



Ville de Saint-Avé

PLAN LOCAL D'URBANISME

Document 5c OAP THÉMATIQUE Densification



Prescrit le 31 mars 2022
Arrêté le 3 octobre 2024
Approuvé le

Le Maire,
Vice-Présidente du Conseil Régional de Bretagne,

Anne GALLO-KERLEAU

PRÉAMBULE

QU'EST-CE QUE L'OAP DENSIFICATION ?

L'Orientation d'Aménagement et de Programmation (OAP) à thématique «densification» a pour vocation d'exposer un aménagement du territoire qui s'intègre dans le tissu urbain existant et moins consommateur d'espace, en définissant une densité de logements à l'hectare et en optimisant les dessertes des constructions. Cette OAP assure la densification du tissu existant en zone urbaine.

RAPPEL DU PADD

Le projet de territoire décliné dans le Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD) a pour ambition de relever plusieurs défis dont celui de privilégier la densification de la zone urbaine de Saint-Avé tout en poursuivant la préservation et l'amélioration durables du cadre de vie et l'environnement de la commune.

1. CHAMP D'APPLICATION

Cette OAP thématique s'applique pour toute opération entraînant la création d'au moins un nouveau logement au sein des zones urbaines (U) et à urbaniser (AU). Elle concerne donc les projets réalisés sur des terrains non bâtis ou en densification de terrains déjà bâtis (division foncière, etc.).

Pour les secteurs couverts par une OAP sectorielle, cette dernière prime en matière de densité et de nombre de logements, puisqu'ils ont été étudiés en fonction du site : éléments naturels à préserver, topographie, prise en compte du risque. En revanche, le projet doit être compatible avec toutes les autres orientations de la présente OAP (desserte, perméabilité, etc.).

2. ENJEUX ET OBJECTIFS DE L'OAP

La densification du tissu bâti est à l'œuvre sur le territoire de Saint-Avé depuis quelques décennies, s'expliquant par un besoin en logement toujours prégnant, une raréfaction du foncier et un dynamisme démographique. De nombreuses nouvelles constructions ont vu le jour au sein des dents creuses et des parcelles déjà partiellement bâties.

OBJECTIFS

- /// Assurer une intégration des nouvelles constructions dans le contexte urbain et paysager actuel,
- /// Gérer la densification, en termes de vues, d'intimité, de stationnement, de desserte, etc.
- /// Garantir une perméabilité des sols, dans un souci de prise en compte des risques naturels et du changement climatique, en lien avec les îlots de fraîcheur, la nature en ville, etc.

Orientation d'Aménagement et de Programmation thématique " Densification "

1. Densité et formes urbaines.....	5
2. Desserte.....	8
3. Perméabilité.....	10

1. Densité et formes urbaines

ORIENTATIONS

- Promouvoir une **densité minimale** pour les opérations de création de logements :

⇒ *Tendre vers une densité de 30 logements par hectare*
⇒ *Minimum 1 logement par 300 m²*
⇒ *A arrondir au rang supérieur*

- Promouvoir **l'intégration de l'opération au sein de l'existant**, tant d'un point de vue paysager que bâti.
- Veiller à préserver un équilibre des hauteurs des constructions et des formes urbaines en prenant en compte l'importance de **l'intimité des extérieurs privés** : orientation, ombres portées, ensoleillement, implantation, vues, plantations...
- Maintenir et valoriser les **éléments naturels existants** (de type haies, alignement d'arbres, bosquets, fossé, mare, etc.) qui participent au cadre et à la qualité de vie.
- Anticiper des **évolutions éventuelles du bâti** et du site concerné, en termes d'implantation des constructions, des volumes et des gabarits des constructions.
- Renforcer la **diversité de typologie de l'habitat** (location/acquisition, petits/grands logements, appartement/maison, etc.)
- Permettre des **divisions parcellaires respectueuses d'une forme urbaine qualitative** : lorsque cela est possible, la construction doit être intégrée de manière à conforter le front urbain et éviter les parcelles en « drapeau » / en second rideau.

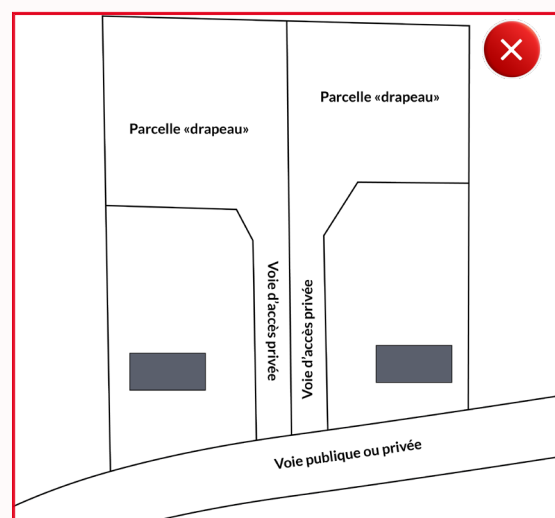
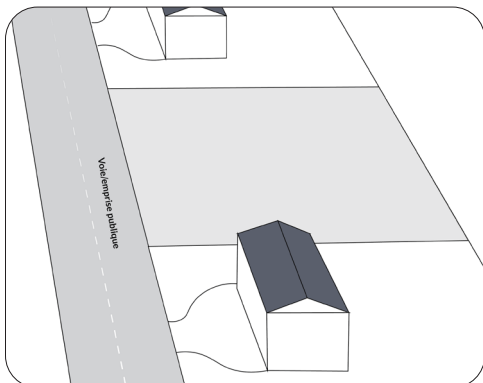


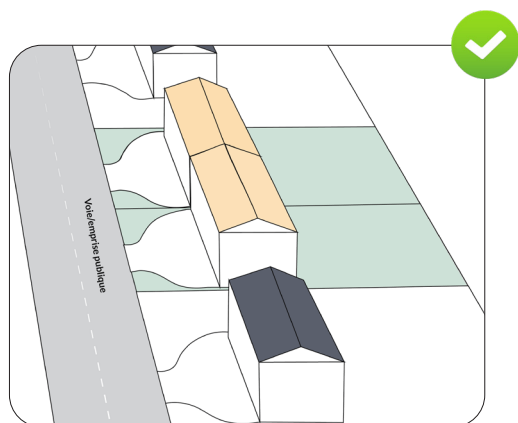
Schéma d'une parcelle en drapeau
A éviter

Pour le cas d'une parcelle non bâtie

Situation initiale

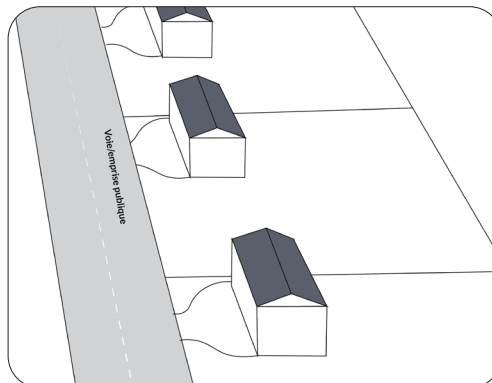


Un découpage parcellaire perpendiculaire à la voie favorise des espaces extérieurs d'un seul tenant et donc mieux aménageables, ainsi que les apports solaires sur les façades. Il permet également de préserver l'intimité des habitants en limitant les vis-à-vis :

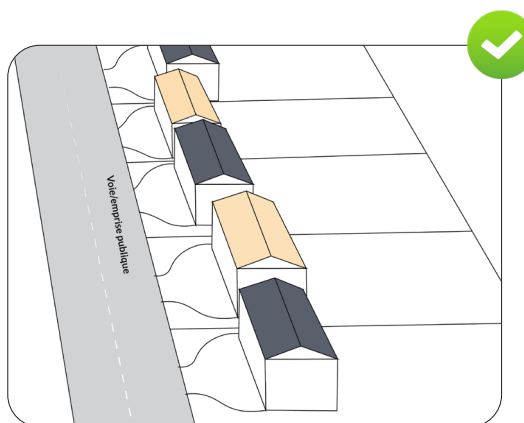


Pour le cas d'une parcelle déjà bâtie

Situation initiale

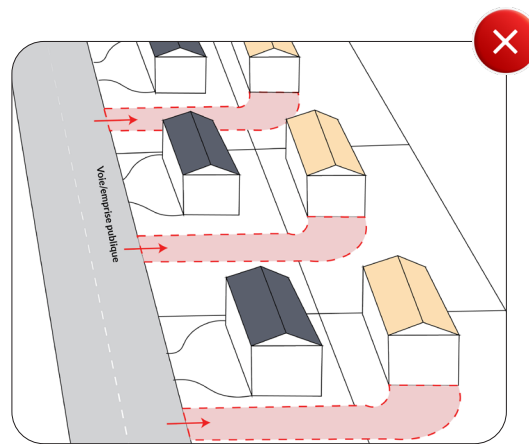
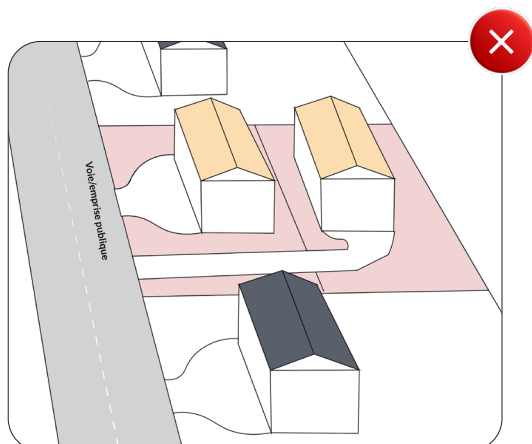


Conforter le front urbain et éviter les parcelles en drapeau lorsque cela est possible. L'objectif est de maintenir un front de rue bâti et de limiter la création d'accès privé desservant une parcelle en second rideau.



La parcelle en drapeau doit être évitée car elle est consommatrice d'espace (accès à créer pour desservir la parcelle de second rang), elle n'est pas valorisante pour la rue qui perd le marquage du front urbain.

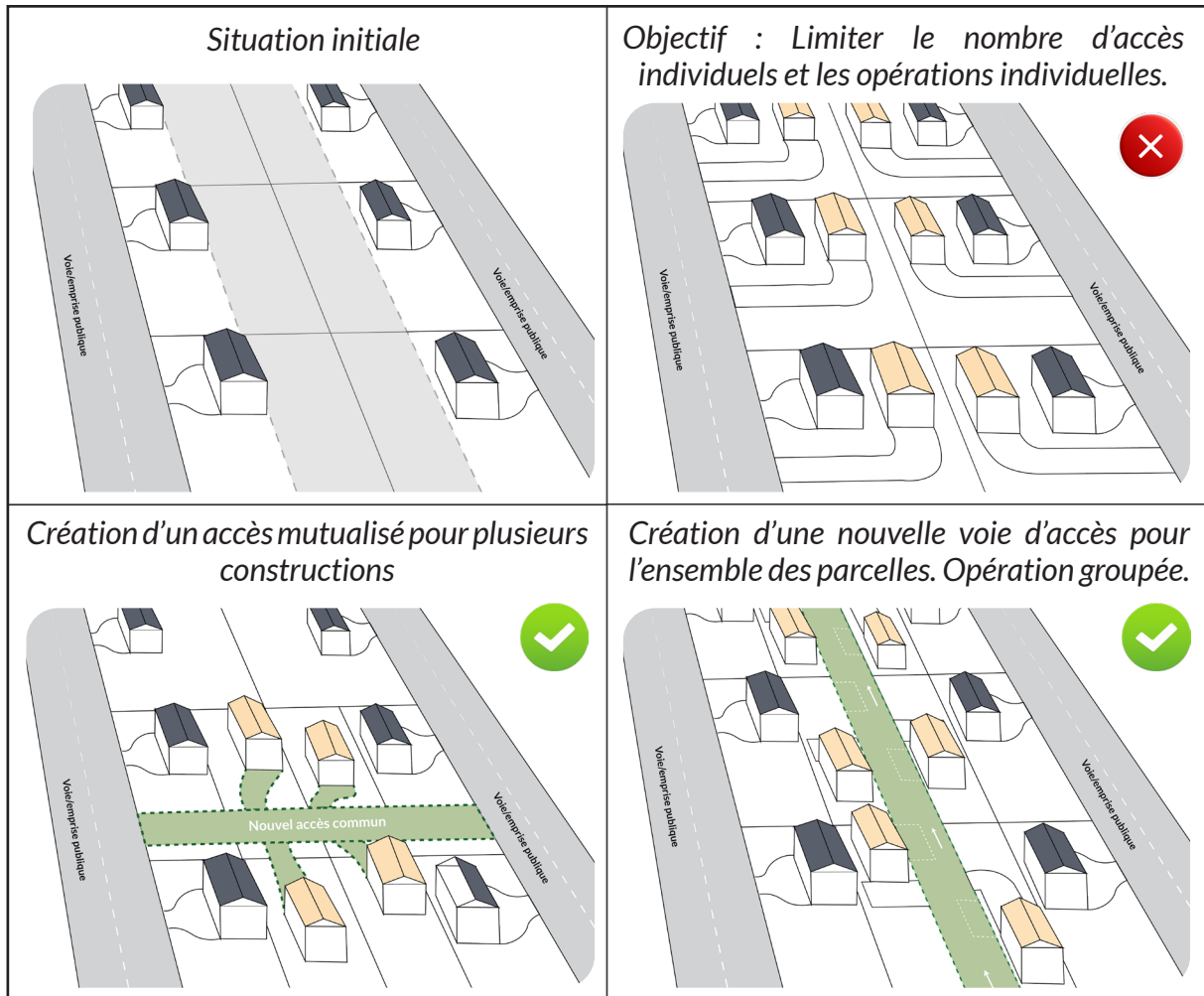
Enfin, ce type de découpage parcellaire génère du vis-à-vis et ne traite pas la question de la gestion de l'ensoleillement.



Pour le cas d'un coeur d'îlot

Favoriser la création d'une opération d'ensemble pour constituer un nouveau quartier en cœur d'îlot : Création de voirie interne, implantation des bâtiments plus respectueuse du voisinage...

Ce type d'opération nécessite le portage par plusieurs propriétaires ou par un acquéreur unique de tous les fonds de parcelles.



2. Desserte

Dans le cadre de la densification, la desserte des futures constructions constitue un enjeu majeur puisqu'elle regroupe plusieurs aspects :

- *L'optimisation du foncier : la création de desserte interne et/ou de voie d'accès privée engendre une consommation de foncier non négligeable à l'échelle d'un îlot ou d'un quartier, qu'il convient de modérer et d'optimiser.*
- *La forme urbaine et l'intégration dans l'environnement.*
- *L'intégration des habitants dans le quartier ou l'environnement.*

Pour résumer, la rue organise la vie et structure le tissu urbain.

L'objectif principal est de limiter la multiplication des accès.

Il est décliné en 3 orientations :

- 1 Accès directs par des voies existantes
- 2 Mutualiser et organiser les accès
- 3 De manière exceptionnelle, avoir recours à une division parcellaire engendrant un accès non mutualisable en drapeau

Clé de lecture des orientations et schémas ci-après :

Mettre en œuvre prioritairement l'orientation 1 puis l'orientation 2 pour limiter la multiplication des accès. La mise en œuvre de l'orientation 3 est possible, même si son application doit demeurer exceptionnelle (notamment lorsque les orientations 1 et 2 ne peuvent être appliquées).

ORIENTATIONS

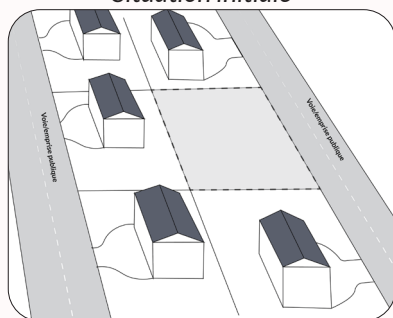
Les accès des futures constructions seront définis en prenant en compte les orientations suivantes :

1

Accès directs par des voies existantes

Lorsque la construction peut être desservie par une voie existante préalablement à ladite division, il est demandé que cette voie soit utilisée y compris lorsqu'il ne s'agit pas de la voie d'accès de la construction initiale (sauf en cas d'impossibilité technique : dénivelé, dangerosité de l'accès, etc.)

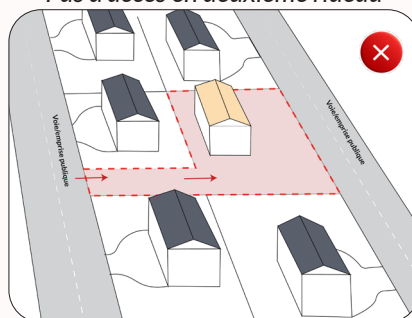
Situation initiale



Accès depuis une voie existante



Pas d'accès en deuxième rideau

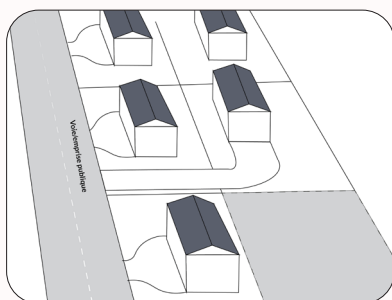


2

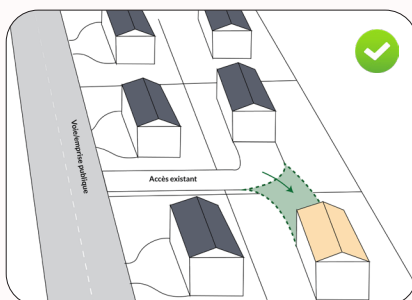
Mutualiser et organiser les accès

Mutualiser et organiser les accès existants ou à créer pour desservir les futures constructions : l'accès nouveau doit être mutualisé à l'échelle du terrain, avant division, et en remplacement de l'accès préexistant. L'objectif est de **limiter la multiplication des accès le long de la voie**

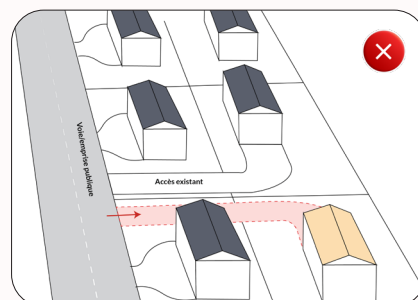
Situation initiale



Mutualiser un accès existant

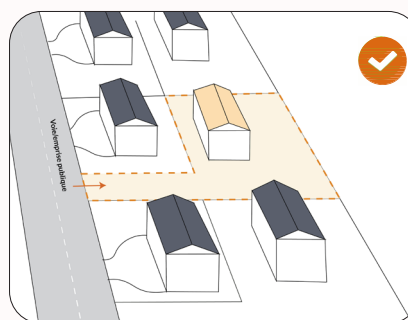


Pas de création de nouvel accès si une connexion à un accès existant est possible



3

De manière exceptionnelle, notamment lorsque les orientations 1 et 2 ne peuvent être appliquées, avoir recours à une division parcellaire engendrant un accès non mutualisable en drapeau



3. Perméabilité

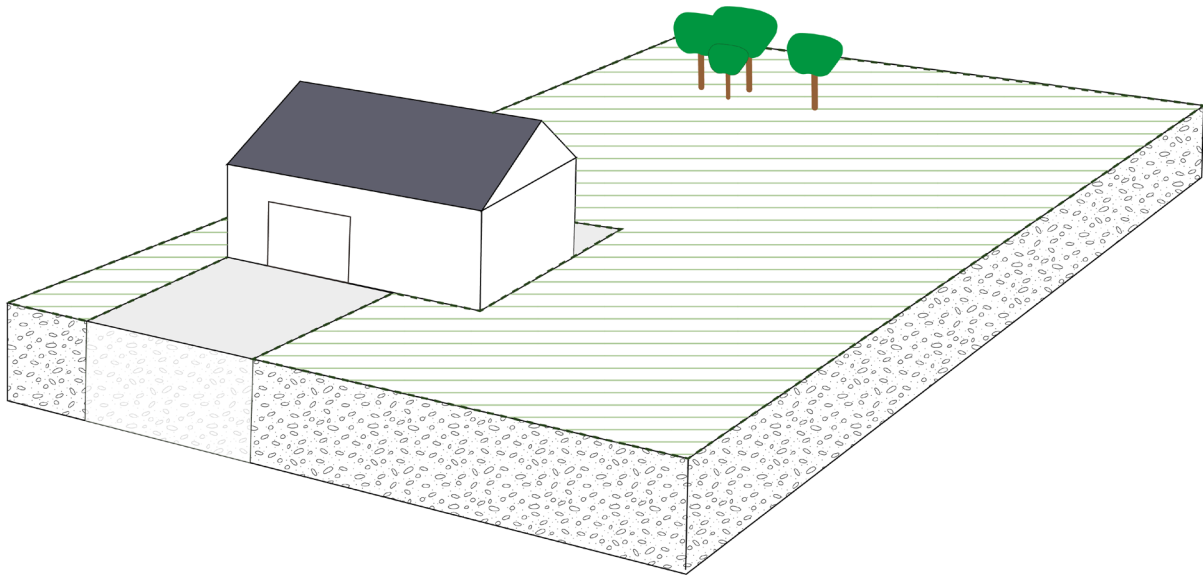
Encadrer l'imperméabilisation des sols constitue un enjeu dans le cadre de la densification du tissu bâti, pour plusieurs raisons :

- Limiter la création d'ilôt de chaleur,
- Réduire les risques d'inondation et favoriser l'infiltration des eaux pluviales,
- Encourager la préservation et le développement de la biodiversité et de la nature en ville.

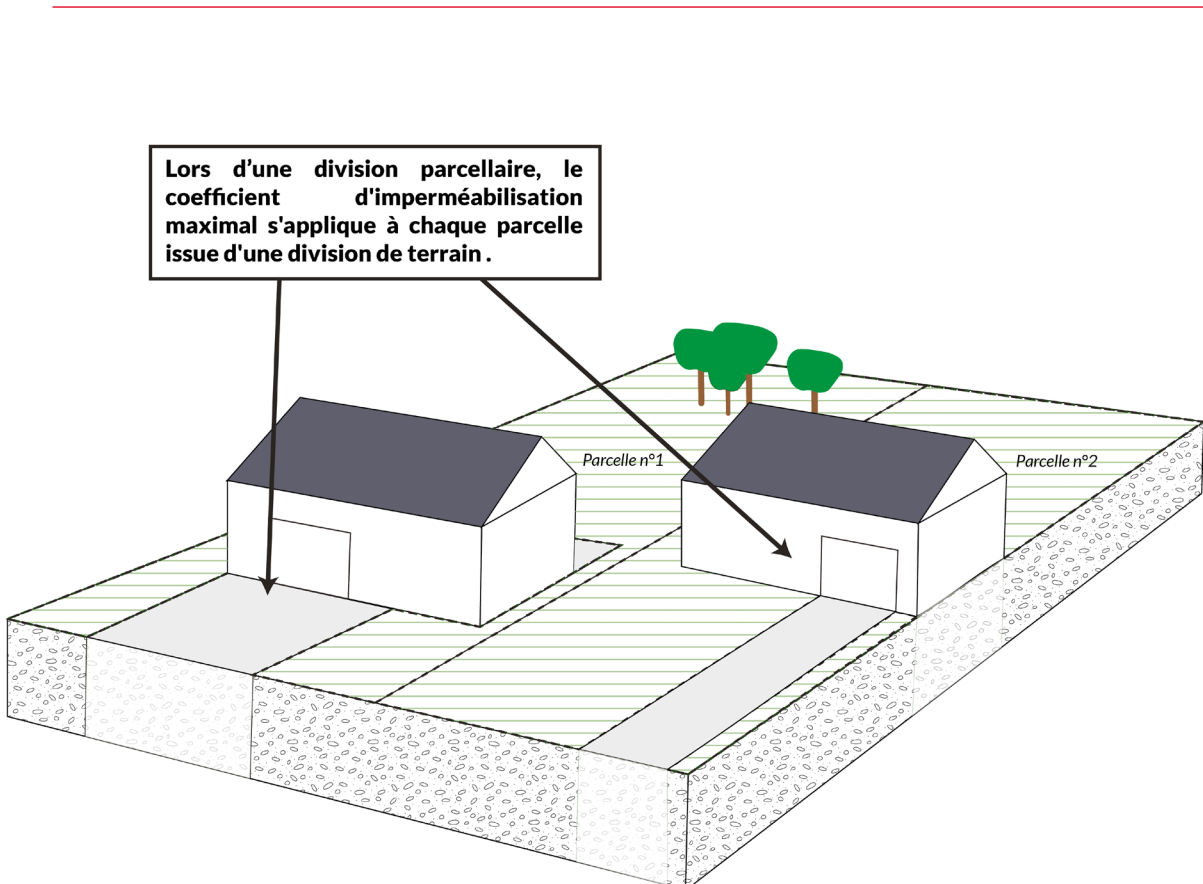
Le règlement écrit (document 3A du PLU) définit, pour chaque secteur, un coefficient d'imperméabilisation maximal et un coefficient d'emprise au sol maximal.

ORIENTATIONS

- /// **Application des coefficients** : Dans le cas de division en propriété ou en jouissance, les **dispositions des coefficients d'imperméabilisation et d'emprise au sol s'appliquent à chaque terrain issu de la division**, notamment ceux sur lesquels un reliquat bâti existe, excepté dans le cadre d'un lotissement ou d'un permis de construire valant division pour lesquels les règles s'apprécient à l'ensemble du projet. *Se référer au règlement écrit 3A du PLU.*
- /// **Limiter l'imperméabilisation** des espaces dédiés aux déplacements, notamment automobiles (stationnement, accès privés, etc.) :
 - ⇒ Optimiser le tracé et le profil de ces espaces selon leurs usages,
 - ⇒ Favoriser les revêtements perméables.



Situation initiale



Coefficient d'imperméabilisation maximal applicable à toutes les parcelles