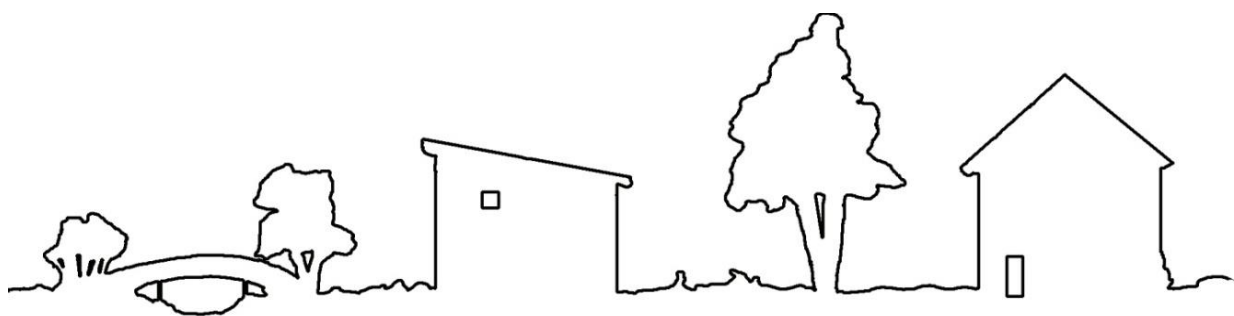




# Commune de Piriac- sur- Mer



## Elaboration du PLU

### 3 – Orientations d'Aménagement et de programmation

*Approuvé par délibération du conseil municipal du 19 décembre 2013*

*Modification n°1 du PLU approuvée par délibération du conseil municipal le 23 février 2016*

EOL



Modification n°1

La portée juridique est prévue en ces termes par l'article L. 123-5 (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 donc 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.

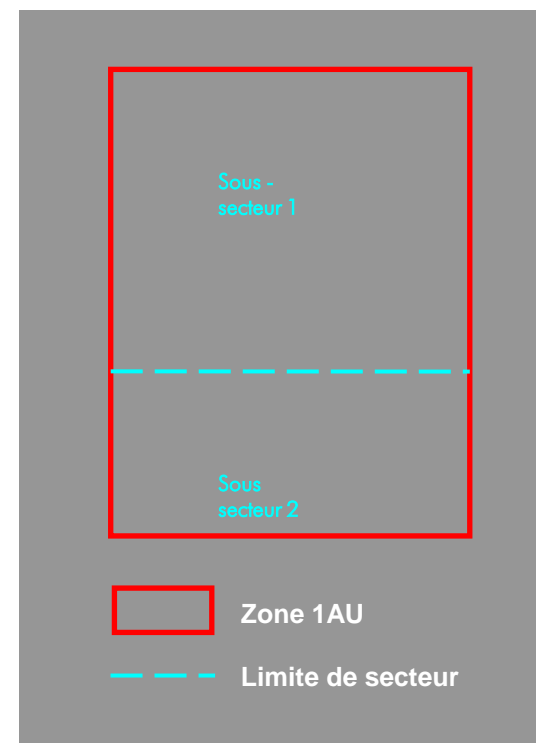
L'obligation de conformité interdit toute différence entre la norme et la mesure d'exécution. Celle de compatibilité implique seulement qu'il n'y ait pas de contrariété majeure entre elles. Ces différences peuvent être issues d'adaptation et d'ajustement en phase opérationnelle des études pour prendre en compte les situations foncières, topographiques, environnementales et hydrauliques du site. Ce pouvoir d'appréciation est réservé à la commune dans le cadre de l'instruction des autorisations administratives.

## Une urbanisation sous forme d'opération d'ensemble

Les zones à urbaniser (AU) soumises à OAP devront faire l'objet d'une opération d'ensemble. Cependant, pourront être autorisés :

- la création ou l'extension des ouvrages techniques indispensables au fonctionnement des réseaux existants d'utilité publique sous réserve qu'ils ne compromettent pas la qualité et la cohérence de l'aménagement du secteur concerné,
- la reconstruction, le changement de destination ou l'extension mesurée des constructions préexistantes à l'urbanisation des secteurs ainsi que l'édification d'annexe d'une construction principale située dans la zone (tels que abris de jardins, garages,...) sous réserve que ces opérations ne compromettent pas la qualité et la cohérence de l'aménagement du secteur concerné. L'extension ou l'annexe ne devra pas excéder 30 % par rapport à l'emprise au sol du bâtiment existant à la date d'approbation du présent P.L.U et sans dépasser 40m<sup>2</sup> d'emprise au sol.

Lorsque les OAP prévoient la possibilité d'une réalisation par sous-secteur, cela signifie qu'il pourra y avoir une opération d'ensemble sur la totalité du secteur OAP ou sur un seul sous-secteur identifié dans les OAP, l'autre sous-secteur pouvant être aménagé dans le cadre d'une autre opération ultérieurement (le sous-secteur 2 pouvant être réalisée avant le sous-secteur 1). Dans le cadre d'une réalisation par sous-secteur, tous les principes d'aménagements de l'OAP devront être respectés.



## Le programme de construction

Les secteurs soumis à OAP ont pour vocation l'habitat et les activités compatibles avec l'habitat.

Concernant les opérations d'habitat, une densité minimum est indiquée. Le programme de construction de la future opération devra respecter ce nombre minimum de logement à produire. Il sera calculé au prorata de la surface opérationnelle (surface totale du secteur OAP, surface d'un sous-secteur prévu aux OAP, surface dédiée à l'habitat dans le cadre d'une opération mixte habitat et activité, surface d'un reliquat...)

Dans certains cas, un nombre de logement locatif sociaux à réaliser est indiqué. Il sera à respecter.

## Eaux pluviales

Les secteurs soumis à OAP doivent respecter les dispositions suivantes qui figurent également au règlement écrit.

Ces dispositions s'appliquent pour tout projet d'aménagement, opération d'ensemble pour laquelle une gestion globale des eaux pluviales est mise en œuvre. Les zones d'urbanisation future sont concernées, le porteur du projet a l'obligation de mettre en œuvre des techniques permettant de compenser l'imperméabilisation générée par le projet de construction sur l'emprise de l'aménagement projeté.

Les techniques mises en œuvre doivent permettre à minima de respecter un débit de rejet maximum de 3 l/s/ha relatif à une pluie décennale (Préconisation du SDAGE Loire Bretagne).

Les ouvrages d'infiltration et de régulation des eaux pluviales doivent suivre les règles de dimensionnement explicitées ci-dessous ou à défaut justifier qu'ils atteignent au minimum le même niveau d'efficacité.

Le volume de rétention est défini à partir de la formule indiquée ci-contre :

V : Volume de rétention en m<sup>3</sup>

Qf : débit de vidange de l'ouvrage : débit d'infiltration et/ou débit de rejet vers le réseau communal

(3l/s/ha maximum) en l/s

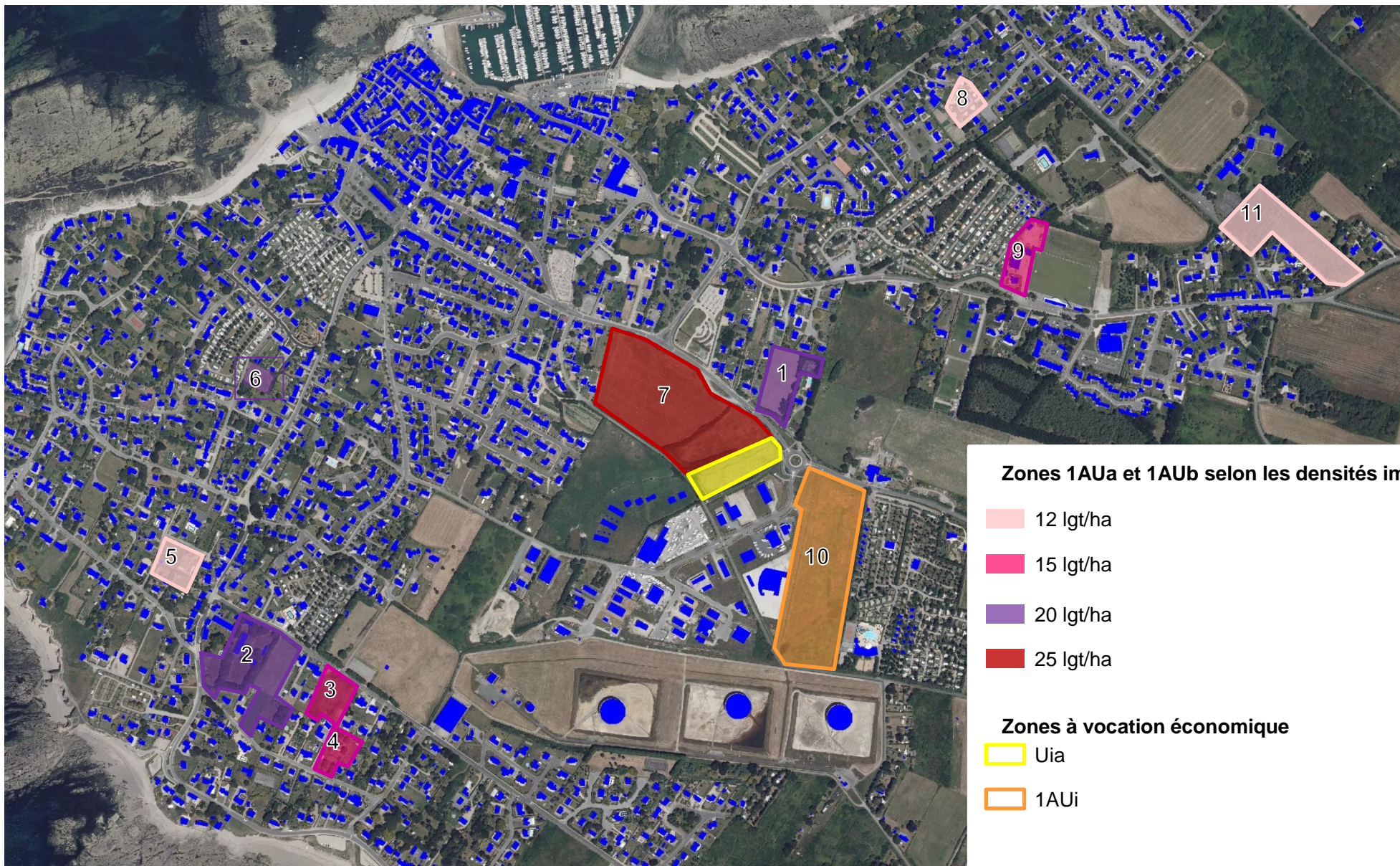
Simp : surface imperméabilisée du projet en m<sup>2</sup>

$$V = 0.1361 \times Qf. \times \left[ 33.57 \times \frac{Qf}{Simp.} \right]^{-1.44}$$

La méthode de calcul de la surface imperméabilisée est explicitée au sein du zonage d'assainissement pluvial.

L'aménageur est libre de choisir le type d'ouvrage qu'il souhaite mettre en œuvre (noue, bassin à ciel ouvert, réservoir enterrée, puits d'infiltration, tranchées drainantes) mais il doit privilégier l'infiltration lorsque les capacités du sol le permettent (une étude de sol avec test d'infiltration est nécessaire afin de s'en assurer). De même, dans le cadre d'un lotissement, il est préconisé d'intégrer une gestion des eaux pluviales à la parcelle afin de gérer les eaux pluviales des lots constructibles. Cette solution permettant de diminuer la rétention globale desservant les espaces communs (voiries, parking).

Les fossés existants doivent être préservés et leur busage proscrit. La suppression d'un fossé et son busage ne peut être autorisée qu'à titre exceptionnel lorsqu'aucune autre solution ne peut être envisagée (enjeu de sécurité ou d'accès).



## Aménagement :

- L'aménagement des sous-secteurs peut être réalisé de manière indépendante. (sous secteur 2 avant le sous secteur 1 ou inversement).
- L'accès se fera par la voie de desserte locale rejoignant le giratoire permettant d'accéder à la RD 33. L'accès existant sur la RD 333 devra être retravaillé et sécurisé en concertation avec la DABSN.
- En cas d'urbanisation du sous secteur 2 avant le sous secteur 1, l'accès pourra se faire par la propriété bâtie.
- La desserte interne et l'implantation des constructions devront favoriser une majorité de jardins et/ou d'orientations principales au sud.

## Programme de construction :

L'opération d'aménagement devra prévoir au minimum 16 logements soit 20logt/ha

## Déplacements :

Prévoir une liaison piétonne avec le lotissement plus au nord. Par conséquent en cas d'aménagement par sous secteur, une liaison entre le sous secteur 1 et le sous secteur 2 est à prévoir.

- Accès à la zone (emplacement indicatif)
- ↕ Liaison piétonne à prévoir
- Accès secondaire au sous secteur 2 (facultatif)



## Aménagement :

- L'aménagement des sous-secteurs peut être réalisé de manière indépendante. (sous secteur 2 avant le sous secteur 1 ou inversement).
- Le sous secteur 1 sera desservi par 2 accès (chemin de Norvoret et avenue Louis Clément par exemple).
- Le sous secteur 2 sera desservi par un accès depuis le chemin de Norvoret et le sous secteur 3 par la route de Lerbéno.
- La desserte interne et l'implantation des constructions devront favoriser une majorité de jardins et/ou d'orientations principales au sud.
- Sur le secteur 1AUa, un dépassement des hauteurs fixées au règlement écrit est autorisé afin de permettre la réalisation de bâtiments avec un gabarit R+1+c. Ce dépassement sera limité à 1m maximum par rapport aux limites fixées au règlement écrit.

## Programme de construction ou de réhabilitation:

L'opération d'aménagement devra prévoir au minimum 39 logements dont

- 25 sur le sous secteur 1, soit 20 lgt/ha en moyenne.
- 14 sur les sous secteur 2 et 3

Sur ces 39 logements, 10 logements devront correspondre à du logement locatif social, dont 7 sur le sous-secteur 1 et 3 sur les sous secteurs 2 et 3.

Les OAP n°2, 7 et 11 étant menées de façon concomitantes, le SCoT permet la ventilation de la production de logements locatifs sociaux entre ces secteurs. Ainsi, ces 3 OAP produisent au total 105 logements dont 22 logements locatifs sociaux, soit 21%, ce qui permet d'atteindre l'objectif global du SCoT.

## Déplacements :

Des liaisons piétonnes sont à prévoir entre les trois sous secteurs. Il est également possible d'aménager des voies traversantes entre les trois sous secteurs.



- Périmètre zone 1AUa
- Périmètre zone 1AUb
- Accès à la zone (emplacement indicatif)
- X Accès direct interdit
- Liaison piétonne à prévoir
- Liaison routière recommandée pour éviter les voies en impasse

## Aménagement :

- Le secteur 3 sera desservi par 1 accès depuis le chemin de Norvoret
- Le secteur 4 sera desservi par 1 accès depuis la route de Lerbeno

## Programme de construction :

Secteur 3 : L'opération d'aménagement devra prévoir au minimum 6 logements soit 12 logt/ha.

Secteur 4 : L'opération d'aménagement devra prévoir au minimum 4 logements soit 12 logt/ha. .

● Accès au sous secteur (emplacement indicatif)



## Aménagement :

- Le secteur 5 sera desservi depuis l'impasse de Pen Ar Ran.

## Programme de construction :

L'opération d'aménagement devra prévoir au minimum 6 logements soit 12logt/ha.



## Aménagement :

- Le secteur 6 sera desservi depuis la rue du Mané

## Programme de construction :

L'opération d'aménagement devra prévoir au minimum 4 logements soit 20 logt/ha.



## Aménagement :

- Une entrée/sortie est prévue depuis la route de Guérande. Un giratoire sera à aménager en face de la rue du clos brûlé. Un 2° accès devra se faire au niveau rond point existant. La voie sera traversante entre

la zone réservée à l'habitat et activité compatible (zone 1AUa de 3,9ha)

le secteur réservé aux activités économiques (Uia de 1ha).

- Le long de la route de Guérande, un cheminement doux devra être aménagé. L'aménagement paysager devra participer à la qualité de l'entrée de l'agglomération de Piriac.

- Le mur existant le long de la route devra être préservé.

- Une large coulée verte devra être aménagée le long du ruisseau existant et en continuité de l'opération en cours de réalisation plus au sud.

- Entre le secteur de stationnement et la zone Uba à l'Ouest, la haie existante devra être conservée (3m environ) ou bien un merlon planté d'une largeur de 3m devra être réalisé

## Programme de construction sur la zone 1AUa :

La partie Nord-ouest du site devra être réservée pour une aire de stationnement d'entrée d'agglomération permettant l'accès au centre bourg à pied. A l'Est, une coulée verte devra être aménagée, le long du cours d'eau en intégrant la zone humide.

Sous-secteur 1 (2,75ha et 2,3ha hors stationnement):

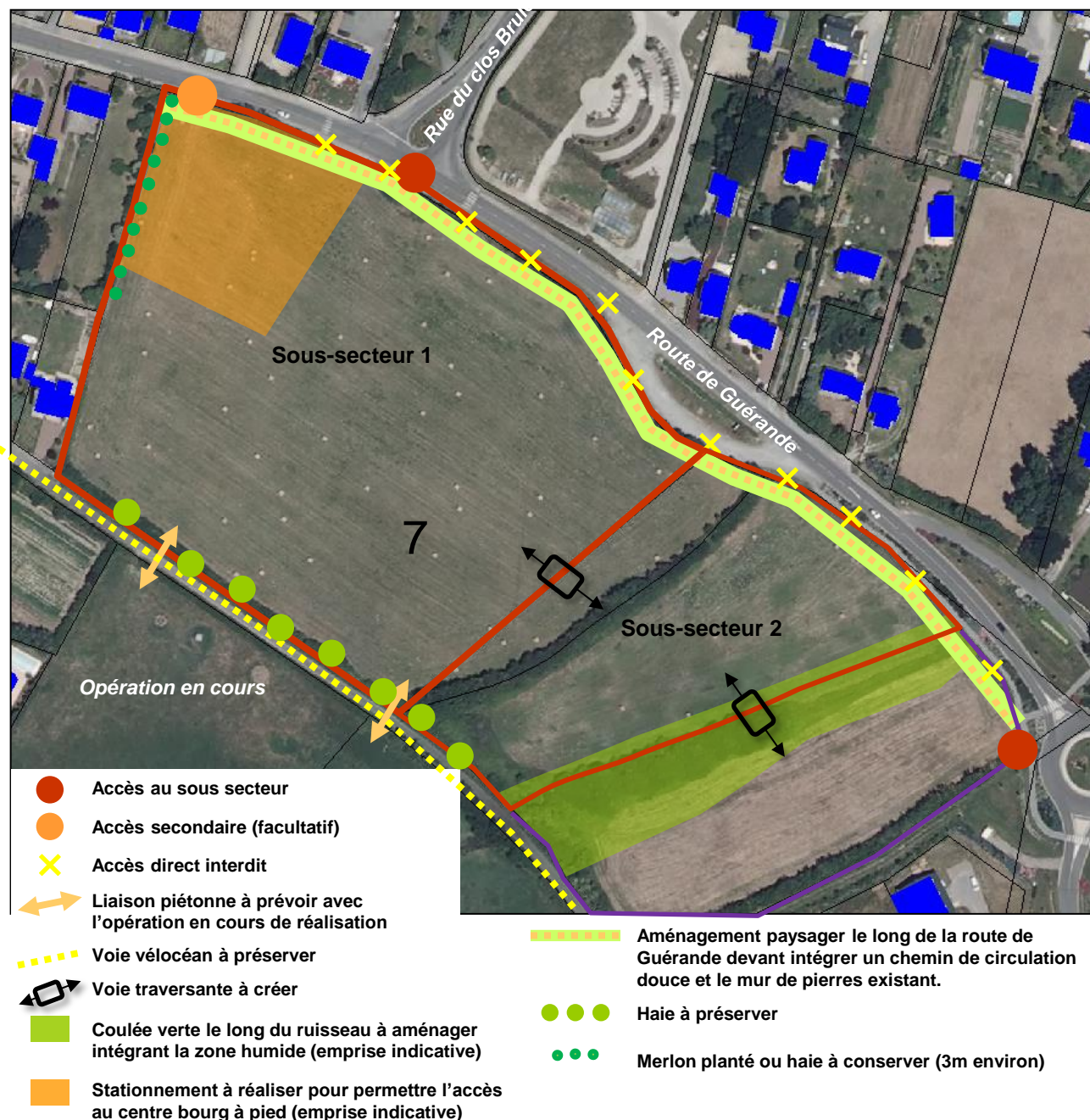
L'opération devra prévoir 63 logements dont 11 logements locatifs sociaux, soit une densité de 27 lgt/ha en excluant la partie réservée au stationnement.

Sous-secteur 2 (1,15ha et 1ha hors coulée verte): :

L'opération devra prévoir 25 logements dont 4 logements locatifs sociaux.

## Déplacements :

Des liaisons piétonnes sont à prévoir avec l'opération en cours de réalisation plus au sud.



## Aménagement :

- Le secteur 8 sera desservi depuis l'impasse de Berlevenne.

## Programme de construction :

L'opération d'aménagement devra prévoir au minimum 4 logements soit 12 logt/ha.



## Aménagement :

- Le secteur 9 sera desservi depuis la voie de desserte locale. Lors de l'aménagement de ce secteur, il conviendra de prévoir la réalisation d'aménagements pour sécuriser le débouché de cette voie sur la RD 52.

## Programme de construction :

L'opération d'aménagement devra prévoir au minimum 8 logements soit 15 logt/ha.



----- Voie de desserte locale et aire d'arrêt

## Aménagement :

- Cette zone 1AUi sera desservie depuis la branche existante du giratoire qui dessert actuellement la zone d'activité.
- La haie bocagère existante à l'Est sera à maintenir afin de créer un espace de transition avec le camping. Au besoin elle pourra être renforcé par une frange verte engazonnée.
- Le long de la RD, un aménagement paysager devra être réalisé (15m de profondeur minimum) dans le but d'assurer une entrée de ville qualitative. Cet aménagement paysager devra être cohérent avec celui de la zone 1AUa plus à l'Ouest.



Accès au sous secteur



Aménagement paysager le long de la route de Guérande



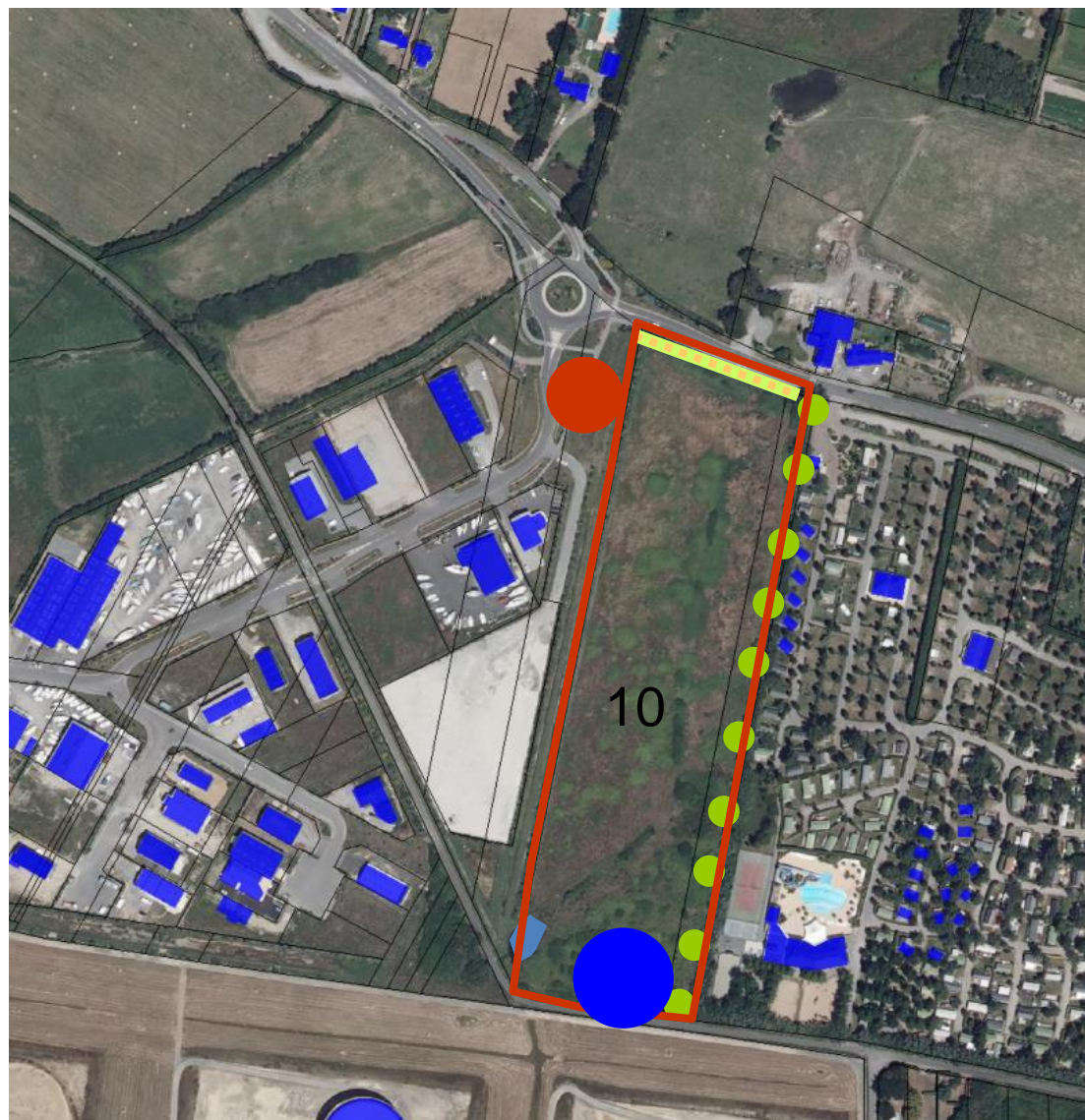
Haie à préserver



Mare à protéger

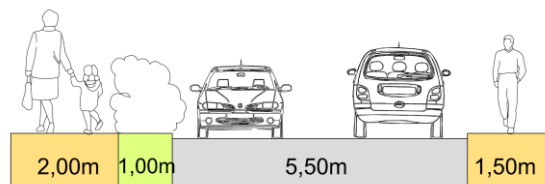


Zone d'aléa « faible » mouvement de terrain liée à la présence d'un puit minier.



### Aménagement :

- Le secteur n°11 pourra être aménagé selon deux sous-secteurs.
- Une densité de 12 lgt/ha en moyenne est attendue, soit 8 logements sur le sous-secteur n°1 dont 2 logements min en locatif social et 9 logements sur le sous-secteur n°2 dont 2 logements min en locatif social. Les OAP n°2, 7 et 11 étant menées de façon concomitantes, le SCoT permet la ventilation de la production de logements locatifs sociaux entre ces secteurs. Ainsi, ces 3 OAP produisent au total 105 logements dont 22 logements locatifs sociaux, soit 21%, ce qui permet d'atteindre l'objectif global du SCoT.
- Une voie traversante, d'une emprise minimum de 10m, sera créée entre la rue Port Kennet et la RD52, devant intégrer des espaces pour les circulations douces. A titre d'indication, une coupe est présentée dans cette OAP.
- Un plan de circulation sera à prévoir pour la future desserte du secteur et pour le débouché sur la RD52, en concertation avec les services du conseil départemental.



- Accès au sous secteurs
- ◀◻▶ Voie traversante à créer
- Sous-secteur 1
- Sous-secteur 2

