



PLAN LOCAL D'URBANISME DE DOMAGNÉ

N°3 - Orientations d'Aménagement et de Programmation

PLU approuvé le 16 septembre 2019

Modification n°1 du PLU approuvée le 2 mai 2023



AVANT-PROPOS

En application des articles L151-6 et 7 du code de l'urbanisme, «les orientations d'aménagement et de programmation comprennent, en cohérence avec le projet d'aménagement et de développement durables, des dispositions portant sur l'aménagement, l'habitat, les transports et les déplacements.»

Ces orientations peuvent notamment :

- 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 ;
- 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 ;
- Comporter un échéancier prévisionnel de l'ouverture à l'urbanisation des zones à urbaniser et de la réalisation des équipements correspondants ;
- Porter sur des quartiers ou des secteurs à mettre en valeur, réhabiliter, restructurer ou aménager ;
- Prendre la forme de schémas d'aménagement et préciser les principales caractéristiques des voies et espaces publics ;
- 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.

Les orientations d'aménagement et de programmation sont opposables aux tiers dans un rapport de cohérence, c'est-à-dire que les prescriptions doivent être respectées «dans l'esprit». Le zonage et le règlement sont élaborés en compatibilité avec ces orientations.



DÉFINITIONS

Descriptif	Exemple d'ambiance créée	Descriptif	Exemple d'ambiance créée
<p>L'habitat individuel groupé Opération d'ensemble Un bâti dense, souvent mitoyen</p>	 <p>Arradon (56)</p>	<p>L'habitat collectif</p> <p>Petit collectif Un gabarit (R+1+C) de type « maison de bourg » Adapté au centre bourg d'une commune rurale</p>	 <p>Arradon (56)</p>
<p>L'habitat intermédiaire (entre le collectif et l'individuel) Des logements superposés, avec des accès individualisés Un espace extérieur privatif associé à chaque logement (jardin ou terrasse)</p>	 <p>Chantepie (35)</p>	<p>Collectif Un gabarit de type R+2 ou R+3 Adapté à des communes urbaines ou périurbaines Des logements prolongés par des espaces extérieurs (jardins, terrasses, balcons) Proximité des services Offrir des espaces publics verts de qualité (publics, ou semi-publics que les riverains peuvent investir)</p>	 <p>Port-Louis (56)</p>

Source : CAUE du Morbihan.

1. Orientations d'aménagement et de programmation thématiques

Ces schémas exposent les principes de construction et d'aménagement que la commune souhaite voir respecter pour une meilleure qualité environnementale des projets d'urbanisme. Ces principes d'aménagement sont applicables à l'ensemble des OAP sectorielles à vocation d'habitat.

Les aménageurs et constructeurs devront clairement justifier de la réelle prise en compte de ces objectifs dans leur projet.



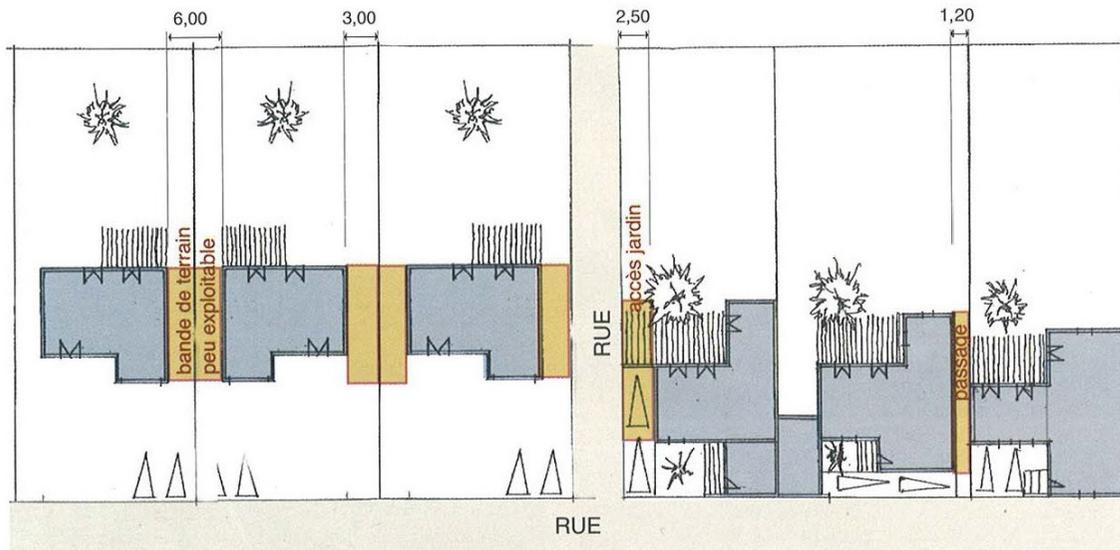
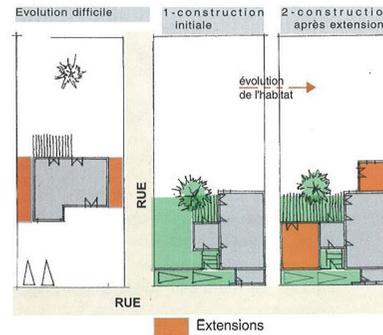
Orientation d'aménagement et de programmation thématique

Implantation du bâti

Un projet ne doit pas être figé par une occupation peu rationnelle du terrain. La maison doit pouvoir évoluer en même temps que les besoins de la famille.

Contrairement à l'implantation au centre de la parcelle, la construction en mitoyenneté facilite les possibilités d'extension. Des volumes annexes peuvent être réalisés dans le temps.

La multiplication des volumes enrichit l'architecture de la rue et renforce l'intimité des jardins.



Le refus de la mitoyenneté, imposant un recul de 3 m minimum par rapport aux limites séparatives, engendre une succession de couloirs correspondant à des espaces vides inexploitable. L'implantation en mitoyenneté permet de rompre avec cette pratique sans remettre en cause une liaison directe de la rue au jardin :

- un passage d'une emprise minimum peut être maintenu sur une des limites latérales (entretien du pignon, passage d'outil de jardin, etc...),
- en cas de mitoyenneté de part et d'autre, un passage par un préau ou un garage peut être envisagé.

Source : « Le lotissement, pour un projet urbain de qualité », CAUE du Morbihan.

Orientation d'aménagement et de programmation thématique

Économie d'espace

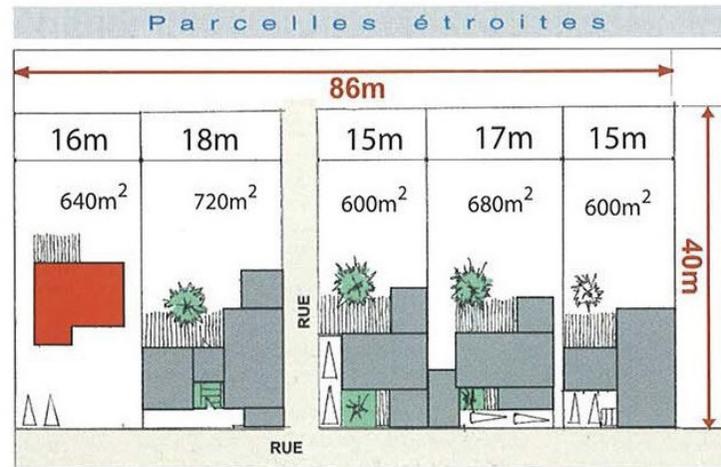
Les parcelles de forme allongée, avec une largeur sur rue réduite doivent être privilégiées.

Elles permettent :

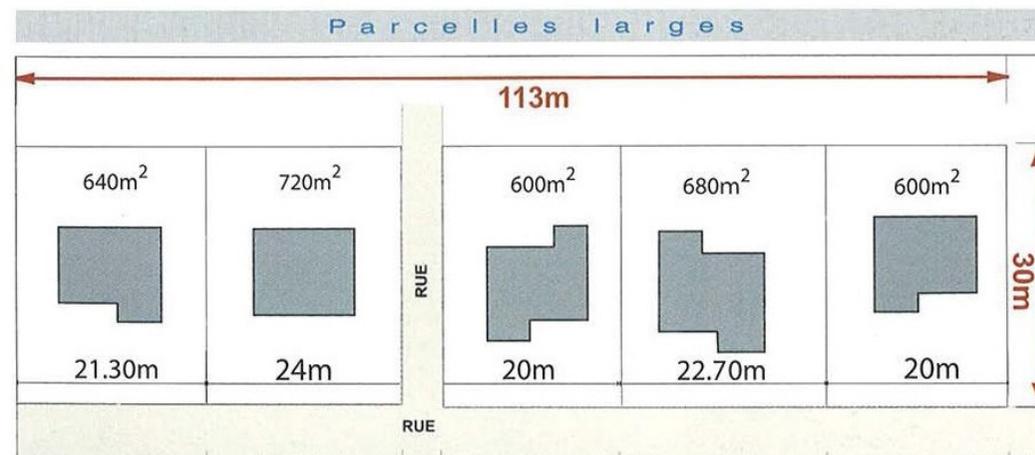
- une utilisation plus rationnelle de la parcelle par le bâti,
- la réduction des coûts de VRD (nombre de lots desservis supérieur),
- la production d'un tissu urbain plus cohérent car favorisant la mitoyenneté.

Le linéaire sur rue des parcelles ne devrait pas excéder 18 m, au-delà l'excès de largeur ne génère que de vastes espaces vides mal organisés.

Source : « Le lotissement, pour un projet urbain de qualité », CAUE du Morbihan.



Un parcellaire étroit et profond favorable à la cohérence du tissu urbain



Un linéaire de façade large peu structurant et coûteux pour la collectivité

Orientation d'aménagement et de programmation thématique

Économie d'énergie

La disposition de la maison dans la parcelle doit tenir compte de l'orientation pour dégager le meilleur ensoleillement.

Sur une **rue orientée Est-Ouest**, les constructions auront plutôt des façades orientées Nord et Sud.

Pour les **parcelles situées au Sud de la rue** :

- implantation du bâti en limite de l'espace public,
- dégagement maximum à l'arrière permettant de créer un jardin bien exposé,
- ouverture privilégiée de la maison au Sud sur le jardin.

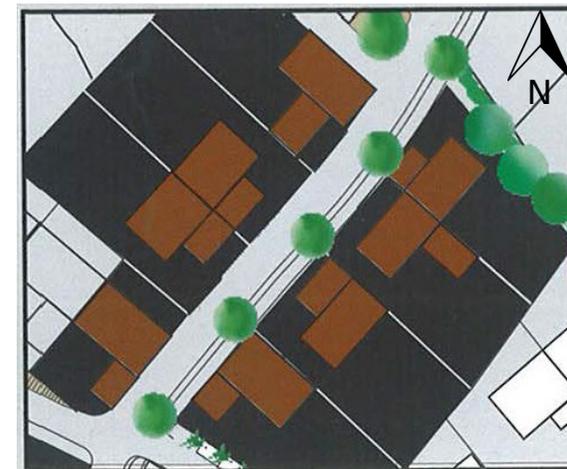
Pour les **parcelles situées au Nord de la rue** :

- privilégier l'implantation des constructions en fond de parcelle pour profiter d'un jardin ensoleillé sur le devant,
- garages, annexes et murs hauts à l'alignement strict de la rue matérialiseront l'espace public.



Sur une **rue orientée Nord-Sud**, différentes implantations favorables sont possibles :

- Une implantation de la façade sur rue ou en léger retrait permet de bénéficier en priorité de la lumière Est et Ouest. La façade sur rue bénéficie de l'ensoleillement le matin, tandis que le jardin en profite la plus grande partie de la journée, jusqu'au coucher du soleil.
- L'implantation de la maison avec pignon sur rue permet de bénéficier de la meilleure exposition (Nord/Sud). En outre, le bâti contribue à structurer la rue.



Source : « Le lotissement, pour un projet urbain de qualité », CAUE du Morbihan.

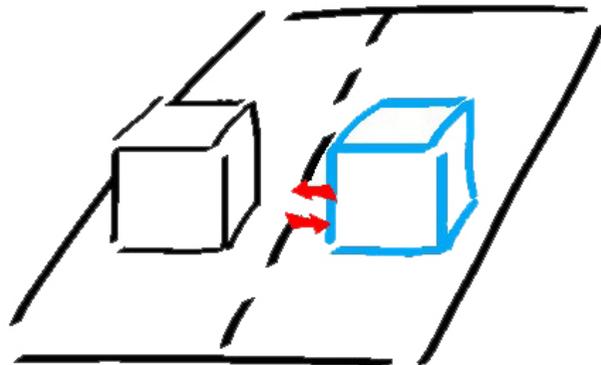
Orientation d'aménagement et de programmation thématique

Limitation du vis-à-vis

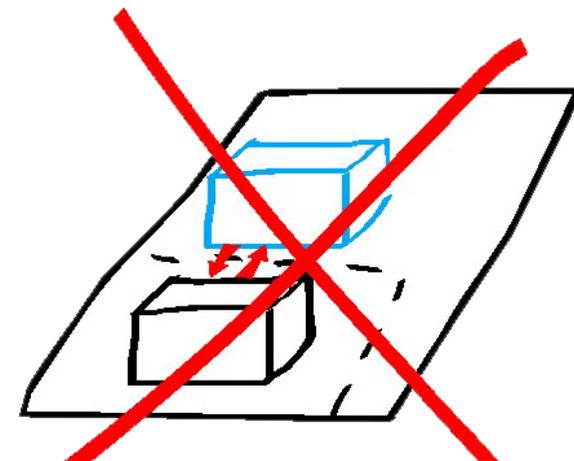
- S'implanter en fonction des ouvertures de la maison existante et de celles de la nouvelle maison.
- Tenir compte de la destination des pièces et de la dimension des ouvertures et des vues.

Source : « Guide des bonnes pratiques de division parcellaire », CEREMA.

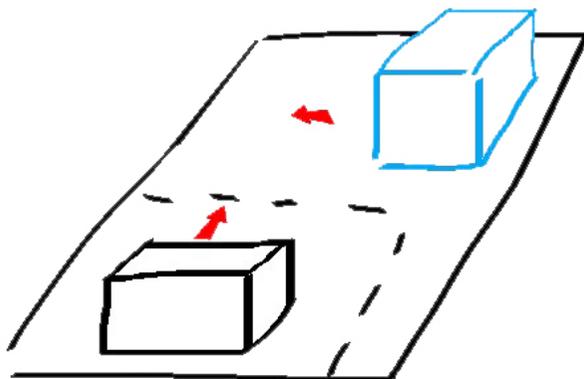
Adapter les distances entre les deux constructions selon les ouvertures des façades.



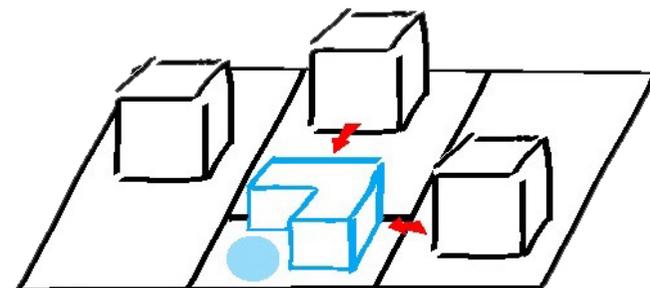
Eviter de créer des ouvertures principales face à face.



S'implanter perpendiculairement ou parallèlement à la maison existante selon les ouvertures des façades.



Construire un semi-patio pour protéger des vues sur l'espace privatif.



Orientation d'aménagement et de programmation thématique

Mutualisation des accès et du stationnement

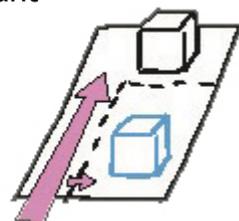
Rechercher les possibilités de mutualisation des accès avec ses voisins plutôt que de réaliser deux accès contigus.

Mutualiser les accès permet :

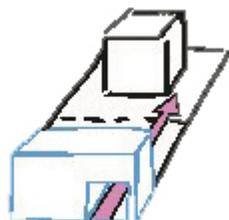
- d'économiser l'espace sur les parcelles.
- d'éviter la multiplication des portails qui peut nuire à la qualité paysagère.
- d'éviter la multiplication des bateaux sur le trottoir qui entraînent une gêne pour le déplacement des piétons et notamment des PMR (personnes à mobilité réduite).



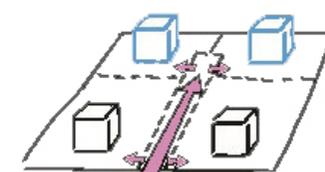
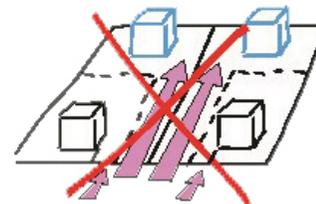
Division à l'avant



Pour les parcelles contraintes, construire une « maison porche » afin de mutualiser l'accès avec la construction à l'arrière.



Double division à l'arrière



Deux accès contigus dont la mutualisation aurait permis le gain d'espace et une meilleure insertion paysagère.



Dans certains cas, il peut être intéressant de rechercher des solutions entre voisins afin d'organiser au mieux le stationnement en fonction de la configuration des deux parcelles.

Dans cet exemple, le stationnement est organisé sur un espace commun entre les 2 maisons. Cette solution permet un gain d'espace par rapport à la réalisation de deux garages indépendants par l'absence de murs et la mutualisation de la zone de dégagement. La configuration ouverte du garage et son emplacement central facilitent les échanges entre voisins, leur permettant ainsi un partage des places en fonction des besoins de chacun.

Source : « Guide des bonnes pratiques de division parcellaire », CEREMA.

Orientation d'aménagement et de programmation thématique

Division parcellaire

Un projet de division et de construction d'une nouvelle maison demande la prise en compte de nombreux critères.

En milieu urbain contraint (taille réduite et forme irrégulière des parcelles, implantation du bâti existant...), on ne pourra pas répondre de manière idéale à toutes les intentions.

Il s'agira d'arbitrer entre intérêt général (règlement et préconisations du guide) et intérêts particuliers des habitants porteurs de projet.

Plus le contexte est contraint, et plus il faudra arbitrer entre les différents critères et rechercher des solutions atypiques.

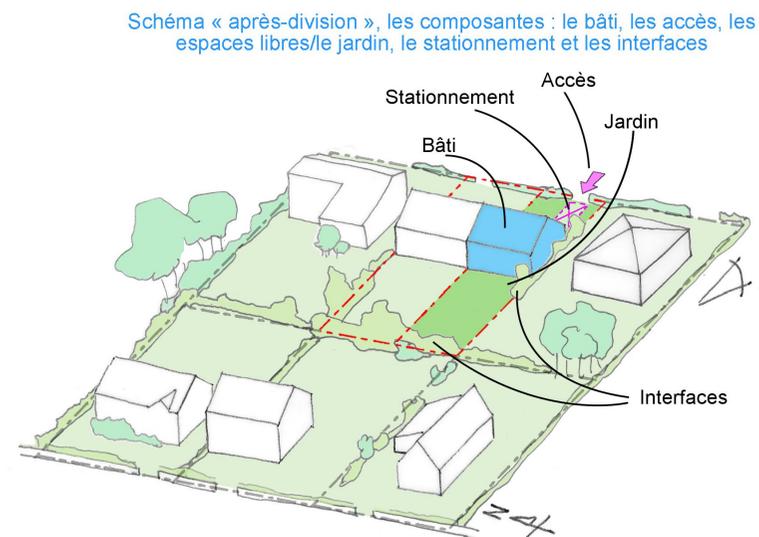
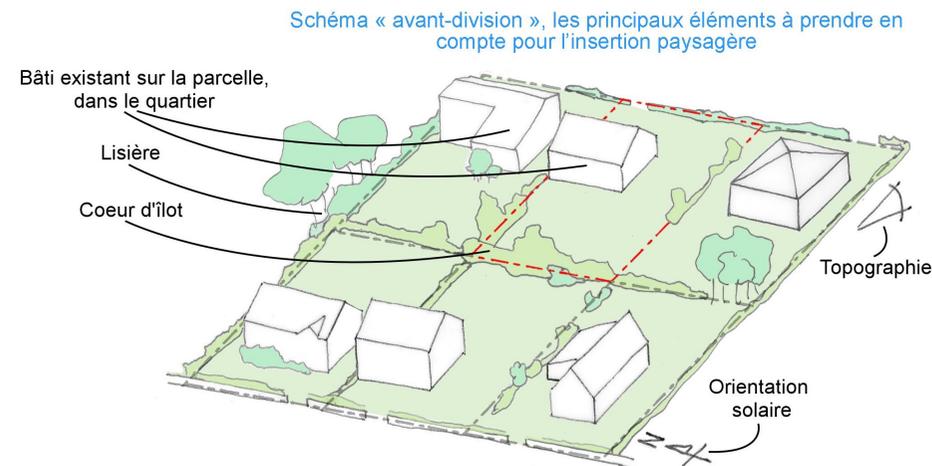
Il est important de tenir compte de toutes les composantes du projet, car les choix que l'on fera, concernant l'une de ces composantes, auront une influence sur l'ensemble.

Par exemple, l'implantation du bâti, déterminera l'emplacement, la forme et la dimension du jardin et vice versa.

Le choix des accès ne peut pas être pensé indépendamment de l'implantation.

Les ouvertures de la maison répondent à l'ensoleillement des pièces intérieures, participent à la gestion de l'intimité, tiennent compte du cadrage des vues (sur le paysage le cas échéant, sur le jardin d'agrément) et donnent également corps à la façade et participent donc à l'esthétique de la maison.

Source : « Guide des bonnes pratiques de division parcellaire », CEREMA.



Orientation d'aménagement et de programmation thématique

Autres principes d'aménagement

COMPOSITION URBAINE ET TYPOLOGIE DU BÂTI

- Secteur à vocation principale d'habitat pouvant accueillir des équipements, activités et services compatibles avec l'habitat.
- La mixité des typologies de logements devra être recherchée, en autorisant les maisons individuelles/individuelles groupées, les logements intermédiaires, le petit collectif.

ORGANISATION GLOBALE DU SITE ET MOBILITÉ

- Les accès seront dimensionnés aux besoins de chaque opération.
- Les réseaux de voirie devront être hiérarchisés.
- Les aménagements d'espaces publics devront permettre une accessibilité pour les personnes à mobilité réduite, lorsque la topographie le permet.
- Le traitement des voies de desserte se fera selon un principe de « voie partagée » entre les différents modes de déplacement.

ORIENTATIONS PAYSAGÈRES ET ENVIRONNEMENTALES

- Des solutions alternatives de gestion des eaux pluviales seront recherchées (aménagement de noues dans les espaces verts, fossés ou noues en bordure de voie...) ainsi que l'infiltration à la parcelle des eaux de pluie.
- Les constructions privilégieront une exposition favorable aux apports thermiques solaires.



2. Orientations d'aménagement et de programmation sectorielles

Secteurs à vocation d'habitat

Ces orientations d'aménagement et de programmation sectorielles prennent la forme de schémas d'aménagement et de principe applicables à certains secteurs et précisent également les principales caractéristiques en matière de desserte et concernant les éléments du paysage à préserver.

De la même façon que pour les orientations d'aménagement et de programmation thématiques, elles sont opposables aux tiers dans un rapport de compatibilité.



LOCALISATION DES SECTEURS À VOCATION D'HABITAT



Orientation d'aménagement et de programmation sectorielle n°1

Secteur Centre-Bourg (vocation d'habitat)

DESCRIPTION DU SITE

Situé en cœur de bourg, le périmètre d'étude couvre une superficie d'environ 0,5 hectare. Il est bordé à l'ouest par de l'habitat pavillonnaire. D'un point de vue paysager, le secteur étant situé en cœur d'îlot, il est peu visible du grand paysage.

ENJEUX / OBJECTIFS

- Renforcer l'offre de logements en cœur de bourg.
- Renforcer l'accessibilité du site.
- Favoriser le développement des déplacements doux.

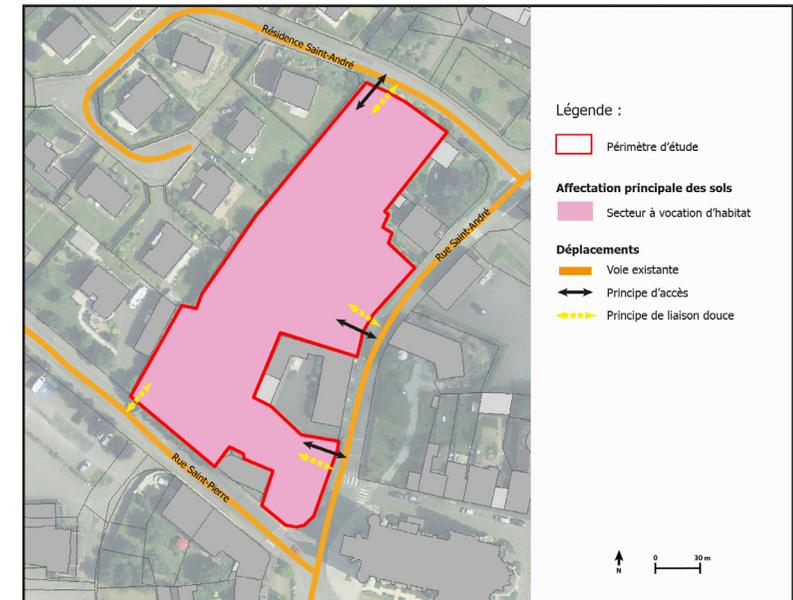
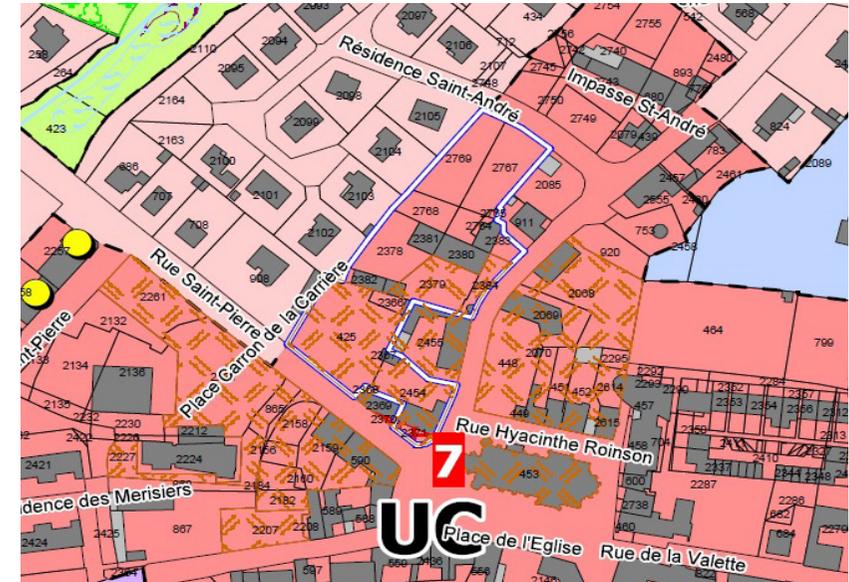
ORGANISATION GLOBALE DU SITE ET MOBILITÉ

Les accès se feront par la rue Saint-André et la résidence Saint-André. Un maillage de liaisons douces devra irriguer le secteur.

PROGRAMMATION

- Surface de la zone constructible : 0,5 ha.
- Nombre minimum de logements : 12 (densité de 25 logements par ha).
- Nombre minimum de logements aidés : 3 (soit 25%).
- Le secteur ne pourra être ouvert à l'urbanisation que dans le cadre d'une ou plusieurs opérations d'aménagement d'ensemble.

Extrait du plan de zonage



Orientation d'aménagement et de programmation sectorielle n°2

Secteur Est (vocation d'habitat)

DESCRIPTION DU SITE

Situé à l'est du bourg, à proximité de l'école publique et du secteur à vocation d'équipements, le périmètre d'étude couvre une superficie d'environ 0,5 hectare. Il est entouré à l'est et à l'ouest par de l'habitat pavillonnaire et constitue une parcelle inexploitée. D'un point de vue paysager, le secteur se situe dans l'enveloppe agglomérée du bourg, donc peu visible du grand paysage.

ENJEUX / OBJECTIFS

- Renforcer l'offre de logements à proximité immédiate des équipements.
- Favoriser la mixité sociale.
- Favoriser la mixité des typologies de logements.
- Renforcer l'accessibilité du site.
- Favoriser le développement des déplacements doux.

ORGANISATION GLOBALE DU SITE ET MOBILITÉ

Les accès se feront par la rue de la Valette.

La voirie interne de l'opération devra desservir le parking de l'école publique ainsi que la maison située au nord-est du site.

Un maillage de liaisons douces devra irriguer le secteur et connecter le cheminement existant au nord-ouest du site.

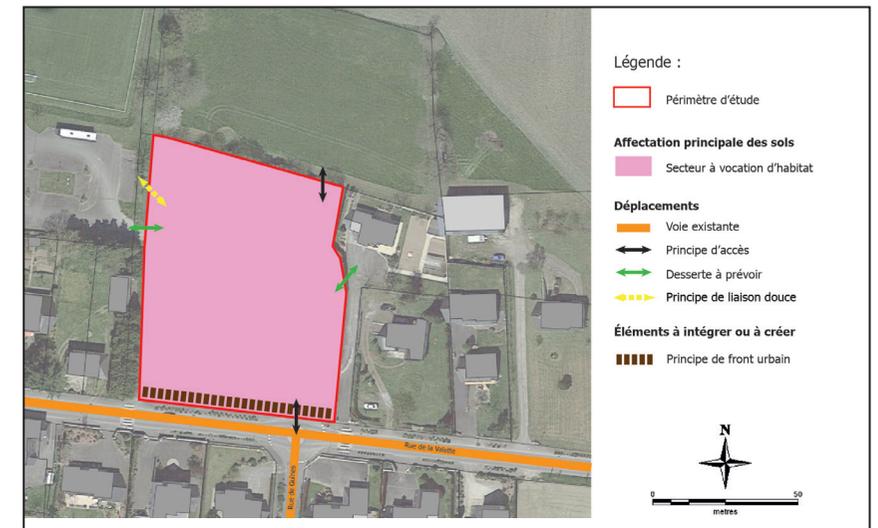
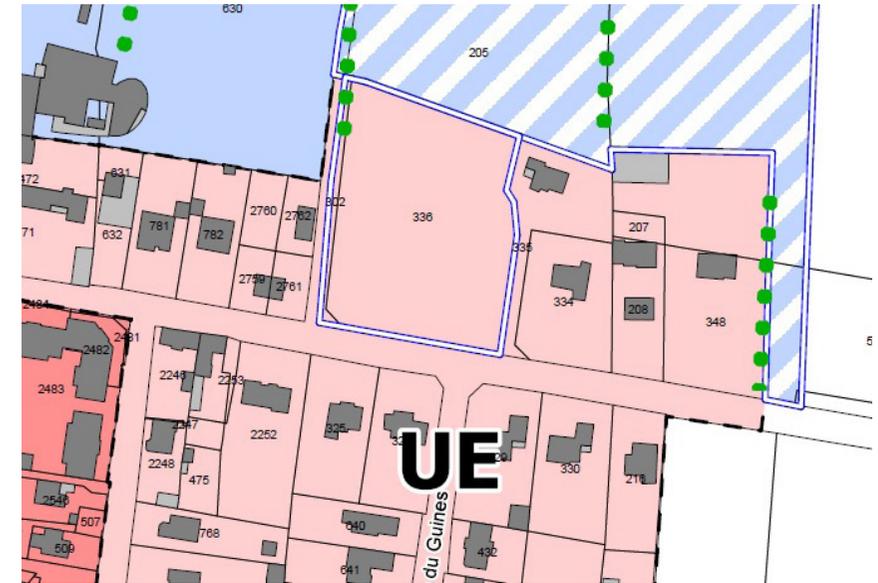
ORIENTATIONS PAYSAGÈRES ET ENVIRONNEMENTALES

Un front urbain marquant cette entrée de ville sera créé. La mise en place d'un élément de type mur, porche... sera prévue en limite de la rue la Valette.

PROGRAMMATION

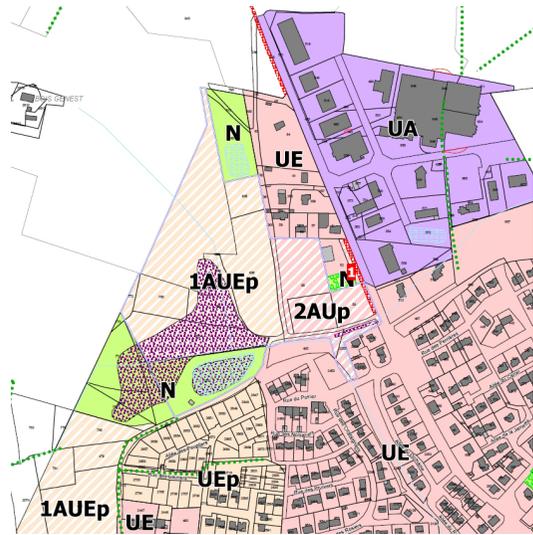
- Surface de la zone constructible : 0,57 ha.
- Nombre minimum de logements : 15 (densité de 26 logements par ha).
- Le secteur ne pourra être ouvert à l'urbanisation que dans le cadre d'une opération d'aménagement d'ensemble.

Extrait du plan de zonage



Orientation d'aménagement et de programmation sectorielle n°3

Secteur du Poirier (vocation d'habitat)



Extrait du plan de zonage

DESCRIPTION DU SITE

Situé à l'ouest du bourg, ce secteur correspond aux dernières tranches de la ZAC du Poirier. Le périmètre d'étude est constitué de parcelles entretenues mais non exploitées (excepté la partie de la parcelle E 2498 incluse dans le périmètre). Il comprend également une large trame bleue (étang, zones humides).

Le site est accessible par les tranches précédentes de la ZAC.

Peu de boisements ceinturent le secteur, il est donc relativement ouvert sur le grand paysage.

ENJEUX / OBJECTIFS

- Renforcer l'offre de logements.
- Renforcer l'accessibilité du site.
- Protéger la trame bleue existante.
- Favoriser les déplacements doux.

ORGANISATION GLOBALE DU SITE ET MOBILITÉ

Les accès se feront par les voies des tranches précédentes de la ZAC.

Un maillage de liaisons douces devra irriguer le secteur.

ORIENTATIONS PAYSAGÈRES ET ENVIRONNEMENTALES

L'étang et les zones humides recensées devront être préservés.

PROGRAMMATION

- Surface de la zone constructible : 4,8 ha.
- Nombre minimum de logements : 80 (densité de 17 logements par ha).
- Nombre minimum de logements aidés : 10 (soit 12%).
- Le secteur ne pourra être ouvert à l'urbanisation que dans le cadre de la ZAC.
- Le secteur Est (zone 2AU) ne pourra être urbanisé que :
 - lorsque au moins 70% des permis de construire destinés à la construction de logements auront été délivrés dans le secteur Ouest.
 - après l'actualisation de la convention de rejet avec l'entreprise CERECO.
 - en cas de résultats satisfaisants de l'évaluation annuelle de conformité de la station d'épuration.



Légende :

□ Périmètre d'étude

Affectation principale des sols
■ Secteur à vocation d'habitat

Déplacements

— Voie existante

→ Principe d'accès

Éléments à intégrer ou à créer

● Plan d'eau

■ Espace vert à créer



Orientation d'aménagement et de programmation sectorielle n°4

Secteur Sud-Est (vocation d'habitat)

DESCRIPTION DU SITE

Situé au sud-est du bourg, ce secteur de 3,25 ha s'inscrit dans le prolongement sud d'un lotissement d'habitation récent. Le périmètre d'étude est constitué de parcelles agricoles exploitées.

Le site est accessible par la rue d'Yaigne à l'ouest et par la rue du Guines au nord. D'un point de vue paysager, le secteur présente l'avantage d'être ceinturé par des haies bocagères à l'est, limitant sa visibilité dans le grand paysage.

ENJEUX / OBJECTIFS

- Renforcer l'offre de logements.
- Renforcer l'accessibilité du site.
- Renforcer les haies bocagères existantes.
- Favoriser les déplacements doux.

ORGANISATION GLOBALE DU SITE ET MOBILITÉ

Les accès se feront par la rue d'Yaigne et la rue du Guines. Un accès en attente sera créé sur la partie sud du site, en vue d'une potentielle extension future.

Une voirie traversante est-ouest devra être prévue, même si l'aménagement se fait en plusieurs tranches. Un maillage de liaisons douces devra irriguer le secteur et une perméabilité piétonne devra être créée en limites sud et est du site.

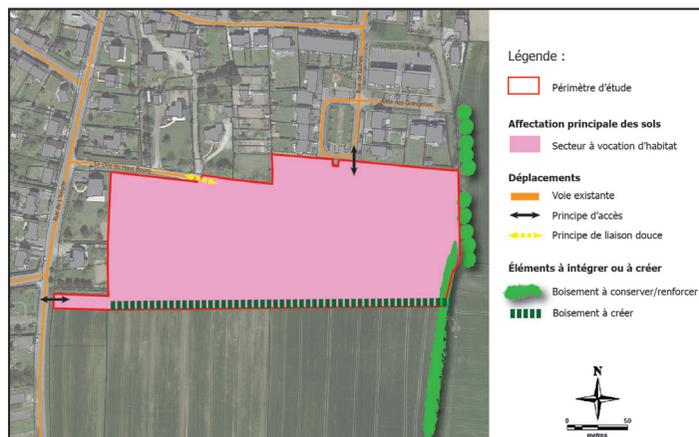
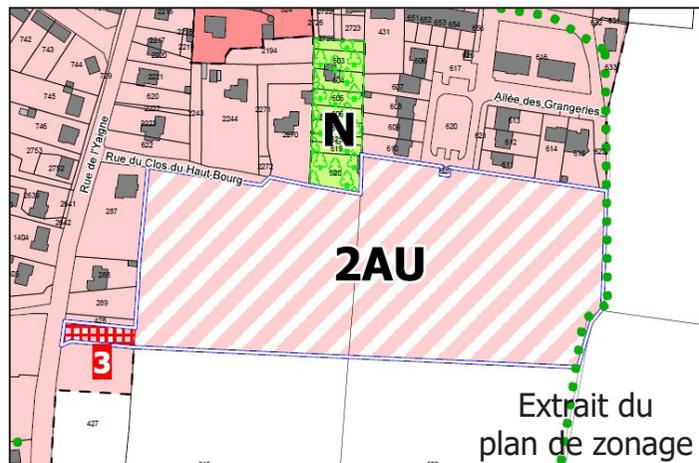
ORIENTATIONS PAYSAGÈRES ET ENVIRONNEMENTALES

Les haies situées à l'est du site devront être renforcées.

Une haie à caractère bocager devra être créée en limite sud du site.

PROGRAMMATION

- Surface de la zone constructible : 3,25 ha.
- Nombre minimum de logements : 58 (densité de 18 logements par ha).
- Nombre minimum de logements aidés : 6 (soit 10%).
- Le secteur ne pourra être ouvert à l'urbanisation que :
 - dans le cadre d'une ou plusieurs opérations d'aménagement d'ensemble.
 - après l'actualisation de la convention de rejet avec l'entreprise CERECO.
 - en cas de résultats satisfaisants de l'évaluation annuelle de conformité de la station d'épuration.



3. Programmation des secteurs à vocation d'habitat



Numéro de l'OAP	Zonage au PLU	Surface constructible (en ha)	Densité minimale (en lgts/ha)	Nombre minimum de logements	Nombre minimum de logements aidés
OAP n°1 - Secteur Centre-Bourg	UC	0,5	25	12	3 (soit 25%)
OAP n°2 - Secteur Est	UE	0,57	26	15	/
OAP n°3 - Secteur du Poirier - Secteur Ouest	1AUEp	4,8	17	40	10 (soit 12,5%)
OAP n°3 - Secteur du Poirier - Secteur Est	2AUp			40	
OAP n°4 - Secteur Sud-Est	2AU	3,25	18	58	6 (soit 10%)
TOTAL		9,12	18	165	19 (soit 11,5%)

4. Orientations d'aménagement et de programmation sectorielles

Secteur à vocation d'équipements

Ces orientations d'aménagement et de programmation sectorielles prennent la forme de schémas d'aménagement et de principe applicables à certains secteurs et précisent également les principales caractéristiques en matière de desserte et concernant les éléments du paysage à préserver.

De la même façon que pour les orientations d'aménagement et de programmation thématiques, elles sont opposables aux tiers dans un rapport de compatibilité.



LOCALISATION DU SECTEUR À VOCATION D'ÉQUIPEMENTS



Orientation d'aménagement et de programmation sectorielle n°5

Secteur Nord-Est (vocation d'équipements)

DESCRIPTION DU SITE

Situé au nord-est du bourg, dans le prolongement des équipements existants, ce site est essentiellement constitué d'espaces agricoles.

D'une superficie avoisinant 3,9 hectares, le site s'étend jusqu'au cours d'eau au nord. Du point de vue paysager, le terrain s'inscrit dans la continuité des équipements existants, sur un site maillé de boisements. L'impact sur le grand paysage est donc relativement faible.

ENJEUX / OBJECTIFS

- Permettre l'implantation de nouveaux équipements.
- Renforcer l'accessibilité du site.
- Favoriser les déplacements doux.
- Favoriser l'intégration paysagère de l'opération.

ORGANISATION GLOBALE DU SITE ET MOBILITÉ

Les accès se feront par la rue de la Valette et la rue Saint-André. Des liaisons douces devront irriguer le secteur.

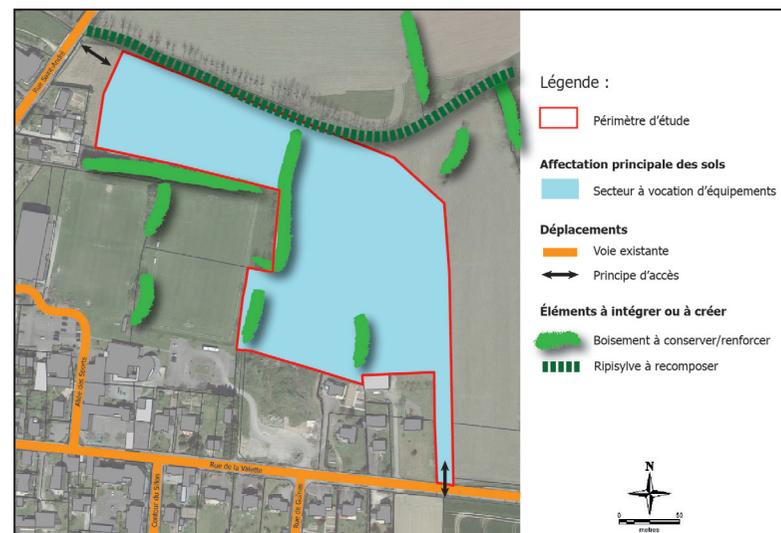
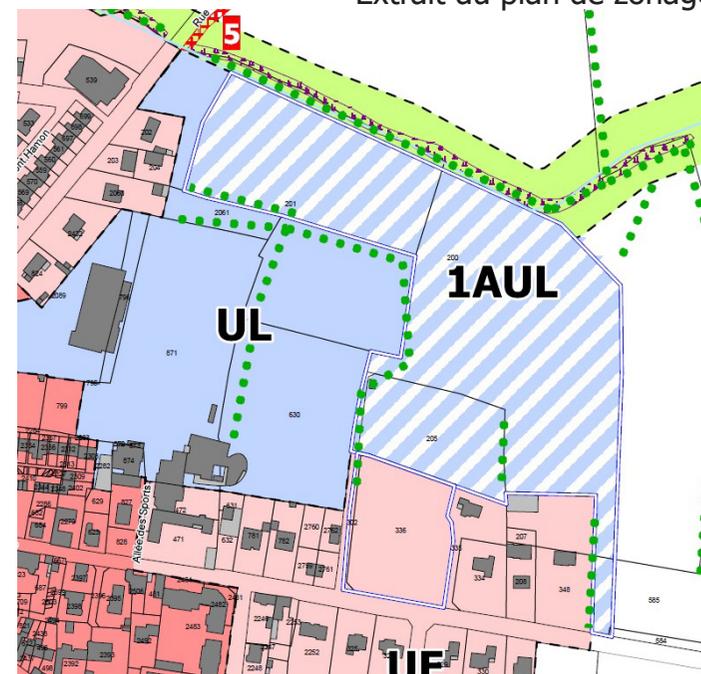
ORIENTATIONS PAYSAGÈRES ET ENVIRONNEMENTALES

La trame verte existante, maillant le site, devra être intégrée au projet. Au nord du site, la ripisylve sera recomposée, avec des espèces adaptées (pas de peupliers...).

PROGRAMMATION

- Surface totale de la zone : 3,9 ha.
- Vocation d'équipements.

Extrait du plan de zonage





5. Orientations d'aménagement et de programmation sectorielles

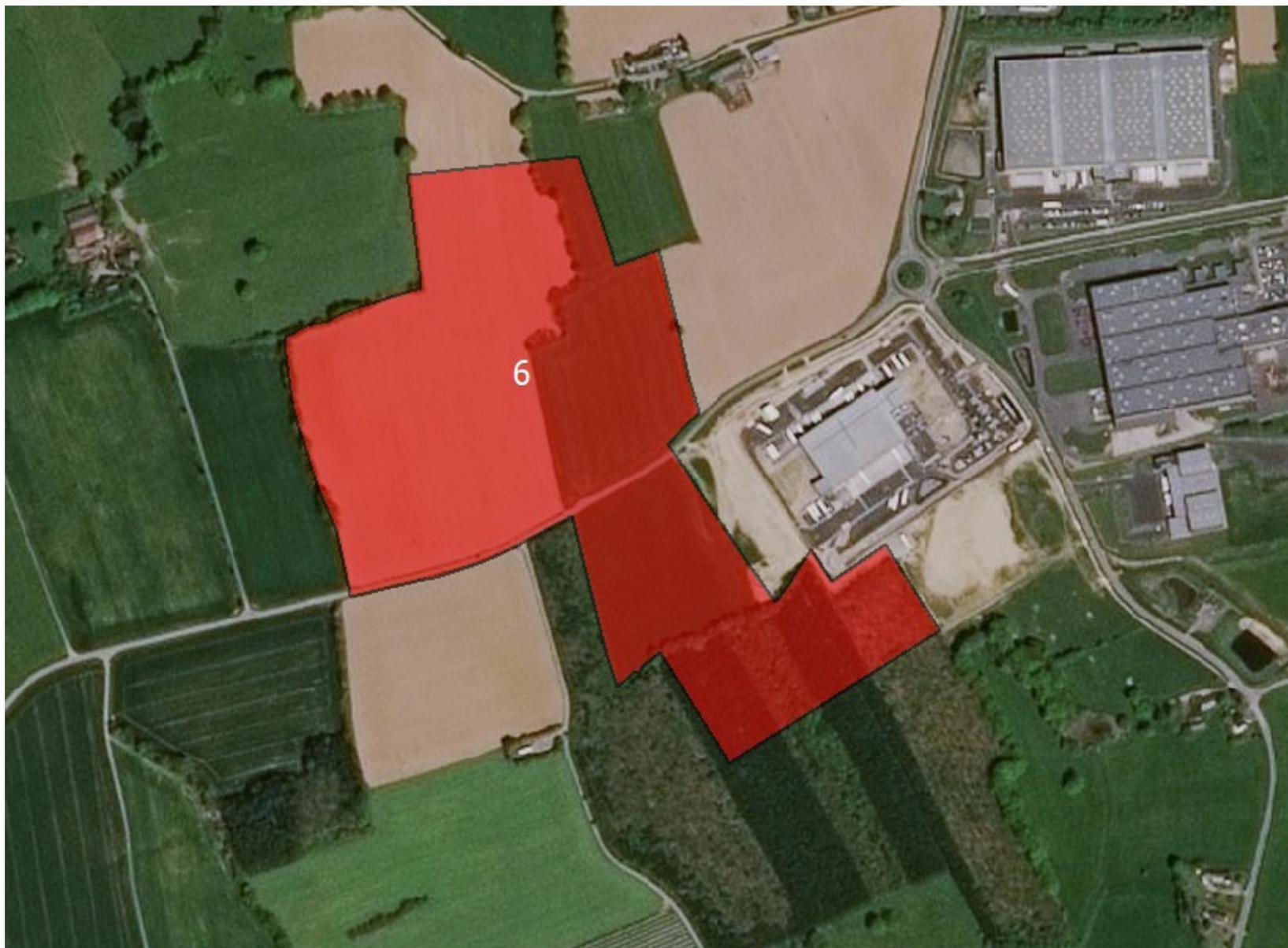
Secteur à vocation économique

Ces orientations d'aménagement et de programmation sectorielles prennent la forme de schémas d'aménagement et de principe applicables à certains secteurs et précisent également les principales caractéristiques en matière de desserte et concernant les éléments du paysage à préserver.

De la même façon que pour les orientations d'aménagement et de programmation thématiques, elles sont opposables aux tiers dans un rapport de compatibilité.

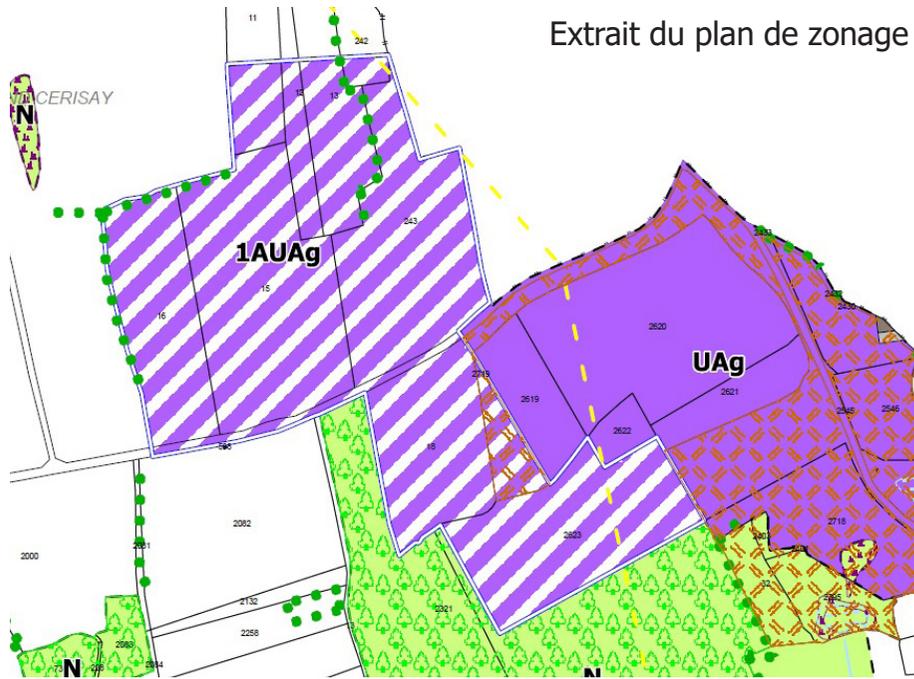


LOCALISATION DU SECTEUR À VOCATION ÉCONOMIQUE



Orientation d'aménagement et de programmation sectorielle n°6

Secteur de la Gaultière (vocation économique)



DESCRIPTION DU SITE

Ce secteur se situe au nord-ouest du territoire communal, en limite des communes de Châteaubourg et de Servon-sur-Vilaine.

Il correspond à une extension du parc d'activités de la Gaultière et est constitué d'espaces majoritairement agricoles, mais aussi boisés dans sa partie sud. D'une superficie de 18,3 hectares, le site est accessible par la RD 93.

ENJEUX/OBJECTIFS

- Pérenniser l'attractivité du parc d'activités de la Gaultière en autorisant l'implantation de nouvelles activités économiques.
- Favoriser l'intégration paysagère de l'opération.

COMPOSITION URBAINE ET TYPOLOGIE DU BATI

Secteur à vocation économique.

ORGANISATION GLOBALE DU SITE ET MOBILITÉ

Les accès se feront par la RD 93.

Les stationnements seront mutualisés tant que possible entre les différentes constructions.

Des continuités douces vers les réseaux de Châteaubourg ainsi que le prolongement des lignes de bus seront prévus.

ORIENTATIONS PAYSAGÈRES ET ENVIRONNEMENTALES

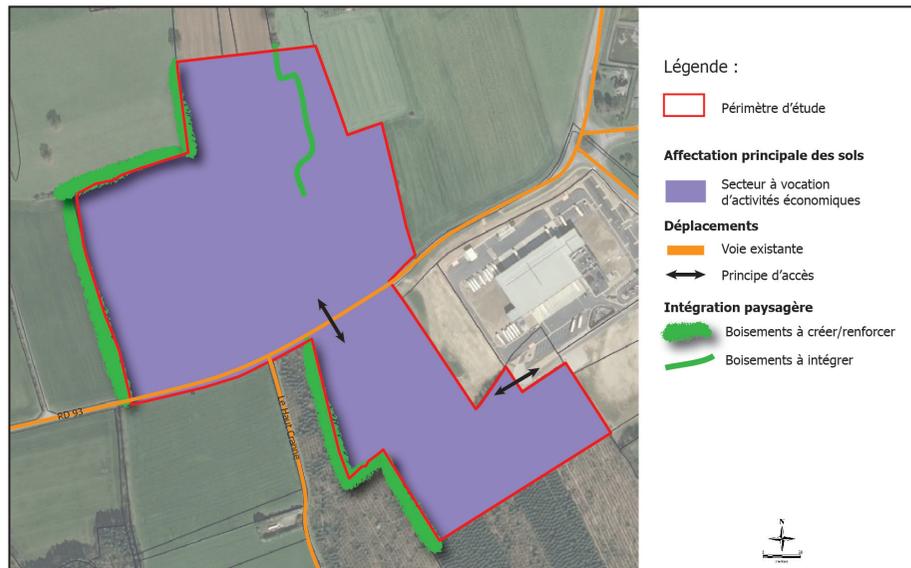
La haie existante dans la partie nord du site devra être intégrée au projet.

Des filtres végétaux seront créés/renforcés en limite du parc d'activités, afin d'en atténuer l'impact dans le grand paysage.

Le développement de l'utilisation des énergies renouvelables sera favorisé auprès des entreprises et sur les installations publiques de la zone.

PROGRAMMATION

Le secteur ne pourra être ouvert à l'urbanisation que dans le cadre d'une ou plusieurs opérations d'aménagement d'ensemble.







L'ATELIER D'YS
Urbanisme - Aménagement du territoire - Environnement

36 rue du Trèfle
35520 LA MÉZIÈRE

