URBACTION

biotope

Révision du Plan Local d'Urbanisme

Merlevenez



3. Les O.A.P.

Orientations d'Aménagement et de Programmation

Approbation
Vu pour être annexé à la délibération du conseil municipal du 09 11 2026,
Le Maire,

Urbaction – EURL au capital social de 5000€ // SIRET – 803 956 655 00036 // RCS Lorient 803 956 655 //
1 impasse des Myosotis // 56400 BRECH // Tel : 06.89.74.44.63 / Mail : j.ledireach@urbaction.fr

I. Préalable

I.1. Rappel de la portée juridique des O.A.P.

La portée juridique est prévue en ces termes par l'article L. 152-1 : «L'exécution par toute personne publique ou privée de tous travaux, constructions, aménagements, plantations, affouillements ou exhaussements des sols, et ouverture d'installations classées appartenant aux catégories déterminées dans le plan sont conformes au règlement et à ses documents graphiques. Ces travaux ou opérations sont, en outre, compatibles, lorsqu'elles existent, avec les orientations d'aménagement et de programmation ».

Les OAP sont **donc opposables lors de la délivrance des autorisations d'urbanisme** : permis de construire, d'aménager et de démolir ; et déclarations préalables. Contrairement au règlement, il est expressément prévu que cette opposabilité ne se manifeste qu'en termes de compatibilité.

L'obligation de conformité interdit toute différence entre la norme et la mesure d'exécution. Celle de **compatibilité** implique seulement qu'il n'y ait pas de contrariété majeure entre elles. Ces différences peuvent être issues d'adaptation et d'ajustement en phase opérationnelle des études pour prendre en compte les situations foncières, topographiques, environnementales et hydrauliques du site. Ce pouvoir d'appréciation est réservé à l'autorité compétente en matière d'instruction et de délivrance des autorisations administratives.

Concernant le programme de construction, les obligations à respecter (nombre de construction, pourcentage de logements sociaux) correspondent à un objectif à atteindre. Cependant, une certaine souplesse pourra être tolérée d'environ 10%.

Par ailleurs, en cas de chiffre décimal, l'arrondi à l'unité d'un nombre décimal sera le nombre entier le plus proche de celui-ci. Si le chiffre après la virgule est inférieur à 5, on arrondit à l'entier inférieur. Si le chiffre après la virgule est supérieur ou égal à 5, on arrondit à l'entier supérieur.

Exemple visant à illustrer la règle : Sur une OAP, l'application de la densité à la surface conduit à l'obligation de construire 20 logements.

<u>Cas n° 1</u> : le projet comporte 22 logements => le seuil de tolérance de 10% est respecté à la hausse, projet compatible avec les OAP

<u>Cas n° 2</u> : le projet comporte 18 logements => le seuil de tolérance de 10% est respecté à la baisse, projet compatible avec les OAP.

<u>Cas n° 3</u> : le projet comporte 16 logements => le seuil de tolérance est dépassé, le projet n'est plus compatible.

<u>Cas n° 4</u> : le projet comporte 26 logements => le seuil de tolérance est dépassé, le projet n'est plus compatible.

I.2. Aménagement en opération d'ensemble

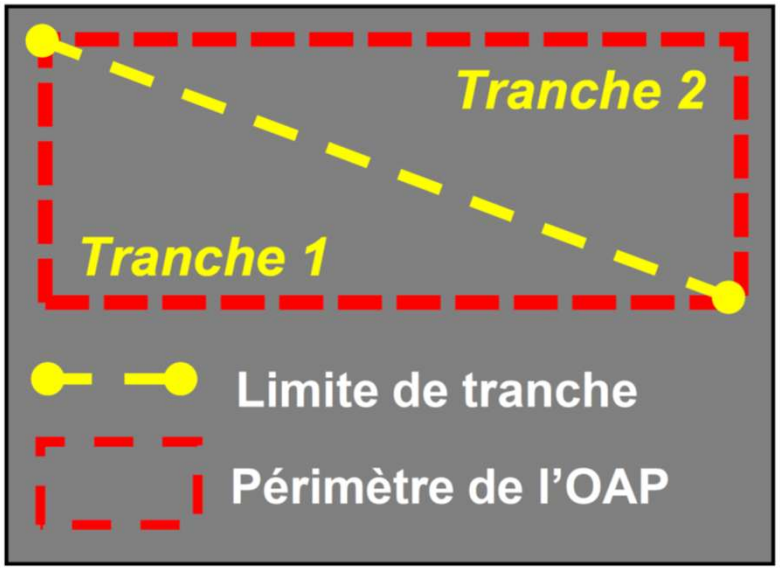
Les zones urbaines (U) et à urbaniser (AU) soumises à orientation d'aménagement et de programmation devront faire l'objet d'opération d'ensemble par tranches identifiées dans l'OAP, et à défaut d'une opération d'ensemble couvrant la totalité du périmètre de l'OAP.

Les autorisations d'urbanisme devront porter sur une assiette foncière représentant au moins 80% de la tranche lorsqu'elle existe, ou à défaut du périmètre, sous réserve du désenclavement du reliquat de terrain.

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

Le programme de construction indiqué dans l'orientation d'aménagement et de programmation s'applique par autorisation d'urbanisme, et y compris sur l'éventuel reliquat. Tous les principes d'aménagements de l'OAP devront être respectés.

Sauf indication contraire, il n'y a pas d'ordre imposé pour l'urbanisation des tranches.



Dans l'attente de la réalisation d'une opération compatible avec les OAP, pourront être autorisés :

- la création ou l'extension des ouvrages techniques indispensables au fonctionnement des réseaux existants d'utilité publique sous réserve qu'ils ne compromettent pas la qualité et la cohérence de l'aménagement du secteur concerné,
- la reconstruction, le changement de destination ou l'extension mesurée des constructions préexistantes à l'urbanisation des secteurs ainsi que l'édification de dépendance d'une construction principale située dans la zone (tels que abris de jardins, garages,…) sous réserve que ces opérations ne compromettent pas la qualité et la cohérence de l'aménagement du secteur concerné. L'extension ou la dépendance ne devra pas excéder 30 % par rapport à l'emprise au sol du bâtiment existant à la date d'approbation 1er P.L.U le 6 juin 2016 , dans la limite de 30m².

I.3. Respect du programme de constructions

Densité

Les secteurs soumis à OAP ont pour vocation l'habitat et les activités compatibles avec l'habitat (notamment équipements), ou ont pour vocation l'activité économique.

Concernant les opérations d'habitat, un objectif de densité minimum est indiqué. Le programme de construction de la future opération devra respecter cet objectif de logement à produire. Il sera calculé au prorata de la surface opérationnelle. Cette surface opérationnelle pourra correspondre :

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

Logement social

Toute opération d'aménagement ou toute construction comportant **10 logements et plus ou au moins 800m² de surface de plancher** à usage d'habitation devra destiner **au moins 20% du nombre de lots** réalisés dans l'opération d'aménagement, ou **20% de la surface de plancher totale** affectée à l'habitat de l'opération, **aux logements sociaux at assimilés au titre de l'article 302-5 du code de la construction et de l'habitation**. Ce pourcentage sera à respecter pour chaque opération, applicable par tranches lorsqu'elles existent, ou à l'échelle du périmètre de l'OAP.

Ces obligations s'entendent en terme de **pourcentage du nombre de lots en cas de permis d'aménager**, ou de **pourcentage de surface de plancher affectée à l'habitat dans le cas de permis de construire** portant sur la création de bâtiments collectifs ou semi-collectifs, ou de permis groupés.

I.4. Accessibilité des aménagements piétons

D'une manière générale, à chaque fois que l'emprise et la topographie le permettent, les aménagements destinés à la circulation des piétons seront conçus de manière à faciliter l'accessibilité des personnes à mobilité réduite.

Ces cheminements seront donc réalisés en portant une attention particulière aux points suivants :

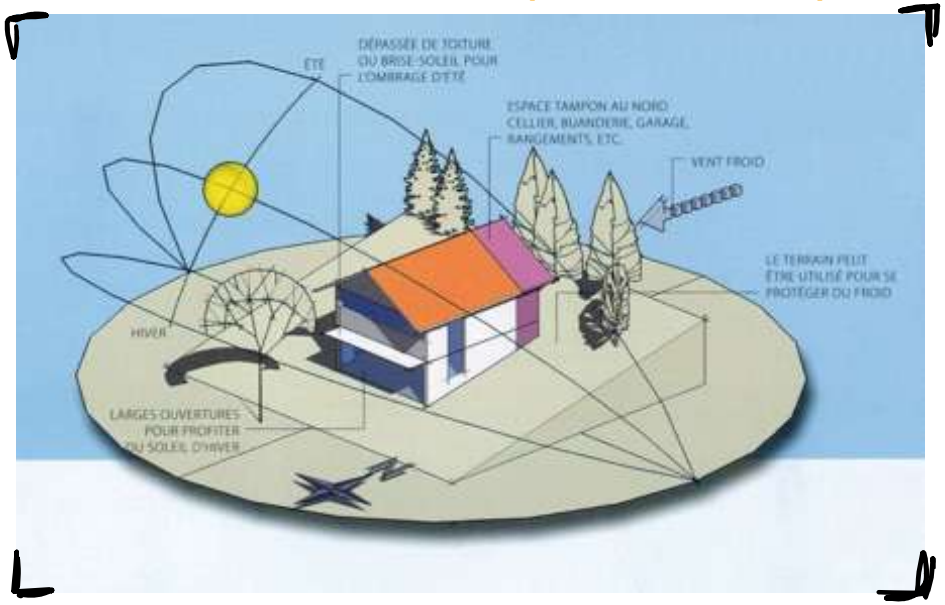
- La largeur des cheminements sera adaptée à la circulation des fauteuils roulants (min 1,50m de largeur), et la pente n'excèdera pas 3%
- Le revêtement des cheminements présentera des caractéristiques compatibles avec la circulation en fauteuil roulant, et sera idéalement antidérapant
- Le mobilier urbain éventuellement placé en accompagnement des cheminements ne devra pas présenter de danger ou d'entrave à la circulation des personnes à mobilité réduite

I.5. Performance énergétique

Les OAP sectorielles imposent le plus souvent que la desserte interne et l'implantation des constructions favorisent une majorité de jardins et/ou d'orientations principales au sud, ou traversantes Ouest/Est.

La conception de l'aménagement d'ensemble, et la viabilisation conditionnent les possibilités ultérieures d'implantations des constructions. Aussi une réflexion sera menée à l'occasion des permis d'aménager ou permis groupés sur l'impact de l'aménagement sur l'ensoleillement futur des constructions. Cette réflexion devra notamment porter sur l'impact des futures constructions sur les constructions pré-existantes en minimisant leurs ombres portées.

Orientation solaire et conception bioclimatique



On parle de conception bioclimatique lorsque l'architecture du projet est adaptée en fonction des caractéristiques et particularités du lieu d'implantation, afin d'en tirer le bénéfice des avantages et de se prémunir des désavantages et contraintes.
L'objectif principal est d'obtenir le confort d'ambiance recherché de manière la plus naturelle possible en utilisant les moyens architecturaux, les énergies renouvelables disponibles et en utilisant le moins possible les moyens techniques mécanisés et les énergies extérieures au site. Ces stratégies et techniques architecturales cherchent à profiter au maximum du soleil en hiver et de s'en protéger durant l'été. C'est pour cela que l'on parle également d'architecture «solaire» ou «passive».

Le choix d'une démarche de conception bioclimatique favorise les économies d'énergies et permet de réduire les dépenses de chauffage et de climatisation, tout en bénéficiant d'un cadre de vie très agréable.

Afin d'optimiser le confort des occupants tout en préservant le cadre naturel de la construction, de nombreux paramètres sont à prendre en compte. Une attention toute particulière sera portée à l'orientation du bâtiment (afin d'exploiter l'énergie et la lumière du soleil), au choix du terrain (climat, topographie, zones de bruit, ressources naturelles, …) et à la construction (surfaces vitrées, protections solaires, compacité, matériaux, …).

I.6. OAP sectorielles et OAP thématiques

La commune a défini des OAP applicables sur les principaux secteurs en densification ou en extension : il s'agit des **OAP sectorielles**, qui fixent pour chacun de ces secteurs des obligations en matière d'aménagement, de programme de construction, de déplacements et de gestion des eaux pluviales.

En complément, elle a également établi des **OAP thématiques**, opposables à toutes les opérations d'urbanisme (dès le 1er logement), dans un rapport de compatibilité.

Ces OAP thématiques sont aussi bien opposables aux permis de construire qu'aux permis d'aménager, déclarations préalables de divisions primaires, etc. Elles viennent compléter les éventuelles OAP sectorielles, et les dispositions du règlement écrit, ces dernières s'appliquant dans un rapport de conformité.

Elles proposent des principes d'aménagement, à traduire dans les futures opérations d'aménagement, afin de générer des quartiers plus qualitatifs et agréables à vivre, plus vertueux et maitrisant mieux leur impact sur l'environnement.

Les schémas proposés ont pour but d'illustrer le principe d'aménagement à respecter et n'ont pas de valeur règlementaire.

II. OAP thématique
Gestion des eaux pluviales

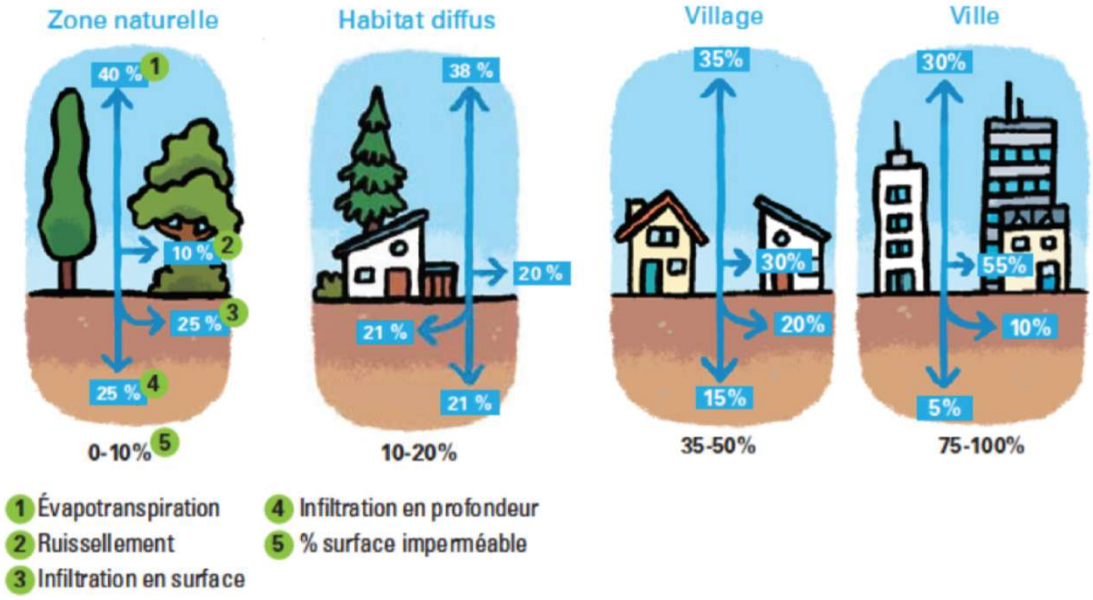
II.1. Contexte

Comprendre la répartition de l'eau de pluie en fonction de l'occupation du sol

Dans la nature, lorsqu'il pleut, 50% de l'eau de pluie s'infiltre dans le sous-sol et va alimenter les nappes phréatiques et les rivières, tandis que 40% de cette eau s'évapore (en partie grâce aux végétaux) et retourne ainsi dans l'atmosphère. Seulement 10% de cette eau va inonder le sol.

Sur un terrain aménagé, les constructions, les parkings et autres installations empêchent l'infiltration, ce qui augmente les risques d'inondation.

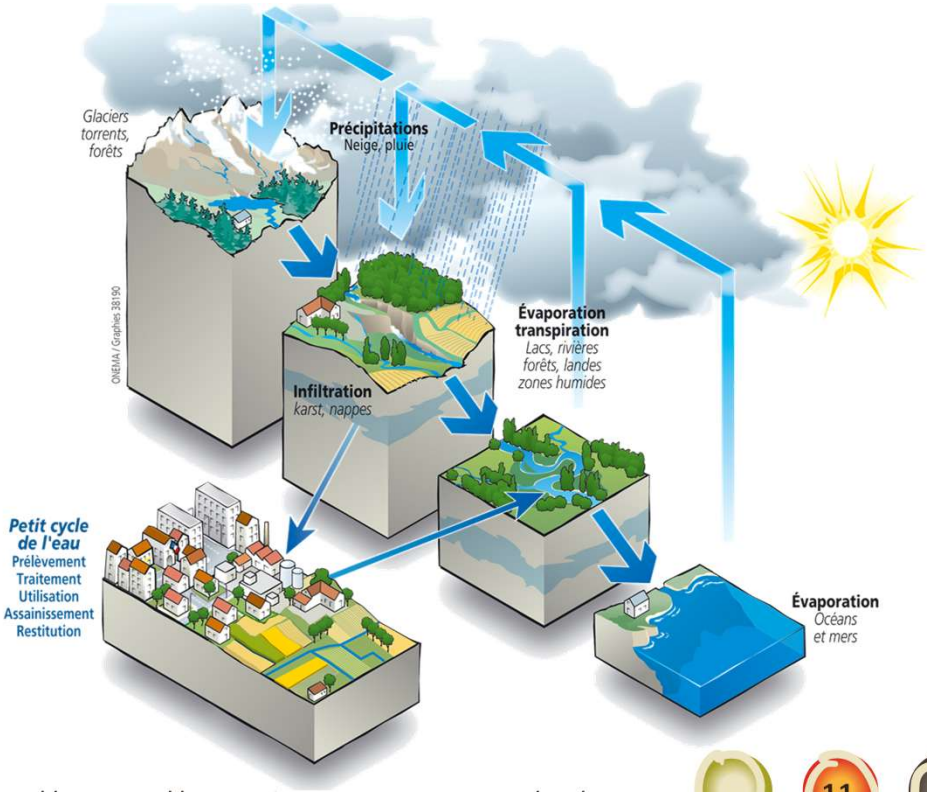
Plus le tissu urbain est dense et plus le cycle de l'eau s'en trouve modifié !



Comprendre les enjeux en matière de qualité de l'eau liés à la gestion des eaux pluviales

L'eau qui ruisselle est collectée dans des fossés ou des réseaux dont l'exutoire est la ria. Plus il y a de ruissellement, plus il y a d'eau à achever sa course dans la ria. Cette eau qui ruisselle se charge des polluants (hydrocarbures, pesticides, …) qui vont donc in fine se retrouver dans la ria. Or ce milieu naturel d'une grande richesse est fragile, et présente outre les enjeux de biodiversité des enjeux en matière d'usages de loisirs (baignade, pêche à pied, randonnée nautique) et professionnels (conchyliculture).

Il y a donc tout intérêt à privilégier l'infiltration et à limiter l'imperméabilisation des sols pour éviter la pollution du milieu récepteur, et ainsi préserver la ressource en eau.



II.2. Places de stationnement

Les places de stationnement (stationnement mutualisé ou stationnement visiteur) devront impérativement être réalisées de manière non imperméabilisée. Le procédé est à la discrétion du maître d'ouvrage. L'autorité compétente en matière de délivrance des autorisations d'urbanisme se réserve la possibilité de refuser le procédé retenu par le maître d'ouvrage, et d'établir une proposition alternative.

Solutions à retenir : dalles alvéolées, stabilisé, pavés à joins enherbés, gazon renforcé, …
Solutions à proscrire : enrobé, béton, ciment, terre-pierre

Pour mémoire, les enrobés accélèrent l'effet des ilots de chaleur, mais aussi les inondations en ne permettant pas l'infiltration et en accélérant le ruissellement des eaux, ce dernier étant également à l'origine de pollution des eaux par les hydrocarbures.

Les illustrations ci-après sont des modèles dont les réalisations chercheront à s'inspirer. :

Revêtements stabilisés et/ou perméables :

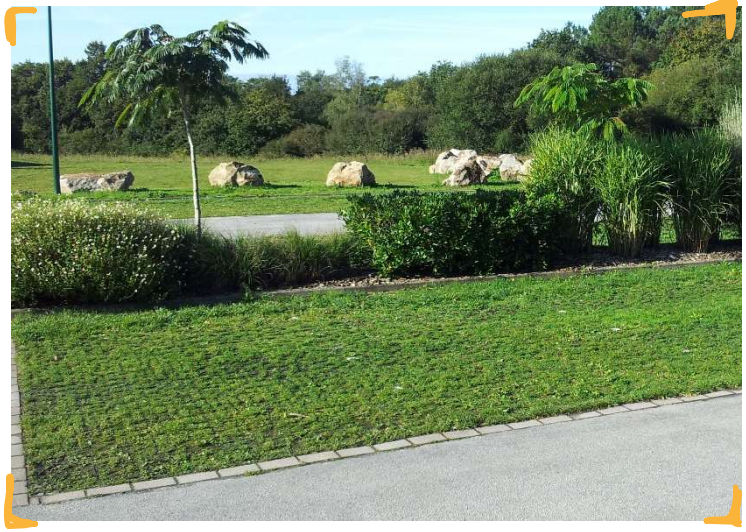






II.2. Places de stationnement

Dalles enherbées ou dalles gravillonnées :







Pavés à joints enherbés :







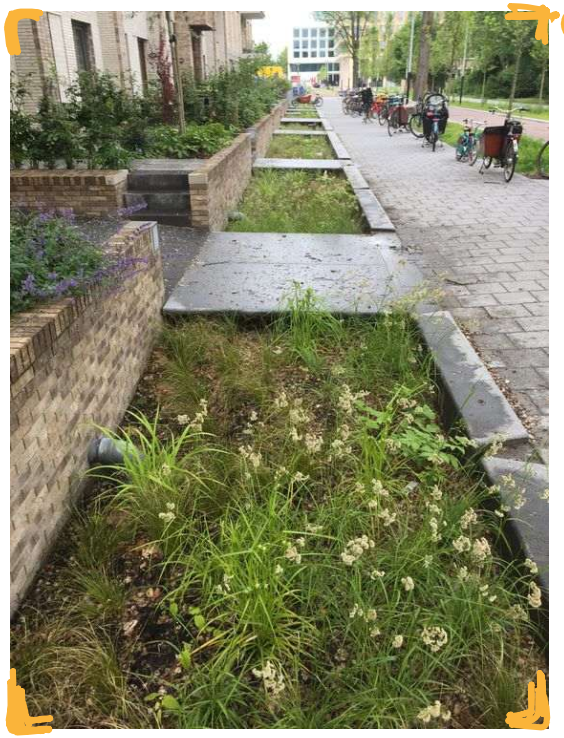
II.3. Gestion aérienne des eaux pluviales des espaces communs des opérations d'aménagement

D'une manière générale, la gestion aérienne (en surface) des eaux pluviales des voiries et espaces communs devra être la solution privilégiée.

Solutions à retenir : noues enherbées ou paysagées, bassins de rétentions paysagers, tranchées drainantes, …
Solutions à proscrire : réseaux enterrés, chaussées réservoirs, bassins de rétentions grillagés et à forte pente, …

Les illustrations ci-après sont des modèles dont les réalisations chercheront à s'inspirer.

Exemples de noues :

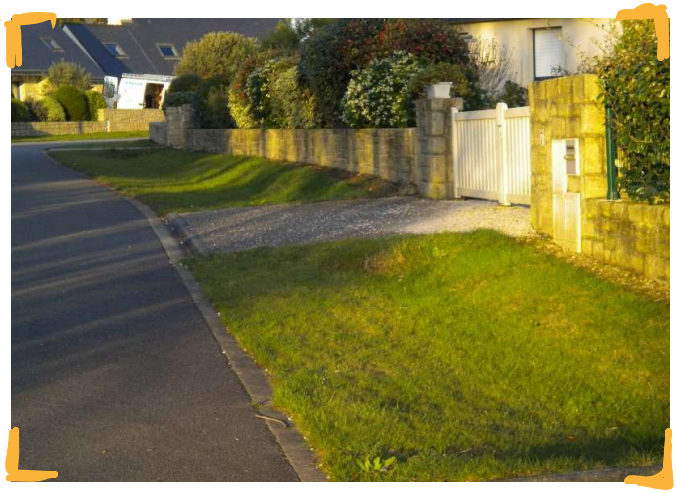





II.3. Gestion aérienne des eaux pluviales des espaces communs des opérations d'aménagement

Exemples de noues (suite) :











II.3. Gestion aérienne des eaux pluviales des espaces communs des opérations d'aménagement

Exemples de tranchées / noues minérales drainantes :











II.3. Gestion aérienne des eaux pluviales des espaces communs des opérations d'aménagement

Exemples de bassins de rétention paysagés :



II.3. Gestion aérienne des eaux pluviales des espaces communs des opérations d'aménagement

Exemples de bassins de rétention paysagés (suite)













III. OAP thématique
Biodiversité et Trame Verte & Bleue

III.1. Contexte

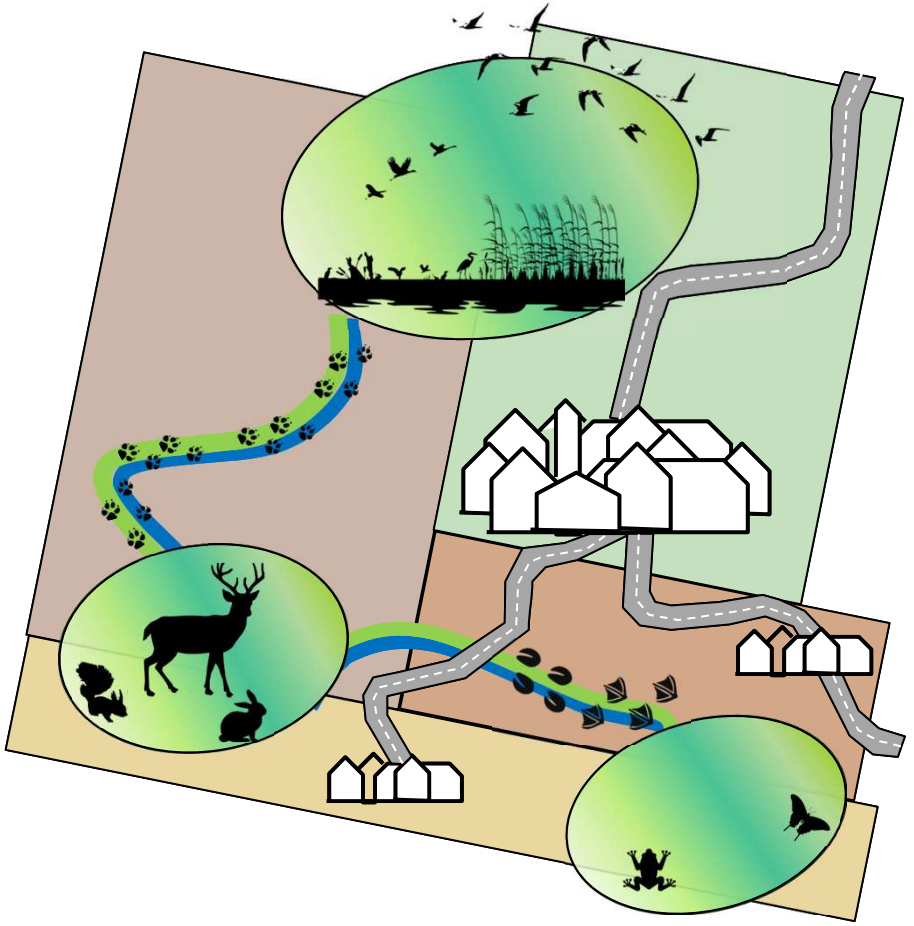
Préserver la biodiversité et la richesse des habitats se traduit par la préservation des échanges et des liens entre les milieux naturels : **c'est la notion de trame Verte et Bleue.**

La trame **Verte** et **Bleue** se compose de réservoirs de biodiversité et de corridors écologiques.

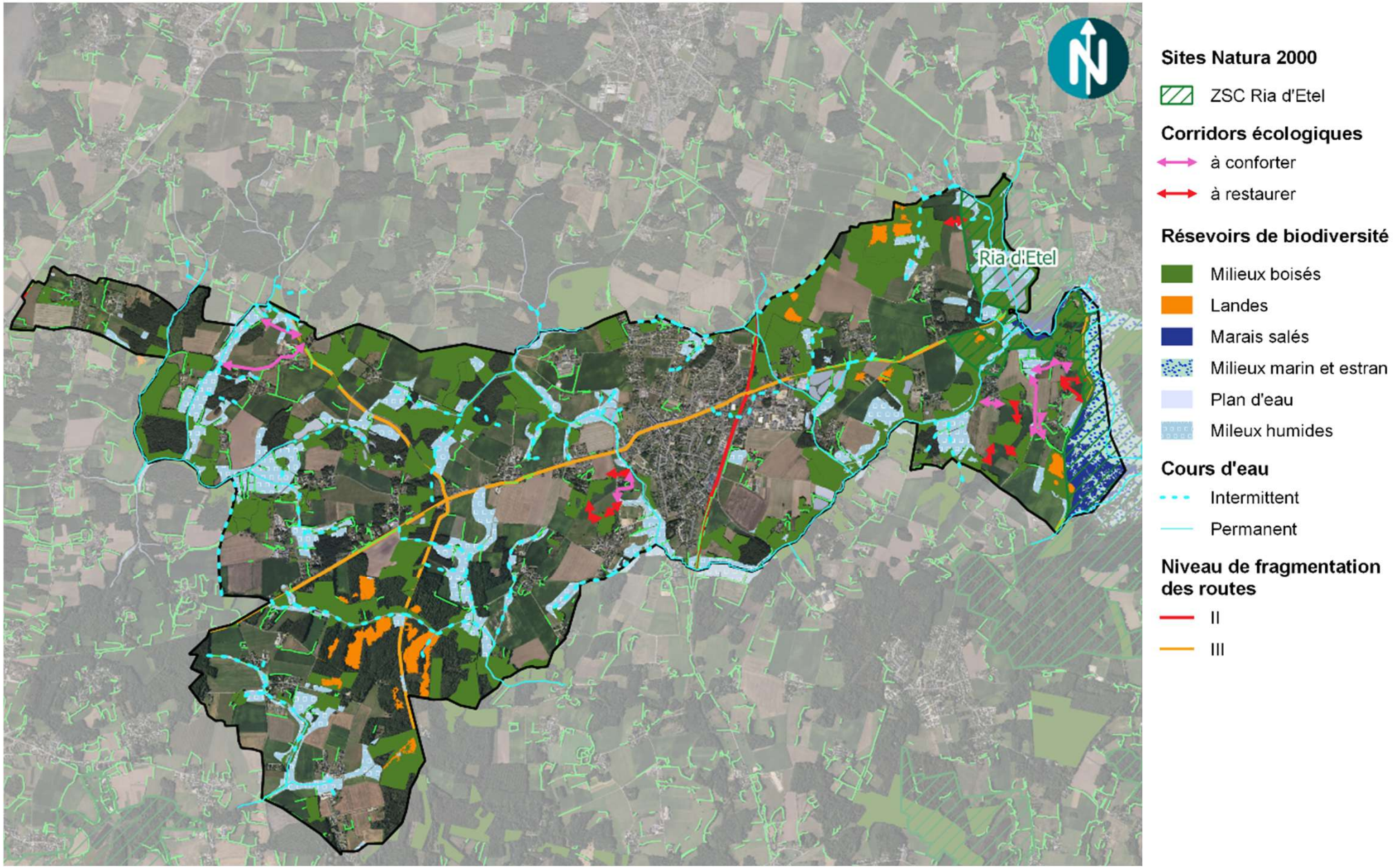
Les **réservoirs de biodiversité** sont des espaces dans lesquels la biodiversité est la plus riche ou la mieux représentée, où les espèces peuvent effectuer tout, ou une partie de leur cycle de vie et où les habitats naturels peuvent assurer leur fonctionnement en ayant notamment une taille suffisante

Les **corridors écologiques** assurent des continuités entre des réservoirs de biodiversité, offrant aux espèces des conditions favorables à leur déplacement et à l'accomplissement de leur cycle de vie.

Le corridor peut correspondre aux besoins de différentes espèces : échange entre les espèces d'oiseaux, les petits mammifères, les insectes, les poissons, batraciens, la flore aquatique,…



III.2. Carte de présentation de la trame verte et bleue



Source et réalisation : Biotope

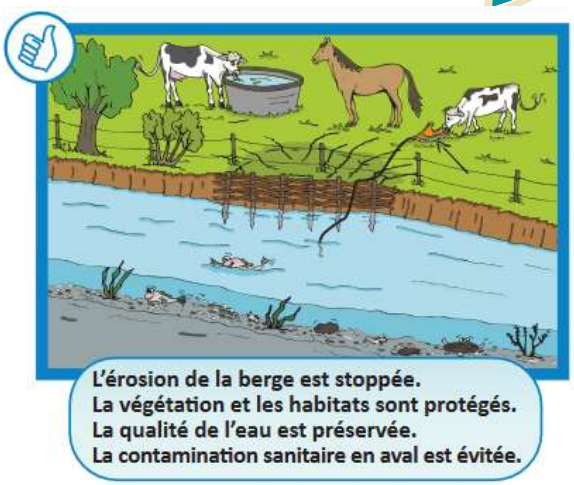
III.3. Des connexions naturelles à assurer

Cette orientation concerne les espaces naturels et agricoles.

Il s'agit de préserver au mieux les milieux tout en sensibilisant le public à leur intérêt, leur fonctionnement, et de rétablir les continuités hydriques.

Les principes sont :
- La protection et la restauration des cours d'eau,
- La gestion de la fréquentation des espaces naturels.

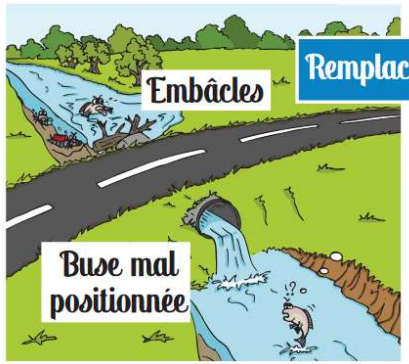


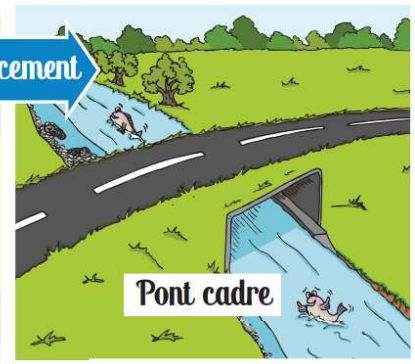


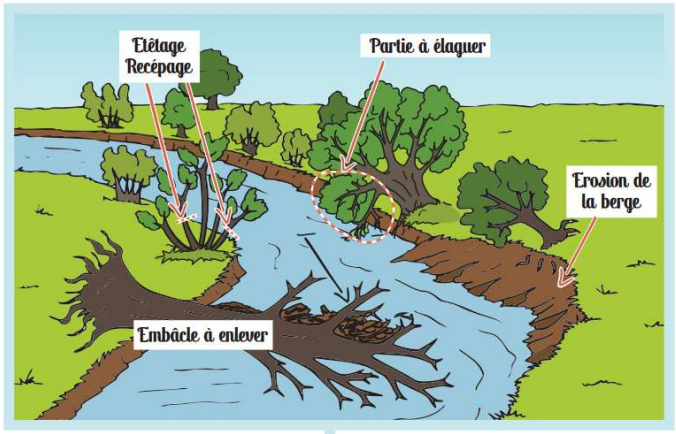
Illustrations Claire & Net Design

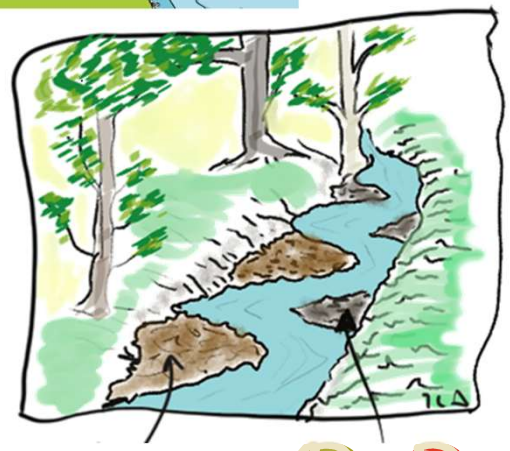
Les orientations d'aménagement pour la protection et la restauration des cours d'eau

- Favoriser la revitalisation et la restauration des cours d'eau et des espaces qui leurs sont associés.
- Supprimer les seuils et ruptures du lit du cours d'eau : pont-cadre ou dalots à privilégier aux buses
- Aménager les abords des cours d'eau, pour compléter les itinéraires de randonnée : création de cheminements doux, moyennant des ouvrages et une gestion adaptés, sans impact sur le milieu et avec une signalisation appropriée.
- Prévoir des aménagements empêchant le bétail de s'abreuver directement dans le cours d'eau, limitant ainsi le piétinement des berges. Pour mémoire, l'abreuvement direct du bétail est règlementairement interdit (directive Nitrate).
- Entretenir les berges des cours d'eau, les ripisylves et les méandres, nettoyer les embâcles









III.3. Des connexions naturelles à assurer

Les orientations d'aménagement pour la gestion de la fréquentation des espaces naturels

- Mettre en œuvre un mobilier urbain adapté pour limiter la possibilité d'accès à la servitude de passage des piétons sur le littoral aux seuls piétons : mise en œuvre de chicanes et panneaux de limitation des usagers aux seuls piétons. Réaliser des actions de pédagogie et de sensibilisation sur l'interdiction des usagers autres que piétons de ces sentiers
- Privilégier le recours aux platelages bois sur pilotis dans les secteurs situés à proximité des zones humides, ou dans celles-ci, quand aucune autre solution d'itinéraire n'est possible
- Privilégier l'itinéraire de cheminement le moins impactant pour les milieux et les espèces, notamment faunistiques.
- Donner à voir et à comprendre la biodiversité en multipliant la signalétique de présentation et de sensibilisation à la biodiversité le long des itinéraires de randonnée et sentiers piétons, à proximité des ouvrages de gestion des eaux pluviales (fonctionnement, espèces visibles, …)





III.4. Donner un rôle de support de biodiversité aux espaces communs, publics ou privés

Cette orientation concerne les espaces non bâtis privés ou publics, récréatifs, sportifs, d'agrément, les espaces de circulation, de stationnement de véhicules et leurs abords, les espaces destinés au ruissellement et à la rétention des eaux pluviales, les espaces extérieurs de résidences collectives, de locaux industriels, d'établissements recevant du public, les cimetières, les jardins particuliers d'agrément ou potagers, les friches, qui constituent des espaces ouverts, souvent végétalisés, peu ou non construits, supports éventuels pour la biodiversité, dans la ville.

Il s'agit de conserver, valoriser, renforcer l'intensité végétale et la biodiversité de ces espaces et améliorer leur mise en réseau, pour développer leur rôle écologique, en plus de leurs fonctions sociales, récréatives, paysagères ou structurantes pour l'organisation de la ville.

Les principes sont :

- le renforcement de la présence du végétal dans les espace publics,
- l'introduction de la nature dans les futures opérations d'aménagement,
- le renforcement du végétal dans les espaces privés,



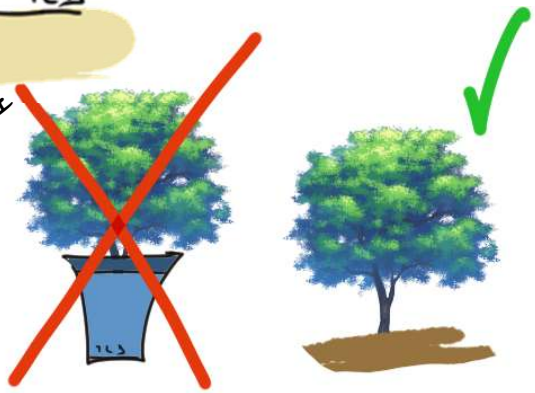
III.4. Donner un rôle de support de biodiversité aux espaces communs, publics ou privés

Les orientations d'aménagement pour le renforcement de la présence du végétal dans les espaces publics

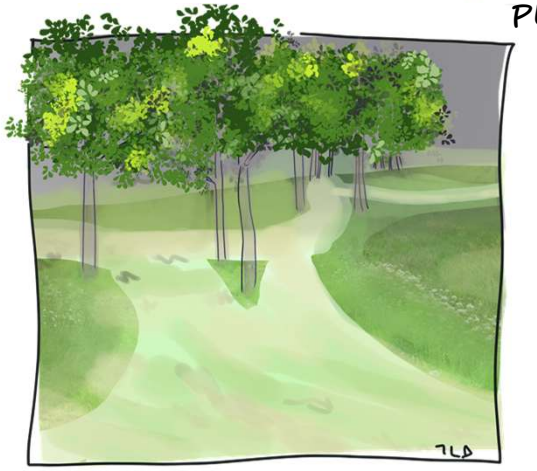
- Minimiser l'imperméabilisation des sols et utiliser des matériaux drainants ou perméables autant que possible, pour les espaces publics à dominante minérale, comme les parcs de stationnement, les rues et leurs abords, les places publiques.
- Minimiser la largeur des voiries, au profit des espaces de circulation douce, ou privilégier les voiries partagées
- Végétaliser les façades et les trottoirs par des plantations en pied de murs ou des dispositifs de type treille ou ombrière, lorsque c'est possible.
- Utiliser le végétal, en particulier des arbres de hautes tiges, pour améliorer le confort d'usage des espaces extérieurs des quartiers
- Préférer la plantation en pleine terre, plutôt qu'hors sol (jardinières...).
- Diversifier les formes de plantations dans les espaces communs : mails, alignements, végétation ponctuelle, massifs plantés…
- Faire le choix d'espèces locales dans les plantations et maintenir les milieux naturels lorsqu'ils existent.
- Valoriser la mise en scène des espaces communs à forte présence végétale, pour qu'ils jouent un rôle plus important dans l'armature verte urbaine.
- Mettre en place un entretien écologique (sans pesticide ni produit phytosanitaire) et une gestion différenciée.
- N'utiliser aucune espèce exotique envahissante dans les plantations, et limiter l'usage d'espèces allergènes (graminée, bouleau, chêne, aulne, frênes, …)



Végétaliser façades et trottoirs



Plantations en pleine terre



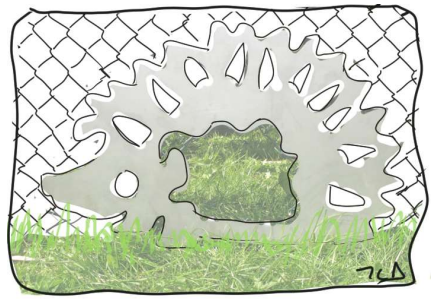
Gestion différenciée

III.4. Donner un rôle de support de biodiversité aux espaces communs, publics ou privés

Les orientations d'aménagement pour l'introduction de la nature dans les futures opérations urbaines

- Identifier et maintenir des continuités végétales et hydrauliques, potentiellement écologiques, reliant les espaces non bâtis des nouveaux quartiers (espaces publics, jardins privés et collectifs, parcs, bassins…) avec ceux des tissus urbains existants et avec les espaces naturels environnants.
- Intégrer les zones humides et les fossés existants comme éléments structurants de la nouvelle armature verte et bleue de l'opération.
- Prendre en compte le patrimoine végétal existant et l'inscrire si possible dans la nouvelle armature verte et bleue de l'opération.
- Préserver les espaces contribuant au maintien de la biodiversité, par la définition d'un pourcentage d'espaces de pleine terre, à maintenir à la parcelle ou en fonction du foncier bâti, et à définir en fonction de l'opération urbaine et sa situation dans la commune.
- Renforcer la diversité des strates et des essences végétales, choisies parmi les espèces locales, pour composer un paysage urbain propre à chaque situation.
- Aménager les clôtures et limites de propriété, de manière à répondre à plusieurs critères : faible impact sur la biodiversité, perméabilité pour certaines espèces animales, respect du contexte urbain (urbanisation diffuse, urbain dense, proximité aux espaces naturels et agricoles, …), cohérence avec les constructions qu'elles enserrent (couleur, matériau dominant, hauteur…) et conformité avec les règles imposées par le zonage des eaux pluviales. A titre d'exemple, le recours à du grillage à grande maille permet de laisser passer les petits mammifères, tels que les hérissons.



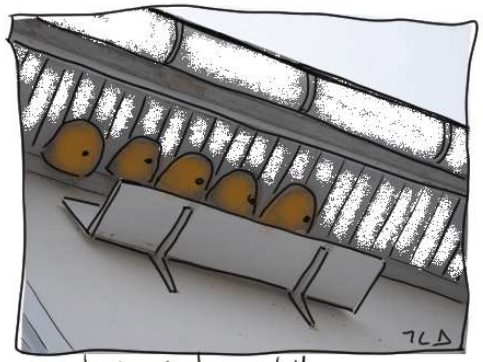


Passage à hérissons / 1 grillage à maille large fera aussi l'affaire

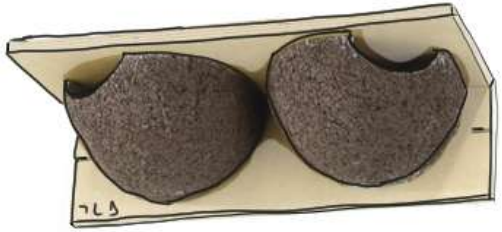
III.4. Donner un rôle de support de biodiversité aux espaces communs, publics ou privés

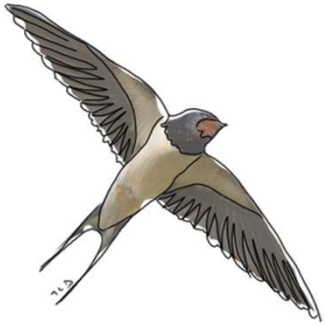
Les orientations d'aménagement pour l'introduction de la nature dans les futures opérations urbaines (suite)

- Mettre en place autant que possible des dispositifs propices à la nidification (nichoirs à oiseaux, chauve-souris, hirondelles), en particulier lors de l'édification d'immeubles lorsque l'enjeu est fort, et préserver autant que possible les nids existants à l'occasion des travaux de réfection ou de changement de destination
- Conserver les murets en pierres et talus
- En amont des opérations de réfection d'éléments en pierre (pont, bâtiment…) ou de rénovation énergétique (isolement par l'extérieur) réaliser un diagnostic de présence de chiroptères et maintenir des gites favorables
- Privilégier les plantes favorables aux pollinisateurs sauvages (plantes mellifères)



Nichoirs à hirondelles







Nichoirs à chauve-souris



III.4. Donner un rôle de support de biodiversité aux espaces communs, publics ou privés

Les orientations d'aménagement pour le renforcement du végétal dans les espaces privés

- Prendre en compte les orientations d'aménagements pour l'introduction de la nature dans les futures opérations urbaines, lorsque c'est possible et/ou à l'occasion de nouveaux aménagements (aménagement d'un parking, création d'une clôture, conception d'un jardin...) dans les espaces privés.
- Préserver, conforter et entretenir les talus, ou, s'ils sont en ruine, les reconstruire en réutilisant les pierres laissées sur place. Dans le cas de la construction d'un mur neuf, la pierre appareillée à joints secs ou sans joint sera privilégiée.
- Prendre en compte l'enjeu des bois, haies, alignements d'arbres, identifiés par la commune pour éviter l'appauvrissement des espaces urbains et de la mosaïque agricole, la banalisation du paysage, dans la gestion et l'évolution des espaces privés.
- Favoriser la biodiversité en privilégiant l'implantation de haies diversifiées



Haies d'ajoncs ou de genêts





III.5. Protéger ou renforcer la trame noire

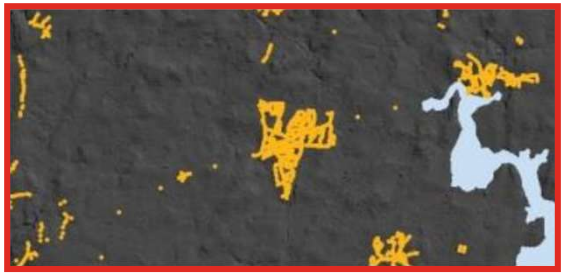
Dans le cadre des projets d'aménagement, une réflexion sera menée sur la réduction de la pollution lumineuse, afin de protéger les espèces nocturnes. En effet, la pollution lumineuse fragmente les continuités écologiques, soit par répulsion (espèces ne pouvant franchir une emprise trop éclairée), soit par absorption (espèces attirées par les points d'éclairage).

La réduction de l'éclairage urbain permettra de développer la trame noire, de limiter les consommations inutiles d'énergie et de développer le confort nocturne nécessaire aux espèces.

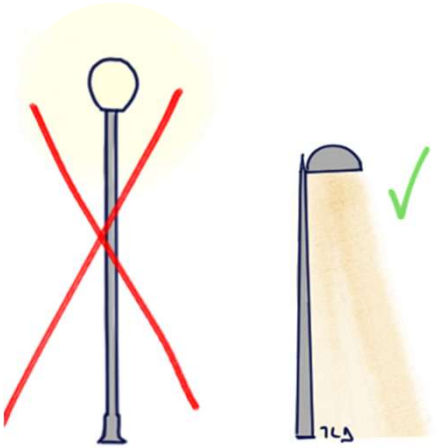
Dans le cadre d'un projet d'aménagement global, cette orientation devra être rendue compatible avec les exigences de sûreté nocturne des espaces publics.

Exemples de mise en œuvre :

- Résorber en priorité les ruptures de la trame noire intersectant la trame verte et bleue
- Privilégier les orientations de lumière vers le sol et des angles de projection limités pour réduire les diffusions inutiles.
- Privilégier une teinte d'éclairage jaune ou ambrée (spectre orangé).
- Adapter l'intensité lumineuse et la densité des points d'éclairage à la fréquence et la nature des usages reçus.
- Limiter la durée d'éclairage (minuteur, détecteur de mouvement, période non-éclairée).
- Privilégier les revêtements de sol limitant la réflexion de la lumière

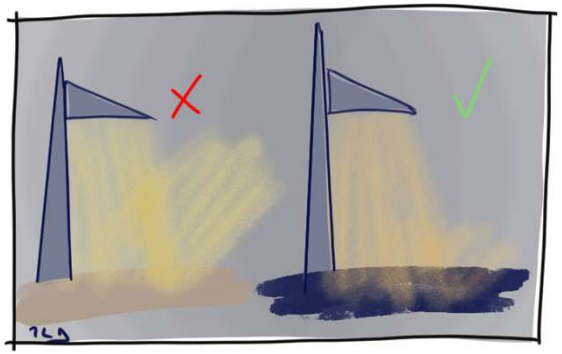


Trame noire à Merlevenez (source : SCOT)



Choix d'un candélabre de moindre impact

Choix de revêtement de sol peu réfléchissant



IV. OAP thématique
Architecture patrimoniale

IV.1. Contexte

Une richesse pour le territoire

Merlevenez compte de nombreux éléments de petit patrimoine. On appelle petit patrimoine « tous les objets des sites bâtis et du paysage qui possèdent une valeur historique et culturelle mais qui sont modestes dans leur aspect et leurs dimensions ».
Ces édifices ne sont pas protégés en étant classés comme Monuments Historiques.

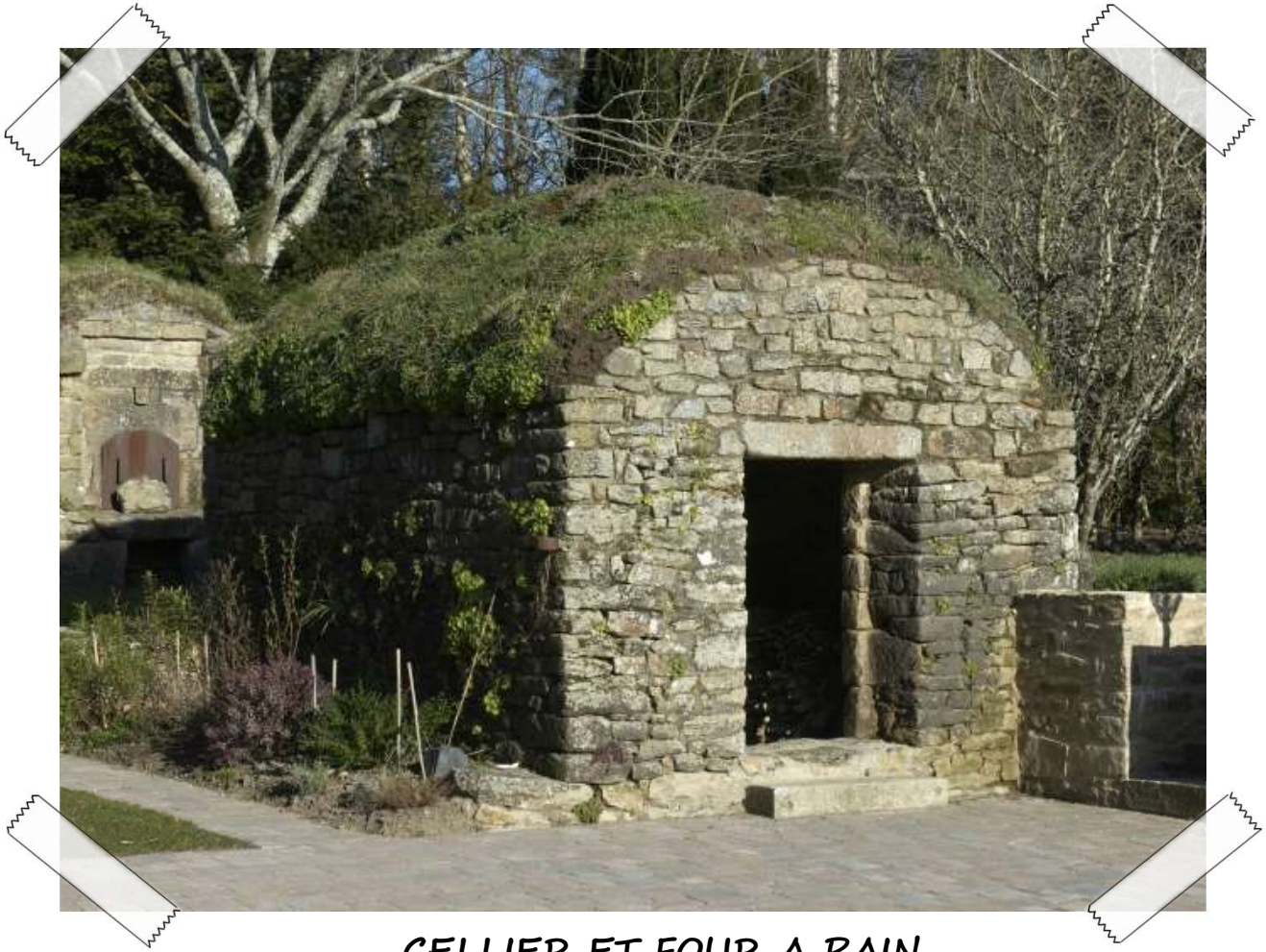
Peuvent être concernés :

- l'habitat
- tout aménagement lié aux activités quotidiennes (puits, cellier, four, lavoir…)
- toute construction relevant d'une activité professionnelle (moulin, ferme…)
- tout édification motivée par les croyances, rites ou commémorations (chapelle, calvaire…)



Ce petit patrimoine sera entretenu et ne pourra être démoli sauf si son état ou son emplacement constitue un risque pour la sécurité. Les aménagements des abords devront être entretenus et mettre en valeur l'édifice. Les travaux de restauration, de réhabilitation ou de changement de destination de ce petit patrimoine (matériaux et mises en œuvre) devront préserver son caractère originel.

Les restaurations de bâti ancien se feront en harmonie avec la construction d'origine.



CELLIER ET FOUR A PAIN

Information à l'attention des pétitionnaires

Les éléments de cette OAP présents en pages suivantes sont applicables sans réserve hors périmètre de monument historique, et sous réserve de l'avis de l'Architecte des Bâtiments de France au sein des périmètres des monuments historiques.

Ainsi dans les périmètres de monuments historiques, l'Architecte des Bâtiments de France pourra imposer une vision différente de celle défendue par la Commune dans son Plan Local d'Urbanisme.

Par ailleurs, les pétitionnaires sont informés qu'à l'heure de l'écriture de ces lignes, l'Architecte des Bâtiments de France assure une permanence une demi-journée par mois sur le territoire de BBO Communauté, à la maison France Service à Merlevenez, pour rencontrer les porteurs de projets de construction ou d'aménagement et échanger avec eux. Nous ne saurions que trop recommander aux pétitionnaires de se saisir de cette possibilité.

1. Bâtiments anciens existants

Restauration

La restauration de bâtiments anciens devra respecter au maximum le caractère du bâtiment existant ou original s'il s'avère que les modifications antérieures l'ont inconsidérément modifié.

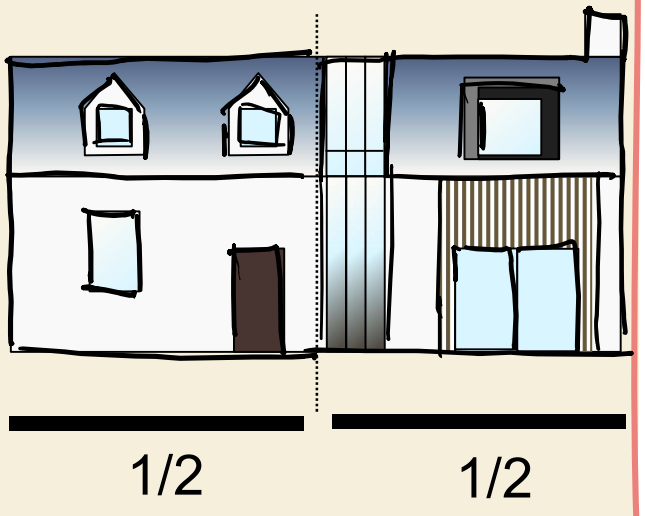
Qu'il s'agisse de transformation de façade, d'agrandissement, de surélévation ou de modification des combles, on devra respecter les volumes, les matériaux, les proportions, les formes, les rythmes des percements et, d'une façon générale, le dessin de tous les détails (corniches, linteaux, etc...).

Lors du projet d'aménagement, on veillera à réutiliser, sans le modifier, les percements existants et à n'en rajouter que le strict minimum nécessaire à la bonne économie du projet, sous condition d'un traitement qualitatif dans le choix des matériaux et de l'aspect.

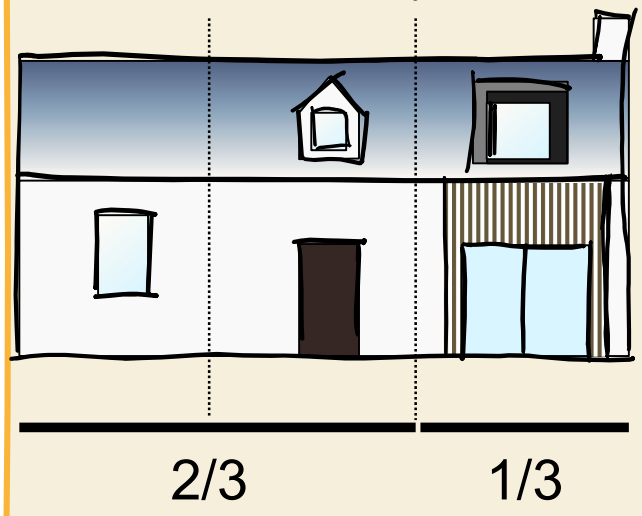
De légères adaptations pourront, le cas échéant, être apportées à ces règles afin de ne pas entraver la réalisation de projet de restauration faisant appel à des techniques architecturales particulièrement créatives, sous réserve qu'il respecte l'esprit des dispositions ci-dessus.

Enfin, une attention toute particulière est apportée à la présence éventuelle d'hirondelles ou de chauve-souris. Le procédé de restauration est alors adapté à la présence de ces gîtes (ouvertures sous les combles, …).

Rénovation d'un bâtiment dont les proportions des ouvertures sont conservées sur la moitié de la façade et de la toiture, et modifiées sur l'autre moitié



Rénovation d'un bâtiment dont les proportions des ouvertures sont conservées sur 2/3 de la façade et de la toiture, et modifiées sur 1/3





SIMULATION DE RENOVATION ET D'EXTENSION

1. Bâtiments anciens existants

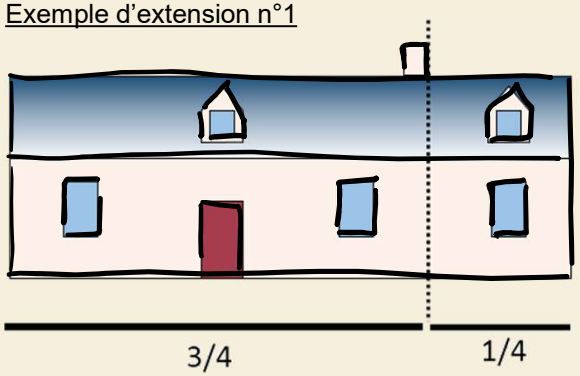
Extension et surélévation

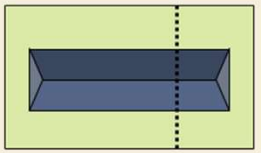
Les extensions et surélévations pourront se faire de deux manières :

- en continuité avec le bâtiment existant (même enduit, mêmes pierres...)
- En constituant une entité distincte mais complémentaire de la construction existante, réalisée le cas échéant avec une rupture de gabarit (façade en recul, hauteur plus faible) et recourant soit aux mêmes matériaux (exemple n°2) soit à des matériaux différents

Dans tous les cas, ces extensions et surélévations devront s'intégrer à leur environnement et viendront l'enrichir.

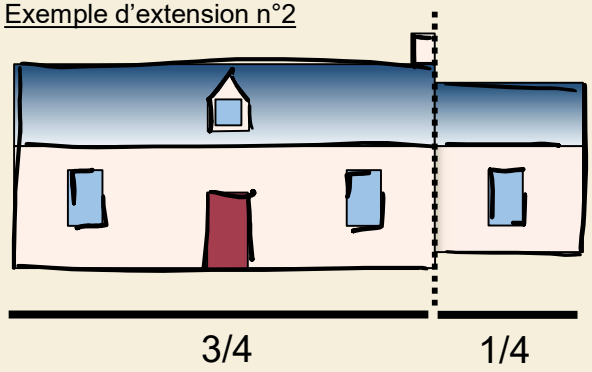
Exemple d'extension n°1

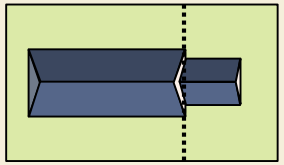




Extension réalisée dans le respect des proportions et des matériaux du bâtiment initial, en continuité du bâti, n'excédant pas 30% de l'emprise au sol

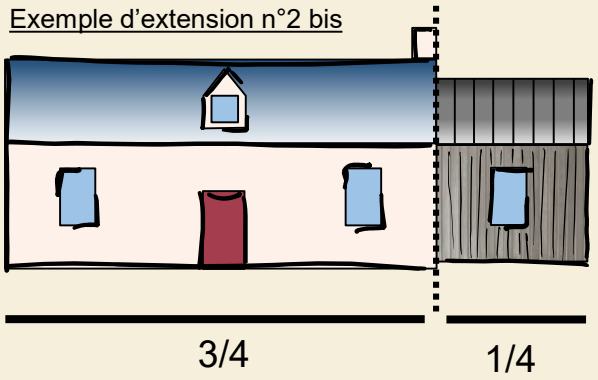
Exemple d'extension n°2

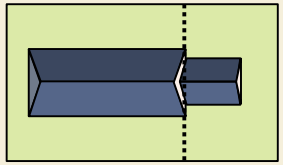




Extension réalisée en rupture de gabarit du bâtiment initial, mais avec les mêmes matériaux

Exemple d'extension n°2 bis





Extension réalisée en rupture de gabarit du bâtiment initial, avec des matériaux distincts (toit en zinc prépatiné, bardage bois)

2. Constructions neuves

Règle générale

Toute construction nouvelle devra être en harmonie avec les constructions patrimoniales qu'elle jouxte. On veillera en particulier à en respecter l'échelle (volumes, hauteurs, dimensions en plan...), le caractère (disposition, forme et dimension des lucarnes, toitures, cheminées, percements...), la qualité et la mise en œuvre des matériaux (ardoise, bois et éventuellement granit, enduits teints dans la masse,...).

Sont fortement déconseillées les constructions comportant un garage en sous-sol, des pignons largement percés et, d'une façon générale, toute disposition architecturale étrangère (en forme ou en volume) aux constructions traditionnelles de la commune. Les pastiches d'architecture régionale (maisons normandes, maisons basques, chalets de montagne, …) sont formellement interdits.

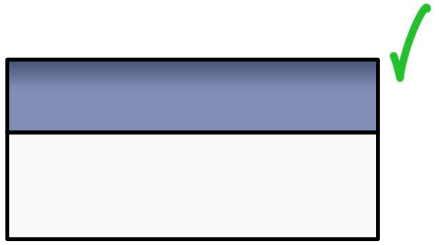
L'implantation des constructions tiendra le plus grand compte des particularités observées à l'intérieur de la zone. Des implantations en limite de voirie ou en mitoyenneté pourront être imposées en vue du respect des dispositions dominantes. Les constructions faisant l'objet d'une recherche architecturale résolument contemporaine devront respecter l'esprit de ces dispositions.



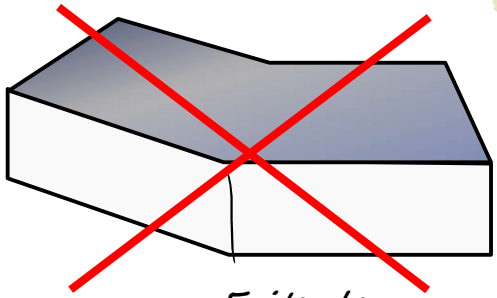
2. Constructions neuves

Volumétrie

Les volumes seront simples et les gabarits de constructions nouvelles devront respecter l'aspect général des gabarits existants (éviter les décrochements de pignons, les pans de mur biais, …).



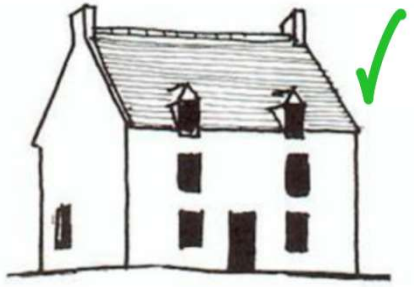
Edifier des volumes simples et lisibles



Eviter les décrochements de pignons et murs biais

Ouvertures et ouvrages en saillie

Les ouvrages en saillie devront être intégrés à la construction, en harmonie avec celle-ci. Les lucarnes reprendront le dessin des lucarnes locales (lucarne rampante ou en chien couché, lucarne pendante dite meunière ou gerbière). Les baies seront plus hautes que larges (proportion verticale). Cette verticalité pourra être créée artificiellement par un bardage ou parement créant une bande verticale en accompagnement de la baie.



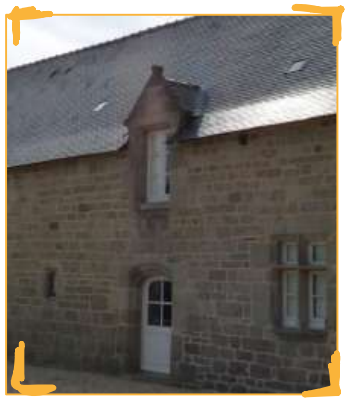
Préférer une façade ordonnée (respect de la symétrie, proportion, alignement)



Eviter une multitude d'ouvertures aux proportions anarchiques

S'inspirer du dessin des lucarnes locales













Lucarne pendante, dite meunière ou gerbière

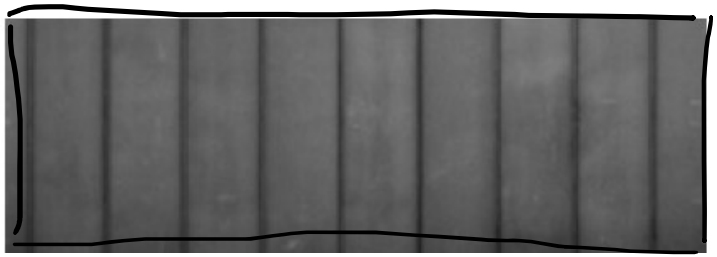


Lucarne rampante ou en chien couché

3. Rénovations et constructions neuves

Matériaux et couleurs

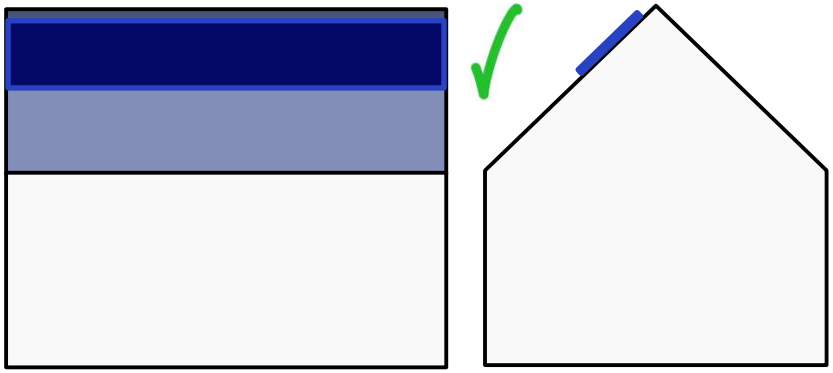
Toitures : Les pentes de toitures des volumes principaux seront comprises entre 40 et 50°, dans le cadre de toits à deux pentes à pignon droit, avec possibilité d'une toiture plus faible pour les appentis, et plus forte pour les toits en chaume. Le matériau utilisé aura l'aspect de l'ardoise ou du chaume. Le zinc pourra être utilisé en proportion minoritaire. Les éventuels panneaux solaires seront intégrés (encastrés) à la couverture, ou en débord sous condition de les implanter en ordre continu d'un pignon à un autre en laissant visible le chaînage de faitage, mais ne pourront être autorisés dans les toits en chaume. Les panneaux implantés en quinconce ou sans ordonnancement sont interdits.

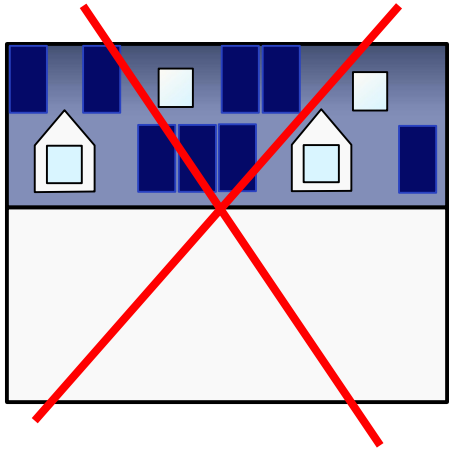


ZINC & ARDOISE



CHAUME



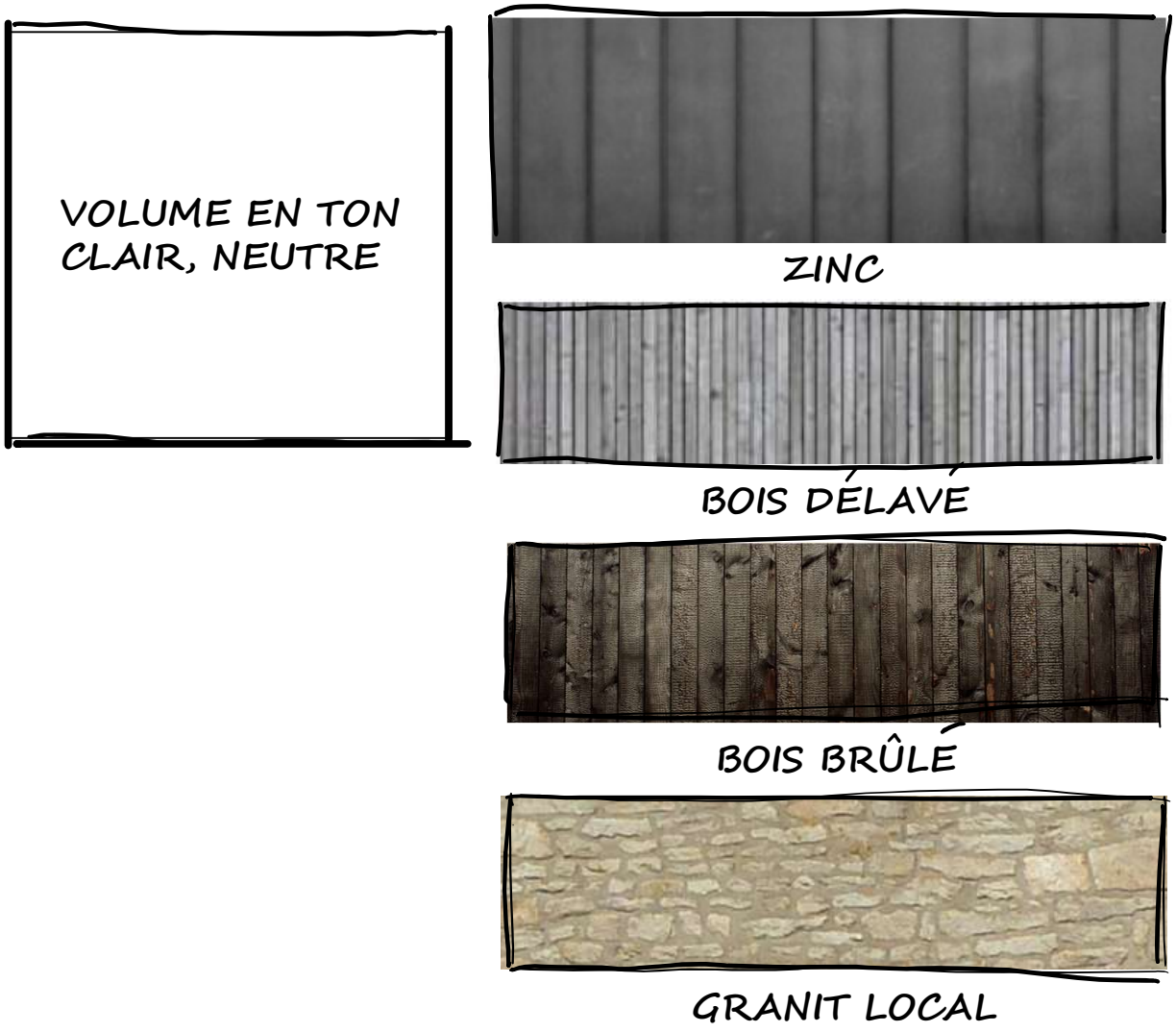


Par ailleurs, dans le cadre des rénovations de constructions, le maintien d'autres aspects pré-existants que ceux listés dans cette page sera possible (exemple : toiture en tuile mécanique pré-existante).

3. Rénovations et constructions neuves

Matériaux et couleurs

Façades et pignons : l'aspect des matériaux ou revêtements employés devra être choisi en harmonie avec les constructions avoisinantes. Les maçonneries apparentes seront réalisées, soit en respectant la mise en œuvre traditionnelle, soit en enduit de ton neutre (blanc, blanc cassé, ton pierre et bois), en harmonie avec les constructions traditionnelles. L'utilisation de matériaux de bardage bois ou de parement de pierre est autorisée, ainsi que le recours au zinc en proportion minoritaire. En cas de bardage en bois brûlé, celui-ci ne pourra être utilisé qu'en proportion minoritaire des façades de la construction. Les menuiseries et les portes d'entrée et de garage seront peintes d'une seule et même couleur dans une teinte soutenue. Toutefois, dans le cas d'une extension ou d'un ajout, la couleur et le matériau préexistants pourront être réemployés. Elles seront idéalement réalisées en aluminium ou en bois. Le bardage ardoise ou PVC des pignons et souches de cheminées est interdit.



Exemples de changements de destination, rénovations et d'extensions présentés à titre d'image de référence dont les projets pourront utilement s'inspirer.




















IV. OAP thématique « Architecture patrimoniale»

IV.2. Orientations













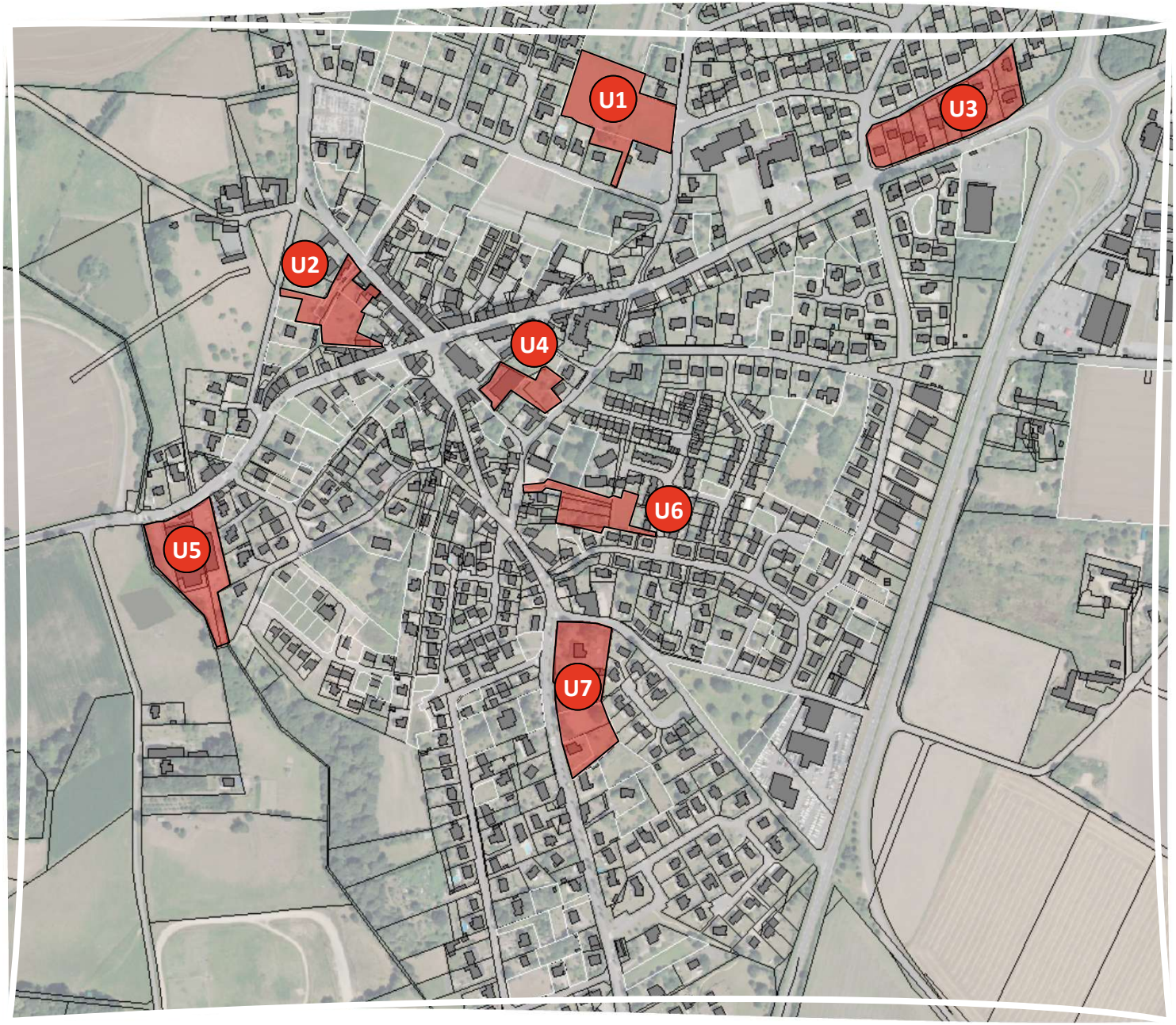






V. Localisation des secteurs soumis à OAP sectorielles

V. Localisation des secteurs soumis à OAP sectorielles



Zones U couvertes par des OAP sectorielles, à vocation dominante d'habitat et d'activités compatibles :

- U1 OAP n°1 – 0,81ha
- U2 OAP n°2 – 0,44ha
- U3 OAP n°3 – 0,92ha
- U4 OAP n°4 – 0,25ha
- U5 OAP n°5 – 0,80ha
- U6 OAP n°6 – 0,34ha
- U7 OAP n°7 – 0,80ha

VI. Les OAP sectorielles

VI. Les OAP sectorielles

Au sein des périmètres d'OAP sectorielles, en complément des orientations contenues dans les pages suivantes et opposables dans un rapport de compatibilité sont également opposables à toute autorisation d'urbanisme :

- **les OAP thématiques,** exposées en pages 10 à 42 du présent document, opposables dans un rapport de compatibilité
- **le règlement littéral, le règlement graphique et ses annexes** (plan des prescriptions, de l'archéologie, des emplacements réservés), opposables dans un rapport de conformité.

Légende générale

Topographie :

Sens de la pente : c'est une donnée d'information sans caractère prescriptif qui donne une indication quant-à la topographie, afin de faciliter l'aménagement et la gestion des eaux pluviales.

Voiries et cheminement doux :

En toute zone, la réalisation de voies secondaires internes à la zone est autorisée, de même que les cheminements doux complémentaires à ceux imposés.

Cheminements doux (piétons, cycles) existants à préserver. Lorsqu'ils sont situés hors du périmètre de l'OAP, ils ne peuvent être déplacés. Lorsqu'ils préexistent dans le périmètre de l'OAP, ils peuvent être déplacés, aménagés, dès lors que le principe de desserte est maintenu.

Cheminement doux à créer : leur emplacement est donné à titre indicatif, mais le principe de desserte est obligatoire (direction, connexion).

Accès et sorties :

Accès obligatoire : accès véhicule imposé pour la zone. La réalisation de l'opération est conditionnée par la réalisation de cet accès. Son emplacement peut varier à la marge. En dehors de cet accès, et des éventuels accès autorisés en complément, aucun accès direct n'est autorisé (desserte via la voirie interne de l'opération imposée).

Sortie autorisée : sortie véhicule autorisée pour la zone. Sa mobilisation n'est pas obligatoire. Son emplacement peut varier à la marge

Sortie obligatoire : sortie véhicule imposée pour la zone. Sa mobilisation est obligatoire. Son emplacement peut varier à la marge.

Accès autorisé : accès véhicule autorisé pour la zone. Sa mobilisation n'est pas obligatoire. Son emplacement peut varier à la marge.

Accès piéton uniquement : accès devant permettre la circulation des piétons uniquement (ce n'est pas un accès véhicule)

X Accès direct interdit : le raccordement direct à la voie bordant le périmètre d'un accès desservant un bâtiment collectif ou un logement individuel est interdit

Légende générale

Paysage et environnement :

Talus ou mur de pierre existant à préserver : il s'agit d'un talus ou mur en pierre préexistant à conserver, entretenir, et restaurer le cas échéant.

Haie bocagère à préserver : il s'agit d'une haie préexistante à conserver. La totalité de la haie doit être préservée, y compris son système racinaire. L'implantation des constructions, mais aussi des voiries devront être réalisées en respectant cet objectif. **Une bande de 8m mesurée depuis l'axe de la haie sera préservé de toute construction.**

Haie bocagère à créer : il s'agit de haies à planter par l'aménageur, ayant pour objectif de gérer la transition paysagère entre 2 secteurs. Ces haies seront constituées d'essence locales traditionnelles, et pourront comprendre des strates arborées et arbustives.

Continuité écologique à préserver : l'implantation des constructions, des ouvrages de gestion des eaux pluviales et des cheminements et accès ne doit pas remettre en cause sa pérennité.

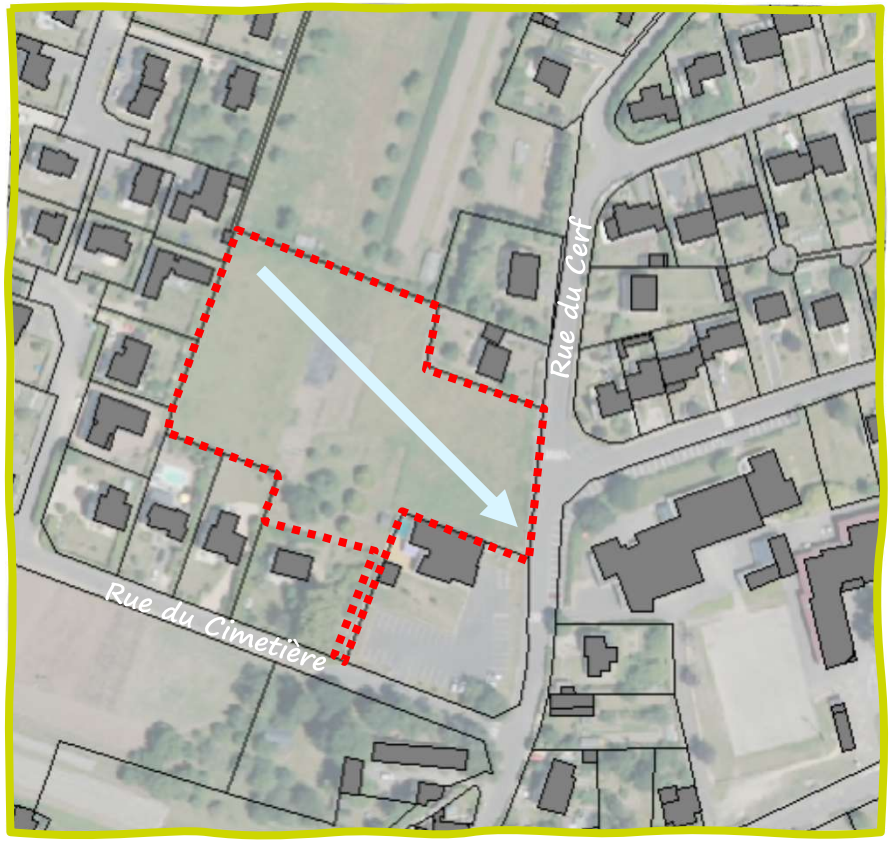
Arbre remarquable à protéger : il s'agit d'un arbre présentant un intérêt patrimonial, paysager ou pour la biodiversité (cavités). Il est protégé, y compris son système racinaire. L'implantation des constructions, mais aussi des voiries devront être réalisées en respectant cet objectif.

Liste d'espèces pouvant être employées pour la création d'une haie bocagère

NOM COMMUN	NOM LATIN
AJONC D'EUROPE	ULEX EUROPAEUS
ALISIER TORMINAL	SORBUS TORMINALIS
ARGOUSIER	HIPPOPHAE RHAMNOIDES
AULNE GLUTINEUX	ALNUS GLUTINOSA
BOULEAU PUBESCENT	BETULA PUBESCENS
BOULEAU VERRUQUEUX	BETULA PENDULA
BOURDAINE	RHAMNUS FRANGULA
BUIS	BUXUS SEMPERVIRENS
CHARME	CARPINUS BETULUS
CHATAIGNIER	CASTANEA SATIVA
CHENE CHEVELU	QUERCUS CERRIS
CHENE PEDONCULE	QUERCUS ROBUR
CHENE SESSILE	QUERCUS PETRAEA
CHENE TAUZIN	QUERCUS PYRENAICA
CORMIER	SORBUS DOMESTICA
ERABLE CHAMPETRE	ACER CAMPESTRE
FUSAIN D'EUROPE	EUONYMUS EUROPAEUS
HETRE	FAGUS SYLVATICA
HOUX	ILEX AQUIFOLIUM

NOM COMMUN	NOM LATIN
IF	TAXUS BACCATA
MERISIER	PRUNUS AVIUM
NEFLIER COMMUN	MESPILUS GERMANICA
NOISETIER SAUVAGE	CORYLUS AVELLANA
NOYER COMMUN	JUGLANS REGIA
POIRIER A FEUILLE EN CŒUR	PYRUS CORDATA
POIRIER SAUVAGE	PYRUS PYRASTER
POMMIER SAUVAGE	MALUS SYLVESTRIS
PRUNELLIER	PRUNUS SPINOSA
SAULE BLANC	SALIX ALBA
SAULE DES VANNIERS	SALIX VIMINALIS
SAULE MARSAULT	SALIX CAPREA
SAULE OSIER	SALIX ALBA ssp VITELLINA
SAULE ROUX	SALIX ATROCINEREA
SORBIER DES OISELEURS	SORBUS AUCUPARIA
SUREAU NOIR	SAMBUCUS NIGRA
TILLEUL A PETITES FEUILLES	TILIA CORDATA
TREMBLE	POPULUS TREMULA
TROENE SAUVAGE	LIGUSTRUM VULGARE
VIORNE OBIER	VIBURNUM OPULUS

OAP n°1 – 0,81 ha



Contexte et enjeux :

- Secteur situé en densification, bordé de pavillons et de tissu pavillonnaire
- Enjeux : Densification et optimisation de la consommation foncière









OAP n°1 – 0,81 ha



2 Emplacement reserve n°2 - Aménagement d'un cheminement doux et confortement du pôle enfance-jeunesse

Aménagement :

- La desserte interne et l'implantation des constructions devront favoriser une majorité de jardins et/ou d'orientations principales au Sud, ou traversantes Ouest/Est.
- 2 accès véhicules obligatoires sont à créer, un depuis la rue du Cerf et l'autre depuis la voie en attente au sein du lotissement du Petit Commun situé au Nord. La sortie depuis la rue du Cerf devra faire l'objet d'un aménagement sécurisant le carrefour.
- Une voie principale en sens unique depuis le Nord jusqu'au Sud-Est sera aménagée, d'un gabarit de 4m, en zone de rencontre.
- Deux arbres présentant un intérêt pour la biodiversité en rive Sud seront préservés.

Programme de construction :

Prescriptions à respecter pour les opérations d'aménagement intégrant de l'habitat :

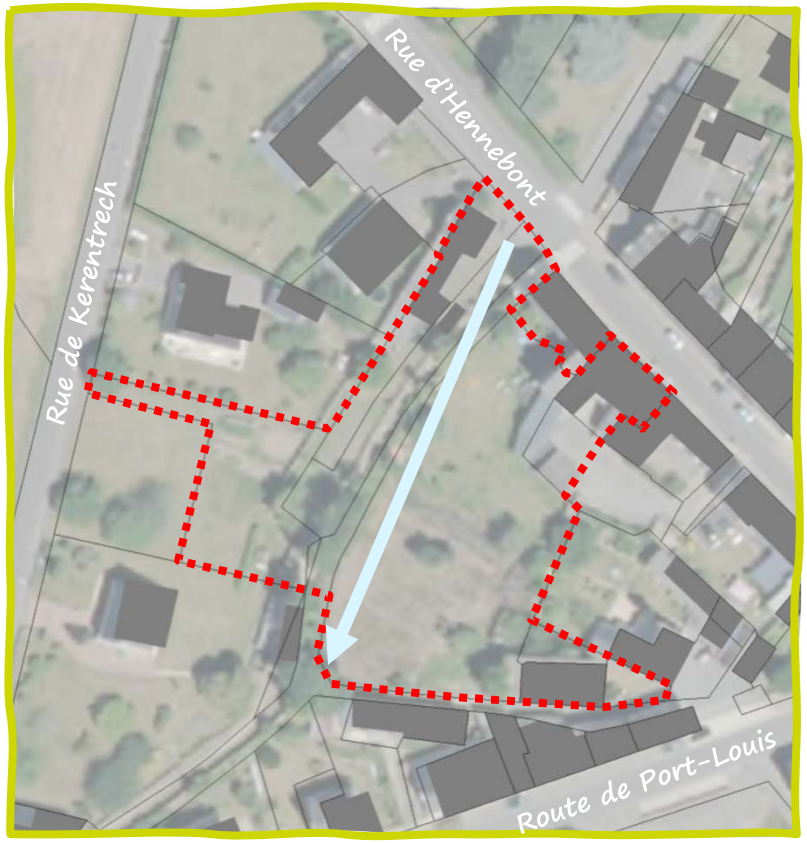
- Densité de 25 logts/ha
- Une diversité de taille de lots est attendue.
- L'opération mixera les formes urbaines : individuel, individuel groupé, et le cas échéant logement intermédiaire ou collectif

La multiplication à outrance d'un même modèle de bâtiment est proscrite.

Déplacements doux :

- L'opération intègrera un maillage de cheminements doux déconnecté de la voirie.

OAP n°2 – 0,44 ha



Contexte et enjeux :

- Secteur situé en densification à l'Ouest du cœur de bourg, traversé par un cheminement doux
- Enjeux : Densification, qualité architecturale et patrimoniale, diversification du parc de logements et gestion de la desserte





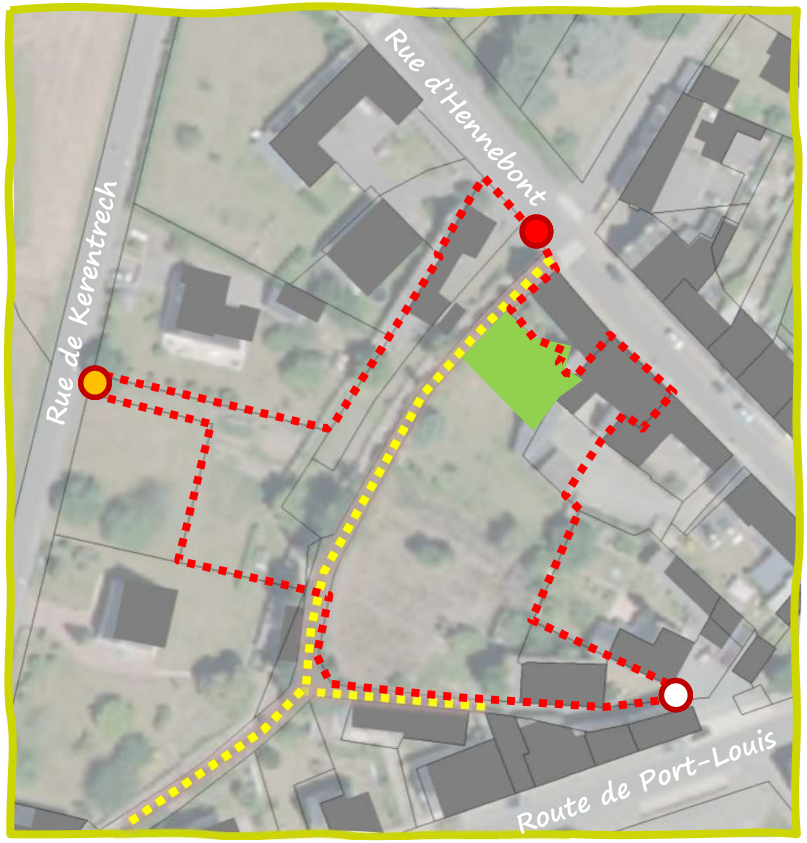








OAP n°2 – 0,44 ha



Aménagement :

- La desserte interne et l'implantation des constructions devront favoriser une majorité de jardins et/ou d'orientations principales au Sud, ou traversantes Ouest/Est.
- L'opération sera desservie depuis la rue d'Hennebont au Nord (entrée-sortie) jusque la route de Port-Louis (sortie uniquement). En complément, un accès est autorisé rue de Kerentrech.
- Le cheminement doux préexistant sera nécessairement préservé. Dans sa partie Nord, il pourra être fusionné avec une voie partagée en zone de rencontre.
- Le bâtiment public (foyer des jeunes) rue d'Hennebont pourra être réhabilité, transformé ou reconstruit. Son usage pourra évoluer vers du logement ou un autre équipement public.
- Un espace tampon végétalisé sera aménagé au Nord-Est, permettant d'offrir un espace d'agrément ou de biodiversité dans le futur quartier tout en garantissant la protection du cadre de vie d'une habitation pré-existante (ombres-portées, vues, …)

Programme de construction :

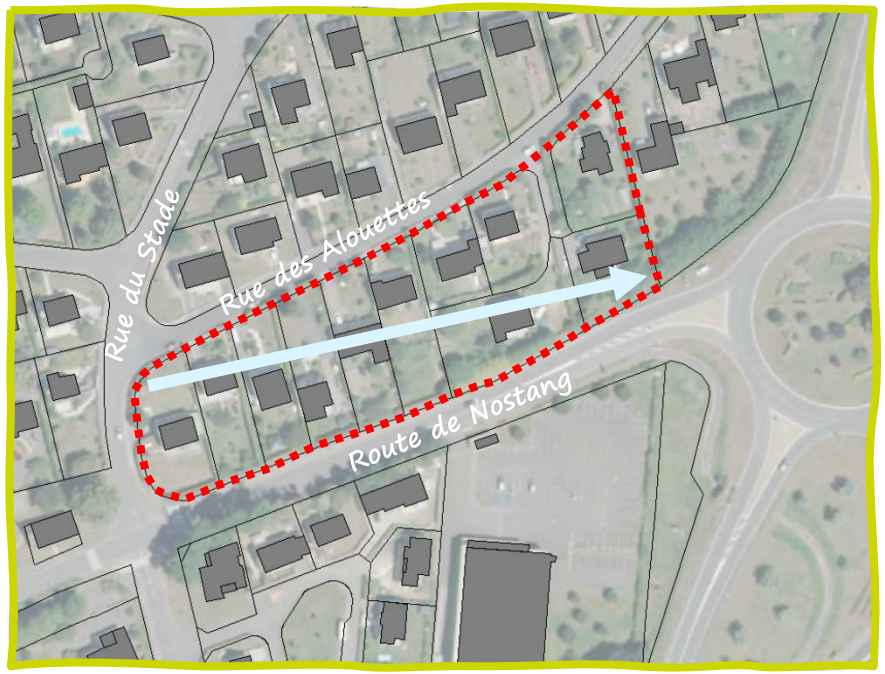
Prescriptions à respecter pour les opérations d'aménagement intégrant de l'habitat :

- Densité de 30 à 35 logts/ha
- Gabarit maximum : R+1+C.
- Typologie : opération mixant du logements collectif ou intermédiaire avec du logement individuel groupé
- Taille : du T1 au T3 en proportion majoritaire (plus de 50%), T4 autorisé en proportion minoritaire.

Déplacements doux :

- L'opération préservera le maillage de cheminements doux préexistant.

OAP n°3 – 0,92 ha



Contexte et enjeux :

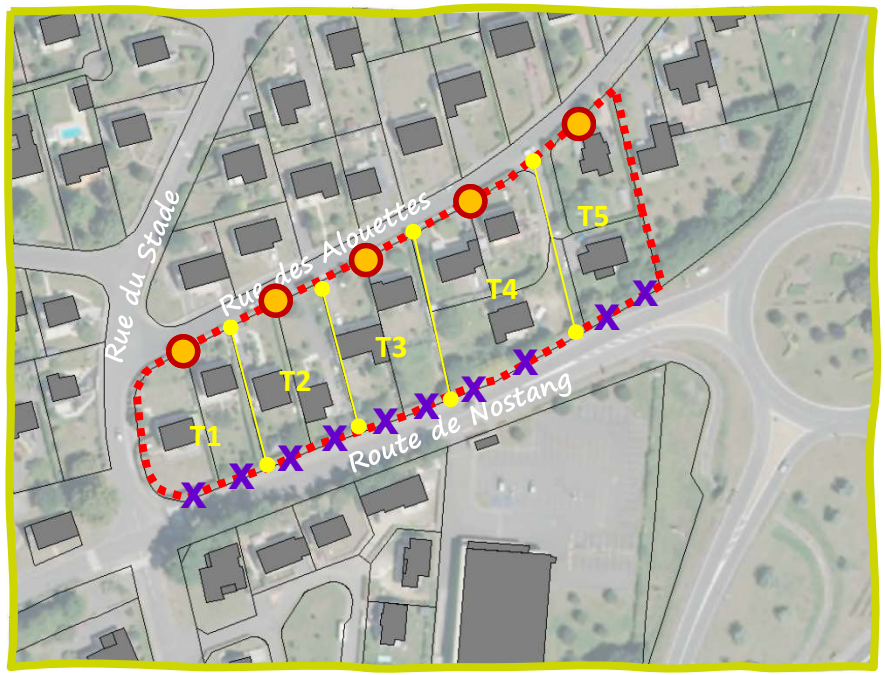
- Secteur situé en entrée de ville Est, composé pour l'essentiel de pavillons des années 70
- Enjeux : Renouvellement urbain et densification de ce secteur, mutation de la forme urbaine, qualité paysagère







OAP n°3 – 0,92 ha



Aménagement :

- La desserte interne et l'implantation des constructions devront favoriser une majorité de jardins et/ou d'orientations principales au Sud, ou traversantes Ouest/Est.
- Les accès véhicules se feront uniquement depuis la rue des Alouettes.
- Le renouvellement urbain pourra être réalisé en plusieurs tranches, sous condition que la tranche porte au moins sur le renouvellement de deux parcelles pavillonnaires contigües. Il n'y a pas d'ordre imposé dans la réalisation des tranches.
- Le traitement de la façade Sud des futurs bâtiments devra être qualitatif, et un soin particulier sera également apporté au traitement paysager des espaces communs au privatifs situés le long de la route de Nostang

Programme de construction :

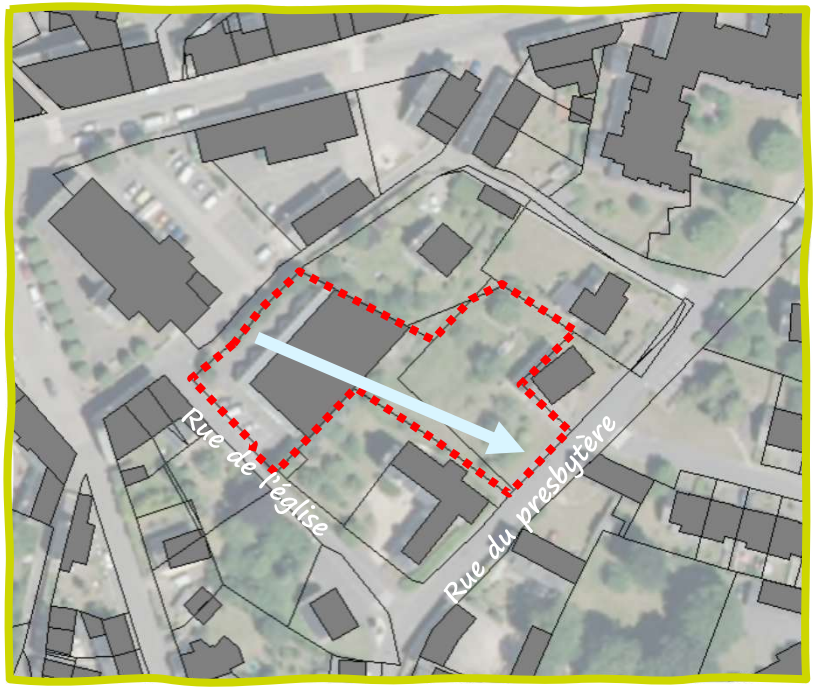
Prescriptions à respecter pour les opérations d'aménagement intégrant de l'habitat :

- Densité de 40 logements à l'hectare
- Forme urbaine : logements collectifs ou intermédiaires en R+1+C

Déplacements doux :

- L'opération intègrera un maillage de cheminements doux idéalement déconnectés de la voirie. Des accès piétons depuis le cheminement longeant la route de Nostang sont autorisés.

OAP n°4 – 0,25 ha



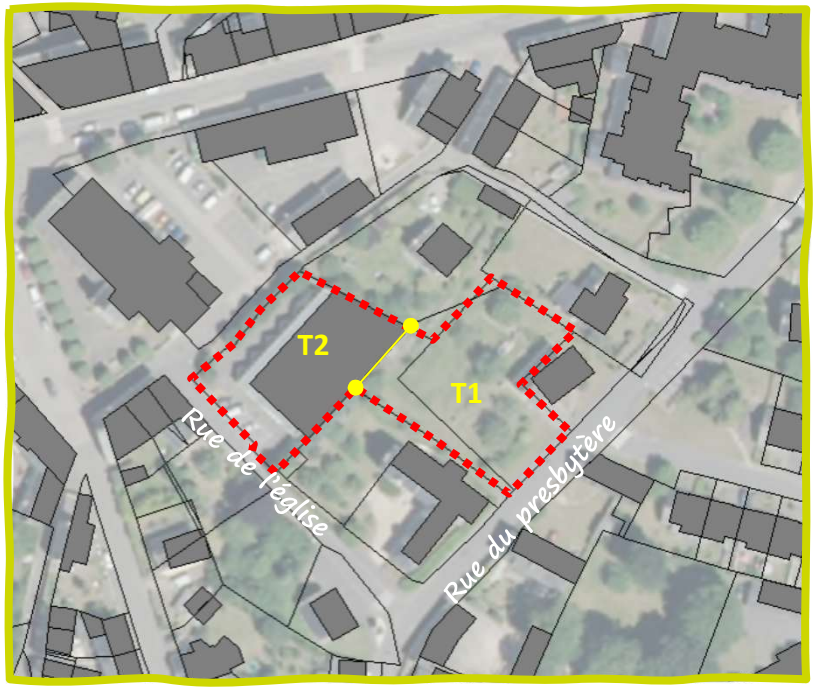
Contexte et enjeux :

- Secteur situé au cœur du bourg, comportant une salle et un jardin
- Enjeux : Renouvellement urbain, transfert d'équipement, mutation des fonctions urbaines, qualité urbaine et patrimoniale de l'opération attendue.





OAP n°4 – 0,25 ha



Aménagement :

- La desserte interne et l'implantation des constructions accueillant du logement devront favoriser une majorité de jardins et/ou d'orientations principales au Sud, ou traversantes Ouest/Est.
- L'opération pourra se réaliser en 2 tranches, sans ordre imposé dans l'urbanisation de celles-ci.
- La tranche 1 sera desservie par la rue du presbytère, et la tranche 2 par la rue de l'église.

Programme de construction :

Prescriptions à respecter pour les opérations d'aménagement intégrant de l'habitat :

- La mise en œuvre de cette OAP en tranche 2 est conditionnée à la réalisation préalable de l'équipement public prévu rue du Cimetière.
- L'emprise de l'actuel espace Gauguin est destiné à l'accueil d'une opération mixte intégrant au moins 100 à 150m² de surface d'activité en pied d'immeubles en tranche 2, et du logement en tranches 1 et 2.
- Le gabarit des bâtiments atteindra le R+1+C.
- Densité de 30 à 35 logts/ha
- Taille : L'opération devra mixer les logements T1 à T3.

Déplacements doux :

- L'opération intègrera un maillage de cheminements doux idéalement déconnectés de la voirie.

OAP n°5 – 0,80 ha



Contexte et enjeux :

- Secteur situé en entrée de ville Ouest, en frange de l'espace agro-naturel
- Enjeux : Renouvellement urbain et qualité urbaine et paysagère attendue

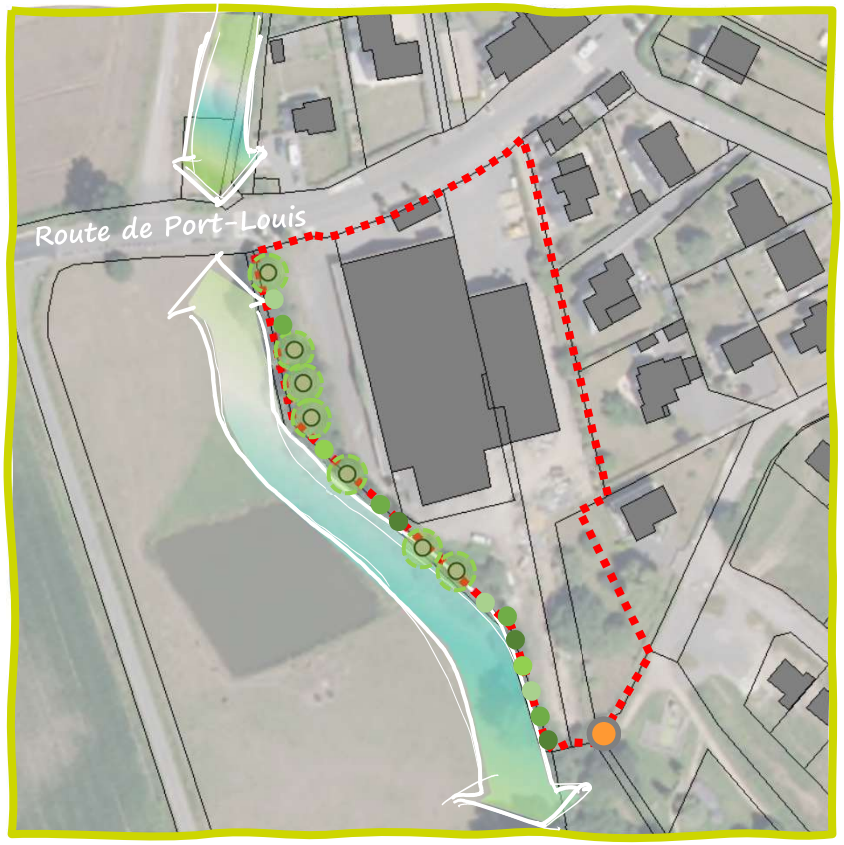








OAP n°5 – 0,80 ha



Aménagement :

- La desserte interne et l'implantation des constructions devront favoriser une majorité de jardins et/ou d'orientations principales au Sud, ou traversantes Ouest/Est.
- Ce secteur constituant l'entrée de ville Ouest de Merlevenez, un soin particulier sera apporté au traitement architectural et à l'insertion paysagère et environnementale des bâtiments. Les matériaux seront sélectionnés avec soin.
- Un cours d'eau longeant la rive ouest du périmètre d'OAP (ruisseau du Pont du Moulin), le projet intègrera les mesures adaptées à sa conservation et sa protection lors de sa conception puis de sa mise en œuvre. En complément, la haie bordant la rive Ouest sera strictement préservée, et les arbres à cavité identifiés seront protégés. L'ensemble de ces éléments supports de biodiversité constituent une continuité écologique.

Programme de construction :

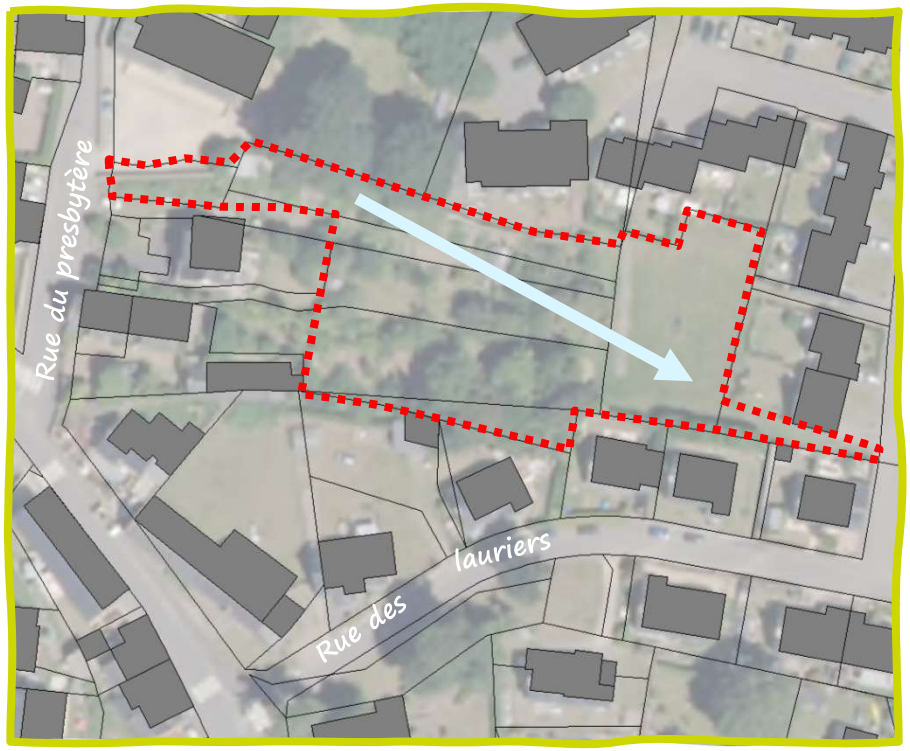
Prescriptions à respecter pour les opérations d'aménagement intégrant de l'habitat :

- Densité de 35 à 40 logts/ha
- Les constructions, destinées à l'accueil de logement, prendront la forme de collectifs (ou logements intermédiaires) mixant le R+1+C et le R+2, afin d'avoir une diversité d'épanelage
- Au regard des usages actuels et passés du site, la destruction et la dépollution seront obligatoires pour l'ensemble des bâtiments et des sols.

Déplacements doux :

- L'opération intègrera un cheminement doux idéalement déconnecté de la voirie, assurant une connexion entre la route de Port-Louis au Nord et la fontaine Maria.

OAP n°6 – 0,34 ha



Contexte et enjeux :

- Secteur situé en cœur d'ilot, composé de fonds de jardins
- Parcellaire en lanières

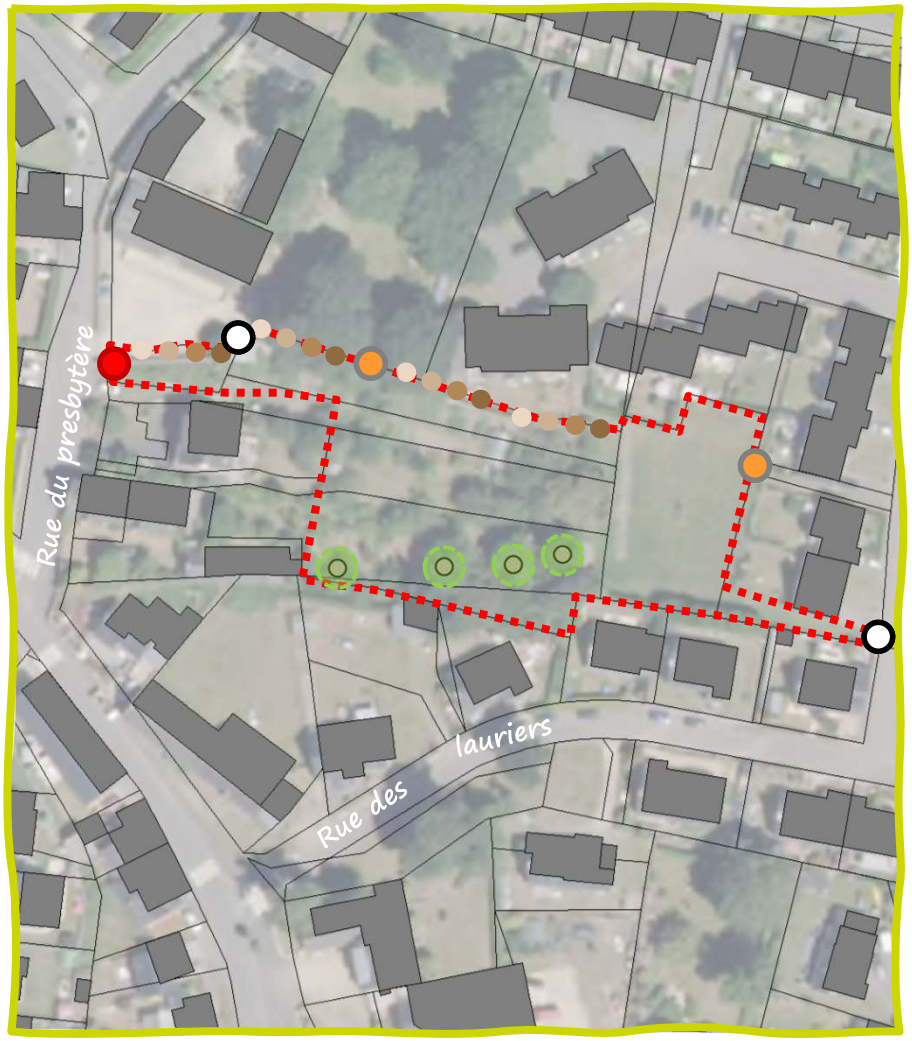
- Enjeux : Densification et désenclavement







OAP n°6 – 0,34 ha



Aménagement :

- La desserte interne et l'implantation des constructions devront favoriser une majorité de jardins et/ou d'orientations principales au Sud, ou traversantes Ouest/Est.
- Une entrée est prévue depuis la rue du Presbytère, et deux sorties distinctes en sens unique devront être aménagées : une via le parking du terrain de boules à l'Ouest, et l'autre via la rue Per Jakez Helias.
- Le mur de pierre situé en limite Nord du périmètre sera conservé et protégé. Il pourra toutefois être percé en deux points pour l'aménagement de la sortie véhicule Ouest, et pour l'aménagement d'un point d'accès piéton vers le jardin partagé bordant le périmètre au Nord.
- L'alignement d'arbres identifiés au Sud sera conservé.

Programme de construction :

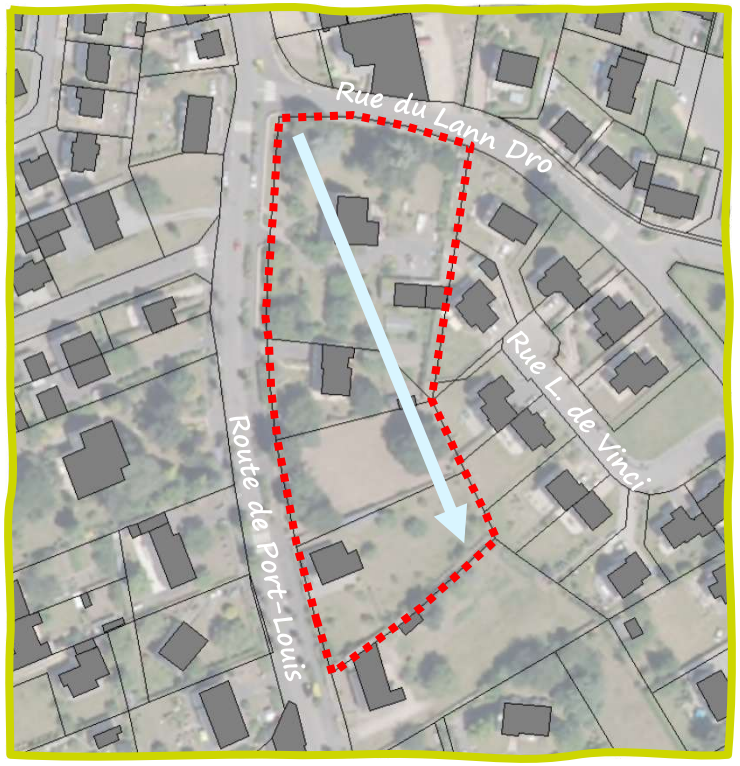
Prescriptions à respecter pour les opérations d'aménagement intégrant de l'habitat :

- Opération sous forme de maison individuelle groupée (maisons mitoyennes ou maison en bande), en gabarit mixant le R+C au R+1+C
- Densité de 35 logts/ha

Déplacements doux :

- L'opération intègrera un maillage de cheminements doux idéalement déconnectés de la voirie. Deux accès piétons sont imposés au sein de cette opération, au niveau du jardin partagé au Nord, et en direction de la rue Per Jakez Helias à l'Est.

OAP n°7 – 0,80 ha



Contexte et enjeux :

- Secteur pavillonnaire peu dense situé le long d'une rue principale
- Enjeux : Renouvellement urbain et densification de ce secteur.



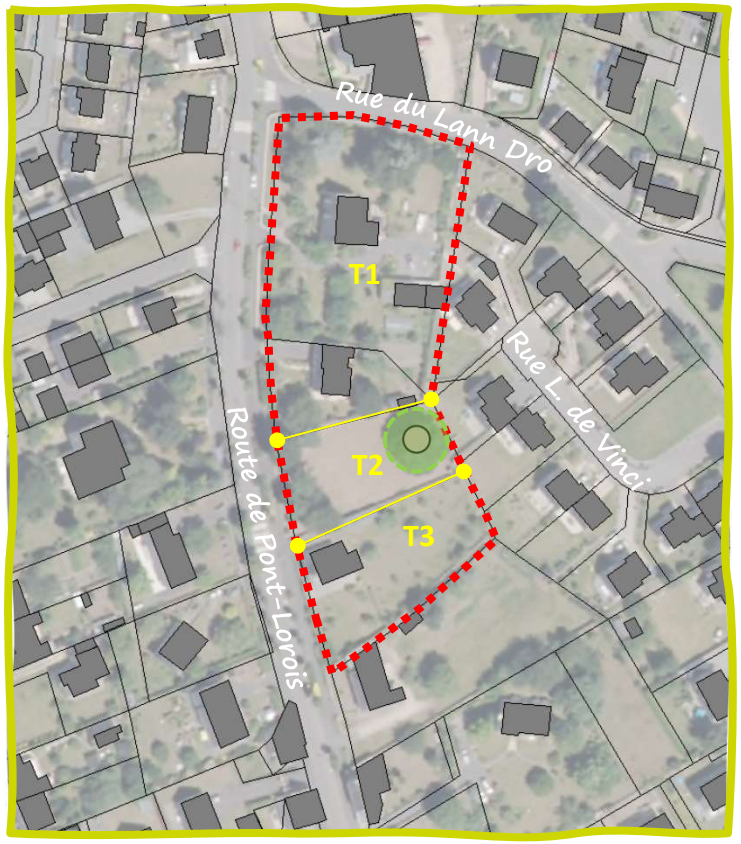








OAP n°7 – 0,80 ha



Aménagement :

- La desserte interne et l'implantation des constructions devront favoriser une majorité de jardins et/ou d'orientations principales au Sud, ou traversantes Ouest/Est.
- L'opération d'aménagement pourra être réalisée en plusieurs tranches (jusqu'à 3).
- Un seul accès est autorisé par tranche, soit en mobilisant un accès préexistant, soit en en créant un nouveau en supprimant l'accès préexistant.
- L'arbre à cavité identifié en tranche 2 sera durablement préservé, y compris son système racinaire.

Programme de construction :

Prescriptions à respecter pour les opérations d'aménagement intégrant de l'habitat :

- Typologie : opération mixant du logements collectif ou intermédiaire avec du logement individuel pur ou groupé
- Densité de 30 à 35logts/ha
- Les habitations préexistantes pourront être préservées ou démolies.

Déplacements doux :

- Chaque tranche bénéficiera d'un accès direct piéton route de Pont-Lorois, pouvant être mutualisé avec l'accès véhicule.

A.L.U.R., loi : Accès au Logement et Urbanisme Rénové
C.D.N.P.S. : Commission Départementale de la Nature, des Paysages et des Sites
C.D.P.E.N.A.F. Commission Départementale de Protection des Espaces Naturels, Agricoles et des Forêts
C.E.S. : Coefficient d'Emprise au Sol
C.O.S. : Coefficient d'Occupation des Sols
D.A.L.O., loi : Droit Au Logement Opposable
E.B.C. : Espace Boisé Classé
E.I.E. : Etat Initial de l'Environnement
E.N.E., loi : Engagement National pour l'Environnement
E.N.L., loi : Engagement National pour le Logement
E.P.C.I. : Établissement Public de Coopération Intercommunale
LV : Logements vacants
M.O.L.L.E., loi : MObilisation pour le Logement et la Lutte contre l'Exclusion
O.A.P. : Orientations d'Aménagement et de Programmation
P.A.C. : Porter À Connaissance
P.A.D.D. : Projet d'Aménagement et de Développement Durables
P.D.U. : Plan des Déplacements Urbains
P.L.A.I. : Prêt Locatif Aidé d'Insertion
P.L.H. : Programme Local de l'Habitat
P.L.U. : Plan Local d'Urbanisme
P.P.A. : Personnes Publiques Associées
P.S.L.A. : Prêt Social à la Location-Accession
RP : Résidences Principales
RS : Résidences secondaires
S.A.G.E. : Schéma d'Aménagement et de Gestion des Eaux
S.A.U. : Surface Agricole Utile
S.CO.T. : Schéma de COhérence Territoriale
S.D.A.G.E : Schéma Directeur d'Assainissement et de Gestion des Eaux
S.D.A.P. : Schéma Directeur d'Assainissement des Eaux Pluviales
S.I.G. : Système d'Information Géographique
S.R.U., loi : Solidarité et Renouvellement Urbain
STECAL : Secteur de Taille Et de Capacité d'Accueil Limitées

T.A. : Tribunal Administratif
T.C.A.M. : Taux de Croissance Annuelle Moyen
T.V.B. : Trame Verte et Bleue
U.H., loi : Urbanisme et Habitat
Z.I.C.O. : Zone Importante pour la Conservation des Oiseaux
Z.N.I.E.F.F. : Zone Naturelle d'Intérêt Ecologique, Faunistique et Floristique
Z.P.S. : Zone de Protection Spéciale (Natura 2000)
Z.S.C. : Zone Spéciale de Conservation (Natura 2000)