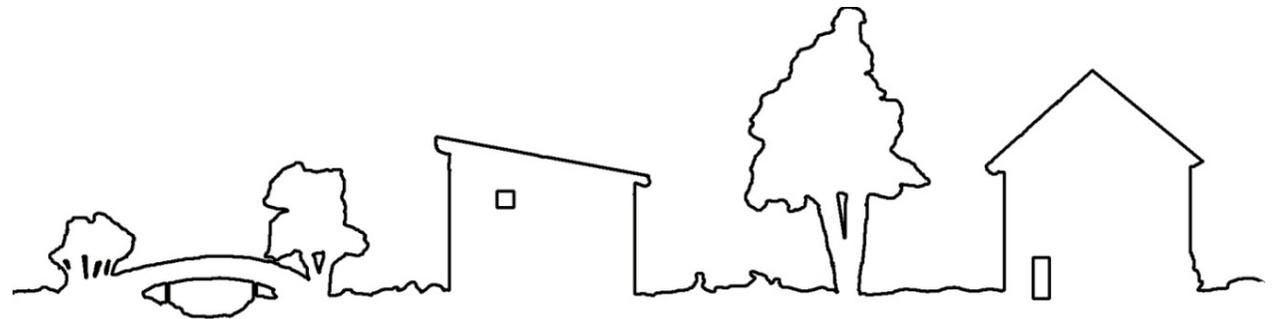




Commune de Belz



Révision du PLU

3 - Les Orientations d'Aménagement et de Programmation

Vu pour être annexé à la délibération du conseil municipal du 28 février 2014

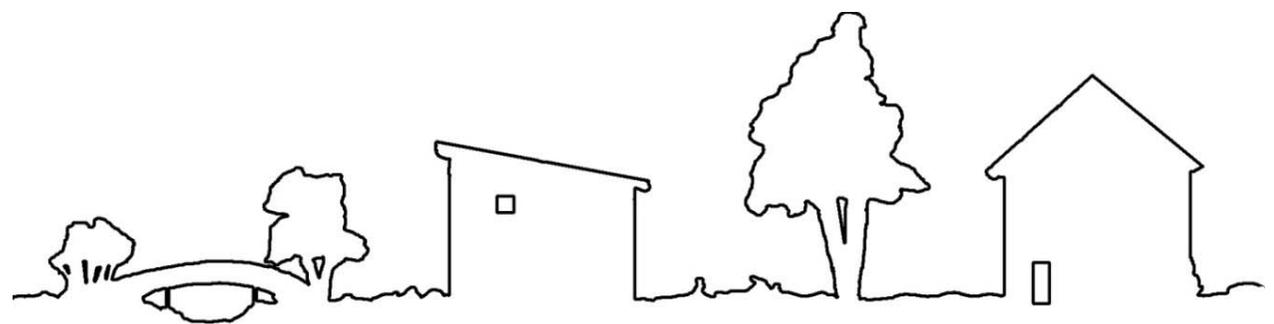
Le Maire,

EOL



URBANISME ENVIRONNEMENT PAYSAGE

Approbation



1 – Définition des OAP



La portée juridique est prévue en ces termes par l'article L. 123-5 (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 donc 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 conformité interdit toute différence entre la norme et la mesure d'exécution. Celle de compatibilité implique seulement qu'il n'y ait pas de contrariété majeure entre elles. 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 la commune dans le cadre de l'instruction des autorisations administratives.

Concernant le programme de construction, les obligations à respecter (nombre de construction, pourcentage de logements aidés) correspondent à un minimum à produire. Cependant, une certaine souplesse pourra être tolérée d'environ 15%.

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

Sur une OAP, obligation de construire au moins 20 logements.

Cas n° 1 : le projet comporte 26 logements => projet compatible avec les OAP

Cas n° 2 : le projet comporte 17 logements => le seuil de tolérance de 15% est respecté, projet compatible avec les OAP

Cas n° 3 : le projet comporte 16 logements => le seuil de tolérance est dépassé, le projet n'est plus compatible.



Une urbanisation sous forme d'opération d'ensemble

Les zones à urbaniser (AU) 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 des secteurs ainsi que l'édification de dépendance d'une construction principale située dans la zone (tels que abris de jardins, garages,...) 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 P.L.U.

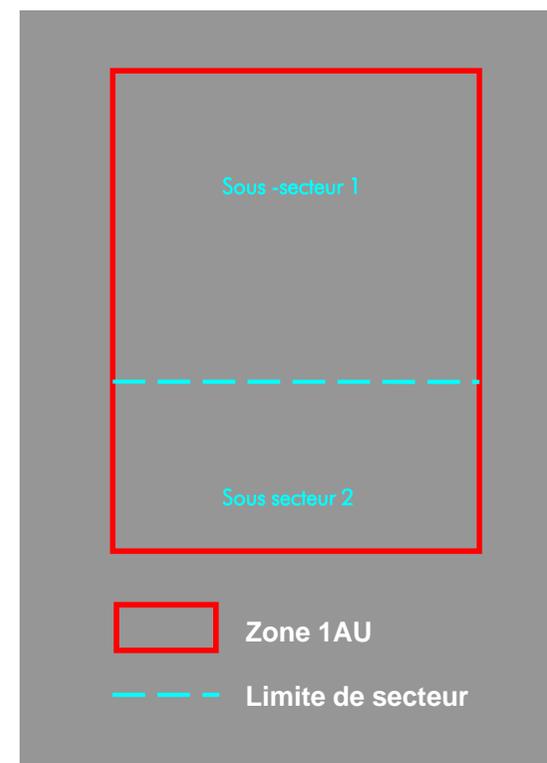
Lorsque les OAP prévoient la possibilité d'une réalisation par sous-secteur, cela signifie qu'il pourra y avoir une opération d'ensemble sur la totalité du secteur OAP ou sur un seul sous-secteur identifié dans les OAP, l'autre sous-secteur pouvant être aménagé dans le cadre d'une autre opération ultérieurement (le sous-secteur 2 pouvant être réalisée avant le sous-secteur 1). Dans le cadre d'une réalisation par sous-secteur, tous les principes d'aménagements de l'OAP devront être respectés.

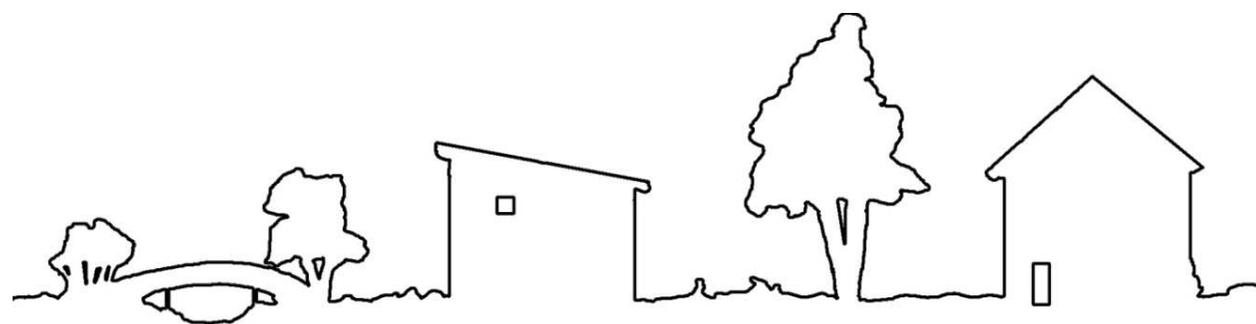
L'opération d'ensemble soumise à autorisation devra porter sur la totalité de la zone AU ou du sous secteur sauf dans certains cas où l'opération d'ensemble soumise à autorisation pourra porter sur une assiette foncière représentant au moins 60% à 80% de la zone AU ou du sous-secteur lorsqu'il existe, sous réserve du désenclavement du reliquat de terrain. L'aménagement du reliquat se fera d'un seul tenant, sans seuil de superficie.

Le programme de construction

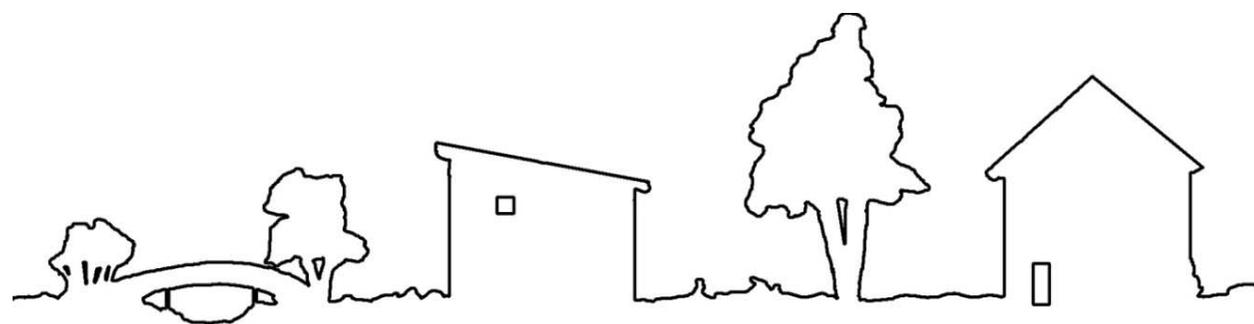
Les zones 1AUa et 1AUb soumises à OAP ont pour vocation l'habitat et les activités compatibles avec l'habitat. Le projet sur un secteur soumis à OAP peut aussi bien porter sur une opération d'habitat que sur une activité compatible (hôtel, commerces, bureaux...) que sur une opération mixte.

Dans le cadre d'une opération sur l'habitat, une densité minimum est indiquée. Le programme de construction de la future opération devra respecter ce nombre minimum de logement à produire. Il sera calculé au prorata de la surface opérationnelle (surface totale du secteur OAP, surface d'un sous-secteur prévu aux OAP, surface dédiée à l'habitat dans le cadre d'une opération mixte habitat et activité, surface d'un reliquat...). Parallèlement, un pourcentage de logements aidés est également indiqué dans le programme de construction. Il sera à respecter pour chaque zone soumise à des OAP. Ces logements doivent correspondre à du locatif social de type PLUS et PLAI et/ou à de la location/accession PSLA.





2 – Les secteurs à orientations d'aménagement pour l'habitat ou activités compatibles avec l'habitat



**2 – Les secteurs à orientations
d'aménagement pour l'habitat ou activités
compatibles avec l'habitat**

PONT LOROIS



Impasse de Ker Névez



● Point d'accès autorisé (le nombre d'accès est fixe, l'emplacement est indicatif)

Petit espace vert à créer
faisant face à la place.

↔ Liaison piétonne à prévoir ou à maintenir

La desserte interne et l'implantation des constructions devront favoriser une majorité de jardins et/ou d'orientations principales au sud.

Programme de construction (pour l'habitat):

L'opération d'ensemble soumise à autorisation devra porter sur une assiette foncière représentant au moins 60% de la zone AU ou du sous secteur- secteur, sous réserve du désenclavement du reliquat de terrain.

Secteur Nord (0.54h) : 11 logements minimum (20 logts/ha)

dont 20% de logements aidés

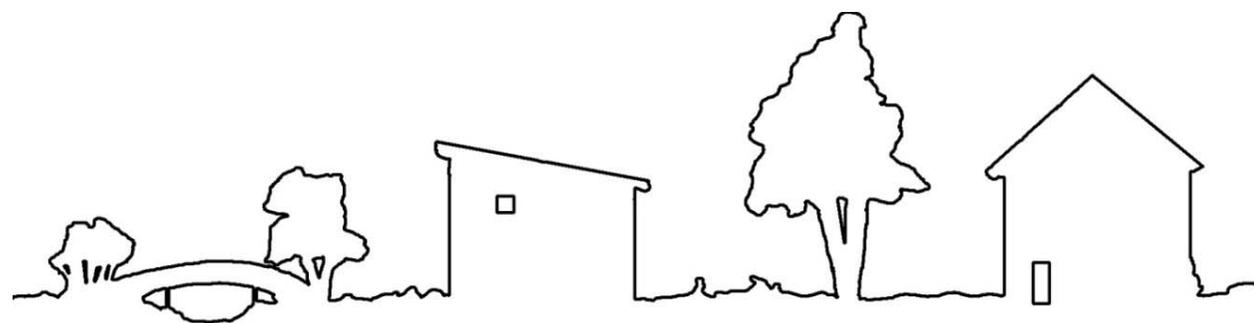
Secteur centre (0.17ha)

3 logements minimum (20 logts/ha)

Secteur sud (0.48ha)

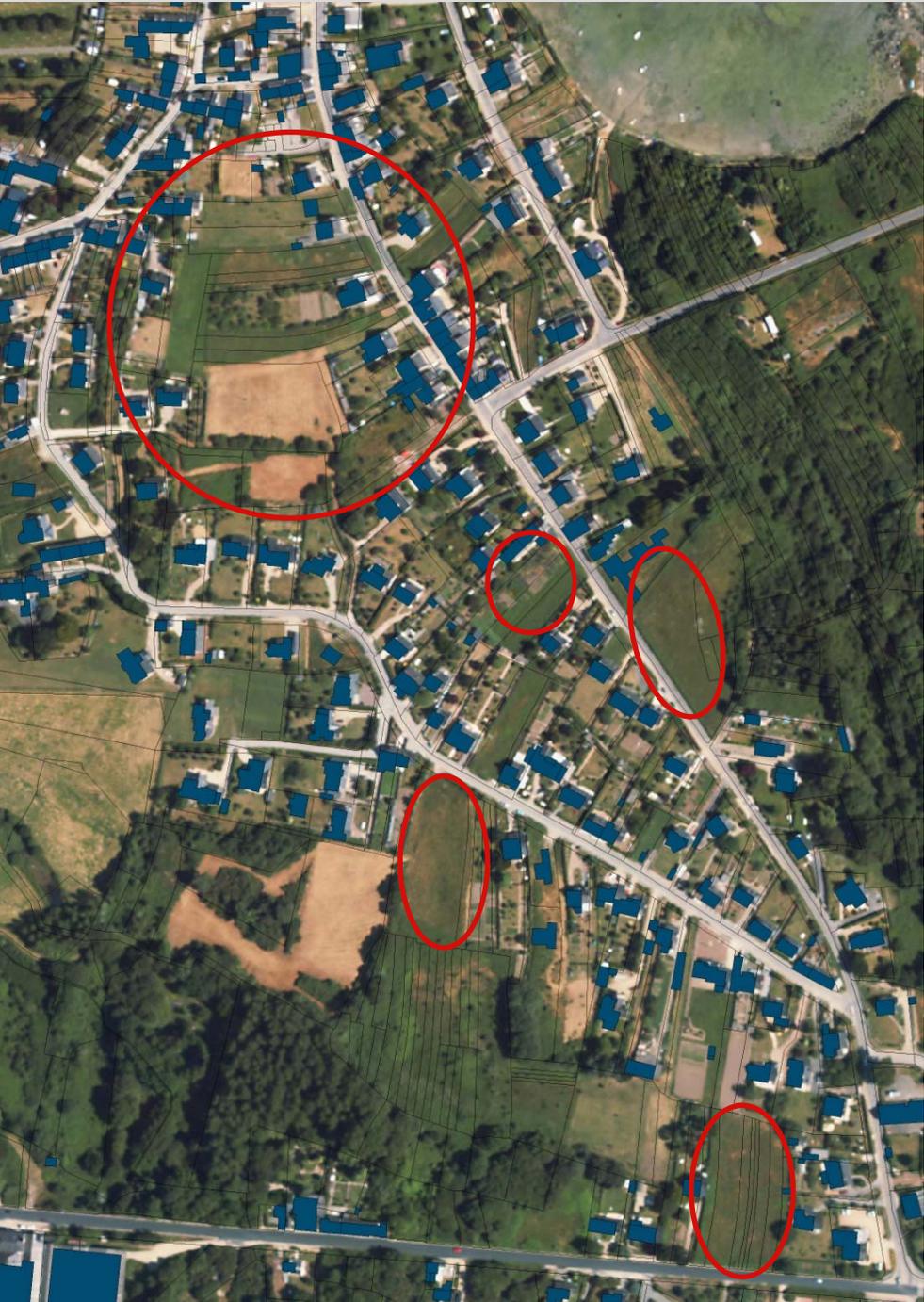
10 logements minimum (20 logts/ha)

dont 20% de logements aidés



2 – Les secteurs à orientations d'aménagement pour l'habitat ou activités compatibles avec l'habitat

SAINT CADO



Ilot Kerlourde – Manegroven 1.7 ha



- Point d'accès autorisé (le nombre d'accès est fixe, l'emplacement est indicatif)
- ↔ Liaison piétonne à prévoir ou à maintenir

La desserte interne et l'implantation des constructions devront favoriser une majorité de jardins et/ou d'orientations principales au sud.

Programme de construction (pour l'habitat):

L'opération d'ensemble soumise à autorisation devra porter sur une assiette foncière représentant au moins 60% de la zone AU ou du sous secteur- secteur, sous réserve du désenclavement du reliquat de terrain.

Secteur de 1.7 ha : 25 logements minimum
(15logts/ha)

dont 20% de logements aidés

Rue Manégroven



- Point d'accès autorisé (le nombre d'accès est fixe, l'emplacement est indicatif)
- - - - - Muret à préserver
- × Accès direct interdit

La desserte interne et l'implantation des constructions devront favoriser une majorité de jardins et/ou d'orientations principales au sud.

Programme de construction (pour l'habitat):

4 logements minimum (15 logts/ha)

Rue Kerlourde – Route de pont Lorois



- Point d'accès autorisé (le nombre d'accès est fixe, l'emplacement est indicatif)
- ↔ Prévoir une traversée de la voie (au cas où il y aurait une extension)
- ✕ Accès direct interdit (sauf pour la maison existante).

La desserte interne et l'implantation des constructions devront favoriser une majorité de jardins et/ou d'orientations principales au sud.

Programme de construction (pour l'habitat):

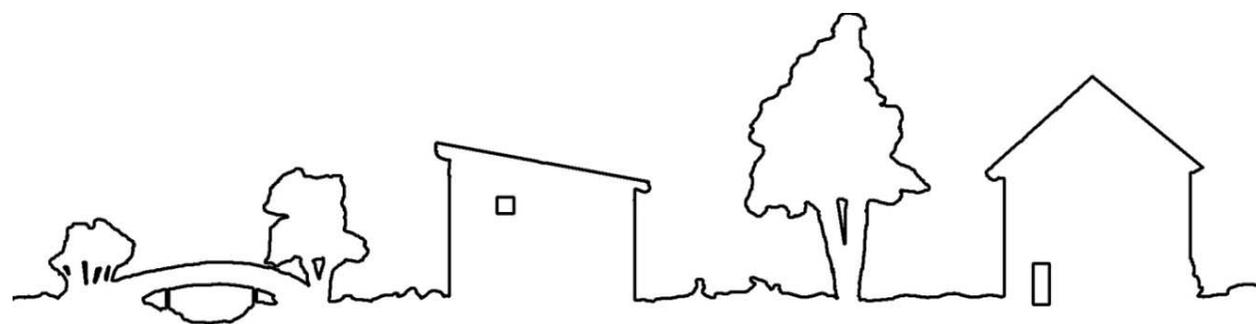
L'opération d'ensemble soumise à autorisation devra porter sur une assiette foncière représentant au moins 80% de la zone AU, sous réserve du désenclavement du reliquat de terrain.

Secteur Nord (0.46h) :

9 logements minimum (20 logts/ha)
dont 20% de logements aidés

Secteur sud (0.3ha) :

6 logements minimum (20 logts/ha)



2 – Les secteurs à orientations
d'aménagement pour l'habitat ou activités
compatibles avec l'habitat

BOURG – 4 CHEMINS



- Muret à préserver
- Point d'accès autorisé (le nombre d'accès est fixe, l'emplacement est indicatif)

La desserte interne et l'implantation des constructions devront favoriser une majorité de jardins et/ou d'orientations principales au sud.

Programme de construction (pour l'habitat):

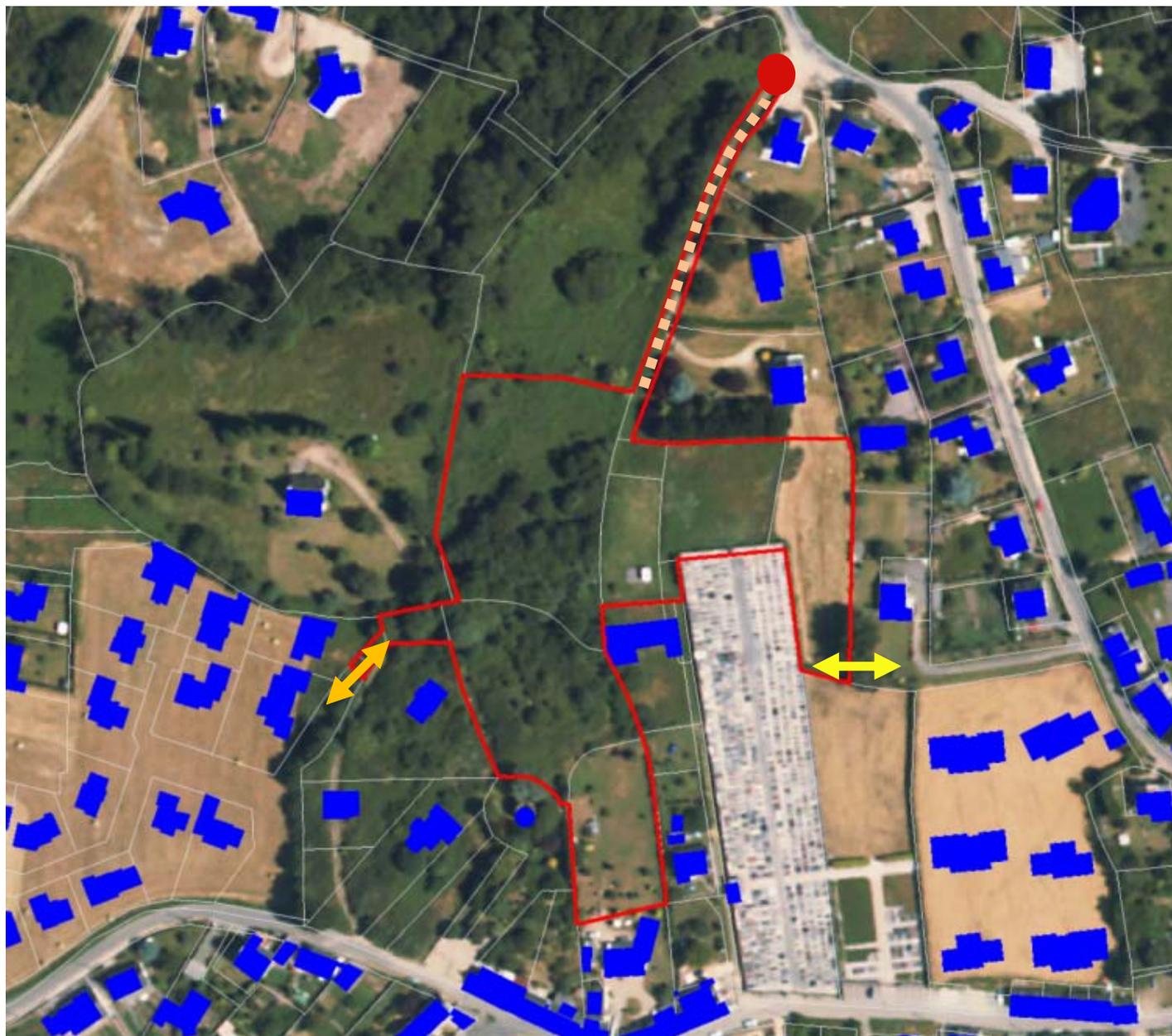
L'opération d'ensemble soumise à autorisation devra porter sur une assiette foncière représentant au moins 80% de la zone AU, sous réserve du désenclavement du reliquat de terrain.

Secteur 1 (0.73h) :

15 logements minimum (20 logts/ha)
dont 20% de logements aidés

Secteur 2 (0.4ha) :

8 logements minimum (20 logts/ha)
dont 20% de logements aidés



● Point d'accès principal autorisé (le nombre d'accès est fixe, l'emplacement est indicatif)

■ Voie d'accès à l'opération à aménager. Le financement devra se faire dans le cadre d'une procédure de type PVR.

↗ Liaison automobile et douce à prévoir avec la voie du lotissement voisin (voie privée au moment de l'approbation du PLU)

↔ Point d'accès piéton et cycle

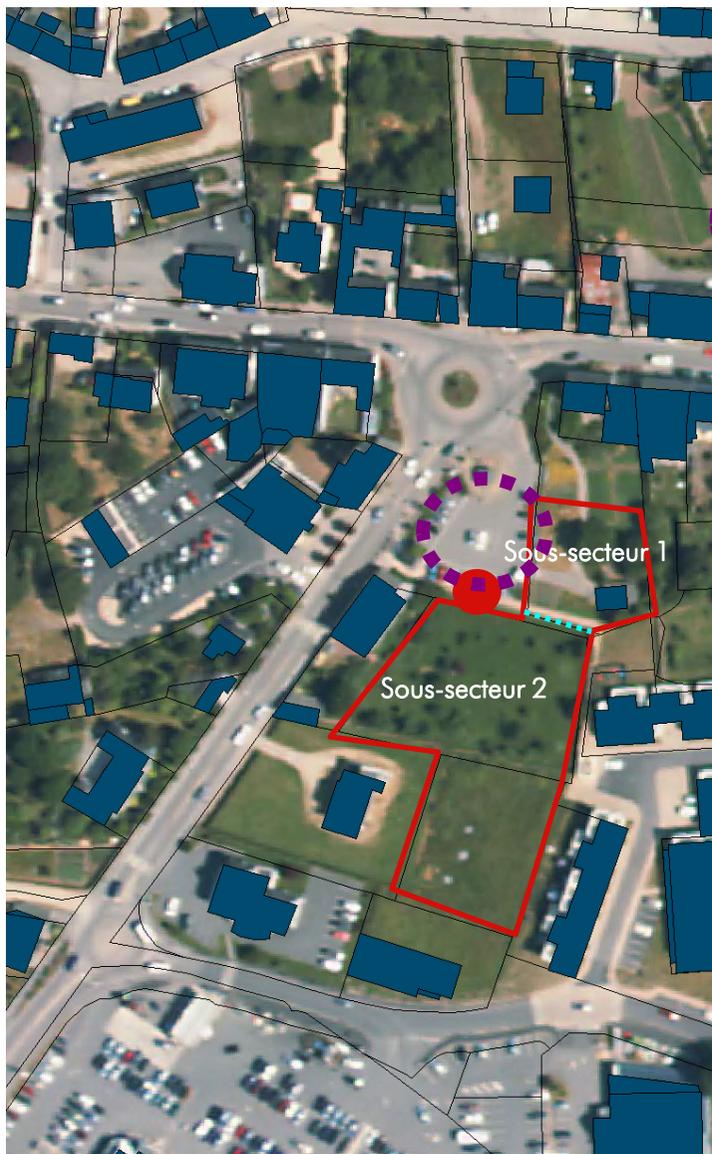
La desserte interne et l'implantation des constructions devront favoriser une majorité de jardins et/ou d'orientations principales au sud.

Programme de construction (pour l'habitat):

L'opération d'ensemble soumise à autorisation devra porter sur une assiette foncière représentant au moins 80% de la zone AU, sous réserve du désenclavement du reliquat de terrain.

Secteur de 1,4ha : 28 logements minimum (20 logts/ha)

dont 20% de logements aidés



Point d'accès autorisé (le nombre d'accès est fixe, l'emplacement est indicatif)



L'accès se faisant depuis des places publiques, l'aménagement du secteur devra traiter la problématique de la requalification de ces places aujourd'hui dédiées au stationnement en lien avec la collectivité.

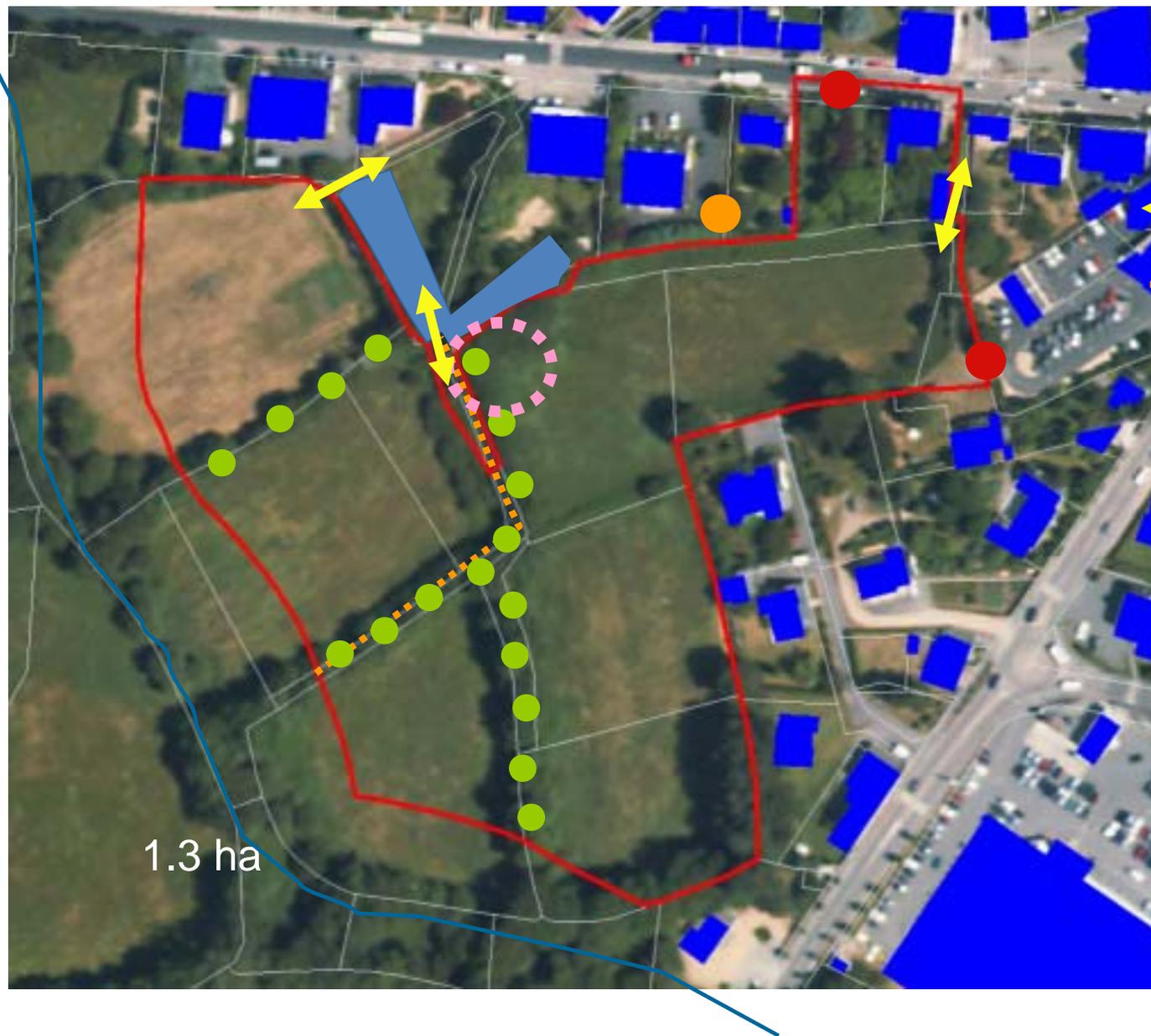
La desserte interne et l'implantation des constructions devront favoriser une majorité de jardins et/ou d'orientations principales au sud.

Programme de construction (pour l'habitat):

L'opération d'ensemble soumise à autorisation devra porter sur une assiette foncière représentant au moins 80% de la zone AU ou du sous secteur, sous réserve du désenclavement du reliquat de terrain.

Secteur de 0.4 ha : 32 logements minimum (80 logts/ha)

dont 20% de logements aidés



1.3 ha

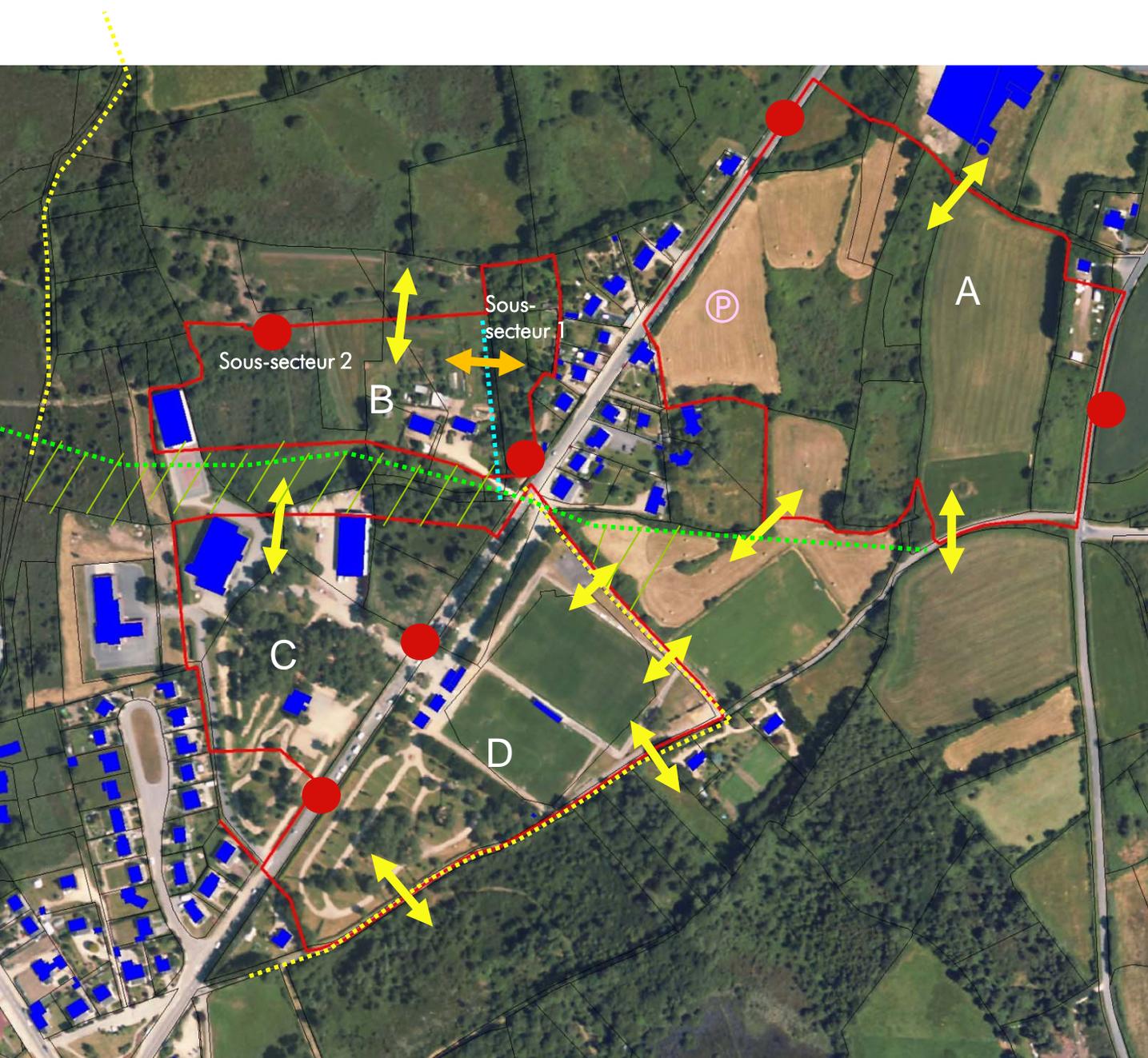
- Point d'accès autorisé (le nombre d'accès est fixe, l'emplacement est indicatif)
- Point d'accès secondaire (facultatif)
- ↔ Point d'accès piéton et cycle
- - - Muret à préserver
- Espace vert commun à créer (l'emplacement est indicatif)
- Haie à conserver

La desserte interne et l'implantation des constructions devront favoriser une majorité de jardins et/ou d'orientations principales au sud.

Programme de construction (pour l'habitat):

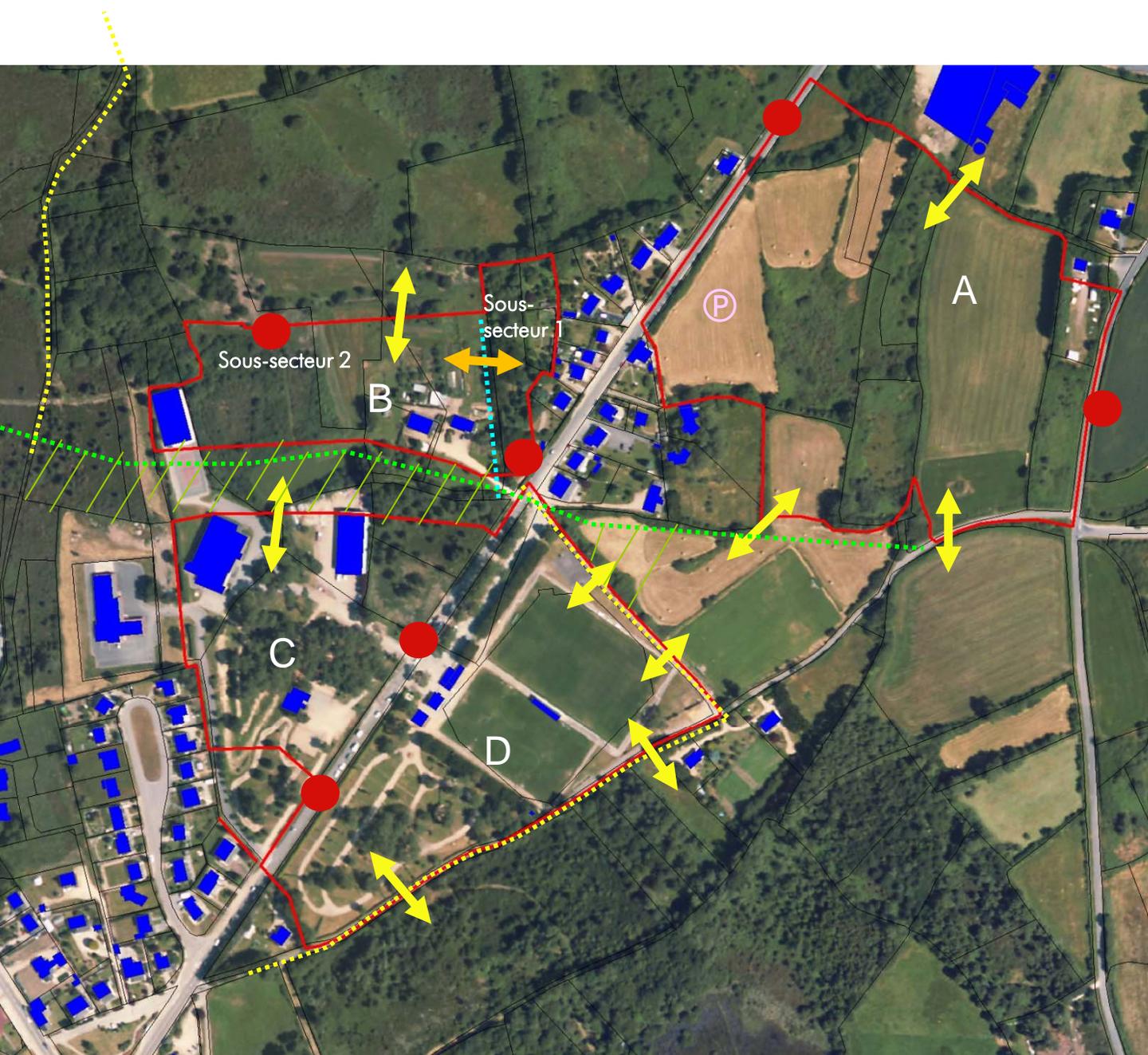
Secteur de 2.73ha : 95 logements minimum (35 logts/ha).

dont 20% de logements aidés



-  Point d'accès autorisé (le nombre d'accès est fixe, l'emplacement est indicatif)
-  Liaison automobile et douce obligatoire entre les deux sous secteurs permettant de relier les deux accès au secteur B
-  Point d'accès piéton et cycle
-  Chemin existant
-  Chemin à créer
-  Mutualisation des parkings pour le parc sportif et les aires de co-voiturage.

La desserte interne et l'implantation des constructions devront favoriser une majorité de jardins et/ou d'orientations principales au sud.



Programme de construction:

Pour les secteurs B et C, l'opération d'ensemble soumise à autorisation devra porter sur une assiette foncière représentant au moins 80% de la zone AU, sous réserve du désenclavement du reliquat de terrain.

Secteur A : réalisation des terrains de foot, parc de loisirs...

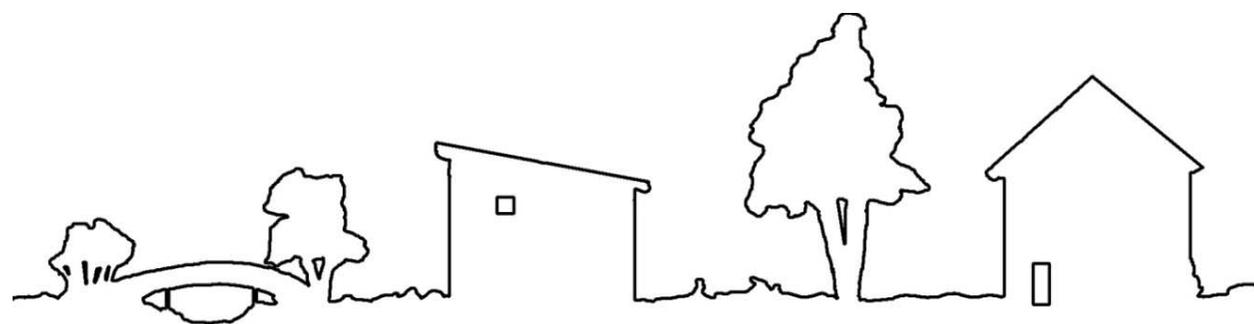
Secteur B (2,43ha) :

Sous secteur 1 : 9 logements dont 20% de logements aidés soit 17 logements/ha

Sous secteur 2 : 54 logements dont 20% de logements aidés soit 27 logements/ha

Secteur C (2,6ha) : 91 logements dont 20% de logements aidés soit 35 logements/ha

Secteur D (3,9ha) : 151 logements dont 20% de logements aidés soit 38 logements/ha



2 – Les secteurs à orientations
d'aménagement pour l'habitat ou activités
compatibles avec l'habitat

AUTRES SECTEURS



Point d'accès autorisé (le nombre d'accès est fixe, l'emplacement est indicatif)



Haie à créer

La desserte interne et l'implantation des constructions devront favoriser une majorité de jardins et/ou d'orientations principales au sud.

Programme de construction (pour l'habitat):

L'opération d'ensemble soumise à autorisation devra porter sur une assiette foncière représentant au moins 60% de la zone AU, sous réserve du désenclavement du reliquat de terrain.

Secteur de 0.6 ha : 6logements minimum (12logts/ha)



↔ Point d'accès piéton et cycle

● Point d'accès autorisé (le nombre d'accès est fixe, l'emplacement est indicatif)

● ● ● Haie à créer

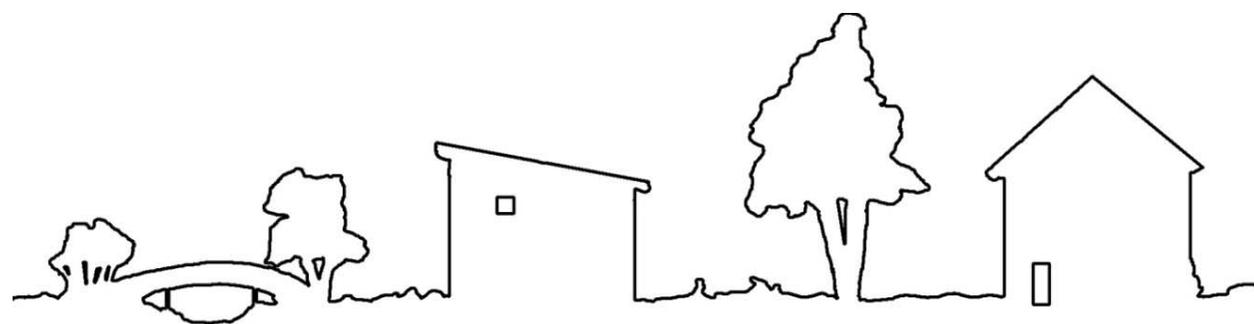
La desserte interne et l'implantation des constructions devront favoriser une majorité de jardins et/ou d'orientations principales au sud.

Programme de construction (pour l'habitat):

L'opération d'ensemble soumise à autorisation devra porter sur une assiette foncière représentant au moins 80% de la zone AU ou du sous secteur-secteur, sous réserve du désenclavement du reliquat de terrain.

Secteur de 1.8 ha : 27 logements minimum (15logts/ha)

dont 20% de logements aidés.



3 – Les secteurs à orientations d'aménagement pour les loisirs

ÉTAT DES LIEUX



1. A l'entrée, étangs et bois.



Derrière la clôture en friche, le ruisseau du Poumen

2. Les étangs, réalisés le long du ruisseau il y a plusieurs dizaines d'années, sont accompagnés d'une végétation spontanée naturelle.



3. A gauche le ruisseau du Poumen, à droite les étangs. Une mince bande de terre entre les deux avec une clôture en partie prise dans la friche.



Echelle 1/2500ème, format A3



4. Suite à la tempête de 1987, les chênes ont spontanément remplacés les pins qui étaient tombés. La prairie est ici pâturée.



5. Et plus à l'ouest, les pins, arbre devenu emblématique de la côte du Morbihan.



6. Le vallon boisé autour des étangs et des zones humides du ruisseau du Poumen s'estompe ici pour donner naissance à la rivière du Sach aux berges plus évasées recouvertes de landes et de pins. Le ressac de la Barre d'Étel est perceptible.

PRINCIPES D'AMÉNAGEMENT

Étangs, marais, pins, rivière, ressac, lande, chênes, granite... le vocabulaire qui vient à l'esprit lors de la découverte de ce paysage converge vers une identité: la Bretagne. Afin de valoriser ce site d'exception, le projet architectural et paysager de cet espace devra être conçu en alliant respect du site et développement durable :

- Choix des revêtements (revêtements perméables),
- Utilisation d'énergie renouvelable (par exemple pour chauffer une piscine,...), profiter de l'exposition sud du versant
- Une gestion des eaux de pluie en surface et par infiltration...
- Réfléchir à un entretien économe (gestion différenciée des espaces verts),
- ... Chaque usage devra ainsi être réfléchi afin d'assurer l'intégration du projet dans cet environnement de grande qualité.

