

3

Plan Local d'Urbanisme

Orientations d'Aménagement et de
Programmation

PLU prescrit par DCM	le 17/08/2009
PLU arrêté par DCM	le 16/05/2013
PLU approuvé par DCM	le 20/02/2014
Modification n°1 prescrite par arrêté	le 15/07/2016
Modification n°1 approuvée par DCM	le 10/10/2016

Vu pour être annexé à la délibération du Conseil Municipal

Le Maire

Bruno NOURY



11, quai de la Mairie 85350 L'Île d'Yeu
tél 02 51 59 45 45 • fax : 02 51 58 79 60
mail : mairie@ile-yeu.fr • www.mairie.ile-yeu.fr



Volet 0 – Propos liminaires	p. 5
1 - Principes généraux des Orientations d'Aménagement et de Programmation	p. 7
2 - Portée des Orientations d'Aménagement et de Programmation	p. 7
3 - Articulation des Orientations d'Aménagement et de Programmation avec les autres pièces du PLU	p. 7
4 - Les Orientations d'Aménagement et de Programmation du PLU de la commune	p. 7
5 - Temporalité et phasage des opérations d'aménagement	p. 8
6 - La philosophie des Orientations d'Aménagement et de Programmation	p. 8
Volet 1 – Orientations d'Aménagement et de Programmation à vocation d'habitat	p. 11
1 - OAP n°1 : le secteur du Grand Pas	p. 13
2 - OAP n°2 : le secteur de la Garde	p. 16
3 - OAP n°3 : le secteur de Ker Doucet	p. 19
4 - OAP n°4 : le secteur de la Belle Poule	p. 22
5 - OAP n°5 : le secteur du Hollandais Volant	p. 25
6 - OAP n°6 : le secteur de la Missionnaire	p. 28
7 - OAP n°7 : le secteur du chemin de la Messe	p. 31
8 - OAP n°8 : le secteur du Tardy	p. 34
9 - OAP n°9 : le secteur de la Tonnelle	p. 37
Volet 2 – Orientations d'Aménagement et de Programmation à vocation économique	p. 40
1 - OAP n°11 : le secteur de la Marêche	p. 42
Volet 3 – Synthèse	p. 46

Volet O

Propos liminaires

I. Principes généraux des Orientations d'Aménagement et de Programmation

Les orientations d'aménagement ont été introduites dans le Code de l'Urbanisme par l'article L.123-1-4 issu de la loi Urbanisme et Habitat (Loi n°2003-190 du 2 juillet 2003).

L'article L.123-1-4 du code de l'urbanisme a par ailleurs été modifiée par la Loi Engagement National pour l'Environnement (Loi n°2010-788 du 12 juillet 2010, dite Loi Grenelle II) rendant les orientations d'aménagement et de programmation obligatoires alors qu'elles n'étaient facultatives jusqu'alors.

→ | Article L.123-1-4 du code de l'urbanisme

« Dans le respect des orientations définies par le Projet d'Aménagement et de Développement Durables, les orientations d'aménagement et de programmation comprennent des dispositions portant sur l'aménagement, l'habitat, les transports et les déplacements.

Lorsque le Plan Local d'Urbanisme est établi par une commune, seul le volet aménagement est requis.

Conformément à l'article L.123-1-4 du code de l'urbanisme, les orientations d'aménagement et de programmation :

- *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 ;*
- *peuvent comporter un échéancier prévisionnel de l'ouverture à l'urbanisation des zones à urbaniser et de la réalisation des équipements correspondants ;*
- *peuvent porter sur des quartiers ou des secteurs à mettre en valeur, réhabiliter, restructurer ou aménager ;*
- *peuvent prendre la forme de schémas d'aménagement et préciser les principales caractéristiques des voies et espaces publics.»*

II. Portée des Orientations d'Aménagement et de Programmation

Les principes annoncés dans les orientations d'aménagement ont un caractère normatif au regard du droit des sols, de la constructibilité et de l'aménagement.

Aussi tel que le stipule l'article L.123-5 du Code de l'Urbanisme :

« Le règlement et ses documents graphiques sont opposables à toute personne publique ou privée pour l'exécution de tous travaux, constructions [...] ; Ces travaux ou opérations doivent en outre être compatibles, lorsqu'elles existent, avec les orientations d'aménagement mentionnées à l'article L. 123-1-4 et avec leurs documents graphiques. »

Aussi, les orientations d'aménagement et de programmation précisent les conditions d'aménagement des secteurs qui vont connaître un développement ou une restructuration particulière.

La commune précise ainsi les types de morphologie urbaine des développements à venir (implantation, hauteur du bâti, etc.), des prescriptions en matière de plantations et de traitement des espaces publics, des orientations en matière de réhabilitation du bâti, d'intégration paysagère.

Les opérations de construction ou d'aménagement dans ces secteurs devront être compatibles avec les orientations d'aménagement et en respecter les principes.

Cette compatibilité signifie que les travaux et opérations réalisées dans les secteurs concernés ne peuvent être contraires aux orientations d'aménagement retenues, mais doivent contribuer à leur mise en oeuvre ou, tout au moins, ne pas les remettre en cause.

Les modes de représentation utilisés sont schématiques. Il s'agit bien d'indiquer les orientations, les principes d'aménagement avec lesquels les projets de travaux ou d'opérations doivent être compatibles. Ces schémas n'ont donc pas pour objet de délimiter précisément les éléments de programme de chaque opération, ni indiquer le détail des constructions ou des équipements qui pourront y être réalisés.

Leur finalité est de présenter le cadre d'organisation et d'armature urbaine dans lequel prendront place les projets d'aménagement.

Ces schémas constituent un guide pour l'élaboration des projets d'aménagement, l'implantation et la nature des constructions étant précisées lors de la mise en oeuvre opérationnelle des projets.

Ainsi, ces orientations permettent d'organiser les développements futurs sans pour autant figer les aménagements.

III. Articulation des Orientations d'Aménagement et de Programmation avec les autres pièces du PLU

Cette articulation est double.

→ | l'articulation avec le Projet d'Aménagement et de Développement Durables

Les orientations d'aménagement et de programmation sont établies en cohérence avec le Projet d'Aménagement et de Développement Durables.

→ | l'articulation avec les autres pièces du Plan Local d'Urbanisme

Les orientations d'aménagement et de programmation sont complémentaires des dispositions d'urbanisme contenues dans le règlement écrit (pièce n°5) et les documents graphiques (pièces n°4). Cette complémentarité s'exprime également par leur portée réciproque. En effet, les opérations d'aménagement et de construction seront instruites en termes de compatibilité avec les orientations par secteur et en termes de conformité avec les dispositions réglementaires.

Les règles d'urbanisme sont établies en cohérence avec les orientations par secteur. Cette cohérence s'exprime au travers du plan de zonage et de la règle écrite.

IV. Les Orientations d'Aménagement et de Programmation du PLU de la commune

Les orientations d'aménagement du PLU de la commune de l'Île d'Yeu s'inscrivent dans la continuité du PADD en visant à renforcer l'application des principes annoncés par ses orientations générales.

Elles concernent les sites de développement urbain inscrits dans les documents graphiques (zonage) du PLU en particulier :

- OAP n°1 : secteur du Grand Pas ;
- OAP n°2 : secteur de La Garde ;
- OAP n°3 : secteur de Ker Doucet ;
- OAP n°4 : secteur de La Belle Poule ;
- OAP n°5 : secteur du Hollandais Volant ;
- OAP n°6 : secteur de La Missionnaire ;
- OAP n°7 : secteur du chemin de la Messe ;
- OAP n°8 : secteur du Tardy ;
- OAP n°9 : secteur de La Tonnelle.

Enfin, une dernière orientation d'aménagement et de programmation a été retenue pour un site à vocation d'activités économiques :

- OAP n°10 : le secteur de La Marèche.

Chacun de ces sites fait ainsi l'objet de prescriptions traduites dans un schéma d'aménagement global et d'explications des principes attendus.

Les justifications des choix qui ont été retenus par la collectivité sont exposées dans le rapport de présentation de ce Plan Local d'Urbanisme.

En l'occurrence ces orientations d'aménagement indiquent des principes concernant :

- les principes de desserte et d'accès,
- les principes paysagers et urbains,
- les objectifs de mixité et ambitions architecturales.

La représentation de l'ensemble du secteur de projet est cependant importante car elle donne une vision globale de l'aménagement envisagé à plus longue échéance, permettant ainsi de mieux comprendre la cohérence du projet d'ensemble.

Toutefois, le croisement des orientations d'aménagement et de programmation avec les dispositions réglementaires mises en œuvre permet d'appréhender la perspective de la réalisation de l'opération.

Ainsi pour les zones à vocation d'habitat, un échancier à titre informatif a été mis en place en considérant deux types de critères :

- des critères primaires tels que la proximité des réseaux d'alimentation en eau potable et du réseau électrique,
- des critères secondaires tels que les réseaux des eaux usées, la proximité des bornes incendie, des bornes de déchets et des «lignes» de desserte du transport collectif.

OAP	Ordre préférentiel d'opérationnalité
La Garde	1 ^{er}
La Tonnelle	1 ^{er}
Le Grand Pas	2 ^{ème}
Ker Doucet	2 ^{ème}
Le Hollandais Volant	2 ^{ème}
La Belle Poule	3 ^{ème}
Chemin de la Messe	4 ^{ème}
La Missionnaire	5 ^{ème}
Le Tardy	6 ^{ème}

- dessiner des opérations qui définissent des trames parcel-laires variées afin de permettre une mixité de l'occupation humaine et sociale ;
- reprendre une morphologie urbaine adaptée à l'environne-ment immédiat du secteur ;
- orienter les constructions et les jardins pour optimiser l'es-pace et répondre à des exigences de performance énergé-tique ;
- arborer les espaces communs pour renvoyer une image de commune verte ;
- traiter les lisières urbaines par une trame végétale spéci-fique ;
- limiter l'emprise de la voirie pour donner la priorité aux pié-tons ;
- orienter les constructions pour éviter les problème de voi-sinage ;
- casser le caractère rectiligne des voies de circulation pour une meilleure appropriation par les piétons notamment ;
- s'inscrire obligatoirement dans les préconisation du sché-ma directeur d'assainissement pluvial et du zonage d'assai-nissement pluvial ;
- etc.

Les dispositions réglementaires contenues dans le PLU sont établies en cohérence avec cette nécessité de phasage des opérations.

V. Temporalité et phasage des opérations d'aménagement

Les diverses opérations d'aménagement se réaliseront à plus ou moins long terme, certaines en plusieurs phases, en fonction des initiatives publiques ou privées, de l'avancement de la maîtrise foncière et des études opérationnelles.

La présentation des orientations d'aménagement et de programmation par secteurs ne précise donc pas d'échéance de réalisation. Parfois, une partie seulement du projet indiqué sur les schémas d'orientations pourra se réaliser à court ou moyen terme.

VI. La philosophie des Orientations d'Aménagement et de Programmation

La commune met en avant plusieurs ambitions en termes de principes d'aménagement, parmi lesquelles nous pouvons citer :

Localisation des OAP du PLU



- 1 Le Grand Pas
- 2 La Garde
- 3 Ker Doucet
- 4 La Belle Poule
- 5 Le Hollandais Volant
- 6 La Missionnaire
- 7 Le Chemin de la Messe
- 8 Le Tardy
- 9 La Tonnelle
- 10 La Marêche

Volet 3

Synthèse

I. Tableau de synthèse des zones à vocation d’habitat

zones 1AU	noms	superficies*	nombre max. logements	densité max.*
1AU	Le Grand Pas	0,58 ha	10-12	25,7 l/ha
1AU	La Garde	0,92 ha	15-17	23,0 l/ha
1AU	Ker Doucet	0,85 ha	8-10	20,5 l/ha
1AU	La Belle Poule	1,44 ha	18-20	19,0 l/ha
1AU	Le Hollandais Volant	1,75 ha	20-25	18,0 l/ha
1AU	La Missionnaire	0,68 ha	6-10	22,0 l/ha
1AU	Chemin de la Messe	0,67 ha	8-10	18,5 l/ha
1AU	Le Tardy	2,65 ha	25-29	17,6 l/ha
1AU	La Tonnelle	1,06 ha	15-20	24,4 l/ha
Total		10,6 ha	124-153	21,4 l/ha

*Les densités obtenues correspondent aux superficies brutes du tableau auxquelles ont été retranchés le coefficient de VRD et les boisements venant grever la surface nette constructibles.

Ainsi, l’ensemble des zones 1AU affiche une moyenne de 21,4 logements/ha.

nota : les enjeux d’intégration à l’environnement («les hameaux intégrés à l’environnement» de la Loi Littoral), a eu un impact plus ou moins marqué sur les différents sites, en fonction de leur caractéristiques intra-sèques : mise en place de poumon-verts, maintien d’espaces boisés, ...

II. Tableau de synthèse des zones à vocation économique

zones 1AU	noms	superficies	nombre moyen lots
1AUe	La marêche	4,7 ha	15-20