

# SOMMAIRE

|   |          |
|---|----------|
| INTRODUCTION  | <b>2</b> |
| <b>1. LES ORIENTATIONS GENERALES</b>  | <b>3</b> |
| 1.1 MIXITE ARCHITECTURALE, URBAINE ET SOCIALE   | 3        |
| 1.2 LA PRISE EN COMPTE DE L'ENVIRONNEMENT   | 3        |
| 1.3 ECHEANCIER PREVISIONNEL D'OUVERTURE A L'URBANISATION DES SECTEURS DE DEVELOPPEMENT A VOCATION D'HABITAT | 5        |
| <b>2. LES ORIENTATIONS PARTICULIERES</b>  | <b>6</b> |
| 2.1 SECTEUR 1AU1  | 6        |
| 2.2 SECTEUR 1AU2  | 7        |
| 2.3 SECTEUR 1AU3  | 8        |
| 2.4 SECTEUR 1AU4  | 9        |
| 2.5 SECTEUR 1AU5  | 10       |
| 2.6 SECTEUR 1AU6  | 11       |
| 2.7 SECTEUR 1AU7  | 12       |
| 2.8 SECTEUR 1AU8  | 13       |
| 2.9 SECTEUR UE  | 14       |
| 2.10 SECTEUR UC   | 15       |
| 2.11 SECTEUR 1AUY   | 16       |

# INTRODUCTION

**Extrait de l'article L. 151-6 du code de l'urbanisme :**

*Les orientations d'aménagement et de programmation comprennent, en cohérence avec le projet d'aménagement et de développement durables, des dispositions portant sur l'aménagement, l'habitat, les transports et les déplacements.*

*En l'absence de schéma de cohérence territoriale, les orientations d'aménagement et de programmation d'un plan local d'urbanisme élaboré par un établissement public de coopération intercommunale comprennent les dispositions relatives à l'équipement commercial et artisanal mentionnées aux articles L. 141-16 et L. 141-17.*

**Extrait de l'article L. 151-7 du code de l'urbanisme :**

*Les orientations d'aménagement et de programmation peuvent notamment :*

- 1° Définir les actions et opérations nécessaires pour mettre en valeur l'environnement, notamment les continuités écologiques, les paysages, les entrées de villes et le patrimoine, lutter contre l'insalubrité, permettre le renouvellement urbain et assurer le développement de la commune ;*
- 2° Favoriser la mixité fonctionnelle en prévoyant qu'en cas de réalisation d'opérations d'aménagement, de construction ou de réhabilitation un pourcentage de ces opérations est destiné à la réalisation de commerces ;*
- 3° Comporter un échéancier prévisionnel de l'ouverture à l'urbanisation des zones à urbaniser et de la réalisation des équipements correspondants ;*
- 4° Porter sur des quartiers ou des secteurs à mettre en valeur, réhabiliter, restructurer ou aménager ;*
- 5° Prendre la forme de schémas d'aménagement et préciser les principales caractéristiques des voies et espaces publics ;*
- 6° Adapter la délimitation des périmètres, en fonction de la qualité de la desserte, où s'applique le plafonnement à proximité des transports prévu aux articles L. 151-35 et L. 151-36.*

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

Il ne s'agit pas de créer de lien de conformité entre les orientations d'aménagement et le projet mis en œuvre, il s'agit de respecter l'esprit des orientations d'aménagement particulières mises en œuvre.

# 1. LES ORIENTATIONS GENERALES

## 1.1 Mixité architecturale, urbaine et sociale

Toute opération d'ensemble à vocation d'habitat réalisée sur une zone 1AU et 2AU devra proposer une diversité architecturale associant, de l'individuel pur, de l'individuel groupé ou encore de l'intermédiaire. L'implantation des habitats intermédiaires sera notamment privilégiée dans les secteurs à forte densité sur les orientations d'aménagements particulières relatives à certains secteurs.

La mixité architecturale devra servir l'objectif de mixité sociale en proposant des programmes associant une diversité d'appropriation parmi l'accession à la propriété, le locatif, les logements locatifs aidés ou encore l'accession sociale à la propriété.

Afin de favoriser les liens sociaux, ces opérations d'ensemble devront intégrer des espaces publics et paysagers de qualité en élaborant des placettes, des aires de jeux ou encore de vastes espaces verts.

Les espaces publics structurants comme les voies ou les placettes devront être bordés par des architectures dont les prospects (hauteurs, implantations...) permettront leur intégration dans l'espace. Les voies devront être hiérarchisées pour une meilleure lecture de l'espace urbain. Elles constitueront un maillage cohérent préservant des accroches pour le développement à très long terme de la commune.

Les opérations d'ensemble devront également faciliter les relations entre le tissu à développer, les espaces publics, les services, les commerces ou les équipements riverains par l'intermédiaire de réseaux piétons voire piéton-cycle.



Photos n°1 et 2 : Exemples de formes urbaines diversifiées : habitat intermédiaire, pavillonnaires groupés...

## **1.2 La prise en compte de l'environnement**

La prise en compte de l'environnement doit conduire pour toute opération d'ensemble à :

- Privilégier sur toute ou partie de l'opération une gestion alternative des eaux pluviales par la collecte et le stockage des eaux en surface dans des noues ou fossés.
- Limiter l'imperméabilisation des sols en hiérarchisant les voies et en proposant des emprises adaptées pour les constructions ainsi que les équipements publics telles que les voiries.
- Rechercher au travers des matériaux et de l'orientation des bâtis, une performance énergétique optimum des bâtiments.
- Encourager les déplacements doux par le biais d'un réseau piéton ou/et piétons/cycle en développant un maillage et en le connectant au réseau existant vers les équipements publics et commerces du centre bourg.
- Préserver et conforter la trame verte et bleue existante.
- Développer des écrans végétaux sur certains secteurs afin d'encadrer l'urbanisation nouvelle et de diminuer toute nuisance sonore ou olfactive avec des activités pouvant être peu compatibles avec l'habitat.




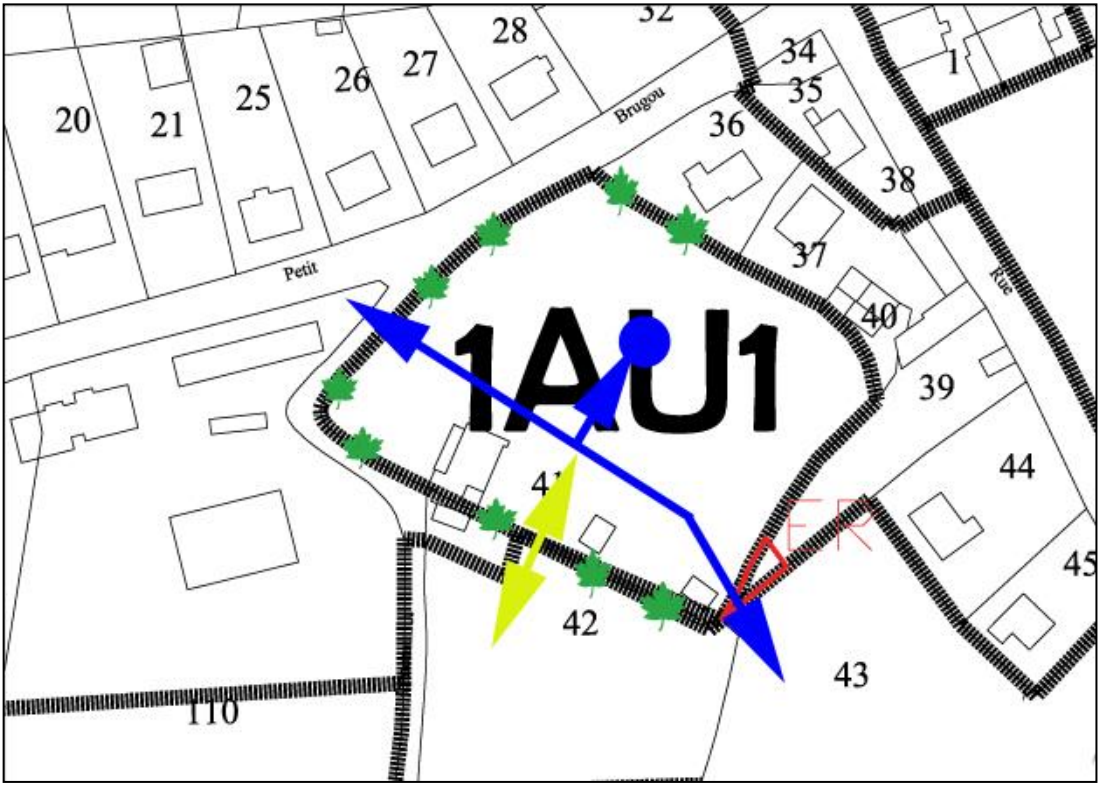
### **1.3 Echéancier prévisionnel d'ouverture à l'urbanisation des secteurs de développement à vocation d'habitat**

Afin de limiter la consommation foncière et d'assurer la maîtrise de l'urbanisation future, un échéancier prévisionnel d'ouverture à l'urbanisation pour les zones AU a été mis en place par la commune :

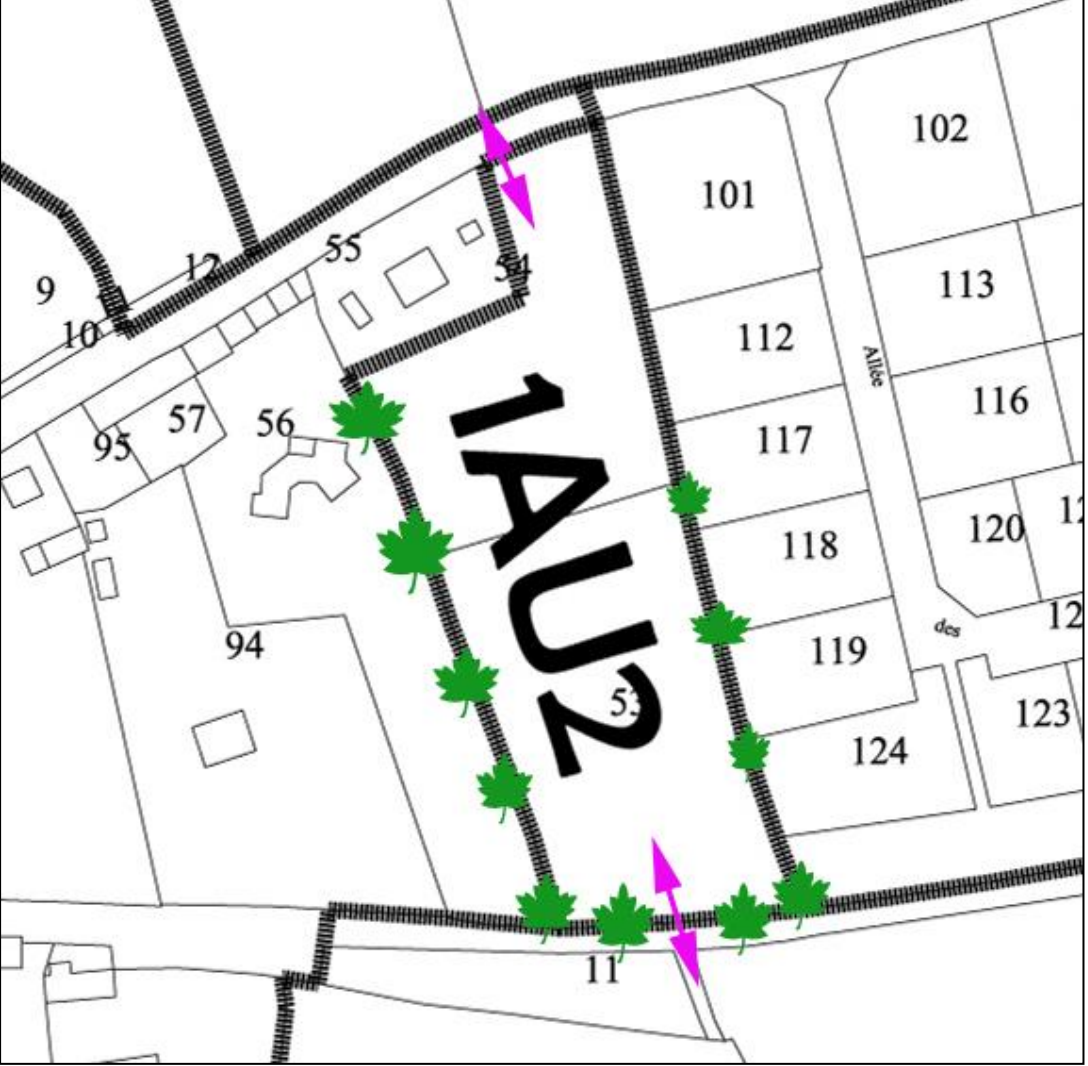
| <b>Phase(s)</b>      | <b>Zone(s) à urbaniser concernée(s)</b> |
|----------------------|---|
| <b>A court terme</b> | 1AU1, 1AU2, 1AU3,1AU4                   |
| <b>A moyen terme</b> | 1AU5, 1AU6, 1AU7, 1AU8                  |
| <b>A long terme</b>  | 2AU                                     |

## 2. LES ORIENTATIONS PARTICULIERES

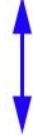


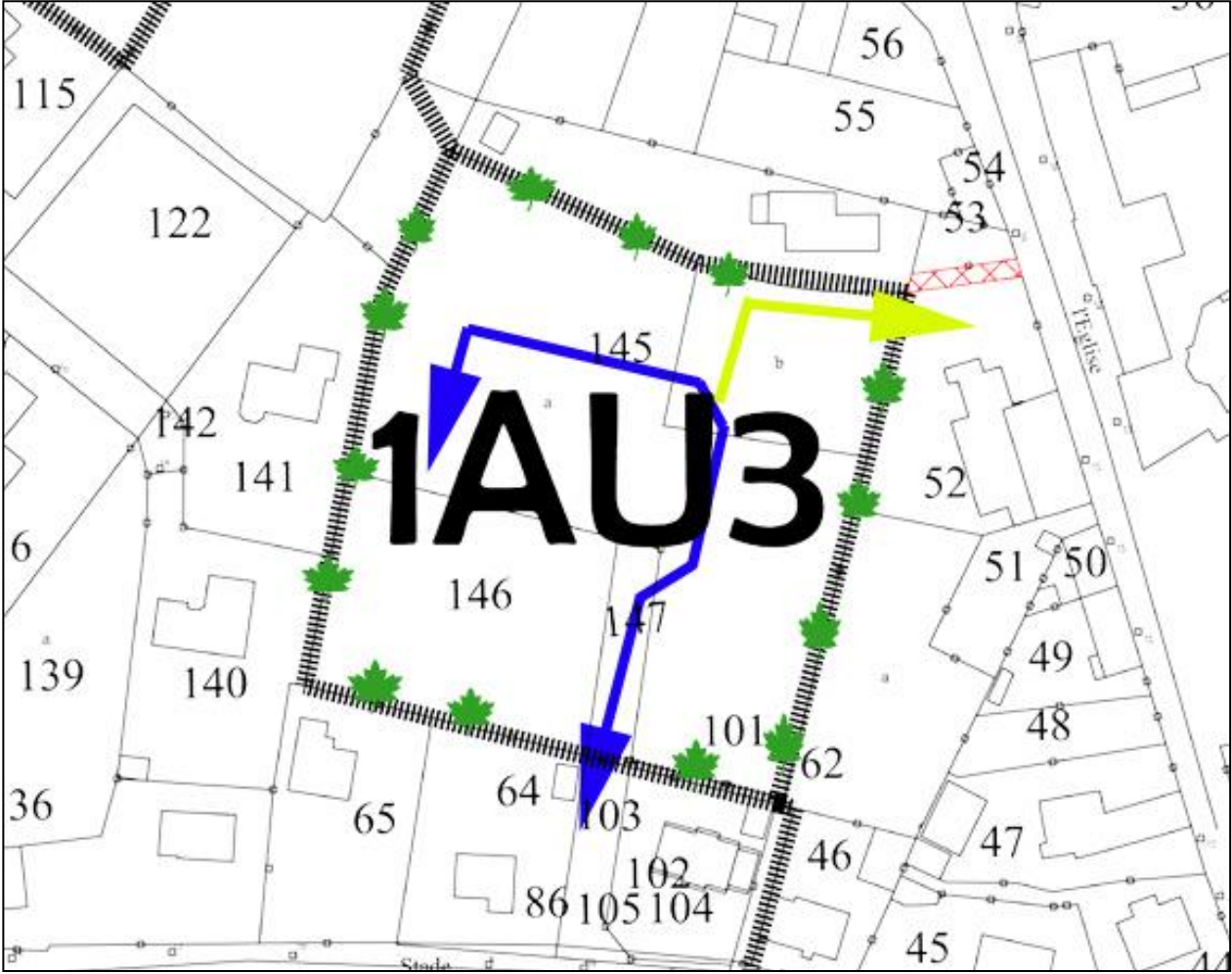
### 2.1 Secteur 1AU1

| Orientations d'aménagement  | Schéma d'aménagement   |
|---|--|
| <p><b>Déplacements :</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Le chemin communal à l'Ouest de la parcelle sera utilisé pour desservir les lots,</li> <li>- Une hiérarchisation des voies sera réalisée afin de limiter la consommation d'espace pour la réalisation de la voirie, d'accroître la sécurité et la tranquillité des habitants, et enfin, de conserver le caractère rural de l'urbanisation,</li> <li>- Une continuité piétonne perméable accessible aux personnes handicapées et à mobilité réduite sera mise en place selon un axe Nord-sud depuis le Sud de l'opération. Il s'agit de favoriser l'accessibilité de la parcelle naturelle n°42.</li> </ul> <p><b>Programmation et organisation du bâti :</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Les parcelles devront avoir une forme et une taille variées, avec une densité minimale 20 logements par hectare et une orientation pertinente des bâtis,</li> <li>- Il conviendra d'adapter la densité de logement à l'échelle de l'opération. Une densité plus importante sera demandée à proximité de secteurs bâtis existants et réciproquement, il conviendra de la diminuer à proximité des espaces de transition avec les espaces naturels et agricoles.</li> </ul> <p><b>Axe paysager :</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Conservation de certaines haies sur l'opération pour maintenir un cadre paysager agréable,</li> <li>- Création de nouvelles haies afin de mieux intégrer l'urbanisation.</li> </ul> <p><b>Eaux pluviales :</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Gestion des eaux pluviales à la parcelle.</li> </ul> <p><b>Légende :</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li> Voirie principale</li> <li> Cheminement piéton</li> <li> Mail bocager à aménager en continuité de l'existant</li> </ul> |  <p>Schéma d'aménagement du secteur 1AU1, sans échelle, sources : cadastre</p> <p>Superficie : 6 601 m<sup>2</sup></p> |

## 2.2 Secteur 1AU2





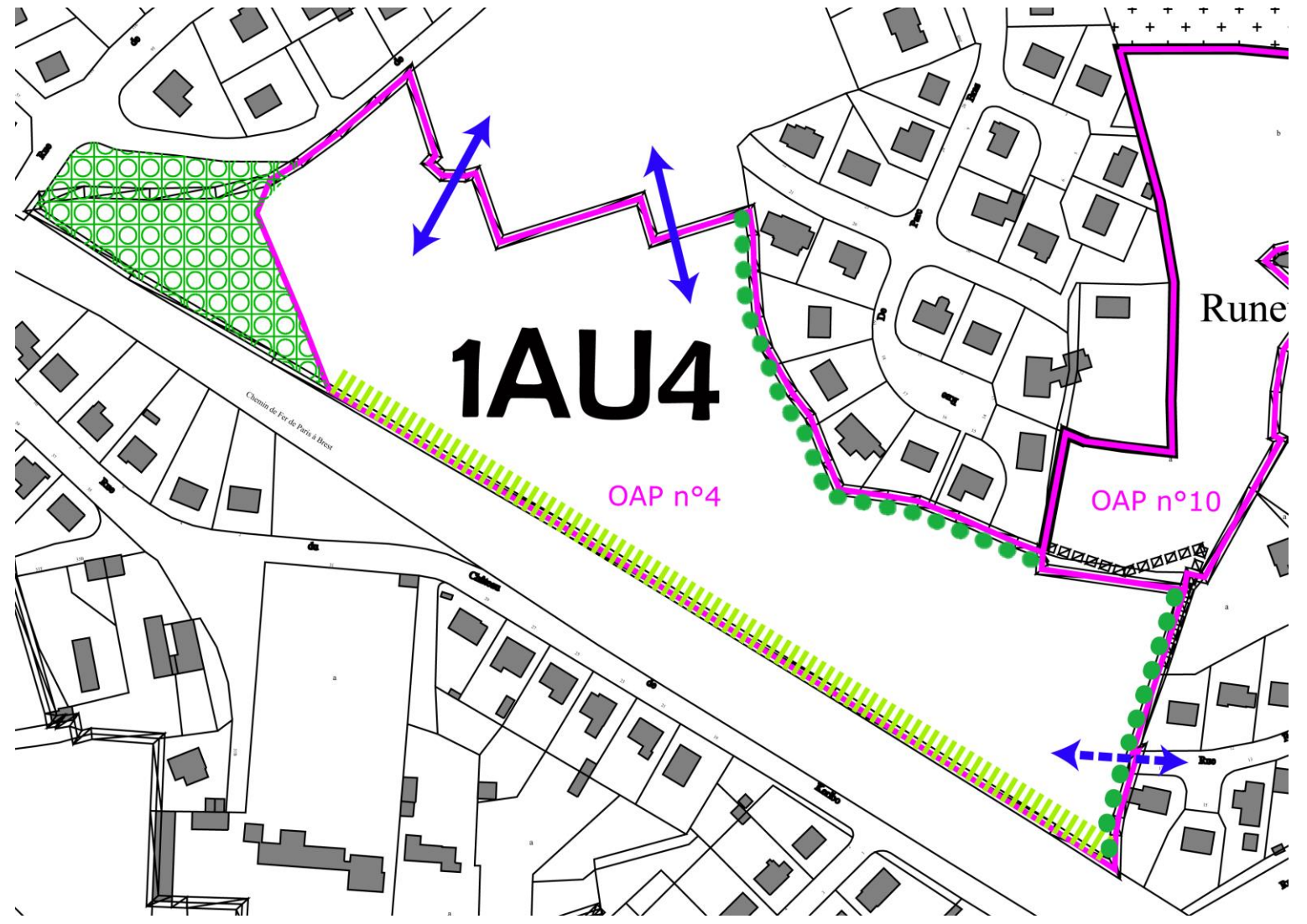
| Orientations d'aménagement  | Schéma d'aménagement   |
|---|--|
| <p><b>Déplacements :</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Les accès se feront au Nord du site depuis la Rue du Petit Brugou et au Sud.</li> </ul> <p><b>Programmation et organisation du bâti :</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Les parcelles devront avoir une forme et une taille variées, avec une densité minimale de 17 logements par hectare et une orientation pertinente des bâtis</li> <li>- Il conviendra d'adapter la densité de logement à l'échelle de l'opération. Une densité plus importante sera demandée à proximité de secteurs bâtis existants et réciproquement, il conviendra de la diminuer à proximité des espaces de transition avec les espaces naturels et agricoles,</li> <li>- Il conviendra de conserver une hauteur appropriée pour les constructions afin de limiter les nuisances relatives aux ombres portées sur ce secteur.</li> </ul> <p><b>Axe paysager :</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Conservation de certaines haies sur l'opération pour maintenir un cadre paysager agréable,</li> <li>- Création de nouvelles haies afin de mieux intégrer l'urbanisation.</li> </ul> <p><b>Eaux pluviales :</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Limiter la production d'eau de ruissellement.</li> </ul> <p><b>Légende :</b></p> <p>↔ Accès</p> <p>🍃 Haies bocagères à conserver ou à créer</p> |  <p>Schéma d'aménagement du secteur 1AU2, sans échelle, sources : cadastre</p> <p>Superficie : 6 261 m<sup>2</sup></p> |

## 2.3 Secteur 1AU3





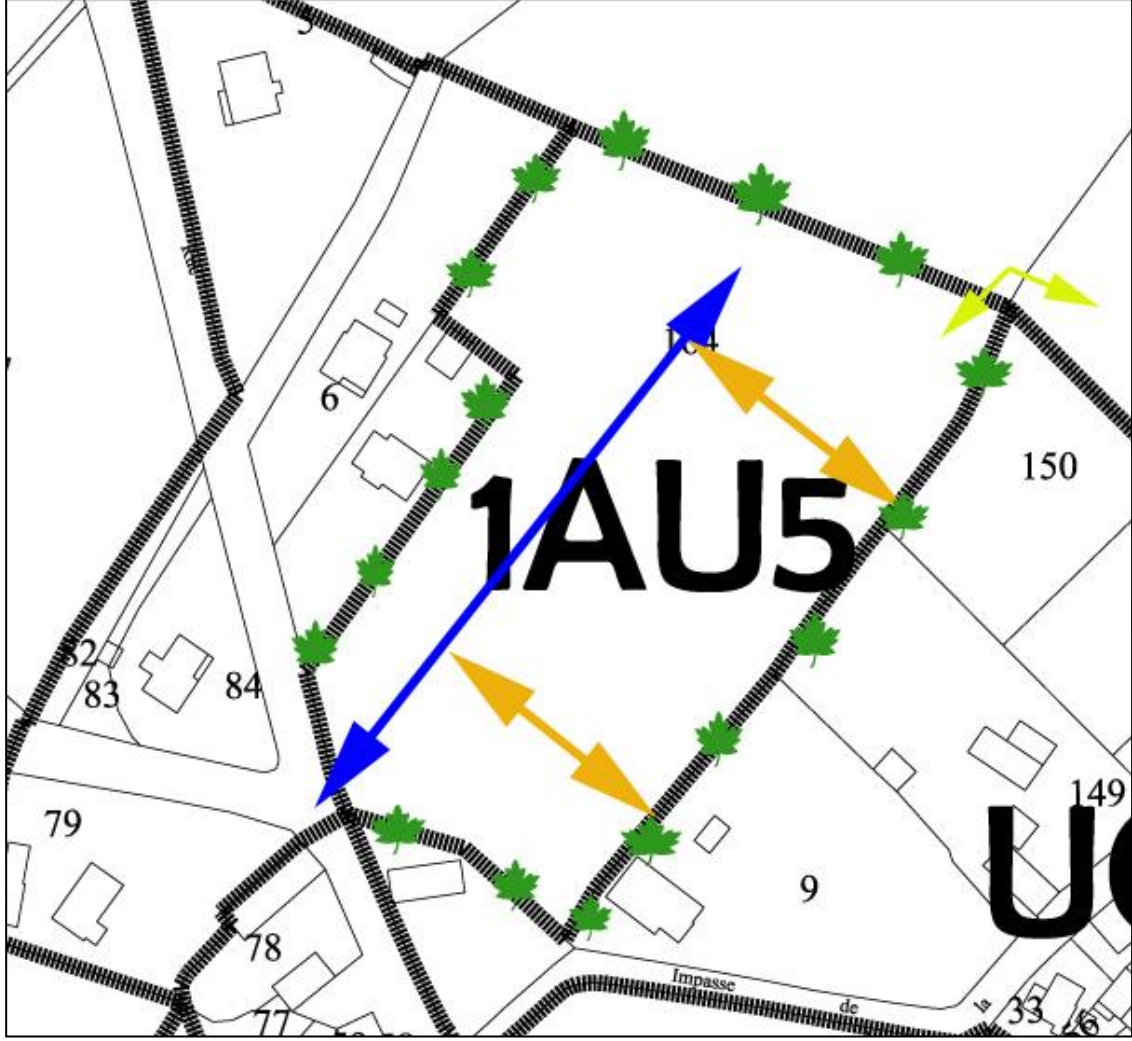
| Orientations d'aménagement   | Schéma d'aménagement  |
|--|---|
| <p><b>Déplacements :</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- L'accès se fera depuis la rue du Stade en double sens de circulation.</li> <li>- Une seule voie desservira l'ensemble des lots permettant ainsi de minimiser la voirie au cœur de l'opération d'aménagement.</li> <li>- Une voie verte piétonne sera mise en place pour permettre la liaison entre le centre-bourg et l'école en toute sécurité.</li> </ul> <p><b>Programmation et organisation du bâti :</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Les parcelles devront avoir une forme et une taille variées, avec une densité minimale de 17,5 logements par hectare et une orientation pertinente des bâtis,</li> <li>- Il conviendra d'adapter la densité de logement à l'échelle de l'opération. Une densité plus importante sera demandée à proximité de secteurs bâtis existants et réciproquement, il conviendra de la diminuer à proximité des espaces de transition avec les espaces naturels et agricoles.</li> </ul> <p><b>Axe paysager :</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Conservation des haies présentes au Sud, à l'Est et à l'Ouest de l'opération,</li> <li>- Création d'une haie sur la partie Nord du site.</li> <li>- Réalisation d'une voie verte au Nord-est.</li> </ul> <p><b>Eaux pluviales :</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Limiter la production d'eau des ruissellements.</li> </ul> <p><b>Légende :</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li> Accès principal</li> <li> Chemin piéton</li> <li> Haies bocagères à conserver ou à créer</li> </ul> |  <p style="text-align: center;">Schéma d'aménagement du secteur 1AU3, sans échelle, sources : cadastre</p> <p style="text-align: right;">Superficie : 6 741 m<sup>2</sup></p> |







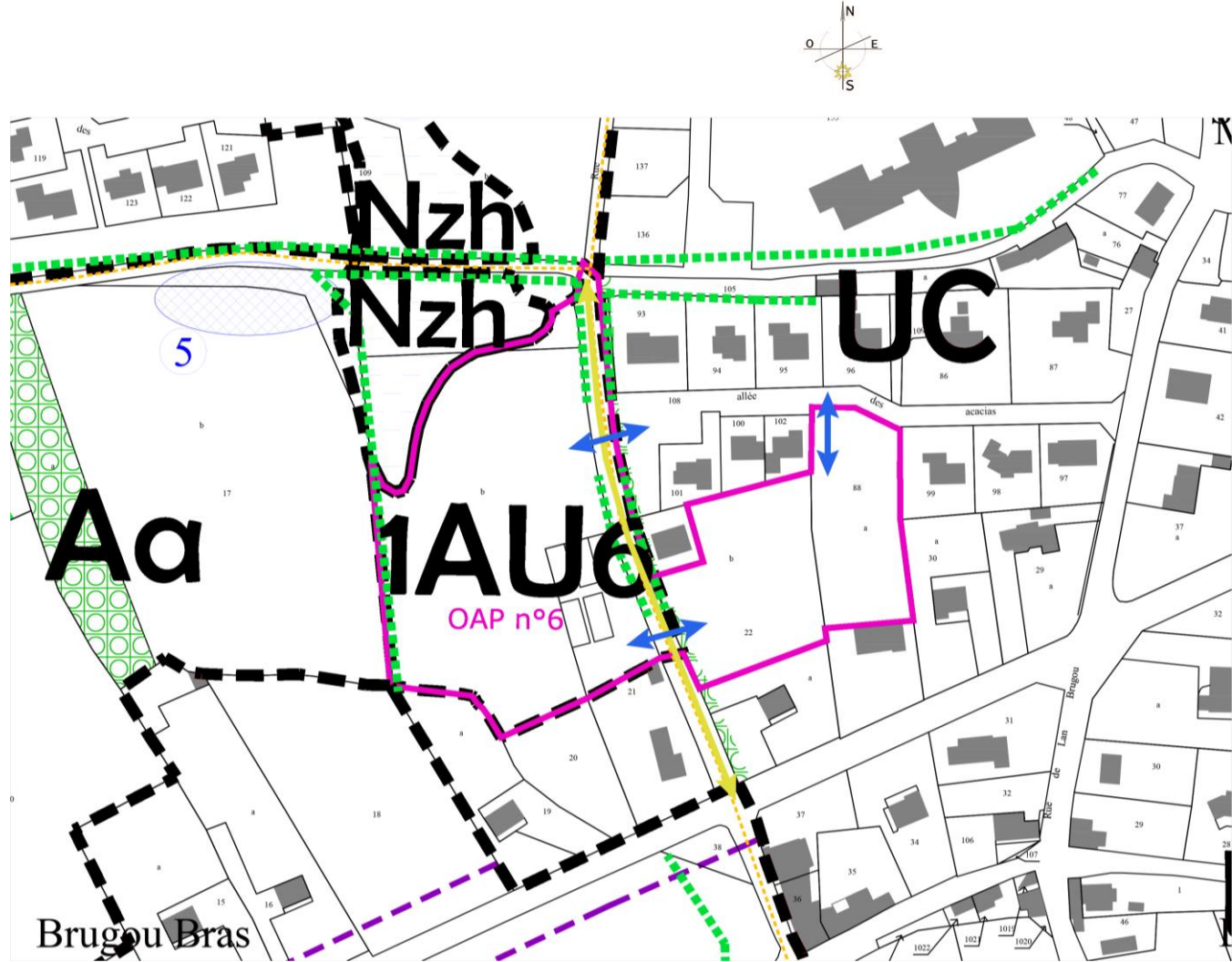
## 2.4 Secteur 1AU4

| Orientations d'aménagement   | Schéma d'aménagement   |
|--|--|
| <p><b>Déplacements :</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Les accès seront organisés par le nord, depuis la première tranche du lotissement</li> <li>- Un accès pourra être aménagé par l'est depuis la rue F. Jack</li> </ul> <p><b>Programmation et organisation du bâti :</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Les parcelles devront avoir une forme et une taille variées, avec une densité minimale 12 logements par hectare et une orientation pertinente des bâtis</li> </ul> <p><b>Axe paysager :</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Création et conservation de haies bocagères au nord et à l'est du projet</li> <li>- Aménagement d'une transition paysagère le long de la voie ferrée au sud</li> <li>- Préservation des lisières du boisement existant à l'ouest du site</li> </ul> <p><b>Eaux pluviales :</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Gestion des eaux pluviales à la parcelle.</li> </ul> <p><b>Légende :</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li> Accès principaux</li> <li> Accès possible</li> <li> Préservation de la trame bocagère</li> <li> Création d'une transition paysagère</li> </ul> |  <p style="text-align: center;"><b>1AU4</b></p> <p style="text-align: right;">Rune</p> <p style="text-align: center;">OAP n°4</p> <p style="text-align: right;">OAP n°10</p> <p style="text-align: center;">Schéma d'aménagement du secteur 1AU4, sans échelle, sources : cadastre</p> <p style="text-align: right;">Superficie : 31 741 m<sup>2</sup></p> |




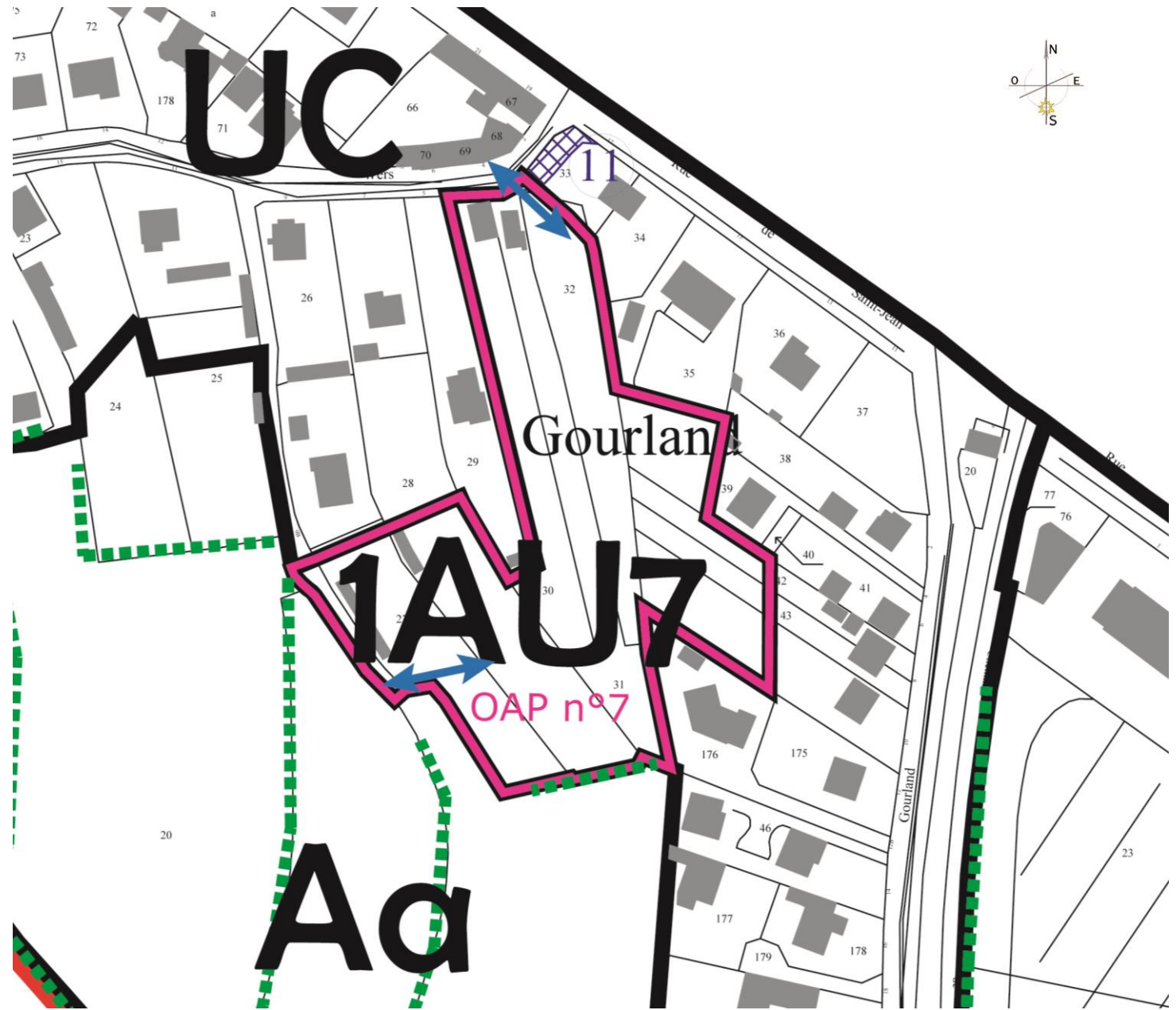
## 2.5 Secteur 1AU5

| Orientations d'aménagement  | Schéma d'aménagement   |
|---|--|
| <p><b>Déplacements :</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Hiérarchisation des voies,</li> <li>- Mise en place d'une voie à double sens de circulation. Les entrées et sorties se feront depuis la rue de l'Eglise,</li> <li>- Des venelles à double sens de circulation seront mises en place selon un axe Nord-ouest/Sud-est afin de desservir l'ensemble des lots,</li> <li>- Une liaison piétonne sera mise en place au Nord-est de l'opération afin de créer une continuité de la voie piétonne déjà existante sur la commune</li> </ul> <p><b>Programmation et organisation du bâti :</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Les parcelles devront avoir une forme et une taille variées, avec une densité minimale de 15 logements par hectare et une orientation pertinente des bâtis,</li> <li>- Un secteur destiné à accueillir un équipement public (scolaire notamment) pourra être défini.</li> <li>- Il conviendra d'adapter la densité de logement à l'échelle de l'opération. Une densité plus importante sera demandée à proximité de secteurs bâtis existants et réciproquement, il conviendra de la diminuer à proximité des espaces de transition avec les espaces naturels et agricoles.</li> </ul> <p><b>Axe paysager :</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Création et renforcement de haies bocagères à l'Est, au Nord et à l'Ouest du site,</li> <li>- Un espace de transition sera à réaliser au Nord de l'opération afin de favoriser l'intégration du bâti à proximité des espaces agricoles.</li> </ul> <p><b>Eaux pluviales :</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Gestion des eaux pluviales à la parcelle.</li> </ul> <p><b>Légende :</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li> Création d'une voirie principale</li> <li> Création de venelles</li> <li> Cheminement piéton</li> <li> Renforcement et création de haies bocagères</li> </ul> |  <p style="text-align: center;">Schéma d'aménagement du secteur 1AU5, sans échelle, sources : cadastre</p> <p style="text-align: right;">Superficie : 10 676 m<sup>2</sup></p> |






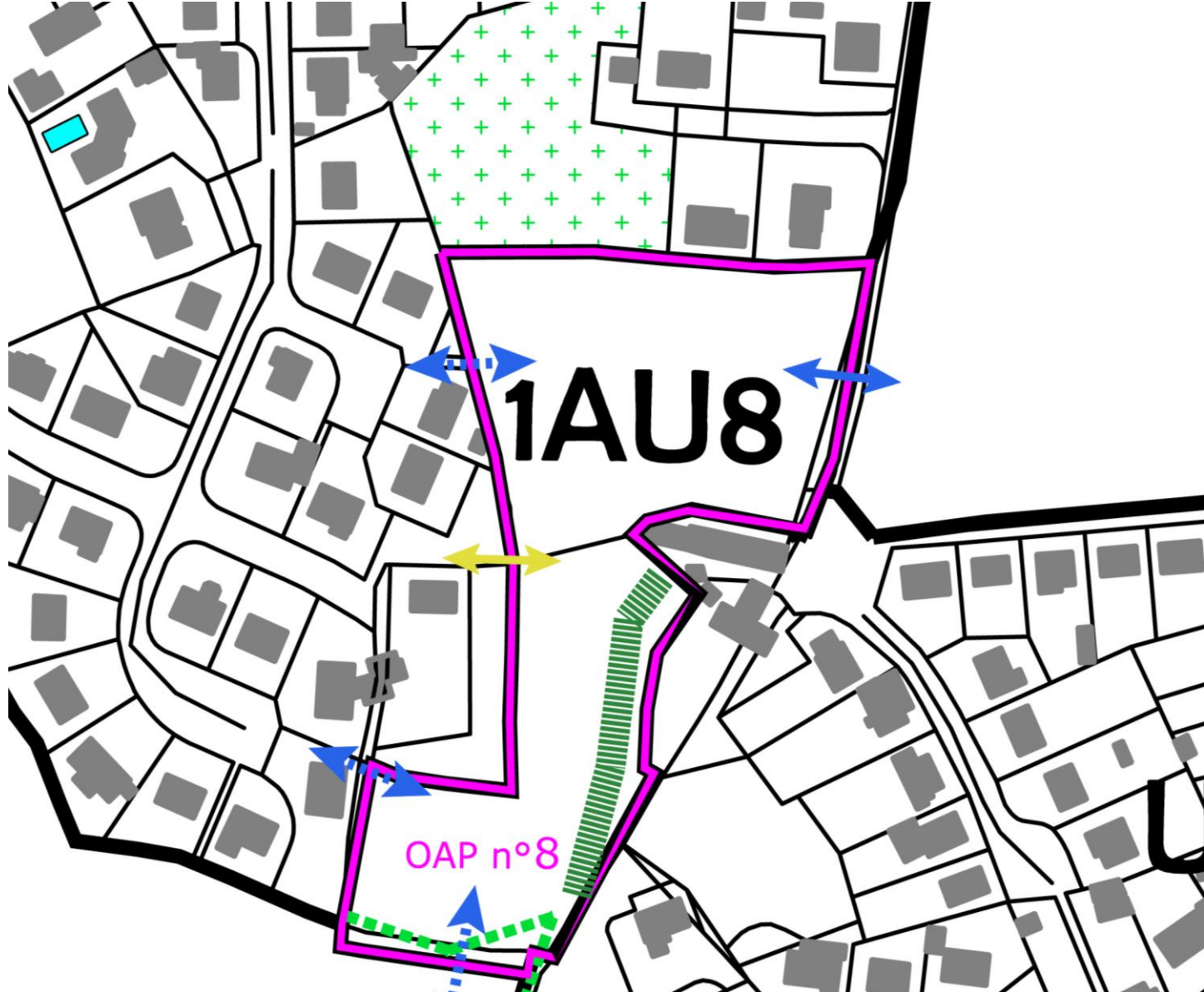
## 2.6 Secteur 1AU6

| Orientations d'aménagement   | Schéma d'aménagement  |
|--|---|
| <p><b>Déplacements :</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Mise en place d'une voie mixte accessible depuis l'allée des Acacias</li> <li>- Le chemin rural est à préserver. Son franchissement fera l'objet d'un aménagement adapté, afin d'assurer la sécurité de l'ensemble des usagers ainsi que de préserver le caractère rural du lieu.</li> </ul> <p><b>Programmation et organisation du bâti :</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Les parcelles devront avoir une forme et une taille variées, avec une densité minimale de 14 logements par hectare (superficie hors chemin rural) et une orientation pertinente des bâtis.</li> </ul> <p><b>Axe paysager :</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- La trame bocagère existante à l'ouest et le long du chemin rural devra être préservée.</li> <li>- Des transitions paysagères avec les habitations situées sur les franges du site seront à aménager.</li> <li>- Les aménagements devront être pensés de façon à limiter les impacts écologiques sur la zone humide située au nord du site (zone Nzh).</li> </ul> <p><b>Eaux pluviales :</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Gestion des eaux pluviales à la parcelle.</li> </ul> <p><b>Légende :</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li> Périmètre de l'OAP</li> <li> Principe d'accès à créer</li> <li> Chemin rural à préserver</li> <li> Trame bocagère à préserver</li> </ul> |  <p style="text-align: center;">Schéma d'aménagement du secteur 1AU6, sans échelle, sources : extrait du règlement graphique</p> <p style="text-align: center;"><i>Superficie OAP : 15 735 m<sup>2</sup> - Superficie hors chemin rural : 14 635 m<sup>2</sup> (partie est : 5 240 m<sup>2</sup>, partie ouest : 9 365 m<sup>2</sup>)</i></p> |

## 2.7 Secteur 1AU7

| Orientations d'aménagement  | Schéma d'aménagement   |
|---|--|
| <p><b>Déplacements :</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Mise en place d'une voie mixte à sens unique accessible depuis la rue de Hent Wers, la sortie s'effectuant par l'impasse située en bordure ouest du site</li> </ul> <p><b>Programmation et organisation du bâti :</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Les parcelles devront avoir une forme et une taille variées, avec une densité minimale de 14 logements par hectare et une orientation pertinente des bâtis.</li> </ul> <p><b>Axe paysager :</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- La trame bocagère au sud du site sera à conforter.</li> <li>- Des transitions paysagères avec les habitations situées sur les franges du site seront à aménager.</li> </ul> <p><b>Eaux pluviales :</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Gestion des eaux pluviales à la parcelle.</li> </ul> <p><b>Légende :</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li> Périmètre de l'OAP</li> <li> Principe d'accès à sens unique à créer</li> <li> Trame bocagère à conforter</li> </ul> |    |
|   | <p>Schéma d'aménagement du secteur 1AU8, sans échelle, sources : extrait du règlement graphique</p> <p style="text-align: right;">Superficie OAP : 8 447 m<sup>2</sup></p> |

## 2.8 Secteur 1AU8

| Orientations d'aménagement  | Schéma d'aménagement  |
|---|---|
| <p><b>Déplacements :</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Mise en place d'une voie mixte accessible depuis la rue des Runeunou.</li> <li>- Au moins une autre desserte sera définie pour assurer une fluidité des déplacements,</li> </ul> <p><b>Programmation et organisation du bâti :</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Les parcelles devront avoir une forme et une taille variées, avec une densité minimale de 14 logements par hectare et une orientation pertinente des bâtis.</li> </ul> <p><b>Axe paysager :</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Des transitions paysagères avec les habitations situées sur les franges du site seront à aménager,</li> <li>- Un espace végétalisé sera à préserver,</li> </ul> <p><b>Eaux pluviales :</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Une noue sera réalisée au Nord de l'opération ainsi qu'un bassin tampon végétalisé afin de recueillir les eaux pluviales.</li> </ul> <p><b>Légende :</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li> Périmètre de l'OAP</li> <li> Principe d'accès à créer</li> <li> Desserte possible afin d'assurer une fluidité des déplacements</li> <li> Principe de liaison piétonne</li> <li> Espace végétalisé à préserver</li> </ul> |  <p>Schéma d'aménagement du secteur 1AU9, sans échelle, sources : extrait du règlement graphique</p> <p>Superficie OAP : 12 970 m<sup>2</sup></p> |

## 2.9 Secteur UE

### Orientations d'aménagement

#### Déplacements :

- Mise en place d'une voie mixte accessible depuis la rue de Traou Feuten à l'ouest
- Le mail paysager bordant la rue de Kerpaour au sud est à préserver

#### Programmation et organisation du bâti :

- Equipement d'intérêt collectif à vocation socio-médicale




#### Axe paysager :

- Des transitions paysagères avec les habitations situées sur les franges du site, ainsi qu'avec le mail paysager au sud, seront à aménager.

#### Eaux pluviales :

- Gestion des eaux pluviales à la parcelle.

#### Légende :

-  Périmètre de l'OAP
-  Principe d'accès à créer
-  Mail paysager à préserver

### Schéma d'aménagement

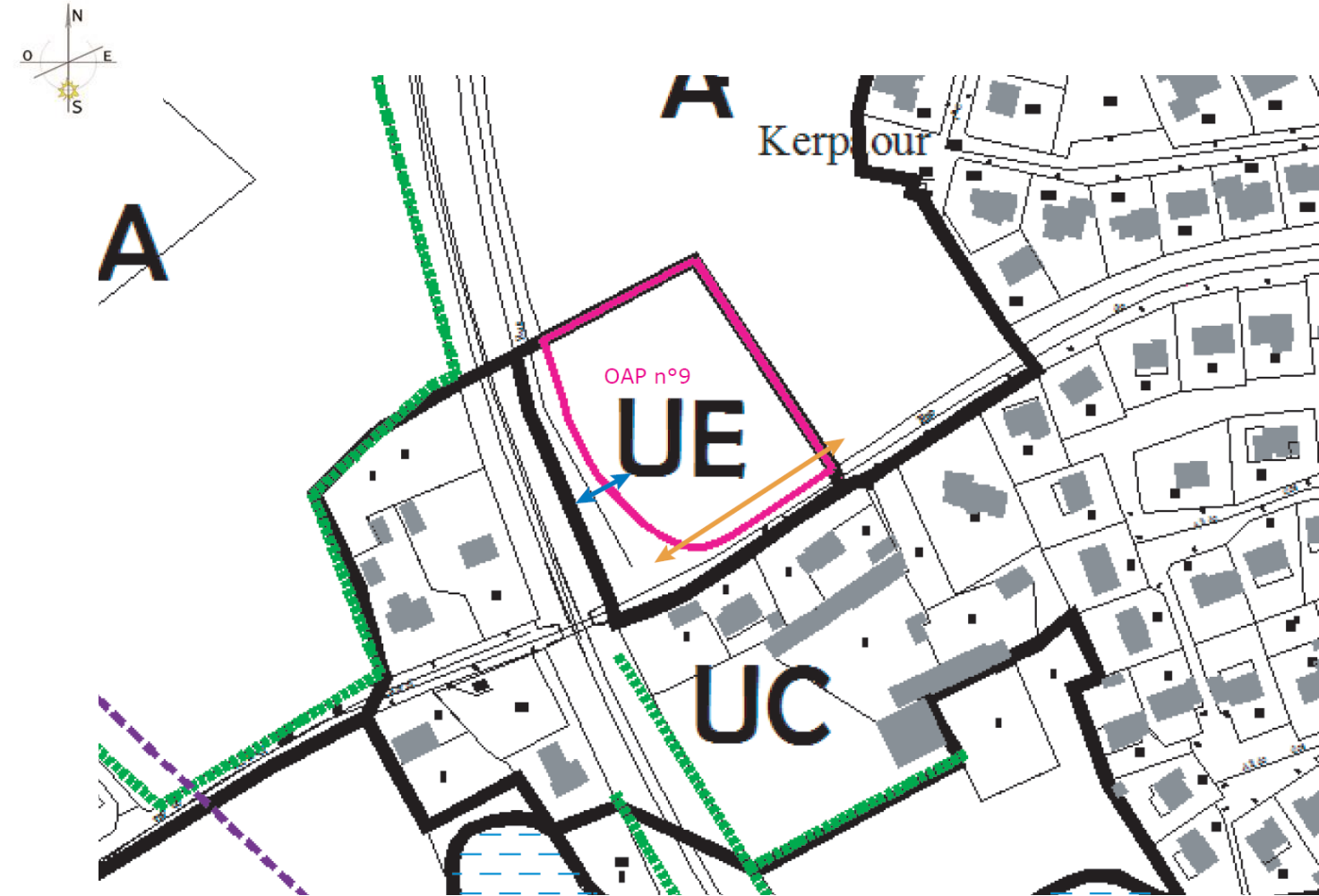
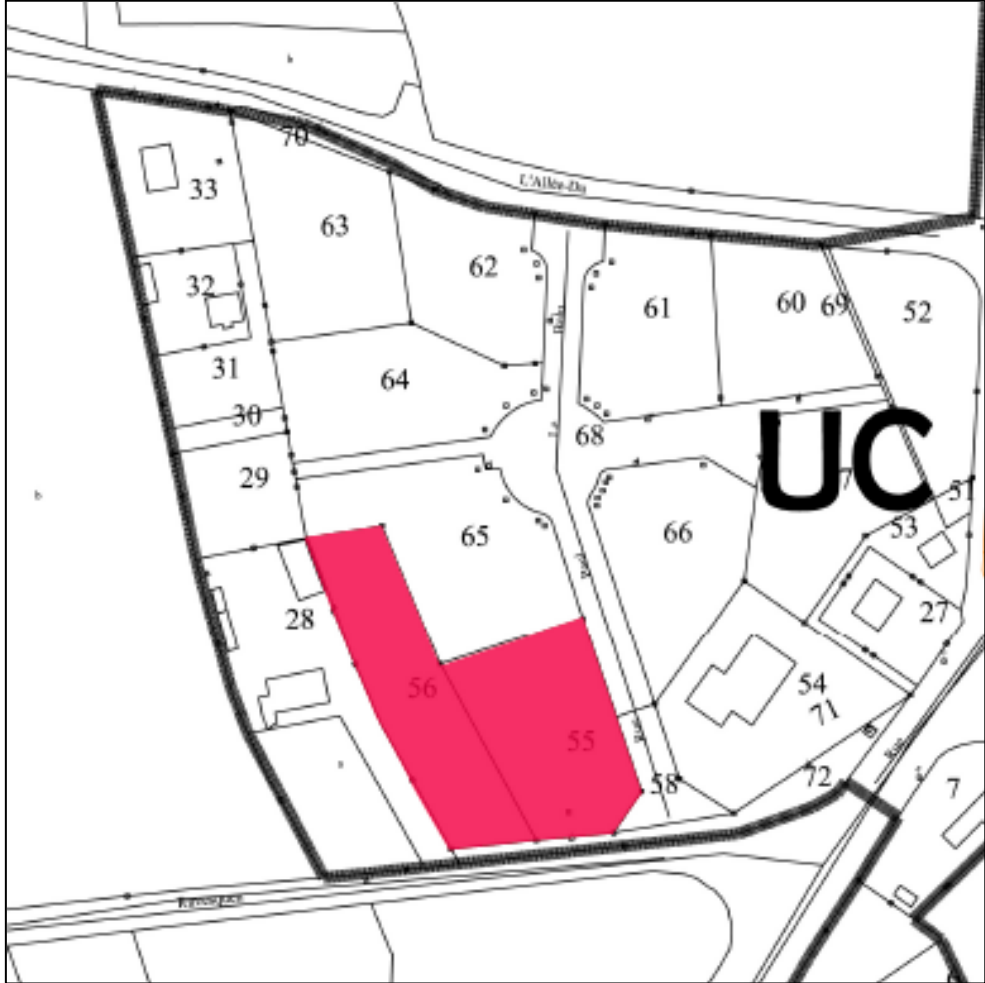




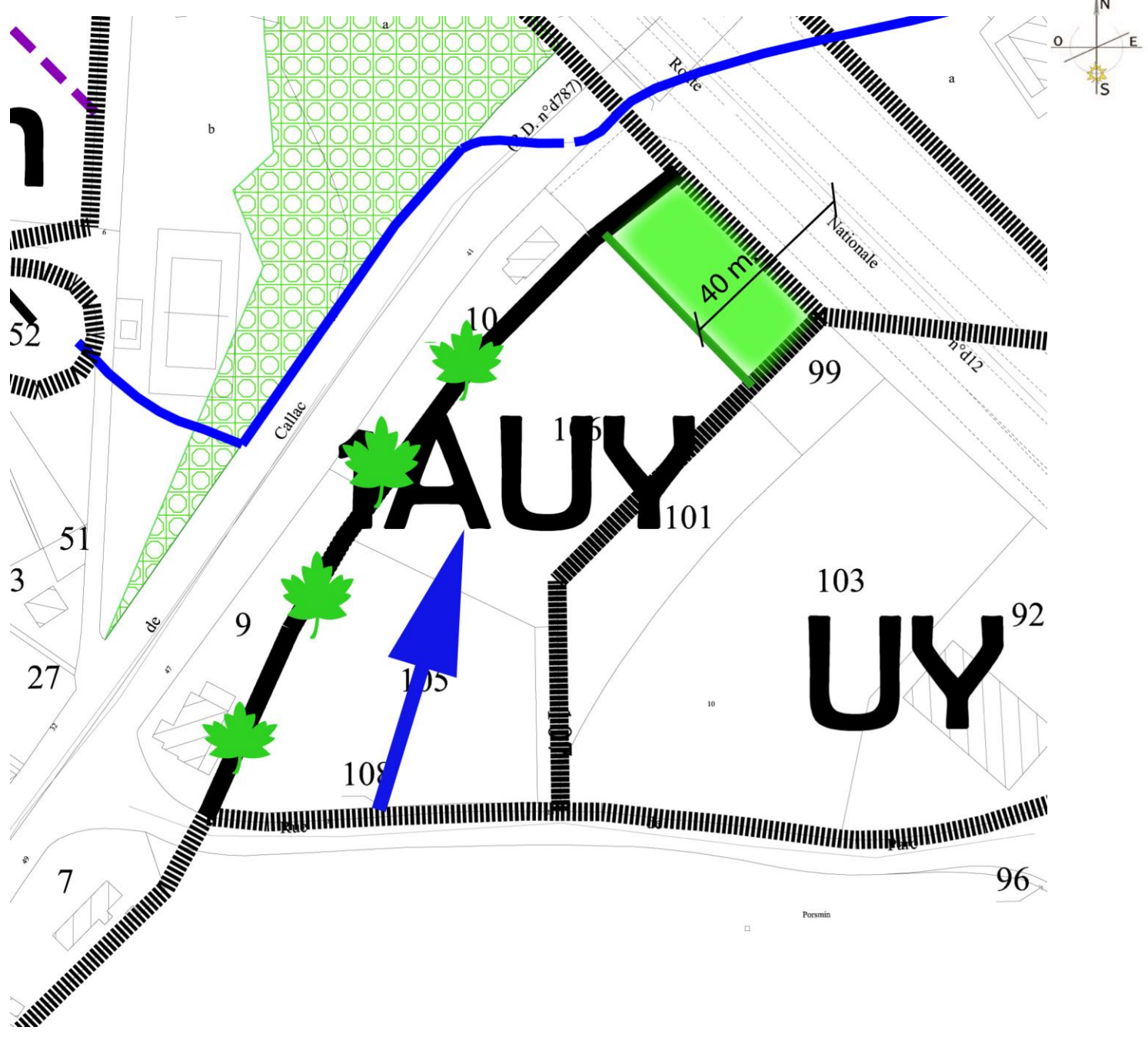
Schéma d'aménagement du secteur UE, sans échelle, sources : extrait du règlement graphique

Superficie OAP : 5 029 m<sup>2</sup>

## 2.10 Secteur UC

| Orientations d'aménagement   | Schéma d'aménagement  |
|--|---|
| <p><b>Déplacements :</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Les accès se feront depuis les voiries existantes.</li> </ul> <p><b>Programmation :</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- 4 lots minimum seront à réaliser à destination d'habitation <u>ou</u></li> <li>- Une ou plusieurs activités commerciales ou économiques compatibles avec l'habitat.</li> </ul> <p><b>Eaux pluviales :</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Gestion des eaux pluviales à la parcelle.</li> </ul> |  <p style="text-align: center;"><u>Schéma d'aménagement du secteur UC. sans échelle, sources : cadastre</u></p> <p style="text-align: right;"><i>Superficie : 3 347 m<sup>2</sup></i></p> |

## 2.11 Secteur 1AUY

| Orientations d'aménagement  | Schéma d'aménagement  |
|---|---|
| <p><b>Déplacements :</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Les accès se feront depuis la voie au sud, rue du Parc an Feunteun.</li> </ul> <p><b>Axe paysager :</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Création d'une bande tampon paysagée sur la frange ouest du site.</li> <li>- Respect d'une marge de recul paysagée de 40 m depuis l'axe de la RN12</li> </ul> <p><b>Eaux pluviales :</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Gestion des eaux pluviales à la parcelle.</li> </ul> <p><b>Légende :</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li> Principe d'accès</li> <li> Renforcement et création de haies bocagères</li> </ul> |  <p style="text-align: right;">Superficie : 7 868 m<sup>2</sup></p> |