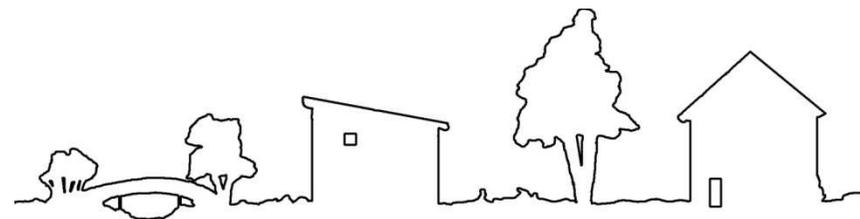




# Commune de NIVILLAC

## Plan local d'urbanisme

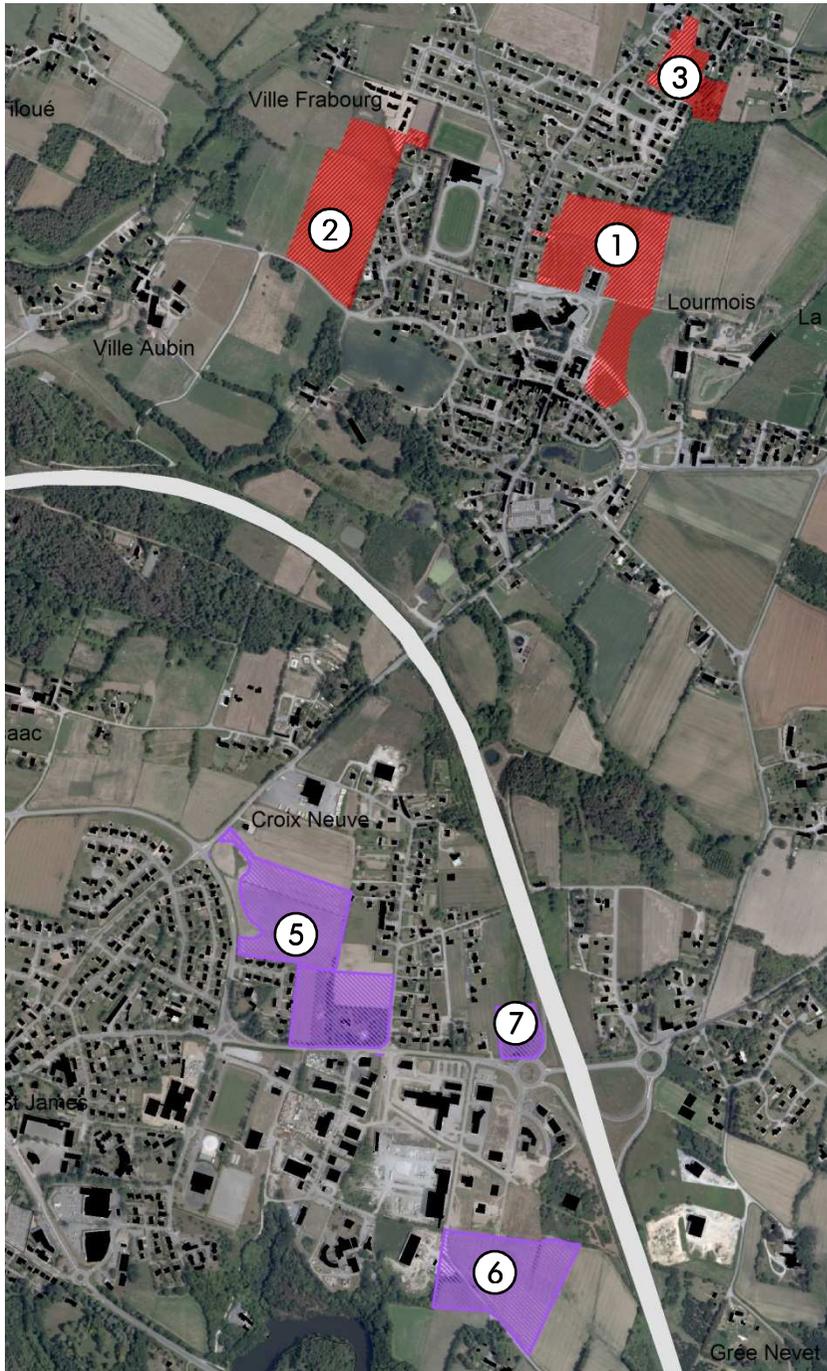


### 3. Orientations d'aménagement et de programmation

Vu pour être annexé à la délibération municipale du 6 février 2017

Le maire,

# Localisation des secteurs soumis à OAP



## Liste des secteurs :

### A vocation principale d'habitat

- 1 = Zone d'extension du bourg
- 2 = Zone d'extension Ouest
- 3 = Zone d'extension de la Boissière
- 4 = Zone d'extension de Saint Cry

### A vocation principale d'activités économiques

- 5 = Zone d'activités de Cabaray
- 6 = Zone d'activités des Métairies
- 7 = Zone d'activités hôtelières de la Ville au Moguer



## Rappel de la portée juridique

### Conditions d'application des orientations d'aménagement et de programmation

La portée juridique est prévue en ces termes par l'article L. 123-5 du Code de l'Urbanisme (rédaction de la loi ENE du 12 juillet 2010) : « Le règlement et ses documents graphiques sont opposables à toute personne publique ou privée pour l'exécution de tous travaux, constructions, plantations, affouillements ou exhaussements des sols, pour la création de lotissements et l'ouverture des installations classées appartenant aux catégories déterminées dans le plan. 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. »

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), il est expressément prévu que cette opposabilité ne se manifeste qu'en termes de compatibilité.

L'obligation de compatibilité implique seulement qu'il n'y ait pas de contrariété majeure entre la norme et la mesure d'exécution. Ces différences peuvent être issues d'adaptation et d'ajustement en phase opérationnelle des études pour prendre en compte des situations foncières, topographiques, environnementales et hydrauliques du site. Ce pouvoir d'appréciation est réservé à la commune dans le cadre de l'instruction des autorisations administratives.

# Principes d'aménagement

## Définitions

### Découpage en secteurs :

L'opération pourra se réaliser soit à l'échelle de la zone 1AU, soit par secteur opérationnel tel que présentés ci-après. Les numéros n'impliquent pas un ordre opérationnel à respecter, les secteurs pourront eux-mêmes être aménagés par tranche. Que l'opération se réalise à l'échelle globale ou par secteur, les principes d'aménagement ainsi que les programmes de construction présentés ci-après devront être respectés.

### Aménagement par opération d'ensemble :

Les zones à urbaniser soumises à OAP devront faire l'objet d'une opération d'ensemble. Cependant, pourront être autorisés :

- La création ou l'extension des ouvrages techniques indispensables au fonctionnement des réseaux existants d'utilité publique, sous réserve qu'ils ne compromettent pas la qualité et la cohérence de l'aménagement du secteur concerné
- La reconstruction, le changement de destination ou l'extension mesurée des constructions préexistantes à l'urbanisation, ainsi que l'édification de dépendances d'une construction principale située dans la zone (abri de jardin, garage, etc.), sous réserve que ces opérations ne compromettent pas la qualité et la cohérence de l'aménagement du secteur concerné. L'emprise au sol de l'extension ou de la dépendance ne devra pas excéder 30% de l'emprise au sol du bâtiment existant à la date d'approbation du présent PLU.

### Densités :

La densité brute correspond au nombre de logements à construire rapporté à l'emprise foncière de la zone. La densité minimum indiquée dans les orientations est la densité brute.

Le nombre de logements calculé à partir des densités imposées est un minimum. Le nombre de logements prévus dans les projets d'aménagement pourra être plus important.

### Typologie d'habitat :

Dans un souci de mixité sociale et générationnelle et afin de répondre aux différents besoins des habitants, les programmes de construction devront favoriser la diversification des logements en mixant, quand c'est possible, différents types de logements : collectif, intermédiaire, maisons individuelles, maisons de ville, en bandes, etc.

### Logement à prix maîtrisé :

Les logements à prix maîtrisé recouvrent les logements destinés à la location et/ou à l'accession à la propriété bénéficiant d'un dispositif de financement issu d'un conventionnement avec l'Etat ou une collectivité (*SCoT Arc Sud Bretagne*).

La réalisation d'une petite centaine de logements à prix maîtrisé est prévue par le plan local d'urbanisme, dont environ 2/3 dans les zones d'extension d'urbanisation, en compatibilité avec le SCoT d'Arc Sud Bretagne.

Les orientations d'aménagement et de programmation prévoient que plus de 20% des constructions futures à usage d'habitat dans les zones d'extension soient destinées au logement à prix maîtrisé, répartis selon les secteurs. Il n'est pas prévu de réaliser de logements sociaux à Saint Cry, trop éloigné des pôles d'équipement et de services du territoire.

# Principes d'aménagement

## Définitions

### Logement individuel :

Construction sur une unité foncière privée (terrain à bâtir) qui ne comprend qu'un seul logement.

### Maisons en bande :

plusieurs logements individuels peuvent être accolés en limite séparative des unités foncière privées.

### Logements semi-collectifs :

Logements réalisés sur deux niveaux (ou plus) avec des accès indépendants, sur une unité foncière commune.

### Logements collectifs :

Logements situés dans un immeuble comprenant plusieurs logements, bénéficiant d'un ou plusieurs accès communs, sur une unité foncière commune.

### Commerces de proximité :

« Le commerce de proximité se compose de commerces de quotidienneté, dans lesquels le consommateur se rend fréquemment, voire quotidiennement.

[...]

Il regroupe l'ensemble des commerces de quotidienneté et des commerces en pôle de vie.

Le commerce de quotidienneté regroupe les commerces pour lesquels les achats des consommateurs sont quotidiens, ou du moins très fréquents : commerce alimentaire spécialisé (boulangeries-pâtisseries, boucheries-charcuteries, poissonneries, commerces de fruits et légumes, de boissons, de tabac et autres commerces de détail alimentaires), alimentation générale, supérettes, éventaies et marchés, traiteurs, cafés-tabacs, librairies, marchands de journaux, papeteries et pharmacies. »

Source : INSEE

Sont considérés ici comme commerces de proximité les commerces dont la surface de plancher est inférieure à 300m<sup>2</sup>.

### Grande et moyenne surface :

La distinction entre petites surfaces et grandes surfaces provient d'un critère de taille de magasin : la surface minimale de plancher des grandes et moyennes surfaces est de 400m<sup>2</sup>.

### Performance énergétique des bâtiments :

La desserte interne et l'implantation des constructions devront favoriser une majorité de jardins et/ou d'orientations principales au Sud afin d'améliorer la performance énergétique des bâtiments. Chaque aménagement évitera la création de masques occasionnés par les ombres portées des autres constructions.

### Prescriptions hydrologiques :

Le débit de fuite maximum autorisé est de 3l/S/ha

## Principes d'aménagement

### Profil de haies à respecter

Les haies à créer devront respecter le profil suivant et être intégrées aux espaces communs.

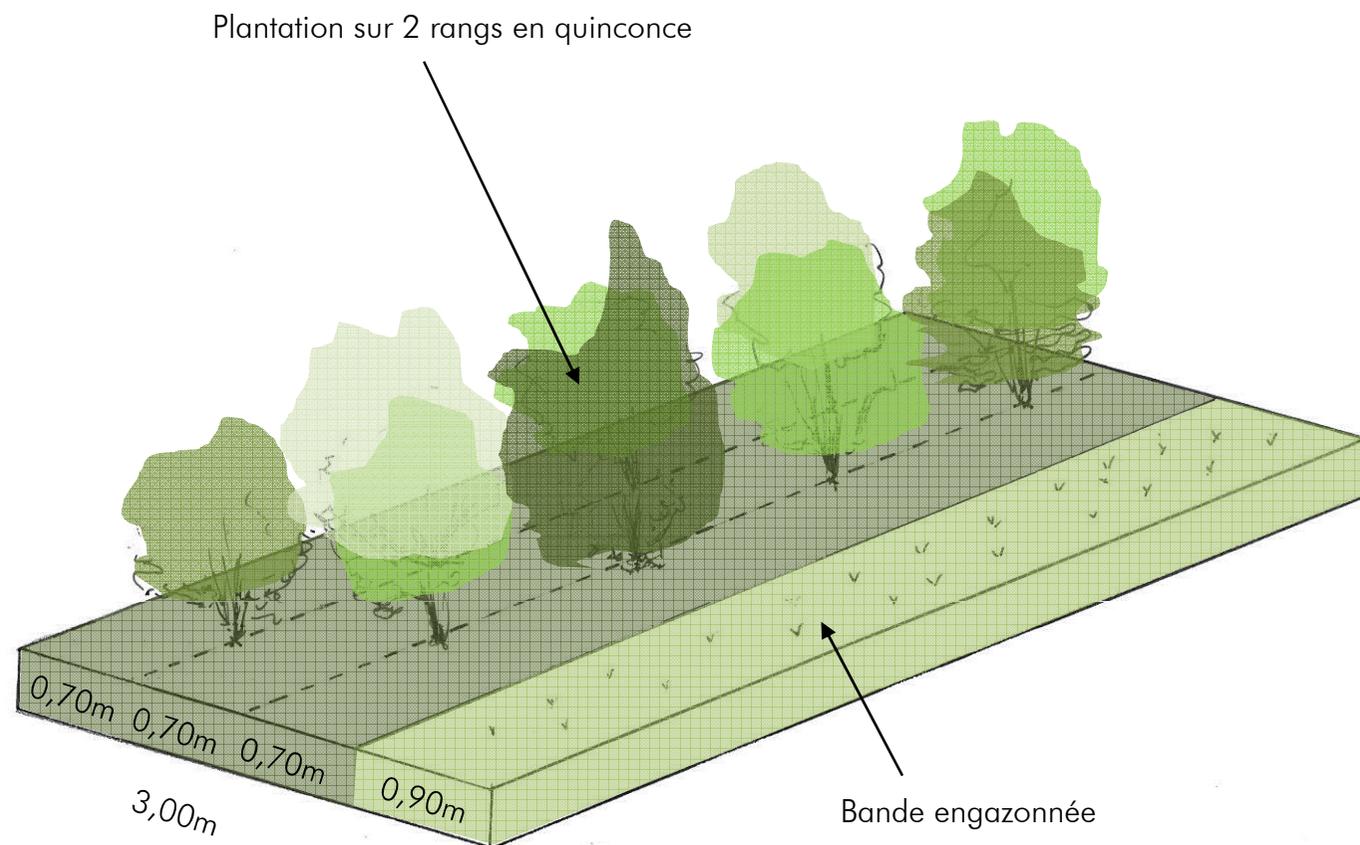
Elles seront composées d'arbustes d'essences végétales locales, à faible potentiel allergisant et /ou toxique. Voici ci-dessous une liste non exhaustive de végétaux pouvant être mis en place :

- Cornouiller
- Amélanchier
- Aubépine
- Eglantier
- Fusain d'Europe
- Viorne lantane

Leurs plantations se feront en mélange, les séquences de végétaux sont proscrites.

Une bande engazonnée est prévue entre la haie et les espaces privatifs pour faciliter l'entretien et créer une zone tampon avec les futurs lots.

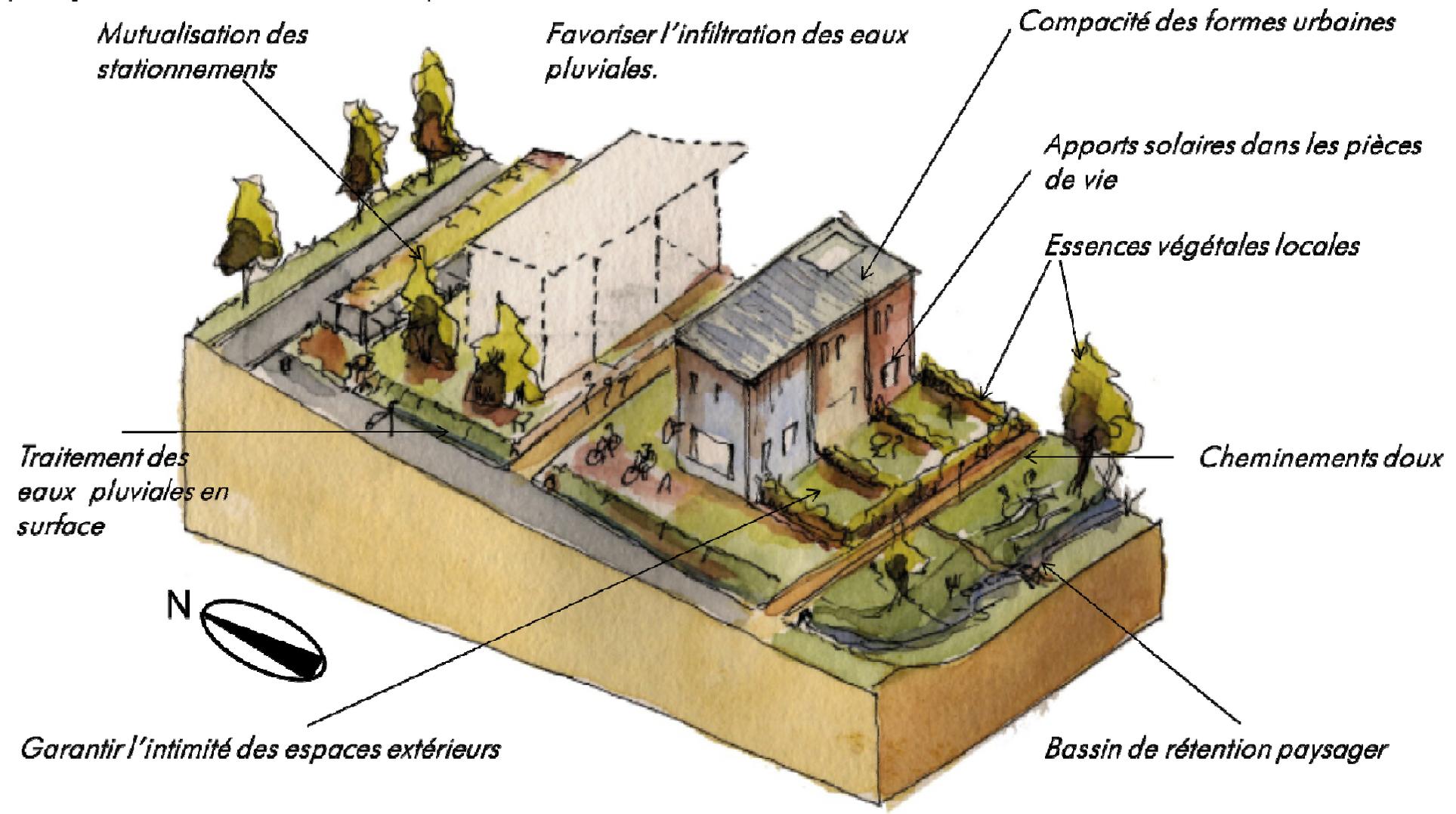
Concernant le secteur de la Ville au Moguer, la haie prévue le long de l'échangeur de la RN165 comportera également des arbres en mélange (érables, châtaigniers, chênes, ...), à raison de 2/3 d'arbres pour 1/3 de grands arbustes.



## Qualité environnementale

# Principes d'aménagement

Dans la mesure où les conditions techniques et financières de l'opération le permettent, les principes d'aménagement suivants seront privilégiés, dans un souci de moindre impact de l'urbanisation sur l'environnement.



# 1. Zone d'extension du bourg

1AUa 6,5 ha

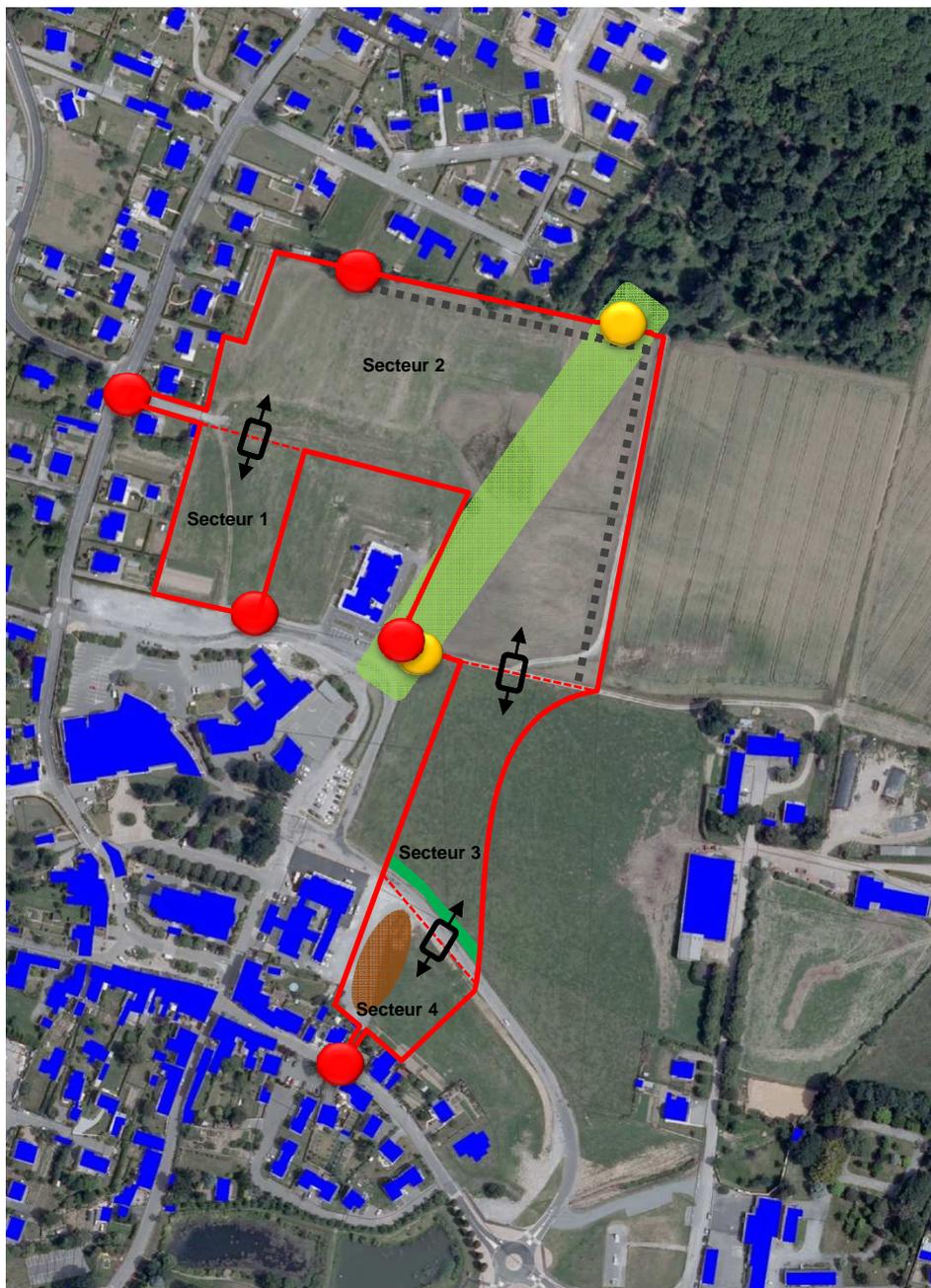
## Programme de construction :

Secteur	Surface	Densité	Nbr Igt	LPM*	Observations
1	0,97 ha	20 - 45	23	6	Logements collectifs et semi-collectifs
2	3,4 ha		38	10	Logements individuels 0,88 ha en zone humide
3	0,97 ha		27	6	Logements collectifs et semi-collectifs
4	0,65 ha		12	3	Logements collectifs et semi-collectifs
TOTAL	6,5 ha		100	25	5,6 ha hors zone humide

## Vocation principale de la zone :

Sont autorisées dans cette zone les constructions à usage d'habitation et d'activités compatibles avec l'habitat.

*Les principes d'aménagement ainsi que le programme de construction sont issus du schéma d'aménagement du bourg.*



-  Périmètre de la zone
-  Point d'accès automobile autorisé (l'emplacement est indicatif mais le nombre est fixe)
-  Point d'accès liaisons douces à prévoir (l'emplacement est indicatif mais le nombre est fixe)
-  Voie traversante à prévoir entre les secteurs.
-  Stationnement mutualisé à prévoir
-  Voie principale à créer
-  Coulée verte à créer. Elle permettra une liaison douce entre le bourg et le bois de Lourmois
-  Espace vert commun à créer

## 2. Zone d'extension d'Ouest

1AUa 5,6 ha

### Programme de construction :

Secteur	Surface	Densité	Nbr Igt	LPM*	Observations
1	4,6	20	90	30	Logements collectifs et semi-collectifs (20%) Logements individuels (80%)
2	0,98		20	-	Logements individuels : - maisons individuelles (20%) - maisons en bande (80%)
TOTAL	5,6		110	30	

### Vocation principale de la zone :

Sont autorisées dans cette zone les constructions à usage d'habitation et d'activités compatibles avec l'habitat.

### Principes d'aménagement à retenir

- La voie principale ainsi qu'une liaison douce devront desservir les deux secteurs, reliées à la route de la Ville Aubin et à celle de la Ville Frabourg.
- Des haies végétales devront être réalisées de part et d'autre de la zone afin de créer un écran visuel depuis la campagne alentour.
- Le bassin de rétention situé au Nord du secteur 2 est dimensionné pour accueillir les eaux pluviales de la zone.



-  Périimètre de la zone
-  Point d'accès automobile autorisé (l'emplacement est indicatif mais le nombre est fixe)
-  Point d'accès liaisons douces à prévoir (l'emplacement est indicatif mais le nombre est fixe)
-  Voie traversante à prévoir entre les secteurs.
-  Espace vert commun à créer
-  Bassin de rétention existant
-  Haie végétale à créer sur des espaces communs

### 3. Zone d'extension de La Boissière

1AUa 1,7 ha

#### Programme de construction :

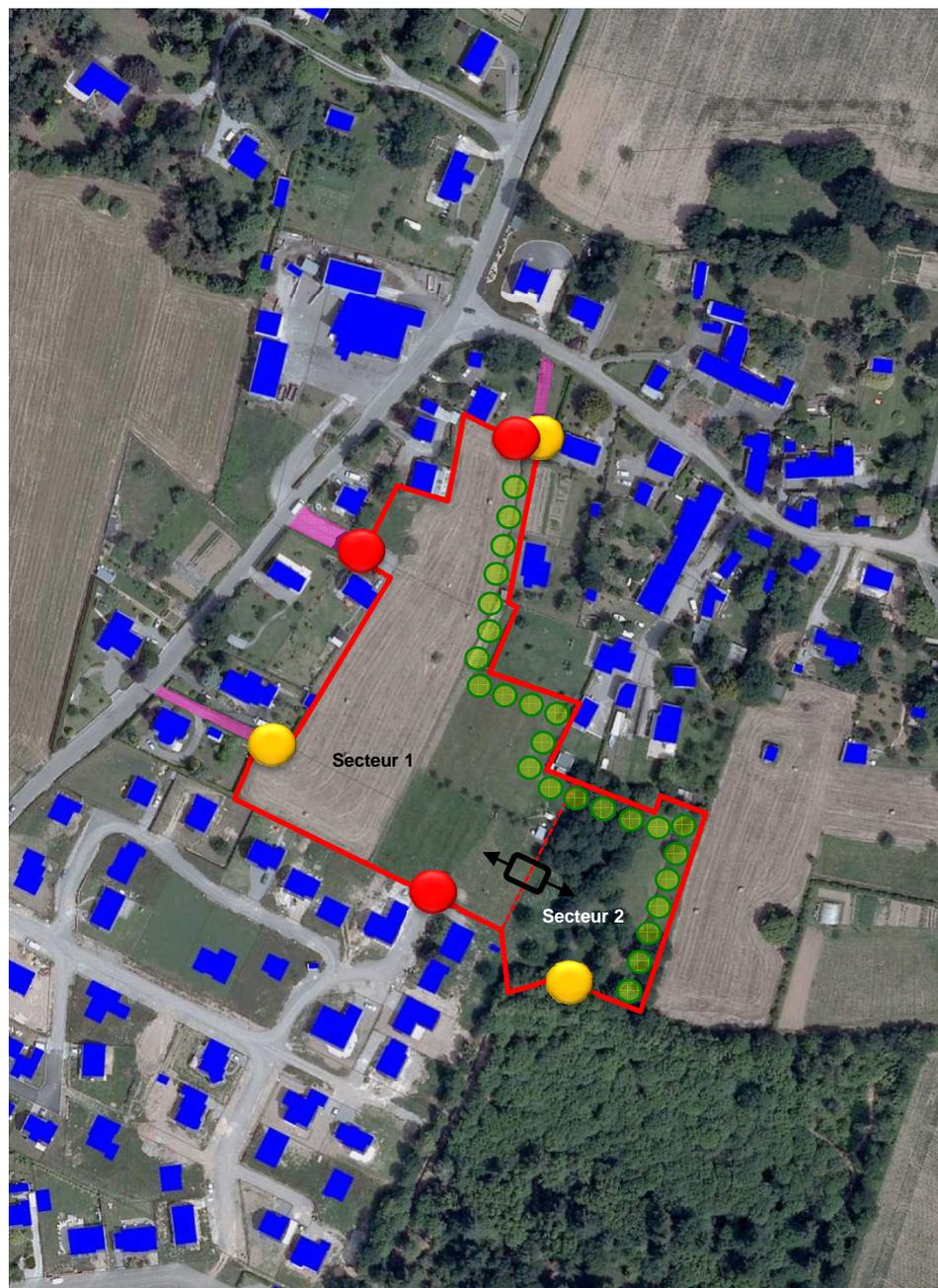
Secteur	Surface	Densité	Nbr lgt	LPM*	Observations
1	1,2 ha	20	20	5	Logements collectifs (20%) Logements individuels (80%)
2	0,5 ha	20	10	-	Logements individuels
TOTAL	1,7 ha	20	30	5	

#### Vocation principale de la zone :

Sont autorisées dans cette zone les constructions à usage d'habitation et d'activités compatibles avec l'habitat.

#### Principes d'aménagement à retenir

- Desserte de la zone depuis la rue des Châtaigniers et les routes Ouest et Nord de la Boissière. La voie principale devra desservir le secteur 2.
- Des liaisons douces devront irriguer la zone et permettre un accès depuis/vers le Bois de Lourmois.
- Une haie végétale devra être réalisée sur la partie Est de la zone, afin de créer un écran visuel.



-  Périimètre de la zone
-  Point d'accès automobile autorisé (l'emplacement est indicatif mais le nombre est fixe)
-  Point d'accès liaisons douces à prévoir (l'emplacement est indicatif mais le nombre est fixe)
-  Emplacement réservé pour la création d'un accès
-  Voie traversante à prévoir entre les secteurs.
-  Haie végétale à créer sur des espaces communs



## 5. Zone d'activités économiques de Cabaray

1AUia et 1AUib

7,5ha



### Vocation principale de la zone :

Sont autorisées dans ce secteur les activités économiques compatibles avec l'habitat.

1AUia : 4,1ha. Secteur destiné à accueillir des activités artisanales, de bureaux et services. Les activités commerciales n'y sont pas autorisées.

1AUib : 3,4ha. Secteur destiné à accueillir des activités commerciales dont la surface de plancher est comprise entre 300 et 1 000m<sup>2</sup>. Les commerces de proximité y sont interdits.

### Principes d'aménagement à retenir

- L'accès à la zone 1AUia doit se faire depuis la RD176
- L'accès à la zone 1AUib doit se faire depuis la RD34 au niveau du rond-point existant
- Une voie traversante entre les deux secteurs doit être prévue
- Un écran végétal doit être réalisé en frange Sud de la zone 1AUia et Ouest de la zone 1AUib, afin de créer une zone tampon avec la zone d'habitat située à proximité immédiate
- Les éléments de patrimoine naturel remarquables doivent être préservés
- Les stationnements pourront être mutualisés. Dans ce cas, les dispositions en la matière seront évaluées en fonction du projet.

-  Périimètre de la zone
-  Point d'accès autorisé (l'emplacement est indicatif mais le nombre est fixe)
-  Voie traversante à prévoir entre les secteurs.
-  Ecran végétal à créer, sur des espaces communs

## 6. Zone d'activités économiques des Métairies

1AUic

5 ha



### Vocation principale de la zone :

La zone est destinée aux activités économiques de toute nature, prioritairement les activités industrielles et artisanales incompatibles avec les zones d'habitat.

### Principes d'aménagement à retenir

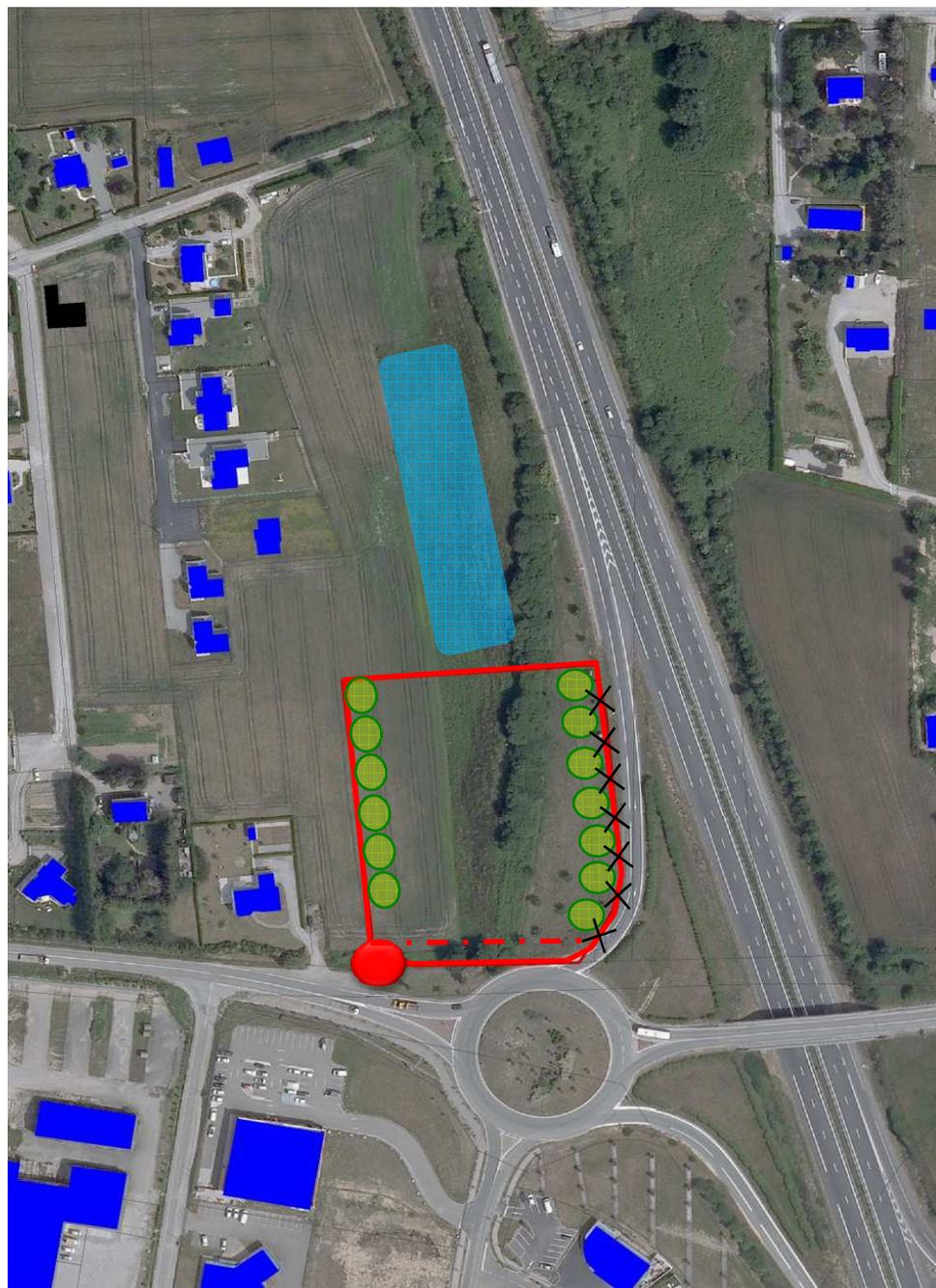
- Un bassin de rétention sera être créé au Nord de la zone
- Une voie traversante permettant la desserte de la zone 2AUi située à l'Est sera prévue
- Les stationnements pourront être mutualisés, dans ce cas, les dispositions en la matière seront évaluées en fonction du projet.

-  *Périmètre de la zone*
-  *Point d'accès autorisé (l'emplacement est indicatif mais le nombre est fixe)*
-  *Voie traversante à prévoir entre les secteurs*

## 7. Zone d'activités économiques de la Ville au Moguer

1AUih

1 ha



### Vocation principale de la zone :

Sont autorisées dans cette zone les activités économiques de toute nature, y compris hôtelières, compatibles avec l'habitat.

### Principes d'aménagement à retenir

- L'accès doit se faire depuis la RD34, par la voie d'accès aménagée à proximité du rond point
- L'opération d'aménagement devra inclure un dispositif visant à interdire le mouvement de tourne-à-gauche en entrée et sortie de zone
- Aucun accès n'est autorisé depuis la rampe d'accès de la RN165, en frange Est de la zone
- Un écran végétal doit être créé le long de la rampe d'accès depuis la RN165, en frange Est de la zone

-  Périètre de la zone
-  Point d'accès autorisé (l'emplacement est indicatif mais le nombre est fixe)
-  Accès automobile interdit
-  Ecran végétal à créer, sur des espaces communs
-  Bassin de rétention existant
-  Marge de recul de 15m