

Centre MORBIHAN

Plan Local d'Urbanisme
intercommunal



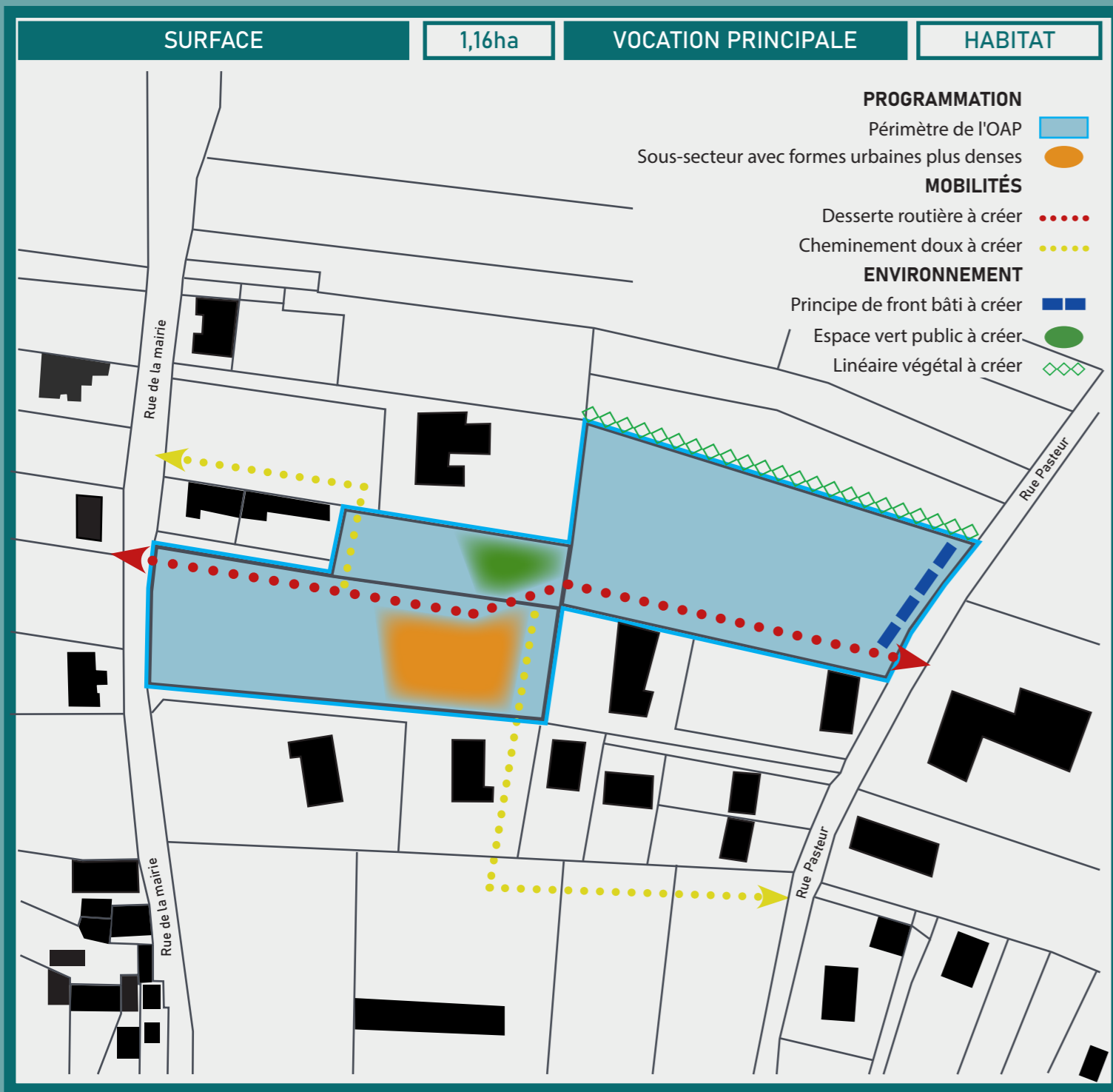
LES OAP SECTORIELLES



LES ORIENTATIONS D'AMÉNAGEMENT & DE PROGRAMMATION

Une **Orientation d'Aménagement et de Programmation (OAP)** est un outil réglementaire permettant d'assurer la **cohérence d'aménagement des futurs secteurs de développement urbain** des communes à travers la mise en place de dispositions d'aménagement sur la programmation en logements, les mobilités, le paysage, l'environnement... Les OAP **ne valent pas obligation de projet**. Sur cette base, un propriétaire (ou un collectif) peut tout à fait décider de garder son bien aussi longtemps qu'il le souhaite ou encore de le vendre. L'essentiel est que les principes retenus dans les OAP soient respectés **en cas de projet**.

EXEMPLE D'OAP SECTORIELLE



UN SECTEUR ET UNE SURFACE DÉFINIS

UNE VOCATION (habitat, équipement, activités, mixte)

UNE LÉGENDE (avec des prescriptions et des recommandations)

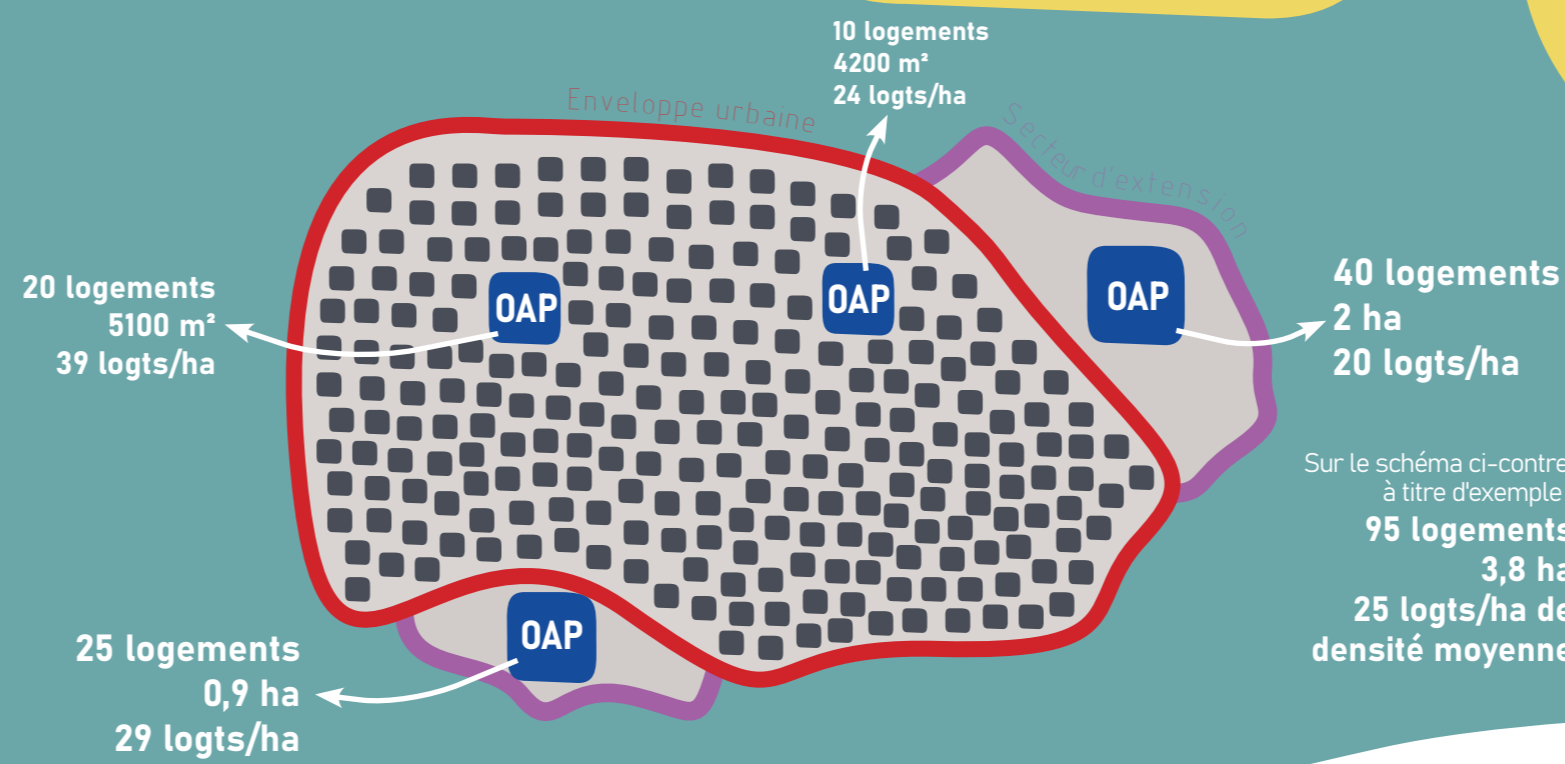
UN SCHÉMA D'OAP

Organisation spatiale cohérente à l'échelle du périmètre concerné et de ses abords

Optimisation foncière, dans une logique de maîtrise de la consommation d'espace

Objectif de l'OAP :

Compléter le règlement écrit, à l'appui de principes qui ne peuvent trouver leur place directement dans ce dernier



Les OAP sectorielles concernent...

...obligatoirement les gisements >2500m²

...tous les secteurs d'extension de l'urbanisation

LES OAP THÉMATIQUES

Les **OAP thématiques** s'appliquent de manière générique à l'ensemble du territoire. Elles ont avant tout une portée de recommandations ou pédagogiques, bien que certains éléments aient une portée prescriptive. Sur les secteurs concernés par des OAP sectorielles, les orientations des OAP thématiques s'appliquent **en complément des orientations de l'OAP sectorielle** concernée (ces dernières étant prioritaires).



OAP "HABITAT"

L'OAP thématique « Habitat » vise à définir des orientations en faveur de projets résidentiels de qualité. Ces orientations portent à la fois sur les formes & dimensions du parcellaires, sur le maillage des continuités & la gestion des accès, et sur l'aménagement qualitatif du cadre de vie.

4 formes

- MÉTHANISATION
- ÉOLIEN
- SOLAIRE
- BOIS-ÉNERGIE

3 principes

- ANTICIPER LE FUTUR même s'il paraît lointain
- OPTIMISER LE FONCIER en intégrant les enjeux d'intimité
- INSÉRER LES PROJETS dans leur environnement



OAP "ÉNERGIES RENOUVELABLES"

Sur le plan des énergies renouvelables, le territoire peut mettre en avant des orientations pour les 4 formes suivantes : la méthanisation, l'éolien, le solaire, la ressource bois-énergie. De manière générale, leur développement doit tenir compte d'un ensemble de paramètres, que ce soit en termes de géographie du territoire, de lien avec les activités existantes (agriculture), de préservation de l'outil agricole (foncier et sites agricoles), de prise en compte des paysages, d'acceptabilité sociale, etc.



OAP "RISQUES"

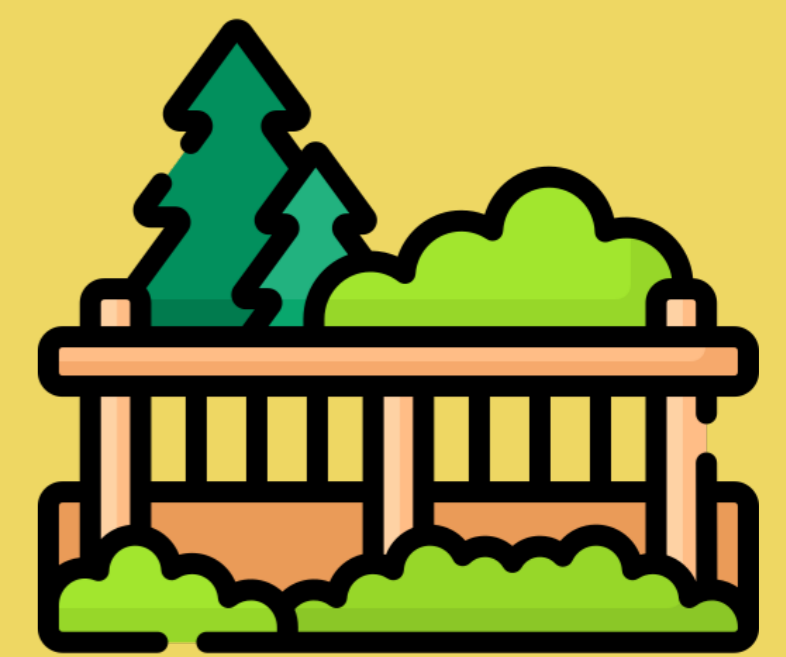
L'OAP thématique « Risques » encourage la prise en compte des risques liés au radon, du risque sismique, et de l'air de retrait-gonflement des argiles.

3 risques

- RADON
- SÉISME
- RETRAIT-GONFLEMENT DES ARGILES

2 axes

- PROTECTION DES CORRIDORS
- GESTION DE L'ÉCLAIRAGE ARTIFICIEL



OAP "CONTINUITÉS ÉCOLOGIQUES"

L'OAP thématique « Continuités Écologiques » participe à la protection de la Trame Noire. Cette démarche de Trame noire a été mise en place avec pour objectif de préserver ou recréer un réseau écologique propice à la vie nocturne. Elle vient compléter la Trame verte et bleue qui a été envisagée essentiellement du point de vue des espèces diurnes. Deux axes d'intervention majeurs peuvent être retenus : la conservation et la protection des corridors et noyaux écologiques nocturnes, et les mesures de gestion de l'éclairage artificiel.



POUR DAVANTAGE D'INFORMATIONS...

www.centremorbihancommunaute.bzh

> Vivre > Aménagement > Projet de PLUi

Suite à la réalisation du Projet d'Aménagement et de Développement Durables du territoire, il s'agit de traduire réglementairement la stratégie de développement communal : en déterminant les actions nécessaires pour l'aménagement des secteurs stratégiques, et en définissant le droit à construire de chaque terrain à travers un ensemble d'articles déclinés sur des zones différenciées par leur vocation.

Le règlement est opposable à toute personne publique ou privée pour l'exécution de tous travaux ou constructions.

LA RÉALISATION D'UN ZONAGE RÉGLEMENTAIRE :



LES ZONES URBAINES

Le secteur U correspond aux secteurs déjà urbanisés et les secteurs où les équipements publics existants ou en cours de réalisation ont une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter. Les différentes vocations de la zone U sont précisées par le biais des Plans des destinations & sous-destinations.

LES SECTEURS D'HABITAT EN ZONE AGRICOLE

Le secteur Ah correspond aux principaux ensembles d'habitat groupé localisés en campagne, soumis aux mêmes règles de constructibilité limitée que les secteurs Aa et Na.



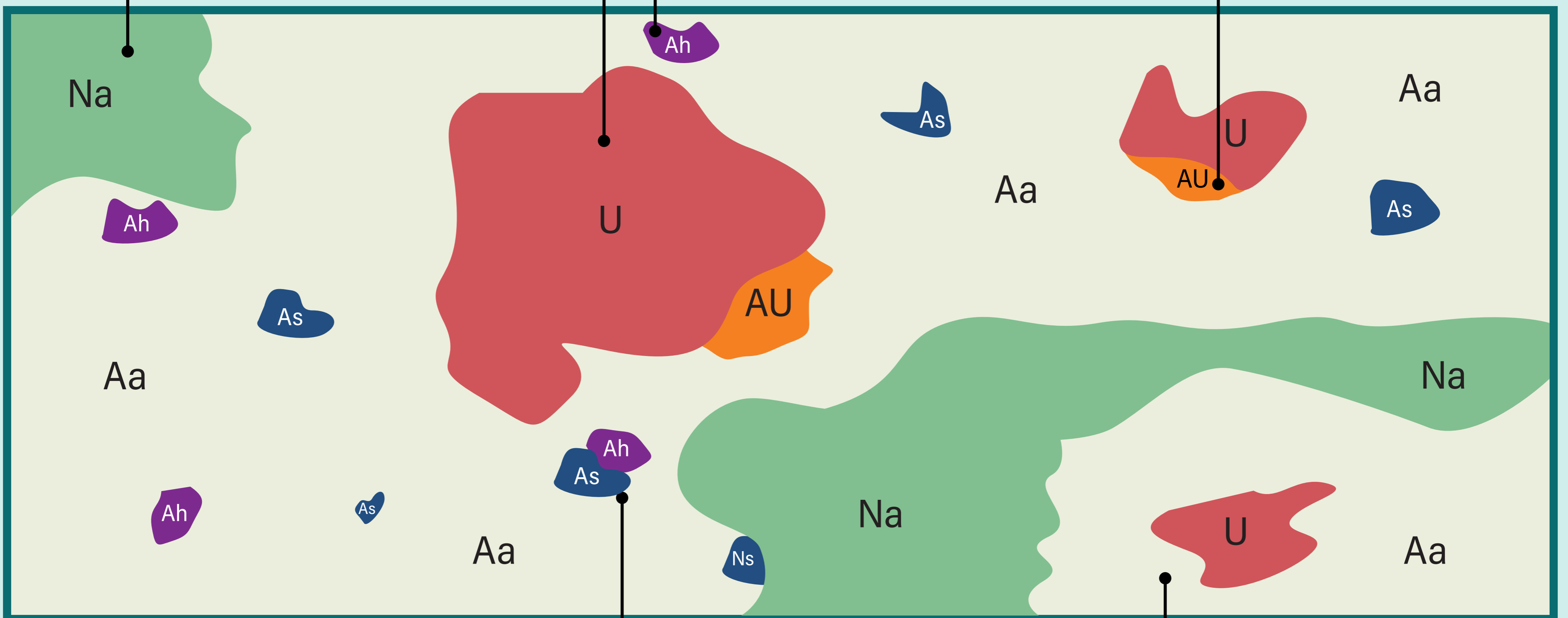
LES ZONES À URBANISER

Les secteurs AU sont destinés à être ouverts à l'urbanisation à court, moyen, ou long terme. Les différentes vocations de la zone AU sont précisées par le biais des Plans des destinations & sous-destinations.



LES ZONES NATURELLES

Le secteur Na correspond aux espaces naturels à préserver pour des motifs paysagers, écologiques et/ou patrimoniaux, impliquant une constructibilité limitée.



LES STECAL

Les secteurs As et Ns correspondent aux Secteurs de Taille et de Capacité d'Accueil Limitées (STECAI). Il s'agit de secteurs délimités en zones agricoles et naturelles, dans lesquelles certaines constructions ou installations peuvent être édifiées de manière dérogatoire. Chaque secteur fait donc l'objet de règles spécifiques.



LES ZONES AGRICOLES

Le secteur Aa correspond aux secteurs affectés aux activités agricoles, induisant une constructibilité limitée pour les autres destinations.

LA RÉGLEMENTATION EN ZONES URBAINES (U) & À URBANISER (AU) :

1



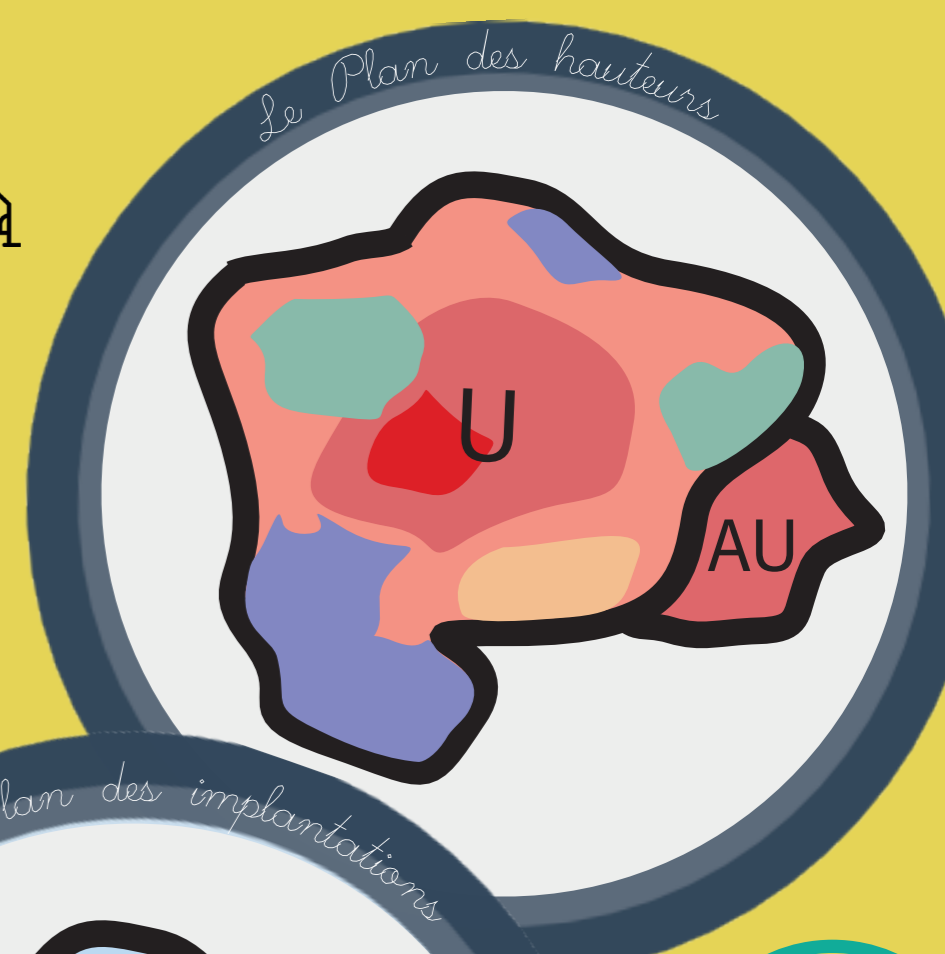
Les zones urbaines et à urbaniser sont découpées en plusieurs secteurs qui viennent préciser, à travers 3 plans distincts, les types de constructions autorisées, les hauteurs maximales, et les formes d'implantation (alignement, recul,...).

Légende simplifiée du plan des destinations et sous-destinations :

SECTEUR DE CENTRALITÉ PRINCIPALE	
SECTEUR DE CENTRALITÉ ÉLARGIE	
SECTEUR RÉSIDENTIEL	
SECTEUR TOURISTIQUE & DE LOISIRS	
ZONE D'ACTIVITÉS	
SECTEUR D'ÉQUIPEMENT	

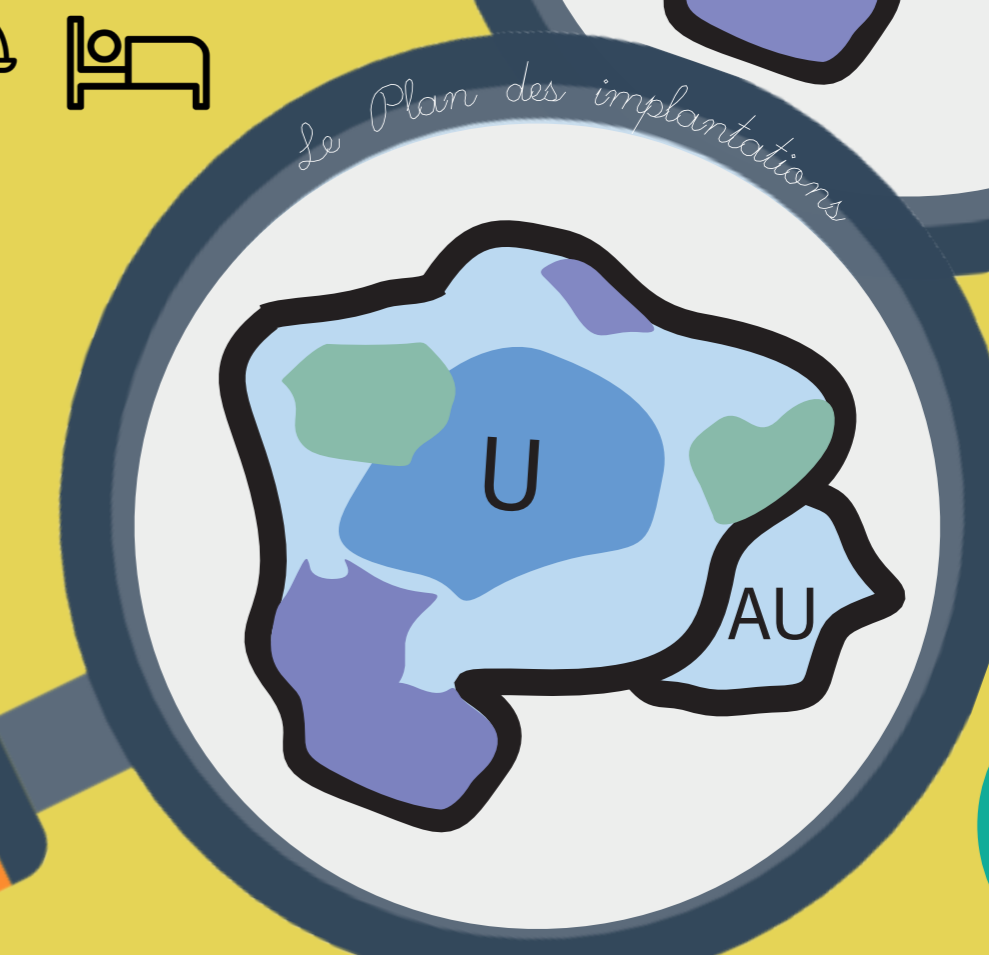
Habitation	Restauration
Commerce/Service	Hôtel
Équipement	Industrie
Lieu de culte	

Le Plan des hauteurs



2

Le Plan des implantations



3

