les quartiers d'une même commune une répartition équilibrée et diversifiée de l'offre en logements. Elles tiennent lieu de Programme Local de l'Habitat défini par les articles L. 302-1 à L. 302-4 du Code de la Construction et de l'Habitation.

3. En ce qui concerne les transports et les déplacements, elles définissent l'organisation des transports de personnes et de marchandises, de la circulation et du stationnement. Elles tiennent lieu de Plan de Déplacements Urbains défini par les articles 28 à 28-4 de la loi n°82-1153 du 30 décembre 1982 d'orientation des transports intérieurs {…] ».

Présentation générale

L'objectif de ces orientations est de rendre opérant les choix d'aménagement sélectionnés lors de la réflexion sur les modalités de développement de la commune de rendre cohérent l'esprit du projet et la forme finale de ces aménagements.

Les orientations présentées ci-après relèvent de divers ordres :

- Elles peuvent être générales et thématiques. Ces orientations à caractère général s'appliquent indépendamment des dispositions spatiales prises dans le cadre d'orientations graphiques. Ces orientations à caractère général sont d'ordre supérieur.
- Elles peuvent être particulières. Ces orientations d'aménagement particulières porteront sur des sites d'enjeux urbains à court, moyen ou long terme. Elles s'attachent indifféremment à des espaces classés U ou AU. Les orientations se présenteront sous une forme littérale accompagnée d'un document graphique qui reprendra les grands principes d'aménagement dans le secteur. Elles seront cohérentes avec les grands principes du PADD afin d'assurer une logique dans la démarche. Les schémas graphiques accompagnant les orientations littérales ne sont en aucun cas des esquisses. Aussi, **les tracés figurant dans les schémas des OAP (haies/espaces verts à créer, trame viaire, etc.) sont des principes dont la localisation et la dimension précise peut être adaptée en fonction du projet d'aménagement, dès lors que ces principes (accès, emplacements des espaces verts et publics, etc.) sont respectés.**

II. LES ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION A CARACTERE GENERAL

OAP « DIVERITE ARCHITECTURALE, URBAINE ET SOCIALE »

Cette OAP s'applique à l'ensemble des zones Urbaines et à A Urbaniser. Elle vient en complément des OAP particulières.

MIXITE SOCIALE

La mixité architecturale devra servir l'objectif de mixité sociale en proposant des programmes associant une diversité d'appropriation parmi lesquelles, sans caractère exhaustif, l'accession à la propriété, le locatif, les logements sociaux, l'accession sociale à la propriété. Certaines zones du territoire sont concernées par une servitude de mixité sociale. Aussi, sur ces secteurs, **pour les programmes de 5 logements** et plus, l'offre sociale devra représenter **au moins 30% des logements produits**, réalisés sous forme de programmes PLUS, PLAI, PSLA, BRS... Ce pourcentage pourra évoluer pour être compatible avec le PLH.

Les zones concernées sont reportées sur le règlement graphique du PLU et sur la carte ci-contre.

DENSITE

En zone U, chaque opération à vocation de logements, développée sur :

- un **terrain d'emprise supérieur à 1000 m²** devra accueillir au **minimum 2 logements**
- une **surface de plus de 1500 m²**, devra respecter une densité minimale de 15 logements par hectare.

Les chiffres obtenus suite à l'application des calculs fixés précédemment seront arrondis aux chiffres immédiatement supérieurs.

Les zones AU disposent d'une OAP particulière précisant la densité.

Carte des zones de mixité sociale

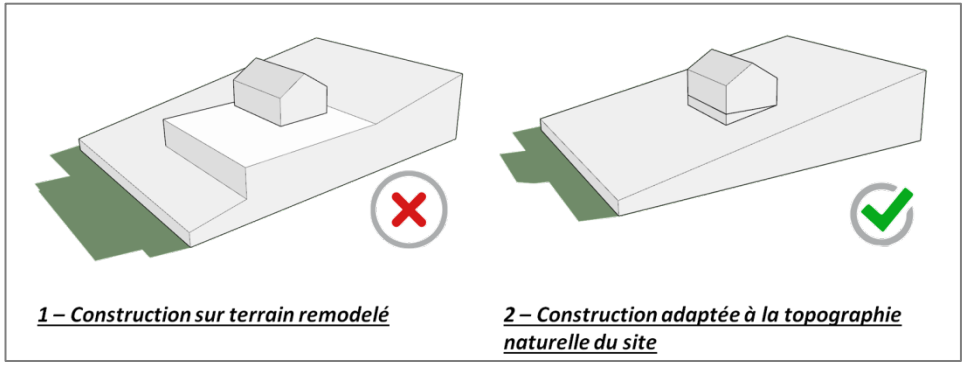


INSERTION DANS L'ENVIRONNEMENT URBAIN

Les opérations d'ensemble viseront à s'insérer dans leur environnement urbain en usant de modèle traditionnel tel que la place, la placette bordées par des architectures dont les prospects sont capables de "cadrer" l'espace. On entend par opération d'ensemble un projet qui porte sur la totalité des terrains concernés, en opposition à l'urbanisation au coup par coup.

Lors de constructions nouvelles, La topographie naturelle du site devra être respectée. Les mouvements de terrain qui seraient contraires au fonctionnement naturel seront limités (par exemple écoulement des eaux de ruissellement).

Exemple de prise en compte de la topographie dans un projet



1 – Construction sur terrain remodelé

2 – Construction adaptée à la topographie naturelle du site

DESSERTE ET ORIENTATIONS RELATIVES A LA TRAME VIAIRE

La trame viaire projetée représente les principes de voies systématiquement reliées au réseau déjà existant en périphérie du site considéré. Elle prend en compte les caractéristiques et les fonctions de ces voies préexistantes pour limiter les incohérences de fonctions, d'usage ou d'aménagement.

Les tracés figurant dans les schémas des OAP sont des principes dont la localisation précise peut être adaptée en fonction du projet d'aménagement, dès lors que ces principes (accès, etc.) sont respectés.

L'insertion dans le tissu urbain se fera aussi par la recherche **d'un réseau piéton et cycle, se connectant au réseau existant et facilitant la relation entre le tissu à développer et les services, commerces ou équipements, réseau de découverte riverains.**

De manière générale, **la recherche de création de voies partagées sera privilégié** (type baladoir).

Les cheminements doux, adjacents ou non aux infrastructures routières, seront végétalisés pour **assurer une ambiance paysagère agréable** aux circulations piétonnes et cyclistes.

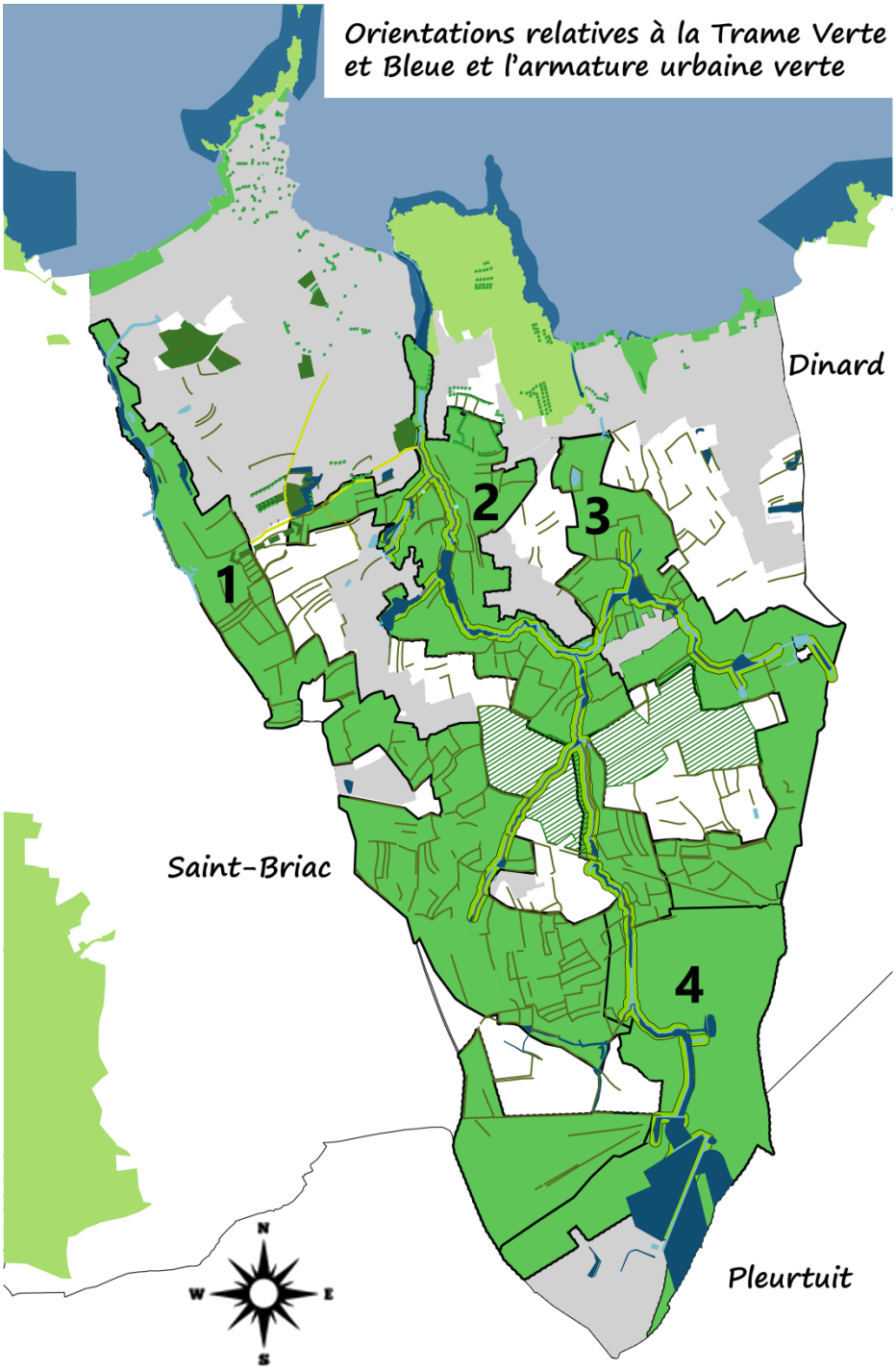
Le projet d'aménagement favorisera l'intégration des cheminements doux aux éléments en lien avec la gestion de l'eau (réseau de noues, bassins de rétention, etc.).

OAP « TRAME VERTE ET BLEUE ET BIODIVERSITE »

Principes généraux

La diminution recherchée des pollutions et atteintes à l'environnement mais aussi des risques doit conduire pour toutes opérations d'ensemble à :

- Rechercher au travers des matériaux mais surtout des implantations, une **amélioration des bilans thermiques des constructions**,
- **Favoriser l'intégration de la trame arborée existante** dans les opérations, et créer des écrans végétaux entre les nouvelles opérations et les espaces agro-naturels et bâtis environnant. Les tracés figurant dans les schémas des OAP sectorielles sont des principes dont la localisation et le dimensionnement précis peuvent être adaptée en fonction du projet d'aménagement, dès lors que ces principes sont respectés.
- **Préserver les zones humides existantes**,
- Privilégier la réalisation de **fossés ou de noues paysagées** pour les futurs aménagements hydrauliques éventuellement rendus nécessaires par l'aménagement projeté.
- **Préserver et renforcer les cœurs de biodiversité en ville :** sur ces espaces, les aménagements et nouvelles constructions sont interdits, à l'exception des constructions, installations et équipements techniques liés aux réseaux des services publics ou d'intérêt collectif, et objets mobiliers destinés à l'accueil ou à l'information du public lorsqu'ils sont nécessaires à la gestion ou à l'ouverture au public du site. Les modes de gestion mis en œuvre devront permettre d'assurer la pérennité de ces milieux naturels et de leurs fonctionnalités. La politique actuelle de gestion des espaces visant à maintenir une mosaïque d'habitats naturels favorable à la diversité floristique et faunistique sera renforcée. L'appropriation de la démarche par la population et par les différents acteurs du territoire est indispensable pour mener à bien ce projet. Saint-Lunaire poursuivra et renforcera sa politique en matière de communication, de sensibilisation et de participation de la population.
- **Préserver et renforcer les continuités écologiques pour le maintien de la biodiversité dans les espaces urbains (zones U).** Sur chaque parcelle et pour chaque projet, une attention particulière doit être portée sur l'environnement alentour existant pour qu'un réseau de continuité biologique et écologique soit constitué, reconstitué et ininterrompu pour l'ensemble des organismes vivants, aussi bien en termes de circulation que d'habitats.
- **Préserver et renforcer les espaces naturels du territoire rural :** Les modes de gestion mis en œuvre devront permettre d'assurer la pérennité de ces milieux naturels et de leurs fonctionnalités. L'amélioration de la lisibilité, de la mise en valeur et de l'accessibilité à ces espaces sera favorisée. La politique actuelle de gestion des espaces visant à maintenir une mosaïque d'habitats naturels favorable à la diversité floristique et faunistique sera renforcée, et une agriculture durable y sera favorisée. L'appropriation de la démarche par la population et par les différents acteurs du territoire est indispensable pour mener à bien ce projet. Saint-Lunaire poursuivra et renforcera sa politique en matière de communication, de sensibilisation et de participation de la population



Légende

Espaces urbains et à vocation urbaine

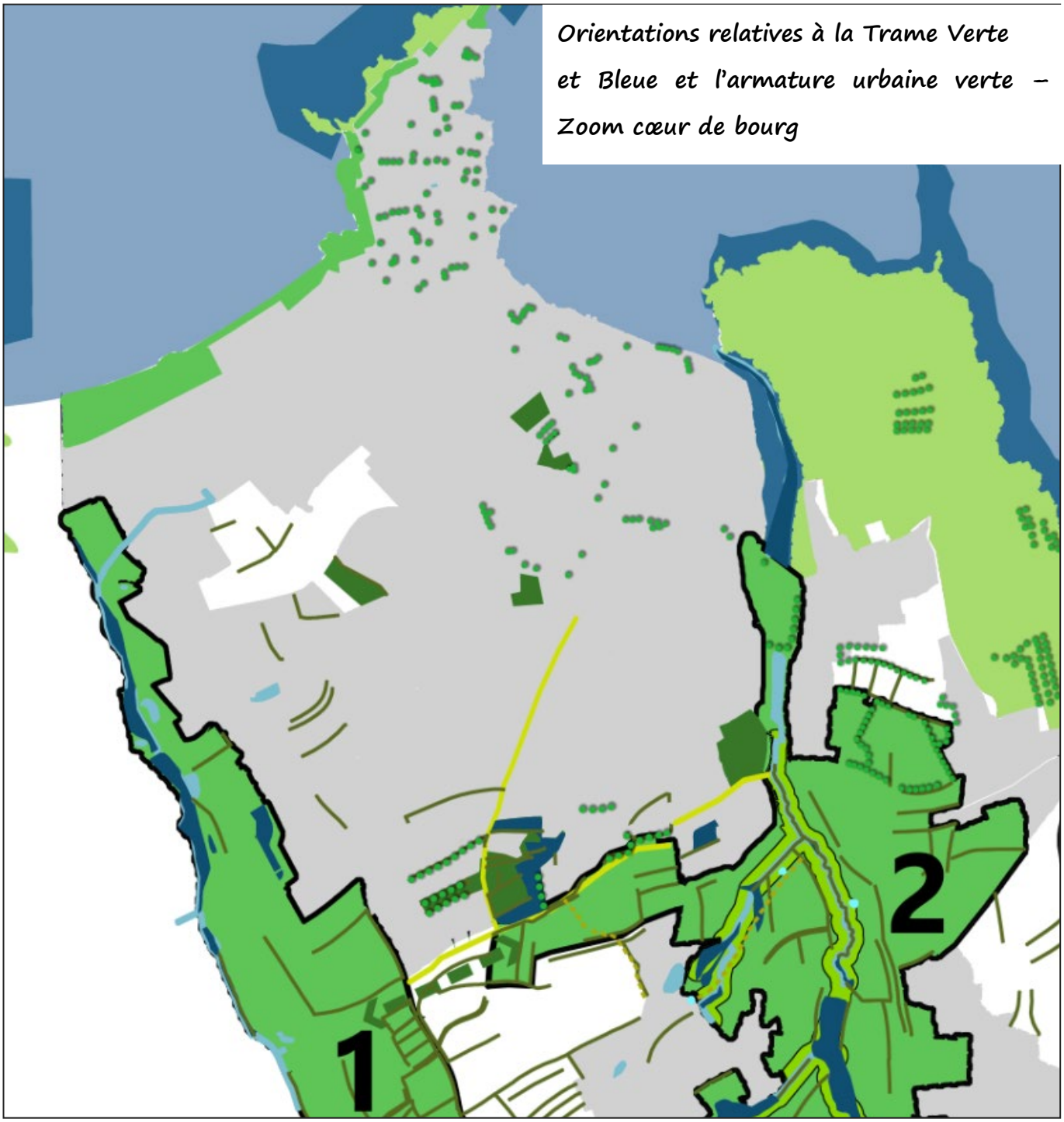
Elements constitutifs de la Trame Bleue

- Milieux marins
- Elements naturels remarquables du milieu marin à préserver
- Cours d'eau et plans d'eau
- Zones humides à préserver
- Mares et plans d'eau à préserver

Elements constitutifs de la Trame Verte

- Elements naturels remarquables du milieu terrestre à préserver
- Espaces naturels et agricoles en milieu rural à préserver
- **1** Vallon du Ruisseau de Pont Briand, jusqu'au Bois de Ponthual
- **2** Vallon du Crévelin
- **3** Depuis la Pointe du Nick jusqu'au Bois de Ponthual
- **4** Bois de Ponthual
- Principe de lien naturel à préserver
- Bande rivulaire à préserver
- Zone agricole et bocagère
- Coeurs de biodiversité en ville à préserver
- Haies et arbres isolés à préserver
- Principe d'armature verte urbaine à renforcer ou créer
- Secteurs prioritaires pour le renforcement de la trame bocagère
- Crapauduc naturel à préserver

Orientations relatives à la Trame Verte et Bleue et l'armature urbaine verte – Zoom cœur de bourg



Légende

Espaces urbains et à vocation urbaine

Elements constitutifs de la Trame Bleue

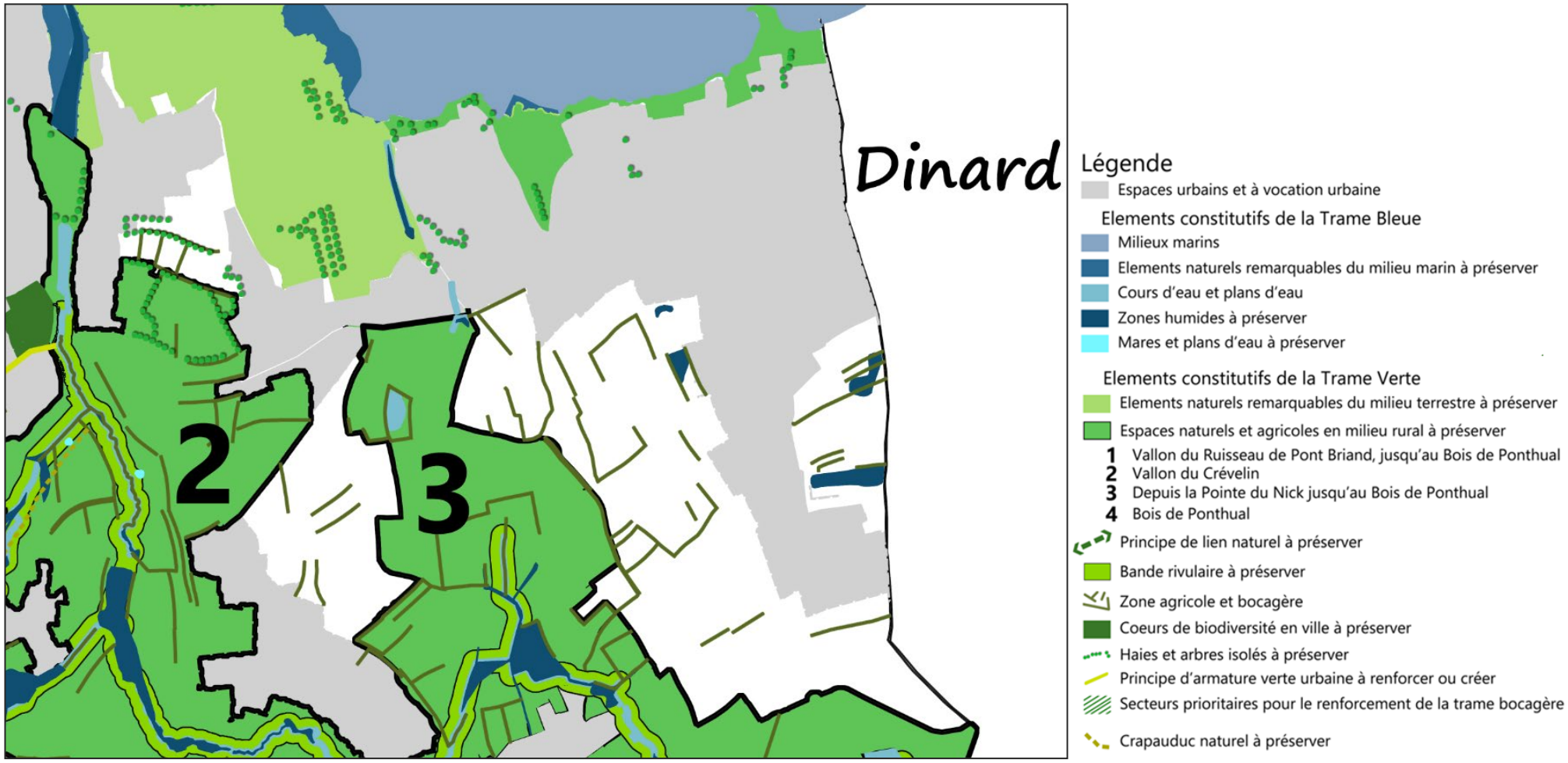
- Milieux marins
- Elements naturels remarquables du milieu marin à préserver
- Cours d'eau et plans d'eau
- Zones humides à préserver
- Mares et plans d'eau à préserver

Elements constitutifs de la Trame Verte

- Elements naturels remarquables du milieu terrestre à préserver
- Espaces naturels et agricoles en milieu rural à préserver
- 1 Vallon du Ruisseau de Pont Briand, jusqu'au Bois de Ponthual
- 2 Vallon du Crévelin
- 3 Depuis la Pointe du Nick jusqu'au Bois de Ponthual
- 4 Bois de Ponthual
- Principe de lien naturel à préserver
- Bande rivulaire à préserver
- Zone agricole et bocagère
- Coeurs de biodiversité en ville à préserver
- Haies et arbres isolés à préserver
- Principe d'armature verte urbaine à renforcer ou créer
- Secteurs prioritaires pour le renforcement de la trame bocagère
- Crapauduc naturel à préserver

Orientations relatives à la Trame Verte

et Bleue et l'armature urbaine verte – Zoom Nord-est



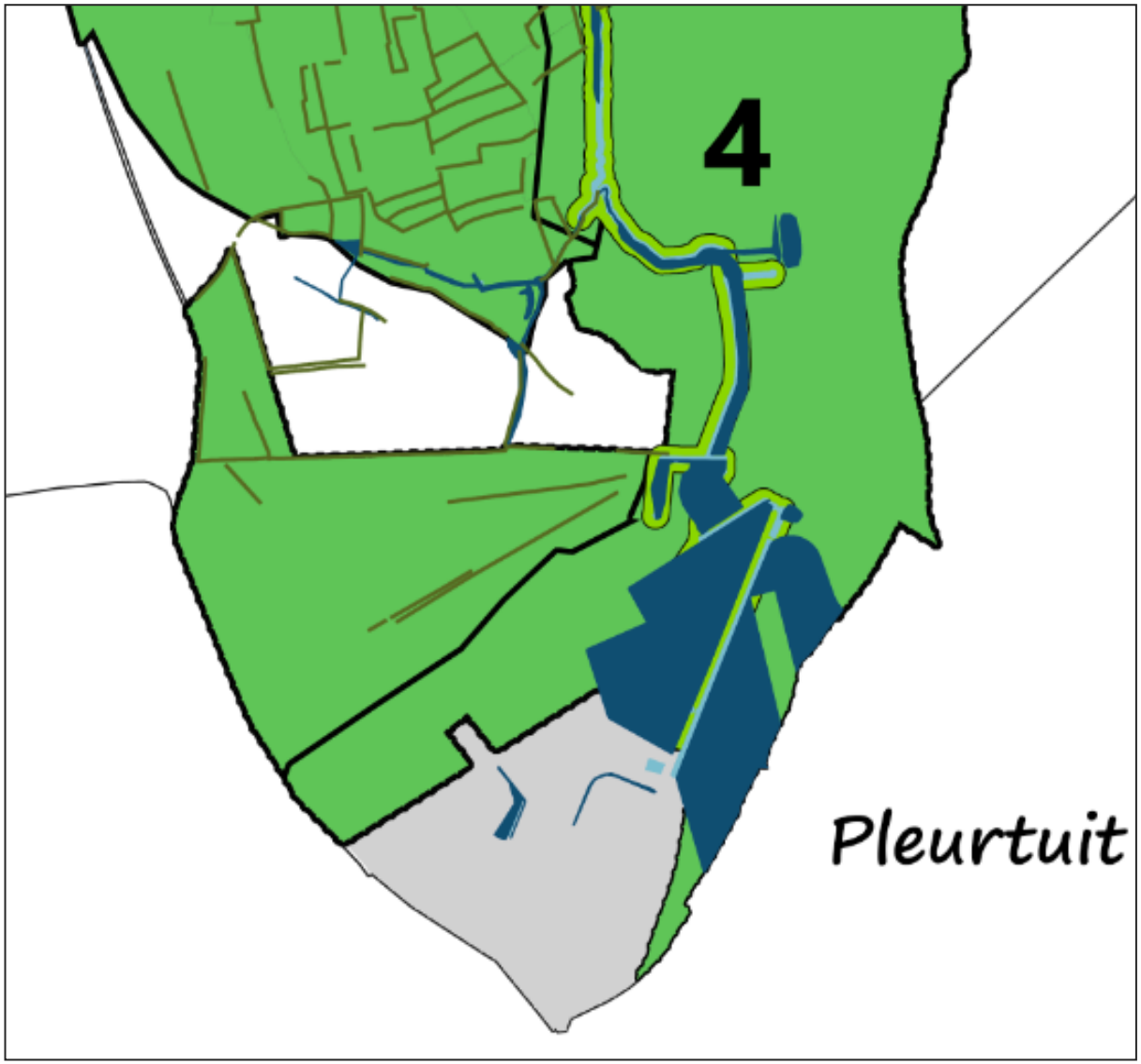
Orientations relatives à la Trame Verte

et Bleue et l'armature urbaine verte – Zoom centre



Orientations relatives à la Trame Verte

et Bleue et l'armature urbaine verte – Zoom sud



Légende

Espaces urbains et à vocation urbaine

Elements constitutifs de la Trame Bleue

- Milieux marins
- Elements naturels remarquables du milieu marin à préserver
- Cours d'eau et plans d'eau
- Zones humides à préserver
- Mares et plans d'eau à préserver

Elements constitutifs de la Trame Verte

- Elements naturels remarquables du milieu terrestre à préserver
- Espaces naturels et agricoles en milieu rural à préserver

1 Vallon du Ruisseau de Pont Briand, jusqu'au Bois de Ponthual
2 Vallon du Crévelin
3 Depuis la Pointe du Nick jusqu'au Bois de Ponthual
4 Bois de Ponthual

- Principe de lien naturel à préserver
- Bande rivulaire à préserver
- Zone agricole et bocagère
- Coeurs de biodiversité en ville à préserver
- Haies et arbres isolés à préserver
- Principe d'armature verte urbaine à renforcer ou créer
- Secteurs prioritaires pour le renforcement de la trame bocagère
- Crapauduc naturel à préserver

Aménagement des espaces non bâtis

Préservation des arbres structurants

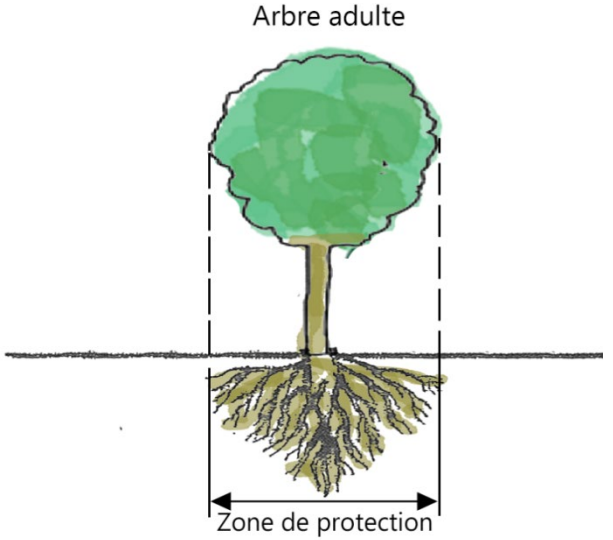
Il s'agit des arbres structurants à l'échelle du paysage de Saint-Lunaire. Ces arbres peuvent être exceptionnels par leurs âges, leurs dimensions, leurs formes, leurs raretés, leurs fonctionnements biologiques (leurs présences permettant la présence d'autres espèces...) ou encore leur situation qui dominera le paysage de demain. Ce sont des arbres à protéger et à mettre en valeur.



Exemples d'arbres structurants identifiés sur la commune avec, de gauche à droite : un chêne pédonculé, un cyprès de Lambert, un cèdre du Liban.

Ces arbres sont identifiés dans le règlement graphique du PLU et classés en tant qu'**Espaces Boisés Classés (EBC).**

La préservation de ces arbres d'intérêt paysager et écologiques doit être garantie. Aussi, **toute destruction est impossible (sauf en cas de danger avéré) sans autorisation. L'élagage, l'entretien sont soumis à déclaration préalable**. **La zone de protection à prendre en compte correspond à l'aplomb de la couronne naturelle de l'arbre. Pour la plupart des espèces d'arbres, ce périmètre correspond également en moyenne à la surface de dispersion des racines.**



Les opérations d'élagage ne seront réalisées que si elles sont justifiées (à savoir pour des raisons de sécurité des personnes et des biens, la commodité de passage, le passage des réseaux aériens ou l'adaptation du houppier au volume disponible). L'élagage sera réalisé en causant le moins de dommage possible aux arbres, dans le respect de leurs physiologies, de leurs caractères esthétiques et/ou patrimoniaux et de leurs valeurs environnementales.

Les tailles drastiques sont interdites. Les opérations de taille seront réalisées par des élagueurs maîtrisant parfaitement les règles de l'art de la taille.

Le collet, le tronc et les branches seront préservés des blessures et de l'écorçage (causés notamment par les outils de fauche, les véhicules et les animaux).

La pose de publicité et l'affichage sont interdits sur ces arbres.

Préservation des vergers

Les vergers constituent un patrimoine culturel, paysager et environnemental ancien en Bretagne. Sur Saint-Lunaire, les vergers ont constitué un marqueur paysager fort jusque dans les années 1960. Cet élément identitaire est aujourd'hui presque disparu du fait de l'urbanisation et de l'évolution de l'agriculture. La préservation des vergers traditionnels répond à plusieurs enjeux transversaux :

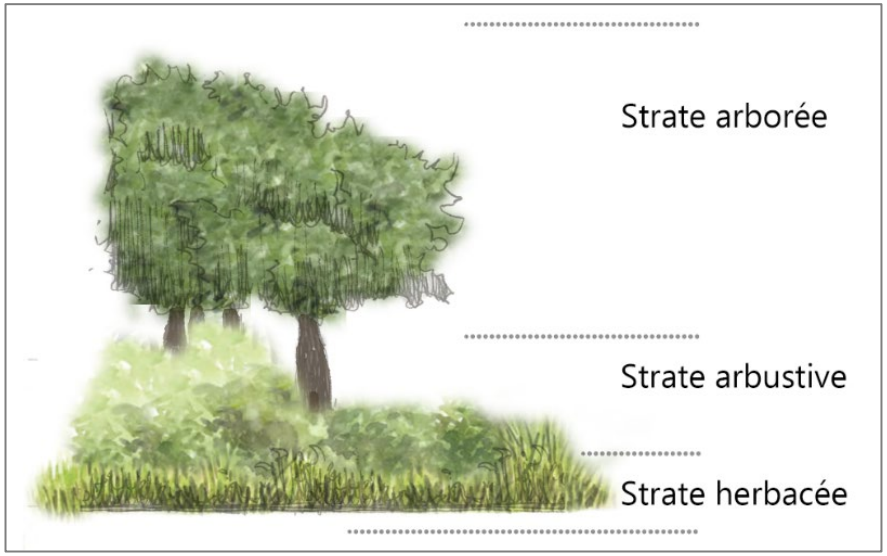
- Préserver et développer les continuités écologiques ;
- Soutenir une agriculture conciliant viabilité et environnement ;
- Prendre en compte les spécificités paysagères du territoire.

Ainsi, les vergers traditionnels seront maintenus ou renforcés. Dans ces espaces, seront autorisés des déboisements ou défrichements et les fauches des prés ponctuels pour :

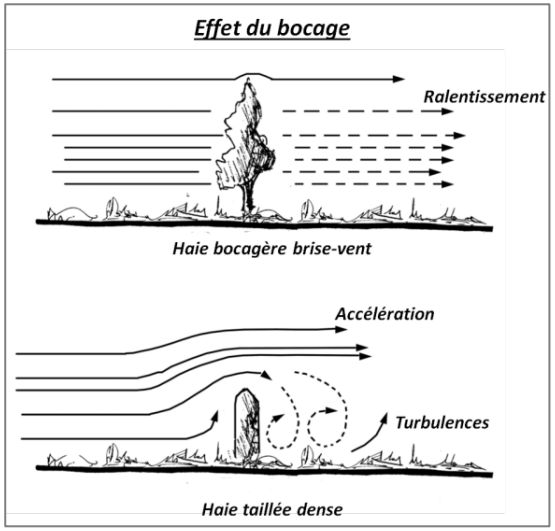
- La mise en valeur paysagère ou écologique du site ;
- L'entretien du site (fauche, élagage, prélèvement d'arbres anciens, malades ou présentant un danger pour les habitations limitrophes) ;
- Des travaux et ouvrages nécessaires à la gestion des risques naturels ;
- Des infrastructures ou ouvrages d'intérêt général.

Aménagements végétalisés

Lorsque les projets d'aménagement incluent des **aménagements naturels** (haies en milieux urbain, agricole ou naturel), ces derniers seront **composés d'au moins deux strates (arborée, arbustive ou herbacée).** Ces aménagements végétalisés seront **composés d'essences locales (Cf. Liste en annexe du PLU)**. Le choix d'essences locales rendant des services écosystémiques (alimentation humaine, bois de chauffe, etc.) sera favorisé (ex : noisetier). **Les espèces invasives sont interdites**.



La composition et la forme des haies visera à **favoriser l'effet brise vent**, la **biodiversité et le bon écoulement des eaux**.



Si des haies devaient être supprimées dans le cadre de projets d'aménagements, ou pour d'autres motifs (agricoles notamment), **une compensation ou un déplacement de la haie** détruite pourra être imposé, **au plus proche de la haie d'origine**, au double du linéaire d'origine et en **conservant ou améliorant les fonctions, rôles et intérêts écologiques** apportés par cette dernière.

Pour les constructions nouvelles, les clôtures et grillages seront **doublés de haies vives, d'essences locales.**

Contribuer à la création ou à l'amélioration de la place de la nature en ville

La conception du projet devra **maintenir dans la mesure du possible les éléments naturels préexistants**, notamment en fonction de leur potentialité écologique supposée ou avérée. En cas d'incompatibilité avec le projet, **ils pourront être reconstitués ou réaménagés au sein de l'opération.**

A minima, le projet devra intégrer la **préservation d'arbres de haute tige existants.** En cas d'impossibilité, ils pourront être exceptionnellement transplantés sur l'unité foncière ou être remplacés par **des plantations favorables à la biodiversité ou satisfaisant les principes bioclimatiques (ombrage des bâtiments, îlot de fraîcheur…). Cette préservation et ces aménagements devront tenir compte d'une bonne orientation du bâti.**

Certains **petits aménagements peuvent favoriser la biodiversité** au sein des secteurs urbains. Aussi, des **aménagements d'accueil de la faune** (nichoirs à oiseaux, hôtels à insectes, tas de branchage pour les hérissons, murets de pierre pour les lézards …) seront **à favoriser au sein des espaces libres publics mais aussi privés. Dans le cadre d'opérations d'ensembles (type lotissement, ZAC), ce type d'aménagements est obligatoire.**

Leur mis en place doit être réfléchie en fonction des **besoins vitaux des espèces** considérées.





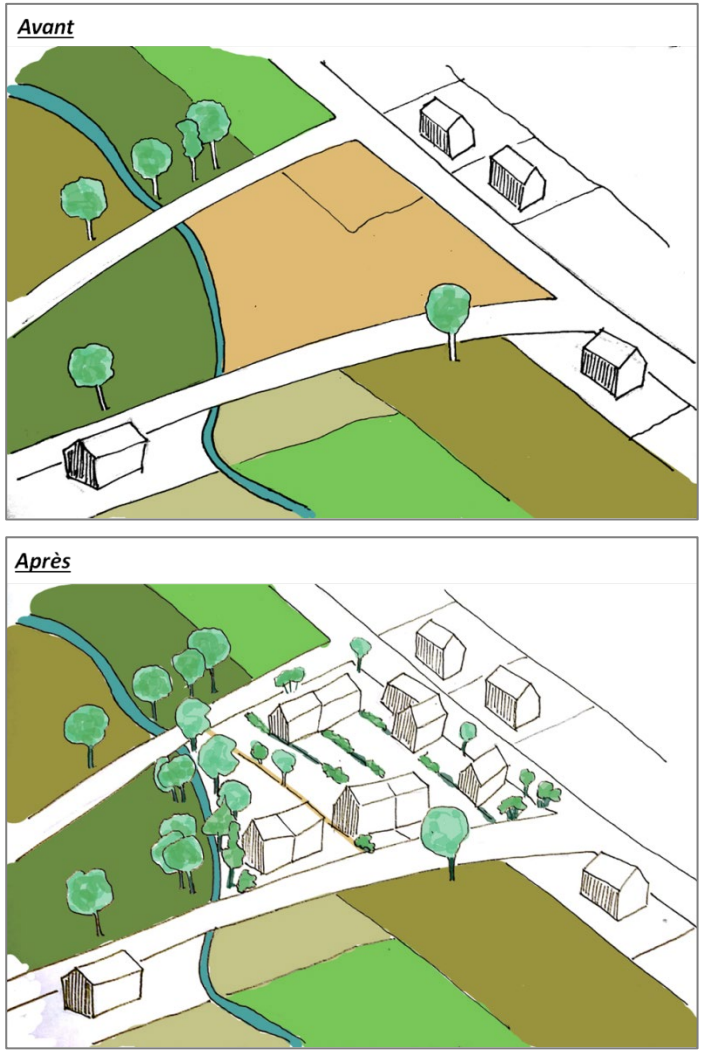




Nichoir à oiseaux et hôtels à insectes

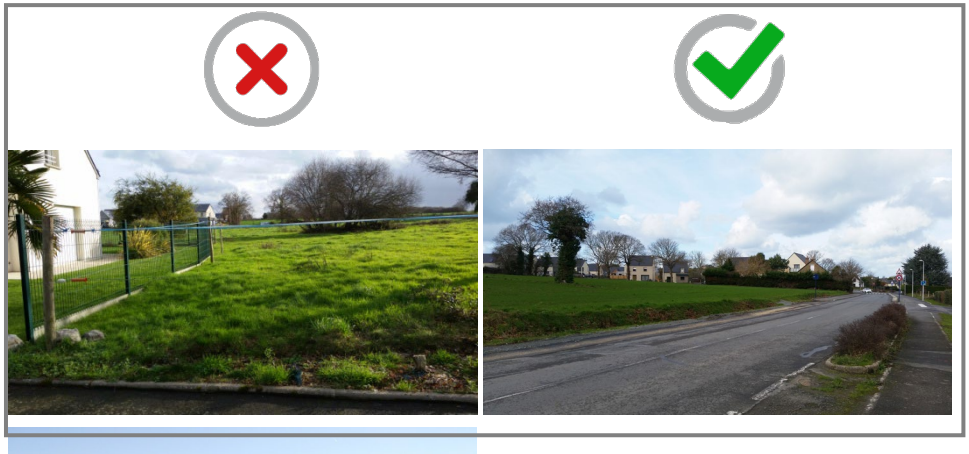
Augmentation de la nature en ville grâce aux aménagements urbains

Profiter d'un projet en extension ou en renouvellement urbain pour traiter la qualité des espaces naturels : augmentation de la part du végétal dans le projet, aménagement végétalisé sur les toits ou les murs, renaturation d'un cours d'eau, choix qualitatif des essences végétales, etc.



Traitement des franges urbanisées

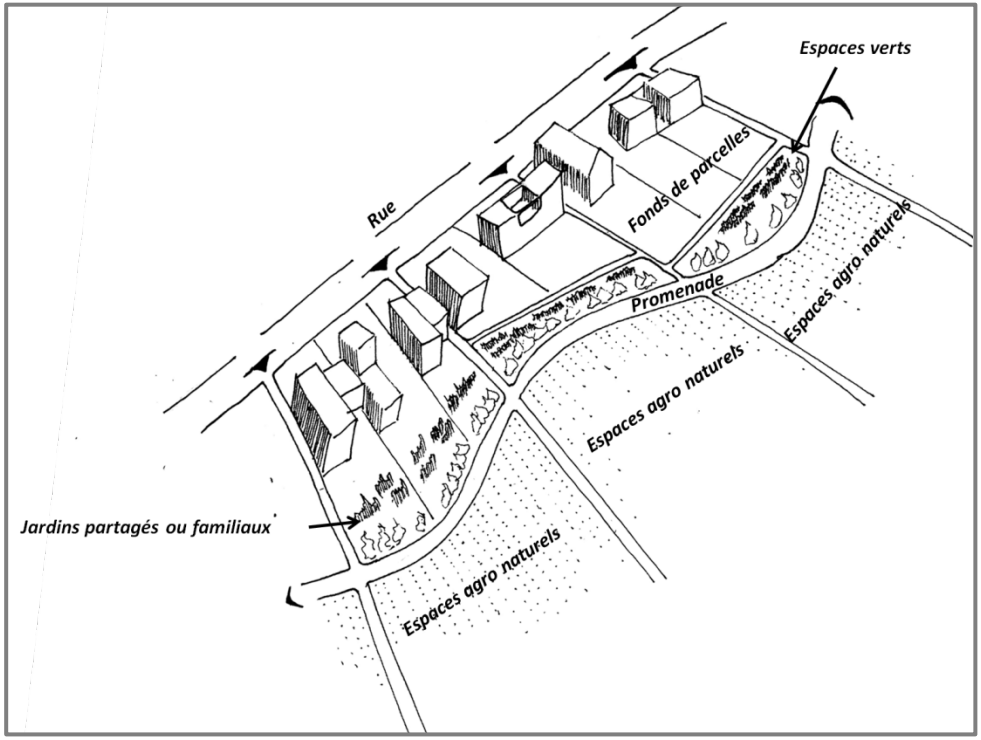
Lorsque le projet se situera à **l'interface entre milieu urbain et milieu agro-naturel,** l'aménagement de la frange urbanisée devra faire l'objet d'une attention particulière. Elle sera végétalisée de façon diversifiée et pourra, par exemple, **être traitée via la création de haies champêtres, de vergers, de jardins partagés ou familiaux. La transition entre les milieux devra être progressive** et devra permettre d'intégrer le projet dans le paysage.



1 - Franges urbaines imposantes dans le paysage : absence de transition, contact direct entre le bâti et les parcelles agricoles

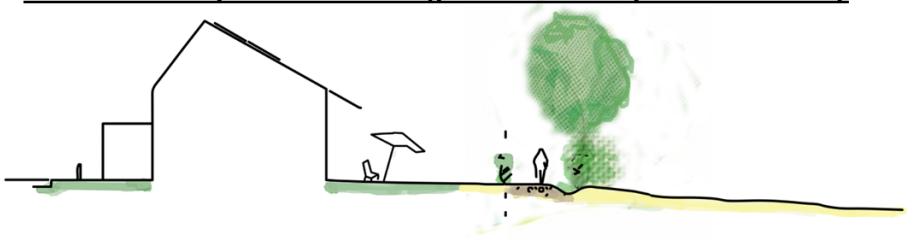
2 - Franges urbaines intégrées dans le paysage : épaisseur suffisante, plantations et aménagements légers diversifiés, accessibilité, etc.

Ainsi, il s'agira de **favoriser le recul des constructions pour permettre des aménagements végétalisés** (espaces verts, jardins partagés, vergers, etc.) aux abords des espaces agro-naturels. Cet espace intermédiaire pourra notamment être **support de liaisons douces, fonctionnelles et de loisirs**.



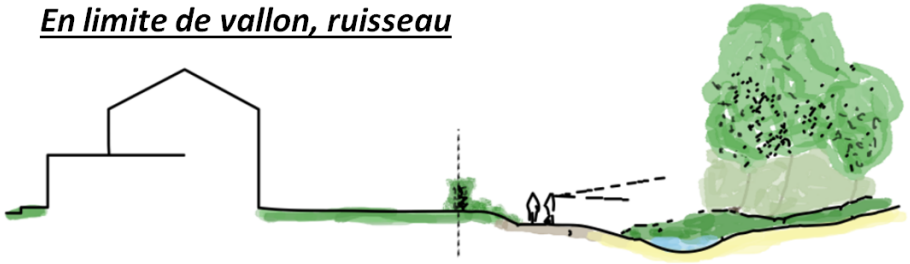
L'aménagement des transitions sera conçu en fonction de la nature des espaces agro-naturels aux abords du site. En limite d'espaces ouverts (prairies ou espaces cultivés), les aménagements viseront de préférence à créer un écran végétal entre les espaces bâtis et les espaces agro-naturels. En limite de vallon, cours d'eau, le traitement des limites visera de préférence à préserver ou ouvrir des vues sur ce paysage naturel pour cadrer le paysage et favoriser sa découverte.

En limite d'espaces ouverts (prairies ou espaces cultivés)



Clôture noyée dans une haie vive d'essences locales, chemin de tour de bourg et renforcement/création d'aménagement végétalisés d'une certaines épaisseur /!\ privilégier des passages à microfaune dans clôture

En limite de vallon, ruisseau



Clôture noyée dans une haie vive d'essences locales et chemin de tour de bourg = cadrage du paysage

Transitions entre le domaine public et le domaine privé

Lorsque les constructions autorisées sont implantées en retrait par rapport à une voie ou espace public, l'espace non bâti (**frontage**) fera l'objet d'un **traitement végétalisé diversifié** (essences locales, aménagements de jardins de devant, végétalisation des aires de stationnement, frontage, etc.). **L'implantation d'espèces invasives est proscrite.**

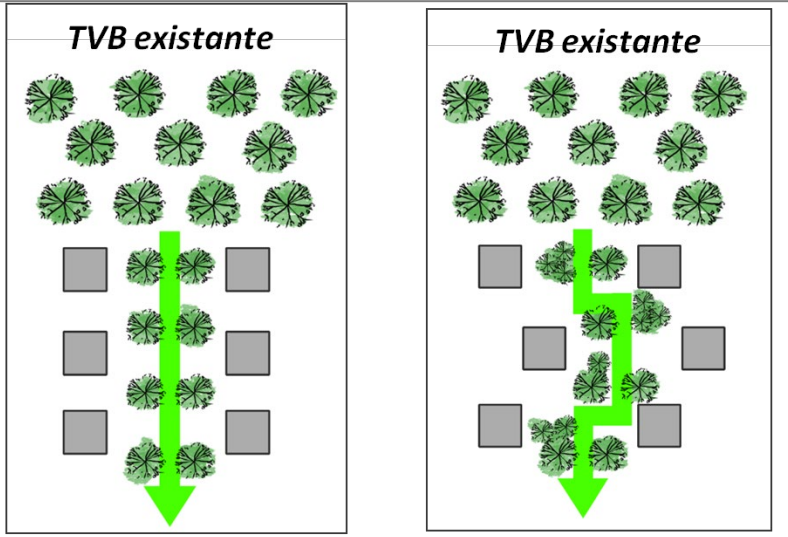


1 - Absence de transition ou transition brutale

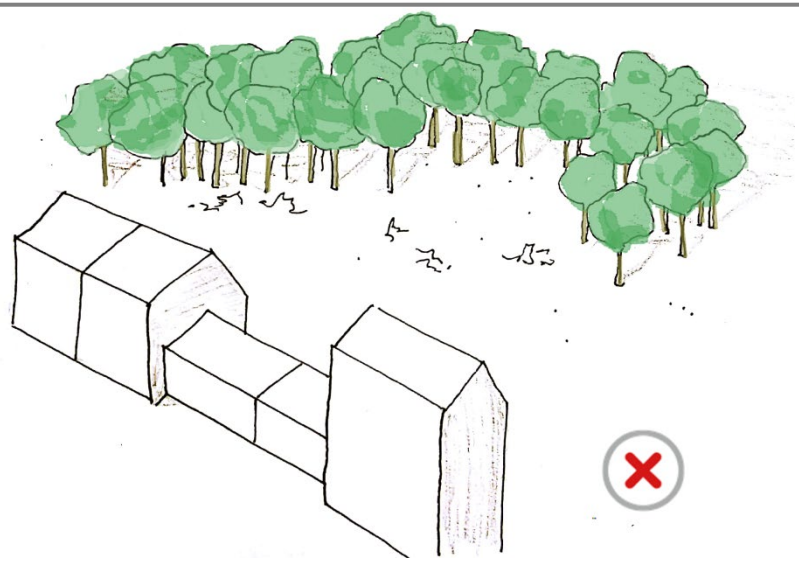
2 - Aménagements végétalisés, diversifiés, faisant transition entre espaces privés et espaces publics

Prolongement de la Trame Verte et Bleue au sein des projets

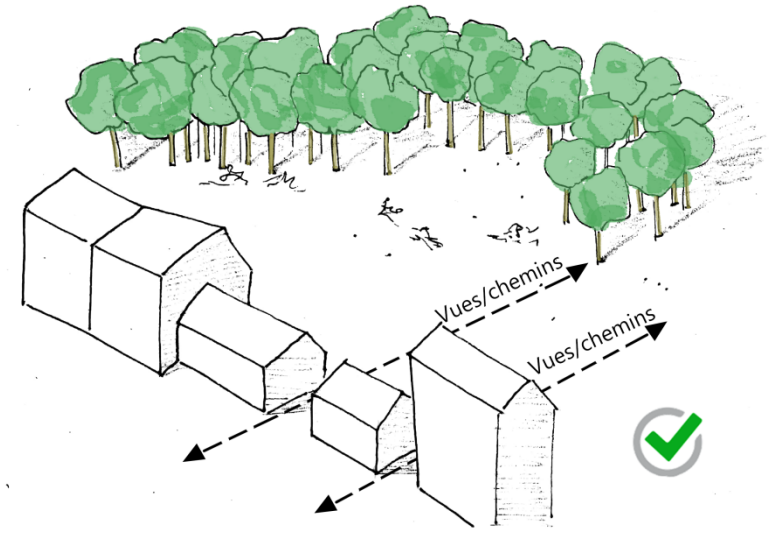
La conception des aménagements et des constructions (implantations notamment) devra veiller à **maintenir ou à créer des ouvertures visuelles et ou fonctionnelles vers la trame verte et bleue.** La sensibilité écologique du site sera prise en compte et l**e projet veillera à prolonger, à sa propre échelle, la Trame Verte et Bleue** sous forme linéaire ou en pas japonais. Cette orientation vise à **renforcer/développer la nature au sein du tissu urbain.**



Implantation du bâti permettant un prolongement végétal linéaire ou en pas japonais depuis la TVB existante



1 - Implantation du bâti qui ne permet pas de contact visuel ou fonctionnel avec la TVB



2 - Implantation du bâti qui préserve des vues/ouvertures ponctuelles vers la TVB

Les abords des fossés, cours d'eau et zones humides

La trame des fossés ou des petits cours d'eau existants est maintenue et préservée, sauf indication contraire figurant au présent document.

Leurs fonctions paysagères, écologiques et hydrauliques sont conservées. On recherche leur intégration aux aménagements urbains, sous forme par exemple de dépendances de voie valorisées paysagèrement, de supports de cœur d'îlot, de circulations douces et/ou comme partie intégrante d'un système de gestion des eaux pluviales.

Les constructions et installations doivent observer un recul suffisant pour assurer la transparence hydraulique et le maintien des circulations écologiques dont ces fossés sont éventuellement support. En tout état de cause, un recul minimal de 3 m de part et d'autre des berges des fossés (busés ou non) est imposé et de 10 m par rapport aux cours d'eau. **Certains cours d'eau, et notamment le Crévelin, font l'objet d'une protection renforcée : en zone A et N, bande rivulaire de constructibilité limitée de 25m de part et d'autre des berges (Cf. schéma relatif à la protection de la Trame Verte et Bleue et l'armature verte urbaine).**

Aussi, dans cette bande de 25 m, seules les extensions et constructions nouvelles autorisées dans la zone (Cf. Règlement Littéral) **qui ne réduisent pas les distances actuelles** vis-à-vis du cours d'eau sont autorisées.

Ces orientations s'inscrivent dans un objectif communal d'acquisition des berges du Crévelin en vue du renforcement de sa protection.

Les orientations relatives aux fossés et cours d'eau ne font pas obstacle à ce que ces éléments puissent être le cas échéant déplacés partiellement, ni à ce qu'ils soient traversés par des voies ou des cheminements piétons-cyclistes. De plus, dans ces bandes de recul, les clôtures, aménagements hydrauliques de type noues, cheminements doux sont autorisés.

Les futurs aménagements hydrauliques éventuellement rendus nécessaires par l'aménagement projeté privilégient la réalisation de fossés ou de noues paysagées.

Les aménagements de voiries

Les aménagements de voirie, dans les espaces agro-naturels notamment, devront veiller dans la mesure du possible à **intégrer les logiques de déplacement des espèces animales** afin d'éviter une fragmentation supplémentaire. Aussi, les aménagements devront veiller à **respecter au maximum la topographie naturelle du site** en présentant une différence de niveau faible par rapport au terrain naturel.

Les voiries feront également l'objet **d'aménagements paysagers**, de préférence végétalisés. Cette végétalisation pourra servir notamment de transition entre la voirie et les espaces alentours (espaces privés, équipements, etc.).



1 – Voirie sur talus



2 - Voirie qui s'adapte à la topographie : faible différence de niveau avec le milieu agro-naturel à proximité



De plus, les aménagements relatifs aux cheminements doux viseront à favoriser leur lisibilité de manière à :

- Assurer la **continuité** du réseau,
- Créer des **continuités physiques** support de ce réseau (végétales, minérales…),
- Créer ou valoriser les **perspectives des cheminements** (notamment vers la centralité et le grand paysage), permettant de "voir où l'on va".

Au sein des nouvelles opérations, le projet visera à **favoriser le déploiement de pistes cyclables en site propre**. Les espaces publics réalisés dans le cadre de ces opérations seront conçu de manière à pouvoir accueillir **du stationnement vélo**.



Les espaces de stationnement

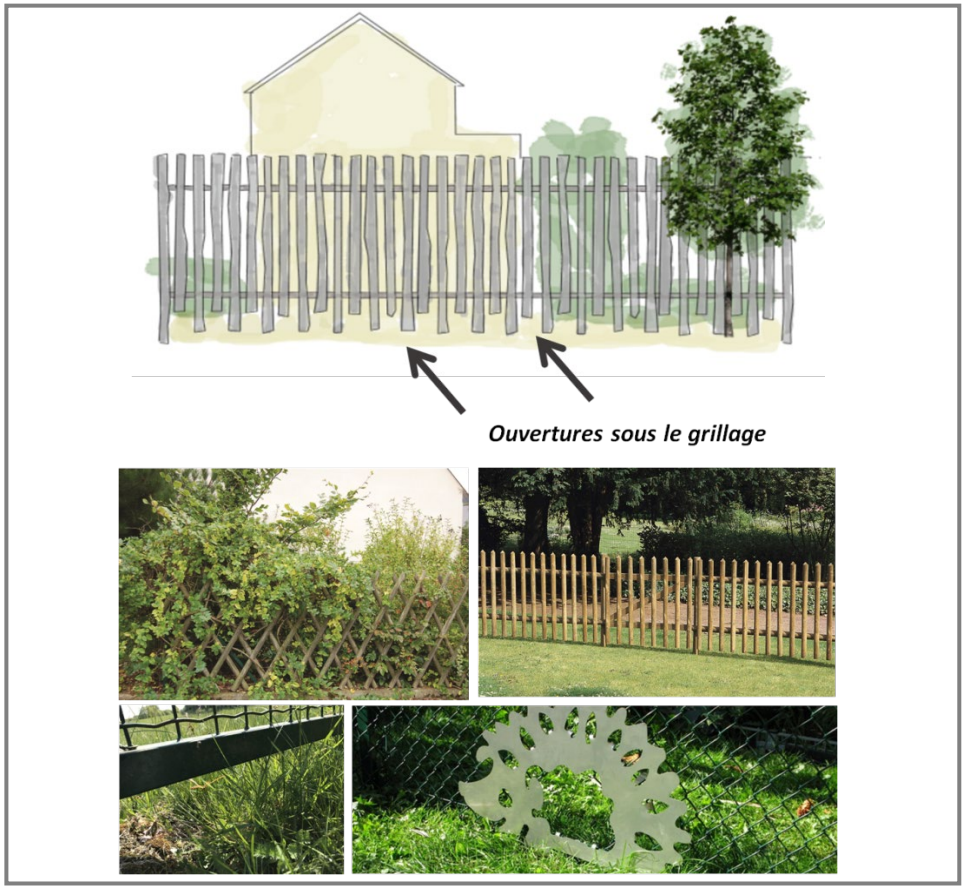
L'aménagement des espaces publics de stationnement viseront à :

- Recherche une **perméabilité maximale** sur les espaces de stationnement, notamment à proximité du littoral ;
- Assurer une **gestion des eaux pluviales**, notamment d'un point de vue qualitatif ;
- Créer un **espace partagé** : piétons, cycles, véhicules en circulation et en stationnement ;
- **Intégrer les stationnements** avec des interruptions plantées des alignements de voitures, espace central planté/végétalisé, traitement qualitatif et végétal des places de stationnement (masses arbustives d'essences locales (espèces invasives proscrites), plantations irrégulières, etc.).



Les clôtures

Pour les projets situés dans ou au contact de la Trame Verte et Bleue en milieu urbain, à urbaniser, naturel ou agricole : **les clôtures devront permettre la circulation de la petite faune (passage à microfaune).**



La Trame Noire

L'établissement d'une « **Trame Noire** » à l'échelle de la commune est un enjeu pour la **préservation de la biodiversité** mais également pour la **réduction de la consommation énergétique.** Il convient de réduire, d'optimiser, ou tout du moins de réguler, **l'éclairage artificiel nocturne public et privé** et notamment celui des espaces extérieurs. Pour cela, il est important de considérer :

- **Le type d'éclairage et son efficacité énergétique :** par exemple, l'utilisation de technologies, comme les lampes fluorescentes ou les LED, permet désormais de fournir la même puissance d'énergie tout en réduisant la consommation d'énergie ;
- **Son lieu d'implantation :** éclairage raisonné et mutualisation de l'éclairage de certains espaces ;
- **Les périodes d'éclairage correspondant aux usages :** par exemple, les dispositifs de détection de présence permettent à la fois de répondre aux besoins d'éclairage tout en réduisant la consommation d'énergie qui s'effectue sur un laps de temps plus court.

Concernant les espaces publics, l'éclairage sera limité aux trottoirs et pistes cyclables. L'éclairage des voies de circulation automobile est interdit. L'éclairage de ces voies douces devra être de type LED orangée et respecter un maximum de 2700 kelvins.

Dans le cadre de projet d'aménagement d'ampleur (type Lotissements et ZAC notamment), une réflexion et des mesures spécifiques pour la préservation d'une Trame Noire pourra être exigée, reprenant notamment les orientations ci-dessus concernant les espaces publics.

Les constructions : architecture et environnement

Le bâti peut contribuer à la biodiversité au travers de plusieurs dispositifs, aménagements et éléments architecturaux (intégrés ou rapportés) : toit en queue de vache, murs et façades végétalisés, nichoirs ou abris posés en excroissance ou intégrés, matériaux présentant des porosités, etc.

Ces dispositifs peuvent être mis en place dans le cadre de nouveaux projets de constructions mais également dans le cadre de rénovations.

Les projets d'aménagements d'ampleur, de 3 logements ou plus, devront veiller à intégrer des réflexions et dispositifs en faveur de l'accueil de la faune.

Suggestions techniques pour concilier nature et constructions :

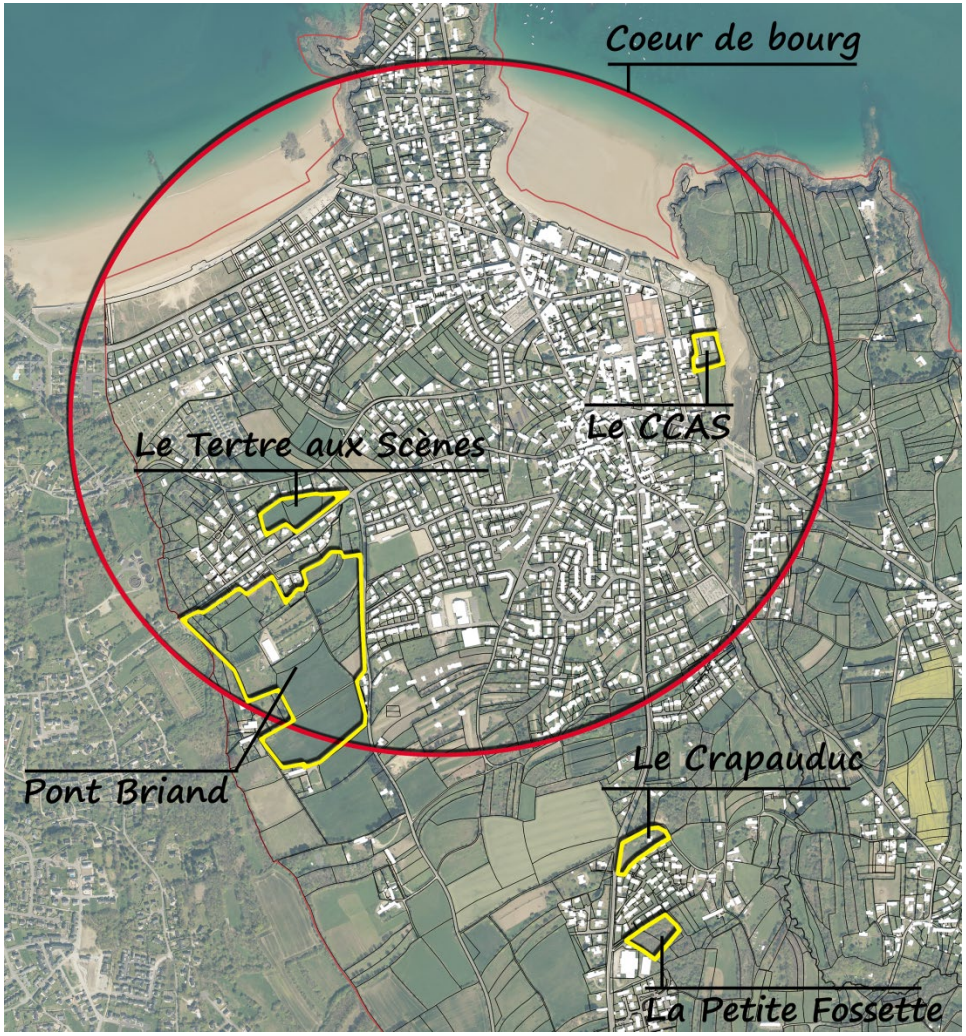
- Création de façades végétalisées avec des plantes grimpantes ou murs végétalisés écologiques ;
- Intégration dans les murs porteurs de nichoirs, gites et abris et prévoyant lors de la construction des réserves de poses adaptées ;
- Intégration de cavités de substitution dans la couche isolante et/ou sous un bardage en bois ou une vêture à l'occasion de rénovation ou de travaux d'isolation du bâti ;

Exemples d'éléments architecturaux, intégrés ou rapportés, influant sur la biodiversité présente sur une parcelle



III. LES ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION PARTICULIERES

Localisation des 6 secteurs faisant l'objet d'OAP particulières



Secteur 1 : Le cœur de Bourg

Eléments de contexte

L'ensemble de l'aire agglomérée du cœur de bourg est concerné.

Orientations

Densité

En zone U, chaque opération à vocation de logements, développée sur :

- un **terrain d'emprise supérieur à 1000 m²** devra accueillir au **minimum 2 logements**
- une **surface de plus de 1500 m²**, devra respecter une densité minimale de 15 logements par hectare.

Les chiffres obtenus suite à l'application des calculs fixés précédemment seront arrondis aux chiffres immédiatement supérieurs.

Les espaces de stationnement

Veiller à la bonne intégration des espaces de stationnement dans leur contexte urbain et paysager. Privilégier l'aménagement d'une aire naturelle de stationnement paysager, offrant une place importante au végétal, et perméable notamment aux abords du littoral.

Cheminements doux/déplacements

- Tendre vers une réduction de l'usage de la voiture dans le cœur de bourg : espaces piétonniers périodiques, interdiction de circuler sauf riverains, etc. ;
- Favoriser la continuité du réseau de cheminement doux, et la connexion des futures quartiers au réseau existant ;
- Désenclaver certains cœurs d'îlots via l'aménagement de liaisons routières de desserte;
- Relier efficacement et de manière sécurisée le cœur de bourg au quartier de la Fourberie pour les piétons et cyclistes.

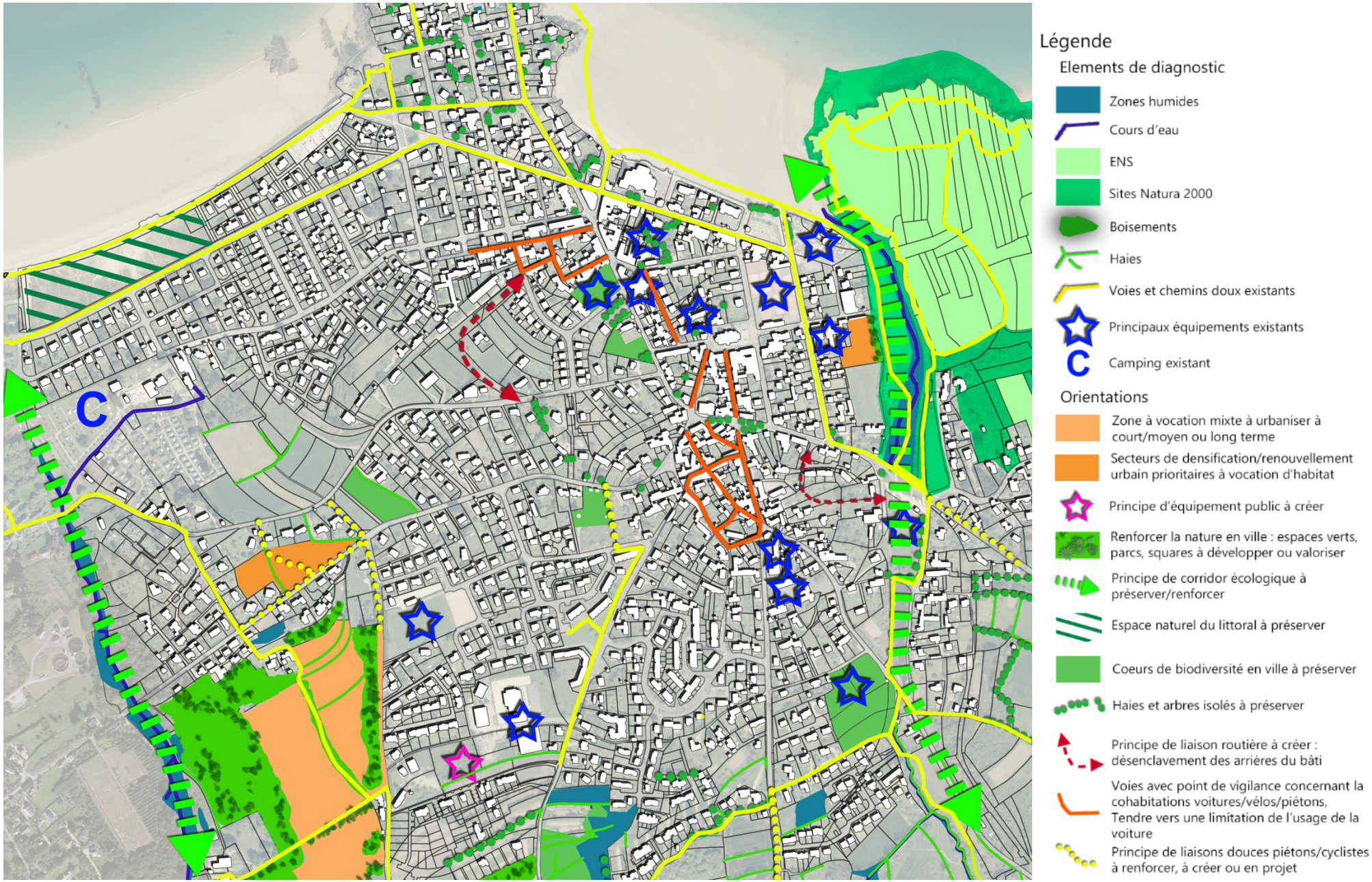
Nature en ville et transitions espaces urbains/espaces agro naturels

Les franges urbaines doivent être pensées pour établir une transition entre paysage urbain et paysage agricole/naturel par le biais notamment d'un aménagement d'écrans végétalisés s'appuyant sur la trame verte et bleue existante.

Favoriser la place de la nature en ville en préservant, renforçant et développant des « îlots de nature », non urbanisés.

Préserver la qualité des entrées de bourg, et notamment l'entrée Ouest en protégeant la dune de Longchamp, espace naturel remarquable du littoral.

Préserver la rive du goulet avec son talus planté.


C
Légende
Elements de diagnostic
Zones humides
Cours d'eau
ENS
Sites Natura 2000
Boisements
Haies
Voies et chemins doux existants
Principaux équipements existants
C
Camping existant
Orientations
Zone à vocation mixte à urbaniser à court/moyen ou long terme
Secteurs de densification/renouvellement urbain prioritaires à vocation d'habitat
Principe d'équipement public à créer
Renforcer la nature en ville : espaces verts, parcs, squares à développer ou valoriser
Principe de corridor écologique à préserver/renforcer
Espace naturel du littoral à préserver
Coeurs de biodiversité en ville à préserver
Haies et arbres isolés à préserver
Principe de liaison routière à créer : désenclavement des arrières du bâti
Voies avec point de vigilance concernant la cohabitations voitures/vélos/piétons, Tendre vers une limitation de l'usage de la voiture
Principe de liaisons douces piétons/cyclistes à renforcer, à créer ou en projet

Secteur 2 : ZAC de Pont Briand



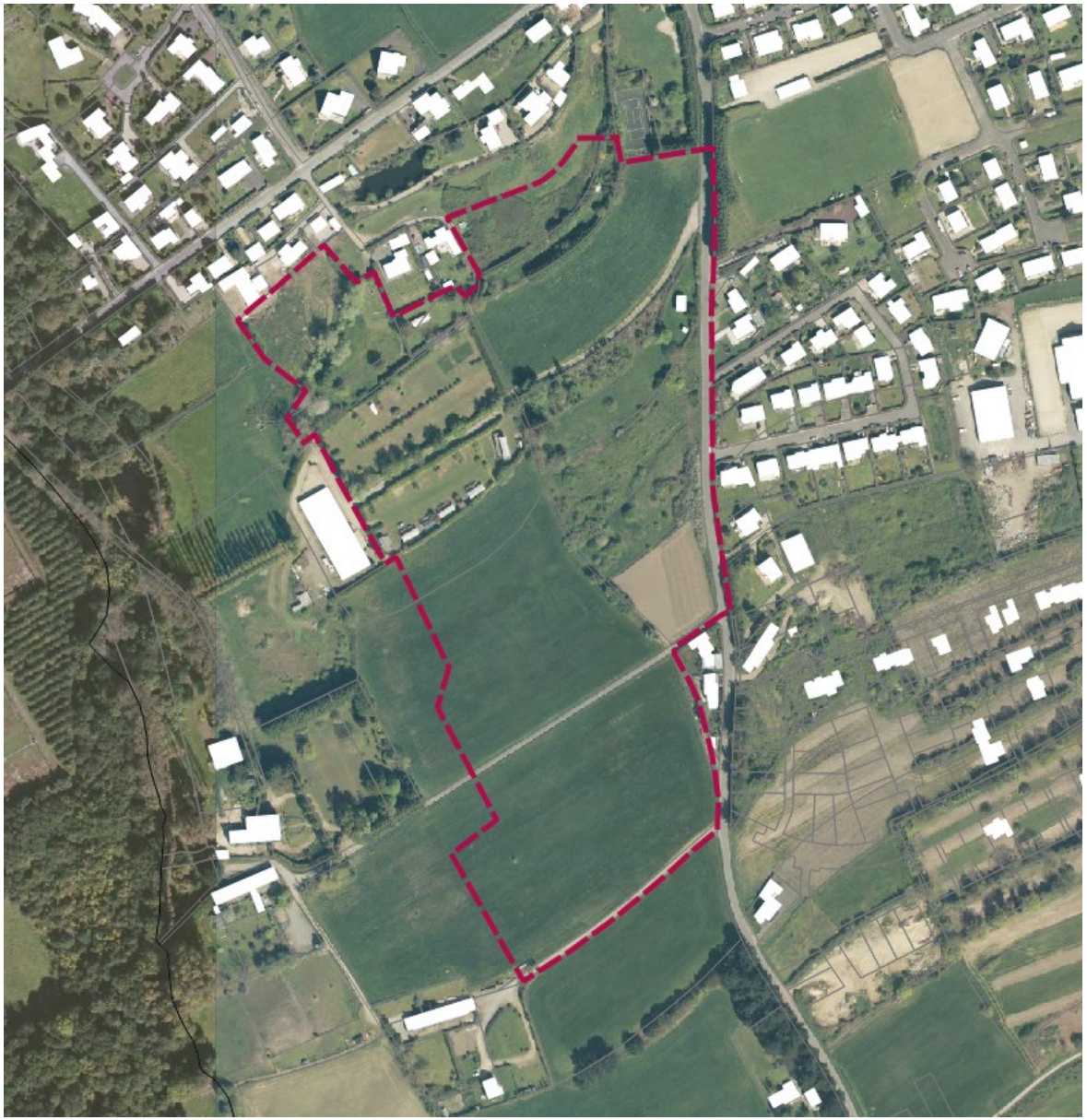
Eléments de contexte

Le site de la ZAC de Pont Briand se situe sur la partie ouest commune de Saint-Lunaire. Les terrains concernés sont placés sur le flan Ouest des quartiers existants. La zone à urbaniser présente une superficie de **8.42 hectares**.

Le secteur fait l'objet d'une procédure de création de ZAC.

Les éléments présentés ci-dessous sont extrait du rapport de présentation de la ZAC.

(Rapport 2009 / CETE de l'ouest - ouest aménagement – DDE service aménagement de Saint-Malo.)



Orientations

Principes généraux

Ce secteur à vocation principale d'habitat pourra accueillir des équipements. Son urbanisation obligatoirement être réalisée sous forme d'une opération d'ensemble. Il sera urbanisé en plusieurs tranches. On entend par opération d'ensemble un projet qui porte sur la totalité des terrains concernés, dont les études et les aménagements se font avec une recherche de cohérence globale. L'urbanisation au coup par coup du secteur est ainsi interdite.

Les réponses apportées au travers des principes d'aménagement devront prendre en compte les attentes de la commune mais aussi préserver et intégrer toutes les caractéristiques des lieux.

Le scénario privilégie la recherche d'un effet structurant de l'opération sur l'organisation et le fonctionnement communal. La volonté de hiérarchiser la trame viaire permet la mise en place d'un axe fort pour desservir anciens et nouveaux quartiers à partir de la RD 503.

La partie Pont Briand prévoit une accroche aux quartiers Ouest existants pour faciliter les relations avec le centre-ville et prend en compte une liaison avec les quartiers Nord de Saint-Briac. La modernisation de la voie communale n°12 est à aménager entre les deux zones d'aménagement et à requalifier pour sa partie Sud.

Ce principe d'organisation doit permettre aux nouveaux quartiers de se développer à partir de l'axe structurant tout en recherchant les continuités nécessaires avec les quartiers voisins existants également à desservir.

Les possibilités d'extension plus au Sud ne sont pas préparées, l'opération actuelle constituant la frange urbaine définitive au Sud de Saint-Lunaire.

L'organisation spatiale ainsi que la conception viaire de ce secteur sont fondées sur la prise en compte des grandes contraintes et caractéristiques du site.

Les objectifs principaux à poursuivre sont les suivants :

- Libérer la ligne de crête et les pentes les plus fortes de l'urbanisation,
- Privilégier une forte végétalisation en accompagnement des aménagements de la voie communale n°12,
- Mettre en place un noyau plus dense en partie basse tout en recherchant une organisation très structurée orientée Nord Sud,
- Créer des filtres végétaux orientés Est Ouest pour segmenter les perceptions visuelles du bâti à partir du nord du territoire communal,
- Se rapprocher le plus souvent des lignes de faible pente en minimisant les longueurs de voies dans la pente,
- Organiser le point haut situé plus au Sud par une végétalisation favorable à reconquête d'une biodiversité urbaine en relation avec l'opération voisine,
- Le renforcement des espaces naturels existants, situés dans la partie Ouest de l'opération, soulignera l'interface boisée avec la commune de Saint-Briac et consolidera la coupure verte avec celle-ci.

Programme

La **densité minimale** du site sera de 25 logements par hectare soit au moins 210 logements sur les 8.42 ha zonés en AU.

Le programme devra comprendre au moins 40% de logements sociaux minimum répartis à hauteur de 60% en locatif, 20% en BRS et 20% en accession sociale.

Les typologies de logement seront diversifiées : logements collectifs, logements intermédiaires et/ou groupés, logements individuels.

Développement urbain et paysage

A. Créer des quartiers fonctionnels

Un soin particulier pour traiter les rapports avec la frange urbaine existante permettra une mise en cohérence et proposera des aménagements tampon ou d'intégration.

Un soin particulier sera apporté pour traiter les espaces publics. La mise en place de centralité sera recherchée pour animer les carrefours sous la forme de plateau ou place.

B. Mettre en place un cadre de vie de qualité

Les espaces publics structureront les espaces avec des usages et des fonctions identifiés. Une part importante sera donnée au végétal dans la composition de ces espaces. Une incitation au partage des espaces, notamment autour des opérations groupées, pourra être trouvée. La mise en place d'espace privatif extérieur pourra être favorisée au travers de prescriptions ou de recommandations pour les plantations ou clôtures des lots.

Accessibilité

C. Favoriser les déplacements les moins polluants

Le réseau viaire projeté visera à minimiser les longueurs de voies tout en privilégiant les modes de déplacements doux. Il conviendra donc de hiérarchiser le réseau et de prendre en compte la dimension des déplacements à pied et à vélo. Les principes de desserte devront mettre en relation ce nouveau quartier avec les quartiers existants mais aussi avec les pôles générateurs de déplacements.

La rue Plate Roche a vocation à desservir la ZAC de Pont Briand en tant que liaison douce. La ZAC sera desservie par la rue des Buharats pour les automobiles.

Environnement

D. Respecter et mettre en valeur l'environnement naturel

Le secteur du Pont Briand dispose d'une topographie marquée entre la voie communale n°12 calée posée sur une ligne de crête et la vallée du Pont Briand. La conception du projet devra valoriser et conforter les éléments naturels existants pour composer avec la pente et produire des réponses adaptées en termes de qualité architecturale, d'impact visuel et de confort d'usage.

La collecte et le traitement des eaux pluviales devront contribuer à la qualité des espaces publics mais aussi proposer des solutions pour infiltrer et récupérer les eaux de pluie. Par ailleurs, le paysagement des bassins de régulation devra participer à la biodiversité.

E. Favoriser une performance énergétique et le développement des énergies renouvelables

Le parti d'implantation permettra de tirer profit des principes bioclimatiques (orientation favorisant l'ensoleillement, formes compactes, gabarit permettant les logements traversant…). Les procédés de construction devront veiller à favoriser les économies d'énergie et par voie de conséquence la consommation de matières premières (Très Hautes Performances Energétiques,...).

Le recours aux énergies renouvelables sera favorisé.

Légende

Elements de diagnostic

- Zones humides
- Cours d'eau
- ENS
- Sites Natura 2000
- Boisements
- Haies
- Voies et chemins inscrits au PDIPR

Orientations

- Habitat à dominante de logements collectifs,
- Habitat à dominante de logements intermédiaires ou groupés
- Habitat à dominante de logements individuels

- Massifs arbustif ou espaces verts à créer ou renforcer
- Principes de haies bocagères à créer ou renforcer
- Principe de plantations en alignement à créer
- Plan d'eau/système de régulation des eaux pluviales à créer
- Principe de sentier piéton à créer
- Itinéraire cyclable existant ou à créer
- Voirie de liaison
- Voirie de quartier
- Ruelle ou venelle
- Principe de traitement en carrefour

N W E S



Secteur 3 : Le Tertre aux Scènes



Eléments de contexte

Le secteur concerné par le projet se situe à l'ouest du cœur de bourg. Il s'agit d'un espace interstitiel, encadré par du bâti pavillonnaire récent au Nord, à l'Est et à l'Ouest. Sa limite sud est marquée par la rue de Saint-Briac.

Cette rue constitue le seul accès routier au secteur de projet.

L'aménagement de ce site constitue une densification naturelle de ce quartier du bourg.

Les terrains concernés sont situés dans la limite des Espaces Proches du Rivage (Loi Littoral). Les perspectives visuelles sur le littoral depuis le site sont cependant limitées du fait de constructions récentes en partie basse, au Nord.

Son aménagement revêt plusieurs enjeux : densifier le bourg dans le prolongement de l'identité de la commune et le respect de l'identité des lieux.

Le site de projet couvre une **surface de 1.12 ha**.

Aujourd'hui, les parcelles sont occupées par un vaste espace enherbé, sans usage spécifique. Une haie traversante nord-sud est présente sur le site.







Orientations

Principes généraux

Ce secteur a une vocation principale d'habitat.

L'urbanisation de ce secteur devra obligatoirement être réalisée sous forme d'une opération d'ensemble (ZAC, lotissement). Il pourra être urbanisé en plusieurs tranches. On entend par opération d'ensemble un projet qui porte sur la totalité des terrains concernés, dont les études et les aménagements se font avec une recherche de cohérence globale. L'urbanisation au coup par coup du secteur est ainsi interdite.

Les réponses apportées au travers des principes d'aménagement devront prendre en compte les attentes de la commune mais aussi préserver et intégrer toutes les caractéristiques des lieux.

Programme

La densité minimale de ce secteur devra être de 20 logements à l'hectare soit au moins 22 logements.

Les logements seront de type individuel dense/individuel groupés.

Le programme devra comprendre au moins 30% de logements sociaux.

Développement urbain et paysage

L'urbanisation du secteur doit s'inscrire dans le prolongement de l'identité de la commune.

Le bâti s'organisera en favorisant les orientations bâties au sud (pièces à vivre et jardins) tout en alignant une partie de ce bâti le long de la voie.

Les constructions se réfèreront aux composantes du bâti du vieux bourg et des hameaux et villages de la commune, aussi bien dans ses gabarits que dans le traitement des façades et la nature, la teinte et l'aspect de ses matériaux. Le principe des maisons accolées sera privilégié

La volumétrie est limitée : hauteur maximale des façades de l'ordre de + 6m à l'égout. Les pignons n'excèderont pas 7 m. Les hauteurs sont calculées par rapport au point de référence altimétrique.

Le projet s'organisera autour d'un espace public central de type placette. L'aménagement de la placette visera à trouver un équilibre entre minéral et végétal. La haie présente sur le site pourra être préservée en partie en vue de l'aménagement de cet espace public. Les revêtements de sols devront être adaptés à l'usage et à l'intérêt patrimonial du lieu pour assurer sa mise en valeur. Ils devront être adapté à l'usage de la place, et notamment inviter le piéton à s'approprier l'espace au détriment de la voiture. L'aspect de chacune des clôtures en limite séparative revêt une grande importance, notamment lorsqu'elles sont en limite d'espace public, puisqu'il participe à la qualité de l'ambiance générale du quartier. Les clôtures grillagées sont proscrites.

Accessibilité

Le réseau viaire projeté visera à minimiser les longueurs de voies tout en privilégiant les modes de déplacements doux. Il conviendra donc de hiérarchiser le réseau et de prendre en compte la dimension des déplacements à pied et à vélo. Une organisation de la circulation en sens unique sera privilégiée, de manière à limiter l'emprise des voies routières et à favoriser le développement de circulations douces. Le projet prévoit l'aménagement d'un cheminement piéton/cyclistes reliant le quartier à la rue de Marre, au nord du site.

Des espaces de stationnement devront être aménagés sur l'espace public, de préférence sous formes de poches.

Environnement

Le projet privilégiera le maintien de tout ou partie de la haie présente sur le site. Cette haie pourra par exemple accompagner le réseau viaire.

L'orientation des constructions visera à favoriser le meilleur ensoleillement possible.

Schéma de principes des Orientations d'Aménagement



Légende

Elements de diagnostic

- Zones humides
- Cours d'eau
- ENS
- Sites Natura 2000
- Boisements
- Haies
- Voies et chemins inscrits au PDIPR

Orientations

- Habitat à dominante de logements individuels denses/groupés
- Principe d'aménagement d'espace public
- Principe d'accès
- Principe de sentier piéton à créer

N W E S

Secteur 4 : Site du CCAS



Eléments de contexte

Le secteur concerné par le projet se situe dans le cœur de bourg, au bord du Crévelin et à proximité des terrains de tennis et du Yacht Club. Le site est urbanisé avec les locaux du CCAS. Il jouxte une parcelle faisant l'objet d'un projet de résidence sénior, avec 85 logements. Sa localisation est donc particulièrement stratégique pour la densification et le renouvellement urbain.

La requalification de ce site vise à limiter l'étalement urbain en proposant une offre d'habitat dense, dans le cœur de bourg. Il est accessible, au nord, par le Boulevard des Cap-Horniers.

Les parcelles concernées couvrent **0.4 ha**.



Orientations

Principes généraux

Ce secteur a une vocation principale d'habitat.

L'urbanisation de ce secteur devra obligatoirement être réalisée sous forme d'une opération d'ensemble (ZAC, lotissement). On entend par opération d'ensemble un projet qui porte sur la totalité des terrains concernés, dont les études et les aménagements se font avec une recherche de cohérence globale. L'urbanisation au coup par coup du secteur est ainsi interdite.

Les réponses apportées au travers des principes d'aménagement devront prendre en compte les attentes de la commune mais aussi préserver et intégrer toutes les caractéristiques des lieux dont la rive du goulet

Programme

La **densité minimale** de ce secteur devra être de 20 logements à l'hectare soit au moins 8 logements.

Les logements seront de type collectif. Le programme devra comprendre au moins 30% de logements sociaux.

Développement urbain et paysage

L'urbanisation du secteur doit s'inscrire dans le prolongement de l'identité de la commune.

Dans le cadre d'opérations denses, les espaces libres communs revêtent une importance particulière. Aussi, une part importante du site de projet devra être dédiée à des espaces collectifs verts, non dédiés à la voiture (allées plantées, courée, aires de jeux, etc.). Une attention particulière sera portée à la qualité paysagère, l'attractivité de ces espaces et à la protection de la rive du goulet en renforçant la végétation du talus existante.

Accessibilité

L'accès au site se fera par le Boulevard des Cap-Horniers, au nord. La réalisation d'un cheminement piéton traversant Nord-sud, reliant le site à la résidence sénior sera envisagée.

Environnement

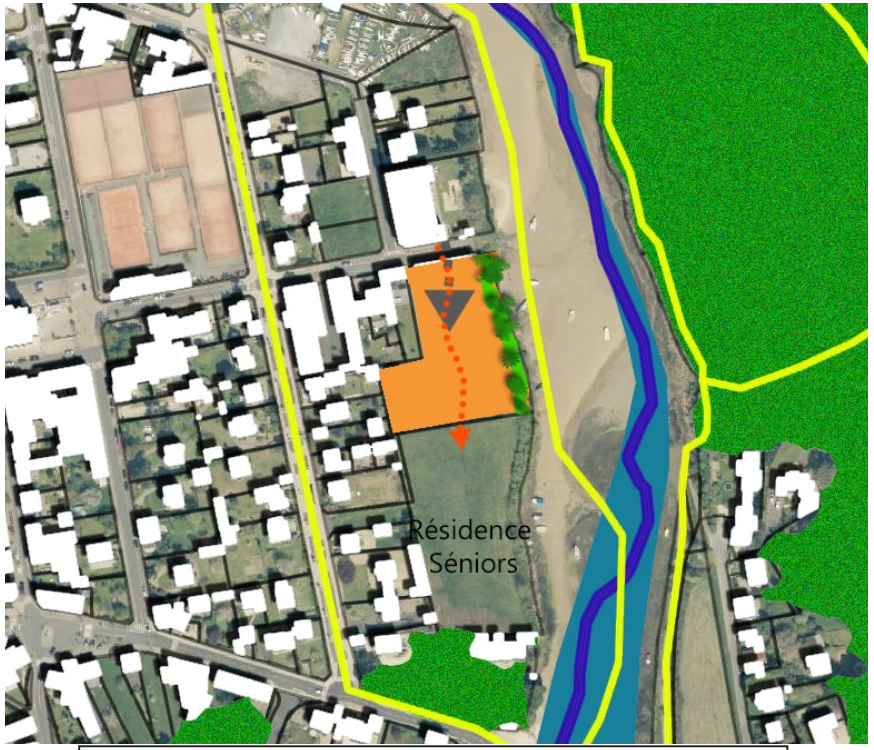
L'opération d'aménagement sera réalisée de manière à préserver les ressources et à assurer le confort des usagers et des habitants. La nature sera traitée comme une composante du paysage urbain.

Les espaces libres, tant publics que privés, du secteur seront aménagés dans une logique de végétalisation porteuse de biodiversité. Les essences choisies seront majoritairement locales, variées et non répertoriées comme envahissantes, adaptées au climat local et ne demandant pas un entretien trop important (Cf. Liste en annexe du PLU).

L'opération d'aménagement conservera dans la mesure du possible les éléments de la trame paysagère existante (arbres) et s'en servira comme points d'appuis structurants (traitement des limites, espaces verts, secteur de transition avec les éléments environnants).

Le parti d'implantation permettra de tirer profit des principes bioclimatiques (orientation nord-sud, formes compactes, gabarit permettant les logements traversant…). Les procédés de construction devront veiller à favoriser les économies d'énergie et par voie de conséquence la consommation de matières premières (Très Hautes Performances Energétiques,...).

Schéma de principes des Orientations d'Aménagement



Secteurs 5 et 6 : Petite Fossette et Le Crapauduc



Eléments de contexte

Les secteurs concernés par les projets se situent au Sud du bourg, dans l'agglomération secondaire dite de la Ville Grignon, détachée du bourg.

Secteur du Crapauduc

Le secteur le plus au nord, dit du Crapauduc, s'étend sur un total de **0.6 ha**. En raison de la présence d'une zone humide, la surface aménagement ne représente que **0.38 ha**. Le site faisant l'objet d'une OAP est zoné de différentes manières dans le PLU **: Une partie du site est en AU, une autre en U et une troisième en N (la plus à l'Est).**

Ce secteur se situe sur la partie Nord du quartier, dans la continuité du lotissement de la Fossette, récent (2016). Il s'agit d'une vaste parcelle constituée d'une habitation et de son jardin.

La limite Ouest du site est marquée par la rue de la Ville Grignon. Au nord, la rue de la Ville Bily marque la limite du site.

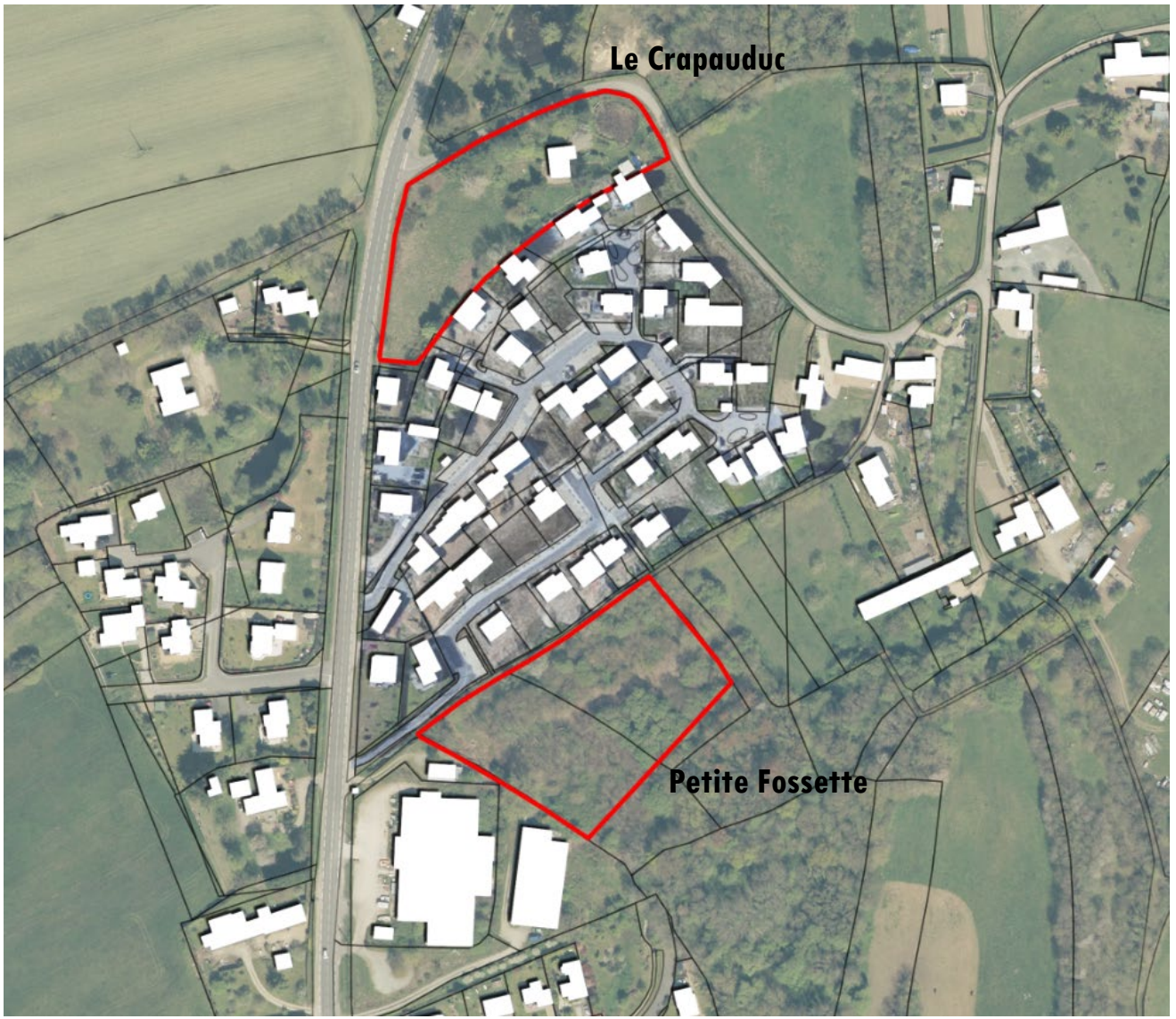
Secteur de la Petite Fossette

Ce secteur de projet se situe dans la continuité sud du lotissement de la Fossette.

Le site s'étend sur **0.69 ha**. Le boisement visible sur les photos a été défriché il y quelques années. Une zone humide est également présente à proximité du site de projet, plus au sud.

Le site est accessible par la rue de la Fossette, en sens unique.

Un chemin est également présent sur sa limite nord.



Orientations

Principes généraux

Ces secteurs ont une vocation principale d'habitat.

L'urbanisation de ces secteurs devra obligatoirement être réalisée sous forme d'une opération d'ensemble (ZAC, lotissement). On entend par opération d'ensemble un projet qui porte sur la totalité des terrains concernés, dont les études et les aménagements se font avec une recherche de cohérence globale. L'urbanisation au coup par coup du secteur est ainsi interdite.

Les réponses apportées au travers des principes d'aménagement devront prendre en compte les attentes de la commune mais aussi préserver et intégrer toutes les caractéristiques des lieux.

Programme

Le Crapauduc

La **densité minimale** de ce secteur devra être de 20 logements à l'hectare soit au moins 8 logements.

Les logements seront de type individuel.

La Petite Fossette

La **densité minimale** de ce secteur devra être de 20 logements à l'hectare soit au moins 14 logements.

Les logements seront de type individuel.

Développement urbain et paysage

L'urbanisation des secteurs doit s'inscrire dans le prolongement de l'identité de la commune et du quartier dans lequel ils s'inscrivent.

Les nouvelles constructions s'implanteront avec le sens général des faîtages, ou la plus grande longueur exposée au Sud de façon à permettre une utilisation optimum de la lumière naturelle et de l'énergie solaire.

Pour le secteur de la Petite Fossette, une attention particulière sera portée à la prise en compte du contexte naturel environnant et à la qualité paysagère des transitions entre le quartier et les espaces naturels. Ainsi, la conception du projet veillera à ménager des ouvertures visuelles et/ou fonctionnelles vers le boisement présent au sud du site.

Accessibilité

Le Crapauduc

L'accès au site se fera par la rue de la Ville Bily, au nord. Aucun accès par la rue de la Ville Grignon n'est autorisé. Un cheminement doux sera réalisé, de manière à relier la rue de la Ville Bily aux cheminements doux du lotissement de la Fossette, au sud du site de projet.

La Petite Fossette

L'accès routier se fera par la rue de la Fossette. Des cheminements doux seront aménagés de manière à relier le site aux cheminements doux environnants.

Environnement

L'opération d'aménagement sera réalisée de manière à préserver les ressources et à assurer le confort des usagers et des habitants. La nature sera traitée comme une composante du paysage urbain.

Les espaces libres, tant publics que privés, du secteur seront aménagés dans une logique de végétalisation porteuse de biodiversité. Les essences choisies seront locales, variées et non répertoriées comme envahissantes, adaptées au climat local et ne demandant pas un entretien trop important (Cf. Liste en annexe du PLU).

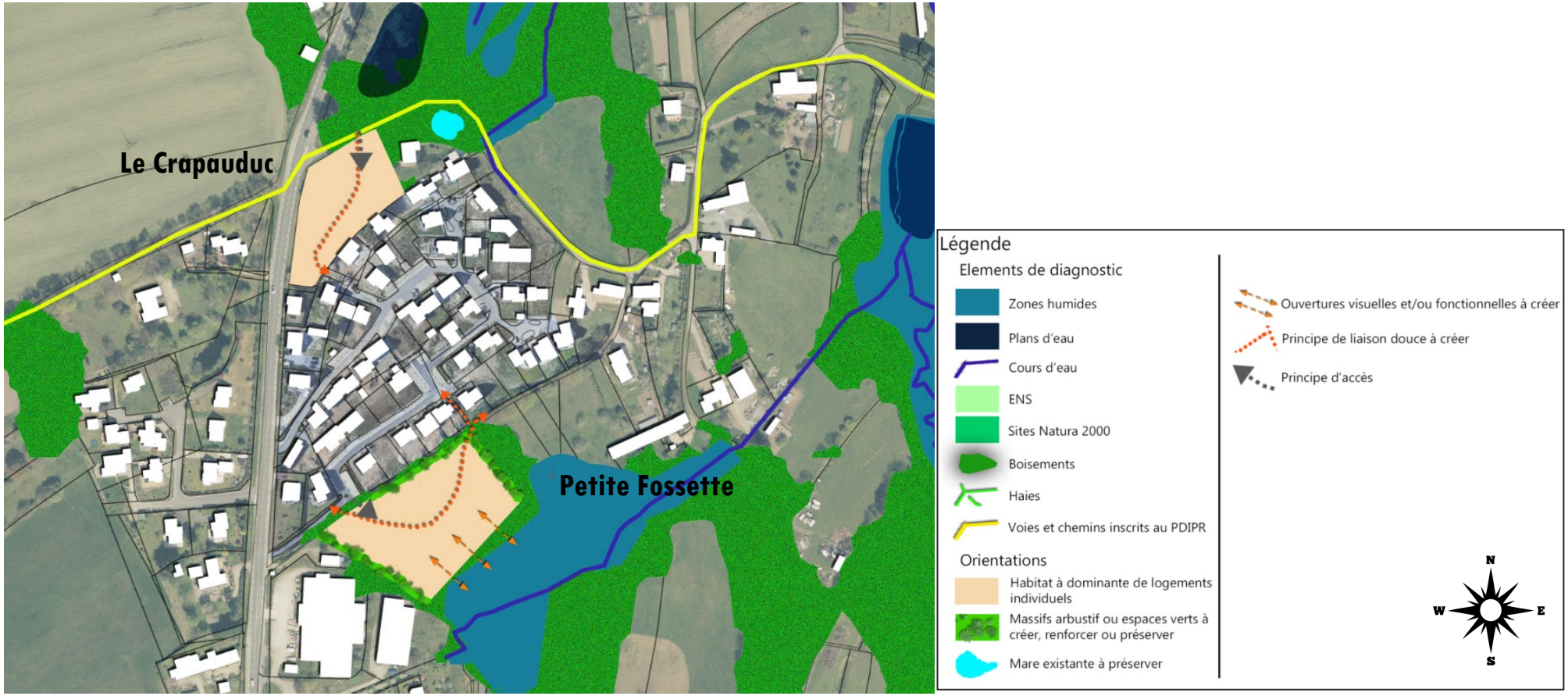
Le Crapauduc

Les abords de la rue de la Ville Grignon, à l'ouest, feront l'objet d'aménagement paysager, de transition. La mare présente sur la partie Est du site sera préservée.

La Petite Fossette

Des aménagements paysagers seront créés en limites du site, notamment à l'Ouest, au Nord et à l'Est, de manière à créer des espaces de transition de qualité entre le quartier et les espaces bâtis et naturels environnants. Des percées visuelles et/ou fonctionnelles seront créées en partie sud du site pour un effet de « cadrage » du paysage. Le projet veillera à prolonger, à sa propre échelle, la Trame Verte et Bleue sous forme linéaire ou en pas japonais. Cette orientation vise à renforcer/développer la nature au sein du tissu urbain.

Schéma de principes des Orientations d'Aménagement



IV. PROGRAMMATION DES AMENAGEMENTS

D'après l'article L 151-7 du Code de l'Urbanisme, les Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP) « peuvent comporter un échéancier prévisionnel de l'ouverture à l'urbanisation des zones à urbaniser et de la réalisation des équipements correspondants. »

L'objectif de la présente orientation est d'établir un **calendrier prévisionnel indicatif de réalisation des projets de logements, qu'ils soient en densification ou en extension. Il s'agit de localiser,** pour chaque période, où se situeront les nouveaux logements créés.

Secteur	Nombre de logements potentiels	Surface	Densité en lgts/ha	Echéances prévisionnelles
Le Tertre aux Scènes	+ / - 22	1.12 ha	20	Moyen terme
Petite Fossette	+ / - 14	0.69 ha	20	Moyen terme
Le Crapauduc	+ / - 8	0.38 ha	20	Moyen terme
Site du CCAS	+ / - 8	0.4 ha	20	Moyen terme
ZAC de Pont Briand	+ / - 210	8.42 ha	25	Moyen/long terme (après 2026)