

PLU

PLAN LOCAL D'URBANISME

Pont-Saint-Martin (44)

**ORIENTATIONS
D'AMENAGEMENT ET DE
PROGRAMMATION**

Modification n°4

Version du 14 avril 2023
pour notification et enquête publique

LA
BOITE
DE
L'ESPACE

URBANISTES ASSOCIÉS



Sommaire

Préambule.....	3
Secteur Haugard (ancienne tranche 3 de la ZAC)	5
Contexte	5
Ambiance du secteur :.....	6
Objectifs.....	7
Principes généraux d'aménagements du secteur.....	7

PREAMBULE

Les Orientations d'Aménagement et de Programmation permettent à la commune de préciser les conditions d'aménagement de certains secteurs qui vont connaître un développement ou une restructuration particulière.

Les opérations de construction ou d'aménagement devront être compatibles avec les orientations définies, c'est-à-dire qu'elles ne contredisent pas ou ne remettent pas en cause les orientations et principes édictés dans les Orientations d'Aménagement et de Programmation.

Article L151-6 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.

[...]

Article L151-7 du code de l'urbanisme

Les orientations d'aménagement et de programmation peuvent notamment :

1° 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 ;

2° 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 ;

3° Comporter un échéancier prévisionnel de l'ouverture à l'urbanisation des zones à urbaniser et de la réalisation des équipements correspondants ;

4° Porter sur des quartiers ou des secteurs à mettre en valeur, réhabiliter, restructurer ou aménager ;

5° Prendre la forme de schémas d'aménagement et préciser les principales caractéristiques des voies et espaces publics ;

6° 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.

OAP sectorielles

SECTEUR HAUGARD (ANCIENNE TRANCHE 3 DE LA ZAC)

Contexte

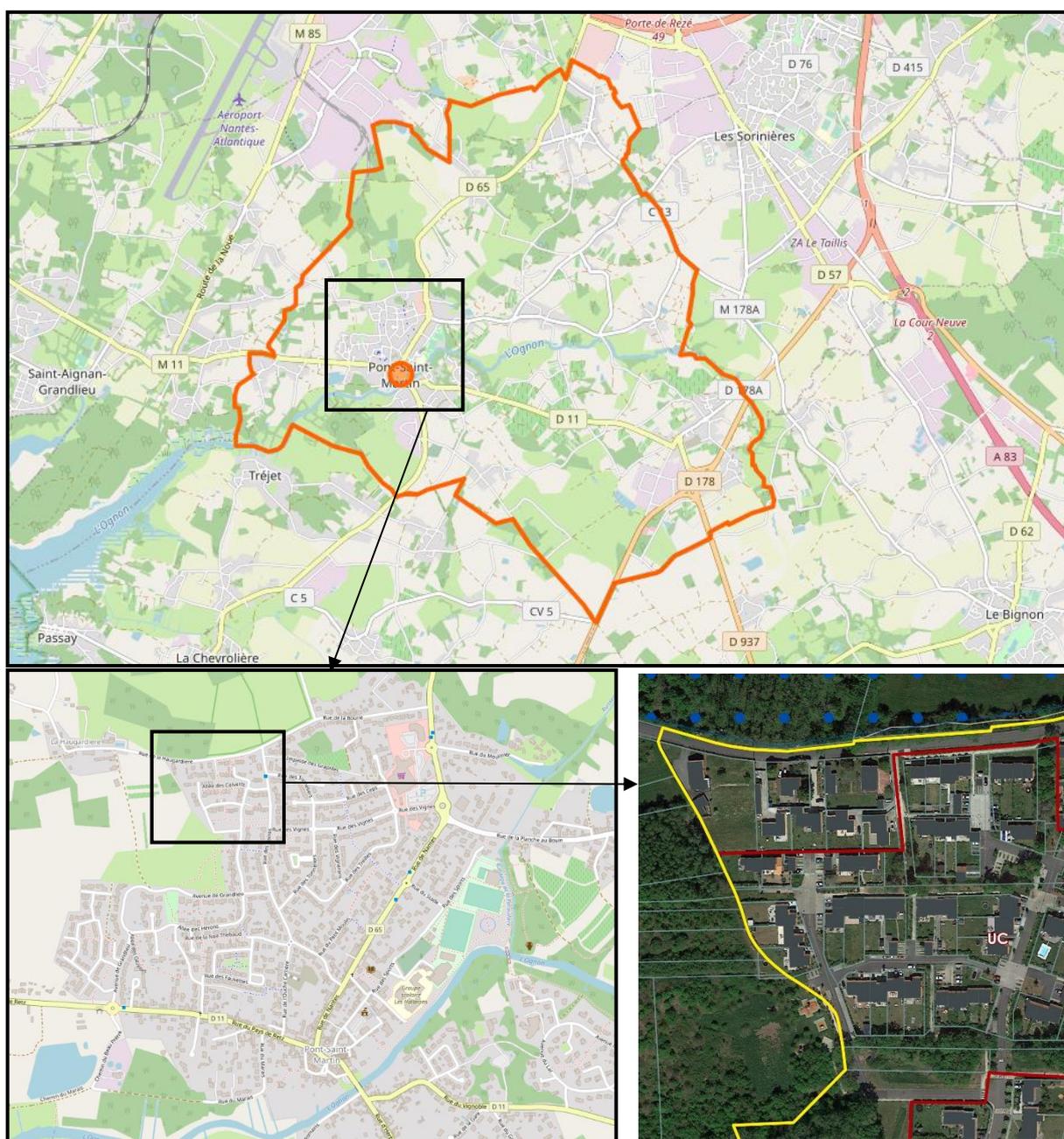
Le secteur concerne les terrains de la tranche n°3 de l'ancienne ZAC de Haugard, situé à l'ouest du bourg, en zone UC.

Le secteur de 3,4 hectares est caractérisé par une organisation pavillonnaire par îlots de 2 à 4 maisons mitoyennes avec un réseau de maillages doux.

Superficie de l'orientation
d'aménagement et de
programmation :

3,4 hectares.

Carte de localisation du secteur



Ambiance du secteur :

Les habitations, mitoyennes sont de plain-pied ou en R+1 avec des décrochés et épannelages qui assurent une rythmique et une harmonie d'ensemble plutôt qualitative et agréable.

La place du végétal tant dans les parties publiques que privées joue un rôle notable dans l'ambiance intimiste du secteur. Le soin apporté au traitement de l'espace dédié à la voiture participe également à l'ambiance végétale à travers à la fois une bande de roulement peu large, une diversité des matériaux et des stationnements en partie végétalisés.



Objectifs

Secteur résidentiel.

Suite à la suppression de la ZAC et du règlement associé, l'OAP sur ce secteur vise à conserver l'harmonie générale et notamment la place du végétal tout en permettant les évolutions et notamment les extensions des maisons existantes.

Le caractère mitoyen des constructions appelle notamment à travailler particulièrement sur la préservation de l'intimité des espaces privatifs en cas d'extension.

Principes généraux d'aménagements du secteur

Phasage :

► Etant donné le caractère déjà réalisé du secteur, il n'y a pas de phasage spécifique.

Principes d'aménagement :

- **Gestion des espaces publics, des clôtures et des espaces privatifs sur rue :**

► L'aménagement de l'espace public doit permettre d'optimiser ou de maintenir l'espace « utile » en mutualisant certains équipements nécessaires au fonctionnement du secteur (boîtes aux lettres, points de collecte des déchets, ...).

► Les espaces de stationnement et en cas de recul des constructions, les espaces privatifs sur rue conserveront les espaces végétalisés existants et veilleront à préserver ou renforcer les dispositifs permettant l'infiltration des eaux pluviales. Toute augmentation de la surface non perméable est proscrite.

- **Valorisation des entités végétales :**

► Les haies existantes et/ou initialement prévues dans l'aménagement de la zone et inscrites dans les principes d'aménagement schématiques (ci-après) doivent être préservées ou recrées sauf en cas d'extension bâtementaire sur la limite séparative nécessitant leur destruction.

► Les boisements, arbustes et enherbements à conserver inscrits dans les principes d'aménagement schématiques (ci-après) sont situés dans les espaces publics mais les projets d'extension privatifs situés à proximité doivent en tenir compte. Cela implique que soit conservé, aux pieds des arbres existants, un espace de pleine terre suffisant pour garantir leur pérennité et que les bâtiments respectent un recul encore plus important.

- **Implantation des abris de jardin :**

- ▶ En vue de favoriser leur bonne intégration, les abris de jardin seront implantés en fond de jardin, de préférence à l'angle des parcelles. En cas de stationnements aériens ou couverts en limite de parcelle, une implantation mitoyenne à ces stationnements sera privilégiée.

- **Implantations et traitements des vis à vis :**

- ▶ Les extensions bâtementaires doivent assurer des perceptions de qualité depuis les espaces publics, tant depuis la rue que depuis les mails piétons. Les façades aveugles depuis l'espace public sont à proscrire.

- ▶ Les extensions devront assurer un travail d'intégration paysagère et d'harmonie architecturale, laissant une large place au végétal. Dans un souci d'efficacité énergétique et de qualité du cadre de vie, les orientations des constructions privilégieront des espaces de vie ensoleillés et une bonne performance énergétique.

- ▶ Principes de bonne gestion des ouvertures, visant simplement à préserver l'intimité des voisins (actuels et futurs) :

- En cas d'extension bâtementaire, les nouvelles vues directes en rez-de-chaussée sur les espaces privatifs extérieurs sont à éviter, particulièrement à une distance inférieure à 3 m de la limite séparative. Les vues directes à une distance de 5 m et plus sont permises.

Dans le cas où d'autres alternatives ne seraient pas possibles ou peu pertinentes au regard de l'ensoleillement et l'usage de la pièce, l'emplacement et la taille de l'ouverture devront tenir compte des caractéristiques des espaces extérieurs en particulier la proximité avec la maison et la présence de terrasse (existante ou potentielle) accolée mais aussi du traitement de la clôture.

- En cas de surélévation ou de nouvelle ouverture à l'étage, les nouvelles vues directes sur les espaces privatifs sont à éviter, particulièrement à une distance inférieure à 3 m de la limite séparative. Les vues directes à une distance de 5 m et plus sont permises.

Dans le cas où d'autres alternatives ne seraient pas possibles ou peu pertinentes au regard de l'ensoleillement et l'usage de la pièce, l'ouverture devra être implantée le plus éloignée du jardin possible.

- **Gestion des eaux pluviales :**

- ▶ La récupération des eaux pluviales issues des toitures est encouragée tant pour un usage lié au jardin que pour un usage domestique, dans le respect des réglementations en vigueur.

Une approche plus stricte que les principes de base du code civil, de manière à assurer le respect des vis-à-vis et de l'intimité des espaces privatifs extérieurs.

Principes d'aménagement schématisés :



Habitations existantes, support d'extensions possibles selon les dispositions du règlement graphique



Haies végétales à conserver



Boisements, massifs et enherbements à conserver