



COMMUNE DE LA TRINITE-SURZUR (56)

PLAN LOCAL D'URBANISME

PLU approuvé le 5 décembre 2013
Modification n°1 approuvée le ...

Vu pour être annexé à la délibération du conseil municipal du ...

Orientations d'aménagement et de programmation

La portée juridique est prévue en ces termes par l'article L152-1 du Code de l'Urbanisme : «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 opposables lors de la délivrance des autorisations d'urbanisme : permis de construire, d'aménager et de démolir et déclarations préalables. Contrairement au règlement (voir art. L. 421-6 du Code de l'Urbanisme), 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 supérieure et le document inférieur. Celle de compatibilité implique que le document inférieur (l'autorisation d'aménagement) ne doit pas contredire la norme supérieure (les Orientations d'Aménagement et de Programmation). 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 dans le cadre de l'instruction des autorisations administratives.

Le PLU de La Trinité-Surzur identifie deux type d'orientations d'aménagement et de programmation :

- Les **OAP sectorielles** : elles portent à la fois sur les principes d'aménagement et sur les programmes de construction attendus dans ces secteurs particuliers.
- Les **OAP thématiques** : elles portent sur :
 - Les densités de logements attendues dans les projets de construction et d'aménagement
 - La qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère des projets.

Les périmètres soumis à OAP sectorielles sont cartographiés sur les planches graphiques du règlement et présentés aux pages suivantes.

Il peut s'agir de secteurs se trouvant à l'intérieur du tissu urbain ou de secteurs situés en extension d'urbanisation. La vocation principales des secteurs est donnée par le règlement écrit et graphique des zones concernées, et précisé dans les dispositions des OAP ci-après.

Le périmètre d'un secteur soumis à OAP n'est pas tributaire d'un zonage. Dans certains cas, les OAP peuvent concernée plusieurs types de zonages en même temps.

Les OAP thématiques s'appliquent à toutes les autorisations d'urbanisme, où qu'elles se situent dans la commune.

OAP SECTORIELLES

5 DISPOSITIONS GENERALES

Aménagement sous forme d'opérations d'aménagement d'ensemble

Les terrains concernés par les OAP sectorielles doivent faire l'objet d'une opération d'aménagement d'ensemble.

Cependant, pourront être autorisés:

- La création ou l'extension des ouvrages techniques indispensables au fonctionnement des réseaux existant 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 d'une annexe d'une construction principale située dans la zone (tel qu'abri de jardin, garage, ...), sous réserve que ces opérations ne compromettent pas la qualité et l'aménagement du secteur concerné. L'emprise au sol de l'extension et/ou de l'annexe ne devra pas excéder 50m².

Selon les indications données aux OAP sectorielles, l'opération d'aménagement devra porter sur 100% ou sur au moins 80% du périmètre soumis à OAP ou du sous-secteur opérationnel. L'aménagement du reliquat se fera d'un seul tenant, sans seuil de superficie. Le programme de construction indiqué dans les OAP s'applique, y compris le cas échéant pour le reliquat. Dans le cas d'un aménagement portant sur moins de 100% du périmètre identifiés, les objectifs de production de logements sont calculés au prorata de la surface aménagée, y compris pour le reliquat.

L'autorisation d'urbanisme pourra porter sur des périmètres élargis, sous réserve que les principes d'aménagement et les programmes de construction respectent les principes fixés aux différentes pièces du présent PLU.

Dans le cadre d'une réalisation par sous-secteurs opérationnel, tous les principes d'aménagement donnés dans les dispositions communes et les dispositions particulières devront être respectés.

La numérotation d'un sous-secteur opérationnel n'indique pas un ordre de priorité. Le sous-secteur 2 peut, par exemple, être aménagé avant le sous-secteur 1.

6 DISPOSITIONS GENERALES

Localisation des secteurs soumis à OAP sectorielles



7 DISPOSITIONS GENERALES

Tableau récapitulatif par secteur

N°	Zonage	Surface (ha)	Densité de lgt	Nb mini de lgt
1	1AUa	1,2	20	24
2	1AUa	0,97*	20	19
3	1AUa	0,67	20	13
4	1AUa	0,26	20	5
5	Uba	0,3	20	6
6	Uba	0,5	15	8
7	Uab	0,52	35	18
8	Uaa	0,45	35	16
9	Uab	0,8	35	28
10	Uaa	0,26	35	9
11	Uba	0,43	15	6
12	Uba	0,39	15	6
13	Uba	0,27	15	4
14	Uba	0,34	15	5
15	Uba	0,6	15	9
TOTAL		7,96	21 en moyenne	176

* Surface opérationnelle, hors zone humide à préserver

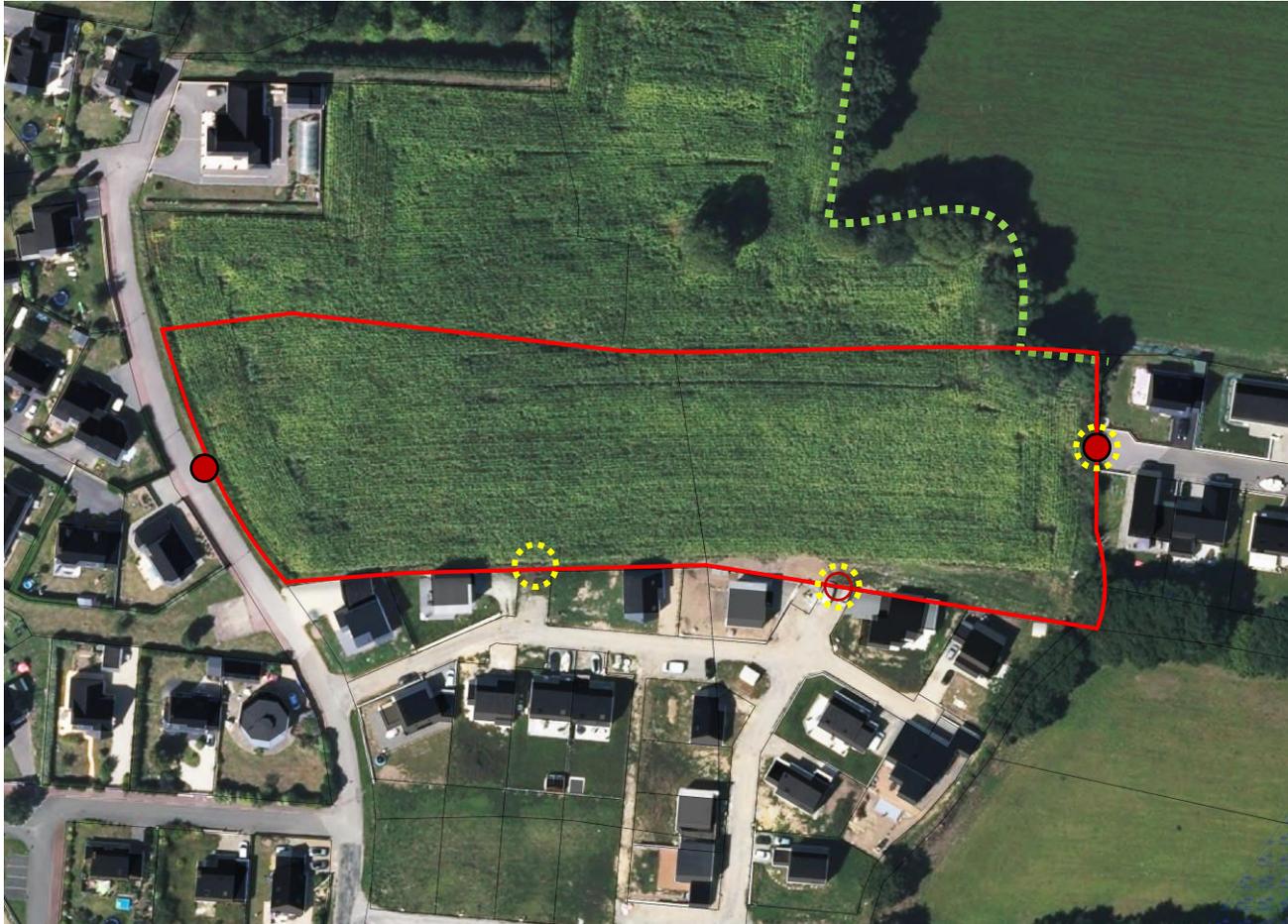
Objectifs de production de logements aidés :

Le règlement écrit prévoit déjà dans les zones Ua, Ub et 1AU que toute opération d'au-moins 15 logements comportent 20% de logements locatifs sociaux.

Cette objectif s'applique, le cas échéant, aux opérations prévues dans les secteurs soumis à OAP.

8 OAP SECTORIELLES – SECTEUR 1

Zone 1AUa de Prad Raquer – 1,2ha – opération à vocation d’habitat



-  Périmètre soumis à OAP
-  Accès principal obligatoire (nb obligatoire, emplacement indicatif)
-  Accès secondaire possible (nb obligatoire, emplacement indicatif)
-  Traversée piétonne à prévoir
-  Haie bocagère à préserver

Le secteur 1 devra faire l’objet d’une opération d’aménagement d’ensemble portant sur la totalité du périmètre soumis à OAP.

L’opération devra comprendre au-moins 24 logements, soit un objectif de densité minimum de 20lgt/ha

Il sera accessible depuis la rue Prad Raquer, le lotissement communal et le lotissement du Penher. Les accès devront permettre les liaisons douces.

La haie située au Nord-est de l’opération devra être préservée.

Les dispositions des OAP thématiques « qualité des projets » s’appliquent.

Zone 1AUa du Clos d'Armorique – 0,97ha*



* Surface opérationnelle, hors zone humide à préserver

- Périmètre soumis à OAP
- Accès principal obligatoire (nb obligatoire, emplacement indicatif)
- Accès secondaire possible (nb obligatoire, emplacement indicatif)
- Traversée piétonne à prévoir
- Préservation stricte de la zone humide et des éléments du patrimoine naturel

Le secteur 2 devra faire l'objet d'une opération d'aménagement d'ensemble portant sur la totalité du périmètre soumis à OAP.

L'opération devra comprendre au-moins 17 logements, soit un objectif de densité minimum de 20lgt/ha hors zone humide.

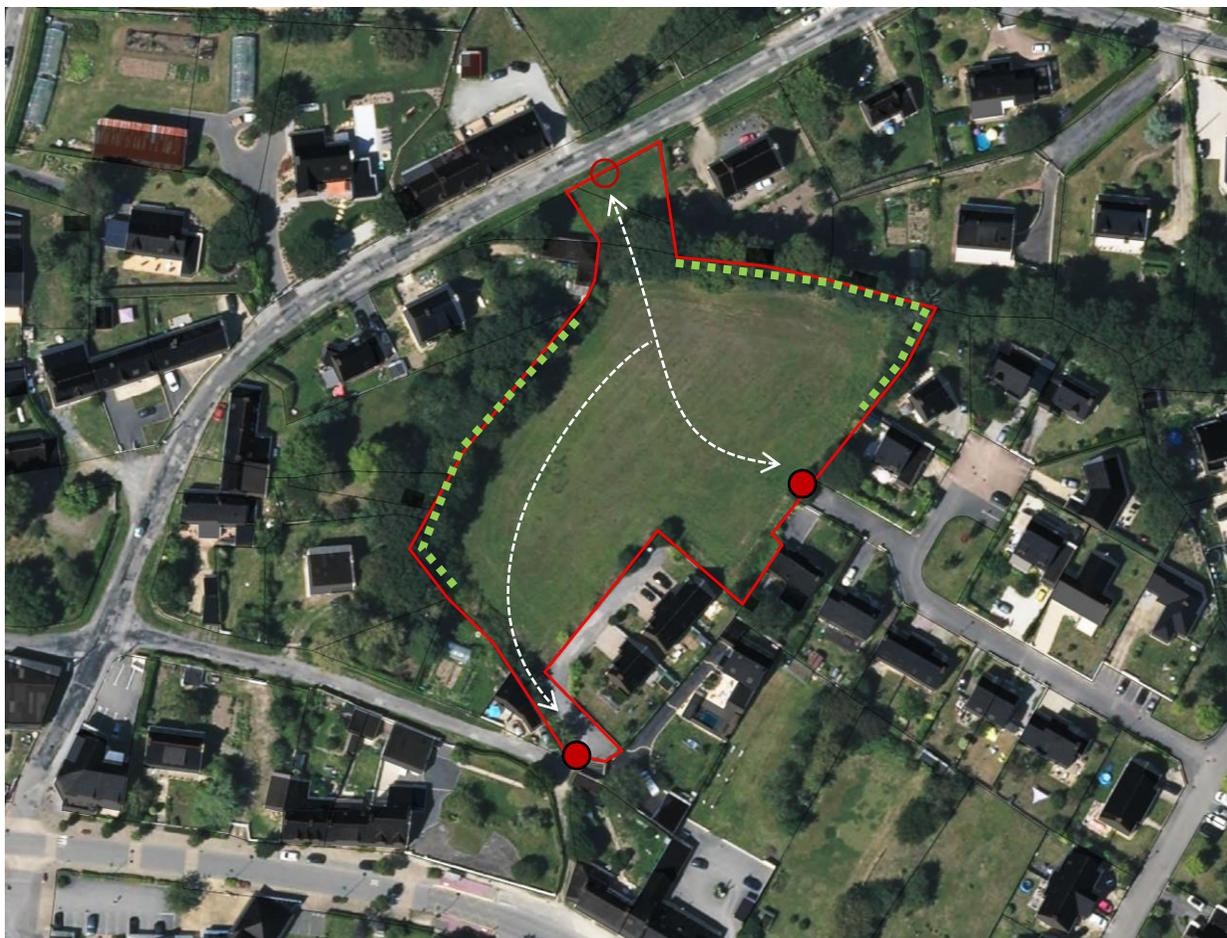
Il sera accessible depuis la rue d'Armorique. Une liaison douce devra permettre de rejoindre la rue des Sernes et la rue des Sarcelles.

La zone humide inventoriée à cet endroit devra être strictement protégée, aucun aménagement ne sera admis dans le périmètre repéré sur les planches du règlement graphique.

Les dispositions des OAP thématiques « qualité des projets » s'appliquent.

10 OAP SECTORIELLES – SECTEUR 3

Zone 1AUa de Prad Tenin – 0,97ha



- Périmètre soumis à OAP
- Accès principal obligatoire
(nb obligatoire, emplacement indicatif)
- Accès secondaire possible
(nb obligatoire, emplacement indicatif)
- ↔ Traversée motorisée à prévoir
- ⋯ Haie bocagère à préserver

Le secteur 3 devra faire l'objet d'une opération d'aménagement d'ensemble portant sur au-moins 80% du périmètre soumis à OAP.

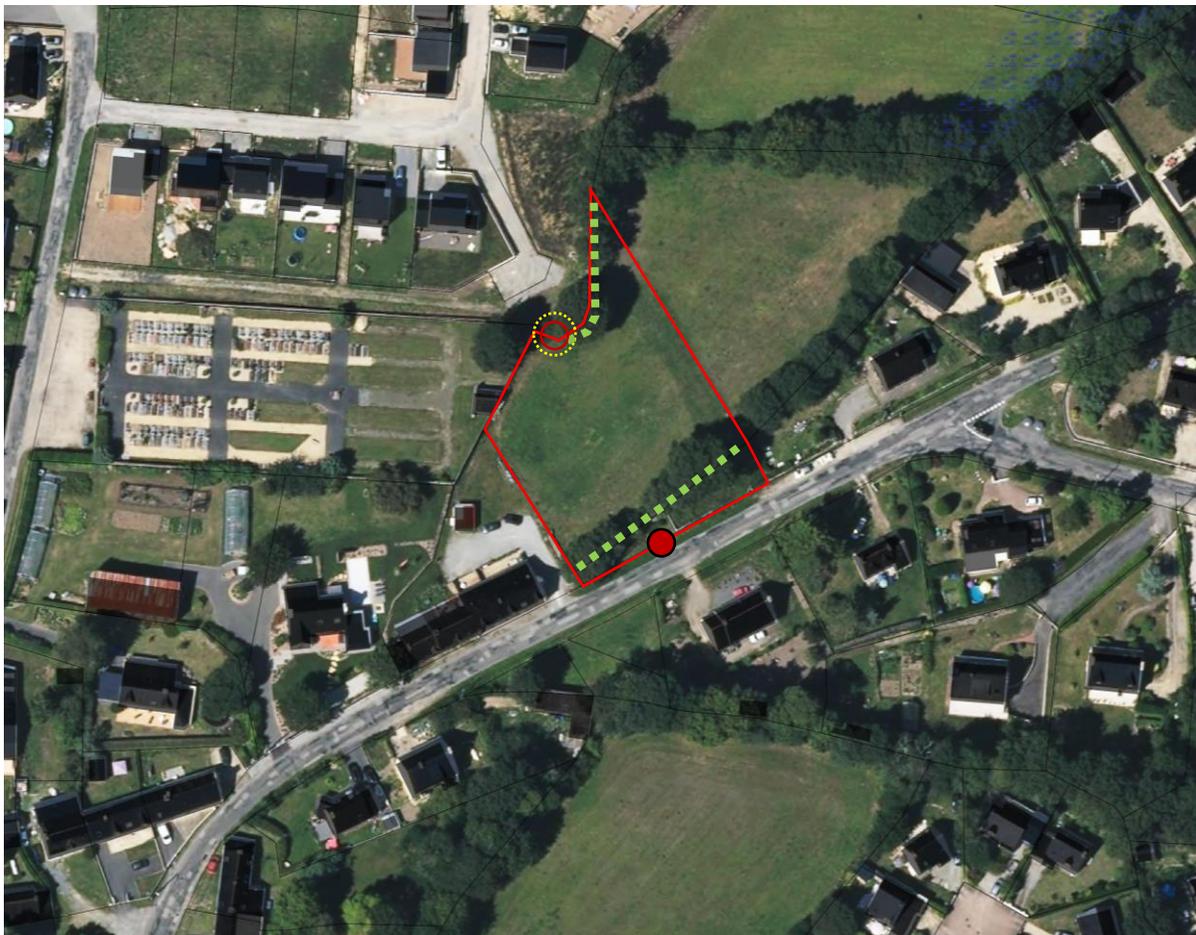
L'opération devra comprendre au-moins 13 logements, soit un objectif de densité minimum de 20lgt/ha.

Il sera accessible depuis la rue Prad Tenin et la rue des Aigrettes. Un accès sera possible depuis la rue du Penher, il n'est pas obligatoire.

Les haies situées à l'Ouest et au Nord de l'opération devront être préservées.

Les dispositions des OAP thématiques « qualité des projets » s'appliquent.

Zone 1AUa du Penher – 0,26ha



- Périmètre soumis à OAP
- Accès principal obligatoire
(nb obligatoire, emplacement indicatif)
- Accès secondaire possible
(nb obligatoire, emplacement indicatif)
- Traversée piétonne à prévoir
- Haie bocagère à préserver

Le secteur 4 devra faire l'objet d'une opération d'aménagement d'ensemble portant sur la totalité du périmètre soumis à OAP.

L'opération devra comprendre au-moins 5 logements, soit un objectif de densité minimum de 20lgt/ha.

Il sera accessible depuis la rue du Penher. Un accès piéton vers le lotissement communal devra être réalisé, pour permettre les circulations douces. Une traversée motorisée entre le lotissement communal et la rue du Penher sera autorisée. Elle n'est pas obligatoire.

Les haies situées au Nord et au Sud devront être préservées. Un percée dans la haie Sud permettant la création de l'accès sera autorisé.

Les dispositions des OAP thématiques « qualité des projets » s'appliquent.

12 OAP SECTORIELLES – SECTEUR 5

Zone Uba Rue des Sternes – 0,3ha



-  Périmètre soumis à OAP
-  Accès principal obligatoire
(nb obligatoire, emplacement indicatif)
-  Voie traversante existante (rue des Sternes)

Le secteur 5 devra faire l'objet d'une opération d'aménagement d'ensemble portant sur la totalité du périmètre soumis à OAP.

L'opération devra comprendre au-moins 6 logements, soit un objectif de densité minimum de 20lgt/ha.

Il sera accessible depuis la rue des Sternes. Cette rue pourra faire l'objet d'aménagements permettant la sécurisation du carrefour avec la rue de Fontaine Lorec.

Les stationnements visiteurs pourront être réalisés à l'Ouest de la rue des Sternes.

Les dispositions des OAP thématiques « qualité des projets » s'appliquent.

13 OAP SECTORIELLES – SECTEUR 6

Zone Uba Rue de Bellevue – 0,5ha



-  Périimètre soumis à OAP
-  Accès principal obligatoire
(nb obligatoire, emplacement indicatif)
-  Désenclavement possible
-  Haie bocagère à préserver

Le secteur 6 devra faire l'objet d'une opération d'aménagement d'ensemble portant sur la totalité du périmètre soumis à OAP.

L'opération devra comprendre au-moins 8 logements, soit un objectif de densité minimum de 15lgt/ha (secteur en périphérie Est du bourg).

Il sera accessible depuis la rue de Bellevue (Route de Lauzach).

Le projet pourra prévoir la desserte du fond de la parcelle AD157.

La haie située au Sud-est devra être préservée.

Les dispositions des OAP thématiques « qualité des projets » s'appliquent.

14 OAP SECTORIELLES – SECTEUR 7

Zone Uab Route d'Armorique Sud – 0,52ha



- Périmètre soumis à OAP
- Sous-secteur opérationnel
- Accès principal obligatoire
(nb obligatoire, emplacement indicatif)
- Accès secondaire possible
(nb obligatoire, emplacement indicatif)
- ↔ Désenclavement possible
- Front bâti à créer
- Haie bocagère à préserver

Un accès principal unique desservira le secteur depuis la rue d'Armorique. Des accès secondaires sont possibles depuis l'impasse Er Porran. Dans le cas d'une opération portant sur les sous-secteurs opérationnels n°2 ou n°3, ils constituent des accès principaux.

L'implantation des constructions le long de la rue d'Armorique devra conduire à la constitution d'un front bâti. Un recul suffisant pour permettre des stationnements et/ou des aménagements cyclables sera autorisé. Les rez-de-chaussée pourront accueillir des locaux commerciaux ou de service.

La haie située au Sud et à l'Est devra être préservée. Dans le cas d'un projet d'aménagement portant sur la totalité du périmètre, une percée sera autorisée pour permettre le désenclavement des secteurs 2 et 3 (une percée par secteur).

Les dispositions des OAP thématiques « qualité des projets » s'appliquent.

Le secteur 7 devra faire l'objet d'une opération d'aménagement d'ensemble portant soit sur la totalité du périmètre soumis à OAP, soit par sous-secteur opérationnel. Dans le cas d'un aménagement par sous-secteur opérationnel, les principes d'aménagement devront être respectés. La numérotation des sous-secteurs n'indique pas un ordre de priorité.

L'opération devra comprendre au-moins 18 logements, soit un objectif de densité minimum de 35lgt/ha (secteur en cœur de bourg). Dans le cas d'un aménagement par sous-secteur opérationnel, le nombre de logements à réaliser par opération sera calculé au prorata de la surface du terrain d'assiette du projet.

Zone Uaa Route d'Armorique Nord – 0,45ha



Le secteur 7 devra faire l'objet d'une opération d'aménagement d'ensemble portant soit sur la totalité du périmètre soumis à OAP, soit par sous-secteur opérationnel. Dans le cas d'un aménagement par sous-secteur opérationnel, les principes d'aménagement devront être respectés. La numérotation des sous-secteurs n'indique pas un ordre de priorité.

- Périmètre soumis à OAP
- Sous-secteur opérationnel
- Accès principal obligatoire (nb obligatoire, emplacement indicatif)
- Accès secondaire possible (nb obligatoire, emplacement indicatif)
- ↔ Désenclavement possible

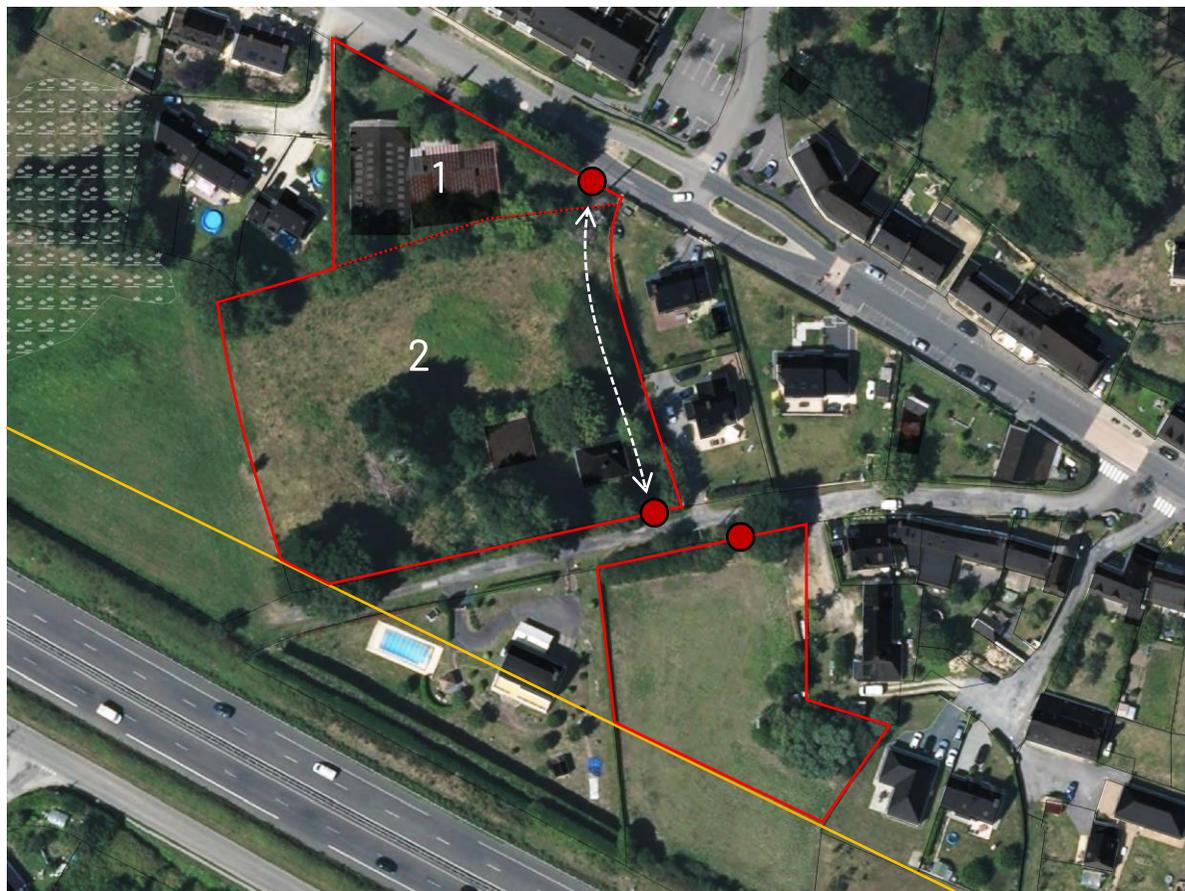
L'opération devra comprendre au-moins 16 logements (dont logement existant le cas échéant), soit un objectif de densité minimum de 35lgt/ha (secteur en cœur de bourg). Dans le cas d'un aménagement par sous-secteur opérationnel, le nombre de logements à réaliser par opération sera calculé au prorata de la surface du terrain d'assiette du projet.

Un accès principal unique desservira le secteur depuis la rue d'Armorique. L'aménagement du sous-secteur opérationnel n°2 devra prévoir la desserte des sous-secteur n°1 et n°3. dans le cas d'un aménagement par sous-secteur, un accès à chaque sous-secteur sera autorisé.

L'implantation des constructions le long de la rue d'Armorique pourra conduire à la constitution d'un front bâti, par complément du bâti existant ou par démolition-reconstruction. Un recul suffisant pour permettre des stationnements ou d'aménagements cyclables sera autorisé. Les rez-de-chaussée pourront accueillir des locaux commerciaux ou de service.

Les dispositions des OAP thématiques « qualité des projets » s'appliquent.

Zone Uab et Uaa Impasse de la Fontaine – 0,8ha et 0,26ha



Le secteur 9 (au Nord de l'impasse de la Fontaine) devra faire l'objet d'une opération d'aménagement d'ensemble portant soit sur la totalité du périmètre soumis à OAP, soit par sous-secteur opérationnel. Dans le cas d'un aménagement par sous-secteur opérationnel, les principes d'aménagement devront être respectés. La numérotation des sous-secteur n'indique pas un ordre de priorité.

- Périmètre soumis à OAP
- Sous-secteur opérationnel
- Accès principal obligatoire (nb obligatoire, emplacement indicatif)
- ↔ Traversée motorisée en sens unique à prévoir
- Marge de recul de la RN165

Le secteur 10 (au Sud de l'impasse de la Fontaine) devra faire l'objet d'une opération d'aménagement d'ensemble portant sur au-moins 80% du périmètre soumis à OAP.

Quels que soient les périmètres d'opération, la densité de 35lgt/ha devra être respectée, soit 28 logements minimum dans le secteur 9 et 9 logements minimum dans le secteur 10. Dans le cas d'un aménagement par sous-secteur opérationnel, le nombre de logements à réaliser sera calculé au prorata de la surface du terrain d'assiette du projet.

Une traversée motorisée, en sens unique, devra permettre de relier la Route de Vénètes et l'impasse de la Fontaine (secteur 9).

Les dispositions des OAP thématiques « qualité des projets » s'appliquent.

Zone Uba Rue d'Auvergne – 0,43ha



- Périmètre soumis à OAP
- Accès principal obligatoire
(nb obligatoire, emplacement indicatif)
- Accès secondaire possible
(nb obligatoire, emplacement indicatif)
- - - - - Haie bocagère à préserver

Le secteur 11 devra faire l'objet d'une opération d'aménagement d'ensemble portant sur la totalité du périmètre soumis à OAP.

L'opération devra comprendre au-moins 6 logements (dont logement existant), soit un objectif de densité minimum de 15lgt/ha (secteur en périphérie du bourg).

Elle sera accessible depuis la rue d'Auvergne. Un accès secondaire pour une circulation en sens unique pourra être réalisé Impasse de Lorraine.

La haie située à l'Est du secteur 15 devra être préservée.

Les dispositions des OAP thématiques « qualité des projets » s'appliquent.

Zone Uba Rue de Guernehué – 0,39ha et 0,27ha



- Périmètre soumis à OAP
- Sous-secteur opérationnel
- Accès principal obligatoire
(nb obligatoire, emplacement indicatif)
- ↔ Désenclavement obligatoire (figuré blanc)

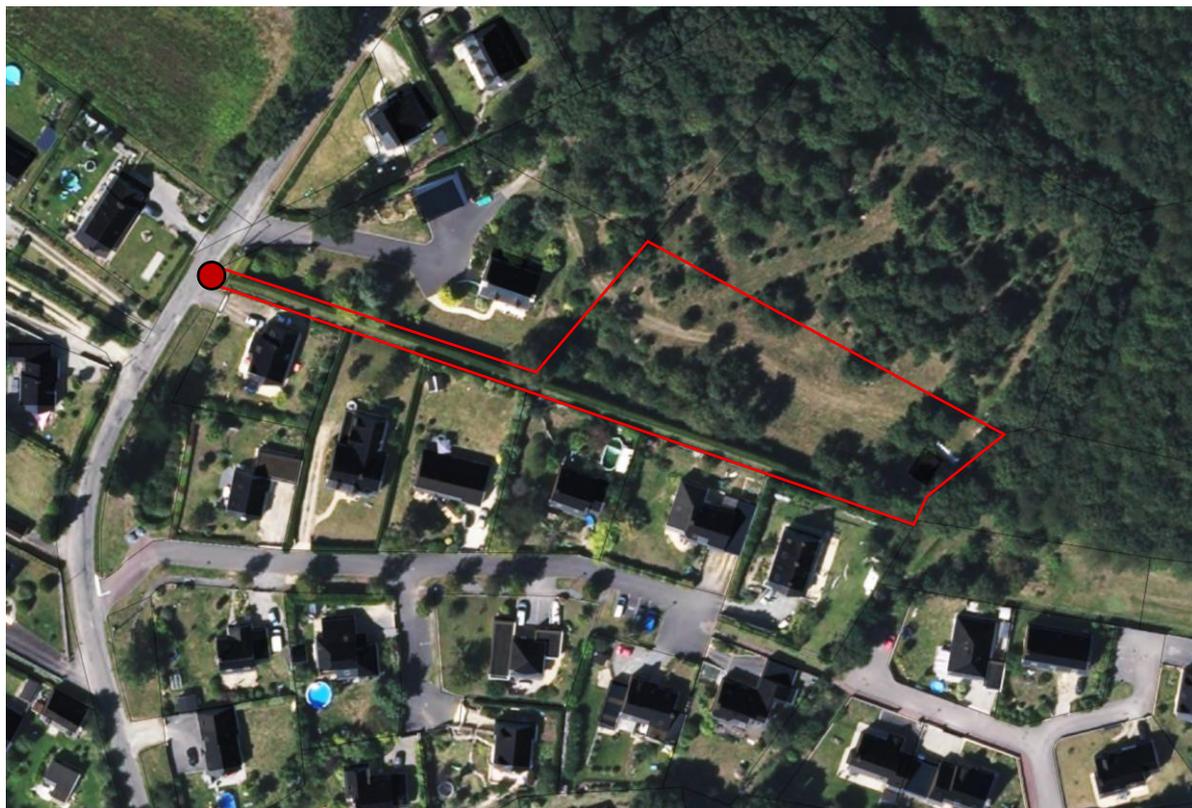
Le secteur 12 (au Nord) et le secteur 13 (au Sud) devront chacun faire l'objet d'une opération d'aménagement d'ensemble portant, soit sur la totalité des périmètre soumis à OAP, soit par sous-secteur opérationnel. Dans le cas d'un aménagement par sous-secteur opérationnel, les principes d'aménagement devront être respectés. La numérotation des sous-secteurs n'indique pas un ordre de priorité.

Le secteur 12 devra comprendre au-moins 6 logements et le secteur 13 devra comprendre au-moins 4 logements, soit un objectif de densité minimum de 15lgt/ha (secteur en périphérie du bourg). Dans le cas d'un aménagement par sous-secteur opérationnel, le nombre de logements à réaliser par opération sera calculé au prorata de la surface du terrain d'assiette du projet.

Les secteurs seront accessibles depuis la rue de Guernehué. Dans le cas d'aménagement par sous-secteur opérationnel, le désenclavement des parcelles voisines est à prévoir.

Les dispositions des OAP thématiques « qualité des projets » s'appliquent.

Zone Uba Rue de Guernehué Est – 0,34ha



-  Périmètre soumis à OAP
-  Accès principal obligatoire
(nb obligatoire, emplacement indicatif)

Le secteur 14 devra faire l'objet d'une opération d'aménagement d'ensemble portant sur la totalité du périmètre soumis à OAP.

L'opération devra comprendre au-moins 5 logements, soit un objectif de densité minimum de 15lgt/ha (secteur en périphérie du bourg).

Il sera accessible depuis la rue du Guernehué.

Les dispositions des OAP thématiques « qualité des projets » s'appliquent.

Zone Uba Rue des magnolia – 0,6ha



Le secteur 15 devra faire l'objet d'une opération d'aménagement d'ensemble portant soit sur la totalité du périmètre soumis à OAP, soit par sous-secteur opérationnel. Dans le cas d'un aménagement par sous-secteur opérationnel, les principes d'aménagement devront être respectés. La numérotation des sous-secteurs n'indique pas un ordre de priorité.

- Périmètre soumis à OAP
- Sous-secteur opérationnel
- Accès principal obligatoire (nb obligatoire, emplacement indicatif)
- Accès secondaire possible (nb obligatoire, emplacement indicatif)
- ↔ Traversée motorisée à prévoir (figuré blanc)
- Haie bocagère à préserver

L'opération devra comprendre au-moins 9 logements (dont logement existant le cas échéant), soit un objectif de densité minimum de 15lgt/ha. Dans le cas d'un aménagement par sous-secteur opérationnel, le nombre de logements à réaliser par opération sera calculé au prorata de la surface du terrain d'assiette du projet.

Il sera accessible depuis l'Impasse de Guernehué et depuis l'impasse des Chênes. Un accès secondaire pourra être autorisés depuis la rue des Magnolias. Il n'est pas obligatoire. Une traversée entre les deux sous-secteurs opérationnels devra être réalisée.

La haie située au Sud devra être préservée.

Les dispositions des OAP thématiques « qualité des projets » s'appliquent.

OAP THEMATIQUES

Tout projet d'aménagement et de construction à vocation d'habitat doit respecter l'objectif de 20 logements/ha minimum, sauf dispositions spécifiques portées aux OAP sectorielles.

Les densités de logements inscrites sont des densités brutes, elles incluent le foncier destiné aux espaces publics, aux voiries et stationnements communs, emprises liées à l'implantation d'équipements/services publics, etc.

Le calcul du nombre de logements minimum à réaliser porte sur l'unité foncière à aménager (dans le cas d'un projet portant sur toute la parcelle) ou les unités foncières issues de division de parcelle.

Ex : une parcelle de 500m² est détachée d'un lot de 1500m² = le calcul se fait sur 500m².

Mode de calcul pour connaître le nombre de logements à produire :

Surface du terrain d'assiette du projet X densité de logements/ha attendue.

Ex : surface du terrain d'assiette du projet = 0,2ha X 20 lgt/ha attendus => 4 logements minimum à réaliser.

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 égal ou supérieur à 5, on arrondit à l'entier supérieur.

Dans le cas d'une opération mixte (habitat et activités), la surface de plancher des locaux d'activité est convertie en équivalent logement sur la base suivante : 70m² de surface de plancher équivaut à un logement.

Dans le cas d'un terrain sur lequel une habitation existe déjà, le nombre de logements à réaliser inclut cette habitation.

Les nouvelles constructions ne doivent pas compromettre le désenclavement des parcelles attenantes.

Les accès et dessertes des constructions devront être limités en nombre et mutualisés lorsque possible.

Trame viaire, déplacements doux et stationnement

1 - Assurer un maillage de la trame viaire des futures opérations et nouveaux quartiers.

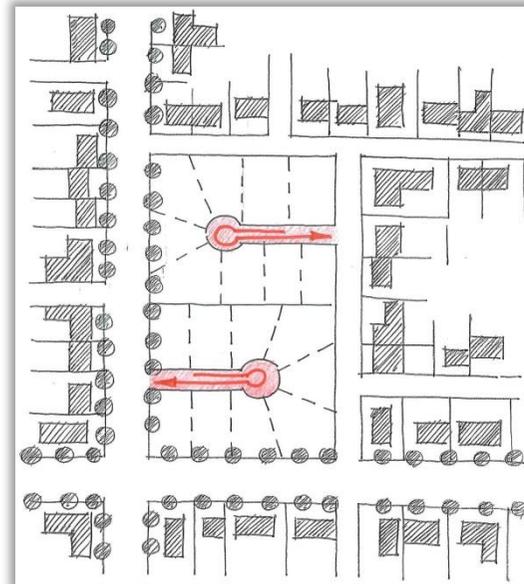
Pourquoi ?

- Pour ouvrir les quartiers sur leur environnement et ainsi contribuer à l'amélioration de la cohésion urbaine (relier les nouveaux quartiers au centre bourg notamment)
- Afin de limiter l'importance des déplacements motorisés

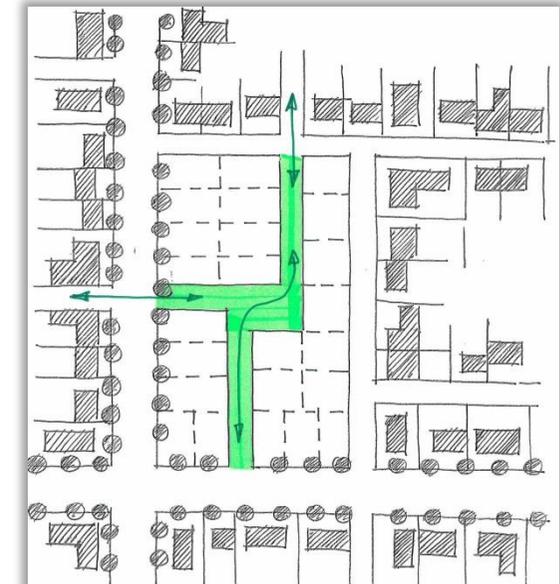


Les nouvelles opérations devront se raccrocher à la trame viaire déjà existante.

Elles devront anticiper le prolongement de certaines voies si l'opération est amenée à être étendue.



A proscrire
Voie en impasse



A mettre en œuvre
Maillage du nouveau quartier avec la trame existante permettant de réduire les distances et les temps de déplacement

Trame viaire, déplacements doux et stationnement

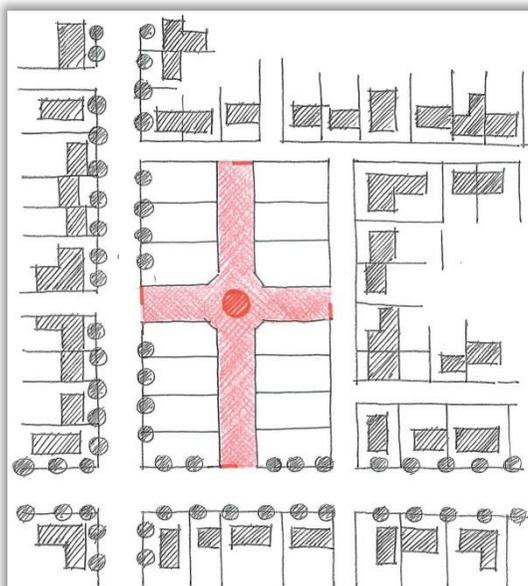
2 - Assurer une hiérarchisation de la trame viaire

Pourquoi ?

- Pour améliorer la lisibilité de la trame viaire et mieux se repérer dans la ville.
- Pour faciliter l'appropriation des espaces par les habitants et ainsi contribuer à l'amélioration de la cohésion urbaine.

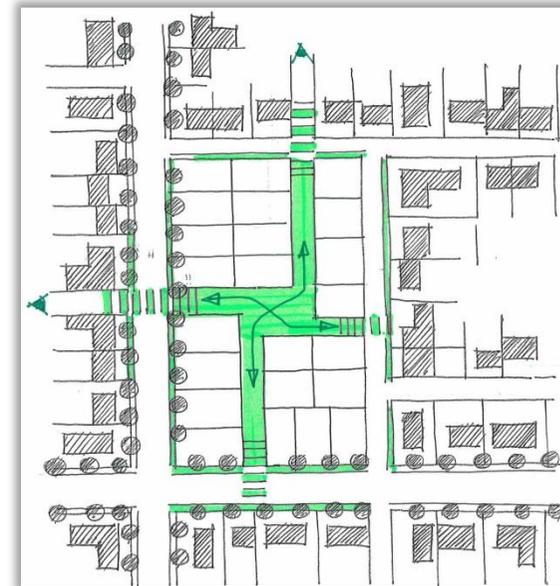
Les nouvelles opérations devront adapter le gabarit et le profil de la voie à son usage (voie de desserte, interquartier, structurante,...).

Elle devront se raccrocher autant que possible aux carrefours existants pour créer de nouveaux accès.



A proscrire

Voirie surdimensionnée
Des ruptures avec la trame existante



A mettre en œuvre

Voirie adaptée aux usages du quartier
Prolongement des axes en fonction de leur statut
Espaces ouverts et perspectives sur place/espaces verts.

Trame viaire, déplacements doux et stationnement

3 - Favoriser les déplacements doux

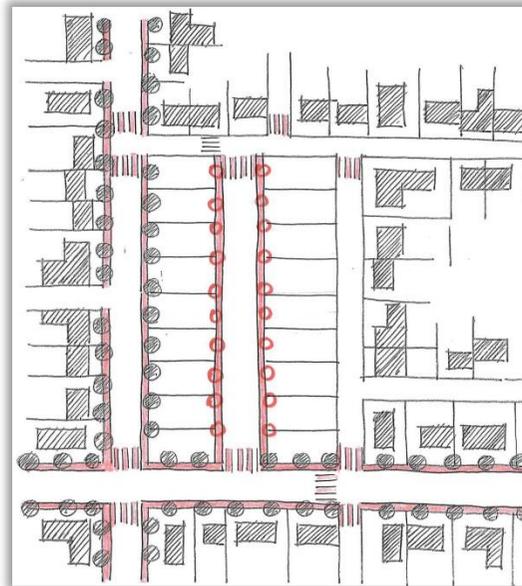
Pourquoi :

- Pour ouvrir les quartiers sur leur environnement et ainsi contribuer à l'amélioration de la cohésion urbaine.
- Pour limiter les déplacements motorisés
- Pour créer des espaces publics de convivialité.



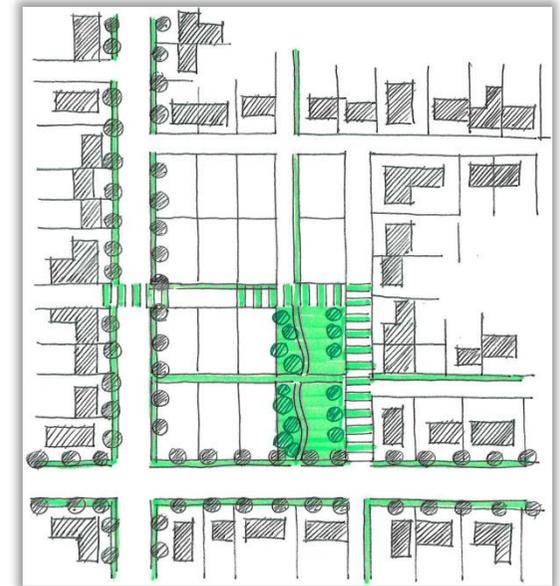
Les nouveaux quartiers devront prévoir des liaisons douces correctement dimensionnées pour leur usage (interne à l'opération, inter-quartier,...).

Les matériaux utilisés devront être adaptés à l'usage et à la fréquentation.



A proscrire

Liaison douce le long d'une rue hors d'échelle.
Absence de convivialité



A mettre en œuvre

Liaison douce intégrée dans un espace vert paysagé et ouvert sur la rue.
Espace public convivial

Trame viaire, déplacements doux et stationnement

4 - Gérer le stationnement de manière qualitative

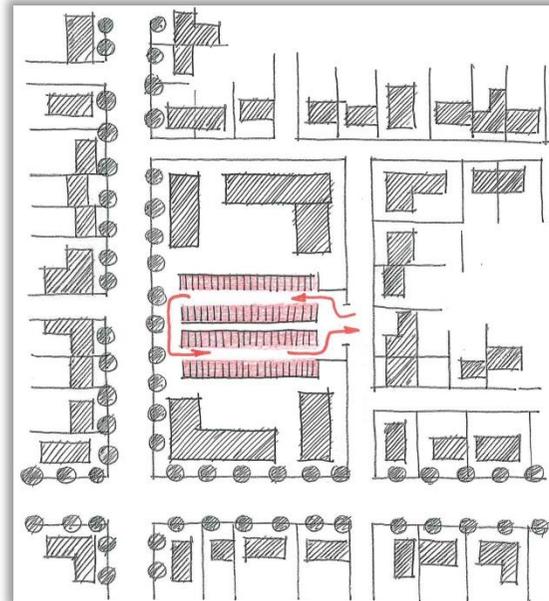
Pourquoi ?

- Pour améliorer la qualité des espaces extérieurs et éviter les espaces résiduels et les délaissés
- Pour laisser plus de place aux espaces verts
- Pour optimiser l'aménagement selon les caractéristiques du site

1

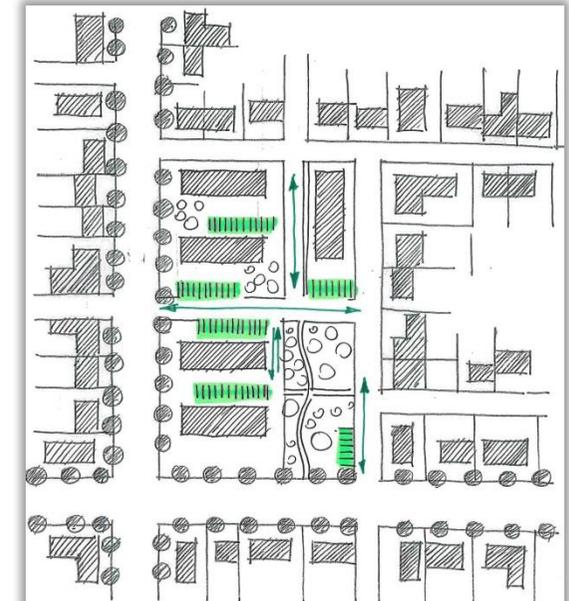
Les nouvelles opérations devront prévoir un stationnement par poche afin d'éviter :

- Des zones imperméabilisées trop importantes
- Des espaces publics sans convivialité et peu qualitatifs.



A proscrire

Espaces verts résiduels
Paysage peu qualitatif dominé par le stationnement



A mettre en œuvre

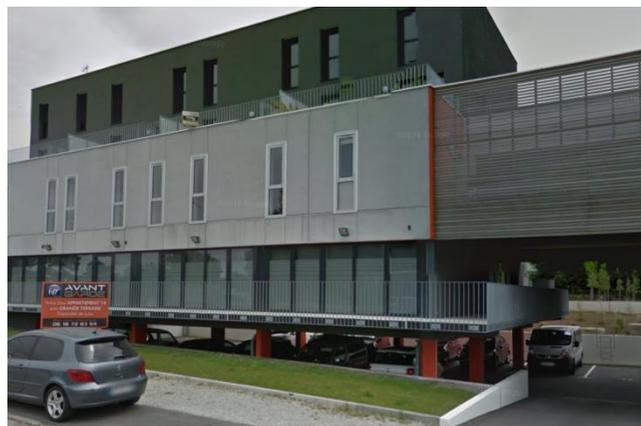
Plusieurs poches de stationnements s'intégrant mieux dans le paysage et permettant de dégager des espaces verts.

Trame viaire, déplacements doux et stationnement

4 - Gérer le stationnement de manière qualitative

2

Des solutions de stationnement en souterrain, semi-enterré ou en rez-de-chaussée devront être privilégiées pour les immeubles collectifs.



Logement Collectif et bureau – Auray (56)
Profitant de la pente, le stationnement se fait de manière semi enterrée tout en étant ouvert.



Logement intermédiaire – Surzur (56)
Profitant de la pente, le stationnement est clos et semi enterré.

Traitement paysager et nature en ville

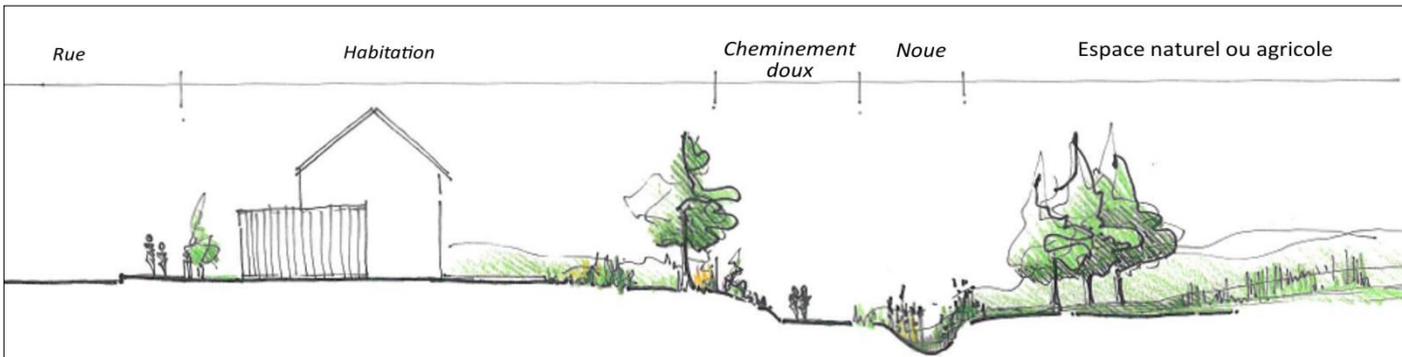
1- Traiter les limites de l'urbanisation en s'appuyant sur les espaces naturels et agricoles

Pourquoi ?

- Pour offrir une image plus « finie » de la ville et de ses quartiers et marquer les étapes d'évolution urbaine
- Pour valoriser le rapport de la ville aux paysages naturels en offrant des perspectives

1

Selon le contexte, les nouvelles opérations devront prévoir des espaces de transition entre le nouveau quartier et l'espace agricole et/ou naturel par exemple en intégrant un chemin ou des espaces verts en lisière d'opération permettant de dégager des vues sur les espaces naturels et/ou agricoles.



Ploemeur (56)



Chemin autour du quartier mettant en scène les espaces naturels situés en lisière de l'espace urbanisé.

Traitement paysager et nature en ville

2- Structurer le paysage urbain

Pourquoi ?

- Assurer une lisibilité spatiale et une continuité urbaine
- Donner une identité aux nouveaux quartiers
- Eviter des paysages urbains uniformes et monotones.
- Garantir une cohérence des espaces urbains

Le caractère d'une séquence de rue est lié aux typologies et au gabarit des constructions qui la bordent. Il est important d'en tenir compte afin d'éviter les ruptures d'échelle brutales mais il faut également tenir compte des éléments d'architecture comme les lignes de toitures, les corniches, la composition des façades, etc...

1

Dans les centres bourgs, il faut éviter les ruptures d'échelle et de typologie bâtie entre l'existant et le projet.

En extension, les opérations les plus importantes devront faire varier les échelles, la densité et les épannelages.



Traitement paysager et nature en ville

2- Structurer le paysage urbain

2

Les plans de composition devront prendre en compte les éléments remarquables existants et en devenir du site en ouvrant des perspectives vers ceux-ci.



Ploemeur (56)

Préservation et mise en valeur d'arbres de haute tige existant sur le site. Le tracé du réseau viaire permet de mettre en perspective ces éléments marquants du paysage. Leur localisation sur des espaces publics et non sur des parcelles privées permet d'assurer leur préservation dans le temps.



Surzur (56)

Plantation d'un arbre de haute tige pour marquer l'entrée du nouveau quartier au milieu d'une placette.



Traitement paysager et nature en ville

2- Structurer le paysage urbain

3

Les projets devront intégrer le végétal comme une composante essentielle de l'aménagement urbain. Les plans de composition, les règlements et cahiers des charges devront porter une attention particulière à cette intégration : travail sur les clôtures, plantation d'espaces publics, végétalisation des pieds d'immeuble...



Surzur (56)



Les clôtures végétales permettent de donner une identité au quartier. Elles permettent d'intégrer les constructions dans le paysage et de masquer les éléments techniques (coffret, boîtes aux lettres). Par ailleurs, lorsque l'aspect des constructions est hétérogène, l'encadrement des clôtures végétales permet d'insérer les constructions dans le paysage et de donner plus de lisibilité au quartier.

Plescop (56)



Vannes (56)



Vannes (56)

Saint Avé (56)



Les plantations basses en pied d'immeuble, en plus de participer à la qualité du paysage urbain, constituent une transition douce entre l'espace public et l'espace privé. Elle s'accompagnent parfaitement de plantes grimpantes le long de la façade des immeubles ou bien sur les coursives. En pied de clôtures minérales, le végétal permet de « verdier » le nouveau quartier.



Surzur (56)

Traitement paysager et nature en ville

3 - Clôtures

La clôture est la première image d'une maison, vue de la rue. Les projets devront s'attacher à ce qu'elle participe à la qualité de l'espace public et tenir compte du contexte pour s'inscrire harmonieusement dans un paysage commun et partagé.

- *C'est un élément fort de mise en valeur du bâti mais aussi un dispositif permettant de se protéger des nuisances extérieures (vis-à-vis, bruits, vent, etc...) ou de délimiter une propriété: C'est un droit mais pas une obligation.*
- *Qu'elle soit vivante ou inerte, une clôture n'est pas un simple accessoire: elle constitue un véritable projet architectural qui doit faire l'objet d'un soin aussi attentif que la construction qu'elle accompagne.*

Pour aller plus loin :

Afin de connaître toutes les astuces pour aménager son jardin, réduire et valoriser les déchets verts, un guide est disponible sur le site internet de Golfe du Morbihan - Vannes agglomération.



Pour les clôtures anciennes (murs de pierres sèches, talus d'autrefois, etc...) les projets devront les maintenir ou les restaurer à l'identique car elles font partie du patrimoine paysager...

Traitement paysager et nature en ville

3 - Clôtures



A éviter

*Les clôtures à redans ou décrochements.
 Les éléments préfabriqués ou industriels.
 L'utilisation de matières plastiques.
 Les matériaux d'imitation.
 Les clôtures trop hautes, trop massives,
 trop compactes.
 Les arbustes à grand développement
 type laurier palme, eleagnus, thuyas et
 assimilés (= murs verts).*



A favoriser

*Une recherche d'unité avec l'existant.
 Une homogénéité de hauteur d'une
 parcelle à l'autre.
 L'emploi de matériaux de qualité, en
 privilégiant les matériaux traditionnels et
 naturels (pierre, bois, enduit à la chaux).
 L'accompagnement des dispositifs « en
 dur » par des éléments végétaux.
 Les dispositifs ajourés simples et sobres.*



Traitement paysager et nature en ville

4 - Assurer la pérennité du végétal en milieu urbain

Pourquoi ?

- *Le végétal est un élément majeur de la composition urbaine participant à l'identité des lieux*
- *Le végétal agit directement sur le climat et la qualité de l'air et contribue au maintien de la biodiversité*

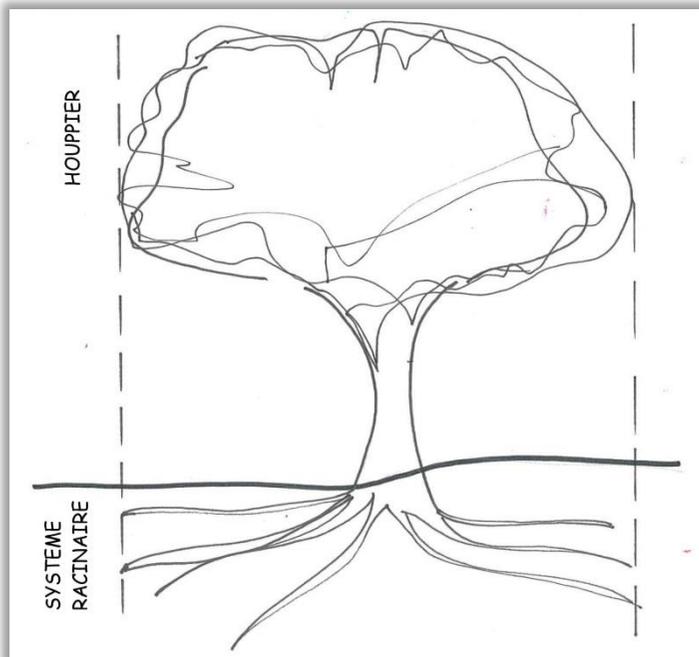


Choix des essences (feuillage, port, grandeur) à adapter au contexte (situation, ambiance recherchée,...)

Prévoir un recul des constructions par rapport aux arbres pour limiter les agressions et éviter des ombres portées ou prévoir un recul suffisant par rapport aux façades lors de la plantation d'arbre (2m entre le houppier à maturité et la façade).

Assurer une mise en œuvre respectueuse des sujets à planter en prévoyant des fosses de plantations suffisamment larges et profondes.

Respecter les sujets existants lors des travaux d'aménagement ou de voirie (recul par rapport aux arbres et haies pour le stockage de chantier, éviter les exhaussement et affouillements dans les zones de développement racinaire).



Traitement paysager et nature en ville

5 - Gestion intégrée des eaux pluviales

Pourquoi ?

- *Prévenir les débordements des réseaux et ainsi les inondations*
- *Préserver la qualité de l'eau et les usages (décantation, phytoremédiation)*
- *Maitriser les dépenses*
- *Développer un aménagement durable du territoire (maintien de la biodiversité)*



1

Les dispositifs tels que les toitures végétalisées, les stationnements végétalisés, les bandes de roulement, ... , sont autant d'éléments à développer afin d'améliorer le **coefficient de biotope** (= surface éco-aménageable / surface de la parcelle) des opérations.



2

Afin de réduire la taille et le coût d'entretien des ouvrages de rétention collectifs, au-delà de limiter l'imperméabilisation du sol, les projets devront retenir au maximum l'eau, ralentir son transit et favoriser l'infiltration et l'évaporation.

Qualité architecturale et urbaine

1- Assurer une qualité des paysages urbains en travaillant la composition volumétrique des constructions et leurs façades

Pourquoi ?

- *Créer un paysager urbain de qualité et éviter l'uniformisation des paysages urbains*
- *Rythmer l'espace public avec le bâti*
- *Assurer l'insertion des nouvelles constructions dans le tissu existant*

1 Que les opérations soient des collectifs, des maisons groupées (maison de villes), ou des maisons individuelles, l'espace public résulte des implantations, volumes et composition de façades. Pour éviter une production de paysage stéréotypé et/ou banalisé, il convient de créer des visuels de qualité en jouant sur les paramètres suivants: implantation parallèle ou perpendiculaire aux voies, variations de hauteur (acrotère, égout et faitage, ou gabarit), décrochés en façade (encorbellement, loggia, balcons), ainsi que sur les matériaux.



Vannes (56)



Plescop (56)



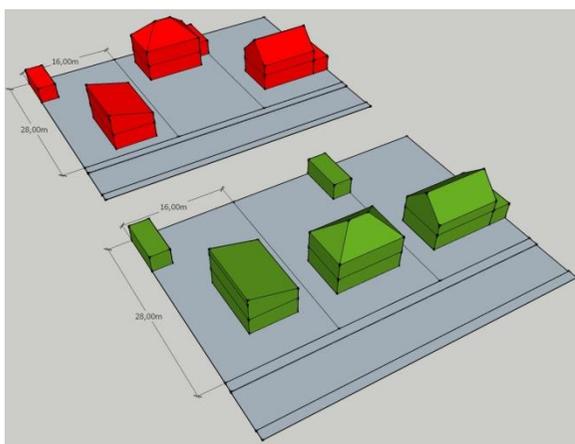
Opération groupée « Vert Buisson » à Bruz (35)

Qualité architecturale et urbaine

1- Assurer une qualité des paysages urbains en travaillant la composition volumétrique des constructions et leurs façades

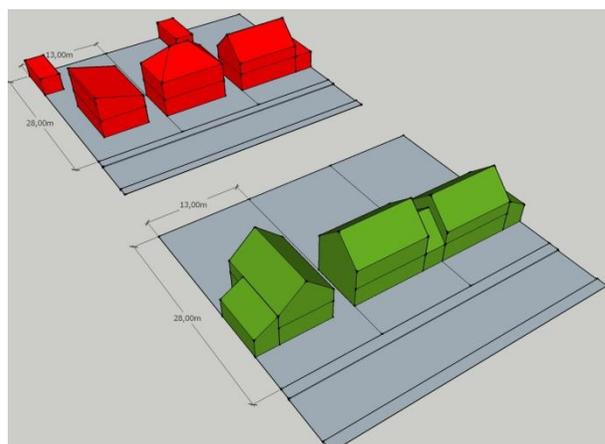
2

Avec la diminution des tailles de parcelles, l'absence de règle génère une urbanisation sans cohésion et peu qualitative. Par conséquent, dans le cadre de maisons individuelles sur lot libre, les règlements de lotissement devront organiser les accroches des bâtiments les uns par rapport aux autres de façon à ce qu'il y ait une cohérence d'ensemble (tenir compte des éléments d'architecture des constructions voisines).



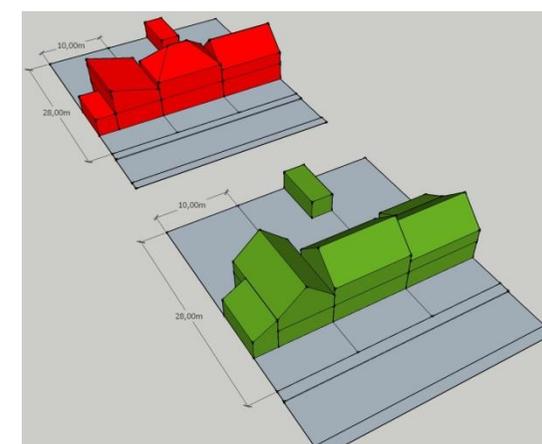
Largeur de parcelle : 16m

Dans un premier temps, un simple alignement permet de structurer la rue sur des parcelles de 16m de large.



Largeur de parcelle : 13m

La diminution de largeur des parcelles nécessite des règles plus contraignantes d'implantation, de forme de toiture et d'accroche.



Largeur de parcelle : 10m

Sur une largeur de 10m, la gestion des hauteurs et des accroches devient indispensable.

Qualité architecturale et urbaine

2 - Optimiser l'implantation de la construction sur la parcelle.

Pourquoi ?

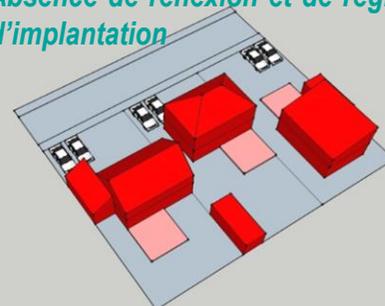
- Organiser les usages
- Créer des espaces attractifs
- Préserver l'intimité
- Anticiper une évolution de l'habitat
- Garantir l'ensoleillement



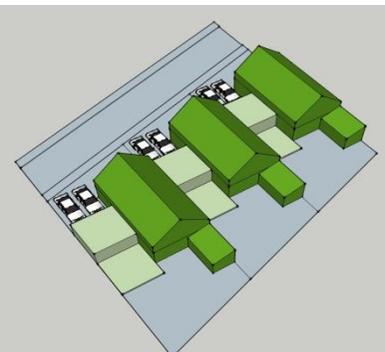
Dans les opérations d'aménagement d'ensemble, une réflexion spécifique devra être menée et traduite dans les règlements afin d'éviter les implantations stéréotypées et inadaptées à la configuration des terrains.

Les paramètres sont multiples, ils doivent être choisis en fonction du contexte et adapté à chaque projet.

Absence de réflexion et de règles d'implantation



Différentes solutions pouvant se traduire dans un règlement



Implantation

*en alignement sur voie
en recul
en quinconce
en limite séparative*

Stationnement

*en accès direct au garage
en enclave non clause
sous forme mutualisé*

Jardin et terrasse

*sur rue avec écran paysager
sur l'arrière*

Exposition solaire



Qualité architecturale et urbaine

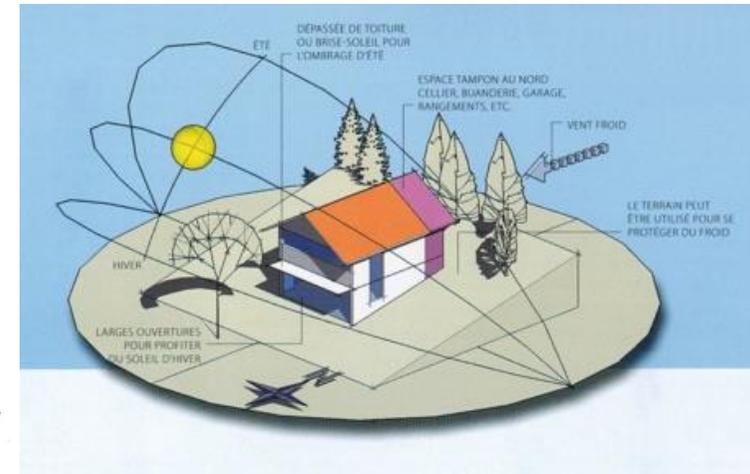
2 - Optimiser l'implantation de la construction sur la parcelle.

Formes urbaines innovantes

- Cluster et garages « déportés » formant un filtre vers l'espace privé
- Liaisons douces et dessertes piétonnes pour les accès
- Venelle et stationnement regroupé (garages ou carport)
- Abri de jardin/vélos structurant et ponctuant le chemin
- Harmonisation des clôtures et des espaces verts (noues, plantations locales et naturelles...)



Orientation solaire et conception bioclimatique



- Adapter la maison à son environnement
- Bénéficier des apports solaires
- Se protéger des vents froids
- Créer des ouvertures au sud
- Positionner les pièces techniques au nord

Qualité architecturale et urbaine

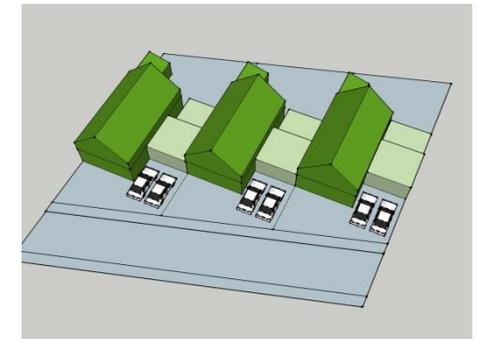
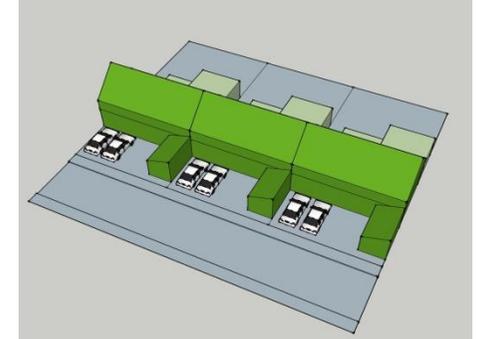
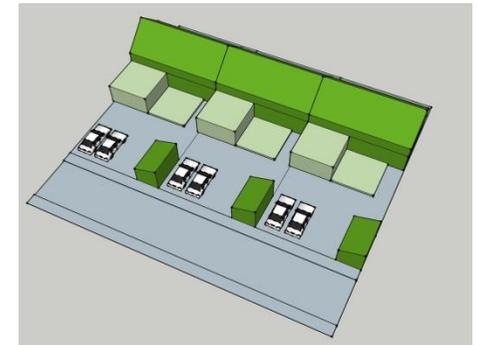
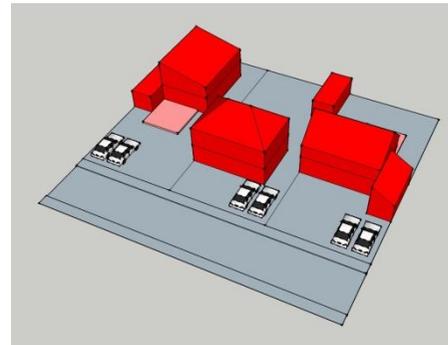
3- Favoriser une convivialité urbaine en soignant les espaces de transition public/privé.

Pourquoi ?

- *Créer un cadre de vie de qualité*
- *Donner une identité/âme/caractéristiques aux nouveaux quartiers*
- *S'approprier les espaces publics*

La conception des nouveaux quartiers devra prendre en compte cette thématique en proposant un plan de composition répondant à ces objectifs.

Plusieurs solutions peuvent être mises en œuvre : léger recul avec jardinet de présentation, clôture en retrait de l'emprise public, déconnexion de la construction principale du garage...



Qualité architecturale et urbaine

3- Favoriser une convivialité urbaine en soignant les espaces de transition public/privé.

Surzur (56) - 20 log/ha



Bruz (35) - 25 logt/ha

Le parti pris d'aménagement repose sur la réalisation de venelles semi-privatives de maximum 5 maisons où les garages sont séparés de l'habitation par l'espace public. Cette configuration brouille les repères classiques des limites de propriété et incite l'appropriation de cet espace par les habitants : l'espace public traverse l'espace privé.

Saint Avé (56)



Dans ces exemples Les maisons sont implantées différemment selon que l'on accède à la parcelle par le Nord ou par le Sud. Le traitement de la limite espace privé / espace public est également différent mais permet d'assurer une cohérence et une convivialité dans la rue.

