

Département du Morbihan
Commune de Séné

Plan Local d'Urbanisme

Révision n°1

Pièce n°4 : Orientations d'aménagement et de programmation

Dossier d'approbation

Vu pour être annexé à la délibération Municipale du 28/01/2016

Le Maire,

PLU	Prescrit	Arrêté	Approuvé
Elaboration du PLU	31/03/2004	27/02/2007	23/11/2007
Révision n°1	20/05/2008	07/07/2010	23/02/2011
Modification n°2			30/05/2013
Modification n°3			21/02/2014
Modification n°4			28/01/2016

RAPPEL DE LA PORTÉE JURIDIQUE

Conditions d'application des orientations d'aménagement et de programmation

La portée juridique est prévue en ces termes par l'article L. 123-5 du Code de l'Urbanisme (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 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**.

Densités :

Sauf mention contraire dans l'OAP, la densité brute correspond au nombre de logements à construire rapporté à l'emprise foncière de la zone. La densité minimum indiquée dans les orientations est la densité brute.

Le nombre de logements calculé à partir des densités imposées est un minimum. Le nombre de logements prévus dans les projets d'aménagement pourra être plus important.

Notion d'aménagement global :

Les zones à urbaniser, soumises à orientation d'aménagement et de programmation devront faire l'objet de plan d'ensemble par secteurs identifiés dans l'orientation d'aménagement et de programmation. Les autorisations d'urbanisme devront porter sur la totalité des assiettes foncières indiquées graphiquement dans les orientations, sauf si d'autres conditions sont mentionnées, sous réserve du désenclavement du reliquat du terrain. Dans le cas où plusieurs secteurs seraient aménagés d'un coup, l'éventuel reliquat pourra se situer sur un seul secteur. L'aménagement du reliquat se fera d'un seul tenant, sans seuil de superficie. Le programme de construction indiqué dans l'orientation d'aménagement et de programmation s'applique, y compris sur l'éventuel reliquat, par autorisation d'urbanisme.

Logements sociaux et logements abordables : il devra être proposé une part minimale de 40% de logements aidés dont 30% minimum de logements locatifs sociaux dans toutes les opérations comprenant 6 logements et plus. Cette prescription s'applique uniquement sur les secteurs Ua, Ub, et 1AUbb.

Les typologies d'habitat : les typologies d'habitat attendues sont précisées par secteur.

Les maisons individuelles

Immeuble à usage d'habitation ne comportant pas plus de 2 logements.

- Le type pavillonnaire : maison individuelle construite sur un jardin privé clos, implantée librement sur la parcelle. Ce type comprend également les maisons mitoyennes d'un côté (maisons jumelées). Le stationnement des véhicules correspondant au logement est géré sur la parcelle.
- Les maisons en bandes : également appelée maison de ville. Maisons individuelles alignées et mitoyennes. Ces ensembles de maison peuvent être le résultat d'une opération d'ensemble (toutes construites en même temps) ou de la somme de maisons particulières soumises à des dispositions réglementaires (obligations de s'implanter de limite séparative à limite séparative). Le stationnement des véhicules correspondant au logement est géré sur la parcelle ou bien de manière commune.

L'habitat collectif

Bâtiments réunissant des appartements superposés desservis par une circulation commune : couloir, escaliers... Les parkings et les espaces verts en pied d'immeuble sont des espaces communs. Ce type d'habitat permet une plus forte densité que l'habitat individuel pour la même emprise au sol. Les extérieurs prennent la forme de terrasse ou de balcon.

RAPPEL DE LA PORTÉE JURIDIQUE

Conditions d'application des orientations d'aménagement et de programmation

L'habitat intermédiaire

L'adjectif « intermédiaire » désigne un moyen terme entre l'habitat collectif et l'habitat individuel. Les logements sont superposés comme dans l'habitat collectif, mais les entrées, directement accessibles depuis l'extérieur, sont individuelles.

Il est précisé que la commune de Séné a signé la **charte des écoquartiers**, annexée au présent document.

Prescriptions hydrologiques: Le débit de fuite maximum autorisé est de 3l/S/ha

Application du Plan de déplacements Urbains (PDU) :

Conformément au Plan de Déplacements Urbains approuvé par Vannes Agglo le 17 février 2011, il est demandé que le pétitionnaire évalue les incidences de son projet en matière de déplacements et définisse les mesures permettant de les limiter. Cette action du PDU s'applique aux projets suivants :

- Les projets d'habitat supérieurs à 100 logements ;
- Les projets d'intérêt communautaire ;
- Tous les projets d'aménagement et de construction sur une surface supérieure à un hectare (commerces, pôles d'emplois, zones d'activités, pôles logistiques, ...).

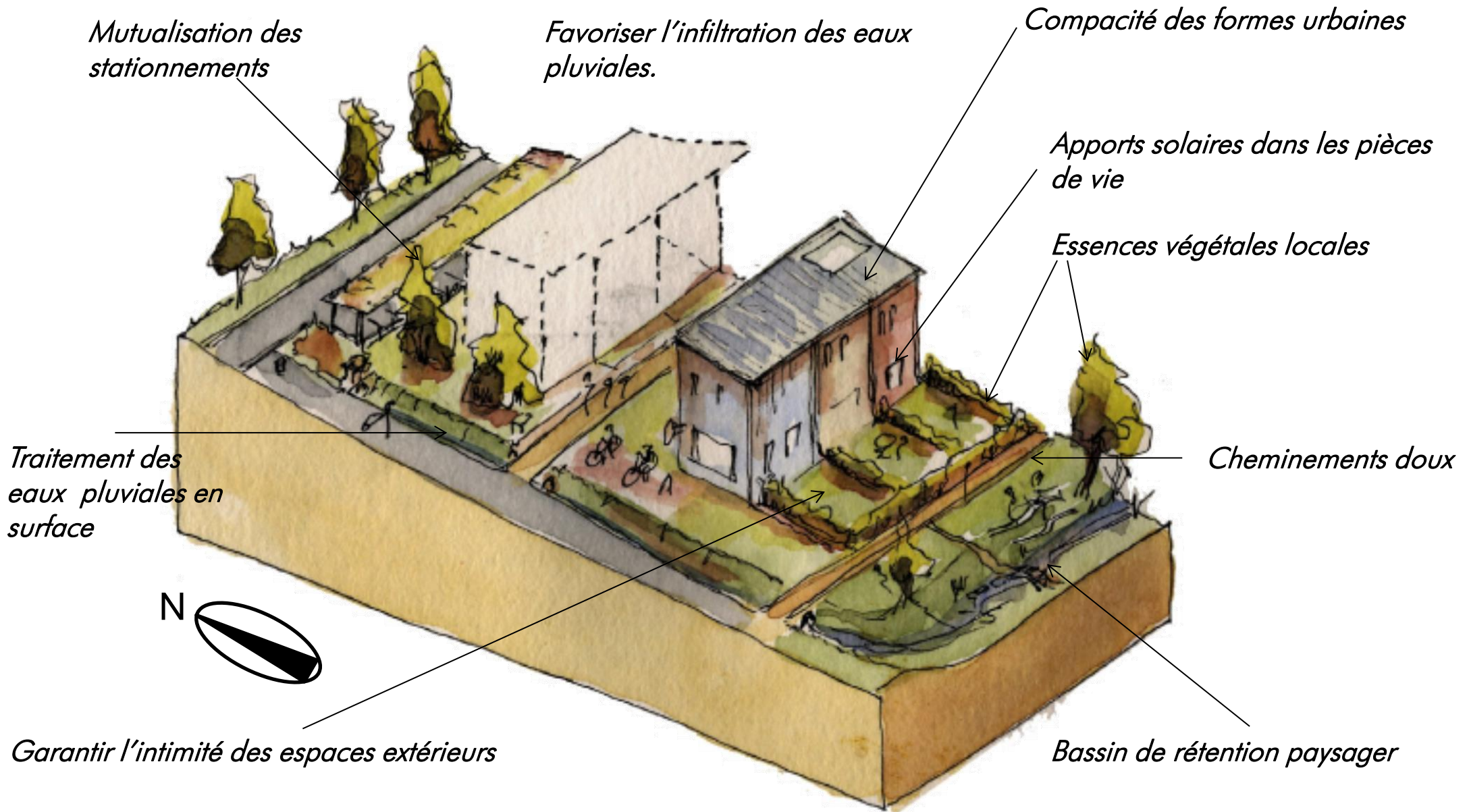
L'étude élaborée par le porteur de projet doit permettre :

- d'identifier et de décrire le projet (localisation, périmètre, nature du projet sa destination et sa fréquentation, nature des voies et cheminements doux créés, tous types de stationnements et sa matérialisation sur plan, déplacements générés par le projet) ;
- de définir son insertion dans les déplacements existants (identification et analyse du réseau, des modes de déplacements et des stationnements existants) de stationnements, flux, modes doux, transports collectifs, etc..)
- de mesurer l'incidence du projet et de prescrire les aménagements à réaliser pour minimiser son impact (création de voiries nouvelles, réaménagements des voiries existantes, modification du plan de circulation, création ou aménagement des liaisons douces, aménagement en faveur des Transports en Commun, etc....)

Le contenu complet de l'analyse doit être adapté à la taille et à l'impact attendu du projet concerné conformément aux dispositions prévues par Vannes agglo pour l'analyse des déplacements. Cette étude doit être menée en préalable à toute autorisation d'urbanisme,»

QUALITÉ ENVIRONNEMENTALE:

Dans la mesure où les conditions techniques et l'équilibre financier de l'opération le permettent, les principes d'aménagement suivants seront privilégiés, dans un souci de moindre impact de l'urbanisation sur l'environnement.



QUALITÉ D'URBANITÉ:

Au travers ses nouveaux quartiers, la commune de Séné souhaite développer un cadre de vie favorisant la convivialité et le vivre-ensemble.

La qualité d'aménagement des espaces non bâtis et la qualité architecturale y participent en créant les conditions spatiales de la qualité des liens sociaux de voisinage

Qualité d'aménagement: favoriser le développement d'appartenance au quartier.

■ Un traitement paysager homogène participe à l'identité des lieux, à condition de ne pas être monotone.

- Les rues ne doivent pas se réduire à leur composante fonctionnelle de desserte résidentielle.
- Les pieds d'immeubles devront faire l'objet d'un traitement paysager qualitatif: pas de vue directe sur les voitures.
- Les espaces privés ou privatifs entre l'habitation proprement dite et l'espace public ou commun seront traités comme des espaces de transition. Ils participent au paysage de la rue comme à la qualité d'intimité des habitations.

■ Composition volumétrique: rythmer l'espace public avec le bâti et s'insérer dans le tissu urbain.

- Les maisons en bandes devront présenter des coupures régulières pour ménager quelques échappées visuelles depuis la rue.
- Les collectifs devront présenter une volumétrie lisible, mais non monolithique. Différents dispositifs peuvent être mis en œuvre: différence de hauteur sur la longueur du bâtiment, dernier étage en retrait, retrait sur une partie de la façade... Les variations de hauteur permettent notamment de ménager des volumes de transition entre une urbanisation basse et des gabarits plus importants.

- Maisons individuelles: le cahier des charges ou le règlement devra encadrer la volumétrie de façon à assurer une bonne articulation des constructions entre elles, notamment dans le cas de maisons mitoyennes.

■ Composition des façades:


- Dans le cas d'une opération groupée, la composition des façades devra présenter des variations.
- Outre les aspects fonctionnels, les dispositifs tels que casquettes, brises-soleil, balcons, permettent d'animer une façade.
- L'utilisation de couleurs ou de matériaux différents devra être cohérente avec la volumétrie générale.


LOCALISATION DES SECTEURS D'OAP




- 1 Secteur Cousteau
- 2 Secteur de Bézidel
- 3 Secteur de Kerarden
- 4 Cœur de Poulfanc


DÉFINITIONS DE LA LÉGENDE DES ORIENTATIONS D'AMÉNAGEMENT ET DE PROGRAMMATION :

 **Périmètre à aménager:** emprise foncière concernée par les orientations d'aménagement et de programmation

 **Accès autorisé:** débouché pour une voie de circulation automobile interne à l'opération concernée. Il ne s'agit pas d'accès aux lots. L'emplacement est indicatif, le nombre d'accès est fixe.

 **Accès véhicule interdit:** aucune entrée ou sortie de véhicule sur le linéaire de voirie concernée n'est permise, en dehors d'un accès individuel autorisé.

 Carrefour à aménager


 **Principe de desserte de voie structurante:** le tracé des voies est indicatif. Les flèches indiquent les sens de circulation autorisés.


 Recul des constructions principales de 6m.

Liaisons douces: les liaisons piétonnes et les pistes cyclables ne doivent en aucun cas servir à la circulation motorisée. Les liaisons douces à créer doivent être correctement dimensionnées pour leur usage. Elles seront conçues de telle sorte qu'elles limitent le plus possible l'imperméabilisation des sols. Leur traversée par une voie de circulation motorisée est possible, à condition de mettre en œuvre les dispositifs de sécurité nécessaires pour la traversée des piétons et des cycles. Le tracé est indicatif.

 **Liaison douce existante**

 **Liaison douce à créer:** tracé indicatif

 **Point de raccordement entre les liaisons douces:** les liaisons douces existantes (chemin, trottoirs, etc.) doivent être prolongés à l'intérieur de la zone.

 **Continuité entre les liaisons douces :** des continuités entre les liaisons douces internes aux opérations sont à prévoir entre les secteurs.

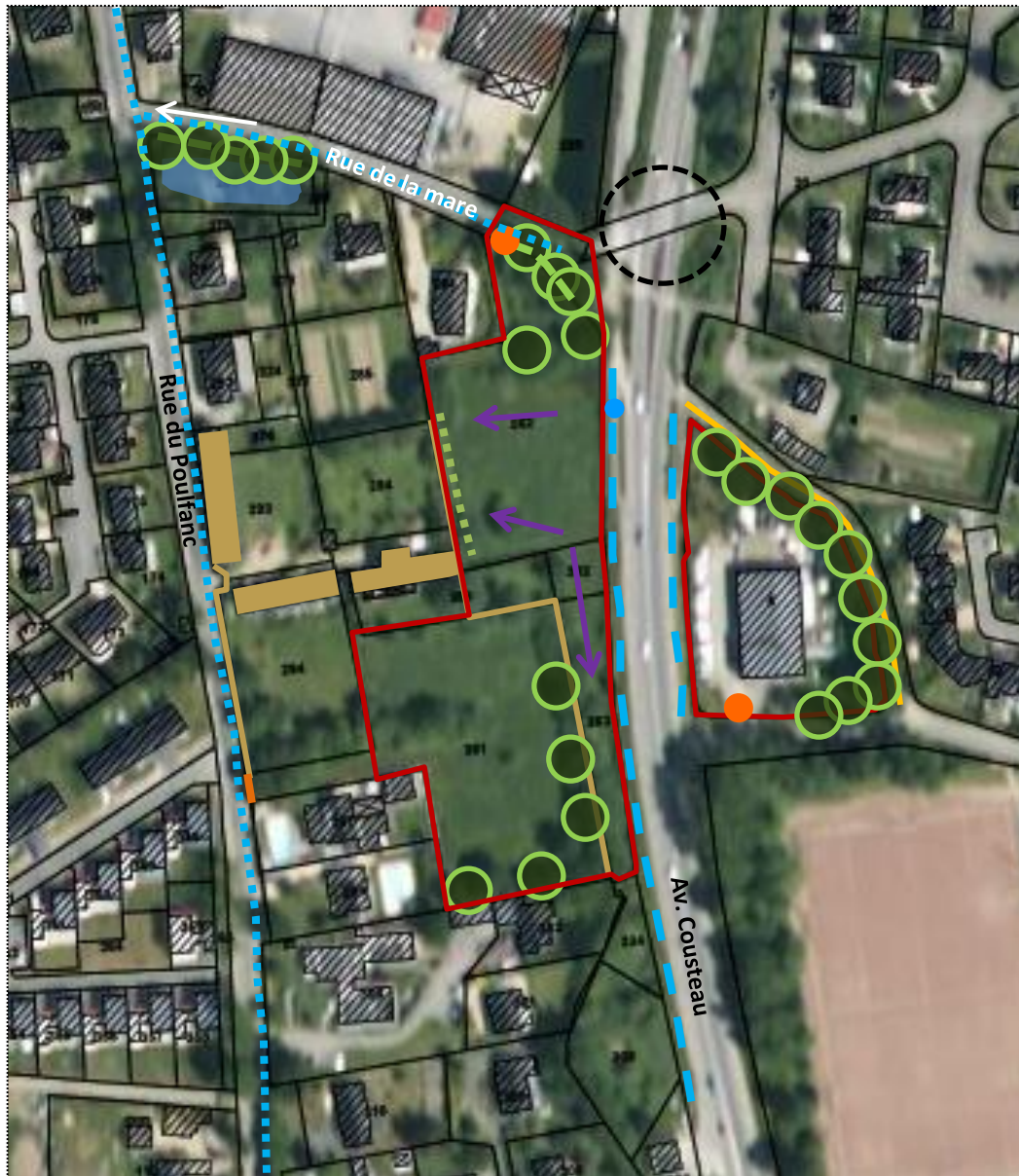
 **Arbre existant à préserver**

 **Alignement d'arbres à créer**

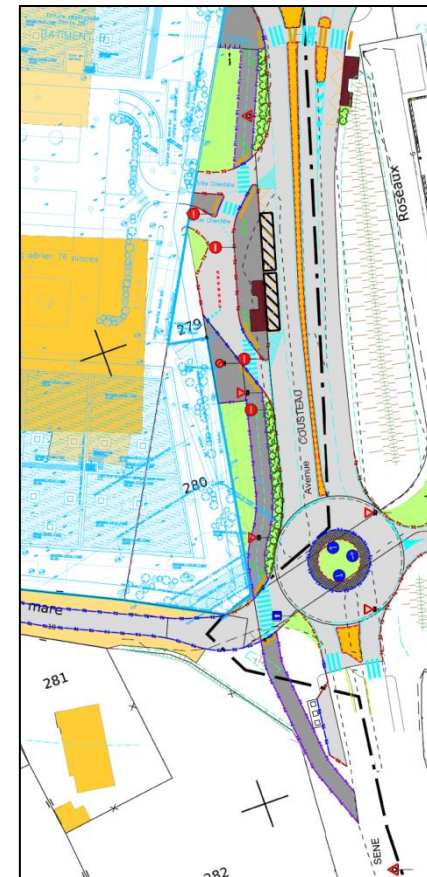
 **Espace vert pouvant accueillir une rétention**

SECTEUR COUSTEAU

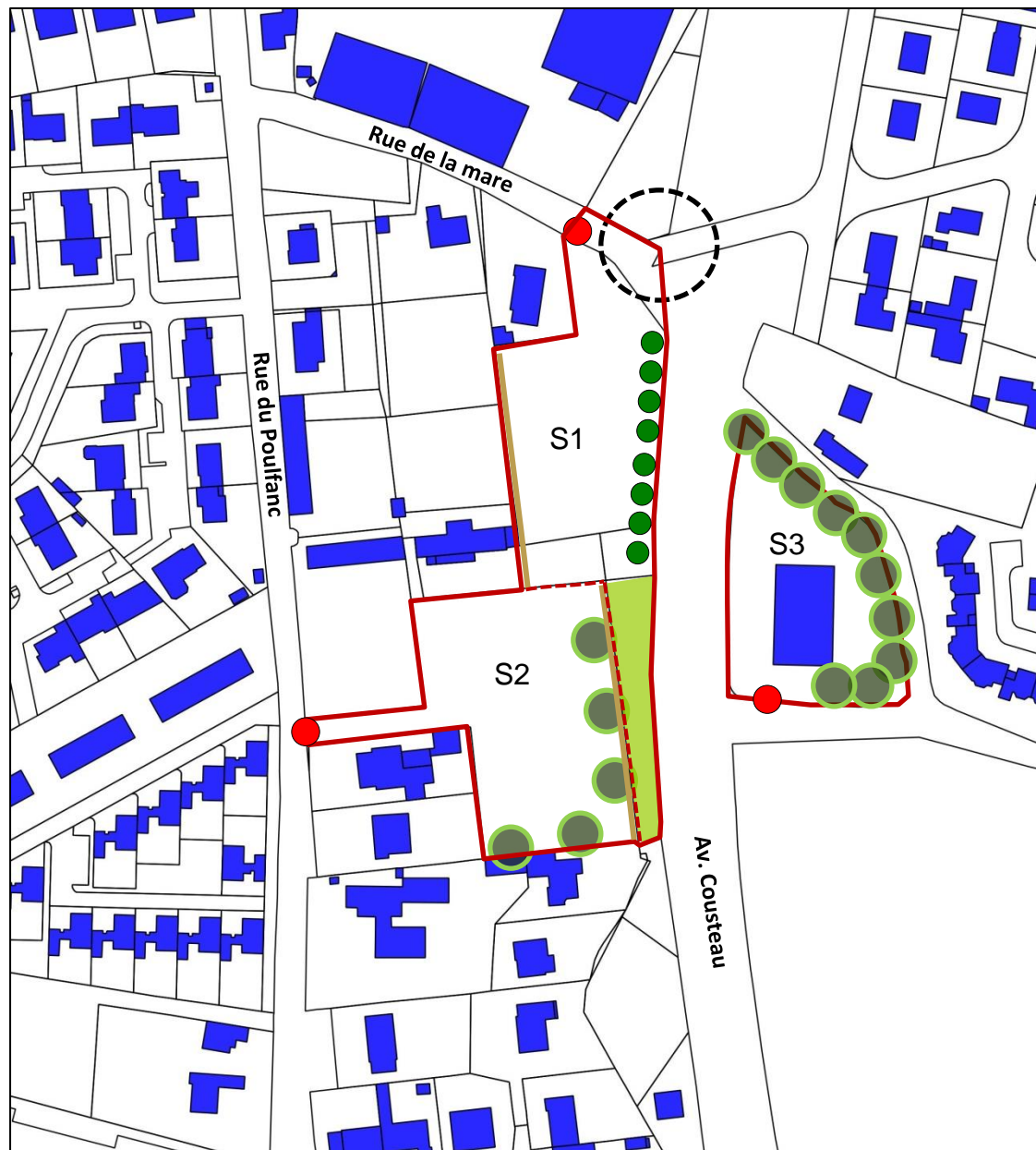
État des lieux.



- Accès
- Rond point en projet. La rue de la Mare sera en sens unique de l'avenue Cousteau vers la rue du Pouffanc.
- Talus
- Arbre de haute tige
- Plan d'eau
- Noues
- Fossés
- Réseau enterré pluvial
- Exutoire Eaux pluviales
- ← Ecoulement des eaux
- Bâtiment à forte valeur patrimoniale et identitaire
- Mur en pierre ancien
- Portail
- Cheminement doux existant



Secteur Cousteau – Ubb – secteur 1: 0,39 ha environ- secteur 2: 0,56 ha environ – secteur 3: 0,33 ha environ



Principes d'aménagement à retenir :

3 secteurs S1 ; S2 ; S3. Densité moyenne de 45 logements/ha.

S1 et S2: densité de 30 à 35 logts/ha pour chaque secteur.

S3: densité de 80 à 90 logements/ha

Programme de construction :

S1 et S2: maisons en bande et/ou intermédiaires et/ou collectifs

S3: collectifs et/ou intermédiaires

Implantation du bâti :

S1 et S2: Les constructions seront implantées de façon à optimiser les apports solaires.

S3: implantation en recul de 10 m.

Déplacements :

S1: entrée à aménager par la rue de la Mare à partir du rond-point de l'avenue Cousteau.

S2: accès par la rue du Pouffanc

S3: accès existant à conserver au Sud.

Nuisances sonores :

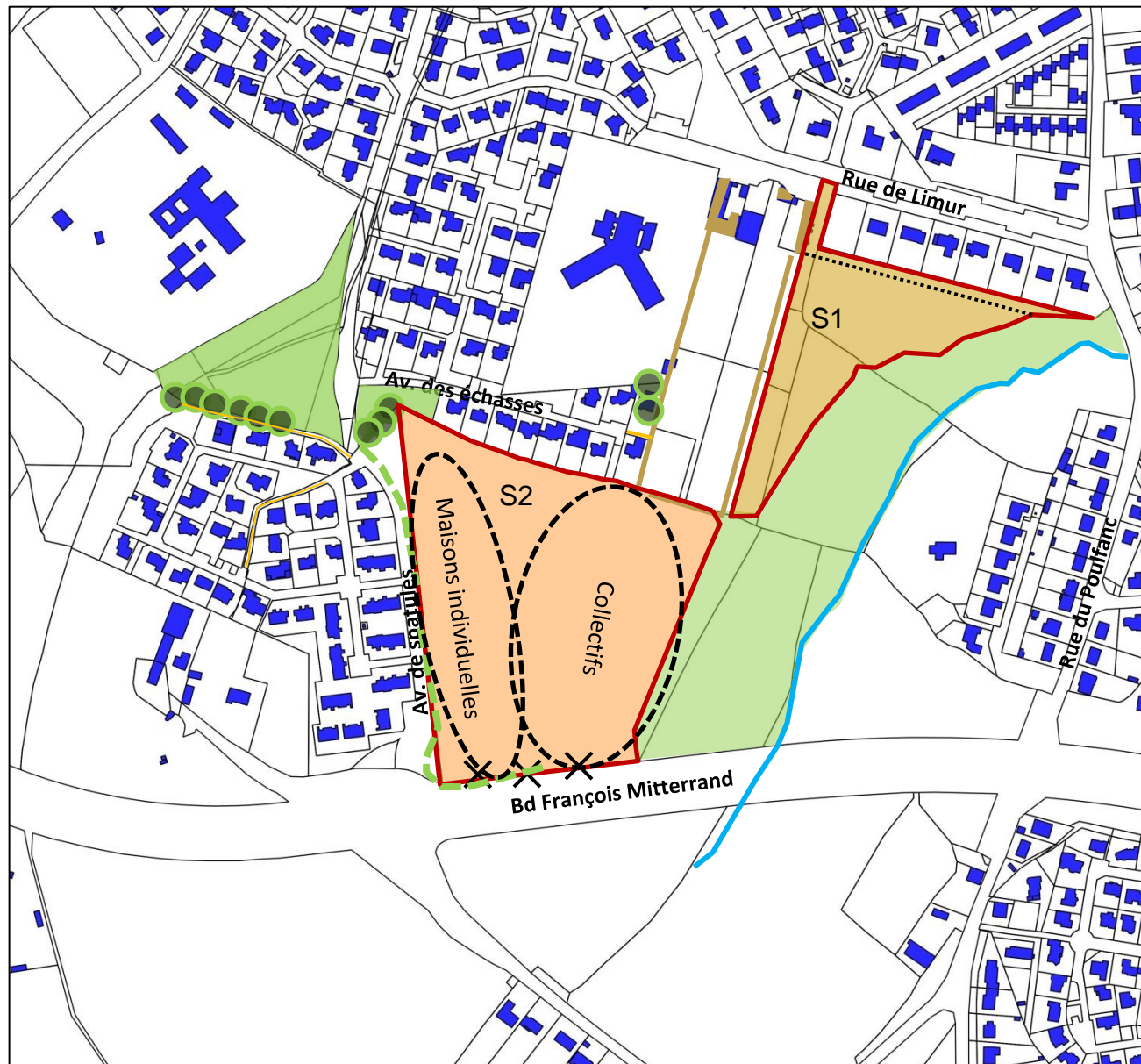
S3 : Le pétitionnaire devra envisager des mesures pour limiter les nuisances sonores liées à la voie de circulation la plus proche.

SECTEUR DE BÉZIDEL: état des lieux



- Accès à niveau (dénivelé < 1m)
- Talus > 1m
- Arbre de haute tige
- Zone naturelle
- Cheminement doux
- Ligne de crête indicative
- Ecoulement des eaux
- Zone humide protégée au PLU
- Cours d'eau
- Bâtiment à forte valeur patrimoniale et identitaire
- Mur en pierre ancien

SECTEUR DE BÉZIDEL: secteur 1: 2 ha environ- secteur 2: 4,3 ha environ



secteurs opérationnels et densité

- Périmètres à aménager
- Zone naturelle
- Recul de 6m des constructions principales
- Secteur 1: 2 ha environ

Densité moyenne de **25 logements/ha.**

Programme de construction: maisons individuelles en bande et/ou pavillonnaires. Toutefois un collectif est possible.

- Secteur 2: 4,3 ha environ

Densité moyenne de **57 logements/ha.**

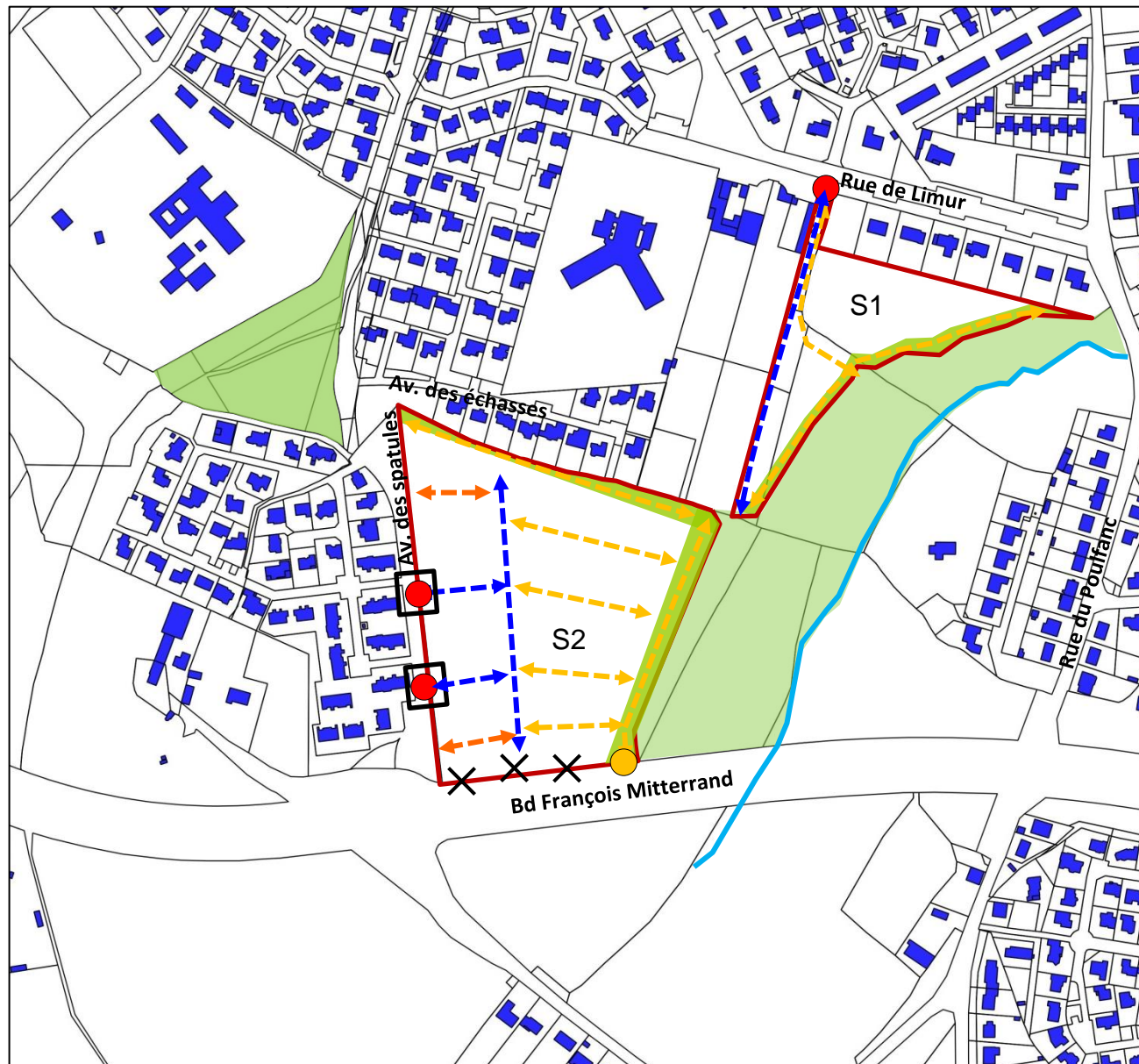
Programme de construction: 15% de maisons individuelles et 85% de collectifs et/ou intermédiaires. La hauteur maximum permise par le règlement permet un gabarit de R+3. Toutefois, on veillera à l'impact paysager de la construction. La construction d'un 3^{ème} niveau ne pourra se faire que sur une partie du bâtiment, de manière ponctuelle.

Implantation des constructions: les constructions seront implantées de façon à optimiser les apports solaires une attention particulière sera portée à l'organisation des constructions de manière à minimiser les ombres portées et les vis-à-vis.

Les maisons en bandes devront présenter des coupures régulières pour ménager quelques échappées visuelles depuis la rue. Dans le cas d'une opération groupée, la composition des façades devra présenter des variations.

Les pieds d'immeubles devront faire l'objet d'un traitement paysager qualitatif. La composition volumétrique des constructions devra permettre d'éviter une impression d'écrasement ou de monotonie.

SECTEUR DE BÉZIDEL: secteur 1: 2 ha environ- secteur 2: 4,3 ha environ



accès et déplacements

- Périmètres à aménager
- Carrefour à aménager
- Accès
- Zone naturelle
- X Accès véhicule interdit

Secteur 1: un accès est possible depuis la rue de Limur. L'aménagement du secteur devra prévoir le désenclavement des parcelles AO n°7 et n° 8 situées en limite ouest du secteur.

Secteur 2: deux accès sont à aménager depuis la rue des spatules. Toutefois il sera possible d'aménager un 3^{ème} accès sur cette rue, à condition d'assurer de bonnes conditions de sécurité. Les accès véhicules en pied d'immeuble se limiteront aux véhicules de sécurité, camions de déménagement et éventuellement dépose-minute.

Stationnements: la mutualisation des stationnements sera recherchée. Des cheminements doux confortables et sécurisés devront assurer la liaison entre les stationnements et les logements.

Cheminements doux:

largeur minimum recommandée (hors aménagements d'accompagnement) de 3 à 3,50m. Les matériaux utilisés limiteront le plus possible l'imperméabilisation des sols et devront être adaptés à l'usage et la fréquentation.

La trame de cheminements doux est également support de la trame paysagère des quartiers. Elle vise à relier les quartiers d'habitation à l'espace de nature qui borde les secteurs à l'Est. Un cheminement doux continu longera cet espace naturel pour relier le cheminement doux du Boulevard F. Mitterrand à la rue de Limur et à la rue du Pouffanc.

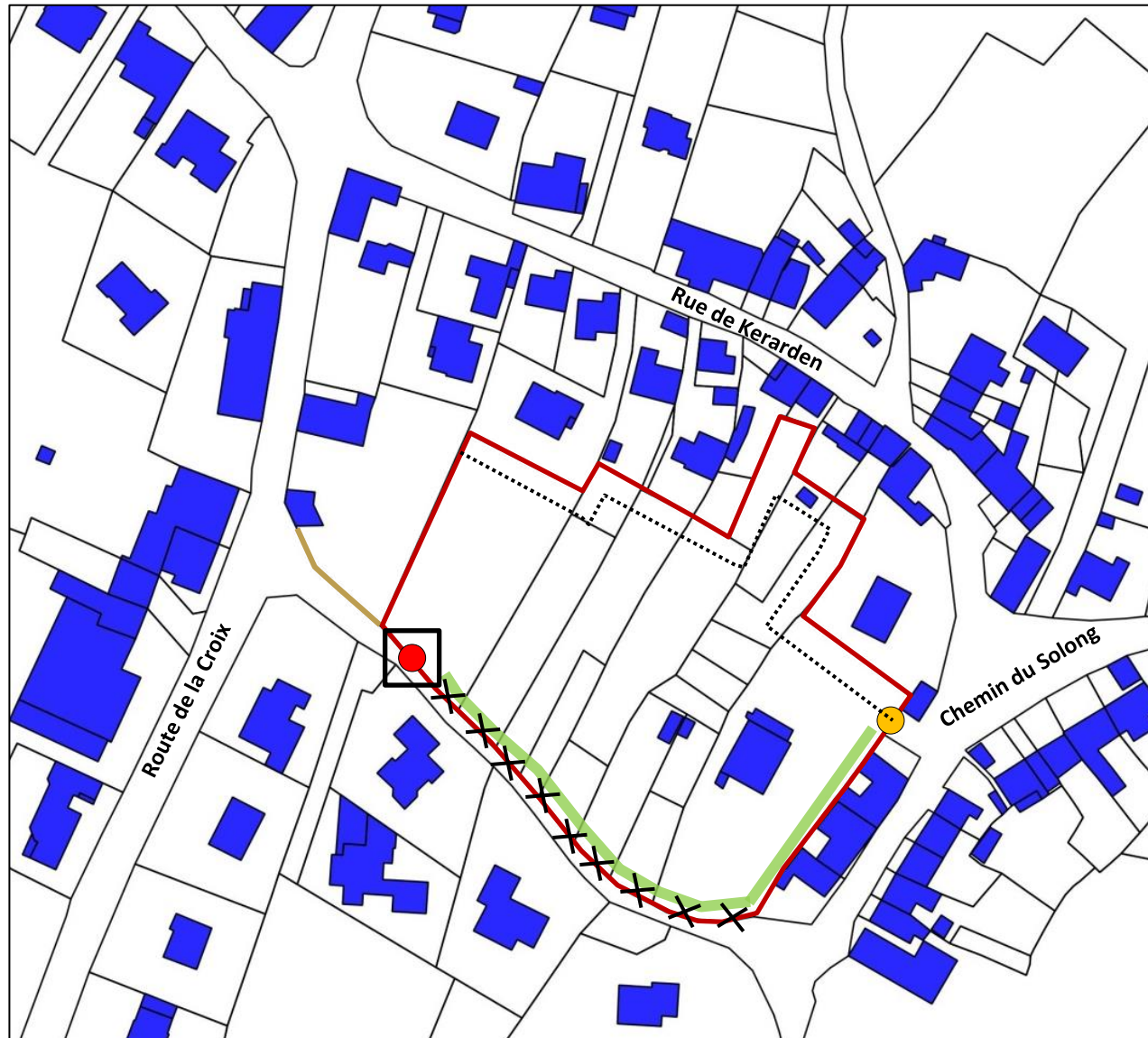
- ↔ Principe de desserte de voie structurante
- ↔ Voie mixte (piéton+véhicules)
- ↔ Liaison douce à créer:
- Point de raccordement entre les liaisons douces
- Espace vert pouvant accueillir une rétention

SECTEUR DE KERARDEN: état des lieux



- Périmètre à aménager à valider
- Accès
- Cheminement doux
- Bâtiment à forte valeur patrimoniale et identitaire
- Mur en pierre ancien
- ➔ Vue vers le chenal
- Longères et maisons traditionnelles
- Grange
- ⋯ Ligne de crête indicative
- ➔ Ecoulement des eaux
- ⋯ Réseau pluvial

SECTEUR DE KERARDEN – 1AUbc - 0,73 ha environ



Principes d'aménagement à retenir :

Densité de 17 à 18 logements/ha maximum

Programme de construction :

Maisons individuelles en bande.

Implantation du bâti :

Les constructions seront implantées de façon à optimiser les apports solaires une attention particulière sera portée à l'organisation des constructions de manière à minimiser les ombres portées et les vis-à-vis. **En limite Nord-Est, les constructions principales devront observer un recul de 6m minimum.** La composition générale devra ménager quelques échappées visuelles depuis la rue de desserte interne à l'opération. Dans le cas d'une opération groupée, la composition des façades devra présenter des variations.

Déplacements :

Un accès piéton rue de Kerarden et un accès véhicule par l'impasse au Sud-Ouest, donnant sur la route de la Croix. **Le carrefour sera aménagé de façon à permettre un accès sécurisé.** Au-delà du carrefour aménagé, les accès véhicules sont interdits par le chemin qui borde la zone au Sud.

Éléments paysagers:

Une frange verte d'une largeur de 6m minimum sera aménagée en limite Sud-Est de l'opération, à l'arrière des maisons qui bordent le secteur. Une frange verte sera également aménagée en accompagnement du chemin bordant le secteur au Sud.

- | | |
|---|---|
| Périmètre à aménager | Espace vert pouvant accueillir un ouvrage de rétention des eaux pluviales. |
| ● Accès véhiculaire | Recul de 6m des constructions principales |
| X Accès véhiculaire interdit | Carrefour à aménager |
| ● Accès cheminement doux | |

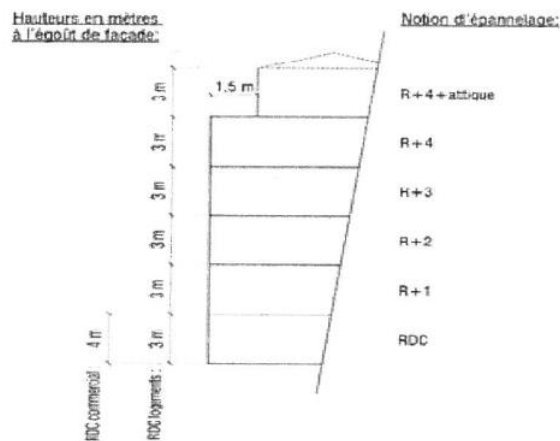
SECTEUR Cœur de Poulfanc– Ubb

Ce secteur de renouvellement Urbain correspond à la zone Uz du présent Plan local d'urbanisme. Il est situé sur le quartier du Poulfanc (Nord de la commune) au nord de la route de Nantes aux abords de la jonction de cette voie avec la rue du Verger et à proximité immédiate du groupe scolaire public « Guyomard ». Il s'étend jusqu'à la rue du Versa. Il fait l'objet d'une opération d'aménagement d'ensemble de type ZAC intitulée « Cœur de Poulfanc ».

Préconisations générales

Figure en page suivante, les grands principes d'organisation des différents ilots qui constitueront l'opération d'aménagement d'ensemble en renouvellement urbain « ZAC Cœur de Poulfanc ».

La présente orientation figure la localisation prévisionnelle des différents ilots de construction ainsi que l'orientation des différents bâtis, les perméabilités piétonnes sur certains ilots et l'épannelage des constructions.



- La voie bordant la partie Sud des ilots 1 et 5 dédiée au transport en commune et aux circulations douces (piétons et cycles)
- Des perméabilités piétonnes sur les ilots 3,4 et 8 doivent être prévues
- Un équipement public de type maison de quartier sera réalisé sur l'îlot 8

SECTEUR Cœur de Pouffanc– Ubb



La charte des éco-quartiers est annexée dans
sa totalité au présent document
(pièce 4-1)