

Plan local d'urbanisme

---

**Commune de  
Bretx**

---

# ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION

**DOCUMENT APPROUVE**

# SOMMAIRE

- I / RAPPEL REGLEMENTAIRE *Page 3*
- II / DISPOSITION GENERALES APPLICABLES AUX OAP *Page 4*
- III / PRINCIPES D'AMENAGEMENT DES ZONES *Page 8*

# I / RAPPEL REGLEMENTAIRE

## Articles L151-6 et L151-7 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.

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](#).

## II / DISPOSITION GENERALES APPLICABLES AUX OAP

### Principes généraux applicables aux nouvelles opérations

#### Densité et diversité des formes bâties

L'aménagement des zones à urbaniser se fera dans le respect des formes urbaines existantes afin d'assurer des transitions harmonieuses entre l'actuel et les nouvelles opérations.

La densité sera recherchée dans les opérations. Des formes d'habitat individuel ou collectif mais également des formes d'habitat intermédiaire pourront être utilisées pour atteindre cette densité.

L'habitat intermédiaire est entendu ici comme l'agrégation, horizontale ou verticale, de logements ayant chacun une entrée privative et disposant chacun d'un espace extérieur privatif (terrasse ou jardin) pouvant être considéré comme un espace à vivre en prolongement du logement (suffisamment dimensionné). La disposition des logements doit permettre de contrôler les vis-à-vis de façon à minimiser la gêne entre les occupants.

Les typologies de logements développées devront permettre pour chaque opération d'ensemble une répartition entre les tailles de logements.



*Exemple de formes urbaines possibles pour des projets d'habitat collectif, d'habitat intermédiaire et d'habitat individuel groupé.*

Dans un souci de développement durable et de confort des résidents, une attention particulière devra être portée lors de la conception et la réalisation des logements à :

- L'optimisation des apports solaires ;
- La préservation des nuisances sonores ;
- La préservation de l'intimité des résidents ;
- Le rapport à l'espace public.

## **Accessibilité et desserte interne**

L'accès et la desserte interne des nouvelles zones d'aménagement devront être conçus de façon à intégrer les principes suivants :

- hiérarchisation des voies ouvertes à la circulation automobile. Si la dimension de l'opération le justifie, l'aménageur procède à une hiérarchisation des voies internes afin de faciliter les conditions de circulation et l'orientation des usagers à l'intérieur du quartier ;
- intégration de cheminements piétons-vélos et connexion au réseau communal de déplacements doux lorsque celui-ci existe ou est projeté à l'intérieur ou en périphérie du site. Ces liaisons internes sont établies notamment en vue de faciliter l'accès aux arrêts de transports en commun, aux équipements scolaires ou sportifs et aux services de proximité ;
- aménagement de places de stationnement sur l'espace commun facilement accessibles depuis les dessertes ;
- prise en compte de l'accessibilité des Personnes à Mobilité Réduite.

## **Qualité environnementale et paysagère**

Dans une perspective de développement durable, la qualité environnementale et le confort thermique des logements seront recherchés. Les moyens à mettre en œuvre sont laissés à l'appréciation du pétitionnaire : économies d'énergie (habitat économe en énergie, habitat adaptable à l'utilisation des énergies renouvelables, toitures végétalisées...), gestion des eaux pluviales (récupération et gestion des eaux pluviales à la parcelle...) dans le respect des normes en vigueur. Une attention particulière devra être portée à la qualité paysagère et environnementale des sites après aménagement.

Les espaces libres de construction seront aménagés de manière à favoriser le maintien, voire la restauration de la diversité biologique du site. Ils pourront participer à la préservation ou à la création de continuums écologiques au sein du terrain d'assiette de l'opération, en relation avec les espaces naturels environnants. Pour les plantations, les essences locales seront privilégiées.

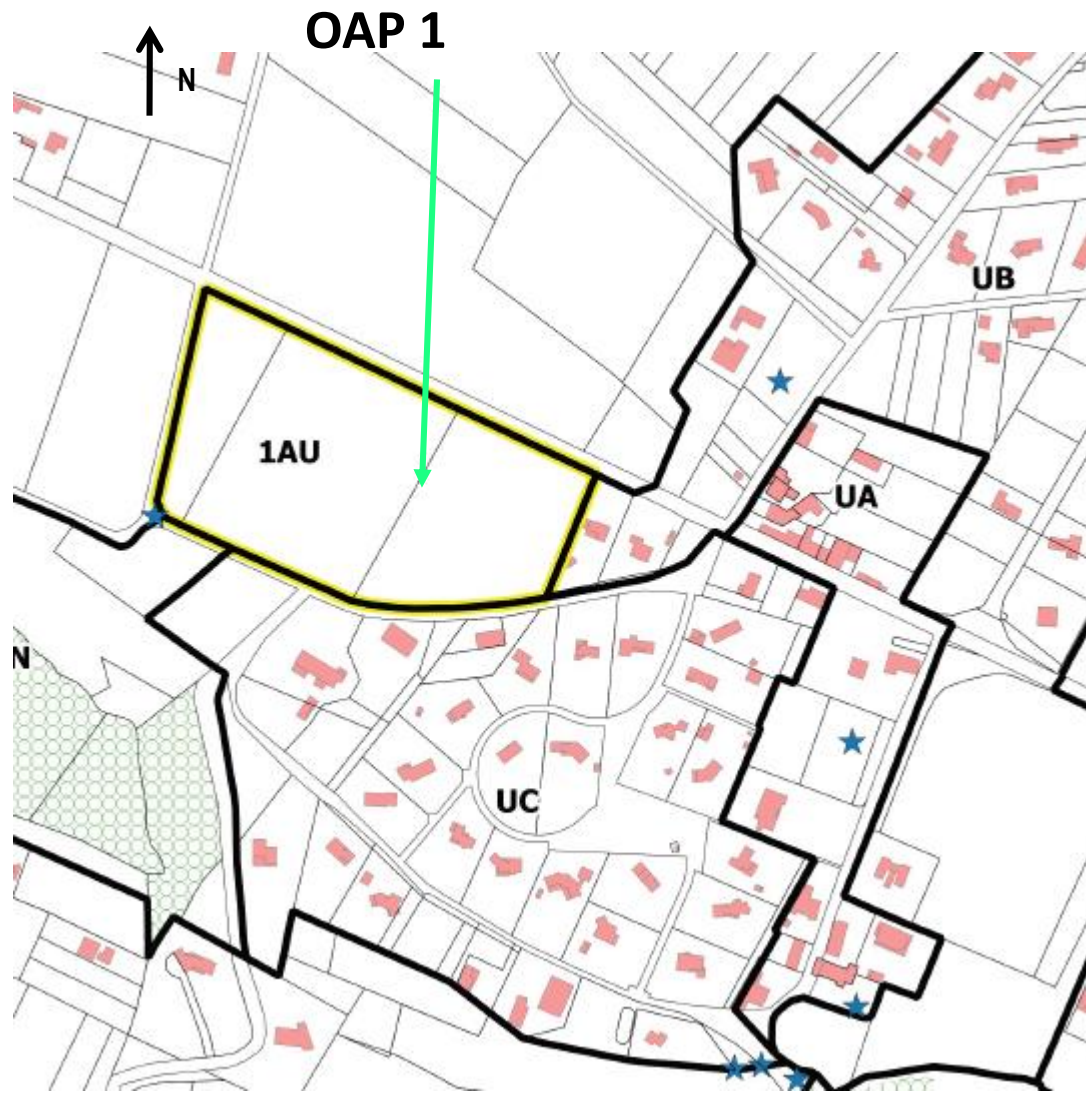
En cas d'aménagement de bassins de rétention des eaux pluviales, ceux-ci seront végétalisés et intégrés dans un aménagement paysager.

La répartition de ces équipements sur chaque site d'opération devra être organisée de telle sorte que toute construction soit située à moins de 100 mètres d'un point d'apport volontaire. L'imperméabilisation des sols doit être limitée au strict nécessaire et la gestion des ruissellements de surface prise en compte dans les aménagements.

Aucun aménagement ne pourra être mis en place si celui-ci compromet le respect des dispositions de l'orientation lors de la réalisation des aménagements ultérieurs ou s'il contribue à créer des délaissés de zone inconstructible.

Les bâtiments à usage d'habitation sont orientés de telle sorte qu'ils permettent aux futurs occupants d'optimiser les apports solaires et de disposer d'une bonne régulation de la température à l'intérieur.

### III / PRINCIPES D'AMENAGEMENT DES ZONES



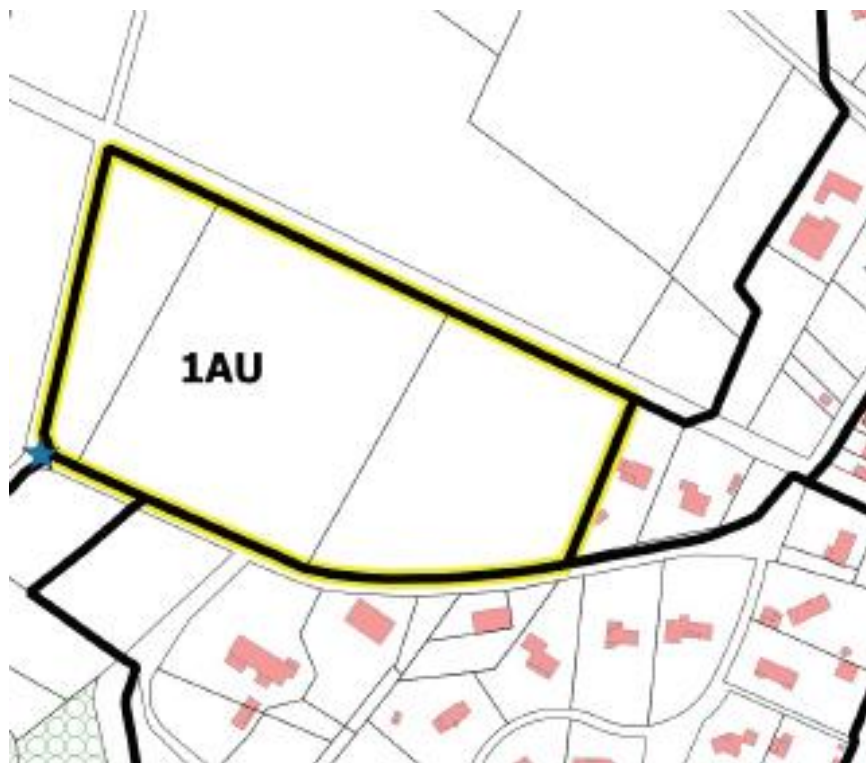


# OAP 1 : «Centre bourg»

## Éléments de contexte, diagnostic

Zonage du PLU	1AU
Surface	4 Ha
Vocation actuelle de la zone	Champs cultivé
Propriété foncière	Privée

**Fonctionnement urbain :** Situé en continuité du centre bourg le long de départementale 1, la parcelle est également bordée par le chemin du PLU et le chemin de lotissement des terrasses du Filouso.



### Enjeux et objectifs sur le secteur :

- Développer une offre d'habitat mixte et diversifiée à proximité du centre bourg et des services
- Densifier un secteur à proximité de services
- Prolonger les cheminements doux
- Sécuriser le carrefour du chemin des grenadiers



### **ACCESSIBILITE, CIRCULATION, RESEAUX**

Desserte possible depuis le chemin du Plu et du lotissement des terrasses du Filouso.

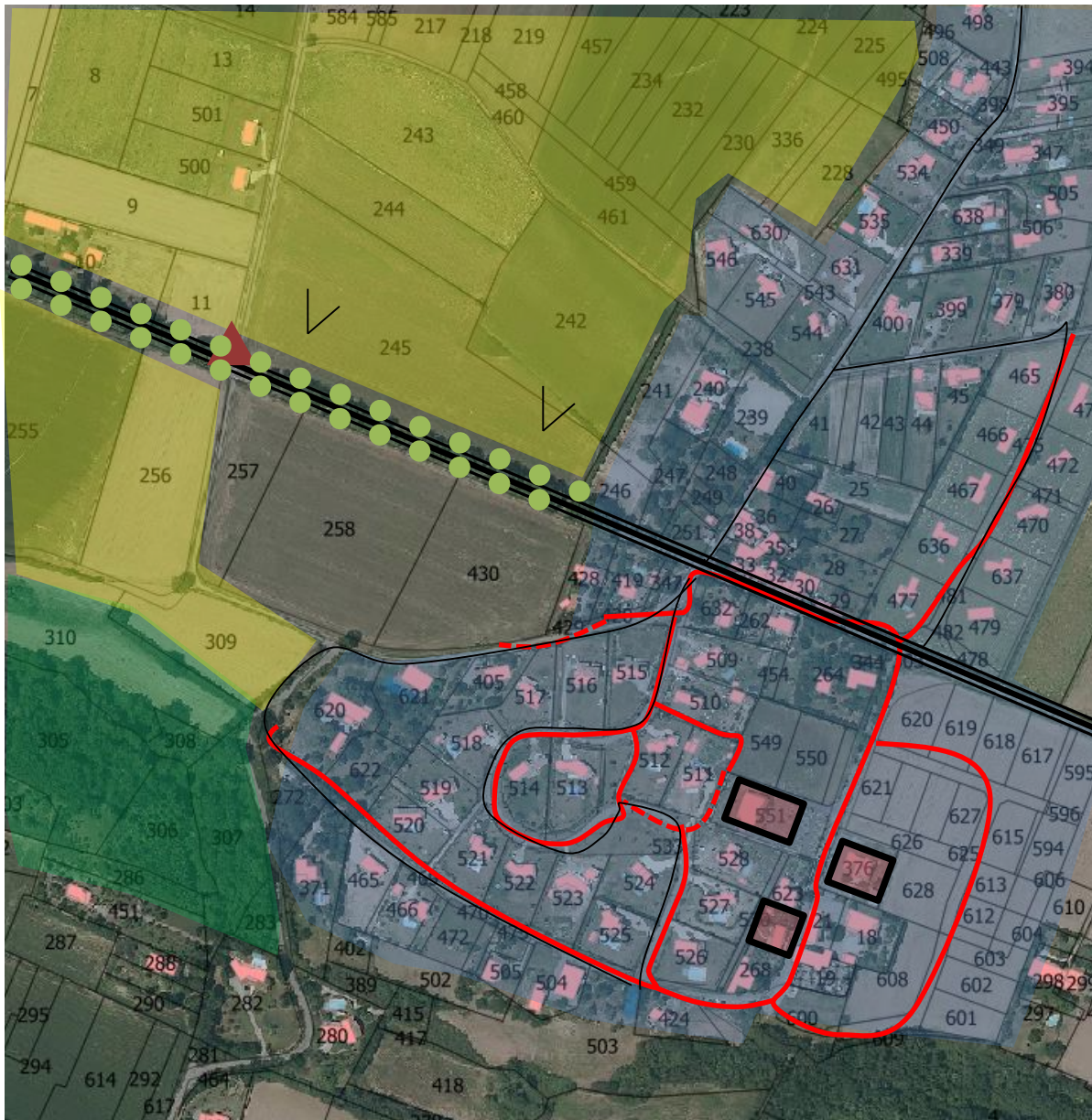
Maillage à créer pour éviter les impasses








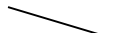



Les réseaux :

- Electricité : en capacité suffisante
- Eau potable : en capacité suffisante
- Assainissement autonome

# OAP 1 : «Centre bourg»

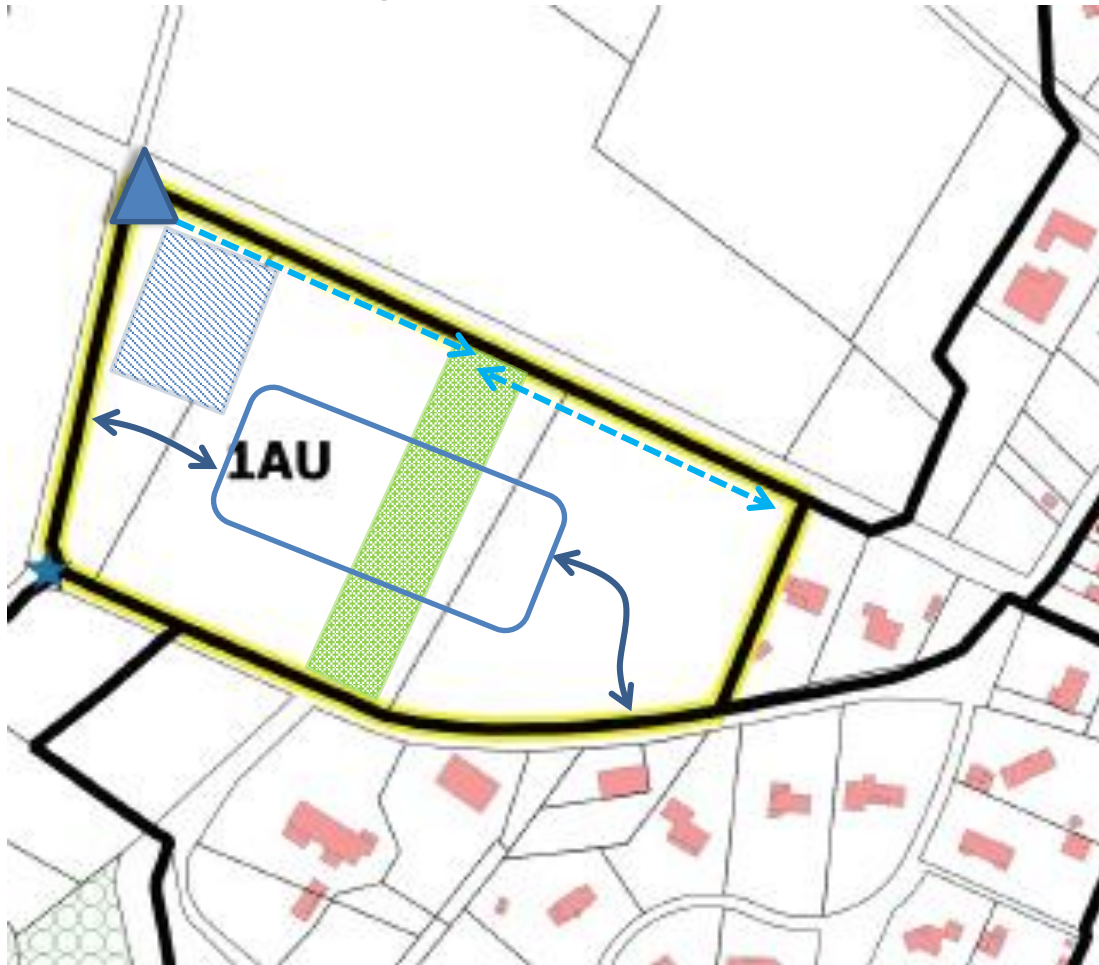
## Insertion de l'OAP dans son environnement



-  Zone urbanisée
-  Equipements publics
-  Champs cultivés
-  Zone boisée
-  Alignement d'arbres
-  Paysage ouvert
-  Voirie principale
-  Voie secondaire
-  Carrefour dangereux
-  Chemin doux existants
-  Chemin doux à créer



## OAP 1 : «Centre bourg»



↔ Voirie principale à double sens intégrant une voie douce. ↔ Voie douce à créer

□ Voirie principale pouvant être à sens unique

▲ Sécuriser le carrefour

▨ Secteur de diversification du type de logements et de production de logements locatifs sociaux

● Secteur d'implantation d'espace public végétalisé avec des essences locales.

## PROGRAMME

Surface totale : 4 Ha

Vocation principale : Habitat

Densité minimale pour les secteurs d'habitat : 8,5 log/Ha

Nombre de logements minimum: 34

Forme(s) urbaine(s) : individuel, en bande...

Mixité fonctionnelle : possibilité d'accueillir des activités économiques

## PRINCIPES D'AMENAGEMENT

- La voirie et l'accès indiqués sont représentés comme principe d'aménagement et non comme normes.
- Créer une voirie permettant de relier le chemin du PLU et le chemin du lotissement des terrasses du Filouso.
- Création de places de parking en accès libre le long des voies projetées ou sur un espace dédiés (30 places environ).
- Les voiries principales doivent intégrer des espaces dédiés pour les déplacements doux.
- Insertion paysagère du programme dans son environnement avec notamment la création de haies.
- Création d'une liaison piétonne le long de la D1
- **Aucun accès direct à la D1**
- **Le rayon de raccordement à la D1G est de 8 mètres**
- Création de logements locatifs
- L'opération doit s'effectuer sous la forme d'une seule opération d'ensemble pouvant être décomposée en 3 phases maximum.

# Prescriptions qualitatives

## La qualité de l'insertion architecturale, urbaine et paysagère de la zone.

L'aménagement des zones à urbaniser se fera dans le respect des formes urbaines existantes afin d'assurer des transitions harmonieuses entre le bâti existant situé en périphérie et les nouvelles opérations.

Afin de répondre à la densité attendue sur la zone des formes d'habitat plus compactes sont souhaitées : maisons accolées, maisons en bande... La disposition des logements doit permettre de contrôler les vis-à-vis de façon à minimiser la gêne entre les occupants.

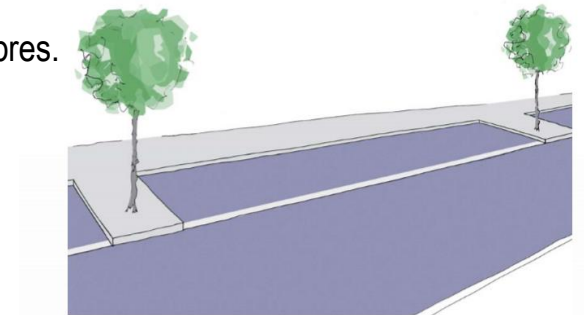
Le volet paysager de la zone sera soigneusement traité. La zone constituera à terme la nouvelle entrée de ville, à ce titre le bord de la départementale sera traité par l'aménagement de voies douces, le long de l'alignement de platanes, créant ainsi un espace tampon entre la départementale et les futures habitations. Les espaces verts seront végétalisés, ponctués d'arbres implantés de façon aléatoire.

## La mixité fonctionnelle et sociale de la zone

Afin de répondre aux objectifs du PADD, le développement urbain de la zone devra comporter la création de logements locatifs et en particulier de logements locatifs sociaux. Un minimum de 3 logements locatifs sociaux est attendu sur la zone 1AU. De plus la typologie de ces logements sera diversifiée pour répondre à la demande.

## Les places de stationnement

Les places de stationnement proposées sur les espaces communs de l'opération devront être ponctuées d'arbres.



*Exemple de traitement de places de stationnement le long de la voirie.*

Lorsque le stationnement s'effectue de façon groupée, il est attendu un traitement de sol permettant l'infiltration des eaux de pluie.

## Mise en œuvre de l'opération

L'aménagement de la zone 1 AU devra s'effectuer sous la forme de deux opérations. La première opération doit permettre la création maximale de 50% des logements attendus sur l'ensemble de la zone. La deuxième opération ne pourra débuter que lorsque 90% des logements de la première opération auront été réalisés.