

PLUi

Plan Local d'Urbanisme Intercommunal

3A- Principes généraux des OAP

3 Orientations
d'Aménagement et
de Programmation

Arrêt	Enquête publique	Approbation
Vu pour être annexé à la délibération n°..... du.....	Vu pour être annexé à la délibération n°..... du.....	Vu pour être annexé à la délibération n°..... du.....

Principes généraux des OAP



Ce chapitre explique les principes généraux d'aménagement utilisés au sein des zones urbaines (U) et À Urbaniser (AU). Ils ont une valeur d'orientation et s'inscrivent en complémentarité du règlement écrit.



Les principes généraux d'aménagement sont structurés en quatre catégories :

- Les principes concernant le programme et les formes urbaines
- Les principes paysagers et environnementaux
- Les principes d'accès et de desserte
- Les autres informations



I. Principes sur le programme et les formes urbaines



▪ La notion de phasage préférentiel

③

Notion de phasage
(préférentiel)

Délimitation de phases

Elle indique pour une même opération d'aménagement de superficie importante la réalisation dans le temps en plusieurs tranches. La phase 1 doit être commencée avant la phase 2, etc.

▪ Les densités minimales et nombre de logements imposés :

Le PLUi encourage des formes urbaines plus économes en espace. Il fixe ainsi un objectif de densité résidentielle inscrit au V (programmation) pour les secteurs en renouvellement urbain et en extension.

Dans cette interprétation de la densité, sont inclus :

- Les espaces verts ;
- Les voiries liées à l'opération.

Sont exclus :

- Les espaces naturels sensibles (zones humides, boisements) ;
- Les voiries principales ;
- Les équipements collectifs.



- **La « mixité »**

Certains secteurs, notamment dans un milieu urbain dense, sont plus propices à accueillir une diversité d'activités sur un même site de projet. La destination « mixte » est proposée pour indiquer la possibilité d'inclure des logements, du commerce, des activités économiques, des équipements, etc. sur le site de projet. Cette diversité n'exclue néanmoins pas le fait que les activités doivent rester compatibles entre elles, c'est-à-dire ne pas générer de nuisances envers chacune.

- **Le logement social**

Le PLUi encourage la mixité sociale à travers la diversification de l'habitat dans les OAP, et notamment du logement social. Il s'agit plus particulièrement de logements financés soit en PLAI, PLUS ou PLS ou qui font l'objet d'un conventionnement ANAH.

- **Les activités économiques**

Les activités économiques prévues désignent toute activité conduisant à la fabrication d'un produit ou à la mise à disposition d'un service. Certaines de ces activités seront parfois précisées (tertiaire, commerce, industrie par exemple), afin de ne pas venir à l'encontre du développement envisagé sur le site de projet.

- **Charte de l'urbanisme**

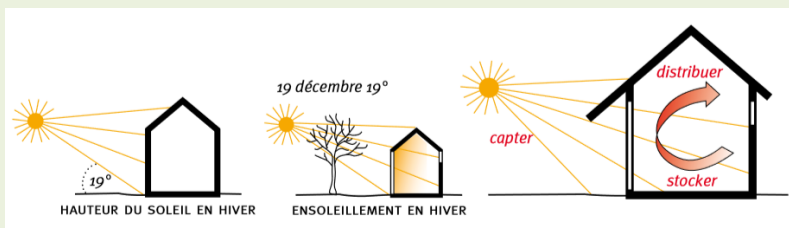
Pour les aménagements et opérations couverts par une OAP sur la ville de Laval, la charte de l'urbanisme durable de la ville de Laval devra être signée et appliquée par l'aménageur du site.

▪ **Principes bioclimatiques sont des recommandations**

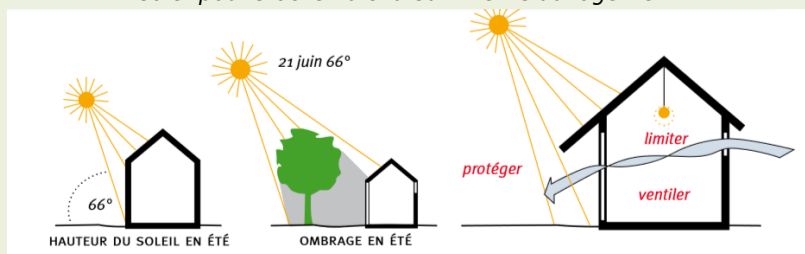
Il s'agit d'orienter les bâtiments et leurs usages en fonction de la course du soleil. Le Sud est l'orientation générale à privilégier pour ouvrir la nouvelle construction sur l'extérieur et profiter des apports solaires durant les saisons froides. En été, le soleil est très haut dans le ciel à midi, un débord de la toiture ou de la végétation peuvent facilement protéger les ouvertures. Assurer un bon éclairage naturel est primordial, pour des économies d'énergie et le bien-être. Selon la pièce et l'heure de son utilisation, les besoins en lumière ne sont pas les mêmes.

La cuisine et le séjour nécessitent une lumière permanente il faudra donc privilégier une orientation au Sud. À l'Est, il faut privilégier la localisation des chambres de façon à profiter de la lumière matinale. À l'Ouest, il faut éviter de créer trop d'ouvertures car elles peuvent provoquer des surchauffes en été. Les ouvertures à situées à l'Ouest provoquent, par ailleurs, une exposition aux vents dominants et aux pluies. De même, au Nord il faudra éviter les percements et positionner en tampon les locaux non chauffés (garage, cellier, buanderie).

▪ **Dans la conception du logement :**



En hiver, la stratégie du chaud, capter un maximum de lumière naturelle et bien isoler pour stocker la chaleur interne au logement.



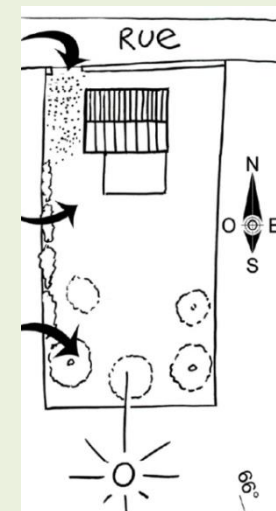
En été, la stratégie du froid, se protéger du rayonnement direct et ventiler.

▪ **Dans la conception du plan masse du quartier :**

Le choix du découpage parcellaire est stratégique, il privilégiera une orientation optimale du bâti nouvellement réalisé. Le cas de figure idéal est celui d'une habitation disposant d'un accès sur rue au Nord ou à l'Ouest et d'un terrain qui s'étend vers le Sud pour profiter des apports lumineux du soleil.

Plusieurs principes peuvent se décliner :

- Protection du quartier contre les vents dominants froids Nord/Est (haies brise-vent)
- Recul suffisant des voies par rapport aux logements pour que les façades exposées au Sud puissent profiter des apports solaires passifs
- Création d'espaces verts ou alignement d'arbres le long des voies, permettent de limiter les effets îlots de chaleur, en créant un micro-climat du fait de l'évapotranspiration issue des végétaux et de bénéficier de leur ombrage. On choisira de préférence des essences à feuillage caduc pour avoir de l'ombre en été tout en laissant passer la lumière en hiver.
- Prise en compte de la course du soleil et des vents lors de la conception de placettes commerçantes avec une vocation de repos-terrasse, pour favoriser le confort d'usage (casquettes solaires ou pergolas en façade, limiter les couloirs de vent, ...).
- Promouvoir des formes bâties compactes (murs mitoyens - maisons de ville ou petits collectifs, maisons à étage privilégiant de mieux stocker et distribuer naturellement la chaleur).



II. Les principes paysagers et environnementaux

▪ **Les éléments de paysage à conserver ou à créer**



Zone humide ou mare,
à préserver ou à
reconquérir

« Sols habituellement inondés ou gorgés d'eau, de façon temporaire ou permanente » (source : Eau France 2019).

En compatibilité avec le SDAGE Loire Bretagne et le SAGE Mayenne, il s'agira de préserver les zones humides identifiées dans le cadre du PLUi. Par ailleurs, les actions de restauration et d'entretien des zones humides sont encouragées.

Le SDAGE Loire Bretagne indique dans sa disposition 8B-2 que « **dès lors que la mise en œuvre d'un projet conduit, sans alternative avérée, à la disparition de zones humides, les mesures compensatoires proposées par le maître d'ouvrage doivent prévoir, dans le même bassin versant, la création ou la restauration de zones humides équivalentes sur le plan fonctionnel et de la qualité de la biodiversité. A défaut, la compensation porte sur une surface égale à au moins 200 % de la surface supprimée. La gestion et l'entretien de ces zones humides doivent être garantis à long terme** ».

L'évitement de la suppression de la zone humide doit être une priorité. L'équilibre économique de l'opération n'étant pas suffisant pour justifier la destruction. De manière générale, les aménageurs devront valoriser et reconquérir les zones humides identifiées au sein des secteurs AU dans le cadre d'une coulée verte ou d'espaces verts (si possible en lien avec les composantes vertes situées en dehors de la zone pour ne pas isoler le spot de biodiversité).

▪ **Axe ou corridor vert à renforcer**



Axe vert ou corridor à renforcer

Cet axe indique un passage préférentiel de connexion pour la faune locale vers les grandes continuités écologiques du territoire (bois, vallées, etc...). Il s'agira ici de traduire ce principe de continuité dans l'aménagement (succession de jardins, clôtures perméables, espaces communs ou accompagnements de voirie abondamment plantés, etc...).

Les bois existants, haies ou arbres isolés à conserver ou à créer figurent également au règlement graphique du PLUi, un règlement particulier s'y applique.

Pour les haies à conserver ou à créer :

Toute construction est interdite dans une bande de tampon de 3m autour du tronc.

Il est possible de créer un accès sous réserve de respecter les conditions cumulatives suivantes :

- Avoir une largeur maximale de 10 m
- Que l'accès soit positionné là où la haie est peu fournie.

En cas de destruction d'une haie, il faut apporter en compensation la replantation d'un même linéaire, et d'intérêt équivalent (cf. règlement écrit du PLUi).

Dans le cadre des plantations à créer, ou lors des replantations après suppression, des espèces locales variées seront choisies (cf. - la liste des liste des essences locales à privilégier qui se trouve dans le lexique du règlement du PLUi).

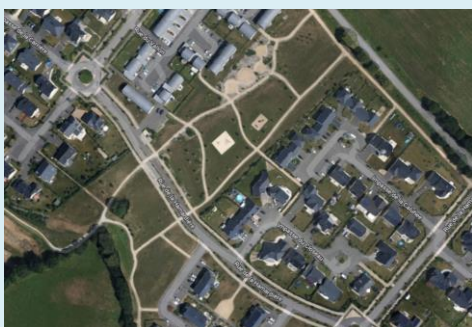
- **Les zones humides (ou sols hydromorphes) à préserver ou à reconquérir**



Exemple de continuité de fonds de jardin perméable à la biodiversité



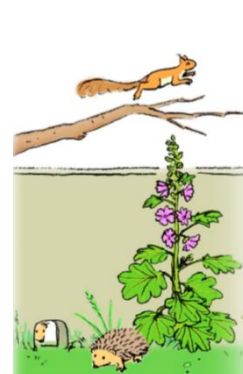
Coulée verte plantée à Louvermé en secteur pavillonnaire accompagnant une liaison douce et espaces de jeux.



Exemple de coulée verte préservée, aménagée en entrée Sud de l'Huisserie

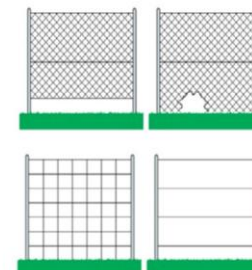
▪ **Principes de perméabilité des clôtures pour la petite faune :**

Le passage d'un corridor écologique au sein d'une opération doit favoriser les déplacements de la petite faune entre les parcelles (petits mammifères, reptiles, amphibiens, ...). Par exemple, les bordures de trottoir sont des obstacles infranchissables pour certains animaux, tels les tritons et les orvets. Il existe aussi des liens aériens d'arbres en arbres pour les écureuils. Il s'agit dans ces secteurs de corridor identifiés de moins cloisonner les espaces, les ouvertures à réserver seront au minimum de 12 cm x 12 cm. Il peut s'agir d'une continuité de jardins séparés par des clôtures suffisamment ajourées en partie basse (grillage, ...). Des buses peuvent être installées en pieds de murs. Les plantations grimpantes sont à développer car favorables aux animaux grimpeurs pour franchir les murs.



Passage dans la clôture (ici suffisante pour le hérisson)

A favoriser



▪ **Frange paysagère à traiter**



Frange paysagère à traiter

Les franges paysagères à traiter concernent les perceptions depuis les voies et également la transition paysagère des espaces construits au contact des espaces agricoles ou naturels. Les haies bocagères existantes parfois associées à des chemins ruraux ou chemins creux permettent un traitement efficace des franges urbaines.

▪ **Secteurs perçus en entrée de ville ou en bordure de voie :**

L'objectif est d'apporter une valeur ajoutée à ces sections de voie qui sont la première image perçue du futur aménagement. Il devra être apporté un soin

particulier, à la fois sur le traitement architectural des façades ainsi que sur le traitement paysager des abords et plantations arborées le long des axes.



*Traitement
paysager de la voie
en entrée de ville de
St-Berthevin
(franchissement du
Vicoïn)*



*Traitement
paysagers en entrée
de ville - Chemin de
la Doyere à Louvigné*



Exemple de lisière urbaine plantée à Louverné

- [La limite de l'enveloppe urbaine existante, en transition avec l'espace agricole et naturel](#) :

Il s'agit de porter un soin au traitement paysager et végétal des espaces publics et / ou des fonds de parcelles de manière à valoriser les perspectives sur la nouvelle silhouette de bourg et aussi d'assurer des liens écologiques vers l'espace agricole et naturel. Les lisières paysagère doivent se composer de plantations mixtes arborées et arbustives, composées d'essences locales, suffisamment fournies en densité sur une largeur minimal de 5m.

▪ Front urbain



Il s'agit notamment lors de la présence d'un **front bâti à l'alignement ou en retrait** d'une voirie structurante en milieu urbain de le respecter et/ou de prolonger ce front (façade, continuité de murs de clôture, etc...). Un soin sera porté à la qualité architecturale des façades et à la transition avec l'espace public existant.



Exemples de fronts bâtis marquant l'alignement en contexte urbain (projets contemporains)



Exemple traditionnel de centre-bourg à Nuillé-sur-Vicoin, délimitant la place

Exemple de front bâti en secteur plus rural (Continuité de murs en pierre à la Roche aux Moine sur la commune de Soulgé-sur-Ouette)

▪ Gestion des eaux pluviales

Les opérations d'aménagement devront **systématiquement** prendre en compte l'enjeu du ruissellement pluvial par la mise en œuvre de systèmes alternatifs de gestion des eaux pluviales permettant de compenser l'imperméabilisation liée à l'urbanisation nouvelle, ceci en cohérence avec le SAGE Mayenne, sauf démonstration que cela n'est pas possible techniquement.

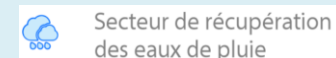
▪ Les axes d'écoulement pluviaux :

Ils indiquent la pente naturelle du terrain avant travaux. Il s'agit d'une information.



▪ Les secteurs de récupération des eaux pluviales :

Ils sont situés le plus souvent au point bas de l'opération et sont envisagés pour l'aménagement d'un bassin de rétention. D'autres localisations et d'autres procédés de gestion pluviale peuvent être proposés.

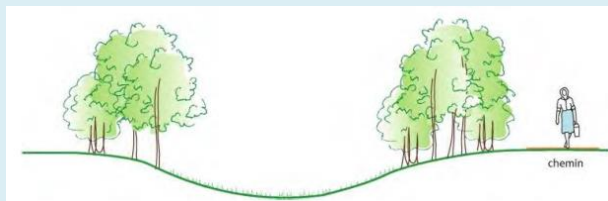


La gestion alternative des eaux pluviales peut se traduire de diverses manières dans le projet (voir exemples page suivante) :

- Une gestion des eaux pluviales à l'échelle du site par l'aménagement de noues, de fossés, de bassins de rétention paysagers et de puits d'infiltration.
- Une limitation de la proportion des surfaces minérales grâce à l'emploi de matériaux drainants pour la réalisation des cheminements doux, des trottoirs, des stationnements ainsi que des voies secondaires.
- L'aménagement des espaces collectifs (espaces verts, stationnements, voiries etc.) de façon à stocker temporairement les eaux.



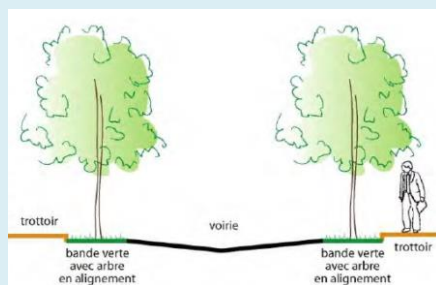
Noue en bordure de voie



Noue dans un espace paysager



Fossé en bordure de voie



Profils en « V » des voies permettant de canaliser les eaux pluviales de manière temporaire



Espace de jeux inondable



Stationnement semi-perméable



Exemples de noues intégrées et espaces verts nécessitant peu d'eau (paillage + essences)

▪ Cônes de vue à valoriser



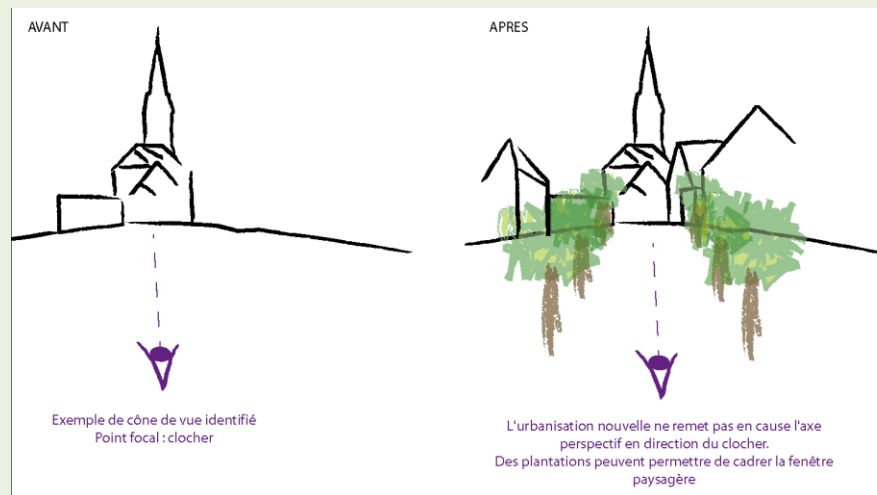
Cône de vue à valoriser

Le territoire est riche d'un paysage et d'un patrimoine exceptionnel, offrant des points de vue intéressants. Il peut s'agir de perspectives lointaines sur les paysages de nature environnant depuis les coteaux, sur les reliefs bocagers ou les vallées ou de perspective sur des éléments ponctuels emblématiques du patrimoine (vue sur un clocher ou un château, par exemple). Ces perspectives doivent être prises en compte le plus en amont des projets afin de les protéger, voir même, de les valoriser.

Les cônes de vue identifiés dans les secteurs d'urbanisation future devront se traduire dans le plan masse d'aménagement, afin de préserver la percée ou transparence visuelle : préservation de l'axe perspectif sans construction (ex : vue fixée par un axe de rue à créer, fronts urbains ou plantations cadrant la vue, point panoramique aménagé, etc...).



Exemple de traitement paysager aux abords de l'église d'Entrammes



III. Les principes d'accès et de desserte

Voie principale de desserte interne



Le tracé de la voie est indicatif, il permet de percevoir les liens possibles entre les différents accès à la zone (principe de traversée, de bouclage et de liens vers les autres quartiers).

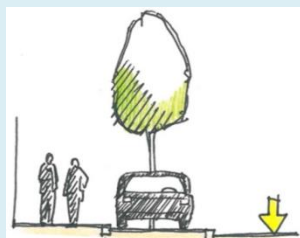
Selon la largeur de la voie, plusieurs principes peuvent être mis en œuvre, notamment :



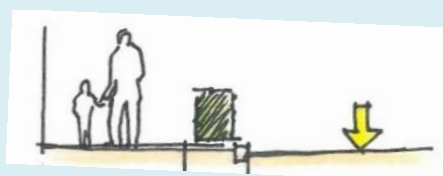
Réfléchir à l'intégration des déplacements cyclistes et à la mixité des usages



Privilégier la sécurisation d'un bas-côté lorsque la voie est trop étroite



Dissocier l'espace piéton et l'espace circulé (alignement d'arbres associé au stationnement)



Dissocier l'espace piéton et l'espace circulé (usage du végétal)

Voie secondaire de desserte interne



Les voies seront hiérarchisées selon l'intensité envisagée des flux et leurs usages.



Principe de retournement



Le retournement peut s'effectuer sous forme de boucle ou d'impasse permettant le retournement (placette).

forme de boucle ou d'impasse

Principe d'accès



Principe d'accès

Il s'agit des principaux accès à la zone permettant d'effectuer les connexions principales à la trame viaire existante. L'accès correspond à la limite parcellaire ou à l'espace qui permet aux véhicules de pénétrer sur l'unité foncière de l'opération et qui la relie avec la voie ouverte à la circulation publique, que celle-ci soit publique ou privée.

▪ Liaison douces



Liaison douce à conserver



Liaison douce à créer

Les espaces exclusivement réservés aux modes doux seront clairement identifiés. Les voies douces doivent favoriser les déplacements inter et intra quartiers et faciliter l'accessibilité des équipements et des commerces de proximité. L'aménagement des liaisons douces pourra être plus étoffé lorsque celles-ci sont en lien direct avec des espaces verts urbains (parcs, noues paysagères, etc.).



Exemples de voies douces

▪ Parking à créer



Parking à créer

Les aires de stationnement à créer ont été repérées quand elles sont nécessaires à la réalisation de l'opération, en particulier pour les secteurs à vocation d'équipements.

Ces aires devront être dimensionnées à l'usage envisagé, tout en limitant le plus possible le report du stationnement sur la voirie publique et l'artificialisation des sols.

▪ Place ou carrefour à aménager



Place ou carrefour à
aménager ou sécuriser

En préalable à la mise en œuvre de l'aménagement du secteur desservi, certains passages préexistants ou nouveaux accès nécessitent d'être requalifiés ou reconfigurés (taille, mise en sécurité, visibilité, aménagement de carrefours, giratoires, ...), en lien avec l'importance de l'opération.

IV. Les autres informations

- **Marge de constructibilité**

 Marge de constructibilité

La marge de constructibilité ou marge de recul est la distance séparant toute construction de l'alignement de la voie publique. Figurant également dans le plan de zonage, cette distance constitue un minimum absolu. Elle se calcule par rapport au nu du mur, en tout point de la façade par rapport à l'alignement.

- **Zones non aedificandi**

 Zone non aedificandi

Il s'agit d'une zone ne pouvant recevoir de constructions (par exemple en bordure de rue, avenue...) à l'exception des installations nécessaires au fonctionnement du service public. Sa limite figure également au plan de zonage.

