

---

# PLAN LOCAL D'URBANISME INTERCOMMUNAL CENTRE MORBIHAN COMMUNAUTE

## Orientations d'Aménagement et de Programmation

*Pièce 4.1 – Préambule des OAP*

Dossier d'Arrêt – 14.11.2024

---

# SOMMAIRE

|  |   |   |    |
|--|---|---|----|
| CADRE JURIDIQUE  | 3 | CONTINUITÉ DOUCE A CREER  | 8  |
| STRUCTURATION DU DOSSIER « OAP »   | 4 | CONTINUITÉ DOUCE EXISTANTE  | 8  |
| PORTÉE & OBJET DES OAP   | 5 | PERMEABILITÉ POUR LES MODES ACTIFS (PIETONS, VELOS...)  | 8  |
| PORTÉE DES OAP   | 5 | ITINÉRAIRE DE TOUR DE BOURG / DE VILLE  | 8  |
| OBJET DES OAP  | 5 | VOIE PARTAGÉE   | 8  |
| DEFINITIONS FAISANT OFFICE DE RÉFÉRENCE POUR L'APPLICATION DES OAP « SECTORIELLES » - ENVIRONNEMENT NATUREL, PAYSAGER ET PATRIMONIAL | 6 | VOIE DE DESSERTE PRINCIPALE   | 8  |
| ARBRE A PRÉSERVER  | 6 | OPTION POUR VOIE DE DESSERTE PRINCIPALE   | 8  |
| HAIE A PRÉSERVER   | 6 | AMORCE DE DESSERTE  | 9  |
| TALUS A PRÉSERVER  | 6 | ACCÈS SECONDAIRE  | 9  |
| FRANGE A CREER   | 6 | ACCÈS INTERDIT  | 9  |
| ESPACE NATUREL A CONSERVER   | 6 | MULTIPLES ACCÈS POSSIBLES   | 9  |
| ESPACE PAYSAGE   | 6 | MAILLAGE POSSIBLE   | 9  |
| ESPACE PUBLIC  | 6 | ATTENTE DE VOIRIE   | 9  |
| MUR A PRÉSERVER  | 7 | DESENCLAVEMENT  | 9  |
| BÂTIMENT PATRIMONIAL A VALORISER   | 7 | IMPASSE   | 9  |
| VUE A VALORISER  | 7 | SECURISATION DE CARREFOUR   | 9  |
| ENTRÉE DE BOURG A STRUCTURER ET A PAYSAGER   | 7 | PARKING   | 9  |
| PRINCIPE DE STRUCTURATION URBAINE  | 7 | DEFINITIONS FAISANT OFFICE DE RÉFÉRENCE POUR L'APPLICATION DES OAP « SECTORIELLES » - PROGRAMMATION | 10 |
| SECTEUR DE HAUTEUR RENFORCE  | 7 | PERIMÈTRE DE PROGRAMMATION  | 10 |
| DEFINITIONS FAISANT OFFICE DE RÉFÉRENCE POUR L'APPLICATION DES OAP « SECTORIELLES » - DEPLACEMENTS / MOBILITÉS                       | 8 | BÂTIMENT POUVANT ÊTRE DEMOLI  | 10 |
|  |   | BASSIN POUVANT ÊTRE DÉPLACÉ   | 10 |
|  |   | NOUVEAU PÔLE D'ÉQUIPEMENTS  | 10 |
|  |   | OBJECTIF DE DENSITÉ   | 10 |
|  |   | NOMBRE DE LOGEMENTS   | 10 |
|  |   | MODALITÉS DE MISE EN ŒUVRE DE L'OAP   | 11 |
|  |   | ECHEANCIER  | 12 |

---

## CADRE JURIDIQUE

Article L. 151-6 du Code de l'Urbanisme (extrait) :

*« 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, les déplacements »*

Article L. 151-6-1 du Code de l'Urbanisme :

*« Les orientations d'aménagement et de programmation définissent, en cohérence avec le projet d'aménagement et de développement durables, un échéancier prévisionnel d'ouverture à l'urbanisation des zones à urbaniser et de réalisation des équipements correspondant à chacune d'elles, le cas échéant. »*

Article L. 151-6-2 du Code de l'Urbanisme :

*« Les orientations d'aménagement et de programmation définissent, en cohérence avec le projet d'aménagement et de développement durables, les actions et opérations nécessaires pour mettre en valeur les continuités écologiques. »*

Article R. 151-6 du Code de l'Urbanisme :

*« Les orientations d'aménagement et de programmation par quartier ou secteur définissent les conditions d'aménagement garantissant la prise en compte des qualités architecturales, urbaines et paysagères des espaces dans la continuité desquels s'inscrit la zone, notamment en entrée de ville.*

*Le périmètre des quartiers ou secteurs auxquels ces orientations sont applicables est délimité dans le ou les documents graphiques prévus à l'article R. 151-10. »*

Article R. 151-7 du Code de l'Urbanisme (extrait) :

*« Les orientations d'aménagement et de programmation peuvent comprendre des dispositions portant sur la conservation, la mise en valeur ou la requalification des éléments de paysage, quartiers, îlots, immeubles, espaces publics, monuments, sites et secteurs qu'elles ont identifiés et localisés pour des motifs d'ordre culturel, historique, architectural ou écologique, notamment dans les zones urbaines réglementées en application de l'article R. 151-19.»*

---

# STRUCTURATION DU DOSSIER « OAP »

Etant donné le nombre et la diversité des OAP à l'échelle de Centre Morbihan Communauté, le dossier « OAP » est composé de plusieurs pièces :

- **Le présent « Préambule »**, qui :
  - Présente le cadre juridique des OAP ;
  - Précise la structuration du dossier « OAP » ;
  - Présente la portée et l'objet des OAP ;
  - **Fixe les définitions faisant office de référence pour l'application des OAP « sectorielles ».**
- **Les OAP « sectorielles » portant sur des espaces localisés sur les bourgs**, qui ont été regroupées par commune historique (soit 12 pièces distinctes, numérotées 4.2 à 4.13 dans le dossier « OAP ») ;
- **L'échéancier de programmation**, incluant le volet prévisionnel d'ouverture à l'urbanisation des zones à urbaniser et de réalisation des équipements correspondant à chacune d'elles (pièce numérotée 4.14 dans le dossier « OAP ») ;
- **Les OAP « thématiques » applicables sur l'ensemble du territoire intercommunal**, qui ont été regroupées au sein d'une seule pièce (pièce numérotée 4.15 dans le dossier « OAP »).

---

# PORTEE & OBJET DES OAP

## Portée des OAP

Deux types d'Orientations d'Aménagement et de Programmation ont été mises en place :

- **Les OAP « sectorielles »** portent sur des périmètres généralement localisés sur les bourgs, en enveloppe urbaine ou en extension de celle-ci ;
- **Les OAP « thématiques »** portent sur des thèmes-clés. Elles peuvent concerner tout ou partie du territoire intercommunal.

## Objet des OAP

**Dans la grande majorité des cas, la mise en place d'Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP) n'induit pas une intervention de la collectivité en phase opérationnelle.**

A ce titre, les OAP ont essentiellement pour fonction de rechercher :

- Une organisation spatiale cohérente à l'échelle du périmètre concerné, de ses abords, et du bourg dans lequel elles s'insèrent (mobilités, aspects paysagers ou patrimoniaux...) ;
- Une optimisation foncière, dans une logique de maîtrise de la consommation d'espace et de lutte contre l'étalement urbain.

**Ces principes ne présentent pas d'échéance de mise en œuvre : tout dépend de la volonté des propriétaires.**

Sur cette base, **un propriétaire (ou un collectif) peut tout à fait décider de garder son bien, aussi longtemps qu'il le souhaite.** De la même manière, il peut **décider de le vendre** (partiellement ou totalement, charge à lui d'en définir les nouvelles limites éventuelles), ou encore **faire construire...** **L'essentiel est que les principes retenus dans les OAP soient respectés.**

Concernant la question des **limites des OAP**, il faut préciser qu'elles ne correspondent pas à une future limite parcellaire, mais à **un espace de réflexion à interroger en cas de projets éventuels.** Ceci est d'autant plus vrai qu'un certain nombre d'OAP pourront être réalisées « au fil de l'eau », tenant donc compte des différentes volontés et étapes de vie des propriétaires.

---

# DEFINITIONS FAISANT OFFICE DE REFERENCE POUR L'APPLICATION DES OAP « SECTORIELLES » - ENVIRONNEMENT NATUREL, PAYSAGER ET PATRIMONIAL



## Arbre à préserver

Préservation d'un arbre existant. Possibilité d'abattage pour motifs sanitaires ou de sécurité.

Vigilance à observer vis-à-vis du système racinaire comme du port de l'arbre (en phase travaux, dans les modalités d'implantation des constructions...).



## Haie à préserver

Préservation d'une haie existante. Des percements ponctuels sont envisageables, de manière limitative, pour permettre le passage d'une voie de desserte ou d'une continuité douce.

Vigilance à observer vis-à-vis du système racinaire comme du port de la haie (en phase travaux, dans les modalités d'implantation des constructions...).



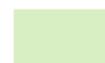
## Talus à préserver

Préservation d'un talus existant. Des percements ponctuels sont envisageables, de manière limitative, pour permettre le passage d'une continuité douce.



## Frange à créer

Création d'une frange paysagère végétale, contribuant à l'insertion du site dans son environnement et/ou à la transition avec l'espace agricole ou naturel. Cette frange peut être comprise dans les clôtures (haie arbustive...).



## Espace naturel à conserver

Conservation d'un espace naturel, contribuant à l'insertion du site dans son environnement et/ou à la transition avec l'espace agricole.



## Espace paysagé

Création d'un espace végétalisé, contribuant à l'insertion du site dans son environnement. Cet espace peut être mobilisé en tant qu'espace collectif privé ou public.



## Espace public

Aménagement d'un espace public ou maintien d'un espace public existant.

### **Mur à préserver**

Préservation d'un mur existant. Des percements ponctuels sont envisageables, de manière limitative, pour permettre le passage d'une voie de desserte ou d'une continuité douce.

### **Bâtiment patrimonial à valoriser**

Interdiction de démolition du bâtiment patrimonial. Possibilité d'intervention pour réhabilitation, extension (y compris extension contemporaine), valorisation... Les caractéristiques patrimoniales ne doivent pas être remises en question (rythme des percements...).

### **Vue à valoriser**

Cône de vue à intégrer dans le projet urbain et paysager, afin de donner à voir un élément paysager ou patrimonial spécifique. Cet élément est indiqué dans le détail de l'OAP.

### **Entrée de bourg à structurer et à paysager**

Principe impliquant la définition d'un parti-pris cohérent au plan paysager et urbain, en cherchant à articuler :

- Le rapport entre végétal et minéral ;
- Le rapport entre espace public et volumétries des futures constructions : modalités d'implantation des constructions (à l'alignement / en peigne...), hauteurs, etc. ;
- Le traitement des clôtures ;
- Etc.

### **Principe de structuration urbaine**

Organisation travaillée du rapport entre le bâti et l'espace public, afin de générer un paysage urbain marqué par l'affirmation d'un front bâti structurant l'espace public. Cet effet peut être généré par différentes modalités d'implantation des constructions (à l'alignement, en peigne...), le travail sur les hauteurs, le travail sur les façades, le travail sur les clôtures, la végétalisation en accompagnement du bâti, etc.

### **Secteur de hauteur renforcé**

Principe de renforcement de la hauteur au sein d'une opération, visant à structurer l'espace de projet.

---

# DEFINITIONS FAISANT OFFICE DE REFERENCE POUR L'APPLICATION DES OAP « SECTORIELLES » - DEPLACEMENTS / MOBILITES



## Continuité douce à créer

Continuité douce à créer pour les modes actifs (piétons / vélos).



## Continuité douce existante

Continuité douce existante, à maintenir.



## Perméabilité pour les modes actifs (piétons, vélos...)

Principe de continuité pour les modes actifs (piétons / vélos) vers un secteur adjacent, une voie publique, une continuité douce existante... Si sa réalisation est prescrite, son positionnement sur les schémas des OAP se fait à titre indicatif : sa localisation précise n'est pas figée. Ce principe n'interdit pas l'identification d'autres perméabilités pour les modes actifs qui ne seraient pas cartographiées.



## Itinéraire de tour de bourg / de ville

Itinéraire permettant aux modes actifs (piétons, vélos...) de faire le tour d'un bourg ou d'une ville en reliant différents quartiers, que ce soit pour des déplacements liés à une fonction précise (lien aux zones d'emploi ou aux lieux de consommation...) ou pour les loisirs (promenades).

L'intérêt de cet itinéraire implique d'en préserver la continuité et de déployer un mode de traitement de l'espace public qui soit adapté à son objectif.



## Voie partagée

Espace public partagé entre les différents modes de déplacement (piétons, vélos, véhicules motorisés), travaillé de telle sorte à ce que la cohabitation de ces différents modes se fasse dans des conditions de sécurité satisfaisante.



## Voie de desserte principale

Voie principale d'une opération, sur laquelle viennent se greffer les voies secondaires éventuelles ainsi que les accès privés.

## Option pour voie de desserte principale

Possibilité de déploiement d'une voie principale de desserte principale.

En cas de mise en œuvre d'une voie de desserte principale, application des principes relatifs à ce type de voie (cf. définition précédente).





### Amorce de desserte

Point d'accroche entre la voirie existante et une voie de desserte interne au site, sur laquelle viendront se greffer les accès aux futurs espaces privatifs. Si sa réalisation est prescrite, son positionnement sur les schémas des OAP se fait à titre indicatif : sa localisation précise n'est pas figée. Ce principe n'interdit pas l'identification d'autres points d'accroche qui ne seraient pas cartographiés.

En cas de plusieurs points d'amorce de desserte définis en phase opérationnelle pour un même périmètre d'OAP, on recherchera un bouclage entre ces points en interne de l'opération (a minima pour les liaisons douces).

Sauf mention contraire (par exemple : accès interdit), ce principe n'interdit pas la création d'autre(s) accès.



### Accès secondaire

Autre point de passage possible entre le site et son environnement, en complément d'une ou plusieurs autres amorces de desserte.



### Accès interdit

Interdiction de créer des accès directs pour les véhicules motorisés entre une voie adjacente au site et les lots privés bordant cette voie.



### Multiples accès possibles

Accès direct(s) entre l'espace public et un ou plusieurs lots. Le nombre de ces accès n'est pas déterminé par les schémas des OAP : il peut être plus important ou moins important que le nombre de flèches représentées sur ces schémas.

Cette disposition ne fait pas obstacle à la mise en place d'accès mutualisés ou à la création d'une voie de desserte sur laquelle viendraient se greffer les accès.



### Maillage possible

Possibilité d'un maillage des voies ouvertes à la circulation automobile, entre deux sous-secteurs d'une même OAP.



### Attente de voirie

Attente de voirie à intégrer dans l'aménagement d'un site pour permettre le prolongement d'une opération sur un secteur ou un sous-secteur adjacent, ou encore le désenclavement d'un secteur (même si celui-ci ne fait pas l'objet d'une OAP sectorielle).



### Désenclavement

Principe de désenclavement d'un secteur ou d'une partie de secteur depuis une voie existante ou à créer. En fonction des configurations, ce principe induit de prévoir une attente de voirie vers un sous-secteur adjacent.



### Impasse

Fin en impasse d'une voie.



### Sécurisation de carrefour

Carrefour à sécuriser par un ouvrage adapté, à déterminer en phase opérationnelle.



### Parking

Réalisation d'un espace de stationnement collectif ou public.

---

# DEFINITIONS FAISANT OFFICE DE REFERENCE POUR L'APPLICATION DES OAP « SECTORIELLES » - PROGRAMMATION

 **Périmètre de programmation**  
Périmètre spécifique en termes de programmation, permettant soit de distinguer des secteurs différenciés en termes de mixité fonctionnelle (habitat, équipements, activités...), soit de créer des sous-secteurs de programmation.

 **Bâtiment pouvant être démoli**  
Bâtiment dont la démolition est à envisager dans le cadre de la réalisation d'une opération d'aménagement.

 **Bassin pouvant être déplacé**  
Déplacement d'un bassin pluvial à envisager dans le cadre de la réalisation d'une opération d'aménagement.

 **Nouveau pôle d'équipements**  
Localisation d'un nouveau pôle d'équipements. La programmation peut être donnée par l'OAP (tout en restant susceptible d'évoluer) ou reste à définir.

## Objectif de densité

Objectif de densité retenu à l'échelle de l'OAP ou d'un sous-secteur dédié. Il est calculé en logements/hectare. La densité est calculée en intégrant les espaces publics, ouvrages... (densité nette). L'objectif est compris comme un minimum. **Cet objectif constitue une prescription.**

## Nombre de logements

Objectif de nombre de logements retenu à l'échelle de l'OAP ou d'un sous-secteur dédié. L'objectif est compris comme un minimum. **Cet objectif constitue une prescription.**

En cas de présence d'un ou plusieurs logements existants déjà sur site : ces logements sont compris dans l'objectif global de programmation s'ils ne font pas l'objet d'une démolition.

Certaines OAP pourraient présenter une vocation mixte (habitat / activités compatibles avec l'habitat), sous réserve de respecter les autres règles du PLU ; certaines OAP intègrent d'ailleurs des principes de réalisation de locaux commerciaux (dans les « Eléments complémentaires » figurant dans les OAP sectorielles), en complément des objectifs de programmation de logements.

En cas d'opération mixte, l'équivalence entre la surface de plancher des locaux d'activité / équipements et les logements est la suivante : 70 m<sup>2</sup> de plancher équivaut à 1 logement.

## Modalités de mise en œuvre de l'OAP

**Ce principe constitue une prescription.** Plusieurs modalités de mise en œuvre existent.

Sauf exception, ce principe s'applique à l'échelle de chaque secteur de programmation pris séparément (si l'OAP en présente), ou à défaut à l'échelle du périmètre d'OAP.

### Optimisation progressive possible

Dans ce cas, deux éléments doivent être pris en compte :

- L'optimisation progressive est possible sous réserve du respect des autres dispositions de l'OAP (programmation, accès, désenclavement, continuité douce, prise en compte des éléments paysagers et patrimoniaux, structuration urbaine...) et sous réserve de ne pas enclaver une partie du secteur.
- Concernant spécifiquement l'objectif de densité défini dans l'OAP, son respect devra être constaté à chaque nouvelle étape d'optimisation. Ce constat se fera à l'échelle des secteurs déjà aménagés lors d'une étape antérieure (sur la base de ce qui a été réalisé) et de ce qu'il est envisagé d'aménager dans le cadre de l'étape concernée (sur la base de ce qui est projeté).

*Exemple : si la première étape d'optimisation présente une densité supérieure à la densité requise, la seconde pourra présenter une densité inférieure à condition que la densité globale de ces deux étapes soit au moins équivalente à la densité requise. Le mécanisme devra être répété pour les autres étapes d'optimisation progressive.*

Lorsqu'un secteur est concerné par une « optimisation progressive possible », il est également envisageable de lui appliquer les modalités de mise en œuvre relevant d'une « opération d'ensemble » (sachant que l'inverse n'est pas possible).

### Opération d'ensemble

Une « opération d'ensemble » est une opération qui porte sur la totalité d'un périmètre défini (soit l'ensemble d'un périmètre d'OAP, soit un sous-secteur de programmation s'il en existe). Elle donne une lisibilité globale sur l'organisation de l'espace qui est envisagée (principes de circulation, répartition du nombre de logements...).

Plusieurs cas de figure existent en termes de modalités de mise en œuvre :

- Opération d'ensemble en une seule phase : obligation d'une opération d'ensemble satisfaisant l'ensemble des principes de l'OAP (avec une souplesse dans la délimitation du périmètre d'opération, dès lors que l'objectif de densité et le nombre de logements à produire sont respectés : si une opération intègre un terrain complémentaire par rapport au périmètre de l'OAP, l'objectif de densité doit être respecté y compris en intégrant ce terrain ; si une opération n'intègre pas une partie de terrain, par exemple pour laisser davantage de jardin à une habitation existante en cas d'OAP en densification, l'objectif de production de logements doit être respecté y compris en soustrayant cette partie de terrain).
- Opération d'ensemble, éventuellement en plusieurs phases (un nombre de phases pouvant être indiqué). Dans ce cas, la mise en œuvre de chaque phase est possible sous réserve du respect des autres dispositions de l'OAP (programmation, accès, désenclavement, continuité douce, prise en compte des éléments paysagers et patrimoniaux, structuration urbaine...). Concernant spécifiquement l'objectif de densité défini dans l'OAP, son respect devra être constaté à chaque nouvelle phase. Ce constat se fera à l'échelle des secteurs déjà aménagés lors d'une phase antérieure (sur la base

de ce qui a été réalisé) et de ce qu'il est envisagé d'aménager dans le cadre de la phase concernée (sur la base de ce qui est projeté).

*Exemple : si la première phase d'aménagement présente une densité supérieure à la densité requise, la seconde pourra présenter une densité inférieure à condition que la densité globale de ces deux étapes soit au moins équivalente à la densité requise. Le mécanisme devra être répété pour les autres phases d'aménagement.*

### **Echéancier**

Principes de mise en œuvre des opérations dans le temps.

**L'échéancier est prescriptif.**